Holzmarkt Haus 1

Konzept

O
P
S

Verfasser
Office ParkScheerbarth GmbH

Auftraggeber
Holzmarkt Betriebs GmbH

Version 1.1

Berlin, November 2019

Volumenstudie in Blickrichtung Michaelbrücke

Holzmarkt Haus 1

kreative Nachhaltigkeit	06
planungsrechtlicher Rahmen	08
sinnvolle Höhe	10
städtebaulicher Akzent	12
zweckdienliche Ausrichtung	14
alte und neue Sichtachsen	16
vollendeter Uferweg	18
bebauungsfreies Spreeufer	20
komplementäre Nutzung	22
öffentliches Erdgeschoss	24
beständige Clubnutzung	26
lebendiger Sockel	28
flexibler Turm	30
wirtschaftliche Bauweise	32
funktionale Fassade	34
terrassiertes Ensemble	36
situative Fügung (option A)	38
landschaftliche Erdung (option B)	40
bauliche Masse	42

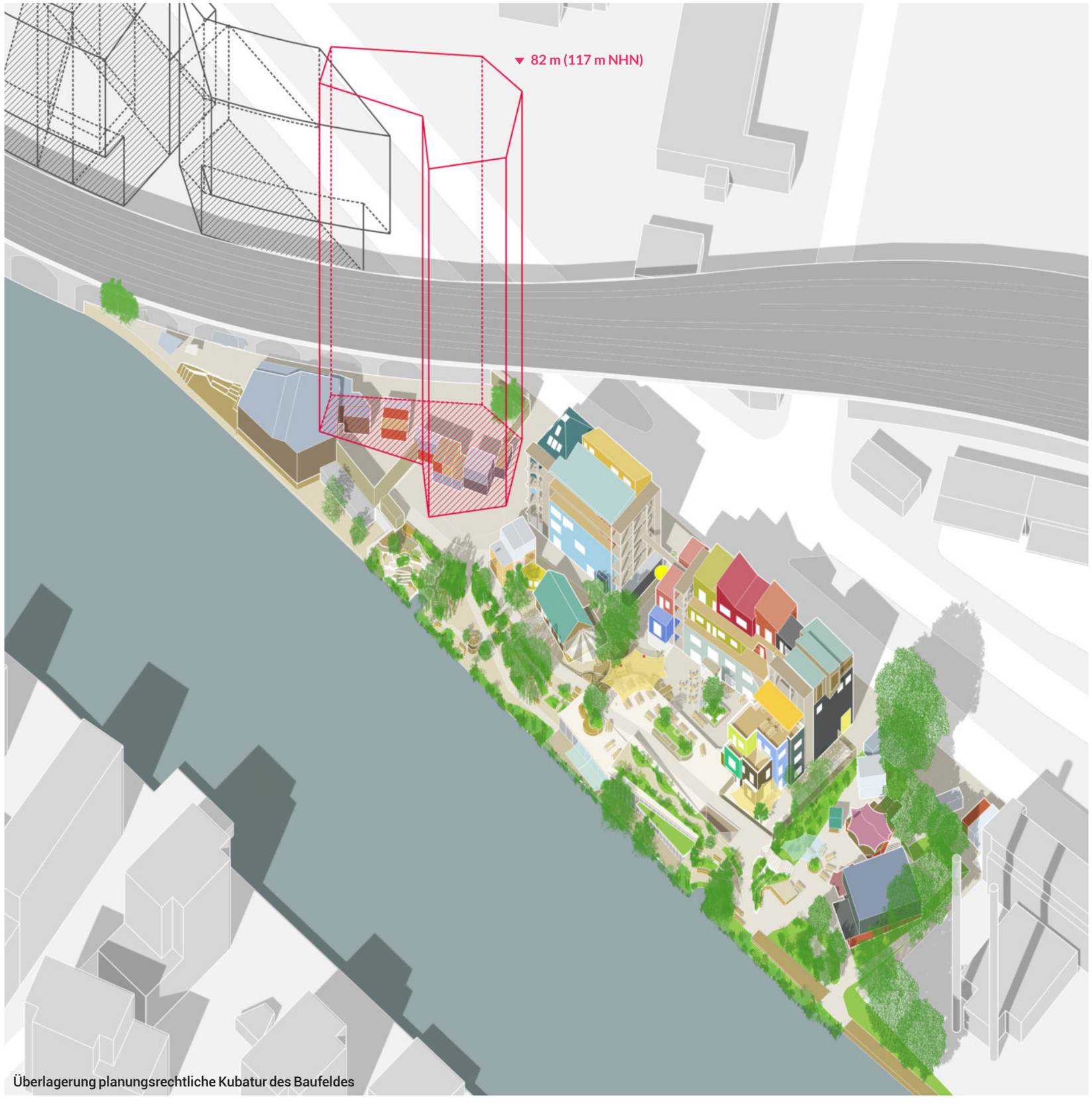
kreative Nachhaltigkeit

Der Holzmarkt ist ein Experiment — auch in der Entwicklung einer aus der Zwischennutzung entsprungenen Improvisationskultur hin zu einem Quartier von generationsübergreifender Nachhaltigkeit.

Um den Nutzern und der Stadt langfristig kreativen Freiraum bieten zu können, benötigt der Holzmarkt weitere Nutzflächen. Das heute fertiggestellte Dorf stellt — je nach zugrunde gelegtem Entwicklungsrecht — maximal ein Drittel der Gesamtfläche dar.

Zwei Projekte sollen zukünftig das Dorf komplementieren und rahmen: das Haus 1 am Viadukt in Zusammenspiel mit dem Club sowie ein Gästehaus auf dem Baufeld 3 (heutige Pampa). Beauftragt von den Holzmarktgenossenschaften, skizzieren wir auf den folgenden Seiten unsere Vision für das Haus 1.

Holzmarkt in Blickrichtung Ostbahnhof



Überlagerung planungsrechtliche Kubatur des Baufeldes

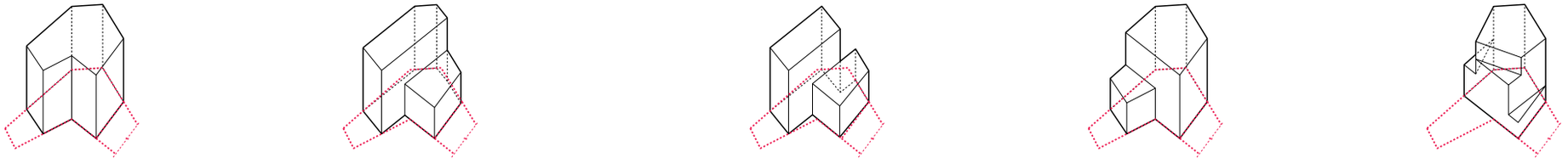
planungsrechtlicher Rahmen

Das Baufeld Haus 1 liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans V-76, genauer in dessen Teilbereich MK2, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Als Art der Nutzung ist ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die planungsrechtliche Maximalhöhe ist mit 117 m NHN beschrieben, was 82 m Höhe vom Straßenniveau entspricht. Der Vorschlag zum Haus 1 liegt vollständig innerhalb der Baugrenzen und -höhen.

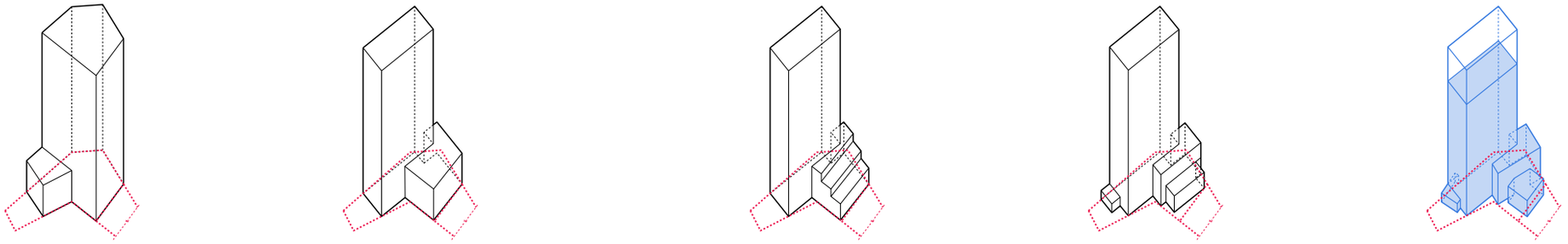
Die zulässige bauliche Dichte (GF, GFZ, GRZ) ist im Gesamtkontext des MK2 zu betrachten. Laut B.-plan sind dort 47.350 qm GF zulässig. Der Aufstellungsbeschluss eines alternativen B.-plans 2-36 (nicht verabschiedet) sieht eine Halbierung der Geschossfläche vor. Temporäre Nutzungen ausgenommen, hat der Holzmarkt aktuell circa 4.850 qm gebaut. Eine detaillierte Betrachtung des gültigen Planungsrechts inklusive städtebaulichen Vertrages kann der komplementären Broschüre „Städtebauliche Bestandsaufnahme der vom Holzmarkt genutzten Grundstücke“ entnommen werden.

sinnvolle Höhe

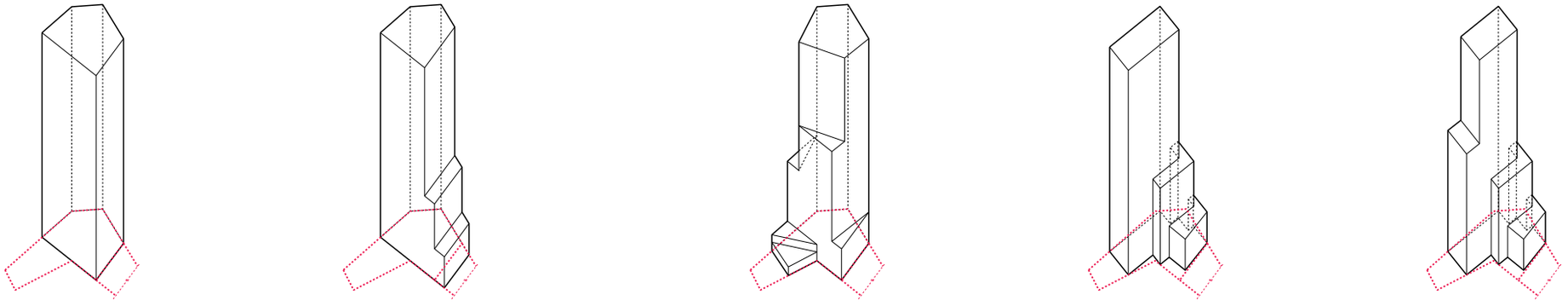
Die Höhenlimitationen des B.-plans 2-36 (61 m NHN) sowie des städtebaulichen Vertrages (57 m NHN) ermöglichen kaum effiziente Flächenschaffung. Dementgegen ist die Höhe des B.-plans V-76 weder städtebaulich noch politisch mit der Bestandsentwicklung vereinbar. Zwischen beiden liegt eine Höhe von 95 m NHN, ab welcher strikte Brandschutzauflagen die wirtschaftliche Machbarkeit des Gebäudes auf kleiner Grundfläche herausfordern.



Höhe nach B.-plan 2-36
26 m (61 m NHN)



Höhe Brandschutzeffizienz
60 m (95 m NHN)

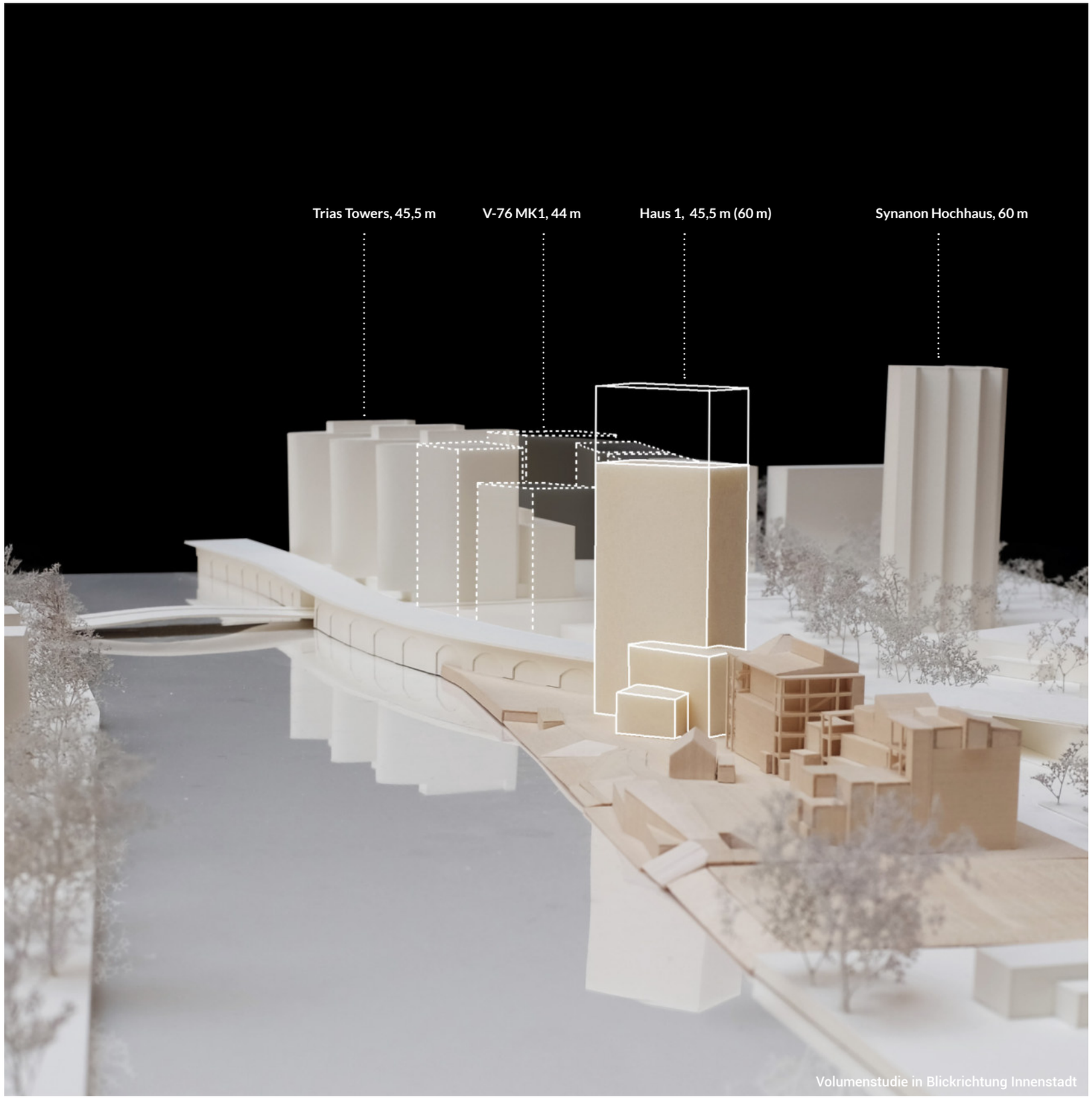


Höhe B.-plan V-76
82 m (117 m NHN)

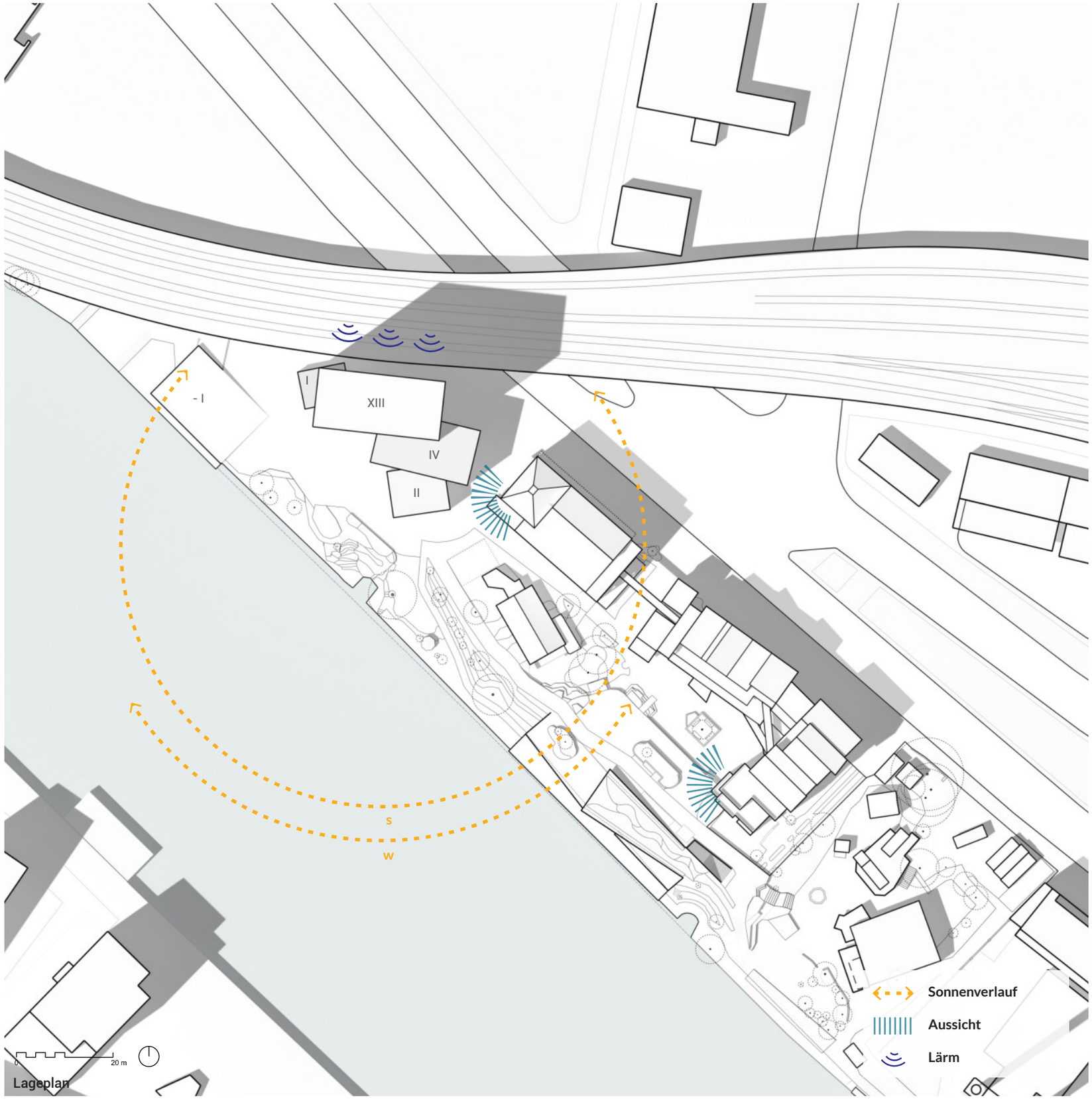
städtebaulicher Akzent

Die Umgebung des Baufeldes fernab der modernistischen Wohnkieze Andreasviertel (Friedrichshain) und Heine-Viertel (Mitte) ist von Solitären geprägt; einer Mischung aus Alt und Neu, Fabrik und Büro, Gründerzeit und Mediaspree. Hohe Strukturen der Umgebung sind die 20-geschossigen Synanon Wohntürme, die Trias Towers (BVG), sowie etliche Schornsteine des Kraftwerks Mitte, des Pumpwerks V, der ehemaligen Seifen- und Eisfabrik.

Mit vorgeschlagenen 13 Geschossen und einer Höhe von 45 m über Straßenniveau reiht sich das Haus 1 in seine Umgebung ein, rahmt das Dorf, folgt der Intention des Bebauungsplans einen Hochpunkt an der Kreuzung des Bahnviadukts und der Holzmarktstr. zu setzen und kommuniziert mit dem nördlichen Teilgrundstück MK1 ‚auf Augenhöhe'. Ein städtebaulicher Akzent mit einer Höhe von bis zu 60 m und weiteren teilöffentlichen Flächen ist ebenso denkbar.



Volumenstudie in Blickrichtung Innenstadt



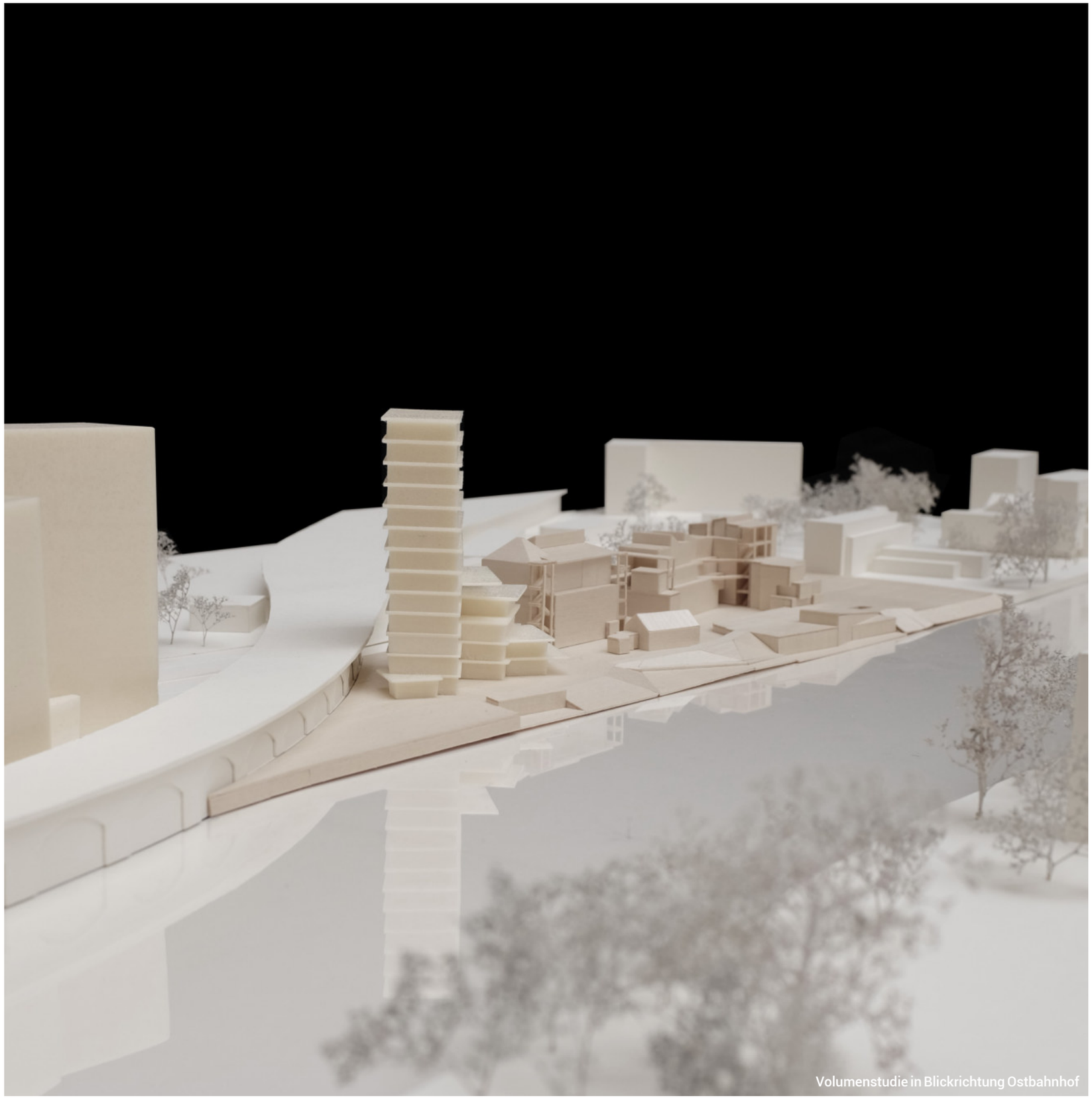
Lageplan

zweckdienliche Ausrichtung

Vollständig innerhalb der V-76er Baugrenzen gelegen, fungiert der Turmquader als Schutzwand des Holzmarkts gegenüber Bahnimmissionen im Norden. Gleichzeitig ermöglicht die Ausrichtung ein optimales Ausnutzen des Sonnenverlaufs von Osten nach Südwesten. Der schmale und geometrische Grundriss des Turms erlaubt großzügigen Lichteinfall und ist somit gute Voraussetzungen für eine natürliche Belüftung, nachhaltiges sowie wirtschaftliches Bauen.

alte und neue Sichtachsen

Ein Grund für die Nichtausschöpfung der im städtebaulichen Vertrag avisierten baulichen Höhe des Clubs und des Haus 5, ist die Wahrung von geschätzten Sichtachsen vom Projekt auf die Spree und in Blickrichtung stadteinwärts bzw. Sonnenuntergang. Das Haus 1 mit seinen zweifach terrassierten Anbauten erhält die Ausblicke von strategischen Punkten des Holzmarktensembles und schafft neue Einblicke auf selbiges.



Volumenstudie in Blickrichtung Ostbahnhof

Grün- und Freiflächenszenario

vollendeter Uferweg

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich die Genossenschaft, einen durchgehenden, barrierefreien Weg mit einer Breite von 3 m am Ufer herzustellen, welcher durch einen Bahnbogen auf das nördliche Teilgrundstück MK1 führt. Während ein Großteil des Weges bereits hergerichtet ist, unterbricht das heutige Clubareal dessen Fortführung. Die Kubatur des Haus 1 ermöglicht die Vervollständigung des Weges und bietet qualitative Aufenthaltsflächen am Rande.

Perspektive vom Restaurant kommend

bebauungsfreies Spreeufer

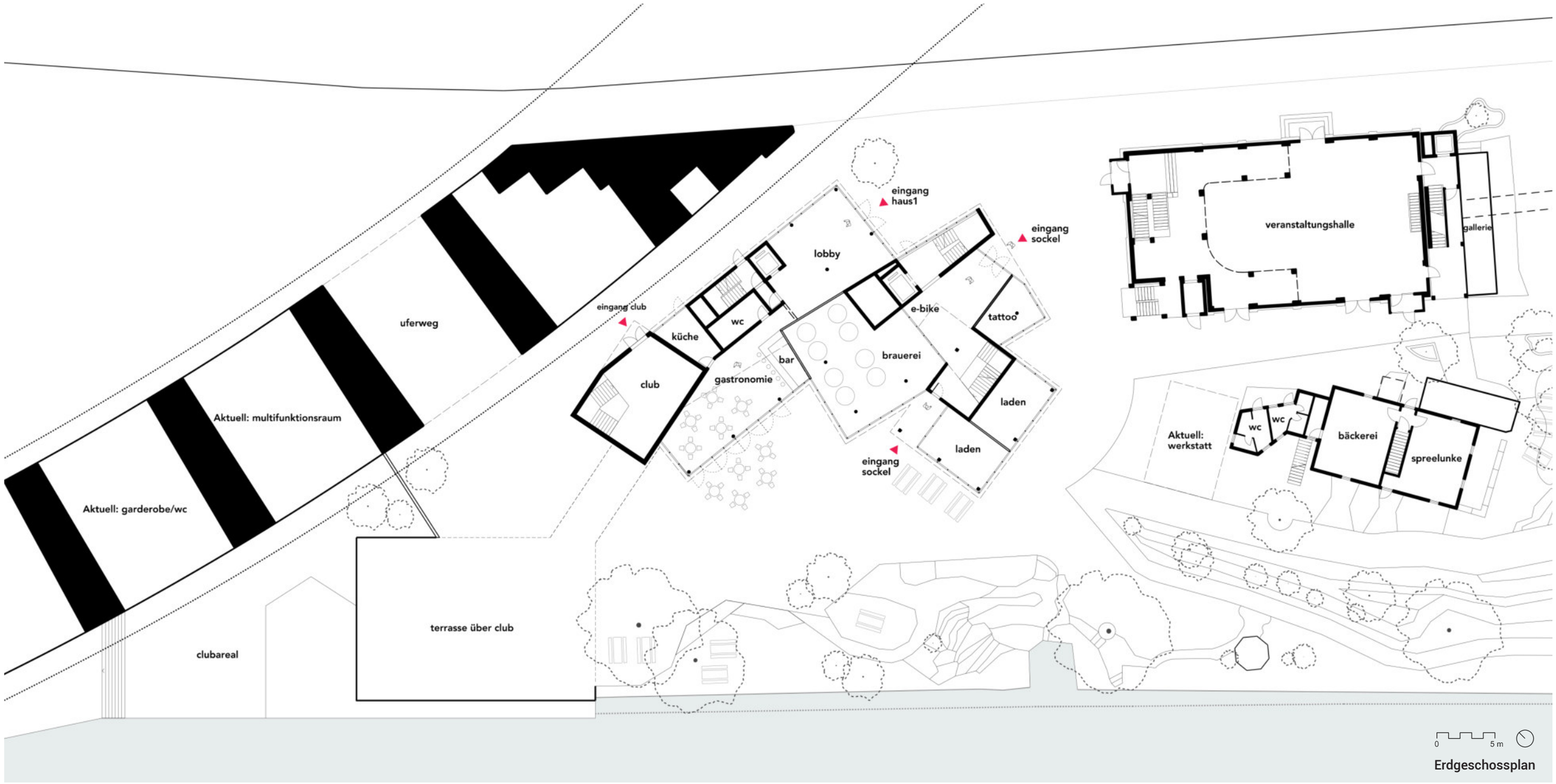
Im selben städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich die Genossenschaft ebenso, das Spreeufer naturnah und für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten. Das heutige Clubgebäude bildet jedoch eine (genehmigte) Ausnahme zu dieser Grundregel. Durch Nichtausnutzung des planungsrechtlichen Baufeldes Richtung Wasser sowie einer innovativen Integration des Clubs, könnte das Gehrecht der Allgemeinheit am Ufer sogar attraktiv vergrößert werden.

komplementäre Nutzung

Das Haus 1 bietet Raum für kerngebietskonforme Mischnutzungen in Synergie mit und komplementärer Erweiterung des Holzmarktbestandes. Auch soll das Gebäude auf Flächendefizite reagieren, z. B. in den Bereichen Lagerung und Energie. Während der Sockel Raum für anspruchsvolle Sondernutzungen und kleinteilige Kultur- und Gewerbebetriebe bietet, können im Turm flexible Bürovarianten und, falls gewünscht, gewerbliches Wohnen angeboten werden.

öffentliches Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist ein durchlässiger Raum, welcher mit den Außenanlagen zusammen gedacht ist und vielfältige Platzsituationen schafft. Vier Eingänge — Turm, Club sowie zwei Sockeleingänge — separieren Menschenströme oder bringen sie zusammen, je nach Nutzung. Angebote mit Publikumsverkehr richten sich zum Haus 5, zum Marktplatz und zum Uferweg hin während der lärmintensive Clubeingang zwischen Gebäuderückseite und Viadukt liegt.

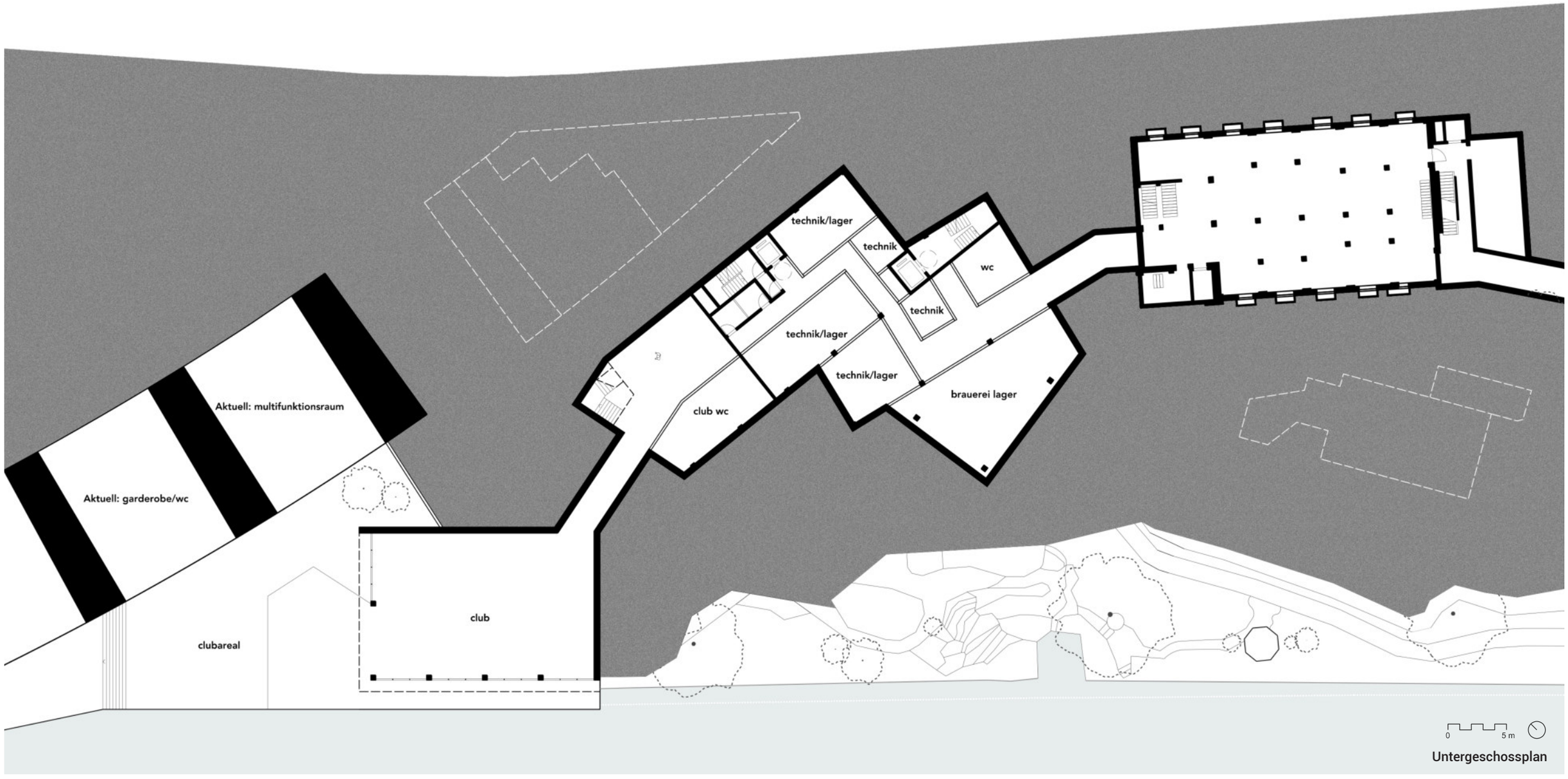


Erdgeschossplan

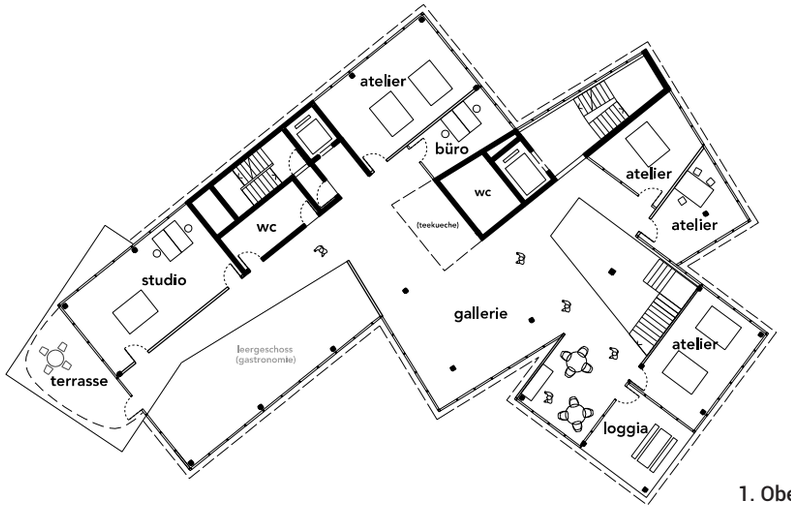
beständige Clubnutzung

Aufgrund eines planungsrechtlichen Abstandsflächenkonflikts (das Clubgebäude ragt zum Teil in das Baufeld Haus 1 hinein) kann der heutige Club nicht mit einem Bauvorhaben auf dem Baufeld des Haus 1 koexistieren. Die Weiternutzung des/eines Clubs ist für den Holzmarkt jedoch konstituierend. Das Haus 1 ist demnach nicht ohne Betrachtung des Clubs planbar und es gilt, bauliche und baurechtliche Lösungen für eine weiterführende Nutzung zu finden.

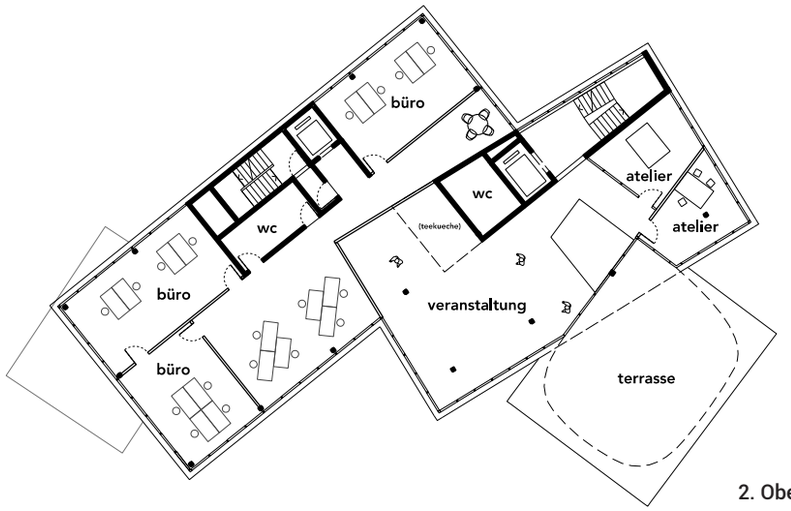
Der Entwurf nutzt das Haus 1 als Clubeingang am Bahnviadukt und führt Besucher unterirdisch in ein neu zu errichtendes Clubgebäude, welches seine lichte Höhe aus der Differenz der zum Wasser hin abfallenden Geländetopografie und der planungsrechtlich nicht anrechenbaren Höhe von 1,40 über gemittelter Geländeoberkante gewinnt. Während die Bahnbögen in Synergie zum Club bespielt werden könnten, fungiert das Clubdach potenziell als öffentliche Uferterrasse.



Untergeschossplan

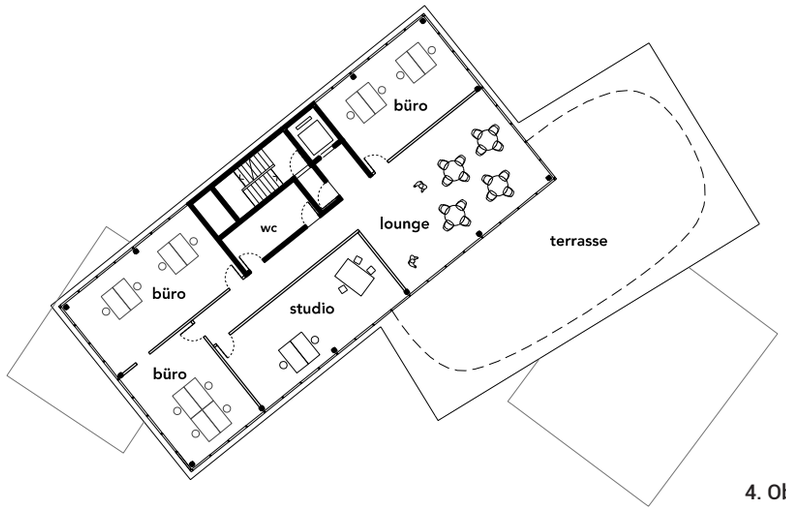


1. Obergeschossplan

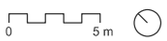


2. Obergeschossplan

3. Obergeschossplan

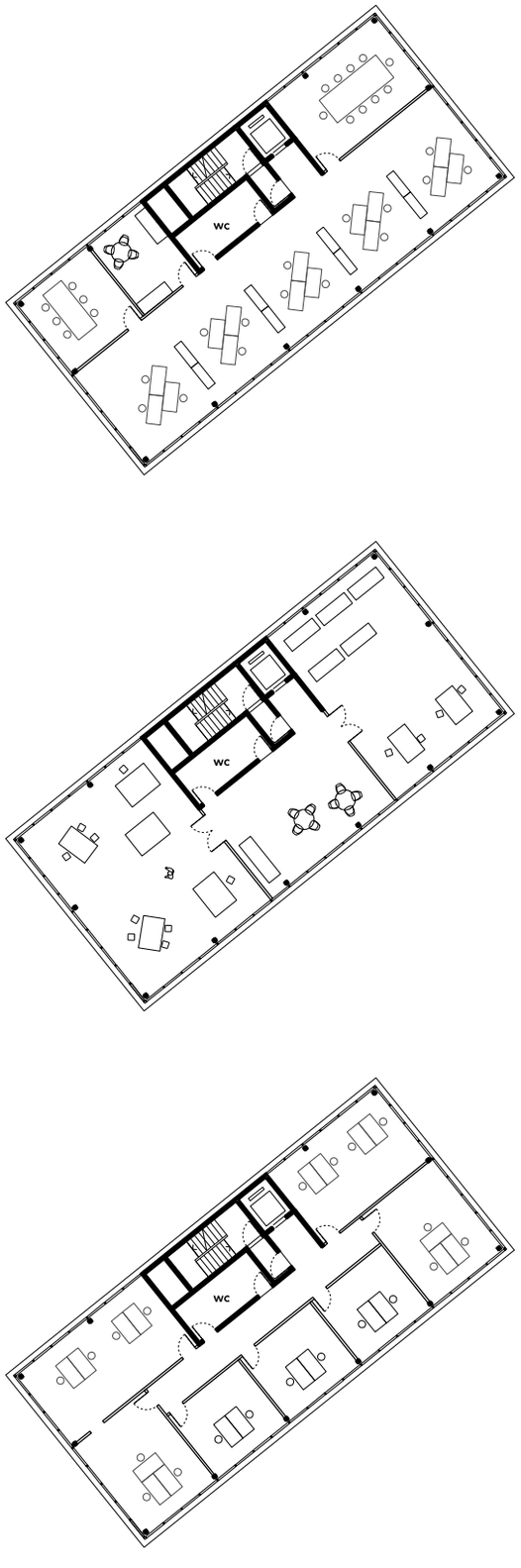


4. Obergeschossplan



lebendiger Sockel

Die vier doppelerschlossenen Sockelgeschosse (zwei Kerne, ein Lastenaufzug, ein Personenaufzug) verfügen jeweils über großzügige Gemeinschaftsflächen im Zentrum mit Zugang zu einer Terrasse. Die ersten beiden Etagen sind zum Teil doppelgeschossig ausgebildet. Diese lebendige Anordnung fördert die verbale und visuelle Kommunikation zwischen Gebäudenutzern, Öffentlichkeit und Holzmarktareal. Privatere Nutzungen rahmen jedes Geschoss.



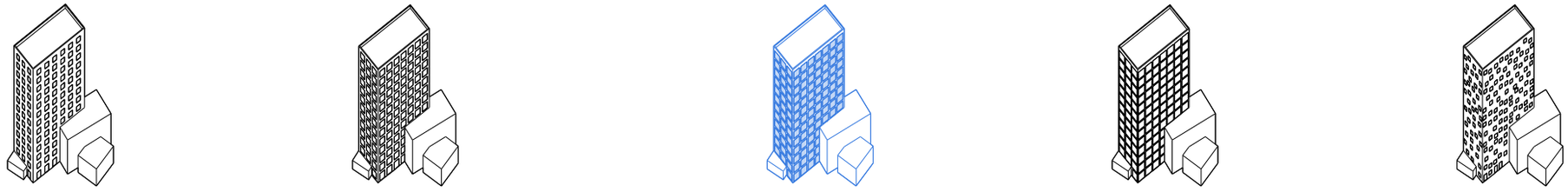
Varianten Turmgeschosse

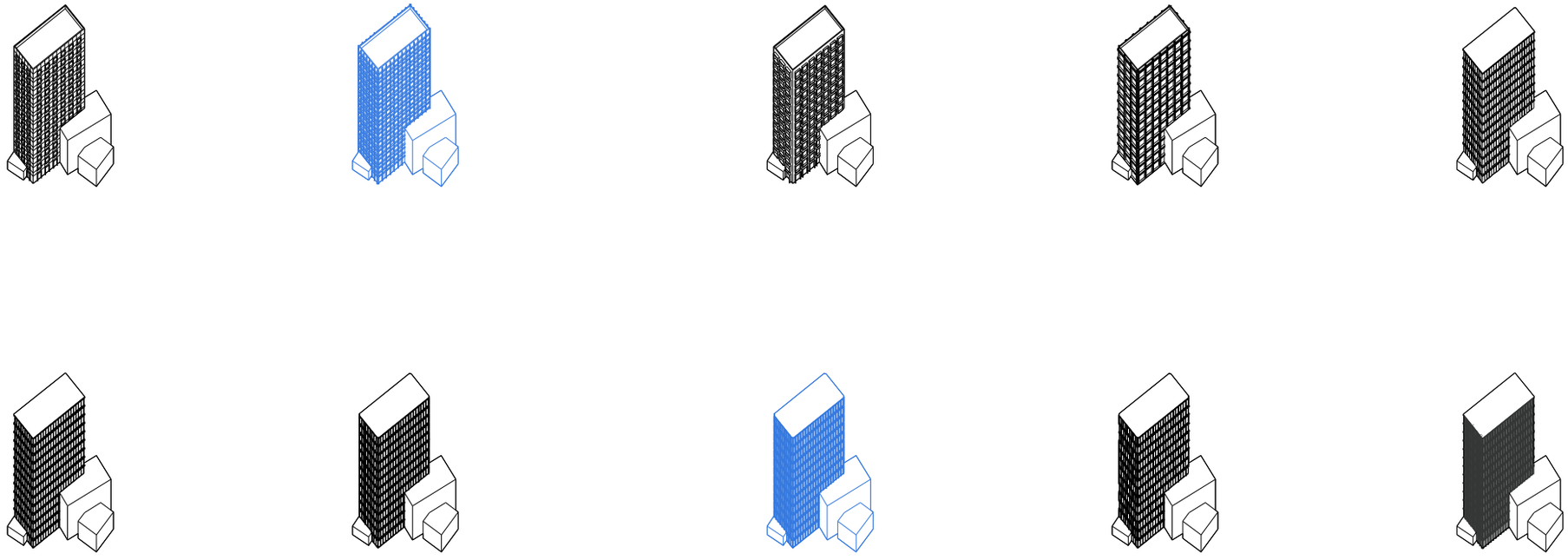
flexibler Turm

Die circa 310 qm BGF umfassenden Turmgrundrisse ermöglichen eine freie Raumaufteilung. Der tragende, außenliegende Kern ist an der lärmzugewandten, nördlichen Seite angeordnet und öffnet sich zu einem potenziell stützenfreien Innenraum (Spannweite unter 9 m), welcher sowohl als eine Nutzungseinheit funktionert, als auch unterteilt in zwei bis drei Einheiten (Sanitär geteilt). Eine Mittelgangerschließung von 2 m kann auch beidseitige Einzelbüros von 5 m Tiefe erschließen. Potenzielle Überkragungen, Balkone und Austrittsmöglichkeiten sind noch zu untersuchen.

wirtschaftliche Bauweise

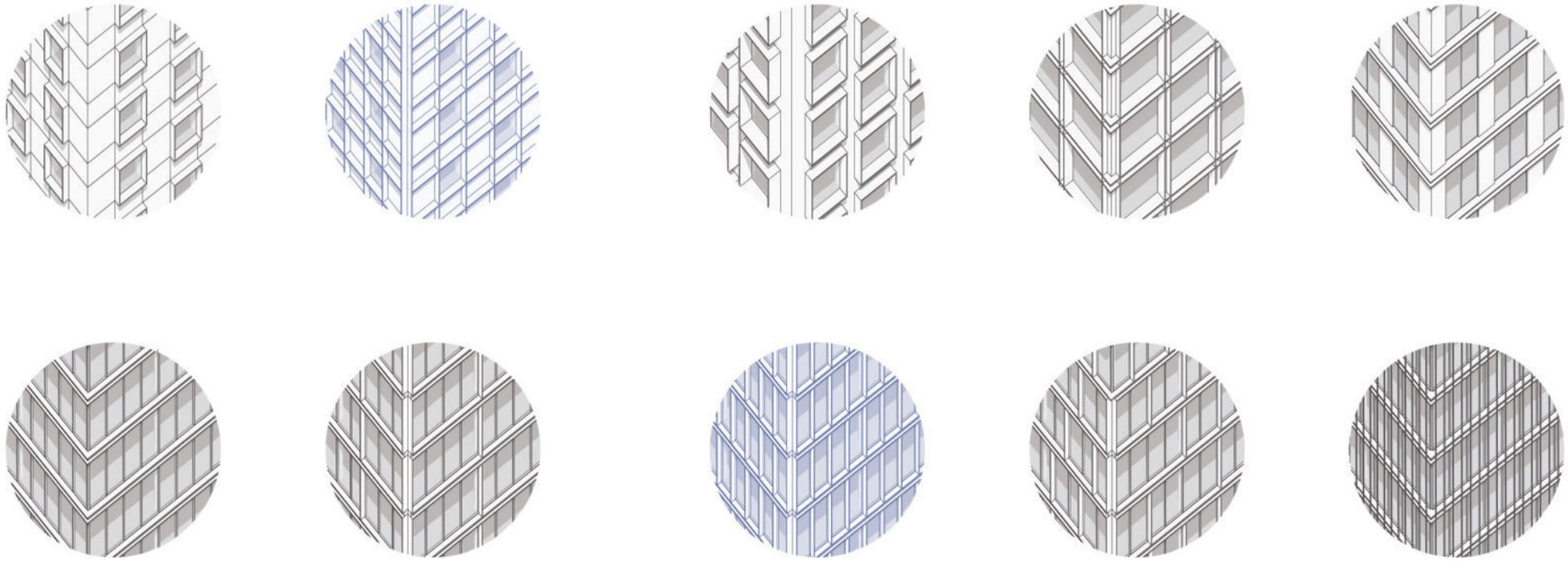
Auf den gesammelten Erfahrungen des Holzmarkts aufbauend, ist es ausgewiesenes Ziel, bezahlbare Flächen zu schaffen, d. h. einen wirtschaftlichen Bau zu errichten. Die effiziente Quaderform unterhalb der 60 m Höhenmarke ermöglicht ein gutes Nutzflächenverhältnis und ist in einer nachhaltigen Systembauweise umsetzbar. Diese geometrische Form gilt es mit der kreativen Kleinteiligkeit des Holzmarktbestandes in den Dialog zu setzen.





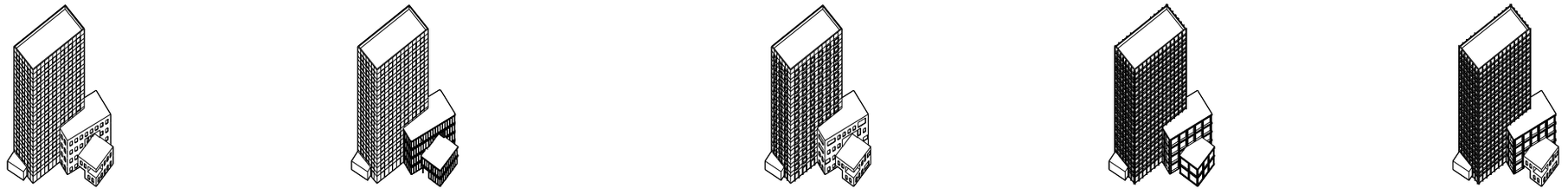
funktionale Fassade

Eine Fassade, als Haut eines Gebäudes, übernimmt mehrere Funktionen. So muss die Fassade des Haus 1 zwischen den Anforderungen nach Lärmschutz (Bahnviadukt unmittelbar nördlich angrenzend), sommerlichem Wärmeschutz und thermischer Behaglichkeit (Südausrichtung ohne Gebäudeverschattung), dem Wunsch nach natürlicher Belüftung, Bezahlbarkeit und holzmarkttypischem, identitätsstiftendem Charakter vermitteln.



terrassiertes Ensemble

Um den geometrischen Turmquader in den Holzmarktbestand einzufügen und kommunikative, öffentlich zugängliche Flächen zu schaffen, ist das strenge Turmvolumen zweifach in Richtung des Marktplatzes terrassiert. Der Clubeingang ist ebenso charakteristisch versetzt. Die asymmetrisch gestuften Verdrehungen der Baukörper schaffen spannender Platz- und Terrassensituationen, welche vielfältig mit Leben befüllt werden können.



Axonometrie Option A

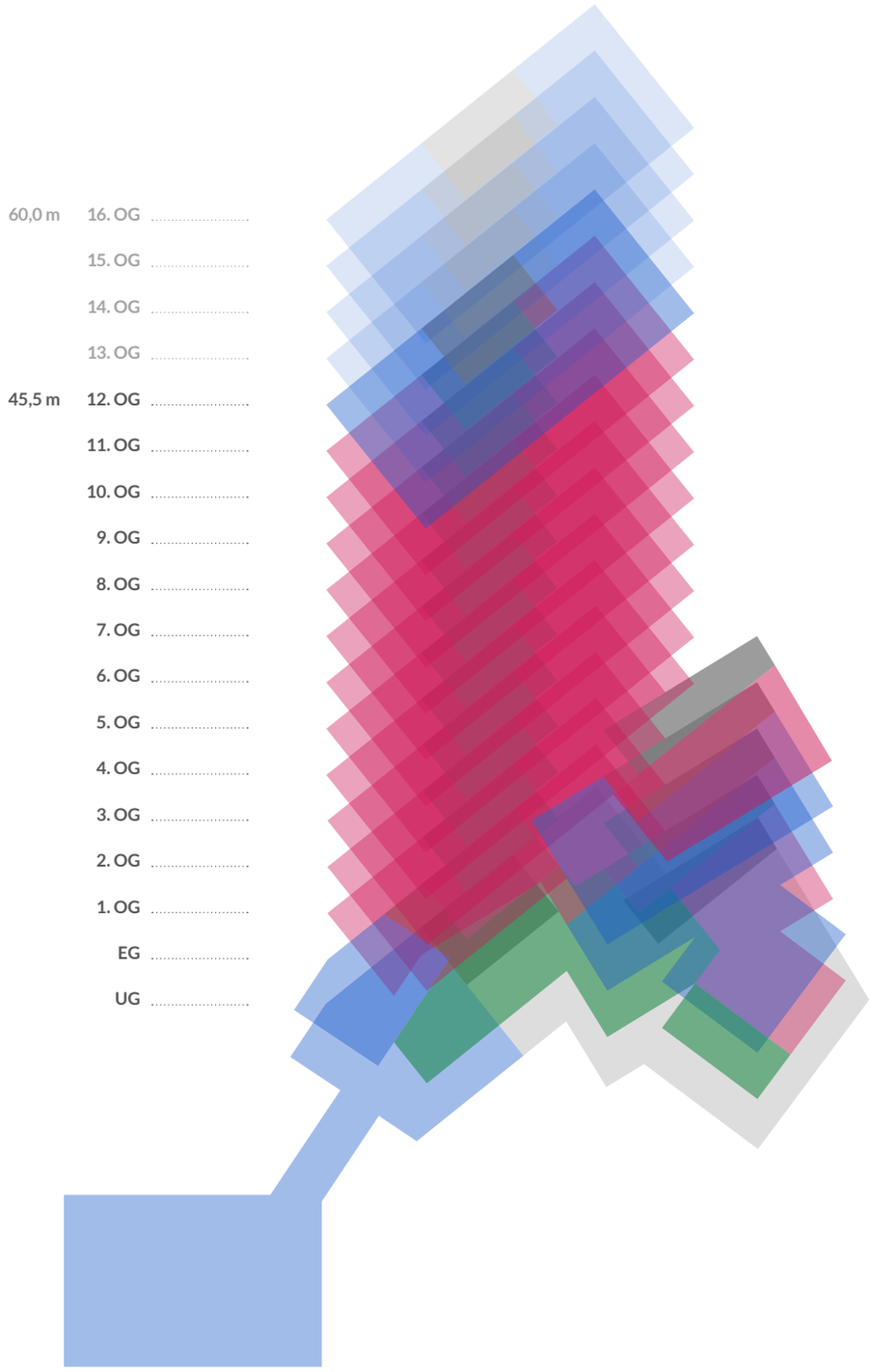
situative Fügung (option A)

Die erste der beiden, sich nicht gegenseitig ausschließenden, Varianten greift im Sockelgeschoss die zwei Ebenen der Bestandsbebauung auf. Die unterste Ebene kommuniziert mit dem Haus 5 sowie temporären Hütten und Marktständen des Holzmarkts. Die mittlere Ebene fügt sich dem Haus 2, 3 und 4 unter Wahrung existierender Sichtachsen und vervollständigt die Rahmung des Marktplatzes. Die Sockelfassaden greifen den Charakter des Bestands auf.

Axonometrie Option B

landschaftliche Erdung (option B)

Die zweite Variante — basierend auf demselben Grundprinzip der zweifachen Abstufung des Sockels — vermittelt durch den Einsatz ineinander verschobener Dächer und Terrassen zwischen Turm und öffentlichem Landschaftsraum des Holzmarkts. Großzügig begrünt, könnte der Sockel zwischen Boden und Gebäude aus der Ferne wie ein ansteigender Hügel wirken. Die Fassade des Sockels ist hier im konstruktiven Bruch mit der Holzmarkttradition.



	45,5 m	60,0 m
Gewerbe, Büro & Handel	3.060 m²	3.060 m²
Kultur	1.170 m²	2.230 m²
Gastronomie	240 m²	240 m²
Verkehr ohne Flur	890 m²	1.080 m²
Lager & Technik	410 m²	410 m²
Gesamt (inkl. UG)	5.770 m²	7.020 m²
Planungsrechtlich anrechenbar	4.840 m²	6.090 m²

bauliche Masse

Das Haus 1 wie in dieser Machbarkeitsstudie vorgestellt weist eine Geschossfläche von circa 5.800 qm auf, welche sich in 2.000 qm des Sockels (EG - 3. OG) und 2.800 qm des Turms (4. OG - 12. OG) aufteilt. Die bauliche Masse entspricht in etwa dem Volumen des aktuellen Holzmarktbestandes (ca. 4.850 qm) sowie des sich ebenso in Planung befindlichen Gästehauses. Die 60 m Variante des Turms beläuft sich auf planungsrechtlich anrechenbare 6.100 qm Geschossfläche.

Das Haus 1, ein Höhepunkt für den Holzmarkt.

Team

Moojin Park

Benjamin Scheerbarth

Dank an

Olivia, Johnny

office@o-ps.com

O
P
S