DAS ECKWERK

ZUSAMMENFASSUNG

VORGABEN UND ERREICHTES

das eckwerk

Wir fassen zusammen, was Initiatoren, Ideengeber, Architekten und Planer gemeinsam mit der Stadt erarbeitet haben.

Wir leiten sowohl die bauliche als auch die wirtschaftliche Machbarkeit des ECKWERKs her. Der Prozess wird nachvollziehbar, wie unsere wesentlichen Vorgaben an Raum, Gestalt und Nutzung des ECKWERKs.

Wege

Das ECKWERK entwickelte sich von einer Idee zu einer Unternehmung, ist zur Plattform geworden, zum Ideengeber für eine neue Sicht und Herangehensweise an bauliche, städtische und wirtschaftliche Planung. Wir sind viele Wege gegangen, um zu hinterfragen, uns zu irren, neu zu entdecken. Nun stehen wir an Kreuzungen, die Entscheidungen fordern.

6 Status Quo
8 Öffentlichkeit
10 Die Unternehmung
12 Das ECKWERK

Dimensionen

Der Ursprung des ECKWERKs liegt im Holzmarkt – beide ergänzen und konfrontieren sich. Um den Rahmen für die Entwicklung des ECKWERKs erweitern zu können, setzten wir uns mit Normen und Richtlinien aus verschiedenen Perspektiven auseinander, wogen die Wechselwirkungen zwischen Nutzern, Nachbarn und der Stadt ab. Ein konstruktives Miteinander der Beteiligten führte zu Lösungen über gegenseitige Erwartungen hinaus.

16 Grundstück
18 Planungsrecht
20 Schutzgüter
22 Quartier

Steuer und Hebel

Das ECKWERK definiert sich nicht allein als Bauprojekt, sondern über den Anspruch des Funktionierens. Umso wichtiger sind richtungsweisende Koordinaten, berechenbare Vorgaben und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen. Spezifische Kategorien lassen uns Potenziale heben, die nicht in Normen regelbar sind.

26 Prozess
28 Räume
30 Betreiber
32 Nutzungseinheit
34 Möglichkeiten
36 Grundrisse
38 Formel
40 Wirtschaftlichkeit

Bauwerk und Funktionen

Das ECKWERK zeigt sich in seinen wesentlichen Elementen, die Gestalt und Nutzung verbinden. Es funktioniert nur im Quartier. Die Vorentwurfsplanung weist Machbarkeit und Möglichkeiten baulich nach.

44 Bau in der Stadt
46 Elemente

Kreuzungen

Das ECKWERK als Gebäude ist in Alternativen denkbar, sowohl in der Bauweise als auch bei der Versorgung. Die anstehenden Entscheidungen trifft das ECKWERK nicht allein als Bauherr, vielmehr als Unternehmung und Partner.

50 Anforderungen
52 Alternativen
54 Baustoff Holz
56 Energie im Verbund

wege

Idee und Skizze des ECKWERKs motivierte das Team und eine Vielzahl beteiligter Partner, sich auf einen Prozess einzulassen, der mehr forderte, als zu leisten vorstellbar war. Das ECKWERK ist als Experiment gewachsen – wir gehen weiter.

Status Quo

Das ECKWERK, als Teil des Holzmarktes, ist zum Synonym geworden, Bauen, Nutzen, Zukunftsfähigkeit und Wirtschaften neu zu denken.

Grundstück geordnet und gesichert

Baurecht mitgestaltet

Bauliche Machbarkeit mit Entwurfsqualität nachgewiesen

Raum und Struktur für Innovationen geschaffen

Prinzipien der Nachhaltigkeit in die Planung integriert

Partner und Investoren gewonnen

Raum- und Nutzungs-konzept erarbeitet

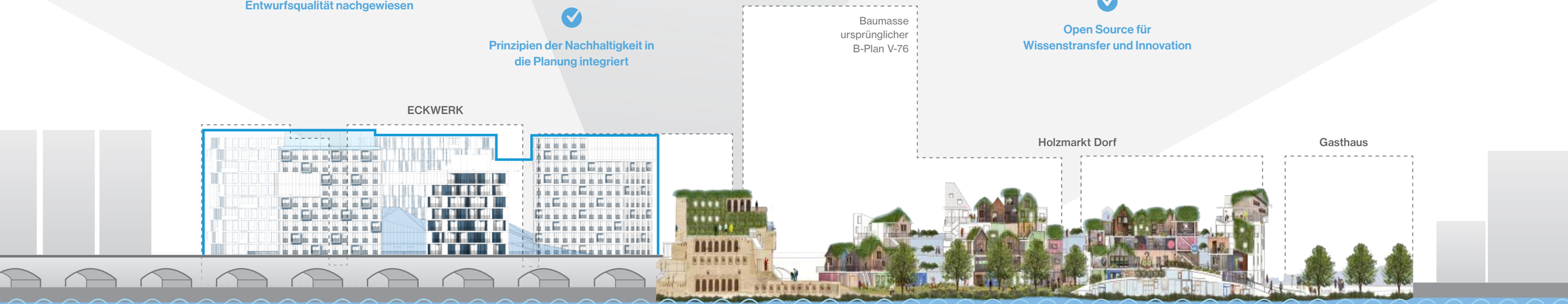
Quartierbezogenes Betreiberkonzept erarbeitet

Open Source für Wissenstransfer und Innovation

Langfristige Eigentümerstruktur vertraglich geregelt

Wirtschaftlichkeit hergeleitet

Finanzierungsmodell vereinbart

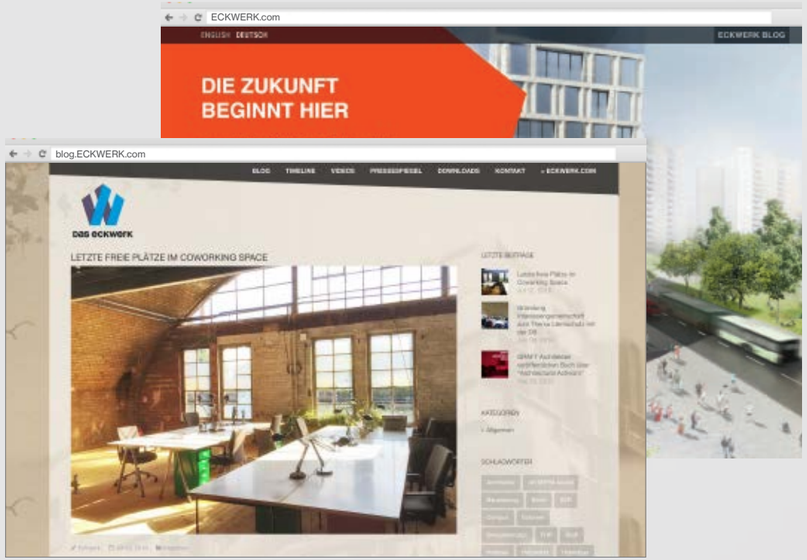


Öffentlichkeit

Aus einem transparenten Prozess schöpfen wir Kraft. Wir lernen im Verfahren, teilen uns mit und tauschen Wissen aus.

2012

Konzept-Broschüre Holzmarkt #1 und #2



2014

Konzept-Broschüre ECKWERK

Architektur-Broschüre ECKWERK

Preisverleihung MIPIM Cannes

2015/16

Raumstudie FH-Potsdam

Handbuch zum Vorentwurf (aktualisiert 2016)

!

- Konzeptpapiere und Entwürfe des ECKWERKs sind online verfügbar
- Wir verstehen Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nicht allein als Verfahrensschritt, sondern laden regelmäßig Planer und Interessierte zu Schwerpunktthemen ein
- Aus der Diskussion um städtischen und Verkehrslärm gründete sich in Abstimmung mit der Deutschen Bahn eine Interessengemeinschaft der Anlieger zwischen Ostbahnhof und Michaelbrücke, um gemeinsam aktiven Lärmschutz zu betreiben

Wir haben Struktur, Organisation und Partner für unternehmerisches Handeln.

HOLZMARKT

Miteinander und Kreativität

In der Holzmarkt 25 eG wird das Quartier als Ganzes gestaltet. In der Genossenschaft treffen sich die Initiatoren, Investoren und Unterstützer, um unabhängig vom Kapitalanteil wesentliche Entscheidungen abzustimmen. Die Holzmarkt 25 eG ist Gründer und Mehrheitsgesellschafter der Erbbaurechtsgesellschaften, so auch der ECKWERK Entwicklungs GmbH (EEG).

Controlling und Finanzen

Die Genossenschaft für urbane Kreativität (GuK) entwickelt und ermöglicht Organisationsstrukturen und Finanzierungsmodelle. Sie überwacht das wirtschaftliche Handeln, koordiniert Förderungen und stärkt über ihr Netzwerk die Kompetenz und Kapazität. Die GuK ist Mitglied der Holzmarkt 25 eG und Gesellschafter der EEG. Über die GuK und deren Mitglieder ist der Planungsprozess bislang finanziert worden.

GENOSSENSCHAFT FÜR URBANE KREATIVITÄT eG

Sicherheit und Kaufoption

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Die Berletas (Tochtergesellschaft d. Gewobag) ist Gesellschafter der EEG, um teilzuhaben an der Entwicklung, Arbeiten und Wohnen in Lebensrealitäten, wie technischen Fortschritt in Bau und Gebäudeausstattung neu zu denken, zu planen und zu rechnen. Sie hat unter bestimmten Vorraussetzungen eine Option, die übrigen Anteile an der EEG zu übernehmen, um damit das ECKWERK als Gebäude langfristig, kostendeckend in ihren Bestand zu übernehmen. Unabhängig davon hat die Gewobag in Aussicht gestellt, unter bestimmten Bedingungen, Sicherheiten zur Finanzierung des ECKWERKs zur Verfügung zu stellen.

das eckwerk

Gesellschaft und Bauwerk

Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages hat die zu diesem Zweck gegründete ECKWERK Entwicklungs GmbH (EEG), die Projektentwicklung des ECKWERKs übernommen – rechtlich, planerisch und finanziell. Gemeinsam mit den Holzmarkt-Genossenschaften, ihren Hauptgesellschaftern, hat sie – sowohl als auch – das bauliche Nutzungskonzept entwickelt. Des Weiteren die Partnerschaft mit der Gewobag vereinbart und die Architektengemeinschaft mit der Erarbeitung des Vorentwurfs beauftragt.
Die Gesellschaft wird im Prozess die Rolle des Bauherrn übernehmen. Dazu sollen Partner mit entsprechender Kapazität und Kompetenz gewonnen und auch gesellschaftsrechtlich beteiligt werden. Das ECKWERK wird als Gebäude nach Fertigstellung an einen Bestandshalter übertragen werden. Die EEG wird Vertragspartner bzw. Vermieter des Betreibers und der vom Holzmarkt gegründeten Betreibergesellschaften.

Energie, Verbund und Investition

Der Holzmarkt hat die Voraussetzung geschaffen, das Quartier im Nachbarschaftsverbund mit Energie zu versorgen. Agieren wird ein eigenständiger Bauherr für energietechnische Anlagen und Ausstattung. Er verbindet kompetente Partner auf Basis einer an Innovationszyklen orientierten Wirtschaftlichkeit.

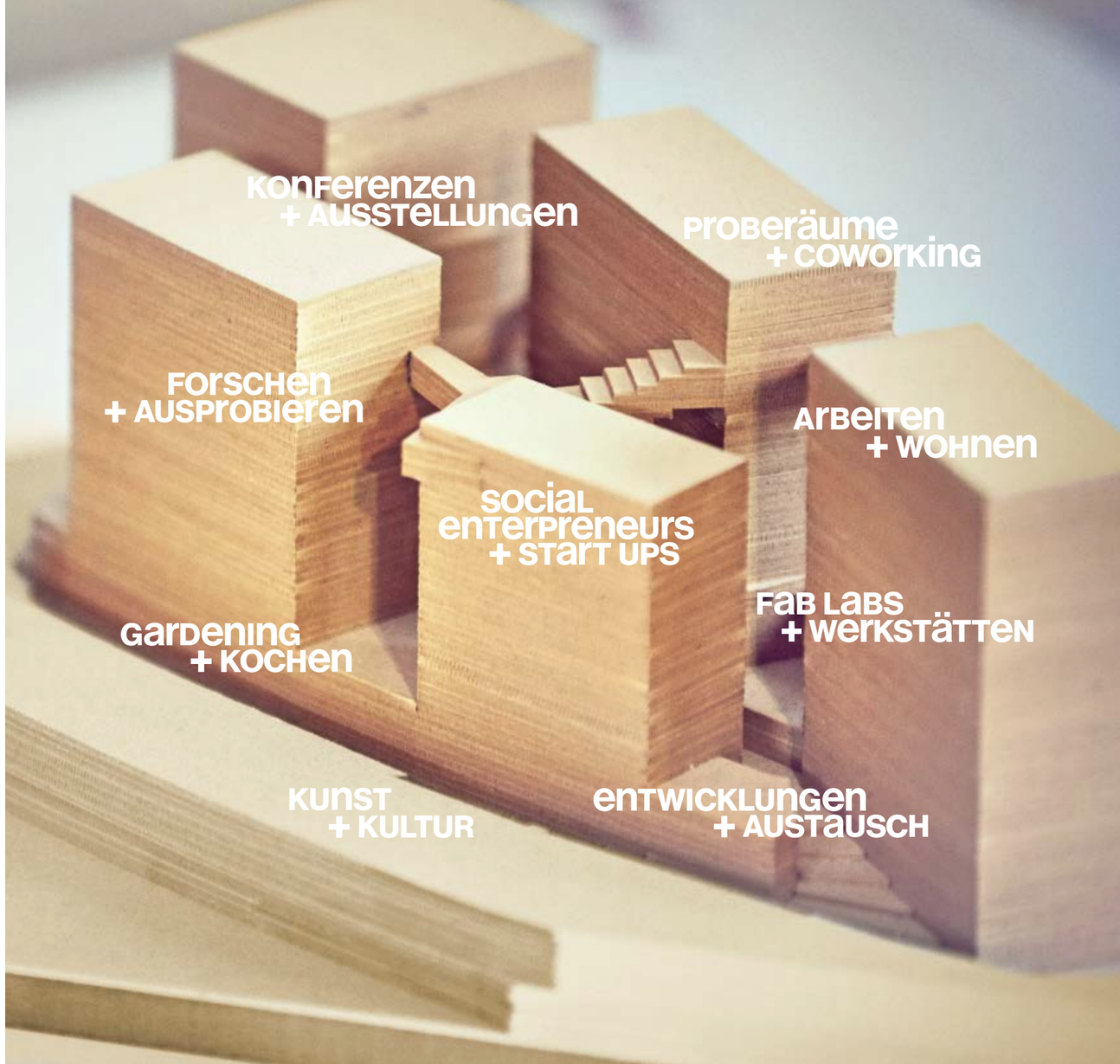
!

- Der Gesellschaftsvertrag der EEG ermöglicht die Beteiligung unternehmerischer Partner für Bau und Ausstattung.
- Die Genossenschaften des Holzmarktes sehen sich in der Verantwortung für das Miteinander und Funktionieren im Quartier, nicht als Bauherr.

Das ECKWERK

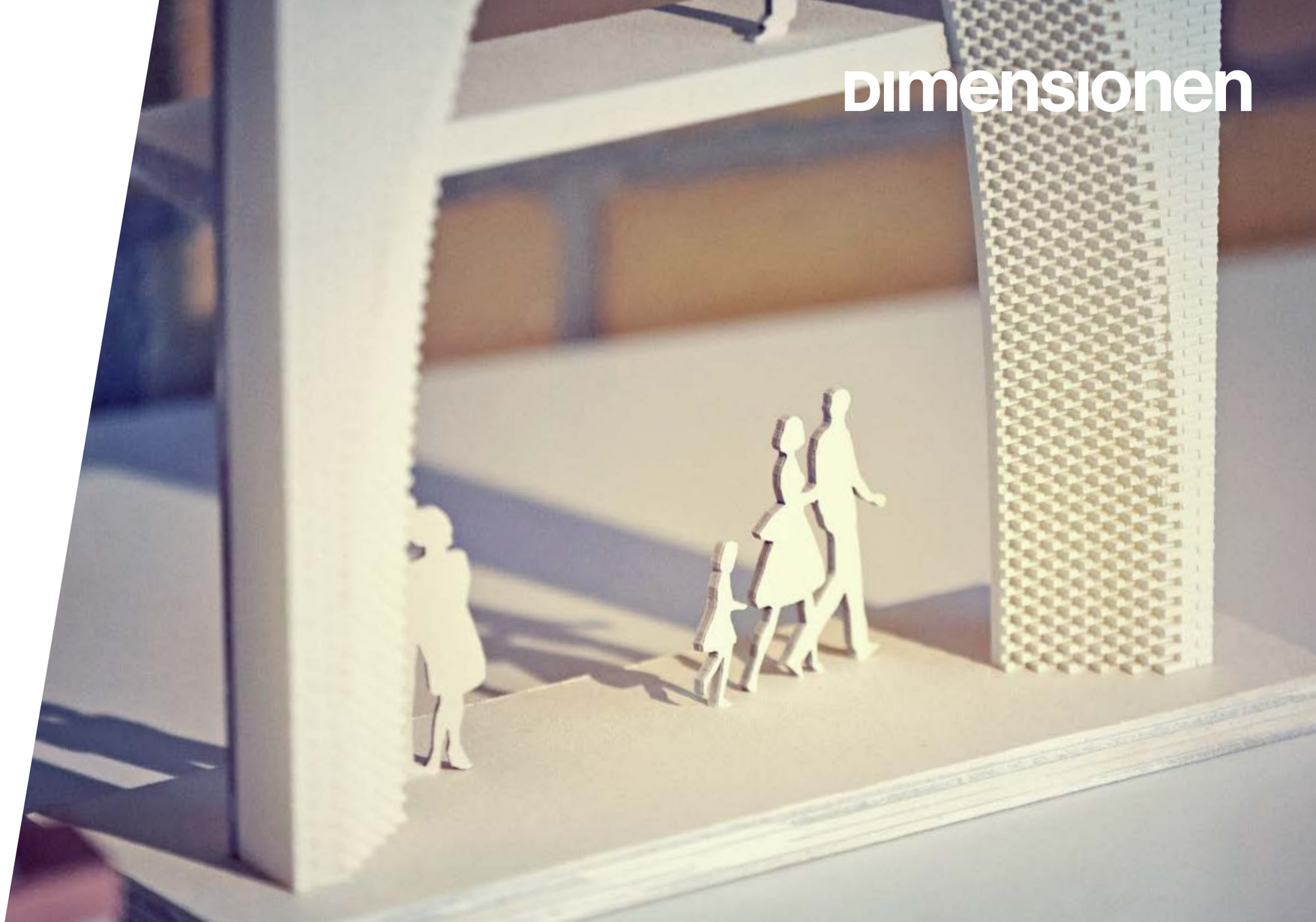
Wir schaffen mehr Wert als Raum.

Im ECKWERK sehen wir den Anspruch, dem Miteinander, dem Arbeiten und Leben neue Impulse zu geben. Wir stellen uns sozialen, ökologischen und ökonomischen Fragen, die nicht lösbar scheinen mit dem Blick zurück. Das ECKWERK soll inspirieren, motivieren, zusammenbringen. Raum auf Zeit – Austausch für immer.



Dimensionen

Der Ursprung des ECKWERKs liegt im Holzmarkt – beide ergänzen und konfrontieren sich. Um den Rahmen für die Entwicklung des ECKWERKs erweitern zu können, setzten wir uns mit Normen und Richtlinien aus verschiedenen Perspektiven auseinander, wogen die Wechselwirkungen zwischen Nutzern, Nachbarn und der Stadt ab. Ein konstruktives Miteinander der Beteiligten führte zu Lösungen über gegenseitige Erwartungen hinaus.



Grundstück

Wir haben den Holzmarkt und das Grundstück des ECKWERKs neu geordnet und entlastet.

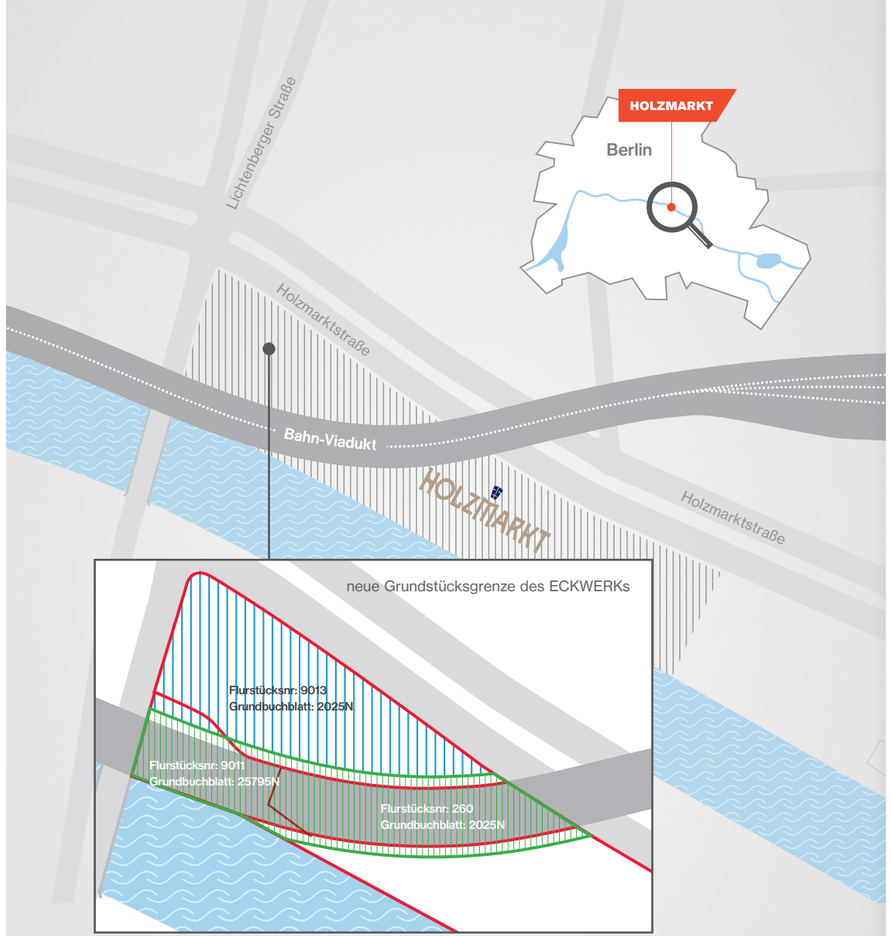
1. Grundstückserwerb im Bieterverfahren
- ✓ Teilung des Grundstücks nach Wirtschaftseinheiten

2. Erbbaurechtsvertrag verhandelt
- ✓ 30 Jahre plus 2x20 Jahre Option

3. Übertragung des Viaduktgrundstücks plus Abstandsflächen an die Deutsche Bahn
- ✓ Rechtststreit Deutsche Bahn (DB) mit Stadtbezirk und Eigentümer im Konsens beigelegt
- ✓ Rechte (Nutzung, Leitungen, Wege) des Holzmarktes auf Bahngelände über Dienstbarkeiten gesichert
- ✓ ECKWERK-Grundstück frei von Lasten der DB

4. Öffentliches Wegerecht gesichert
- ✓ Fortführung Spreeuferweg über Grundstücksgrenze DB und ECKWERK

5. Einrichtung des Erbbaurechts



- ursprüngliche Grundstücksgrenzen des Holzmarkts
- überschriebenes Grundstück an die Deutsche Bahn (DB)
- neue Grunstücksgrenze des ECKWERKs
- Plangebiet des Holzmarktes

!

- 5.800 m² bereinigtes Baugrundstück ECKWERK
- Deutsche Bahn und Stadt als Konsenspartner
- Erbbaurecht gesichert
- Grundstückskosten mit Zwischennutzung erwirtschaftet
- Voraussetzung für Baurecht geschaffen

Planungsrecht

Das städtebauliche Konzept des Holzmarktes ermöglicht einen Bebauungsplan unter Verzicht auf maximale Verwertung der Flächen.

1. Von Media-Spree zum ECKWERK

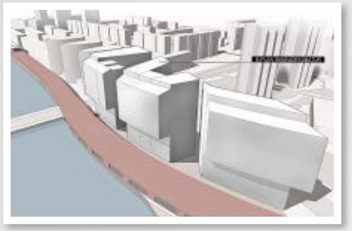
- ✓ Gültiger B-Plan V-76 setzt Art, Maß und Höhe der baulichen Nutzung und wird vom ECKWERK akzeptiert
- ✓ Interpretation der möglichen Art der Nutzung frühzeitig mit Stadtbezirk abgestimmt

2. B-Plan-Verfahren

- ✓ Politische Forderung nach Reduzierung der Geschossfläche über das gesamte Plangebiet und Verzicht auf einen Wolkenkratzer
- ✓ Der Holzmarkt verzichtet auf Teile des Baurechts
- ✓ Der Holzmarkt als Ganzes nutzt das Verfahren, um Schutzgüter im Sinne der Nutzer, Nachbarn und Stadt über normative Anforderungen hinaus zu erweitern

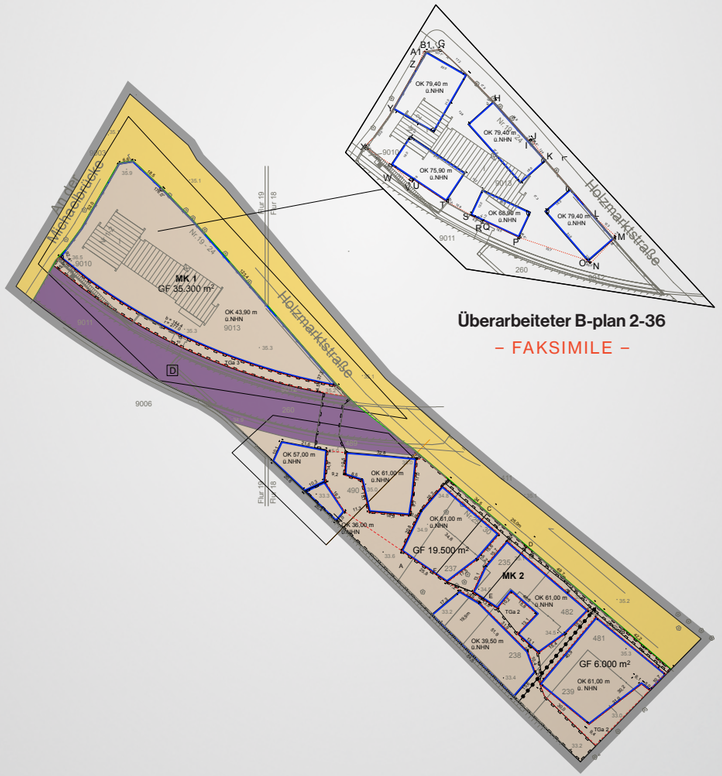
3. Status quo

- ✓ TÖB (Träger öffentliche Belange) abgeschlossen
- ✓ Die Planung des ECKWERKs nach Art, Maß und Höhe erfüllt die Anforderung beider B-Pläne



Mögliche Bebauung B-plan V-76

Gebäudemasse Eckwerk - Planänderung 2-36



!

FNP: Kerngebiet

- Flächennutzungsplan Stadt Berlin

Areal: 18.672 m²

- Ein gemeinsames Planungsgebiet mit MK1 und MK2 als Teilgebiete

GF 35.300 m²

- max. Geschossfläche ECKWERK (Geschossfläche = planungsrechtlich zulässige Baufläche oberirdisch)

GFZ 6,0

- Geschossflächenzahl ECKWERK

Möglichkeiten der Nutzung

- Vorgabe der baulichen Planung über Normen für städtisches Kerngebiet hinaus
- Nachweis gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Genehmigungsverfahren für die Nutzung
- Beherbergung befristet, projektbezogen, mit Dienstleistungen – in Gemeinschaft
- Privatsphäre gewährleistet, aber kein individuelles Wohnen

Verfahren

- ECKWERK prüft verschiedene Wege zum Baurecht unter Berücksichtigung der Innovationen in Bau und Betrieb

Schutzgüter

Gesundes Wohnen und Arbeiten sind normative Anforderungen. Wir ergänzen die Schutzgüter um das soziale und räumliche Klima.

Belichtung und Beleuchtung
Die Formation der Gebäude optimieren wir nach notwendigen Besonnungstunden, um eine ausreichende Ausleuchtung zu gewährleisten.

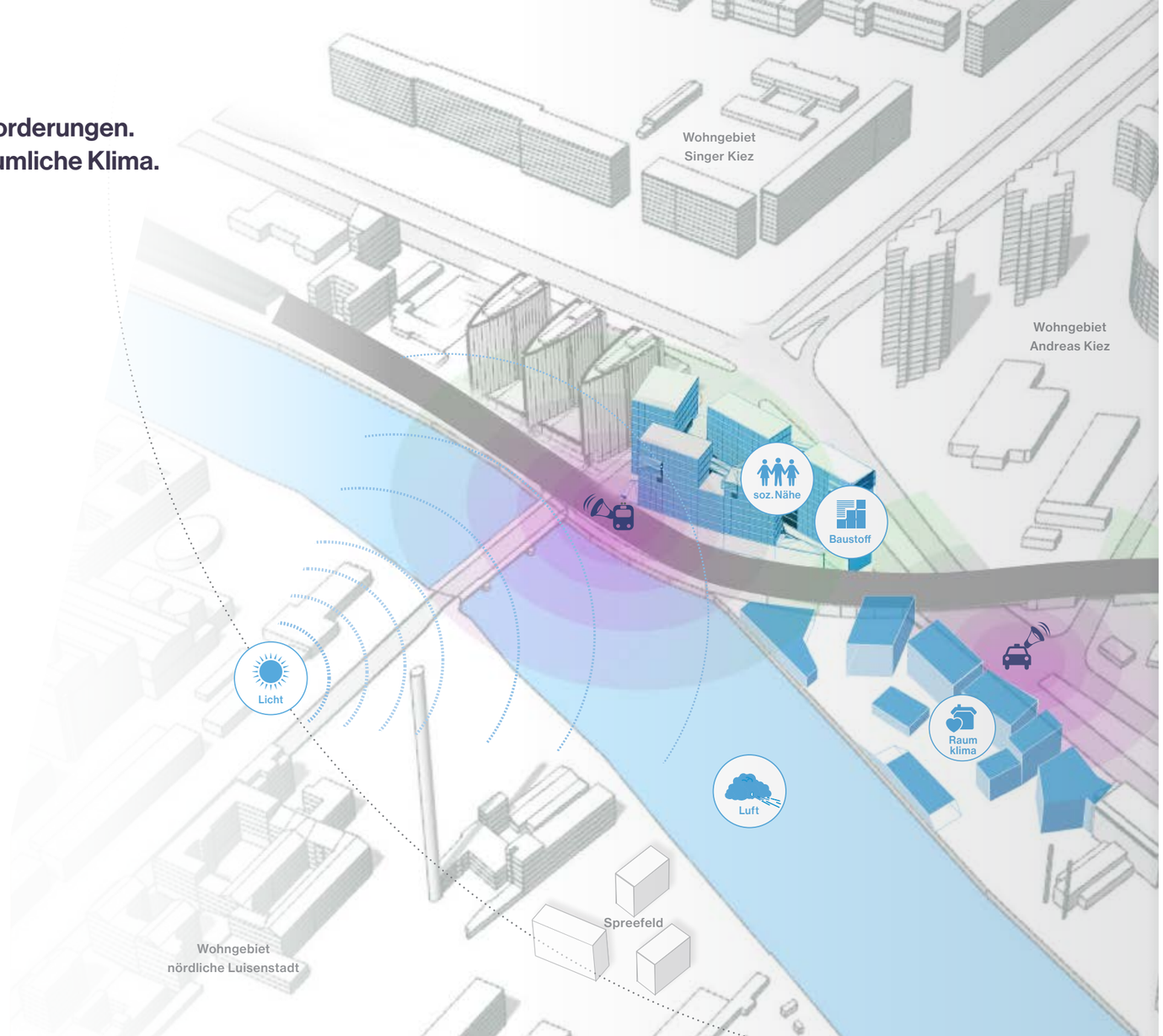
Hygenischer Mindestluftwechsel
Ausreichender Luftwechsel in den Räumen ist trotz Mindestabstand gewahrt und wird in Teilbereichen mechanisch oder durch Dauerlüftungseinrichtungen gewährleistet.

Schall (Lärmimmision)
Beim Lärmeintrag betrachten wir nicht nur den ankommenden Schall am Gebäude, sondern auch die Reflektionen in die Nachbarschaft und mögliche Lärmminderungsmaßnahmen.

Sozialabstand
Soziale Nähe ist wichtig für ein kreatives Miteinander. Bei gewollter Engstellung der Gebäude bleiben baurechtliche Vorgaben wie der Mindestabstand gewahrt.

Raumklima
Raumklima und Behaglichkeit sehen wir im Zusammenhang mit niedrigenergetischen Ansätzen und balancieren Fensterflächenanteil, Fassadenaufbau sowie Materialität.

Baustoff
Auswahl des Baustoffs erfolgt über Nachhaltigkeitskriterien in der Produktion, die Wirtschaftlichkeit und das mögliche Raumklima.



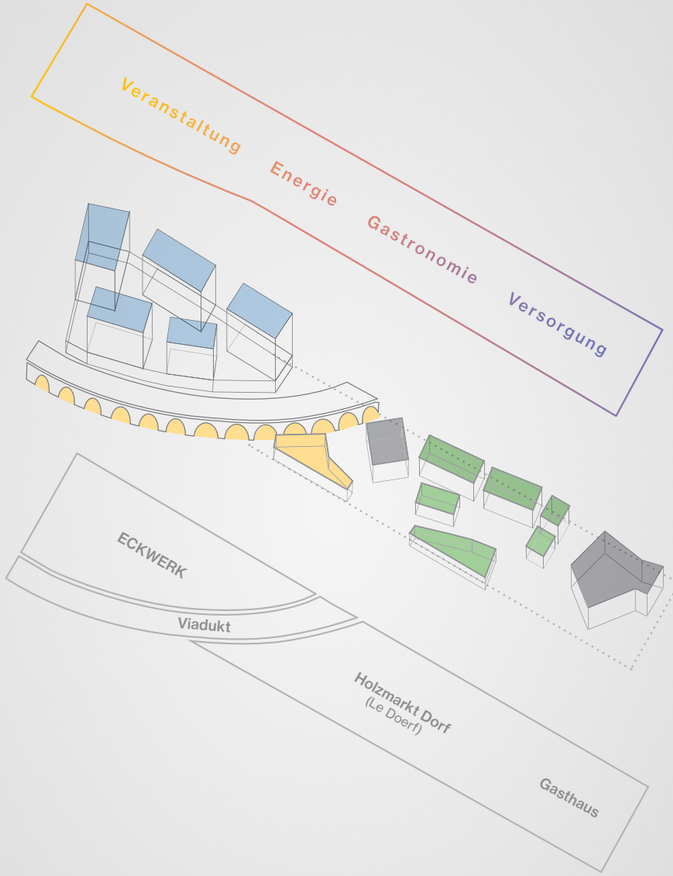
Wirkungsvoller Schutz

- Gebäudeformation optimiert in Abwägung aller Schützgüter
- Die Bebauung des Areals hat positive Wirkung auf Quartier und Nachbarschaft

Quartier

Holzmarkt und ECKWERK bedingen und ergänzen sich. Das Quartier ist im Verbund organisiert. Der Holzmarkt geht in Vorleistung.

Das ECKWERK ist ein Spin-off des Holzmarktes im besten Sinne – ein untrennbarer Teil des Quartiers, des Nutzungs- und Betriebskonzepts. Die Synergien werden gemeinsam gehoben – räumlich, technisch, organisatorisch und nicht zuletzt wirtschaftlich. Der Holzmarkt hat die Struktur entwickelt und die Quartiergesellschaften in Betrieb genommen. Die Energieversorgung ist auf das Potenzial des ECKWERKs ausgerichtet – in Bezug auf Nutzung und Innovation. Der Holzmarkt schließt sich an und nutzt seine Stärke wie das Netzwerk für das Bespielen der Versorgungs- und Veranstaltungsräume sowie die Auslastung der Dienstleister im ECKWERK.



Entwicklungsstand Holzmarkt-Areal

in Betrieb
Machbarkeit hergeleitet
im Bau (Fertigstellung 2016)
in Planung
Quartiergesellschaften

!

Quartiergesellschaften in Betrieb

Versorgung
Holzmarkt Quartier Versorgungs GmbH

Veranstaltung
MEOW Messen und Events am Holzmarkt GmbH

Gastronomie
Katerschmaus GmbH

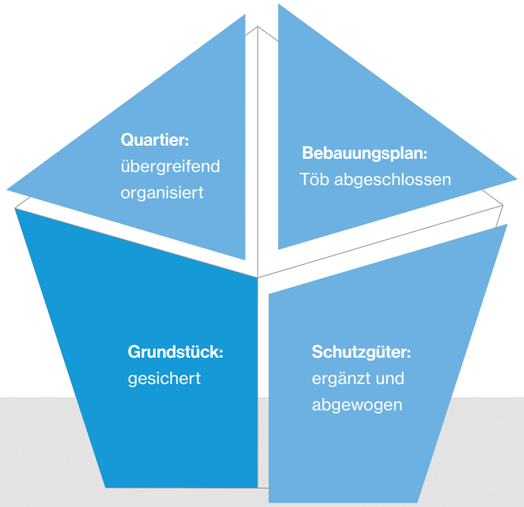
Das ECKWERK definiert sich nicht allein als Bauprojekt, sondern über den Anspruch des Funktionierens. Umso wichtiger sind richtungsweisende Koordinaten, berechenbare Vorgaben und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen. Spezifische Kategorien lassen uns Potenziale heben, die nicht in Normen regelbar sind.

STEUER UND HEBEL

Prozess

Die Ebenen des Rechts, der Planung und Organisation laufen parallel, aber überlagern sich. Unser Anspruch definiert den größten gemeinsamen Nenner.

Für die Planung des ECKWERKs wurden Voraussetzungen geschaffen, die nur im Rahmen des Holzmarktkonzepts funktionieren. Der dichte, hohe Bau des ECKWERKs steht im Kontrast zum urbanen Dorf Holzmarkt an der Spree. Dies beinhaltet die Sicherung und Einrichtung des Grundstücks, ebenso wie den Bebauungsplan. Das Quartier ist Grundlage für die Wirtschaftlichkeit und das Funktionieren der Räume. Die Schutzgüter der Bauordnung haben wir über Normen hinaus gedacht und Koordinaten erarbeitet, um die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit des ECKWERKs nachzuweisen.



Dimensionen

Koordinaten und Anforderungen

Das ECKWERK ist bau- und bezahlbar

Räume

Das ECKWERK definiert Räume in Kategorien der Nutzung und stellt diese den Normen gegenüber.

Einheitsraum
Arbeiten und Unterkunft in Nutzungseinheiten, variabel zusammenschaltbar

Versorgungsraum
Premiumfläche mit Stadt- und Quartiersbezug

Dienstleistungsraum
Energie und Services für Betrieb ECKWERK und Quartier

Veranstaltungsraum
Temporär und multifunktional bespielbarer Raum, quartiersübergreifend

Erschließungsraum
Gebäudebezogene Nebenräume, nicht gesondert verwertbar

Raumkategorien ECKWERK

Einheits-raum	Versorgungs-raum	Dienstleistungs-raum	Veranstaltungs-raum	Erschließungs-raum
15.800 m²	7.200 m²	2.900 m²	6.400 m²	1.400 m²
			300 m²	5.000 m²
	2.400 m²			2.300 m²
15.800 m²	9.600 m²	2.900 m²	6.700 m²	8.700 m²
35.000 m²				
80 %				20 %
43.700 m²				

Nutzfläche	>
Verkehrsfläche	
Technikfläche	
	=

Flächendefinition nach DIN

Nutzfläche	Verkehrsfläche	Technikfläche
33.700 m²		
	5.300 m²	
		4.700 m²
33.700 m²	5.300 m²	4.700 m²
33.700 m²		
77 %	23 %	
43.700 m²		

!

Nutzen variabel maximiert

- Optimierte Raumaufteilung in und zwischen Nutzungseinheiten

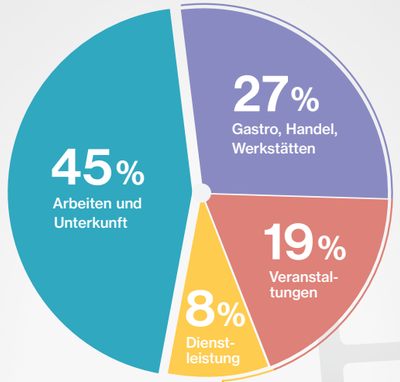
Betreiber

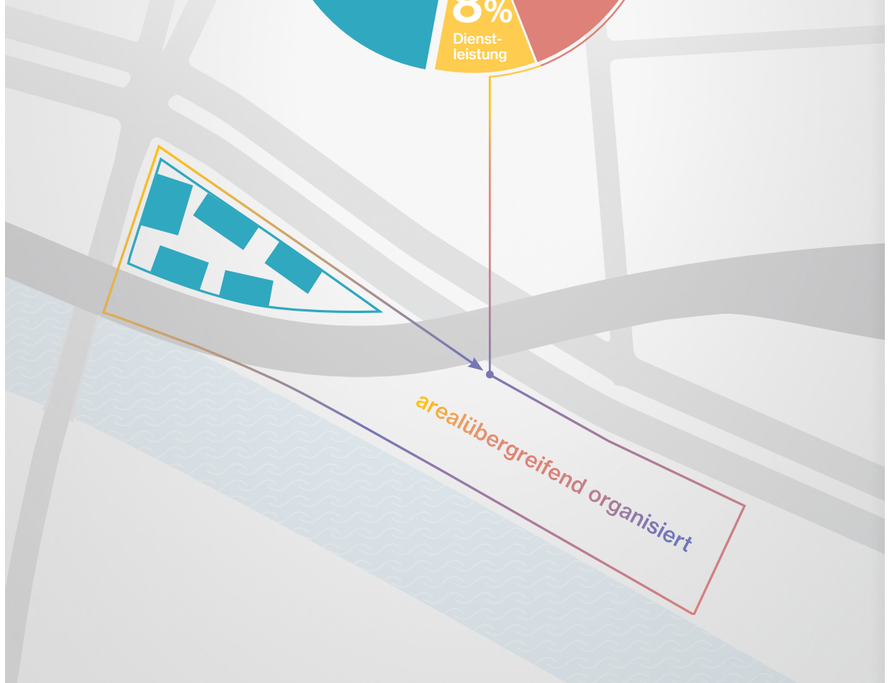
Das ECKWERK bietet Raum für Gewerbe und Unterkunft, ohne sich zu vermarkten. Quartiergesellschaften bewirtschaften öffentliche Räume.

Das ECKWERK funktioniert über das Miteinander von Unternehmungen und im Quartier. Räume zum Arbeiten und Wohnen werden im Paket vermietet – befristet, projektbezogen, nicht individuell. Räume für Veranstaltung sind multifunktional und flexibel nutzbar. Dienstleistungen konzentrieren sich auf Effizienz von Raum und Ressourcen. Die Versorgungsbetriebe machen das ECKWERK zugänglich und attraktiv für Nutzer und die Stadt. Jede Einheit trägt nach ihren Möglichkeiten bei, die Kosten des ECKWERKs zu decken und den Bestand zu wahren.

Betreibermodel ECKWERK

mit Kategorien für Räume, Nutzung und Ertrag
„Arbeiten und Unterkunft“





!

Steuerung durch Holzmarkt Genossenschaften

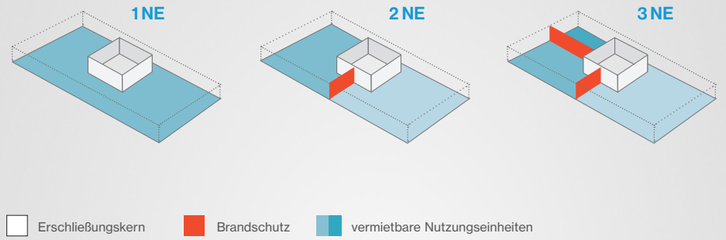
Nutzungseinheit

Räume denken wir in Einheiten. Die Möglichkeiten der Nutzung sind nach relevanten Normen und Brandschutz optimiert.

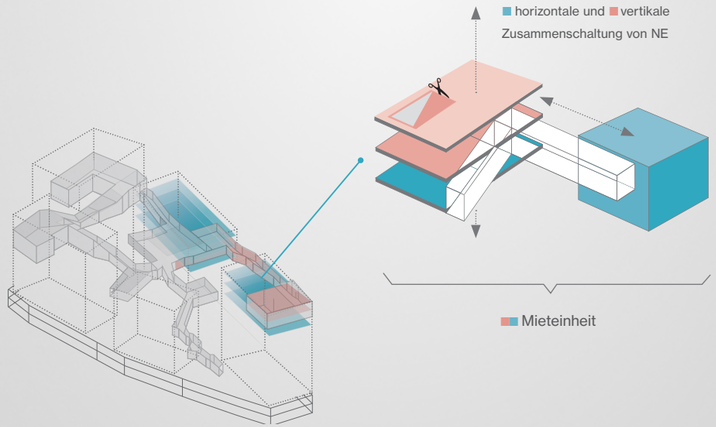
Die Grundrisse des ECKWERKs ergeben sich aus der an den Schutzgütern ausgerichteten Gebäudeformation. Wir teilen Nutzungseinheiten optimiert nach den Richtlinien des Brandschutzes. Wir weisen keine Nutzungen zu, sondern weisen Möglichkeiten nach – planerisch, rechtlich, technisch, logistisch, aber auch soziologisch. Alles was nicht explizit ausgeschlossen ist, bleibt machbar. Die Nutzungseinheiten können dabei variabel bespielt und zusammengeschaltet werden. Entscheidend sind Lage, Größe und nicht zuletzt Bedarf.

Teilung der Grundrisse in Nutzungseinheiten (NE)

Grundflächen der Türme, Anschlusspunkte des Bergpfades und die Lage bestimmen die Zahl der Nutzungseinheiten pro Geschoss. Im Sockel ist die Aufteilung funktional.



Kombinierbarkeit der Nutzungseinheiten (NE)

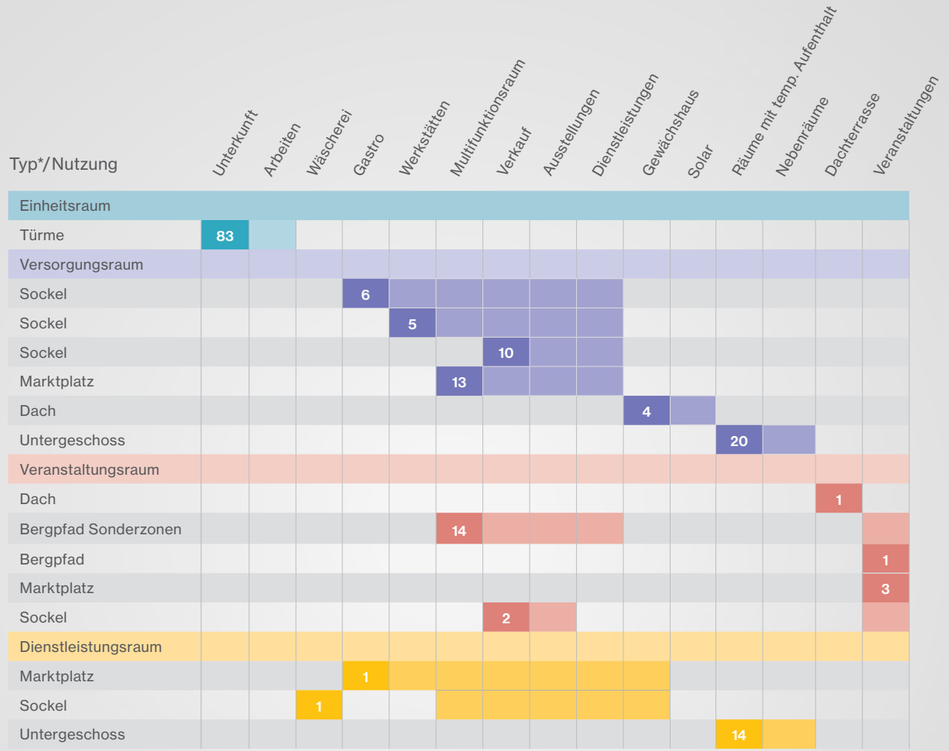


- Räume sind – soweit möglich – multifunktional nutzbar
- Flexible Einheiten und Möglichkeiten lassen sich projektbezogen zu Paketen optimieren

Möglichkeiten

Wir gewinnen Spielraum durch Ableitung von Nutzungen bezogen auf Raumeinheiten. Wir ermöglichen Begegnung und vermeiden Leerstand.

Im ECKWERK gibt es keine individuell vermarktbaren Büros, Werkstätten oder Unterkünfte. Die Funktionen der Räume überlagern und ergänzen sich. Nutzungseinheiten sind zusammenschaltbar, fördern Begegnung und Austausch. Auch Wege, vermeintliche Nebenflächen, öffnen oder schließen sich nach Bedarf für Veranstaltungen. Das ECKWERK ermöglicht flexible, gemeinschaftliche Arbeits- und Wohnformen, die einander bereichern.



n Anzahl Nutzungseinheiten im ECKWERK
*Rangfolge nach Anspruch der Nutzung

!

- Mehrfachnutzungen sind Teil des Konzeptes und wirtschaftlich möglich
- Der Ausbaustandard der Nutzungseinheiten richtet sich nach der anspruchsvollsten Nutzung

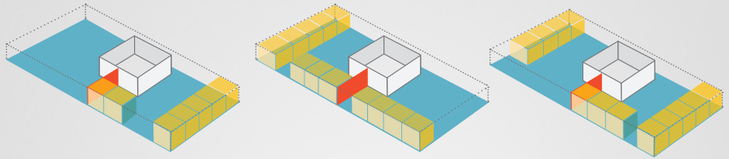
Grundrisse

Mehr Wir als Ich. Wir haben das Verhältnis von Gemeinschafts- und Privatraum zusammen mit zukünftigen Nutzern optimiert.

Genauso wichtig wie der Blick auf die Räume an sich ist die Sicht der Nutzer. Mit der FH Potsdam haben wir eine alternative Flächenverteilung untersucht, welche eine Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft anstrebt, sowie Sharingansätze evaluiert.

Mehrfachnutzung und Kombination von Arbeiten und Unterkunft

Optimierte Individualräume bieten ausreichend Privatsphäre, während großzügige Gemeinschafts- und Arbeitsräume für Synergien und Kommunikation sorgen.

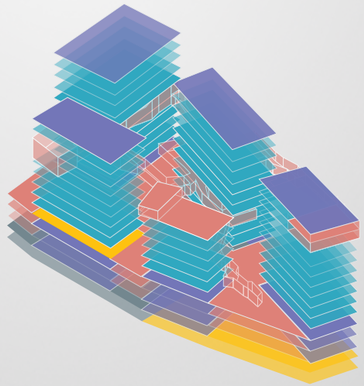


Erschließungskern
Brandschutz
Arbeiten und Unterkunft
Individueller Raum

Nachweis möglicher Nutzungen

Abwägung von Schutzgütern und Ausrichtung nach Normen

Einheitsräume
Versorgungsräume
Veranstaltungsräume
Dienstleistungsräume

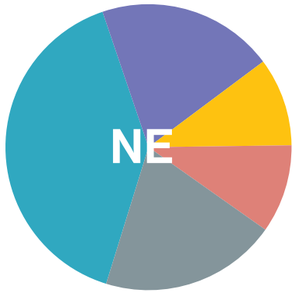


!

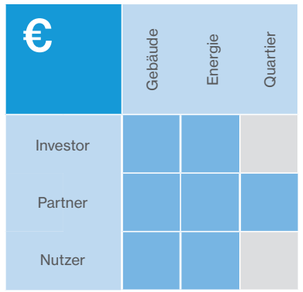
- Grundsätzlich denken wir Arbeiten im Zusammenhang mit Aufenhalt auf Zeit und variabel – wie auch die Nutzungseinheiten
- Das ECKWERK sieht keine individuellen Räume vor, wohl aber Privatsphäre
- Unsere Abwägung von Schutzgütern richtet sich über die Vorgaben der Bauordnung hinaus bis zum Klima des räumlichen und zeitlichen Miteinanders

Formel

Wir definieren Räume über Möglichkeiten der Nutzungen, setzen sie in Beziehung zu Ertrag und Kosten. Daraus leiten wir den Rahmen der Wirtschaftlichkeit ab.



Raumkategorien des ECKWERKs



Zuordnung der Kosten

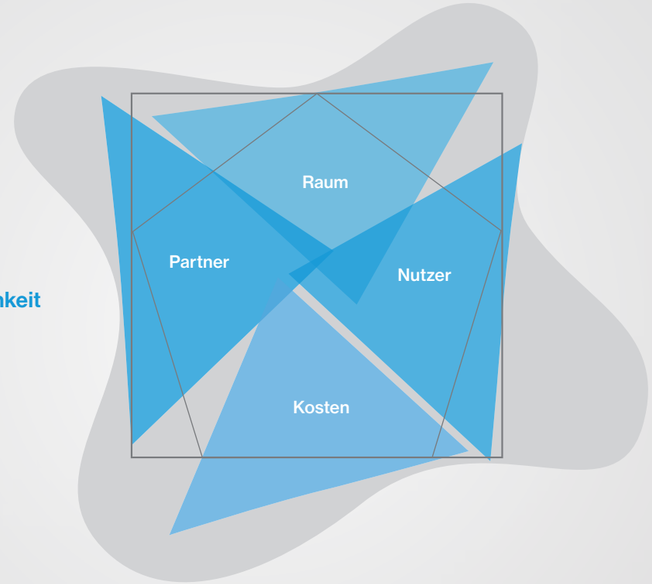
Investitionsvolumen

Kostenanteile

Vergleichswerte

Die Wirtschaftlichkeit des ECKWERKs ist keine Frage, sondern gegeben durch Lage und Bedarf. Unser Streben ist nicht der maximale Profit, sondern vielmehr ein Höchstmaß an kreativem Freiraum. Unsere Formel basiert auf den Möglichkeiten der Nutzung und Ertragskomponenten, die nicht an Durchschnitte und Flächen gebunden sind. Unsere Verträge ermöglichen das Mitwirken von Partnern und Nutzern wie das Teilen von Kosten und Verantwortung. Konstante ist der mit der Gesellschafterin Berletas vereinbarte Optionspreis für die Übernahme der verbleibenden Anteile an der Gesellschaft, der anhand der wirtschaftlich nutzbaren Fäche errechnet wird.

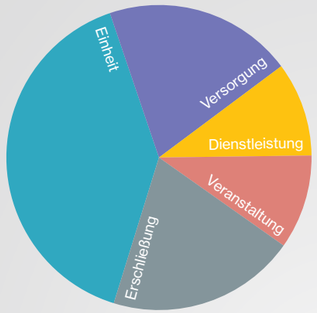
Wirtschaftlichkeit



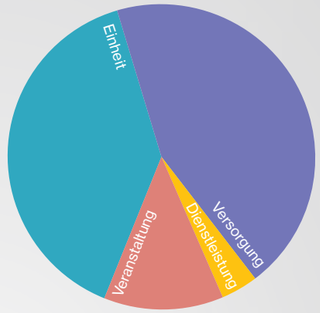
Wirtschaftlichkeit

Wir maximieren Nutzen, nicht Gewinn. Notwendige Beiträge, die Kosten zu decken, definieren wir nach Raumkategorien.

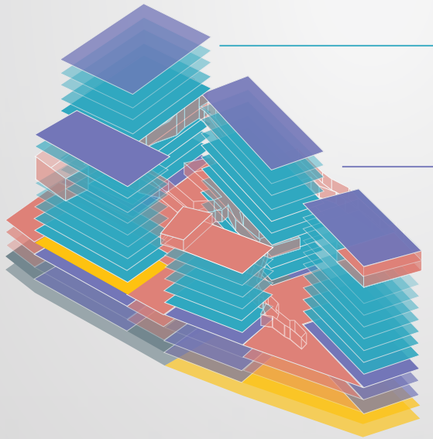
Das ECKWERK als Unternehmung rechnet sich dauerhaft selbst. Die Kalkulation basiert auf einer Gesamtkostenbetrachtung für Grundstück, Kapital, Funktion und Regie. Dieser stellen wir die Summe von Deckungsbeiträgen gegenüber – deren Konstanten und Variablen sind für jede Raumkategorie auf Nutzung, Funktion und Ertragskraft abgestimmt. Grundlage der Abrechnung ist neben den genutzten Räumen, Projektzusammenhang, Dienstleistungen und Versorgung. Überschüsse werden in das ECKWERK investiert bzw. bei der Abstimmung der spezifischen Deckungsbeiträge berücksichtigt.



Investitionsvolumen
pro Raumkategorie



Gesamterlös
pro Raumkategorie



Ertrag Einheit
- ✓ pro Kopf kalkuliert
- ✓ projektbezogen abgerechnet
- ✓ plus ECKWERKsprozent

Ertrag Versorgung
- ✓ marktübliche Erlöse

Ertrag Veranstaltung
- ✓ Deckung Baukosten nach Flächenanteil
- ✓ plus Quartiersprozent

Ertrag Dienstleistung
- ✓ Deckung Baukosten nach Flächenanteil

!

Kostendeckung statt Vermarktung

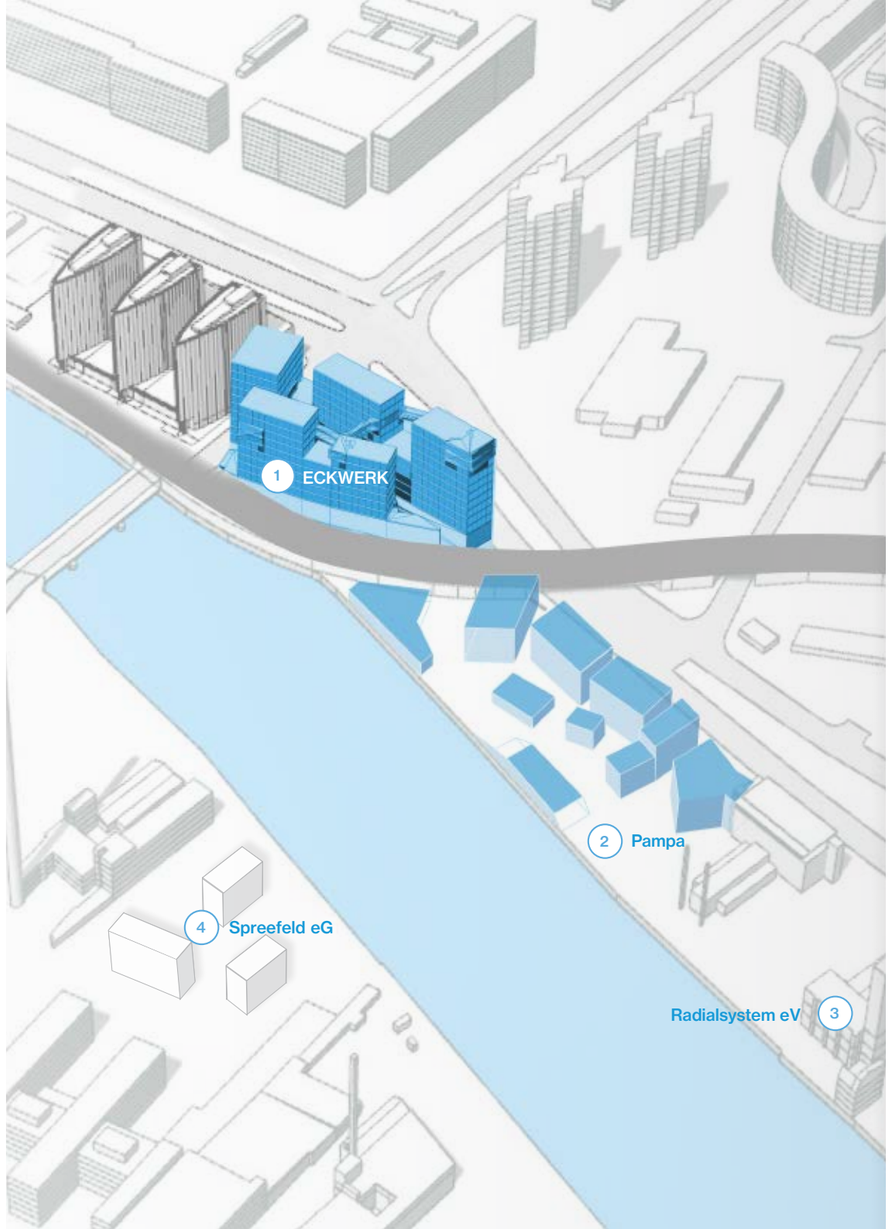
BAUWERK UND FUNKTIONEN

Das ECKWERK zeigt sich in seinen wesentlichen Elementen, die Gestalt und Nutzung verbinden. Es funktioniert nur im Quartier. Die Vorentwurfsplanung weist Machbarkeit und Möglichkeiten baulich nach.

Bau in der Stadt

Das ECKWERK erschließt und vervollständigt den Holzmarkt als urbanes Quartier, setzt historische und innovative Akzente.

Sowohl als Ensemble als auch in seinen Elementen orientiert sich das ECKWERK zur Stadt. Der Sockel greift Parallelen des Denkmals Bahnviadukt auf und schafft eine neue öffentliche Wegebeziehung. Der Bergpfad schließt an den Spreeuferweg an und schafft Begegnungsräume in und zwischen den Türmen mit einzigartigen Perspektiven zur Stadt. Der überdachte Marktplatz bildet ein urbanes Pendant zum kreativen Dorf auf dem Holzmarkt.



!

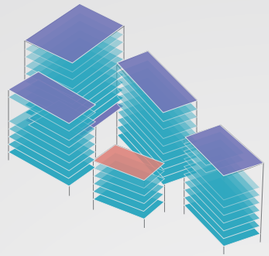
Wir denken und gestalten über unsere Grenzen hinaus

- Entwicklung von quartierbezogenem Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Versorgungs- und Entsorgungskonzept
- lebendige Durchwegung entlang vielfältiger Veranstaltungs- und Gastronomieräume

Elemente

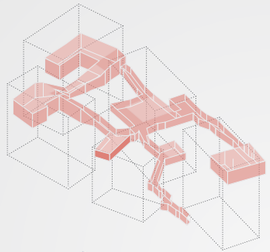
Das ECKWERK ist ein Zusammenspiel nach unseren Prinzipien. Fünf Elemente bilden ein lebendiges Bauwerk – innen wie außen markant und funktional.

Die Elemente des ECKWERKs sind die Bezugspunkte unserer gestalterischen und funktionalen Abwägungen. Sie bedingen und ergänzen einander. Mit dem Sockel und seinen Untergeschossen haben wir eine überzeugende Lösung entwickelt, die Gründungsvarianten, Flächenoptimierung und Kreativnutzungen berücksichtigt und bewertet. Darauf bauen wir – den Marktplatz, die Türme und den Bergpfad.



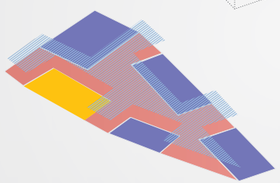
Türme

83 NE / 15.800 m² Einheitsraum
4 NE / 1.600 m² Versorgungsraum
1 NE / 200 m² Veranstaltungsraum



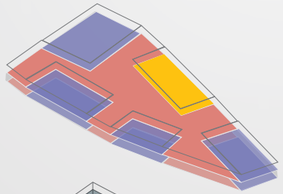
Bergpfad

15 NE / 2.300 m² Veranstaltungsraum



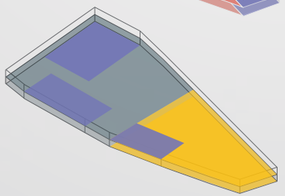
Marktplatz

3 NE / 1.600 m² Veranstaltungsraum
13 NE / 1.900 m² Versorgungsraum
1 NE / 300 m² Dienstleistungsraum



Sockel

2 NE / 2.600 m² Veranstaltungsraum
23 NE / 3.900 m² Versorgungsraum
1 NE / 150 m² Dienstleistungsraum



Untergeschosse

18 NE / 2.200 m² Versorgungsraum
14 NE / 2.400 m² Dienstleistungsraum

kreuzungen

Das ECKWERK als Gebäude ist in Alternativen denkbar, sowohl in der Bauweise als auch bei der Versorgung. Die anstehenden Entscheidungen trifft das ECKWERK nicht allein als Bauherr, vielmehr als Unternehmung und Partner.

Anforderungen

Unserem Verständnis von sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit werden wir nur mit kompetenten Partnern gerecht, die ganzheitlich und in Zusammenhängen denken.

Eine nachhaltige Entwicklung ist nicht begrenzt durch Grundstücke und Räume. Wir heben Ressourcen, nutzen sie im Verbund. Wir stellen uns kritischen Fragen des Miteinander, und des Funktionierens. Wie bewegen wir uns in der Stadt? Wie teilen wir was? Welchen Raum nutzen wir gemeinsam, welchen braucht der Einzelne? Wir nehmen weniger uns, als die Nutzer ernst und sind zu Kompromissen bereit, die auf gegenseitigem Verständnis und Vorteil beruhen.

TU München
HTW Berlin
Holzbauunternehmen

Energiegesellschaft Holzmarkt
Dr. Brian Cody (TU Graz)
Naturstrom GmbH

TU GRAZ
HTW Berlin

FH Potsdam
Gewobag
BSR

VCD | SenStadtUm
Taxi Innung | HTW Dresden

BSR | HTW Berlin | FH Potsdam
ECF-Farmsystems GmbH
Gemüsefischer GmbH

Alternativen

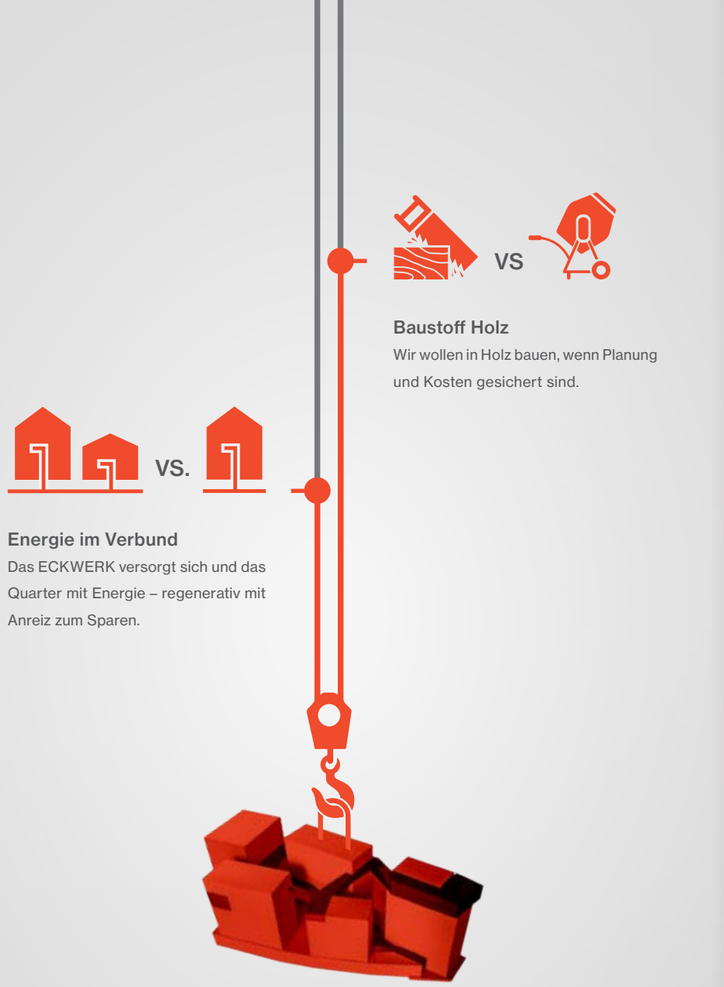
Die Wege kreuzen sich. Wir suchen Partner im Bau mit Mut zu Innovation, Kapazität und Kompetenz.

Drei Vorgaben prägen das ECKWERK und den Planungsprozess:

- ✓ Elemente des Bauwerks in Beziehung zum Baustoff Holz zu definieren
- ✓ Innovationszyklen der Technik von den Wartungszyklen des Gebäudes zu entkoppeln
- ✓ Betriebskosten in der Investitionsrechnung einkalkulieren

Ergebnisoffene Herangehensweise ermöglichte neue Wege und Partnerschaften:

- ✓ Das ECKWERK kann in wesentlichen Teilen der Stützen, Decken und Wände in Holz errichtet werden – sogar kostenneutral.
- ✓ Energieversorgung ist technisch und unternehmerisch vom Gebäude entkoppelt geplant und organisiert; Investitionen in Innovation rechnen sich
- ✓ Wahl des richtigen Partners und seine Einbeziehung in eine zielführende Unternehmensstruktur ist entscheidend



Baustoff Holz
Wir wollen in Holz bauen, wenn Planung und Kosten gesichert sind.

Energie im Verbund
Das ECKWERK versorgt sich und das Quarter mit Energie – regenerativ mit Anreiz zum Sparen.

Partner als Bauherr
Wir übertragen das ECKWERK als Projekt an ein Unternehmen; nach Fertigstellung übernehmen wir das Gebäude.

!

- Die Struktur der EEG ermöglicht unternehmerische Beteiligung von Partnern
- Basis jeder Kooperation sind unsere Prämissen und Abwägungen, sowie die Stärken unserer Partner
- Wir streben keine klassischen, konservativen Bauverträge an, sondern fordern unternehmerisches Engagement ein

Baustoff Holz

Wir haben alle Elemente des ECKWERKs in Beziehung zu Holz definiert. Im Prozess wurde die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit nachgewiesen.

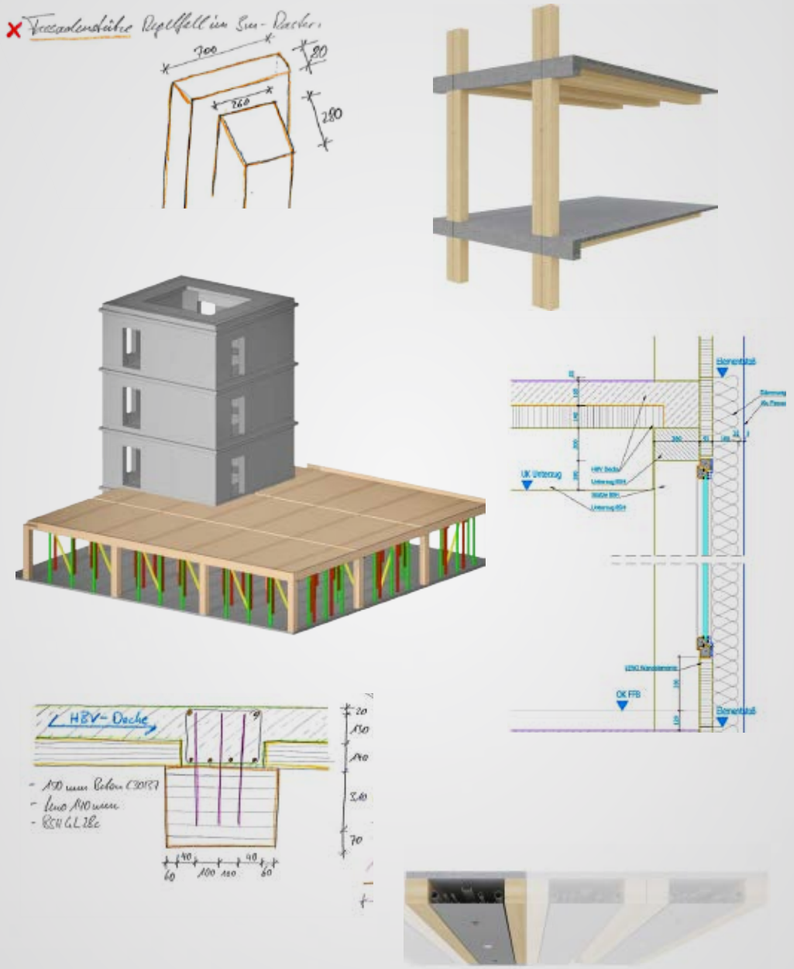
Vertragliche Basis
- ✓ Untersuchungsgegenstand Holz als vereinbarte Leistung in Verträgen mit Architekten und Fachplanern fixiert

Recherche
- ✓ Übersicht Verfahren, Hersteller und Referenzen international
- ✓ Kooperation TU München

Förderung
- ✓ Forschungsprojekt mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt
- ✓ Phase 1 dokumentiert und abgeschlossen
- ✓ Phase 2 beantragt

Planung
- ✓ Identifizierung von möglichen Elementen
- ✓ Tragwerk, Decken, Außenwände
- ✓ Konsultation mit qualifizierten Holzbaufirmen
- ✓ Untersuchung der Abhängigkeiten und Auswirkungen

Prüfung und Abwägung
- ✓ Erschütterungsgutachten
- ✓ Stellungnahmen Brandschutz, Statik, TGA
- ✓ Skizzen konstruktiver Leitdetails
- ✓ Abstimmung mit Feuerwehr und Prüf-Ingenieuren



Wesentliche Konstruktion der Türme in Holz möglich
- Stützen, Decken und Außenwände sind baulich und wirtschaftlich darstellbar
- Positive Auswirkung des Baustoffs auf das Raumklima ergänzt die positive Abwägung der Schutzgüter

ECKWERK schafft Voraussetzungen für Realisierung
- Zwischennutzung Grundstück in verlängerter Planungsphase
- Förderung als Leuchtturmprojekt
- Unternehmerische Partnerschaft gewährleistet Planungs- und Kostensicherheit

Energie im Verbund

Der Holzmarkt erzeugt und teilt Energie im Verbund. Das ECKWERK denkt die Technik in Zyklen der Innovation.

Anforderungen:

- Entkopplung des Wartungszyklus des Gebäudes von Innovationsintervallen der Gebäudetechnik
- TGA-Planung auf Nachhaltigkeit und Effizienz im Quartier gerichtet
- Berücksichtigung der Betriebskosten bei der Investitionsrechnung

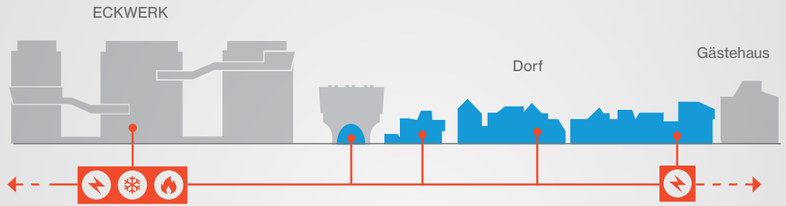
Schlussfolgerungen:

- Standortanalyse vorhandener Energiepotenziale
- Planungsprämissen für Architekten und Fachplaner festlegen
- Gründung einer Energiegesellschaft mit Bauherrenfunktion für Gebäudetechnik
- Prüfung rechtlicher und organisatorischer Grundlagen für Energieverbund bei Bau, Finanzierung und Nutzung

Status Quo:

- Gesonderte Entwurfsplanung TGA (technisch und wirtschaftlich) bezogen auf Gebäude, Quartier und Innovation
- Definition Planungsgrundlagen und Entscheidungskriterien TGA-Planung
- Förderantrag für hybrides Energiekonzept Holzmarkt bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) bewilligt

Die Energiegesellschaft hat die energieversorgende Technik des Holzmarktes eigenverantwortlich geplant, finanziert und den ersten Bauabschnitt (Dorf) in Betrieb genommen. Wesentliche Teile der Energieversorgung des Dorfes und des Gasthauses sind im ECKWERK vorgesehen. Entsprechende Anschlüsse sind im verlegten Strom- , Wärme- und Kältenetz des Dorfes vorinstalliert.



Energie-Implementierung und Nachbarschaftsanbindung am Holzmarkt

Synergien in der Nachbarschaft –
Partner für ein nachhaltiges Energienetz.

!

- Anforderungen des Holzmarktes an die Energieversorgung sind erfüllbar
- Kontrolle über Nachhaltigkeit der Energietechnik gesichert
- Unternehmerische Struktur geschaffen
- Erster Bauabschnitt Holzmarkt in Betrieb

Impressum

Herausgeber
ECKWERK Entwicklungs GmbH | Genossenschaft für urbane Kreativität eG | Holzmarkt 25 eG
Holzmarktstr. 25, 10243 Berlin

Konzept und Redaktion
Anke Wetzel | Benjamin Scheerbarth | Mario Husten | Slavis Poczebutas | Uta Mühleis

Support
Andreas Steinhauser | Benjamin Kamisch | Clara Schwabe | Friedrich Sefranek | Johannes Husten | Julius Schippmann | Kathrin Floß | Lisa Wagner | Philipa Weyers | Uwe Domann | Vicky Tettling

Gestaltung und Illustrationen
Sebastian Parson

Partner
Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH | Berliner Stadtreinigung | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung | Bundesministerium für Bildung und Forschung | Bundesministerium für Wirtschaft und Energie | DHPG Berlin GmbH | Deutsche Bundesstiftung Umwelt | Emproc GmbH Kostenmanagement für Immobilien | FH Potsdam | Gehrke Zumbroich & Partner | Gewobag Wohnungsbau – Aktiengesellschaft Berlin | Graft Gesellschaft von Architekten GmbH | hhpberlin Ingenieure für Brandschutz GmbH | HTW Berlin | HTW Dresden | Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH | Krause Creutzburg und Partner | Naturstrom AG | Schlaich Bergermann Partner sbp GmbH | SR Stadt- und Regionalplanung Sebastian Rhode | Stiftung Abendrot | Taxi Innung | TU Graz (Dr. Brian Cody) | TU München | Verkehrsclub Deutschland

Bildnachweis
© Alle Fotografien: Sebastian Burgold | S. 7 © Skizze: Johannes Kressner (Kleihues + Kleihues) | S. 9 © Schnitt: Carpaneto Schöningh, Hütten und Paläste, Urban Affairs | S. 46 Fotografien Eisfabrik, Spreefeld, Pampa | S. 21 © Rendering: Graft, Kleihues + Kleihues | S. 57 © Illustration Holzbau/Skizzen: Züblin, Graft, Kleihues + Kleihues, Rhomberg

Stand
August 2016

Weiterführende Informationen

download unter: blog.ECKWERK.com

Konzeptbroschüre, 2014
Handbuch (aktualis. Aufl.), 2016
Zusammenfassung – Vorgaben und Erreichtes, 2016
Wirtschaftlichkeit, 2016 (auf Anfrage erhältlich))
Prämissen und Abwägung, 2016 (auf Anfrage erhältlich)

Internetauftritt der verschiedenen Holzmarktgesellschaften

ECKWERK.com
blog.ECKWERK.com
holzmarkt.com (Holzmarkt 25 eG - Gründer und Mehrheitsgesellschafter)
guk.com (Genossenschaft für urbane Kreativität – Controlling und Finanzen)
meow.berlin (Quartiergesellschaft für Veranstaltungen)
gewobag.de (Wohnungsbaugesellschaft Berlin - Gesellschafter)

eckwerk.com