Das eckwerk

Handbuch

Räume, Fakten und Funktionen

Mit dieser Broschüre wollen wir – das ECKWERKteam als Entwickler, Bauherr und Nutzer – unsere Herangehensweise an die Planung des ECKWERKs offenlegen und Verständnis wecken, für unsere Ansprüche an das Gebäude und an das Funktionieren des ECKWERKs als Gemeinschaft, als Ort zum Leben und Arbeiten, als Unternehmung, als Teil der Stadt und des Holzmarkt-Quartiers.

Dieses **Handbuch** soll den Architektenentwurf beleuchten und aus unserer Sicht bewerten.

Inhalt

6 **Einleitung**

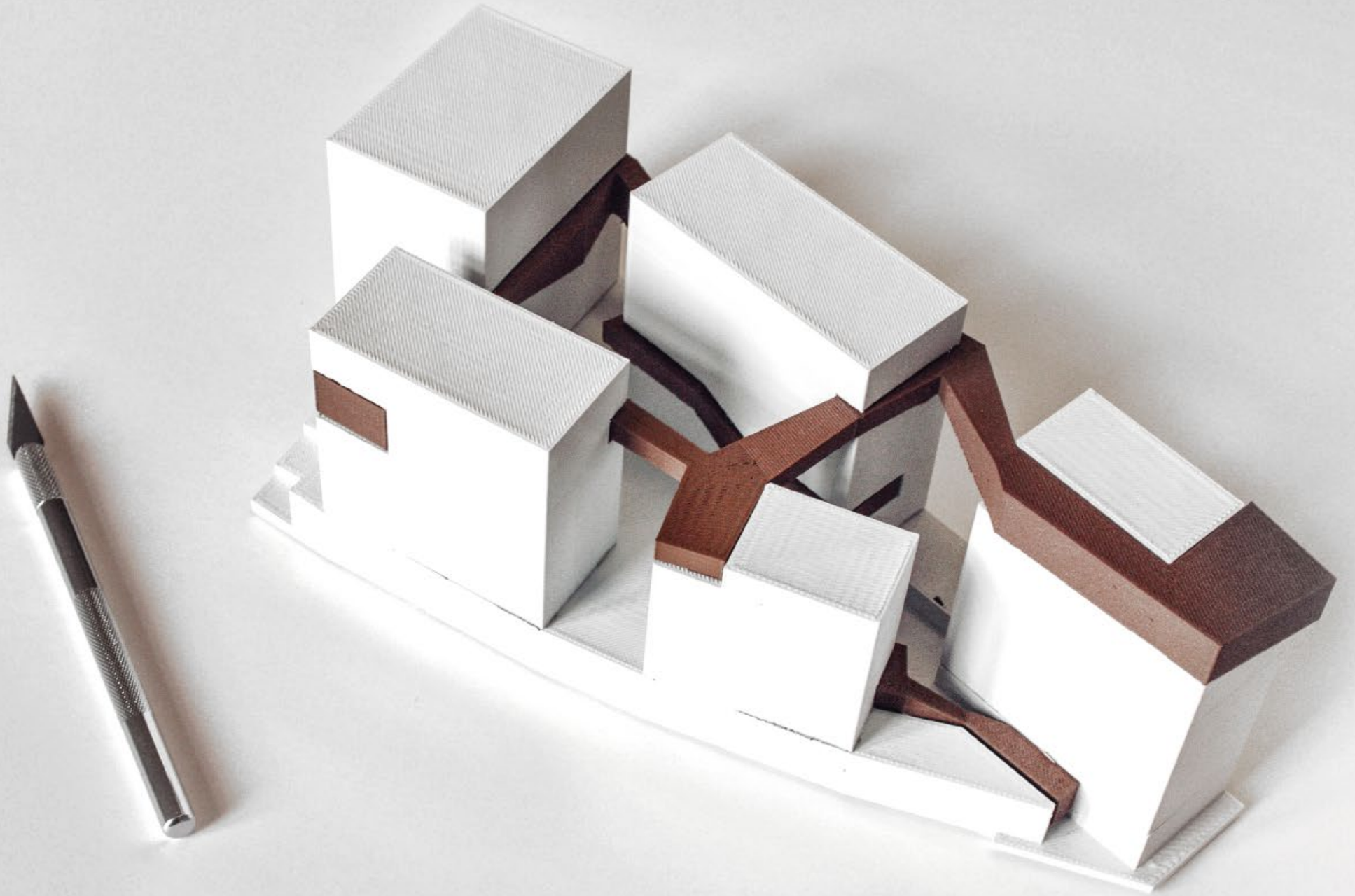
8 **Mehr wir als ich**
Grundidee

18 **Flexibilität als Konstante**
Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit

28 **Ressourcen wertschätzen**
Zukunftsfähigkeit und Energie

38 **Form folgt Funktion**
Architektur und Möglichkeiten

48 **Weiter denken**
Standpunkt und Stadt



Einleitung

Um heutigen ökonomischen und räumlichen Herausforderungen gerecht zu werden, hat sich die ECKWERK Entwicklungs GmbH zum Ziel gesetzt, eine innovative Unternehmung in Form eines Gebäudes zu entwickeln – eine Mischung aus produktivem Gründerzentrum und inspirierendem Lebensraum mit bewusst bezahlbaren Mieten.

Das ECKWERK ist keine Immobilie, kein Renditeversprechen. Wir spekulieren nicht. Wir lassen uns herausfordern, einen lebenswerten Ort zu gestalten, der zeigen soll, dass es gemeinsam besser geht. Wir geben Raum, der inspiriert, weiter zu denken und zu gestalten. Wir wollen fair wirtschaften, verdienen, was wir brauchen und teilen.

Im ECKWERK wird Arbeiten und Unterkunft nicht räumlich oder zeitlich getrennt. Dabei steht nicht wirtschaftlicher Wachstum an erster Stelle, sondern die Steigerung von Kreativität und Wohlbefinden durch geistigen Austausch. Partizipation und Synergien sind wichtige Bausteine für die stetige Entwicklung der Unternehmung ECKWERK.

Wir haben einiges zu bieten. Was, lesen Sie in den folgenden Kapiteln. Was das ECKWERK allerdings nicht bietet, sind große private Flächen. Es gibt keine weitläufigen und leeren Räume mit Wasserblick, sondern Freiräume werden miteinander gestaltet, um Ressourcen zu schonen. **Wir beschränken uns, um uns zu entfalten.**

» Das ECKWERK ist ein Prozess, in dem wir wachsen.«

MEHR WIR ALS ICH

Die Grundidee

Das ECKWERK bietet Räume mit sich überlagernden Funktionen. Wie viel Individualität braucht jemand, der hier lebt und arbeitet? Wie viel Gemeinschaft ist möglich?

Wir planen das ECKWERK nicht, es ergibt sich.
In einem ergebnissoffenen Prozess führen wir planerische Grundlagen, architektonische Entwürfe sowie Lebensrealitäten der Nutzer zusammen. Der Bebauungsplan setzt bereits Art, Maß und bauliche Höhe fest. Innerhalb dieser Vorgaben suchen wir nach Alternativen, die zu einem Teil der vielen Lösungen des ECKWERKs werden.

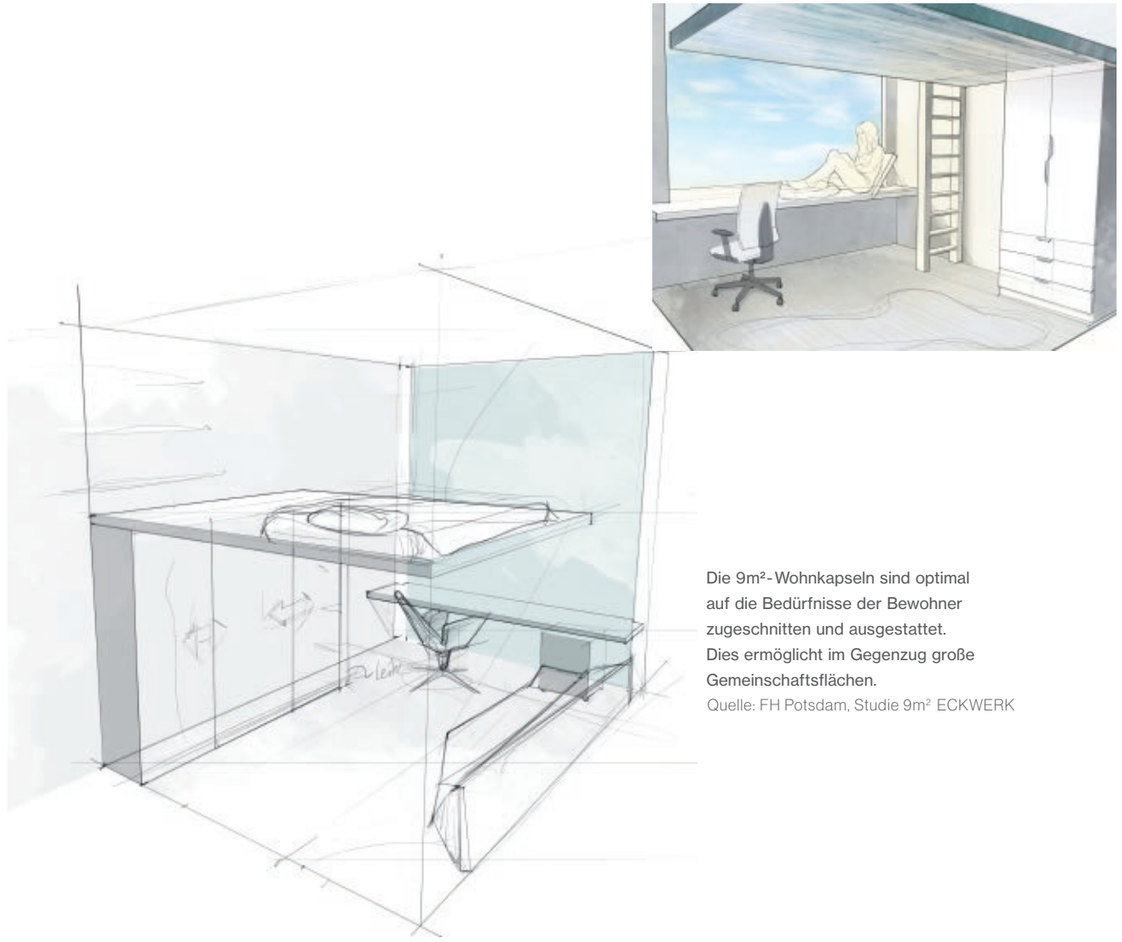
Wir sehen in Verordnungen und Normen keine Beschränkungen, sondern wollen deren Ziele und Grundlagen verstehen und Wege finden, es besser zu machen.

Im ECKWERK steht nicht, wie üblich, die maximale wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen im Vordergrund, sondern die größt- und bestmögliche Nutzbarkeit und Nützlichkeit für die dort Lebenden und Arbeitenden. Wir schöpfen den planungsrechtlichen Rahmen qualitativ und quantitativ aus und erstellen eigene Raumkategorien basierend auf ihren Nutzungsqualitäten. (Darstellung der Raumkategorien siehe Seite 17)

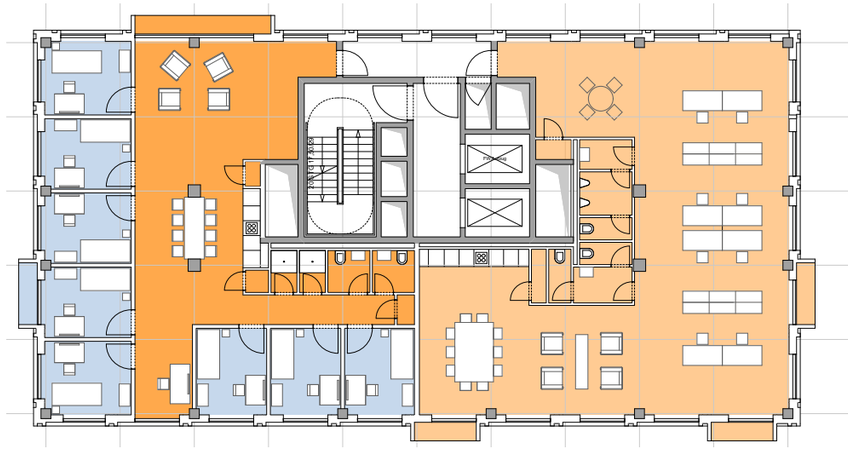
Ein wichtiger Aspekt des ECKWERKs ist die Mehrfachnutzung. Räume können vielfältig bespielt werden. Eine Überlagerung der verschiedenen Funktionen ermöglicht nicht nur einen größeren Austausch und Synergieeffekte, sondern schafft mess- und erlebbaren Mehrwert. Der Gemeinschaftsgedanke ist ein wirtschaftlicher Vorteil, kein Kostenfaktor. Er wirkt ressourcensparend, bietet mehr Menschen Platz und gibt Gruppen und Unternehmen passende Räume auf Zeit gemäß ihren unterschiedlichen Budgets.

Die Raumplanung des ECKWERKs basiert auf folgenden Fragen: Wie viel Individualität braucht jemand, der dort lebt und arbeitet? Wie viel Gemeinschaft ist möglich? In Kooperation mit der Fachhochschule Potsdam haben wir dies untersucht und dabei gelernt, **dass der Wunsch nach Gemeinschafts- und Begegnungsräumen überwiegt.** Der private Rückzugsraum dagegen muss zweckmäßig aber nicht riesig sein.

Die studentischen Entwürfe zeigen, dass individuelle Wohnbereiche von 9 m² ausreichend sind, wenn sie im Gegenzug größere gemeinschaftlich nutzbare Räume ermöglichen und so Verkehrsflächen Aufenthaltsqualität bekommen. Auch in den Gewerbebereichen ist es nicht das Ziel, einfach nur vermarktbare Einheiten zu bauen.



Die 9m²-Wohnkapseln sind optimal auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten und ausgestattet. Dies ermöglicht im Gegenzug große Gemeinschaftsflächen.
Quelle: FH Potsdam, Studie 9m² ECKWERK



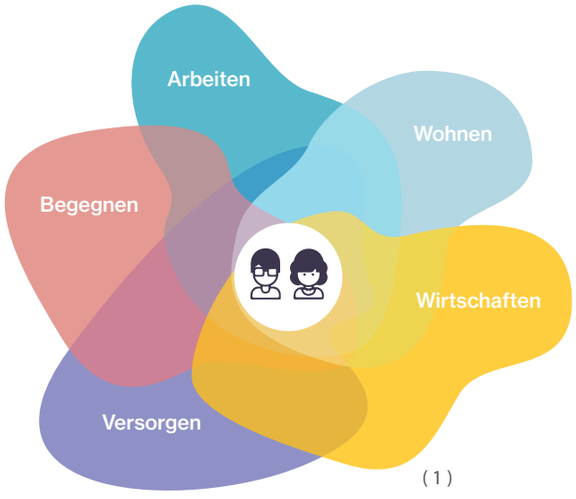
Exemplarischer Turmgrundriss für Unterkunft und Arbeiten. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche ist orange markiert.

Begegnungszone Marktplatz.
Ein Ort, an dem man sich trifft, gemeinsam Konzerte hört, tanzt oder an Workshops teilnimmt.

» Wir definieren keine Flächen, sondern weisen Möglichkeiten in Räumen nach, basierend auf Regeln, die wir setzen.«

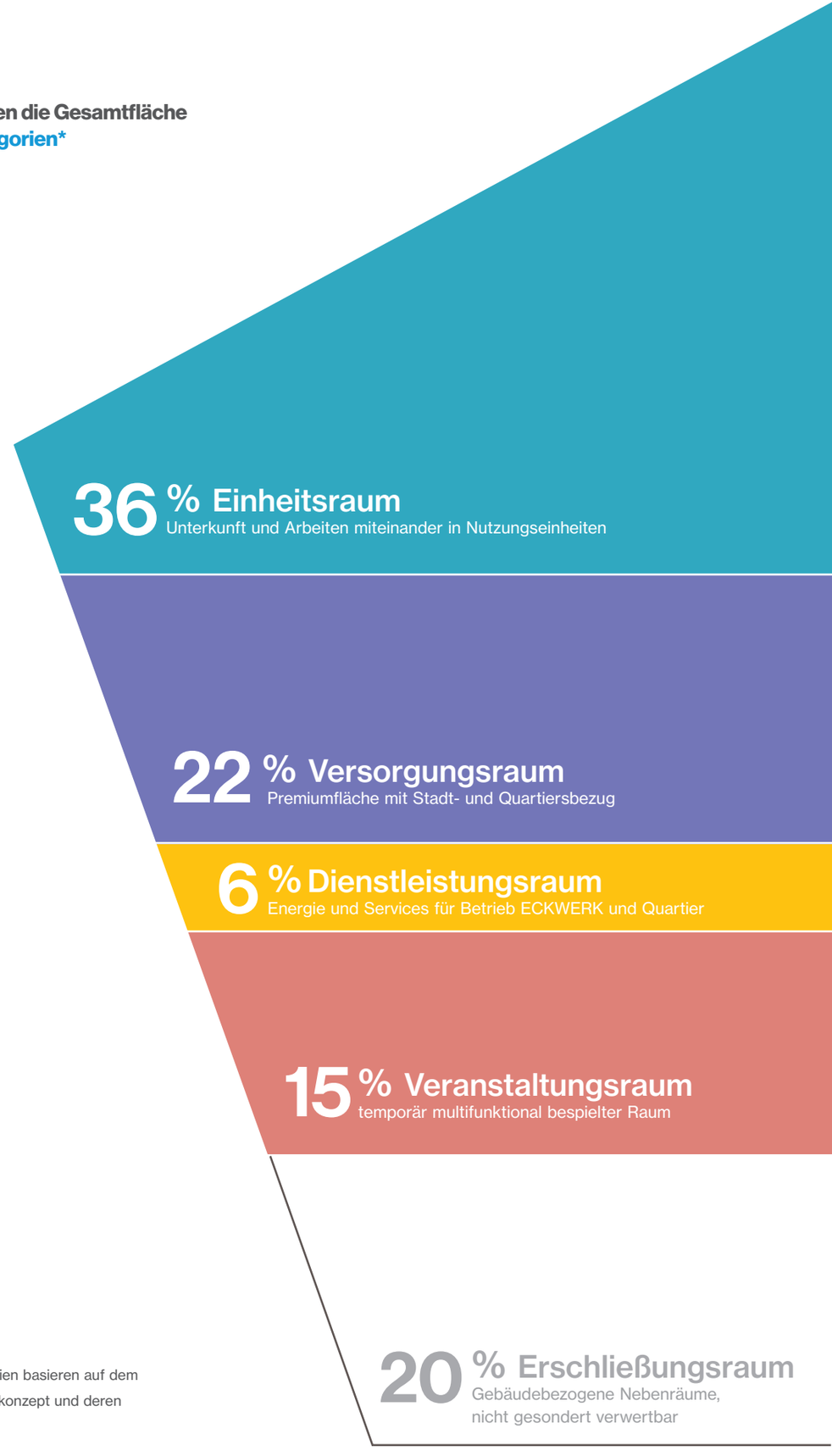
Wir lassen uns nicht von Kennziffern leiten. Räume haben zunächst eine Qualität und dann ein Maß. Wir nehmen vorgeschriebene Schutzgüter ernst und weisen Nutzungen innerhalb dieser nach.

Wir wollen uns nicht aus dem Weg gehen, sondern auf allen Ebenen im ECKWERK begegnen.



(1)

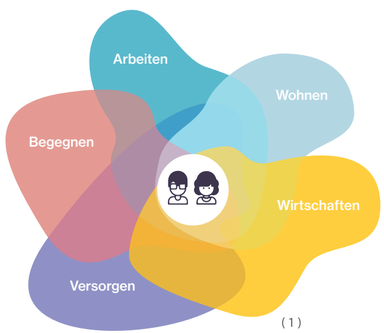
Wir unterteilen die Gesamtfläche in Raumkategorien*



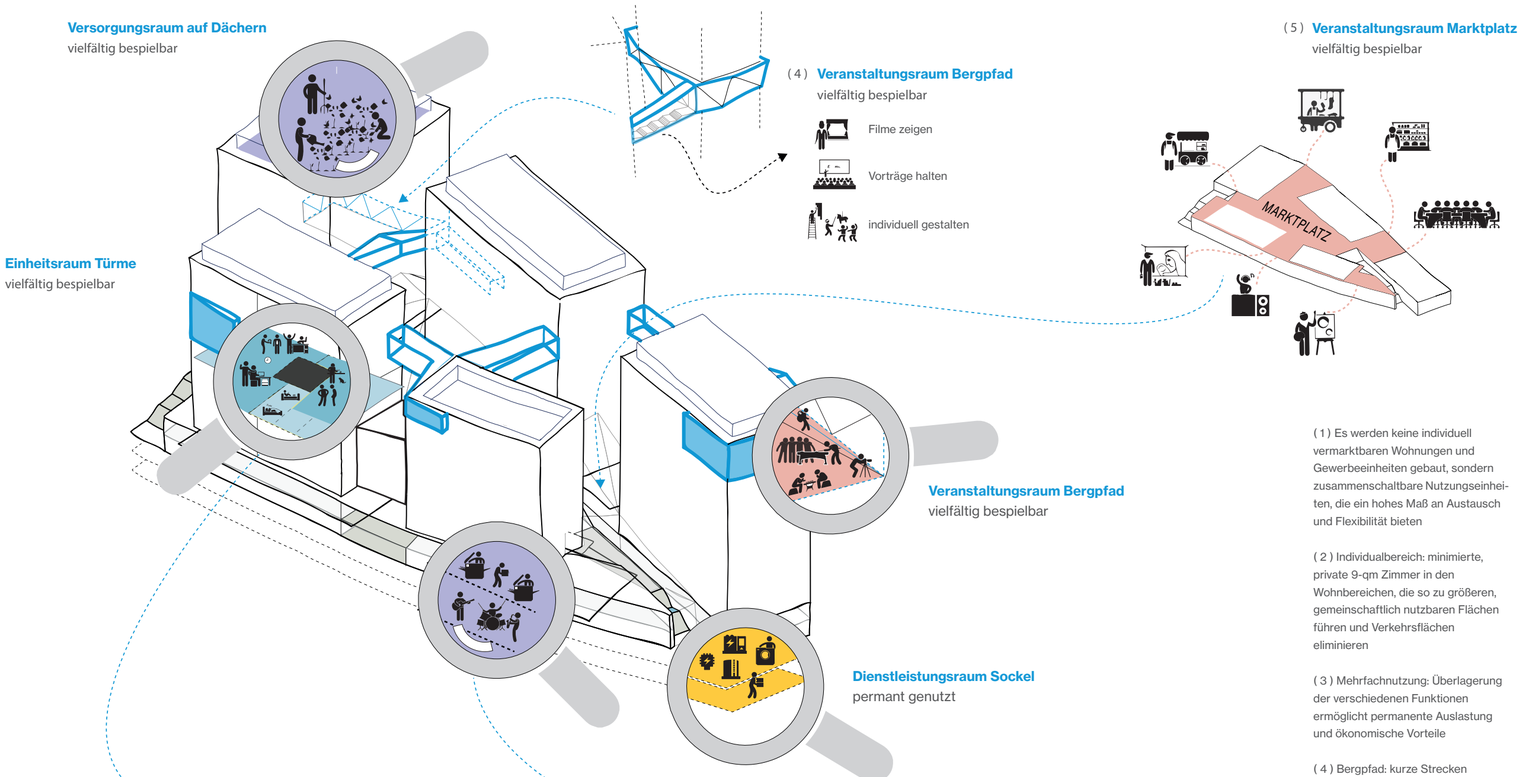
* Die Raumkategorien basieren auf dem späteren Betreiberkonzept und deren Nutzungsmix.

Wir lassen uns nicht von Kennziffern leiten. Räume haben zunächst eine Qualität und dann ein Maß. Wir nehmen vorgeschriebene Schutzgüter ernst und weisen Nutzungen innerhalb dieser nach.

Wir wollen uns nicht aus dem Weg gehen, sondern auf allen Ebenen im ECKWERK begegnen.



(1)



(1) Es werden keine individuell vermarktbaren Wohnungen und Gewerbeeinheiten gebaut, sondern zusammenschaltbare Nutzungseinheiten, die ein hohes Maß an Austausch und Flexibilität bieten

(2) Individualbereich: minimierte, private 9-qm Zimmer in den Wohnbereichen, die so zu größeren, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen führen und Verkehrsflächen eliminieren

(3) Mehrfachnutzung: Überlagerung der verschiedenen Funktionen ermöglicht permanente Auslastung und ökonomische Vorteile

(4) Bergpfad: kurze Strecken zwischen den Türmen machen den Aufzug zweitrangig; hier begegnet man sich, Projekte werden vorgestellt, Treppenstufen werden zu Theaterrängen oder zum Hörsaal

(5) Der Marktplatz: vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gruppieren sich um den Marktplatz – Ein Ort für Begegenungen und temporäre Veranstaltungen

FLEXIBILITÄT ALS KONSTANTE

Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit

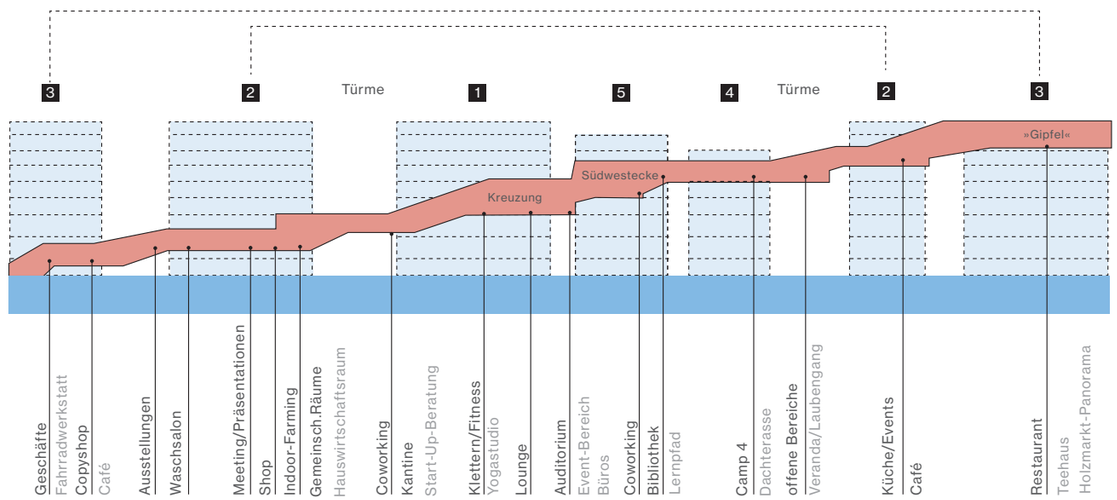
Wir balancieren Raumqualität und Bezahlbarkeit. Welcher Raum ist wirtschaftlich? Welche Ausstattung ist leistbar? Wie kalkulieren und teilen wir Kosten?

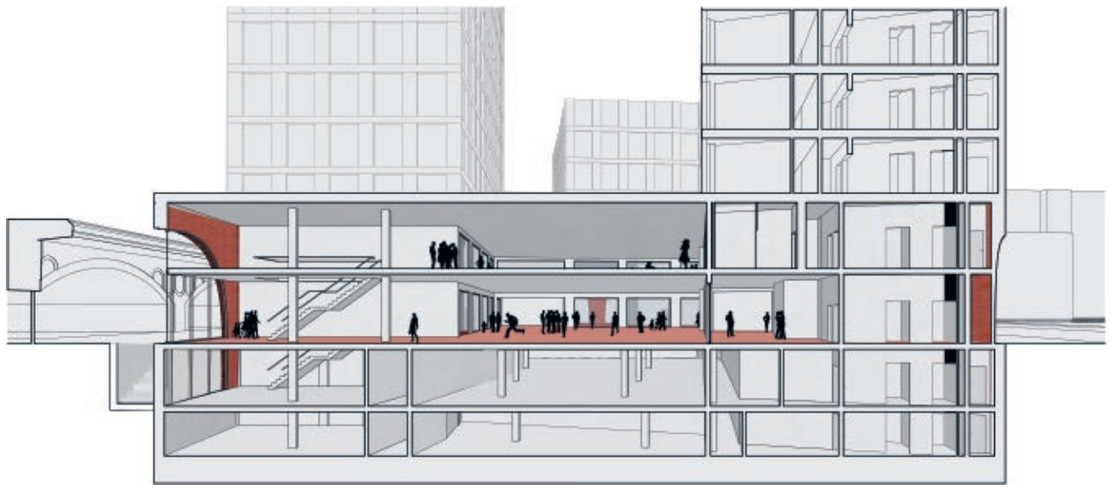
Wirtschaftlichkeit ist für uns keine Frage des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter. Sie ergibt sich durch unser Raum-und Nutzungskonzept. Wir unterteilen das Haus in verschiedene Einheiten und weisen so im Baukastenprinzip mögliche Verwendungen und Überlagerungen zu. Das ECKWERK definiert also zunächst sein Nutzungskonzept und leitet daraus ab, was auf welche Weise erwirtschaftet werden muss, um die Kosten zu decken.

Wir wollen Flexibilität schaffen, dort wo sie sinnvoll ist, sie jedoch nicht erzwingen. Dazu erstellen wir eine Matrix aus den gesetzlichen Anforderungen, wie dem Brandschutz, aber auch aus den von uns festgelegten gebäudetechnischen Anschlüssen, zum Beispiel für Wasserversorgung oder Lüftungsanlage. Unsere Nutzungseinheiten werden durch diese Parameter bestimmt. Dabei gilt: **Alles was nicht ausgeschlossen wird, bleibt möglich.**

Das ECKWERK vermietet keine Quadratmeter. Flächen haben keinen festgelegten Preis. Nutzer haben nicht nur Anspruch auf Räume, sondern auch auf Dienstleistungen, gemeinschaftlich verwendbare technische Ausstattung, Begegnungsflächen. Der monatlich zu entrichtende Betrag berechnet sich nicht nach Lage, Größe der individuell genutzten Räume oder gar Marktpreisen, sondern setzt sich aus den verschiedenen Nutzungspauschalen zusammen. Das ECKWERK hat keine Renditevorgaben. Lediglich das eingesetzte Kapital wird im Rahmen des Finanzierungskonzepts verzinst.

Exemplarische Nutzungsmöglichkeiten des Bergpfades





Erdgeschoss und Untergeschoss sind von der Gasse aus zugänglich. Unterirdische Flächen werden zu wertvollem Raum, welcher vertikal zusammenschaltbar ist.

Mehrfachnutzung am Beispiel Bergpfad: Kletterwand, Installation, Vorlesung

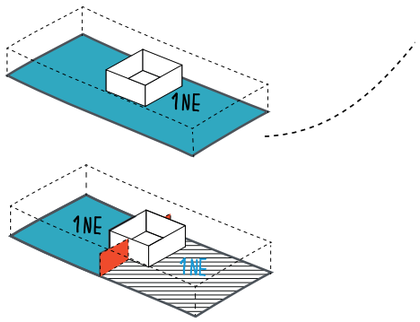
»Die Wirtschaftlichkeit definiert sich über unsere Raumkategorien und deren mögliche Beiträge zur Kapitaldienstdeckung.«

Heute Flohmarkt, morgen Theaterfest – Verkehrsfläche wird wirtschaftlich nutzbar gemacht

Die Nutzungseinheiten erwirtschaften Beiträge je nach Raumkategorie. Servicestrukturen werden übergeordnet angelegt und allen zugerechnet.

(1) **Horizontales Zusammenschalten von Nutzungseinheiten**

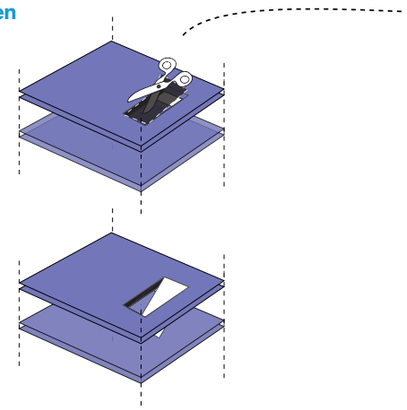
Größe und Art der NE wird bestimmt durch Brandschutz, Lage und Anschlüsse



(2) **Vertikales Zusammenschalten von Nutzungseinheiten**

Nutzungseinheit 2

Nutzungseinheit 1



Nutzungseinheit 2
+
Nutzungseinheit 1

Mieteinheit

Die funktionalen Nutzungseinheiten des ECKWERKs

83 NE* (Einheitsraum)
Arbeiten | Unterkunft

58 NE* (Versorgungsraum)
Gastronomie | Werkstatt | Büro | Dienstleistungen | Multifunktionsraum | Räume für temporären Aufenthalt | Lager | Dachflächen

16 NE* (Dienstleistungsraum)
Nutzungsmöglichkeiten Quartier:
Energietechnik | Kantine | Waschsalon

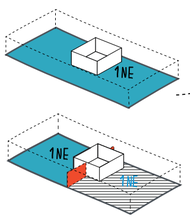
21 NE* (Veranstaltungsraum)
Marktplatz | Terrassen | DeliMarkt I Ausstellungsebenen I Begegnungszone I Bergpfad I Sondernutzung

* Die Nutzungseinheiten (NE) können vielfältige Funktionen annehmen, je nach Bedarf

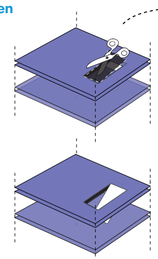
Die Nutzungseinheiten erwirtschaften Beiträge je nach Raumkategorie. Servicestrukturen werden übergeordnet angelegt und allen zugerechnet.

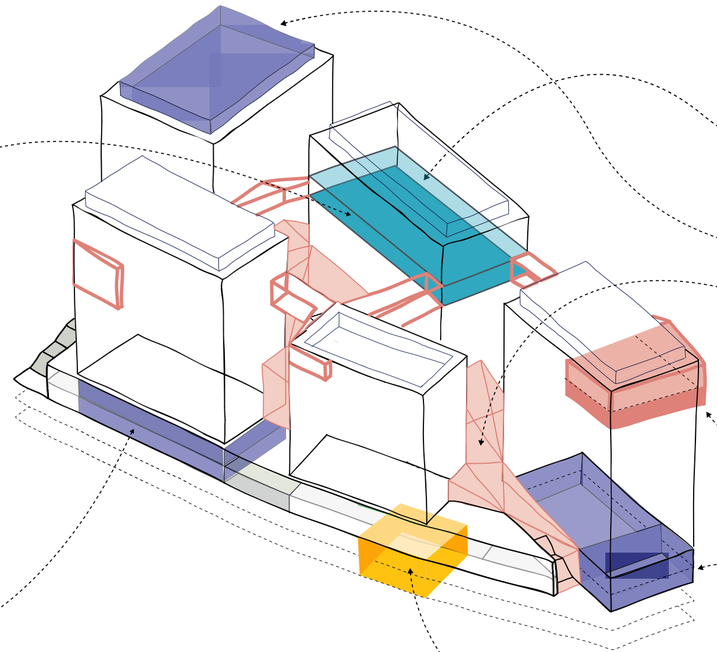
(1) **Horizontales Zusammenschalten von Nutzungseinheiten**

Größe und Art der NE wird bestimmt durch Brandschutz, Lage und Anschlüsse



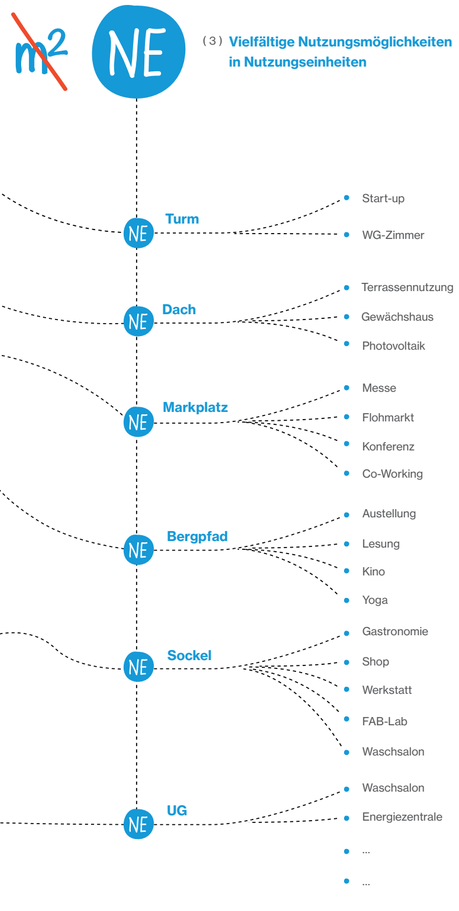
(2) **Vertikales Zusammenschalten von Nutzungseinheiten**





Einheitsräume
Versorgungsräume
Veranstaltungsräume
Dienstleistungsräume

(3) **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Nutzungseinheiten**



(1) Nutzungsvielfalt:
Eine Nutzungseinheit wird durch verschiedene Parameter definiert; alles was nicht ausgeschlossen wird, bleibt möglich

(2) Baukastenprinzip:
Nutzungseinheiten mit möglichen Verwendungsüberlagerungen können beliebig zu Mieteinheiten zusammengeschaltet werden

(3) Möglichkeiten:
Die Basisausstattung der Nutzungseinheiten ermöglicht vielfältige Nutzungen. Der Ausbaustandard richtet sich dabei nach der anspruchsvollsten Nutzung.

Ressourcen wertschätzen

Zukunftsfähigkeit und Energie

» Wir betrachten das ECKWERK als Zukunft. Wir lassen offen und geben Raum, Herausforderungen nicht nur technisch und wirtschaftlich, sondern auch ökologisch und sozial anzunehmen.«

Ressourceneffizienz durch einsparen, recyceln, ersetzen, verringern und wertschätzen ist unser Leitbild.

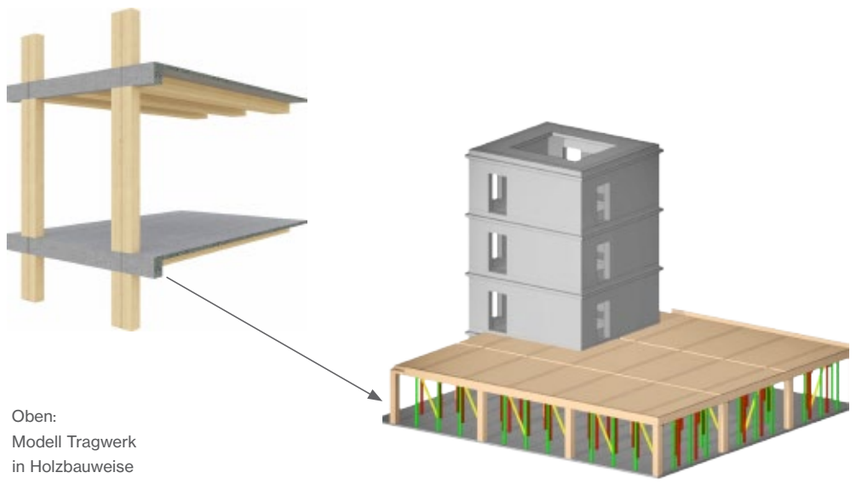
Ökologische Bauweise ist unser Ansatz. Wobei der Baustoff Holz als nachwachsender Rohstoff mit hervorragender Ökobilanz im Zentrum der Planung steht. So haben wir alle Elemente des ECKWERKs auf eine technische und wirtschaftliche Realisierung in Holz geprüft. Neben dem Einsatz von ökologischen Baustoffen betrachten wir den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes, wie seine Wiederverwert- und Rückbaubarkeit.

Das ECKWERK ist für uns nicht nur ein Gebäude, sondern auch ein Energieversorger im nachbarschaftlichen Verbund. Geplant ist der Bau eines Mikro-Stadtwerks, das die elektrischen Anlagen und Netze, sowie die Wärme- und Kälteerzeugung und Verteilung im Auftrag und Interesse der Nutzer realisiert. Das Ziel dabei ist es, Energie ökologisch zu gewinnen und möglichst viel Energie einzusparen.

Das ECKWERK bietet ideale Voraussetzungen, **die Gebäude- und Energietechnik als intelligente, übergreifende Systeme zu denken** und die Potentiale des „Internet of Things“ zu nutzen. Die Entkoppelung der Wartungszyklen des Baukörpers von den erheblich kürzeren Innovationszyklen der technischen Ausstattung erhält das ECKWERK zukunftsfähig.

Öko-Mobilität als zentrale Säule des Logistik- und Mobilitätskonzepts des ECKWERKs und Holzmarktes. Wir wollen Verkehr vermeiden und optimieren. So planen wir für das ECKWERK keine Parkplätze über das gesetzlich festgelegte Minimum hinaus. Dafür stehen den Nutzern Elektrofahrräder, Elektrolastenräder und Elektro-Pkws zur Verfügung, die vermietet und geteilt werden. Ziel ist es, die Fahrten mit privaten Pkws im Berliner Stadtgebiet auf unter 10% zu reduzieren und den Waren- und Lieferverkehr mit Elektrofahrzeugen weitgehend emissionsfrei zu gestalten.

Nachhaltige Stadtentwicklung, wie sie in der New Urban Agenda formuliert wird, braucht beherztes und gemeinsames Handeln aller Akteure!

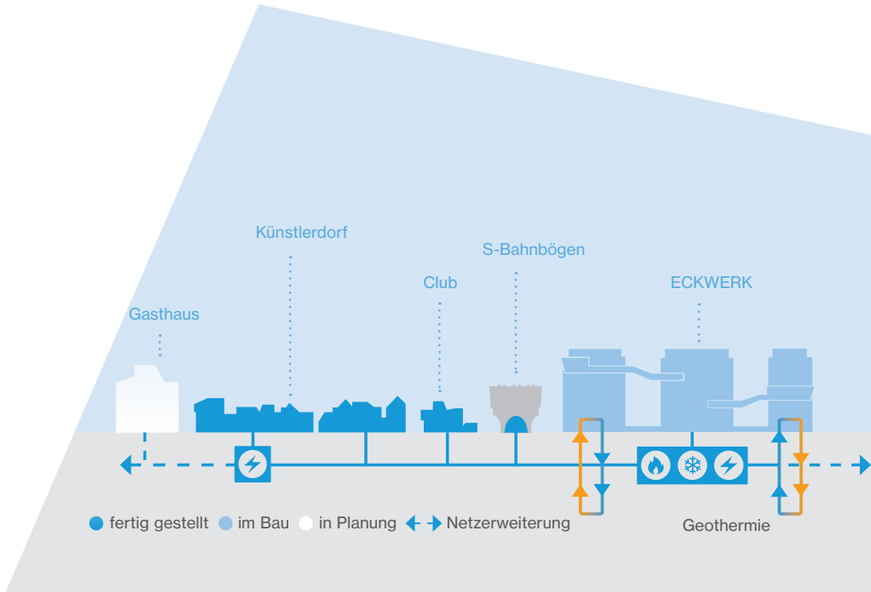


Oben:
Modell Tragwerk
in Holzbauweise
Unten:
Mobilitätskonzept HTW
Dresden – Umplanung
Mittelstreifen Holzmarktstraße

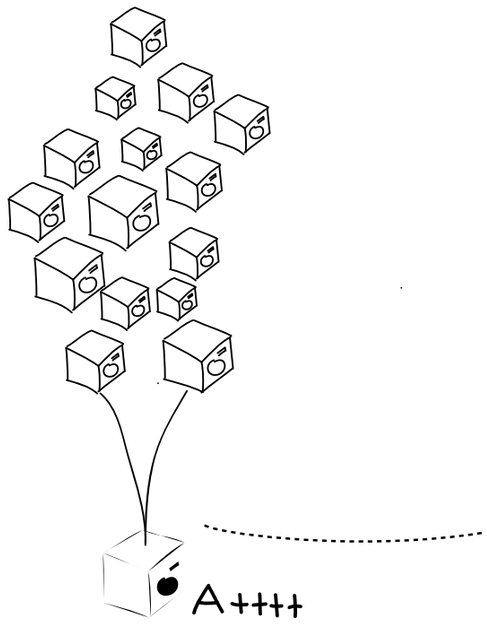
» Wir schaffen Spielraum für Pilotprojekte, nutzen Oberflächen und Räume dabei synergetisch.«

Gewächshäuser und Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden, versorgen den Holzmarkt und die Nachbarschaft mit eigener Ernte, Energie und einem angenehmen Mikroklima.

unten: arealübergreifendes Energiekonzept auf dem Holzmarkt hebt Synergiepotenziale



Ein nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Vorgehen: Wie erzeugen, nutzen und teilen wir Ressourcen und Energie über Grundstücksgrenzen hinaus?



(1) **Waschsalon**
Zentrale Waschstube
hohe Effizenz, direkte
Warmwasserzufuhr

Förderungen für eine nachhaltige Entwicklung am Holzmarkt und beim ECKWERK

Holzbau

»Entwicklung von Planungsgrundlagen für die Realisierung eines Gebäudekomplexes mit dem Werkstoff Holz«

Klima- und ressourcenschonendes Bauen / DBU

Energie

»Entwicklung eines hybriden Energieversorgungskonzepts im Stadtquartier«

Energie- und resourcenschonende Quartierentwicklung | DBU

Mobilität

»Stadtquartier 4.0 – Nachhaltige, integrierte Logistiksysteme im Berliner Holzmarkt Areal«

Nachhaltige Transformation urbaner Räume | DLR/BMBF

Förderanträge in Bearbeitung:

En.Eff.Gebäude.2015 | Jülich/BWE
Internet der Dinge | EU
Smart Buildings | EU
Modelvorhaben Variowohnung | BBSR/BMBU
Kreislaufwirtschaft | EU

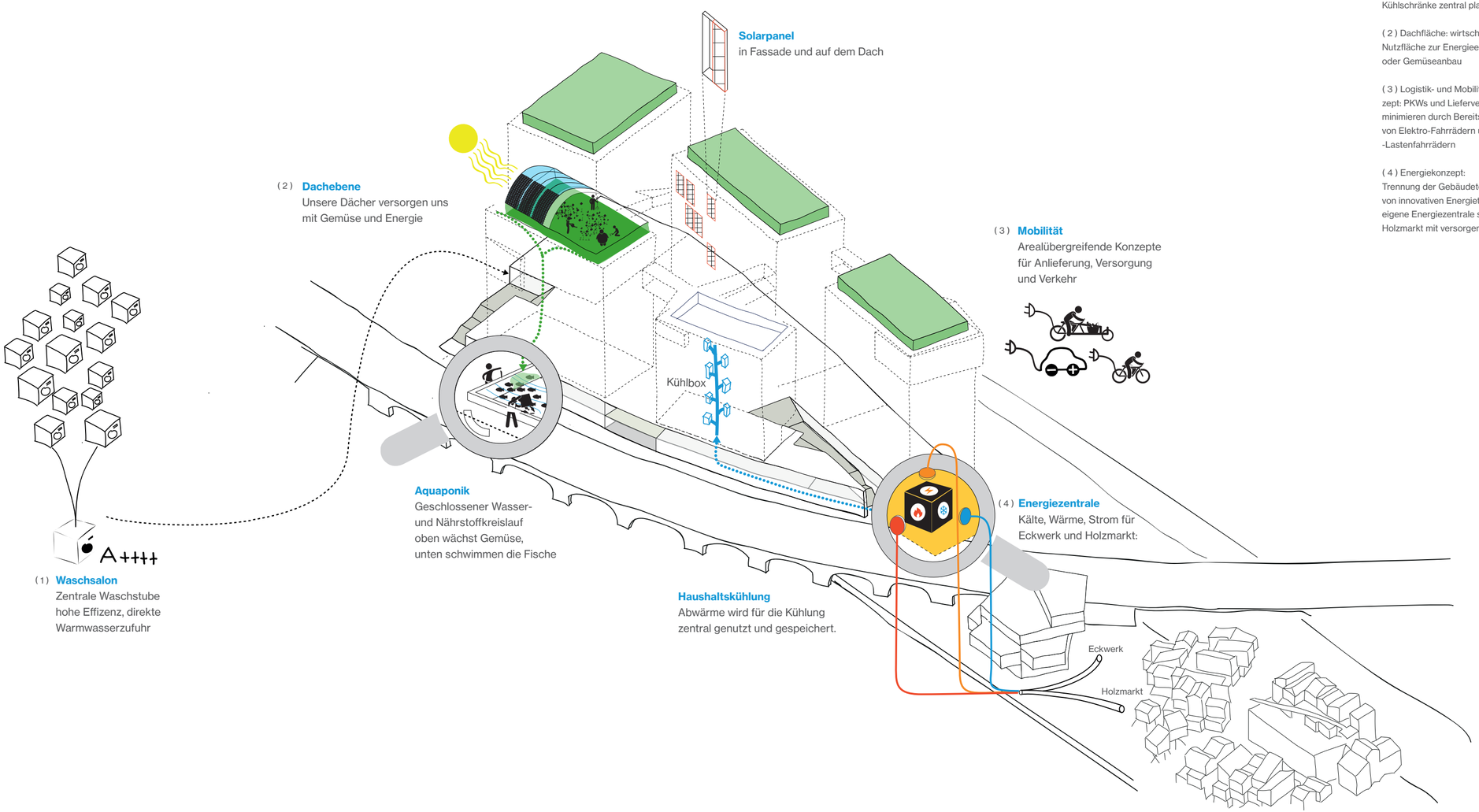
Ein nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Vorgehen: Wie erzeugen, nutzen und teilen wir Ressourcen und Energie über Grundstücksgrenzen hinaus?

(1) Gebäudeübergreifend: Energieintensive Haushaltstechnik wie Waschmaschine oder Kühlschränke zentral planen

(2) Dachfläche: wirtschaftliche Nutzfläche zur Energieerzeugung oder Gemüseanbau

(3) Logistik- und Mobilitätskonzept: PKWs und Lieferverkehr minimieren durch Bereitstellung von Elektro-Fahrrädern und -Lastenfahrrädern

(4) Energiekonzept: Trennung der Gebäudetechnik von innovativen Energietechnik, eigene Energiezentrale soll den Holzmarkt mit versorgen



FORM FOLGT FUNKTION

Architektur und Möglichkeiten

Die Bedürfnisse und Ansprüche der Menschen setzen die Maßstäbe für die Architektur. Wie schafft man Freiräume? Wie lassen sich diese langfristig halten?

Architektur wird im ECKWERK prozesshaft entwickelt. Sie soll ein Grundgerüst sein, das robust genug ist, um notwendige Grundlagen zu definieren. Wir entwickeln aus der Funktion heraus, stellen Prämissen und wägen ab. Gemeinsam mit unserem Architekten-Team Graft und Kleihues+Kleihues bilden wir ein komplementär-konträres Dreiergespann und gehen in einer Balance zwischen unseren Visionen und der Professionalität unserer Architekten einen ebenso pragmatischen wie kreativen Weg zur Gestaltung des ECKWERKs.

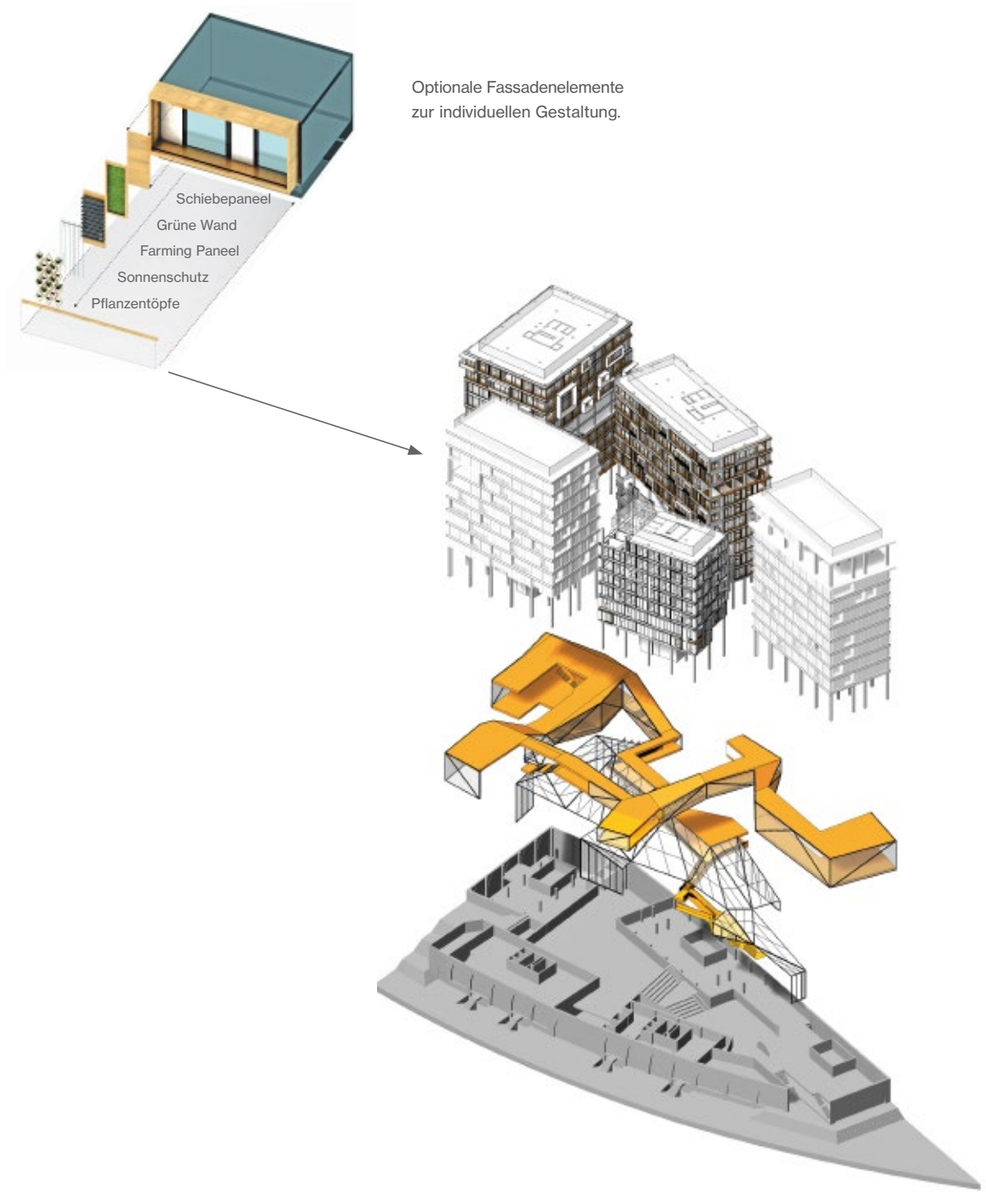
Wir suchen innovative Bauweisen, geben Raum für Pilotprojekte und neue Entwicklungen. Unter dem Gesichtspunkt Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit stellten wir so die Frage: **Wie viel Holz ist sinnvoll und möglich?** Diese Frage war wesentlicher Bestandteil des Auftrages an Architekten und Fachplaner. Der Einsatz von Holz wird in allen Bereichen der Entwurfsplanung konstruktiv und gestalterisch sowie technisch und wirtschaftlich abgewogen.

Die Berliner Kulturlandschaft ist geprägt von Zwischennutzung und temporärer Gestaltung. Unsere Erfahrungen damit haben uns gelehrt, dass die beste und funktionalste Architektur durch Aneignung entsteht. **Der Mensch nimmt sich den Raum und formt ihn** – nicht nach Plan, sondern im Prozess. Diese Erfahrung gibt uns das Selbstbewusstsein, Feinheiten in der Gestaltung der Räume offen zu halten und von den Nutzern mitdenken zu lassen. Wir trennen Unterkunft und Arbeiten nicht nach Flächenmaß, sondern denken räumlich funktional und lassen Veränderung zu.

Wo immer die Normen erfüllbar sind, kann in einer Nutzungseinheit grundsätzlich zusammen gewohnt und gearbeitet werden. Die Raumaufteilung kann angepasst werden. Rohre und Leitungen sind sichtbar und leicht zugänglich verlegt. Das spart Kosten, Wartungsaufwand und ermöglicht vor allem Erneuerung gemäß der Innovationszyklen der technischen Ausstattung.

Für viele Gewerbeeinheiten im Sockel und den Türmen werden die Decken in Leichtbau konzipiert, um eine vielfältige Ausgestaltung der Räume auch über zwei Etagen zu ermöglichen. **Wir geben lediglich die Rahmenbedingungen vor und freuen uns auf eine variantenreiche Ausgestaltung durch unsere Nutzer.**

Aus den geologischen Gegebenheiten, den baurechtlichen Rahmenbedienungen sowie den Bedürfnissen und Ansprüchen der Nutzer ergibt sich eine optimale Anzahl an Untergeschossen. Mit zwei Untergeschossen erreichen wir



Optionale Fassadenelemente zur individuellen Gestaltung.

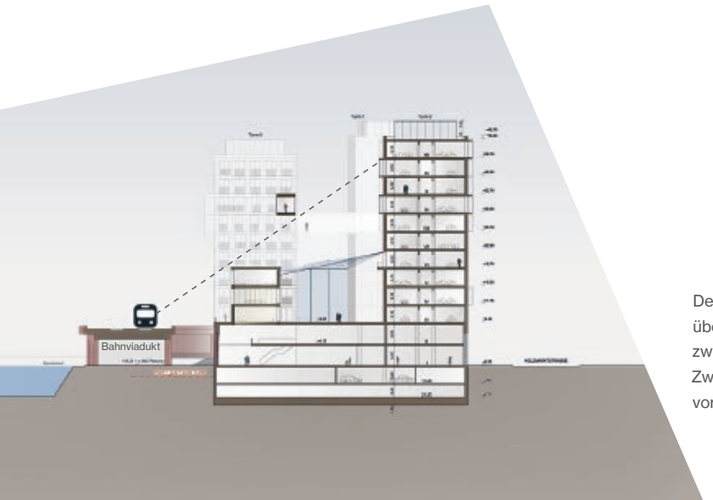
Des ECKWERK bildet sich aus drei wesentlichen architektonischen Bausteinen: Sockel, Marktplatz mit Bergpfad und die Türme

tragfähigen Baugrund und ermöglichen eine günstige Einbindung von geothermischer Energie. Wir halten 2400 Quadratmeter wirtschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss weitgehend frei von notwendiger Haustechnik, und schaffen eine im Gesamtkontext sinnvolle Fläche für gewünschte und ansonsten unmögliche Nutzungsarten, wie zum Beispiel eine Brauerei, eine Fischfarm und Proberäume. Zwischen dem Sockel und dem denkmalgeschützten Bahnviadukt entsteht eine neue Gasse, die als Anziehungspunkt eine wesentliche und attraktive Verbindung zur Nachbarschaft und darüber hinaus darstellt.

Die soziale Nähe ist ein wesentlicher Bestandteil im Konzept des ECKWERKs. Die Türme etwa stehen nah beieinander und doch weit genug voneinander entfernt. Die Ausrichtung und Position der Türme stellt gleichzeitig eine optimale Lösung für Belichtung, Belüftung und Schall in einem akustisch herausfordernden Umfeld dar. Durch die Zwischenräume wird eine Sichtbeziehung zur Spree und zur Stadt geschaffen. Auf dem Sockel, zwischen den Türmen, bildet sich ein überdachter Begegnungsort, der Marktplatz.

Vom Marktplatz aus führt ein Weg, der Bergpfad, wie eine Hauptverkehrsader durch alle Türme hindurch nach oben. Er verbindet die Gebäudeteile, ermöglicht kurze Strecken und macht so den Aufzug zweitrangig. **Hier begegnet man sich, tauscht sich aus, arbeitet.** In den Aufweitungen des Bergpfades werden Treppenstufen zu Theaterrängen oder zum Hörsaal. An den Bergpfad angeschlossen befinden sich Veranstaltungsräume, die temporär bespielt werden können.

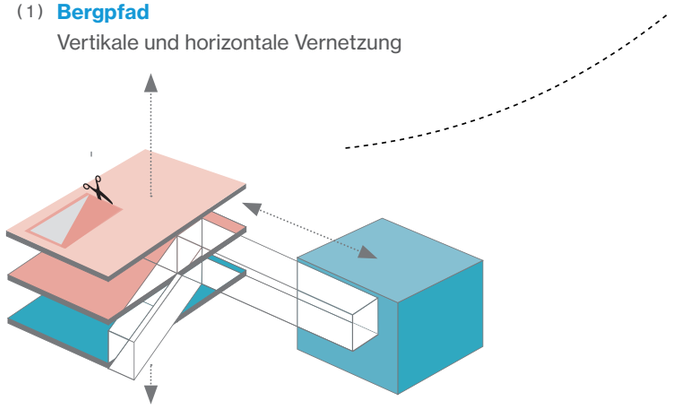
» Der Mensch nimmt sich den Raum und formt ihn.«



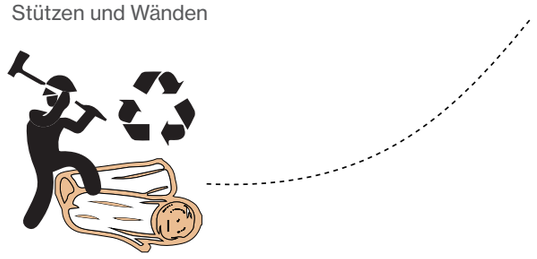
Der Marktplatz wird zur überdachten Freifläche zwischen den Türmen. Die Zwischenbauten schützen vor Schallimmesion.

Architektur sehen wir als eine Matrix: ein Grundgerüst für Mehrfach- und Umnutzungen. Baurechtliche Anforderungen begrenzen uns nicht, sondern wir gewinnen ihnen Möglichkeiten ab.

(1) **Bergpfad**
Vertikale und horizontale Vernetzung



(2) **Holz**
Einsatz in Fassade, Decken, Stützen und Wänden



Räumliche Dimensionen des ECKWERKs

Türme
40–44 m Höhe
9–12 Geschosse
17.600 m²

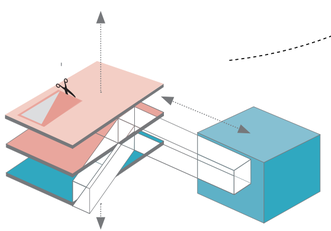
Bergpfad
312 m Länge
2–7 m Breite
2.300 m²

Sockel & Marktplatz
8,2 m Sockelhöhe
2 Geschosse
10.500 m²

Untergeschoss
0 PKW-Stellplätze*
2 Geschosse
4.600 m²

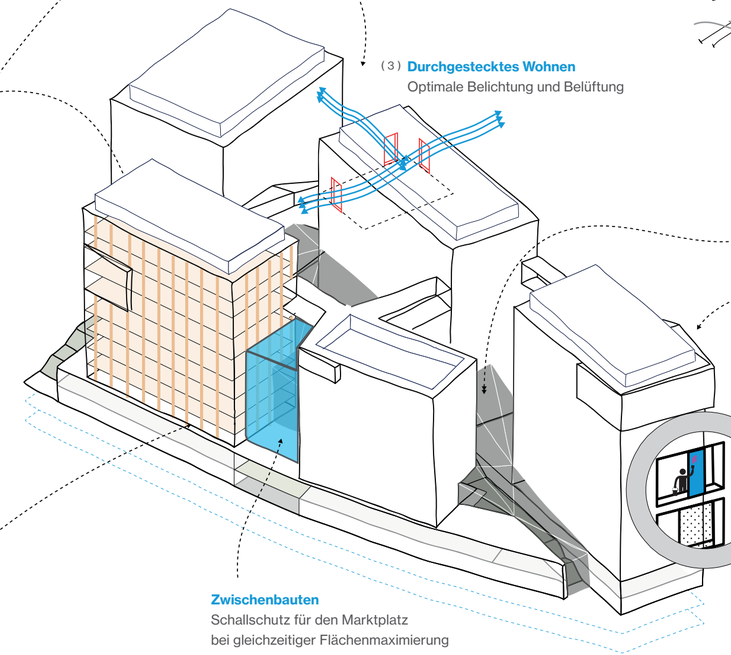
* ausgenommen 17 Behinderten-Parkplätze

Architektur sehen wir als eine Matrix: ein Grundgerüst für Mehrfach- und Umnutzungen. Baurechtliche Anforderungen begrenzen uns nicht, sondern wir gewinnen ihnen Möglichkeiten ab.



(1) **Bergpfad**
Vertikale und horizontale Vernetzung

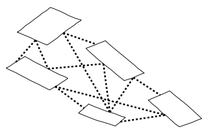
(2) **Holz**
Einsatz in Fassade, Decken, Stützen und Wänden



(3) **Durchgestecktes Wohnen**
Optimale Belichtung und Belüftung

Zwischenbauten
Schallschutz für den Marktplatz bei gleichzeitiger Flächenmaximierung

(4) **Überdachung**
klimatisch offener Witterungsschutz

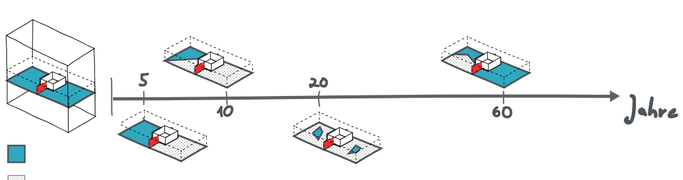


(5) **5 Türme**
Soziale Nähe

(6) **Fassadematrix**
Individuelle Gestaltung und energetische Nutzung

(7) **Untergeschosse**
Optimale Lösung für Gründung auf tragfähigem Baugrund

(8)



(1) Bergpfad: Übererschließung schafft Kommunikationspunkte in den Türmen

(2) Holz: Einsatz wo sinnvoll und möglich; in den Stützen, Decken in Holz-Beton-Hybridbauweise, sowie Ständerwerk der Außen- und Zwischenwände und Teile der Fassade

(3) Durchgesteckte Wohnung: Gemeinschaftsräume öffnen sich zu verschiedenen Seiten eines Turmes, um der Schallproblematik zu begegnen und optimale Belichtungsverhältnisse zu schaffen

(4) Marktplatz: nicht temperierter, witterungsgeschützter Bereich; natürlich belüftet und entraucht; vielfältig bespielbar

(5) Soziale Nähe: Das Miteinander als Parameter verstehen; Ausrichtung und Position der Türme bieten optimale Lösung für Belichtung, Belüftung und Schall

(6) Fassade:
3x3 m Raster, welche verschiedene Funktionen im Innenraum zulassen; vom Nutzer gestaltbar und begrünbar

(7) Zwei Untergeschosse: Neugewinnung ertragreicher Räume in baurechtlichem Rahmen bei gleichzeitigem Vorteil der Gründung

(8) Umnutzung: Flächen für flexible Ideen über Jahre hinweg schaffen; Grundrisse lassen sich anpassen, ob Wohngemeinschaft oder Gewerbe; Rohre und Leitungen, die sichtbar verlegt werden lassen sich leicht verändern

weiter denken

Standpunkt und Stadt

53

Das ECKWERK ist Kontrapunkt und Ergänzung zum Holzmarkt als Quartier. Wie stellen wir den Kontext zur Stadt und unserer Nachbarschaft her? Wie reagieren wir auf städtebauliche Vorgaben?

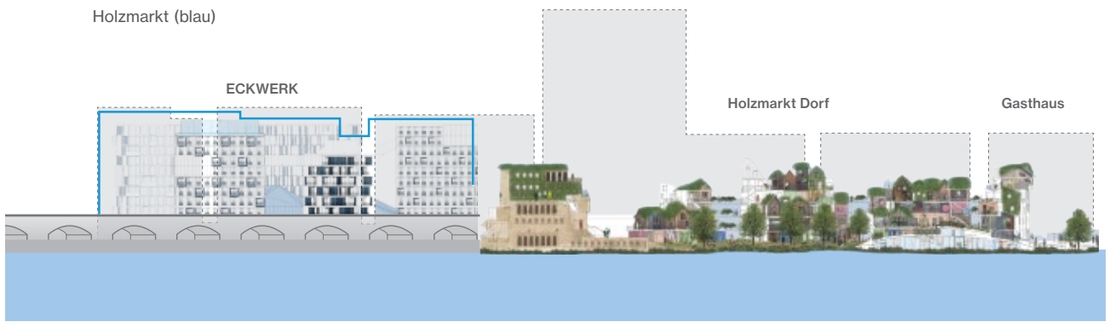
Die Nutzungen des Holzmarktes und des ECKWERKs werden sich ergänzen und nicht miteinander konkurrieren. Der öffentliche Raum des Holzmarktes bietet Entspannungs- und Aktivitätsflächen für die Nutzer des ECKWERKs. Im ECKWERK finden sich im Gegenzug viele Angebote und Möglichkeiten, die sich auch an Nachbarn und Besucher richten. Verbunden sind beide Teilbereiche über den öffentlichen Uferweg.

Auch in der Planung des ECKWERKs nehmen wir das Bürgerbegehren „Spreeufer für alle!“ ernst. Wir verlängern den öffentlichen Uferweg und transformieren ihn in eine urbane Form, nämlich die Gasse und den Bergpfad. In einer teilöffentlichen Nutzung des Bergpfades öffnet sich das Gebäude für einen Austausch zwischen Innen und Außen. Der Bergpfad verbindet nicht nur die Türme und beherbergt Gemeinschaftsräume, sondern ist auch ein wesentliches Element für die Kommunikation zur Stadt. Die Zugänglichkeit für alle Interessierten ergibt sich durch mehrere Eingänge auf Straßenniveau im Sockel. So wird er zu einer öffentlichen Begegnungszone.

Die bauliche Masse des gesamten Planungsgebiets wird im Holzmarkt-Dorf halbiert. Das bestehende städtebauliche Planungsrecht des Teilbereiches Eckwerk bleibt unverändert, lediglich die Gebäudeformation wird angepasst. **Uns geht es um eine optimierte Balance aller beim Bau zu beachtenden Schutzgüter,** nicht nur für die Nutzer des Holzmarktquartiers, sondern auch für die Nachbarschaft. Die Bebauung schützt die umliegenden Anwohner vor Verkehrslärm und erhöht die Aufenthaltsqualität des Uferwegs an der Spree. Mit der neuen Gebäudeformation des Eckwerks wird eine optimale Belichtung und Belüftung der Räume sichergestellt. Darüber hinaus schafft die Formation einen lärmreduzierten öffentlichen Außenraum zwischen den Türmen. Die Anpassung der Höhenentwicklung führt zu einer deutlichen Verbesserung der Sichtbeziehungen und der energetischen Nutzbarkeit der Dächer.

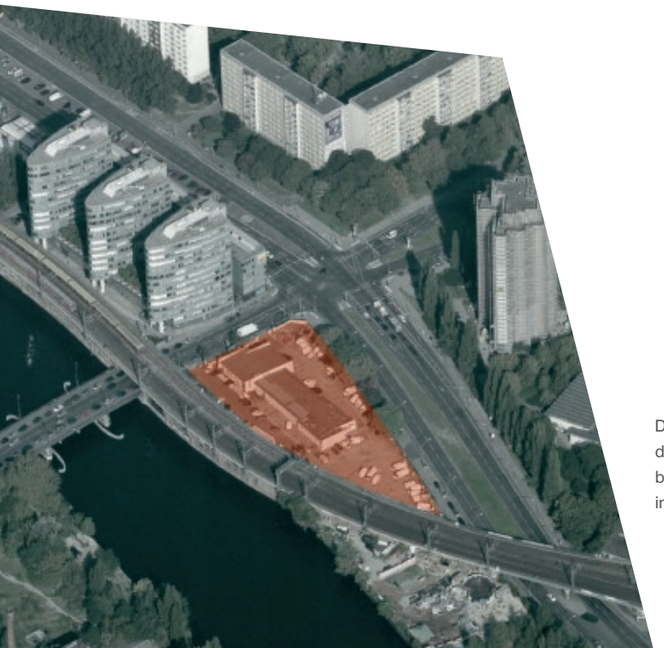
Zwischen ECKWERK und Bahnviadukt entsteht eine lebendige Gasse.

Baumassenvergleich des Bebauungsplans V-76 (grau) und aktuelle Planung Holzmarkt (blau)



Fußgängerperspektive
Ecke Holzmarktstraße,
Lichtenberger Straße

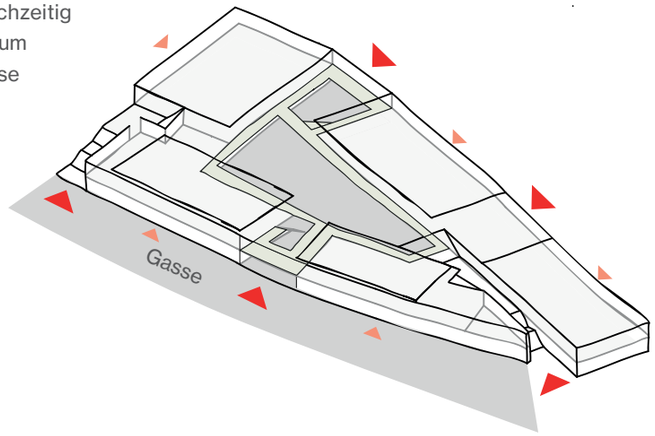
» Mit dem ECKWERK entsteht ein dichter aber offener und inspirierender Stadtraum.«



Das Grundstück liegt zwischen den S-Bahnstationen Jannowitzbrücke und Ostbahnhof – mitten im Zentrum von Berlin.

Unser Ausgangspunkt war der Bebauungsplan mit Art, Maß und Höhe der baulichen Nutzung. Mit Normen haben wir uns auseinandergesetzt und neue Wege gefunden. Es ist ein Prozess, in dem wir wachsen.

(1) **Sockel**
bildet eine städtische Kante zur Straßenseite und gleichzeitig einen urbanen Raum zum Bahnviadukt – die Gasse



Haupt- und Nebenzugänge
Zahlreiche Zugangsmöglichkeiten öffnen das Gebäude für Bewohner, Gewerbetreibende und Besucher

Rahmenparameter* des Bebauungsplans

6.000 m²
zulässige Geschossfläche
Teilgebiet Gasthaus

19.500 m²
zulässige Geschossfläche
Teilgebiet Dorf

35.300 m²
zulässige Geschossfläche
Teilgebiet ECKWERK

18.672 m²
Arealgröße des Holzmarktes

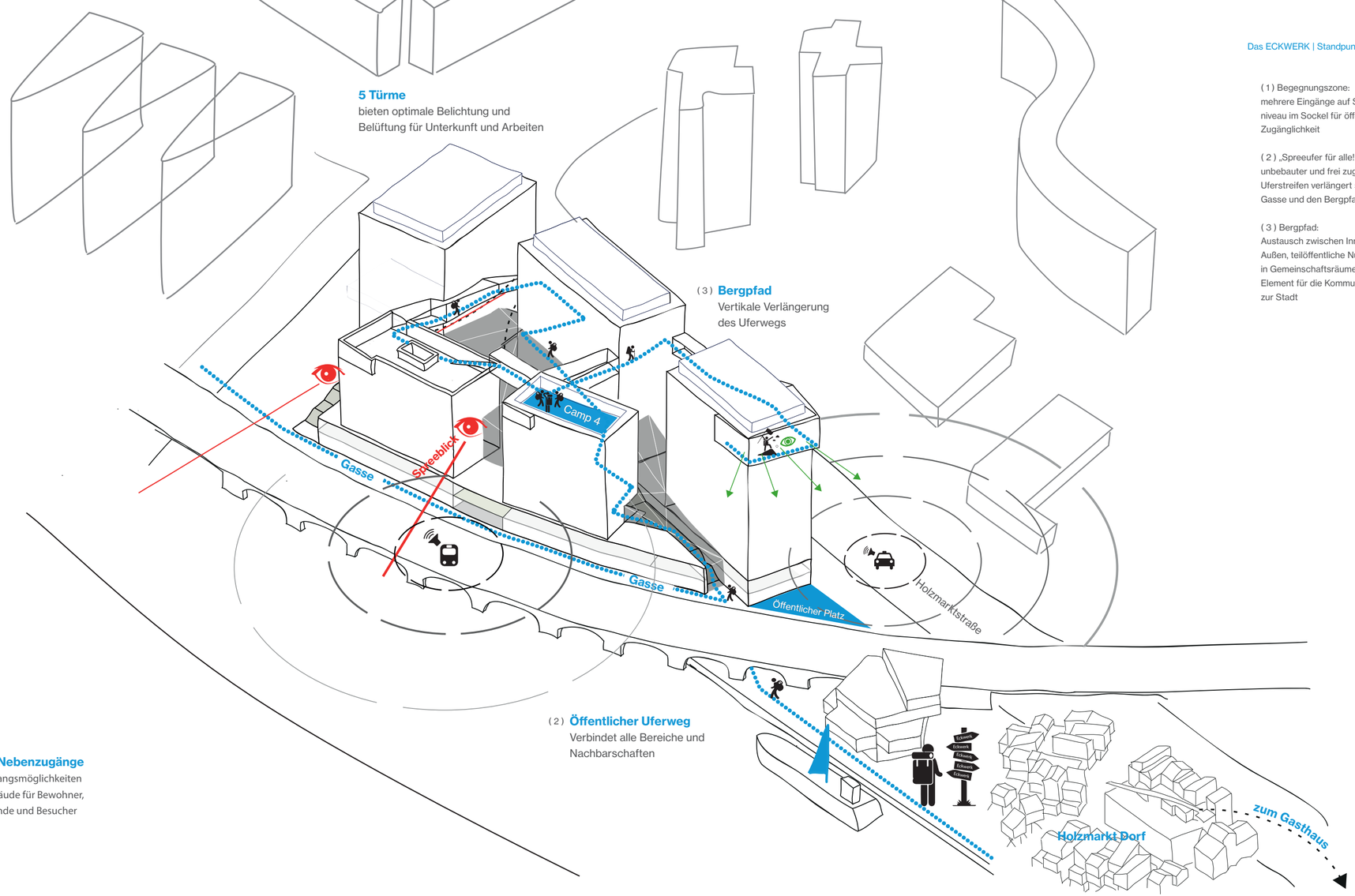
* Fakten aus dem B-Plan 2-36, welcher sich im Änderungsverfahren befindet und auf dem gültigen B-Plan V-76 aufbaut

Unser Ausgangspunkt war der Bebauungsplan mit Art, Maß und Höhe der baulichen Nutzung. Mit Normen haben wir uns auseinandergesetzt und neue Wege gefunden. Es ist ein Prozess, in dem wir wachsen.

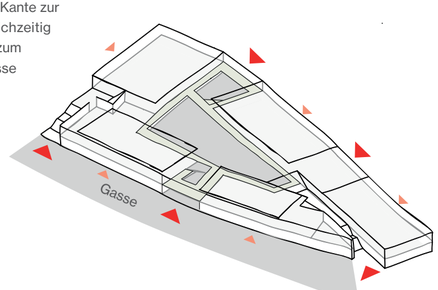
(1) Begegnungszone:
mehrere Eingänge auf Straßenniveau im Sockel für öffentliche Zugänglichkeit

(2) „Spreeufer für alle!":
unbebauter und frei zugänglicher Uferstreifen verlängert sich in die Gasse und den Bergpfad

(3) Bergpfad:
Austausch zwischen Innen und Außen, teilöffentliche Nutzung in Gemeinschaftsräumen als Element für die Kommunikation zur Stadt



(1) **Sockel**
bildet eine städtische Kante zur Straßenseite und gleichzeitig einen urbanen Raum zum Bahnviadukt – die Gasse



Haupt- und Nebenzugänge
Zahlreiche Zugangsmöglichkeiten öffnen das Gebäude für Bewohner, Gewerbetreibende und Besucher

Impressum

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

Konzept und Redaktion:
Team ECKWERK | urban affairs

Design und Illustration
anschlaege.de | urban affairs | 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 | FH Potsdam | Gehrke Zumbroich & Partner | Gewobag Wohnungsbau – Aktiengesellschaft Berlin | Graft Gesellschaft von Architekten GmbH | hhpberlin Ingenieure für Brandschutz GmbH | 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 Abbildung © Graft / Kleihues+Kleihues außer:
S.8/9 © Foto: Sebastian Burgold, S.11 Zeichnung: © Okan Akgöl, FH Potsdam |
S.28 Foto: Aleksander Slota, VCD | S.31 Illustrationen Holzbau © Rhomberg / Züblin |
S.31 Foto © Julia Hensche, Anja Misch, Eva Spenner | Ausklapp-Illustrationen: © urban affairs

Stand
2. Auflage, Juli 2016

Weiterführende Informationen:

download unter: blog.ECKWERK.com
Konzeptbroschüre, 2014
Handbuch (aktualis. Aufl.), 2016
Zusammenfassung – Vorgaben und Erreichtes, 2016
Wirtschaftlichkeit, 2016 (Download auf Anfrage)
Prämissen und Abwägung, 2016 (Download auf Anfrage)

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)

»Grosses neu denken von innen gelebt für die Gemeinschaft – und wir machen es einfach«

Friedrich Sefranek
Vorstand Genossenschaft für urbane Kreativität