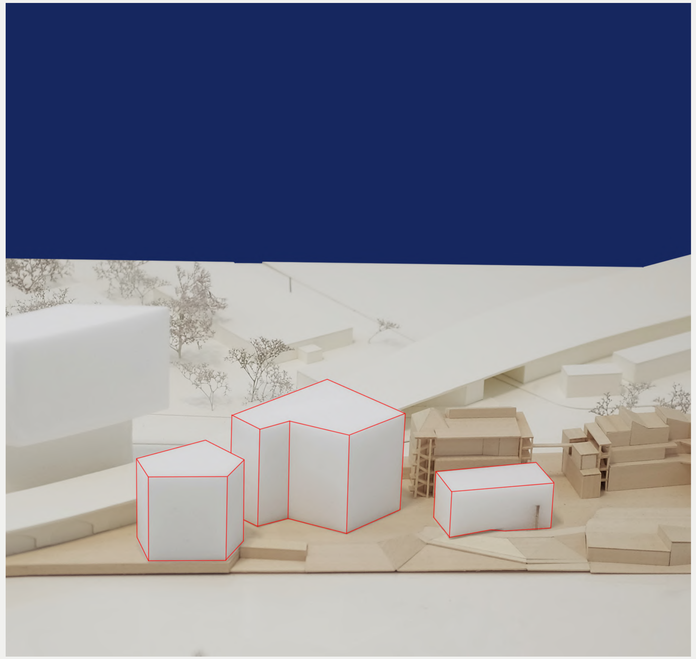
Holzmarkt 25 — Geschichte des Grundstücks

Vergleich Vision (2013) und heutiger Holzmarkt (2020)

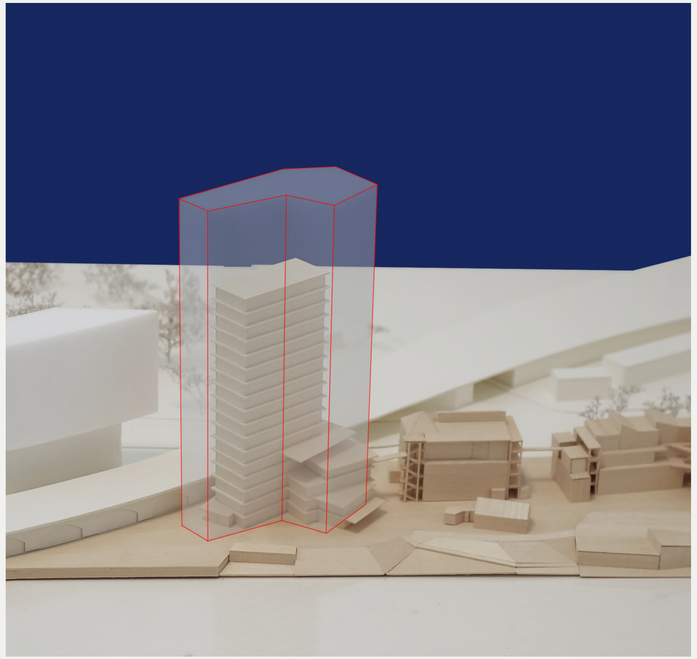
- Grundstücksverkauf durch landeseigene BSR im Bieterverfahren 2012 (Kaufpreis bemisst sich an Mediaspree-Bebauungsplan)
- Holzmarktgenossenschaft schlägt der Stadt Erbbaurecht für alternatives Konzept vor: öffentliches Ufer, Verzicht auf Baumasse, Kulturschwerpunkt
- Neue Liegenschaftspolitik des Landes Berlin (Vergabe im Erbbaurecht/Konzeptverfahren) erst nach dem Verkauf Holzmarktgrundstück umgesetzt
- Konzeptidee des Holzmarktes überzeugt Schweizer Pensionskasse, Grundstück gegen Höchstgebot zu kaufen und im Erbbaurecht an die Genossenschaft zu vergeben
- Holzmarktgenossenschaft zahlt seit Übernahme Erbbauzins auf Kaufpreis + Nebenkosten –Spekulation mit Grundstück ausgeschlossen
- Finanzierung der dauerhaften Bebauung des Holzmarkts durch Genossenschaft für urbane Kreativität (GuK eG) und Umweltbank

Mehr zur Holzmarktgeschichte:

Warum bauen und gibt es eine Alternative?



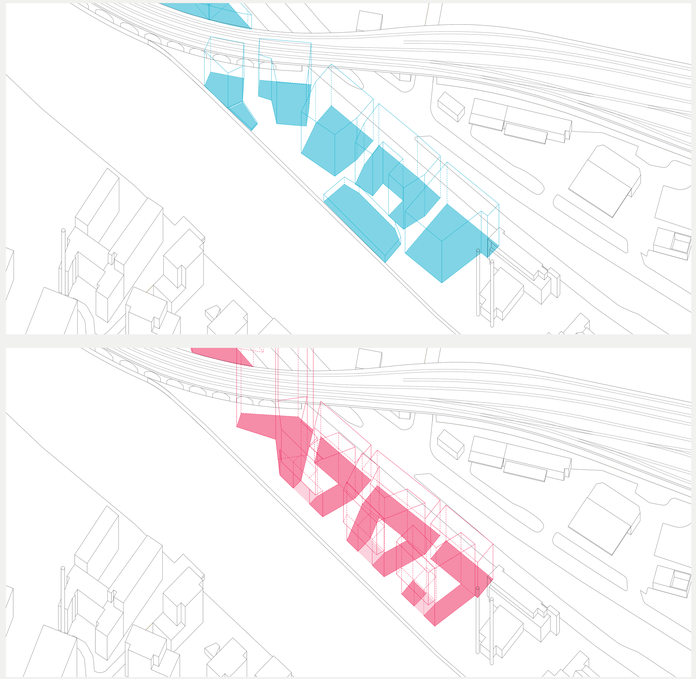
Vertrag mit der Stadt sieht drei massive Fünfgeschosser auf Marktplatz und am Spreeufer vor



Holzmarkt zieht sich auf ein Baufeld zurück und reduziert bauliche Masse des geltenden Planungsrechts (V-76, rot umrandet)

- Kaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag sehen Bauverpflichtung vor
- Kosten für Grundstück und Unterhalt öffentlicher Frei- und Grünflächen genossenschaftlich auf mehr Nutzer*innen verteilen für leistbare Mieten
- Genehmigungen temporärer Bauten auf dem Holzmarkt laufen aus
- Klärung Baurecht sichert Holzmarktkonzept und schließt damit Spekulation mit Grundstück langfristig aus

Mehr Freiraum am Spreeufer



Baufelder Bebauungspläne (2-36 oben und V-76 unten) sehen großflächige Versiegelung vor

Holzmarkt nutzt straßenseitige Baufelder und verzichtet auf oberirdische Bebauung des Ufers

- Holzmarkt hält dauerhaft 6.000 von 10.000 m² Grundstück öffentlich begehbar
- Vertrag mit der Stadt sieht vor ein Drittel des Grunstücks öffentlich begehbar zu halten und zu begrünen
- Holzmarkt verhandelt und realisiert Renaturierung des Ufers mit Sanierung der Uferwand (Reallast in Millionenhöhe)
- Öffentliche Infrastruktur ohne Konsumzwang

Weniger Beton

Mediaspree Architektur laut gültigem Bebauungsplan V-76

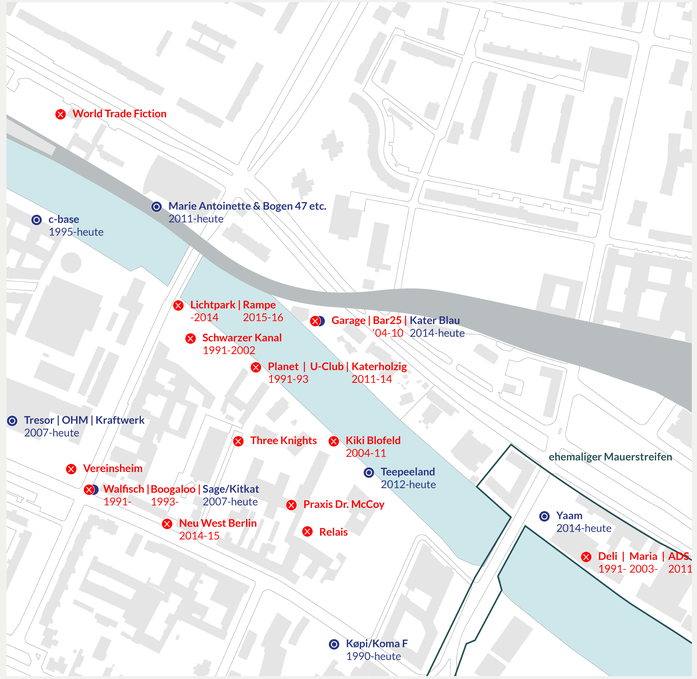
Vorschlag schmaler Holzturm Haus EINS

- **Nur bauen, was wirtschaftlich zum langfristigen Erhalt des Holzmarktes notwendig ist**
- **Renaturiertes Spreeufer und Stadtgrün als Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung**
- **Planungsrechtlich zulässige Baumassen werden deutlich unterschritten**

Geltendes Planungsrecht (V-76):	47.300 m^2 GF*
Bebauungsplan in Aufstellung (2-36):	25.500 m^2 GF*
Vorschlag Holzmarkt:	17.600 m^2 GF*

*bemessen auf das Teilgebiet MK2

Gewachsene Kultur bewahren



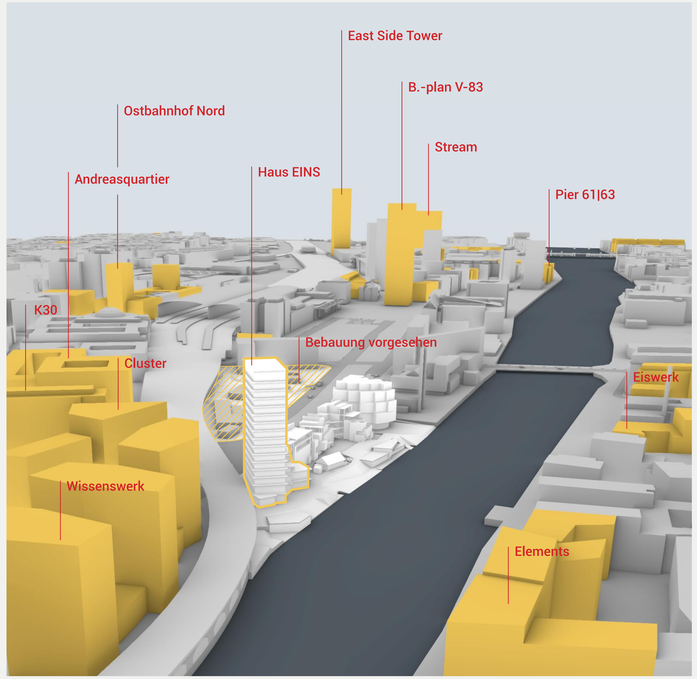
Clublandschaft und Verdrängung

Kulturstandort Holzmarkt

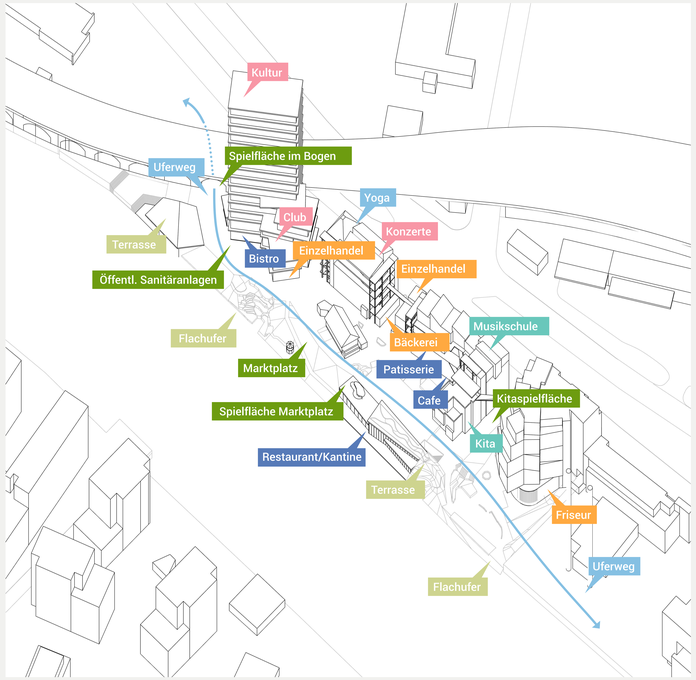
- Langfristige Sicherung des Kulturortes (Ateliers, Artistik, Buchverlag, Bühnen, Club, Filmproduktionen, Galerie, Musikschule, Konzerte, Studios, Theater)
- Kosten- statt Marktmieten schaffen dauerhaft leistbaren Raum für Kultur
- Holzmarkt langfristig als Clubstandort erhalten und lärmschutzgerechten Club im Neubau schaffen

Club im Neubau:

Entwicklungen im Kontext der Nachbarschaft



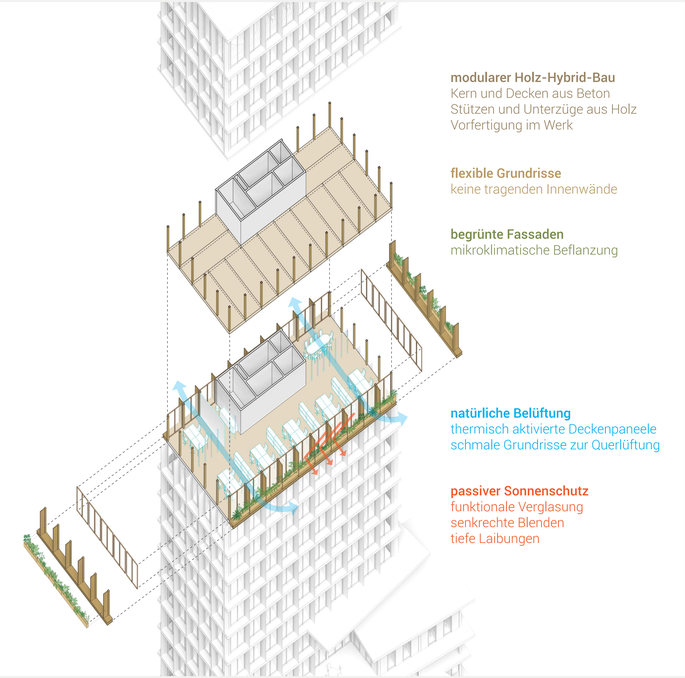
Neubauvorhaben in der Nachbarschaft



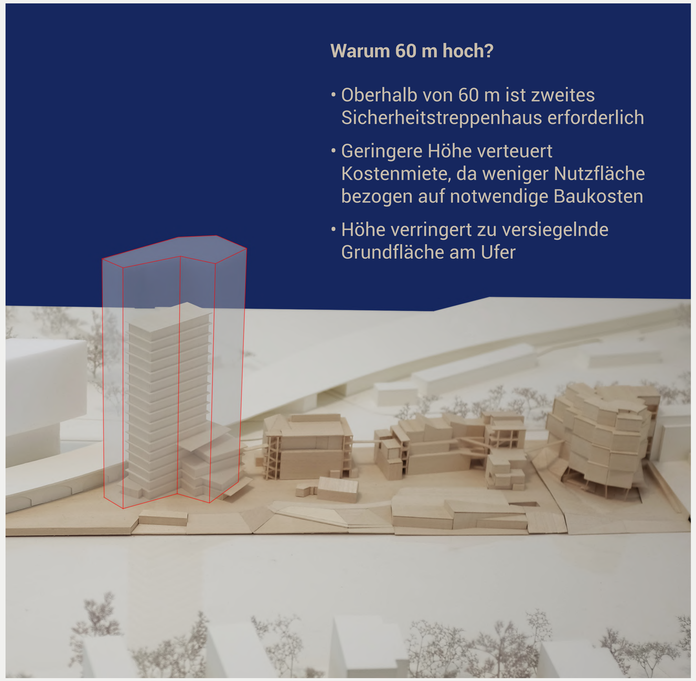
Kiezinfrastruktur des Holzmarktquartiers mit Haus EINS

- Holzmarkt schafft und unterhält öffentliche Infrastruktur (Grünanlage, Spielflächen, kostenfreie Sanitäranlagen)
- Soziale Kiezinfrastruktur (Bildungsangebote, Musikschule, Kita)
- Nahversorgung/Einzelhandel (Bäckerei, Schneiderei, Rösterei, Restaurant, Kantine, Wochenmärkte, Gemischtwarenladen, Außengastronomie)
- Haus EINS erweitert das Angebot für öffentliche Nutzungen

Wirtschaftlich und ökologisch verantwortlich bauen



Schema: Holzhybridsystembauweise

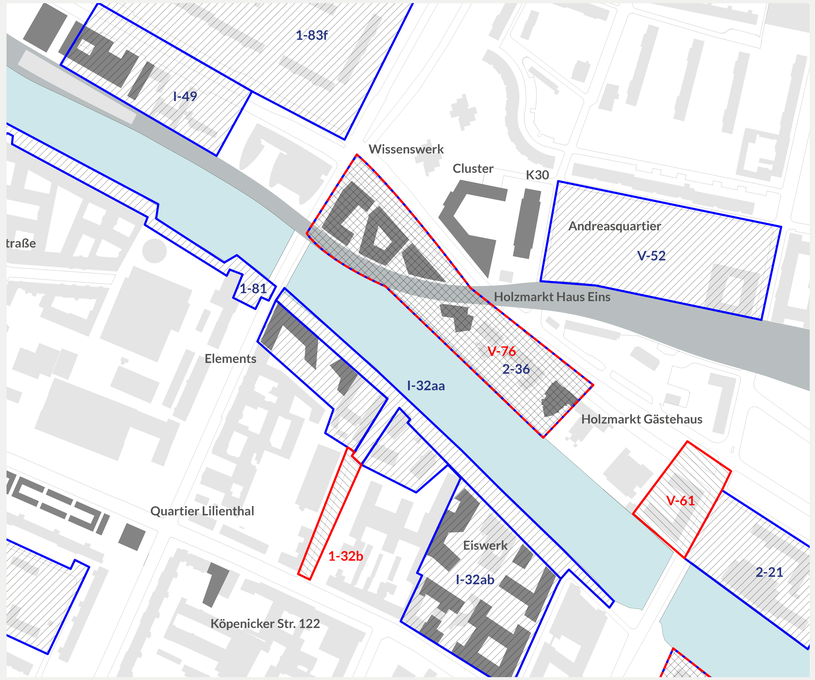


Infobox: Gebäudehöhe

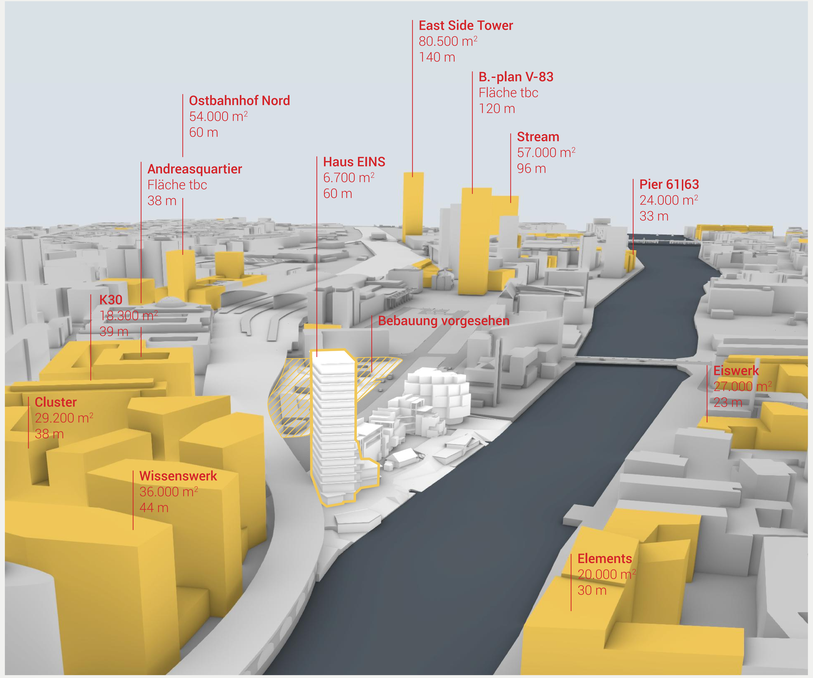
- Zulässige Höhe geltendes Planungsrecht (82 m) wäre nur wirtschaftlich mit hochpreisigen Nutzungen
- Bauliche Höhe Haus EINS (60 m) ergibt sich aus Abwägung von Baukosten und Nutzfläche
- Holzhybridsystembau und geringe Flächenversiegelung
- Begrünte energetische Fassade
- Schlanker Baukörper ersetzt drei flächige Gebäude
- Genossenschaftliche Finanzierung ohne Spekulationsmöglichkeit

Machbarkeitsstudie Haus EINS:

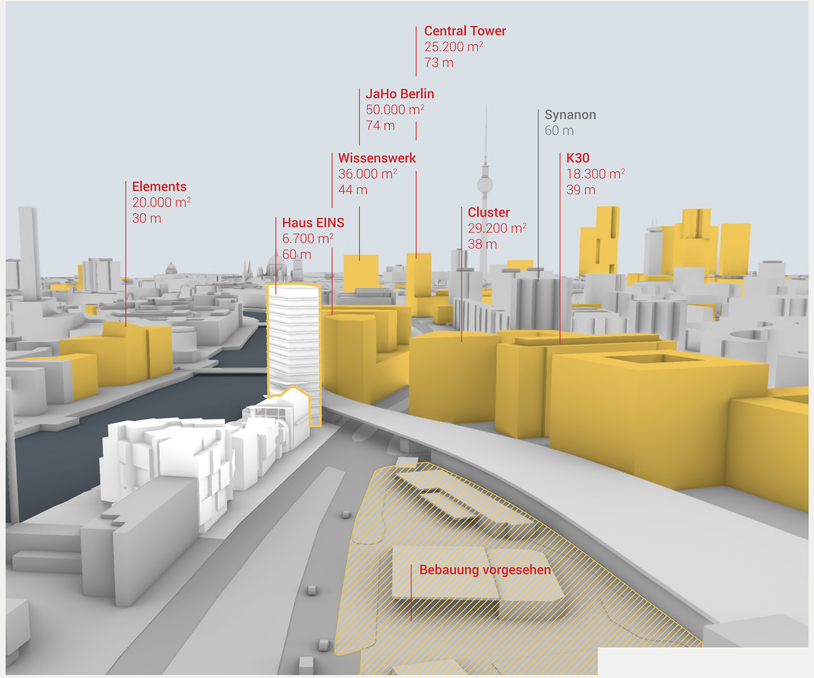
Wie verändert sich die Nachbarschaft?



Übersichtskarte projektierter Entwicklungen



Blick stadtauswärts mit aktuellen Entwicklungen



Blick stadteinwärts mit aktuellen Entwicklungen

Nachbarschaft: