



**Städtebauliche Bestandsaufnahme
der vom Holzmarkt genutzten Grundstücke**

Inhalt

1	Einleitung	07
2	Nachbarschaft	23
3	Planungsrecht	43
4	Bestandsaufnahme	59
5	Entwicklungsvision	73
A	Anlagen	85

Verfasser

Office ParkScheerbarth GmbH

Auftraggeber

Holzmarkt Betriebs GmbH

Alle Fotos © Holzmarkt / Studio Eyecandy

Digitale Version 1.1, 104 Seiten

Berlin, November 2019



Anlass

Das Kulturquartier Holzmarkt in Berlin ist ein einmaliges Projekt, niemals fertig und doch schon weit gereift. Das Urban Land Institute – anlässlich der Verleihung des Leadership Innovationspreises 2017 – schrieb treffend: „Der Holzmarkt steht für eine neue Kraft der Stadtentwicklung: Für eine Stadtentwicklung, die weder durch internationale Finanzströme der Immobilienwirtschaft, noch durch eine städtische Masterplanung von oben bestimmt ist. Für eine Stadtentwicklung aus der Mitte heraus, ausgehend von den Menschen, die dort leben“. Aus der subkulturellen Szene des Nachtlebens entsprungen, ist das Kreativdorf Holzmarkt innovativ in der konsequenten Weiterentwicklung der kulturellen Zwischenutzung hin zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung.

Ein Preis dieser – von Anwohnern, Besuchern und der Fachwelt gepriesenen – Innovation, sind konkrete und vielschichtige Verhandlungsprozesse mit diversen Akteuren der Stadtentwicklung.

Anknüpfend an ein ‚Gipfeltreffen‘ zwischen den Holzmarktgenossenschaften und dem Bezirksstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg im Juni 2019 auf dem Holzmarktgelände, entstand diese städtebauliche Bestandsaufnahme. Zwingend unvollständig und punktuell, dient das vorliegende Dokument hoffentlich fortan als hilfreiche Arbeitsgrundlage für zukünftige Abstimmungsprozesse.

Hinweise

Verweise

Abgestimmte, sieben-pünktige Ergebnissicherung des Treffens zwischen dem Baustadtrat und der Genossenschaft am 08.06.2019 auf dem Holzmarktgelände.

1



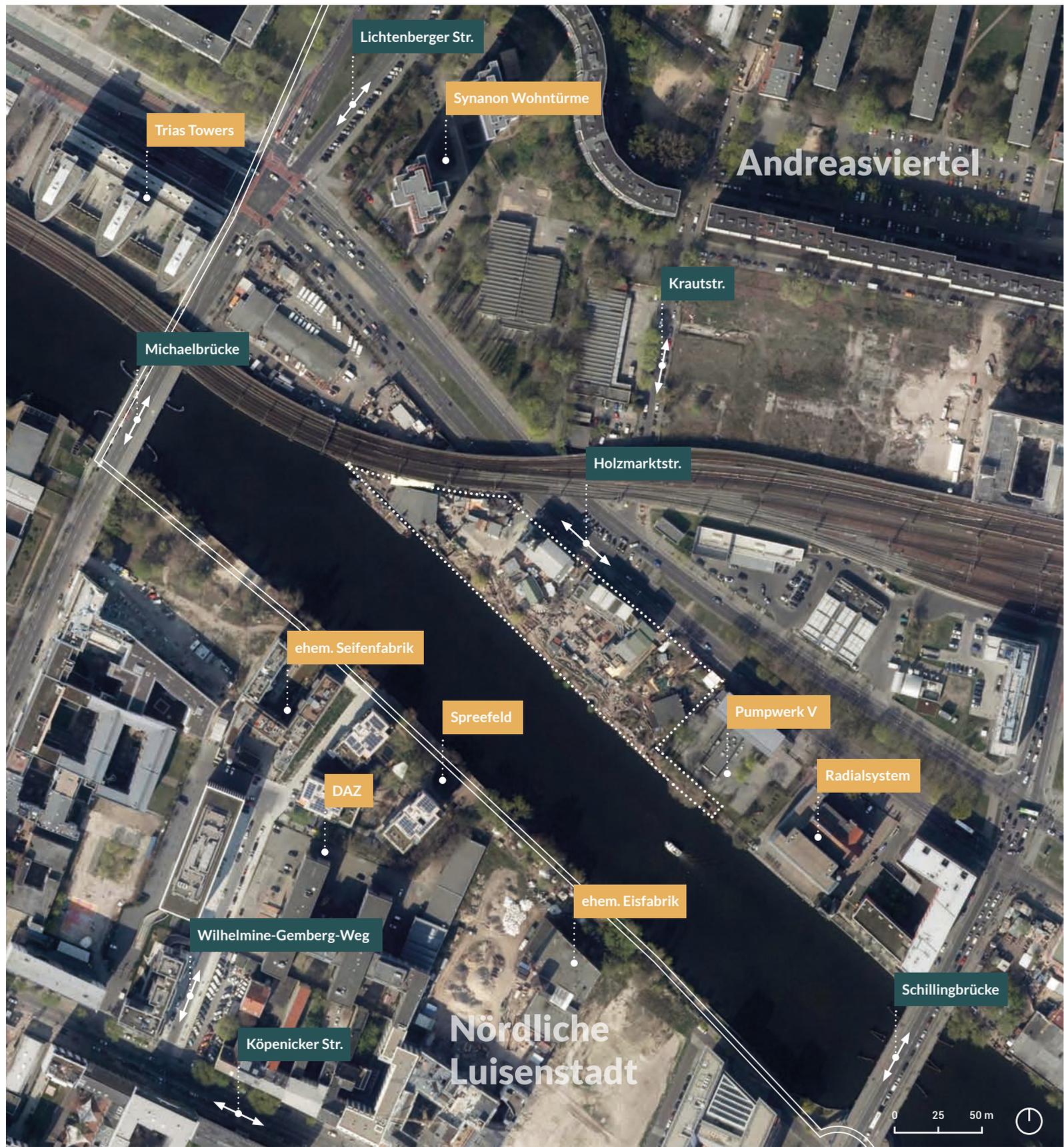


Lage im Stadtgebiet

Das innerstädtische Holzmarktgrundstück liegt im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, angrenzend an den Bezirk Mitte. In Wasserlage befindet es sich zwischen den beiden Bahnhöfen Jannowitzbrücke und Ostbahnhof (je ca. 600 m). Der Alexanderplatz als eines von zwei Hauptzentren Berlins sowie das neu entstandene Mediaspree-Quartier um die Mercedes-Benz-Arena sind in entgegengesetzte Richtungen jeweils circa 1,5 km entfernt. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln in 30 Minuten erreichbar. Das Grundstück liegt im ehemaligen Ostberlin, jedoch weniger als 300 Meter vom ehemaligen Mauerstreifen, der heute in Teilen als East Side Gallery erhalten ist.

Drei Verbindungsadern von unterschiedlichsten Berliner Stadträumen – die Bahntrassen mit Fern-, U- und S-Bahn, die als „großräumige Straßenverbindung“ kategorisierte Holzmarktstraße und die innerstädtische Spree – kreuzen sich am Projektstandort. Insbesondere die gute Anbindung an öffentliche Transportmittel stellen eine gute Erreichbarkeit des Grundstücks sicher.

Hinweise Verweise
 Orthofoto, Stand 2019, Geoportal Berlin.

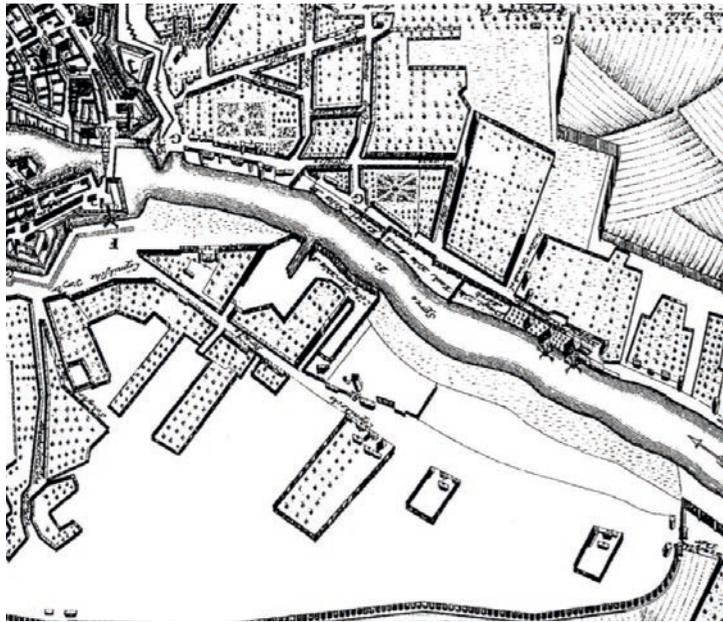


Lage in der Nachbarschaft

Die markantesten Bezugspunkte der Umgebung sind die Spree und die dazu parallellaufende Holzmarktstraße, die direkt an das Grundstück grenzende Bahnviadukt, die beiden Brücken Michael- und Schillingbrücke, sowie die Bahnhöfe Jannowitzbrücke und Ostbahnhof. Während das nördliche Spreeufer von Büro- und Hotelnutzungen geprägt ist, haben sich am südlichen Ufer in den letzten Jahren Wohnnutzungen etabliert. Charakteristische Bauten der Umgebung sind die Synanon Wohnhochhäuser und das Trias Bürogebäude (BVG) im Nordwesten, das Genossenschaftsprojekt Spreefeld, das DAZ, die alte Seifen- und die Eisfabrik im Süden sowie das Pumpwerk V und Radialsystem im Südosten.

Zwischen Spree, Bahnviadukt und Hauptverkehrsstraße gelegen, ist das Grundstück von direkten Nachbarschaften im klassischen Sinne abgeschnitten. Beziehungen bestehen eher mit dem Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt am gegenüberliegenden Spreeufer im Bezirk Mitte als mit dem Friedrichshainer Andreasviertel im Rücken des Holzmarkts. Eine lebendige Kiezinfrastruktur ist an beiden Ufern erst in Grundzügen vorhanden.

Hinweise Verweise
 Orthofoto, Stand 2019, Geoportal Berlin.



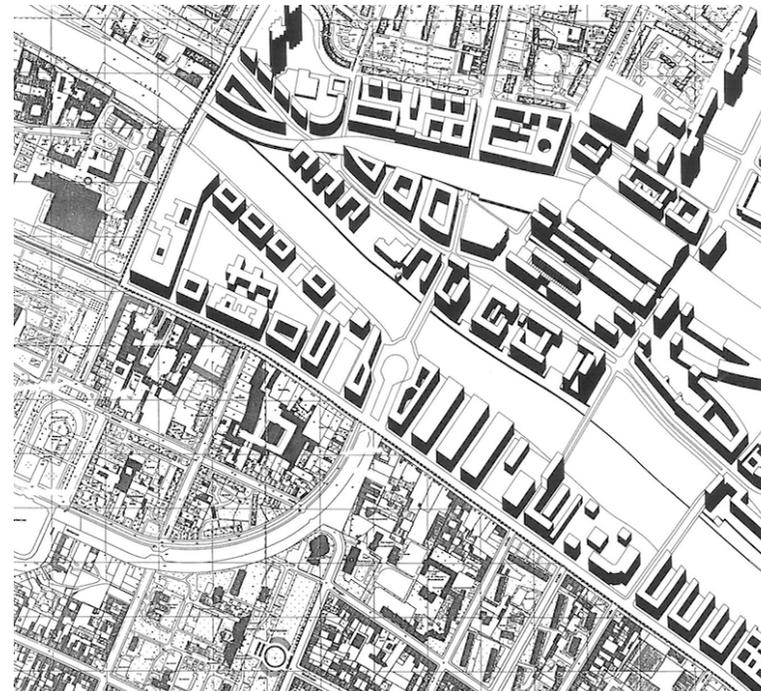
Nutzung als Holzplatz, 1760



Industrielle Nutzung (Gaswerk auf heutigem Grundstück), 1891



Am Rande eines Arbeiterviertel (Straube Plan), 1910



Investitionsgebiet (hier Rahmenplan Spreeufer), 1993

Geschichtliche Meilensteine

Bis zum 16. Jahrhundert war das damals unmittelbar östlich vor den Stadttoren gelegene Grundstück weitläufig unbebaut mit häufig überschwemmten Wiesen und Gärten. Zwischen 1684-1686 wurden die Kurfürstlichen- und Berliner Holzplätze entlang der heutigen Holzmarktstraße errichtet. Im 18. Jahrhundert erfolgte eine zunehmend industrielle Nutzung, schließlich in 1836 die Errichtung des zweiten Berliner Gaswerks und dessen Nutzung bis 1932. Zwischen 1870 und 1882 erfolgte ebenso der Bau der Schilling- und Michaelbrücke, des benachbarten Abwasserpumpwerks V sowie die Eröffnung der Stadtbahn. Ein Arbeiterviertel entstand.

1945 waren sämtliche Gebäude auf dem Grundstück in Folge des zweiten Weltkrieges zerstört. Die Umgebungsbebauung folgte bis 1990 einem neuen Leitbild der Stadtentwicklung: funktional gegliedert, autogerecht, mit großzügigen Freiräumen zwischen modernen Gebäudetypologien (siehe z. B. den 1969-1971 Bau der 18-geschossigen ‚Synanon Wohnhochhäuser‘ gegenüber). Seit Beginn der 1990er – und speziell im Zuge der Mediaspreepläne Anfang 2000 – wird das Gebiet als Investorenschwerpunkt gesehen.

Hinweise

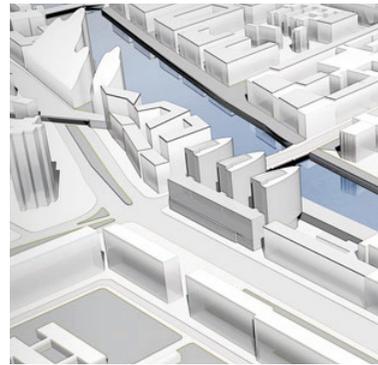
Die Meilensteine stellen zwingend lediglich eine kleine Auswahl dar.

Verweise

Für eine geschichtliche Aufarbeitung der Umgebung: Planergemeinschaft Kohlbrenner eG (2013) *Forum StadtSpree: Reader zur Vorbereitung auf die erste Veranstaltung am 30.1.2013 im Radialsystem V.*



Turm (Ingenhoven Overdieck), MK1, 1996



spreesinus (Axel Schultes), MK2, 1998



Wettbewerbsbeitrag (Olfe), MK1-2, 2001



Bürokomplex SpreeUrban (Staab), MK1-2, 2004



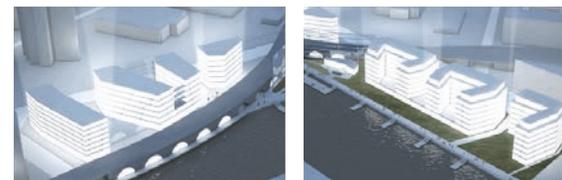
Spreeurban (siehe oben), MK1-2, 2004



Zwischennutzung Club Bar25, MK2, 2004-2010



BSR Tower (Boege Lindner), MK1, 2001



Gewerbe, Büro & Studentenwohnen der CKV, MK1-2, 2011

Entwicklungsvisionen um 2000

Der Werdegang des Grundstücks seit der Jahrhundertwende ist eng mit der umstrittenen Stadtentwicklungsinitiative „Mediaspree“ verbunden. Ein Konsortium aus Senat, Grundstückseignern, Entwicklern und Investoren planten eine Umstrukturierung der oberen Stadtspreewälder zwischen Jannowitz- und Elsenbrücke zur Ansiedlung von Büroflächen für Medien- und Dienstleistungsunternehmen.

Das Grundstück war 1998 bereits Schauplatz von Machtkämpfen zwischen Investoren, Bezirk und Senat. Der Bezirk lehnte das Projekt „spreesinus“ der KapHag u. a. aufgrund dessen Höhe ab bevor der Senat das Verfahren an sich zog. Das Vorhaben scheiterte. 2003 erwarb SpreeUrban (Tochter der BSR) das Gebiet. In der Zwischenzeit begann die Bar25 – spiritueller und teils personeller Vorgänger des Holzmarkts – das Gebiet für sechs Jahre in Zwischennutzung zu bespielen. Letztendlich scheiterte auch SpreeUrban. Nachdem 2011 CVK Immobilien bereits einen Kaufvertrag abschloss, wurde das Grundstück 2012 schließlich im Bieterverfahren an die Schweizer Stiftung Abendrot veräußert, welche es den Holzmarktgenossenschaften und ihrem Konzept im Erbbaurecht überließ.

Hinweise

MK1 (nordost) und MK2 (südwest) stehen für die zwei Teilgrundstücke des Gebiets. Der von Staab gewonnene Wettbewerb bezog sich erstmalig auf das Gesamtgebiet, welches seit 2006 auch in einem B.-plan nachgezogen ist.

Verweise



Der Holzmarkt als Gegenentwurf

Entsprungen aus der Zwischennutzung, initiiert und getragen von denselben Menschen, die zwei Jahre zuvor die Bar25 schließen und das Grundstück verlassen mussten, ist der Holzmarkt ein Gegenentwurf zur Mediaspree-Planung. Der Holzmarkt ist ein Stück 'Stadt von Unten', ein städtebaulich kleinteiliger, vielfältiger Ort mit Ateliers, Werkstätten, Veranstaltungsräumen, Theater, einer Bäckerei, einem Kindergarten, Studios, Restaurants und einem öffentlich zugänglichen Außenraum.

Im Zuge eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Land Berlin wird das Ufer großflächig von Bebauung freigehalten und der Öffentlichkeit ein Gehrecht eingeräumt. In starkem Kontrast zu den Entwicklungsvisionen der 2000er, reagiert das Konzept somit auf die Forderung „Spreeufer für Alle“ und bebaut bzw. beplant weniger als die Hälfte der zulässigen Geschossfläche des aktuell gültigen Bebauungsplans. Das genossenschaftlich organisierte Quartier wird mittels Quartiergesellschaften bespielt, bietet derzeit circa 200 Arbeitsplätze, ist tägliches Umfeld für über 50 Gewerbetreibende und zieht circa eine halbe Million Besucher jährlich an.

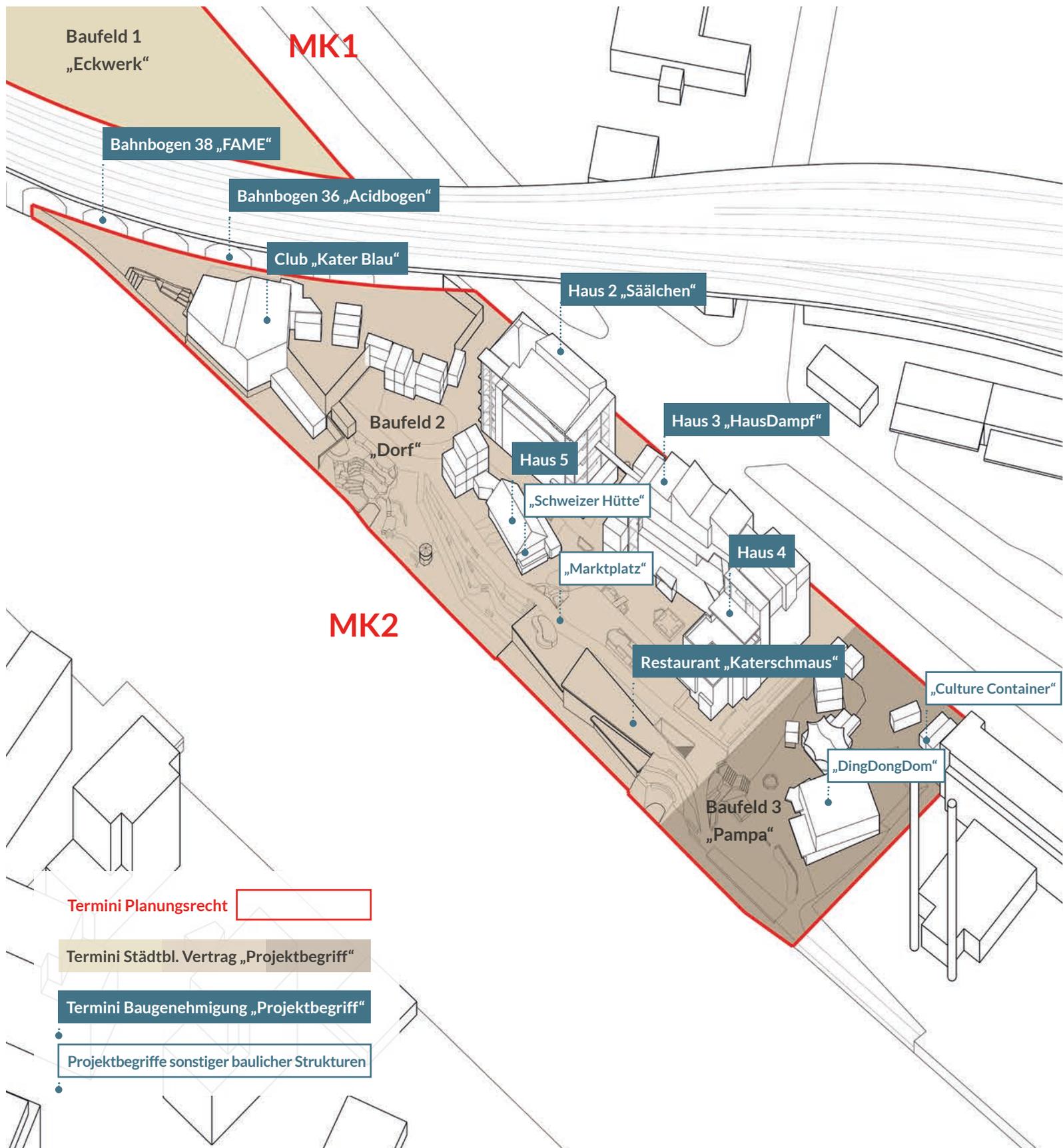
Hinweise

Die hälftige BGF bezieht sich ausschließlich auf das Teilgebiet MK2 für welches das Erbbaurecht des Holzmarkts gilt. Eine Verortung des MK2 erfolgt umseitig.

Verweise

Webseite des Holzmarkts mit Darstellung der Genese, Vision und aktuellen Angeboten: www.holzmarkt.com/ueber-den-holzmarkt.

Holzmarkt Organigramm in den Anlagen zu dieser Bestandsaufnahme.



Projektvokabular

Wovon spricht man, wenn man vom Holzmarkt spricht? Die Karte links verschafft einen Überblick und bringt die drei Begriffsebenen – Planungsrecht, Baurecht und Projektsprache – zusammen.

Auf der Ebene des Planungsrechts bezeichnet der Bebauungsplan V-76 den Holzmarkt als MK2, kurz für Kerngebiet 2. Das nordwestlich angrenzende Grundstück auf der anderen Seite des Bahnviadukts ist das MK1 desselben B.-plans. Der Städtebauliche Vertrag mit den Holzmarktgenossenschaften aus dem Jahr 2013 (bzw. bereits ein Bauvorbescheid aus dem Vorjahr) unterteilt den Holzmarkt in ein nordwestliches Baufeld 2 und ein südöstliches Baufeld 3. Das Baufeld 1 liegt außerhalb des Holzmarkts auf dem zuvor erwähnten MK1. Die Grundlogik des Baufeldes 2 folgt der Durchnummerierung der Gebäude wie in der Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 von links nach rechts (Haus 2 bis Haus 4 sowie Haus 5 auf dem Marktplatz). Dazu kommen der Club und das Restaurant am Wasser. Die weiteren Projektbestandteile sowie die Bezeichnung eines jeden in der Projektsprache können der Karte entnommen werden.

Hinweise	Verweise
Das MK1 bzw. Baufeld 1 war ursprünglich Teil des Konzeptes Holzmarkt. Dort planten die Genossenschaften die Umsetzung des Projektes Eckwerk. Mehr unter www.blog.eckwerk.com .	



Nachbarschaft

2



Schwarzplan ohne/vor Holzmarkt (2012)



Schwarzplan mit/seit Holzmarkt (2019)

Stadtraum und Bebauungsstruktur

Aufgrund großflächiger Zerstörung des Gebäudebestands nach 1945, ist das Gebiet heute stark von Solitären geprägt und leidet (noch immer) unter städtebaulichen und strukturellen Defiziten. Das nördlich liegende Andreasviertel und der Singerkiez sowie das südwestlich liegende Heine-Viertel bestehen aus einer aufgelockerte Zeilen- und Punktbebauung mit industriell gefertigtem, großflächigen Geschosswohnungsbau der 50er bis 80er Jahre. Die beiden Uferstreifen mit ehemals industrieller Nutzung weisen heute eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und institutionellen Neubautypologien sowie einen teils um- und teils weitergenutzten Industriebestand auf. Im Holzuerblock der nördlichen Luisenstadt am gegenüberliegenden Ufer dominieren gründerzeitliche Gewerbestrukturen und Brachflächen am Wasser.

Der Holzmarkt ist deutlich kleinteiliger als seine Nachbarn. Sonstige Nachverdichtung wird oft lückenschließend am Blockrand oder als Neubau am Wasser realisiert. In den kommenden fünf Jahren wird sich der Trend zur Innenverdichtung verstärken und die Projektierungen auf den letzten Brachflächen realisiert werden.

Hinweise

Abgerissene Strukturen (gestrichelte Linien) sind jeweils bauvorbereitende Maßnahmen.

Verweise

Eine Übersicht der aktuellen Entwicklungen im Gebiet befindet sich nachfolgend in diesem Kapitel.



Nutzung ohne/vor Holzmarkt (2012)



Nutzung mit/seit Holzmarkt (2019)

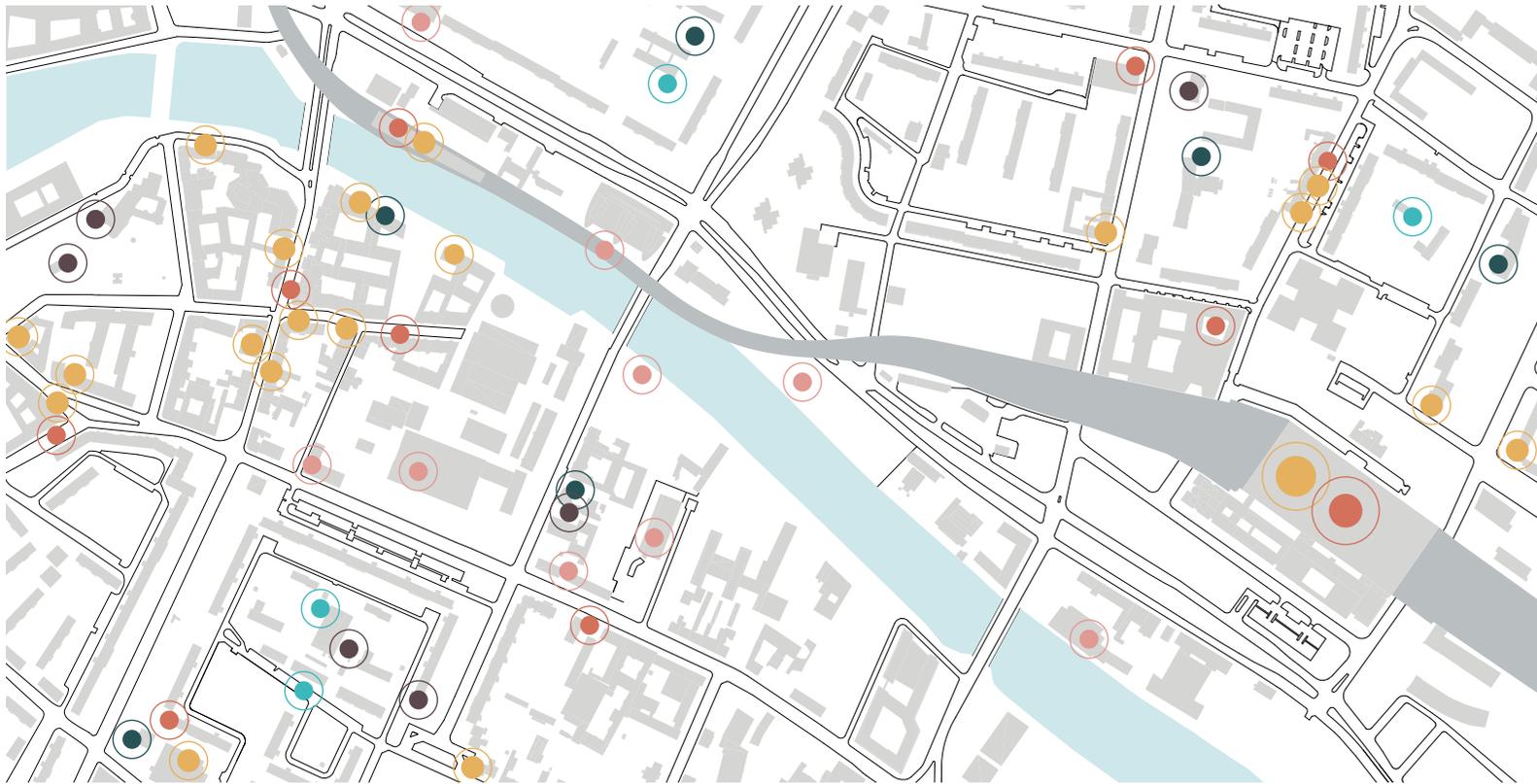
Nutzungsstruktur

Die Umgebung des Holzmarkts ist geprägt von typischen Veränderungsprozessen eines innerstädtischen, ehemals industriell genutzten Ufers. Drei Nutzungskategorien sind vorherrschend: eine homogene Wohnbebauung im Norden und Süden, zwei Streifen mit intensiver – wenngleich wenig koordinierter – Mischnutzung (Wohnen, Büro, Institutionen, Industrie) an den Ufern sowie verkehrstechnische Anlagen der Bahn mit bahnhofstypischen Nutzungen wie Parkplätzen und Hotelgewerbe. Während Nachverdichtung innerhalb der Wohngebiete keine weitere Nutzungsdiversifizierung herbeiführt, entwickeln sich die beiden Uferstreifen dynamisch. Insbesondere in der nördlichen Luisenstadt gewinnt die Wohnnutzung an Bedeutung, welche oft am Wasser oder baulückenschließend realisiert wird.

Das Holzmarktprojekt stellt demgegenüber eine noch intensivere Form der Mischnutzung dar, bereits auf Gebäudeebene. Hier stehen verschiedene Nutzungen nicht nur neben- sondern auch übereinander. Entgegen üblicher Auffassung gibt es am Holzmarkt aktuell keine Wohnnutzung.

Hinweise

Verweise



Kiezinfrastruktur ohne/vor Holzmarkt (2012)



Kiezinfrastruktur mit/seit Holzmarkt (2019)

Sozial- und Kiezinfrastruktur

Das Angebot an Nachbarschaftseinrichtungen in der Umgebung geht über eine Grundversorgung nur selten hinaus. Bildungseinrichtungen und Kindergärten werden durch Nahversorgung und Gastronomie, insbesondere an den beiden Bahnhöfen, ergänzt. Die Anzahl, Erreichbarkeit und Qualität der kulturellen und gastronomischen Angebote sind jedoch begrenzt. Die Holzmarktstraße war jüngst von Serviceeinrichtungen für Autos geprägt, drei Tankstellen, zwei Großwaschanlagen sowie diverse Reparaturdienste befanden sich in unmittelbarer Nähe zueinander. Unter anderem mit der großflächigen Umstrukturierung der Holzmarktstr. zwischen Alexander- und Lichtenberger Str. bildet sich dieser Charakter jedoch zurück.

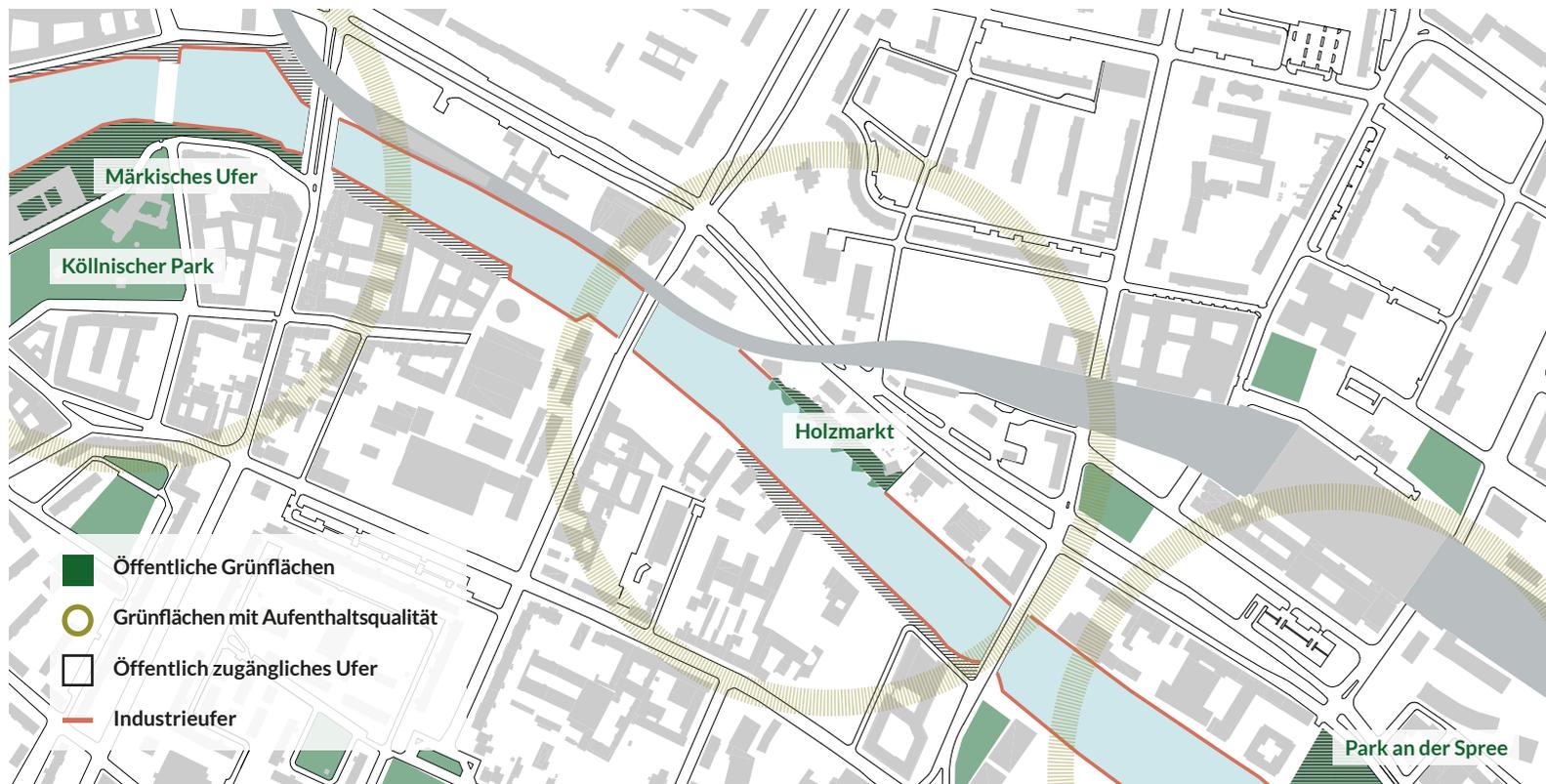
Die Eröffnung des Holzmarkts mit Kita (33 Plätze), Theater, Restaurant, Cafe, Bäckerei, Weinhandel und Wochenmarkt hat ein umfangreiches Angebot an Kiezinfrastruktur auf engem Raum zur Verfügung gestellt. Beliebt bei internationalen Besuchern und Gästen aus anderen Berliner Stadtteilen, dürfte das Angebot auch für die Nachbarschaft einen Mehrwert darstellen.

Hinweise

Verweise



Grün- und Erholungsflächen ohne/vor Holzmarkt (2012)



Grün und Erholungsflächen mit/seit Holzmarkt (2019)

Grün- und Freiflächen

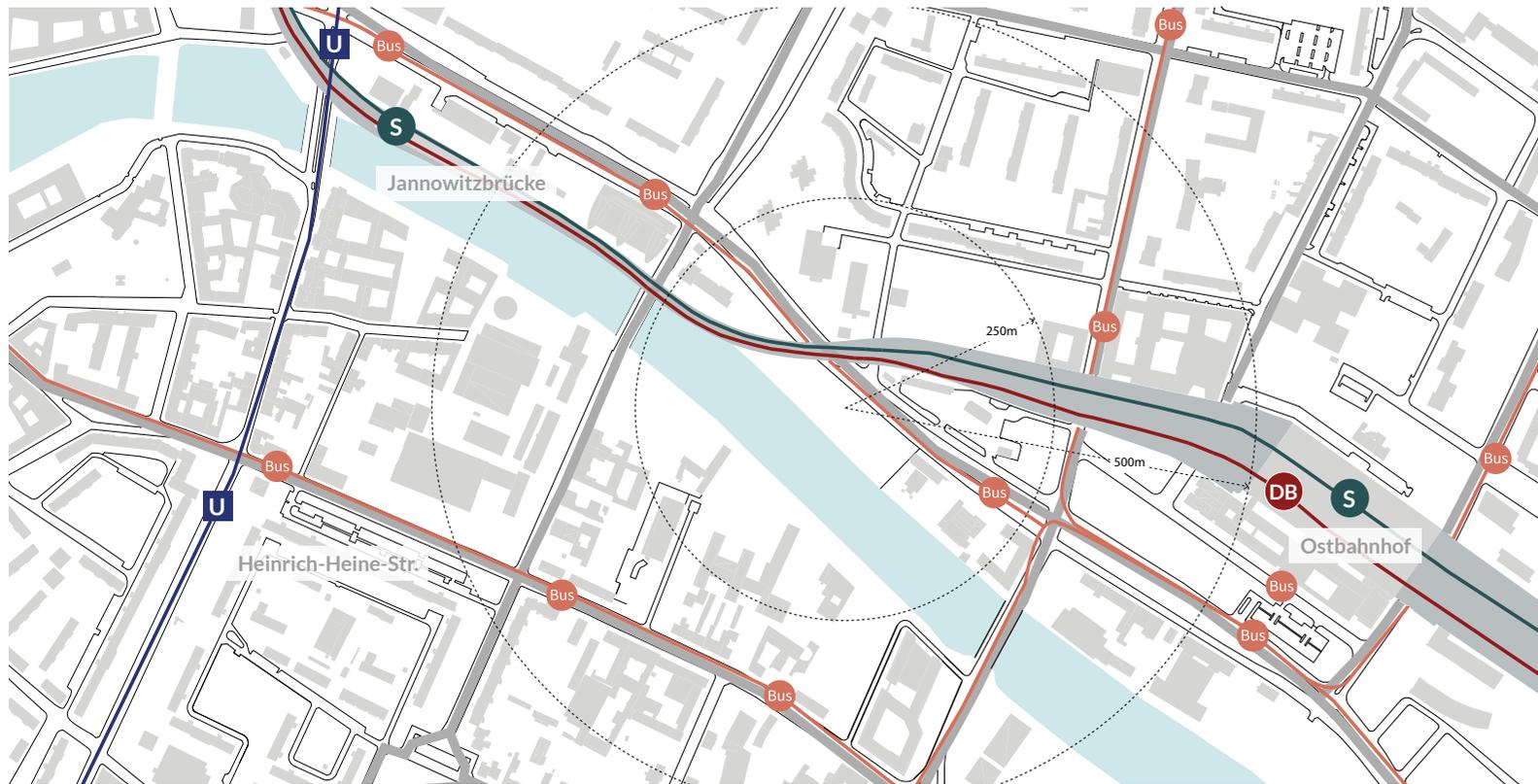
Trotz Nähe zum Spreeufer mangelt es der Nachbarschaft an Zugang zu öffentlichen Grün- und Erholungsflächen. Die Friedrichshainer Nachbarschaft (nördlich) ist laut dem Kernindikator ‚Grünversorgung‘ sowie ‚thermische Belastung‘ der senatspublizierten Analyse zur Umweltgerechtigkeit schlecht bis sehr schlecht versorgt. Die Luisenstadt in Mitte (südlich) lediglich mittelgut. Die aufgelockerte Zeilenbebauung zeigt private Grünflächen auf, allerdings ohne Verweilqualität. Die Spreeufer – innenstadttypisch von industriellen Spundwänden begrenzt – sind begrenzt zugänglich.

Der bereits hergestellte Uferweg des Holzmarkts mit renaturiertem Flachufer ist ein wichtiger erster Schritt zur öffentlichen Reaktivierung der Spree und zur Schaffung von Aufenthaltsqualität. Die circa 7.000 qm öffentlich zugängliche und etwa 1.300 qm landschaftlich gestaltete Fläche des Projekts stärkt die Grünversorgung der Nachbarschaft.

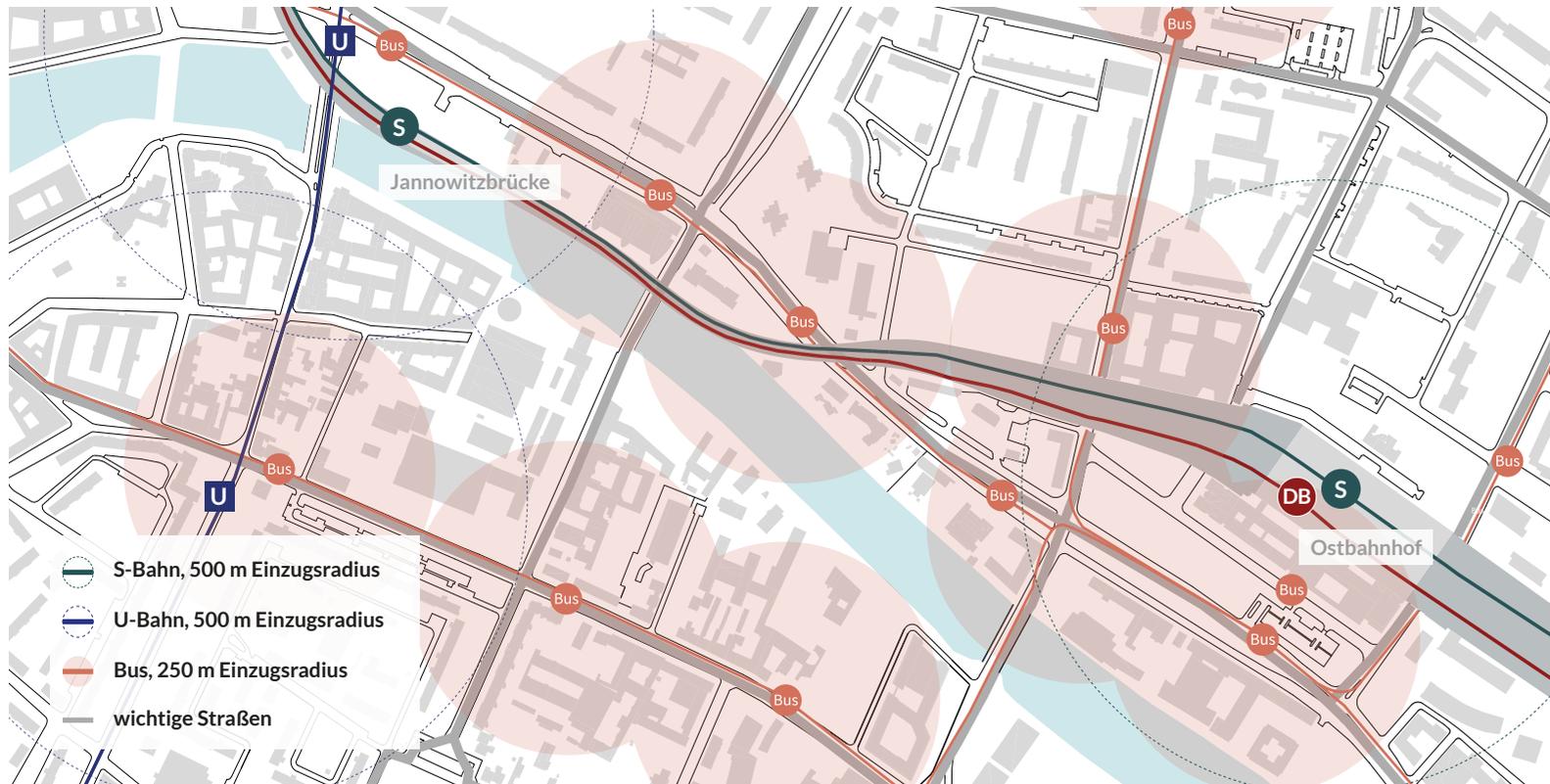
Hinweise

Verweise

Für eine detaillierte Analyse der Umweltgerechtigkeit auf Blockebene: Umweltatlas Berlin, *Umweltgerechtigkeit*, Ausgabe 2015.



Bewegungs- und Verkehrsströme ohne/vor Holzmarkt (2012)



Bewegungs- und Verkehrsströme mit/seit Holzmarkt (2019)

Erschließung und Verkehr

Das umgebende Straßennetz ist von der Ost-West verlaufenden Holzmarktstraße charakterisiert, welche auch die Hauptschließung des Geländes darstellt. Zwei Nord-Süd-Verbindungen rahmen das Grundstück: die Michaelbrücke zwischen Michaelkirch- und Lichtenberger Str. im Westen sowie die Schillingbrücke zwischen Engeldamm und Andreasstr. im Osten.

Der öffentliche Personennahverkehr hat zwei wesentliche Kreuzungspunkte in etwa fünfminütiger Entfernung zu Fuß: den S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke sowie den S- und Fernbahnhof Ostbahnhof. Die taktichte Stadtbahn-Strecke zwischen den beiden Bahnhöfen verläuft am Grundstück vorbei (eine Anzahl dessen Viaduktbögen sind sogar Teil der Holzmarktnutzung). Auch der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Str. ist in der Nähe. Die neue Vorzeigebuslinie 300 verläuft direkt am Grundstück entlang der Holzmarktstr. im 10-Minuten-Takt. Der Holzmarkt liegt im Servicegebiet sämtlicher Auto-, Scooter-, Rad- und Roller-Sharing Unternehmen. Beide Seiten der Holzmarktstraße verfügen über ausgewiesene Radwege.

Hinweise

Verweise

Fuhrmann Consultants (2013) *Verkehrstechnische Untersuchung Holzmarkt*.



Bodenpreisentwicklung ohne/vor Holzmarkt (2005-2012)



Bodenpreisentwicklung mit/seit Holzmarkt (2012-2019)

Bodenpreisentwicklung

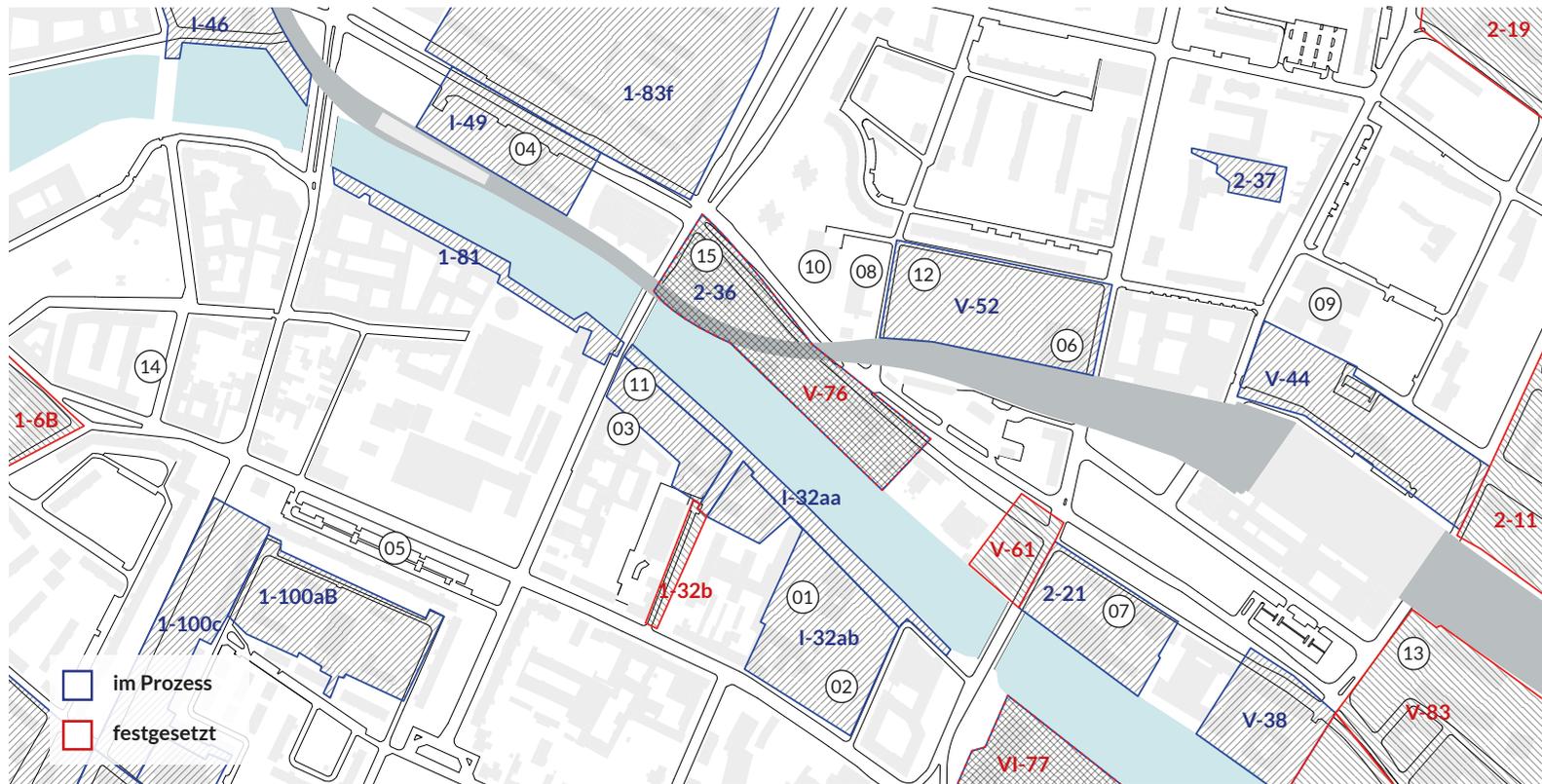
Die Bodenpreisentwicklung Berlins hat sich in den letzten 15 Jahren rasant entwickelt und die Umgebung des Holzmarktes ist keine Ausnahme. Während der Wert für einen Quadratmeter unbebauten Bodens – berechnet als Durchschnittswert aus Grundstücksverkäufen – in der Zeit von 2005-2012 stagnierte bzw. ‚leicht‘ stieg oder sank, stiegen die Bodenpreise der Nachbarschaft im Zeitraum 2012 bis 2019 um mindestens 500 und um bis zu 2.000 Prozent(!).

Das Teilgebiet, welches das Holzmarktgrundstück inkludiert zeigte in den Jahren bis zur Übernahme des Grundstücks durch den Holzmarkt einen Bodenrichtwert von 1.200 Euro pro Quadratmeter, d. h. eine Preissteigerung von null Prozent. In den letzten sieben Jahren stieg der Bodenrichtwert von 1.200 auf 1.500 (2014-2015), 2.300 (2016), 3.500 (2017), 7.000 (2018) und 10.000 Euro (2019) bzw. um circa 730 Prozent. Der Bodenrichtwert ist jedoch nur ein Orientierungswert. Der Markt- und Verkehrswert der Grundstücke in der Umgebung liegt meist deutlich darüber und erreicht teilweise einen Preis von 150 % des Bodenrichtwertes.

Hinweise

Berechnet als prozentuale Veränderung des Bodenrichtwertes ggü. des jeweiligen Basisjahres. Annotierte Bodenrichtwerte sind die Werte des Endjahres der jeweiligen Betrachtungsperiode.

Verweise



Bebauungspläne und aktuelle Entwicklungen



01
Eiswerk
Gewerbe, Wohnen, Kultur
Trockland 23.000 m² BGF
2020



02
K36-38
Wohnen, Büro
SKALA Capital City Invest —
41.000 m² BGF



03
Spreeconnection & Linked Living
Büro, Wohnen
Spree Area 11.700 m² BGF
2019



04
JAHO Berlin-Mitte
Büro, Einzelhandel
Art-Invest & CESA —
70.000 m² BGF



05
Quartier Lilienthal
Wohnen, Kleingewerbe
WBM 41.000 m² BGF
2023



06
ehem. Pintsch-Fabrik
Büro und Handel
CESA Investment 11.000 m² BGF
2020



07
Stralauer Platz 29-31
Hotel, Büro
Süsskind & Rokeach 11.650 m² BGF
2020



08
K30
Wohnen
Krautstr. 30 —
2020



09
Up!
Büro
Fonds der DWS 65.000 m² BGF
2020



10
Cluster
Studentenwohnen
Berlinovo & BBB Infra —



11
Elements
Büro, Handel
Development Partner 20.000 m² BGF
—



12
Julius-Pintsch-Brache
Schule und Sport
(noch privat) —



13
Rosa Luxemburg Stiftung
Büro
Rosa Luxemburg Stiftung 5.000 m² BGF
2020



14
Embassy
Wohnen
Adam Europe 8.200 m² BGF
2020



15
Eckwerk
— 35.300 m² BGF
—

Projektentwicklungen

Das Betrachtungsgebiet befindet sich im westlichen Zipfel des Mediaspree-Entwicklungsareals und ist somit, auch heute, von einer regen Projektierung und Bautätigkeit geprägt. Die Neuentwicklung um den ehemaligen Postbahnhof (siehe V-83) stellt den westlichen Ausläufer des neuen Quartiers um die Mercedes-Benz-Arena dar. Vielleicht aufgrund der bezirksübergreifenden Natur ist es trotz massiven Neubaus – in direkter Nachbarschaft sind aktuell über 400.000 m² Bruttogeschossfläche projektiert sowie über 200.000 m² innerhalb der letzten fünf Jahre fertiggestellt – kein ausgewiesener Entwicklungsschwerpunkt des Landes.

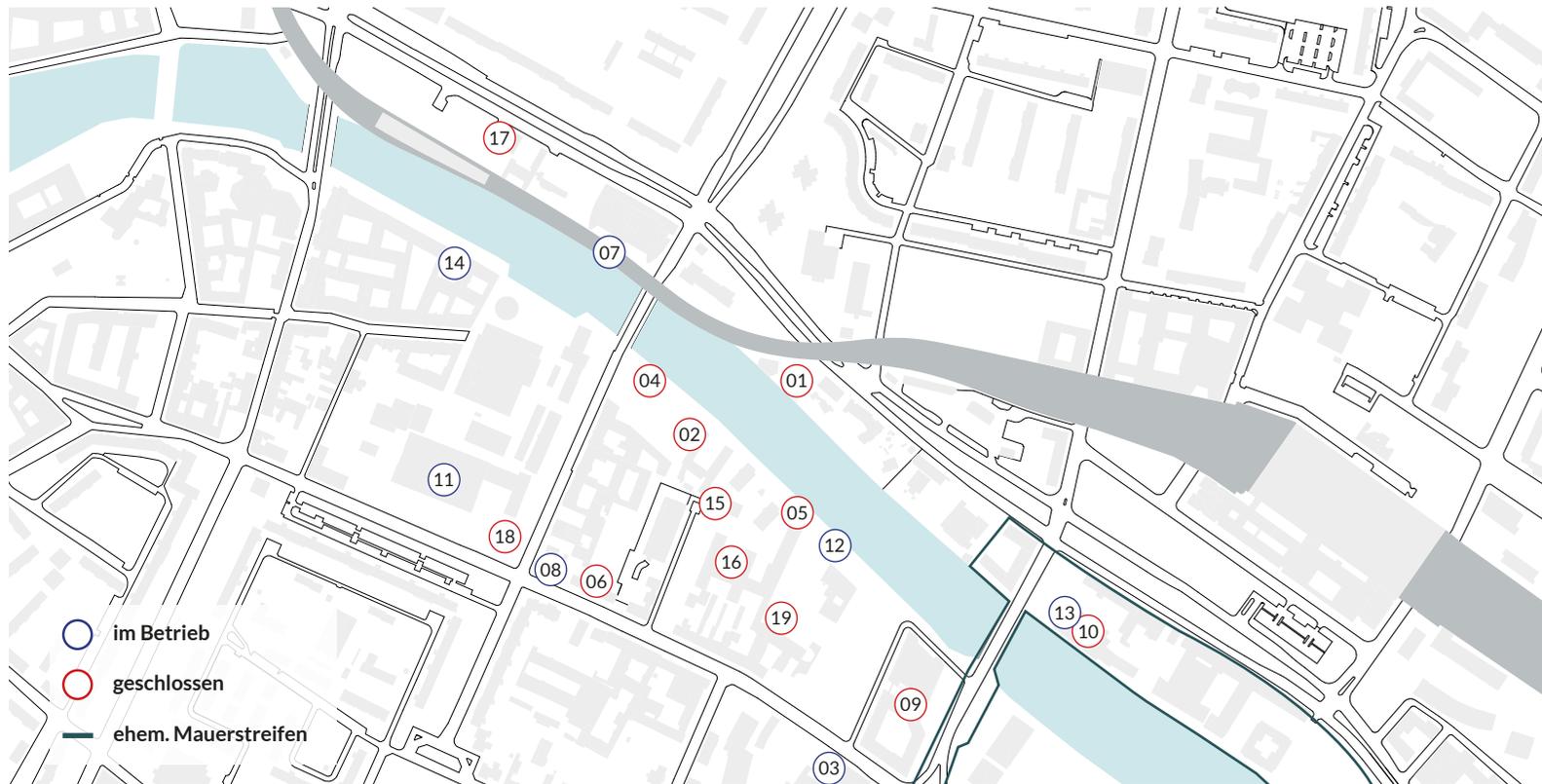
Auf der nördlichen Spreeseite findet Wohnungs- (siehe z. B. 08, 10, 12), Büro- (siehe z. B. 04, 09, 13) und Hotelbau (siehe z. B. 07) statt. Das Eckwerk (15) – sollte es kommen – würde Wohn- und Büronutzungen verbinden. Auch auf der anderen Seite der Spree entstehen gemischt genutzte Gebäude (siehe z. B. 01, 03, 11) sowie weitere Wohn- (siehe z. B. 05) und Büroflächen (siehe z. B. 02). Eine Gemeinsamkeit vieler Bauvorhaben ist der Umgang mit Gewerbe, Verkehrs- und Soziallärm.

Hinweise

Die aktuellen Projekte stellen lediglich eine Auswahl dar.

Der Holzmarkt hat das Amt um Akteneinsicht in die Planungsvorhaben der Nachbarschaft gebeten, um evtl. Lärmkonflikten vorzubeugen.

Verweise



Zwischennutzungen damals und heute



Garage | Bar25 | Kater Blau
2004-10 2014-heute



Planet | U-Club | Katerholz |
1991-93 2011-14



Köpi/Koma F
1990-heute



Lichtpark | Rampe
-2014 2015-16



Kiki Blofeld
2004-11



Neu West Berlin
2014-15



Marie Antoinette & Bogen 47 etc
2011-heute



Walfisch | Boogaloo | Sage/KitKat |
1991- 1993- 2007-heute



Schwarzer Kanal
1991-2002



Deli | Maria | ADS | Magdalena
1999- 2003- 2011- 2012-14



Tresor | OHM | Kraftwerk
2007-heute



Teepeeland
2012-heute



Yaam
2014-heute



c-base
1995-heute

15 The Three Knights

16 Praxis Dr. McCoy

17 World Trade Fiction

18 Vereinsheim

19 Relais

Exkurs: temporäre Alternativenutzungen

Durch die Nähe zum ehemaligen Mauerstreifen und die großflächigen, postindustriellen Brachflächen der beiden Spreeufer, war das Gebiet rund um den heutigen Holzmarkt reich an subkulturellen (Zwischen-)Nutzungen der freien Szene. Geprägt von zunehmendem Verwertungsdruck auf nicht entwickelte Grundstücke und herrannahender Wohnbebauung, sahen die Jahre seit 2000 jedoch die Schließung (bzw. Verdrängung) von circa 20 Musikspielstätten, darunter auch zwei Institutionen der heutigen „Holzmarkt-Macher“ – die legendäre Bar25 und ihr Nachfolger Katerholz.

Trotz der fortschreitenden Stadtentwicklung im klassischen Sinne ist das Gebiet noch immer Heimat von circa 15 Musikspielstätten, darunter der weltberühmte Tresor, das vom Senat erworbene Radialsystem sowie der Club des Holzmarkts, Katerblau. Auch das YAAM ist nach mehreren Umzügen noch aktiv. Die letzten Jahre sahen neben den mittlerweile bereits ‚üblichen‘ Überlebenskämpfen der Clubbetreiber auch ein anfängliches Umdenken in der Politik (z. B. öffentliche Investitionen in den Lärmschutz) sowie eine Professionalisierung der Szene (z. B. Clubkommission Berlin).

Hinweise

Die kulturellen Projekte stellen lediglich eine Auswahl dar. Für den Club Kater Blau liegt eine Genehmigung zur dauerhaften Nutzung vor.

Verweise

Für eine Berlin-weite Untersuchung: Musicboard Berlin's *Clubkatalog*.

Für eine umfangreiche Betrachtung der heutigen Berliner Clubkultur: Clubkommission & Goldmedia (2019) *Clubkultur Berlin*.



Planungsrecht

An aerial architectural rendering of a city block, showing various buildings, streets, and green spaces. The buildings are rendered in a semi-transparent, wireframe style, allowing the underlying street layout and greenery to be visible. A large, white, stylized number '3' is overlaid in the bottom left corner of the image.

3



Uferwege im Regelwerk "Die Innere Stadtspreeweg", 1995



Nachverdichtung im Planwerk "Innenstadt", 1999



Nachverdichtung im Leitbild "Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg", 2001



Investorenprojekte in Mediaspree-Planung, 2007



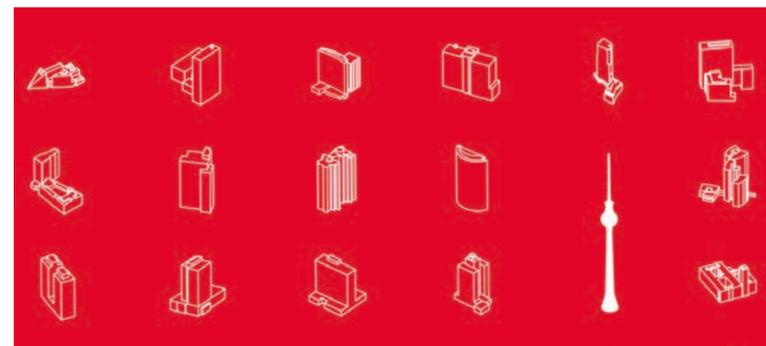
Öffentlichkeit im Lageplan "Innerstädtischer Raum im Wandel", 2008



Nachverdichtung im Planwerk "Innere Stadt", 2010



Mischgebietskategorisierung im Flächennutzungsplan, Neubekanntmachung 2015



Hochhausleitbild für Berlin, 2019

Übergeordnete Planungen

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Instrument der Bauleitplanung, als gemischte Baufläche M1 erfasst (hohe Nutzungsintensität und -dichte). Das Gebiet stellte seit 1990 auch den nördlichen Endpunkt von zahlreichen Planungen dar, welche allesamt dem Vorbild gemischter, kompakter Quartiere in Blockrandbebauung folgen. Das Spreeufer wird ganzheitlich betrachtet mit senkrechten Zugängen zum Ufer ('Spreefenster'). Das 1995 vom Senat veröffentlichte Regelwerk "Innere Stadtspreeweg" addiert beidseitig Uferpromenaden. 1999 beschließt der Senat das Planwerk „Innenstadt“ als Leitbild zur Nachverdichtung unter Berücksichtigung aktueller Vorhaben. Nach Zusammenlegung der beiden Bezirke folgt 2001 das Gutachten „Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ als teilräumliche Aktualisierung. Das Konzept dient als Grundlage für Bauleit- und Projektentwicklungsverfahren.

Seit 2001 ist das Gebiet Teil der Mediaspree-Planung, in der konkrete Investorenprojekte verortet wurden. 2008 folgte der Lageplan "Raum im Wandel" des Senats mit korrekativer Emphase der Uferwege, Spreefenster sowie kultureller Zwischennutzungen.

Hinweise

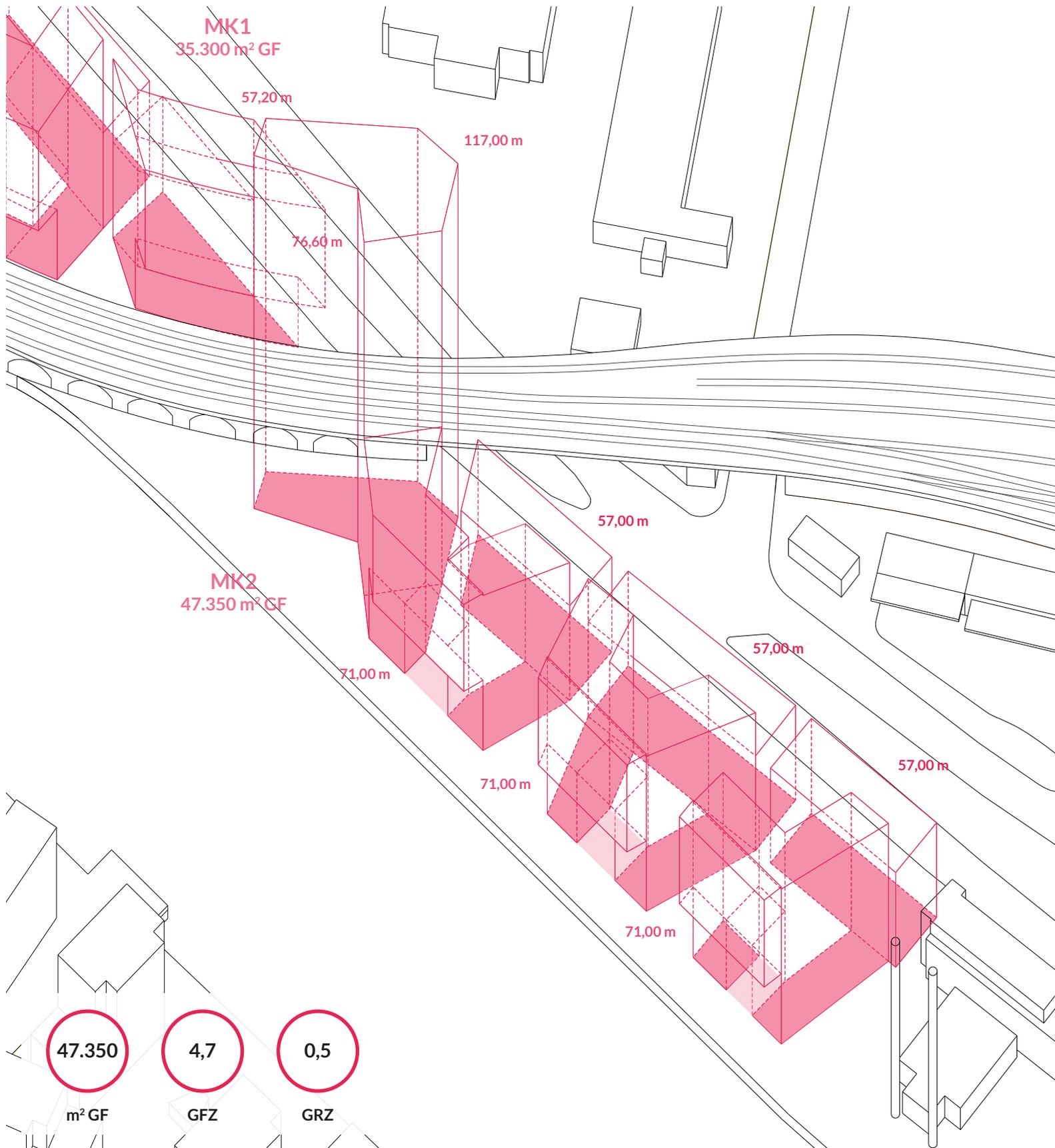
Für bessere Vergleichbarkeit wurden die Pläne teilweise rotiert.

Die Planungen stellen lediglich eine Auswahl dar.

Verweise

Für eine detaillierte Aufarbeitung: SenStadt (2001) *Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg Leitbilder & Konzepte*.

Für die Einordnung in gesamtstädtische Strategien: SenStadtWo (2019) *StEP 2030*.



Bebauungsplan V-76 (festgesetzt)

Der Holzmarkt liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans V-76 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain. Genauer liegt das Projekt im Teilbereich MK2 des Bebauungsplans. Als Art der Nutzung ist ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 47.350 qm Geschossfläche sehr hoch, beschrieben auch durch das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen und der Grundstücksfläche mit 4,7. Der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf ist mit 0,5 definiert. Die Höhe der Gebäude folgt der klassischen Berliner Traufhöhe entlang der Straße und steigt flussseitig auf 71 bis 76 Meter an. Ein Hochpunkt von 117 m markiert den Übergang der beiden Teilgrundstücke über die Gleisanlagen hinweg.

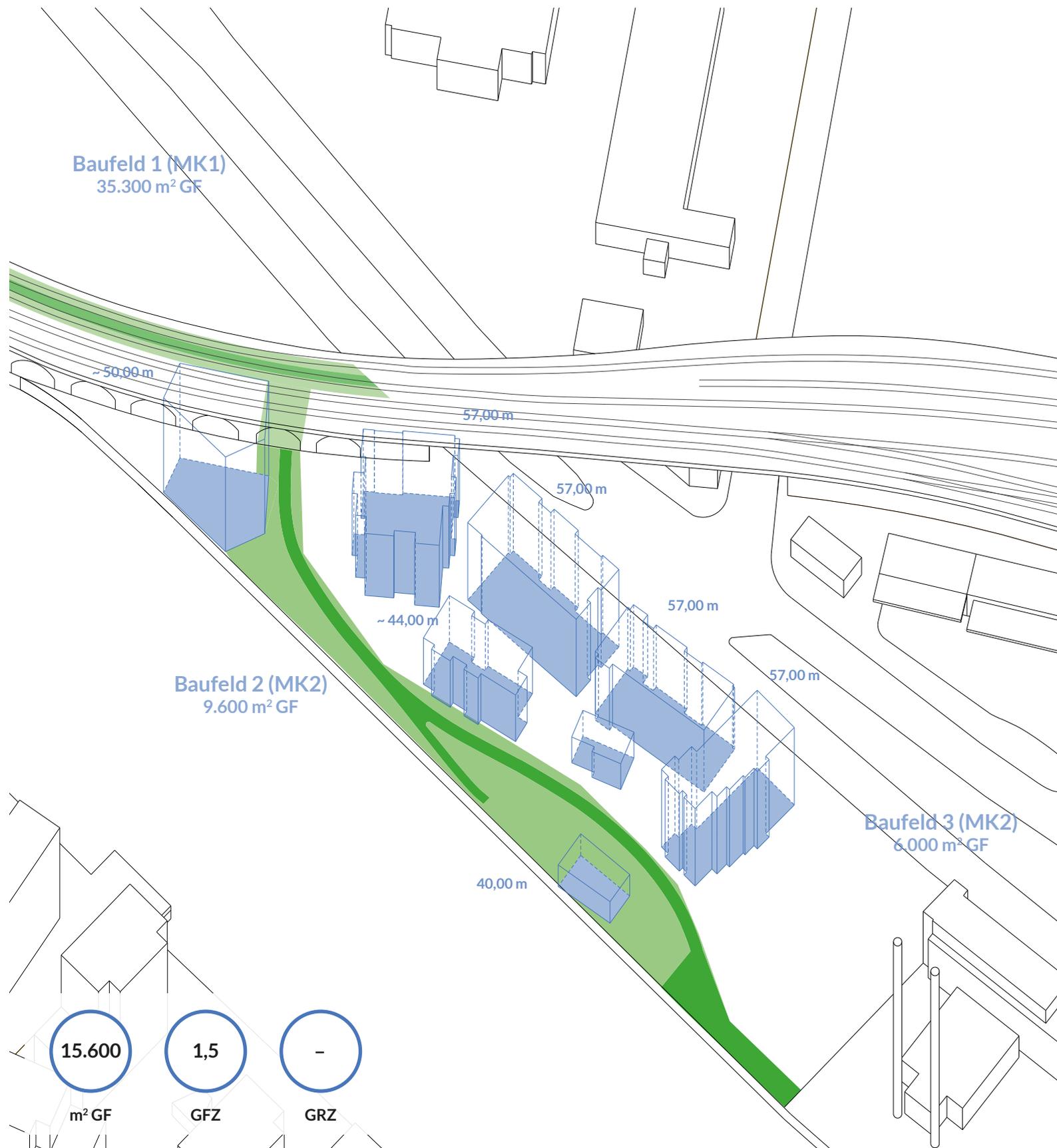
Im MK2 ist Wohnen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Ein Uferweg (mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau) mit allgemeinem Gehrecht ist mit 3,5 m festgesetzt.

Hinweise

Alle Höhenangaben sind NHN. Für die Höhe vom Straßenniveau, 35 m (GOK) subtrahieren.

Verweise

Die B.-planzeichnung befindet sich in der Anlage zu diesem Dokument.



Städtebaulicher Vertrag

Nach der Grundstücksübernahme durch den Holzmarkt und vor dem Abschluss der Erbbaurechtsverträge, wurde im Oktober 2013 ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Grundstücke Holzmarktstraße 19-30 zwischen dem Land Berlin, der Holzmarkt Genossenschaft als Betreiber sowie der Abendrot Immobilien GmbH als Grundstückseigentümerin geschlossen.

Im Bezug auf das MK2 regelt der Vertrag städtebaulich eine radikal reduzierte bauliche Masse (15.600 qm Geschossfläche bzw. 1,5 GFZ), eine erweiterte öffentliche Zugänglichkeit des Ufers (3 m Uferweg plus Parkfläche) sowie ein einheitliches, niedrigeres Höhenniveau. Im Gegensatz zum B.-plan V-76 kann laut Vertrag ein Club- und Restaurantgebäude am Wasser realisiert werden.

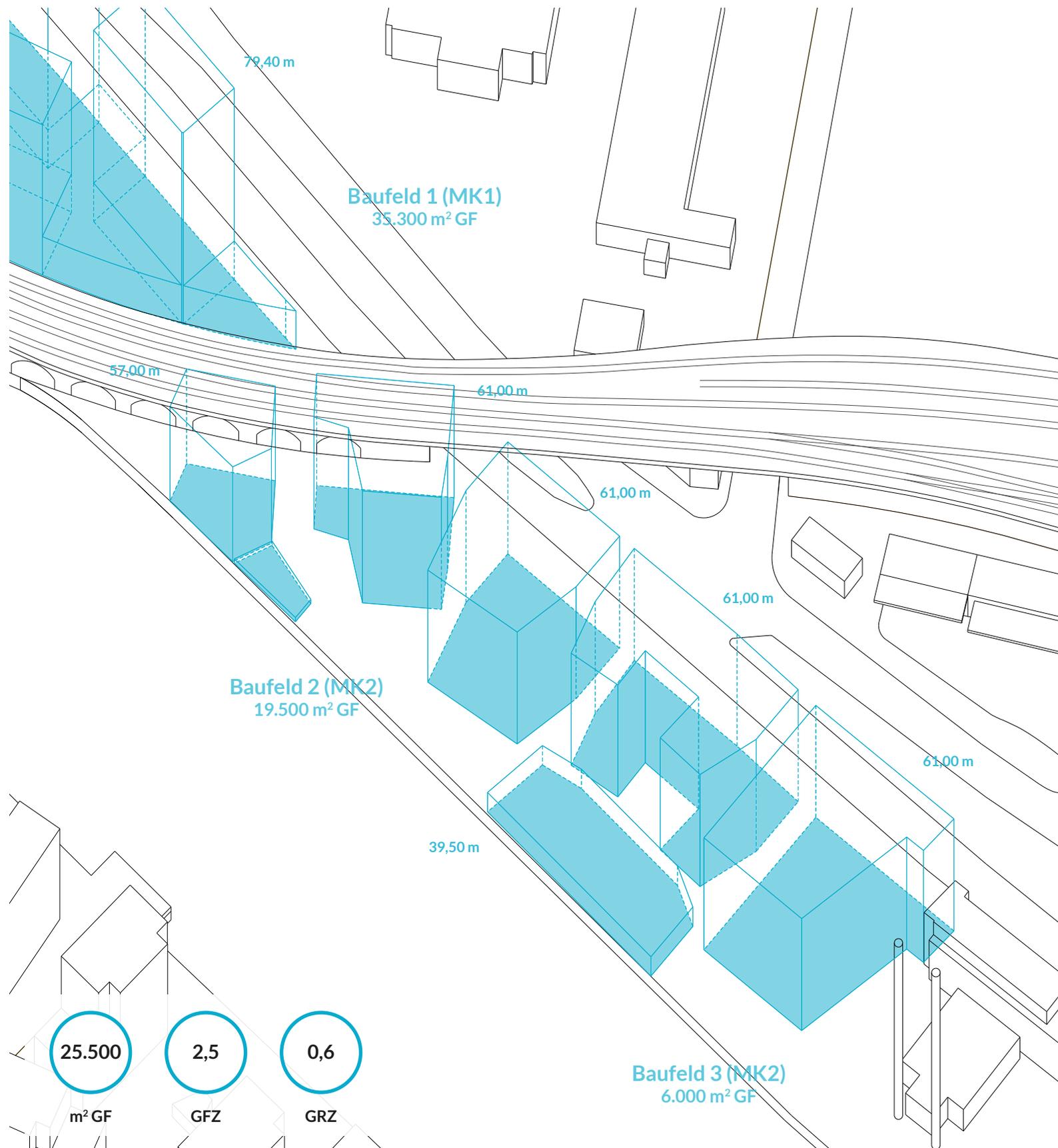
Das Land Berlin bekennt sich zum Bauvorbescheid (2012/1945), zum zuvor gestellten Bauantrag für das Dorf, zu den Bauvorbescheiden für Club und Restaurant sowie zu erforderlichen Befreiungen zwecks Holzmarkt-Konzeptumsetzung. Des Weiteren regelt der Vertrag eine Obergrenze von Verkaufsflächen auf 4.500 qm.

Hinweise

Alle Höhenangaben sind NHN. Für die Höhe vom Straßenniveau, 35 m (GOK) subtrahieren.

Verweise

Der Vermesserplan mit Gebäudekubaturen und öffentlichen Gehrechten als Anlage des Städtebaulichen Vertrages befindet sich in der Anlage zu diesem Dokument.



Bebauungsplan 2-36 (im Verfahren)

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses eines neuen B.-plans aus dem Sommer 2012 waren im Kern eine Halbierung der zulässigen Geschossfläche, der Verzicht auf Hochhäuser, die Ausweisung eines Mischgebiets sowie die planungsrechtliche Absicherung einer großzügigen öffentlichen Zugänglichkeit.

Nach Grundstückskauf durch die Stiftung Abendrot und Befürwortung des Holzmarktkonzepts im Erbbaurecht gab es im Herbst 2014 einen neuen Aufstellungsbeschluss. Folgend dem Bürgerentscheid zum Spreuefer, sollte auf dem Teilgebiet MK2 das Bauvolumen und die bauliche Höhe reduziert sowie die öffentliche Durchwegung und der Holzmarkt abgesichert werden. Auf dem MK1 sollte das Bauvorhaben Eckwerk ohne Abweichungen und Befreiungen und unter Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bei gleichbleibender baulicher Dichte ermöglicht werden.

Das Verfahren durchlief den Beteiligungsschritt Träger öffentlicher Belange Ende 2015. Die Bearbeitung des sich noch immer in Aufstellung befindlichen B.-plans ist seit Sommer 2017 ruhend.

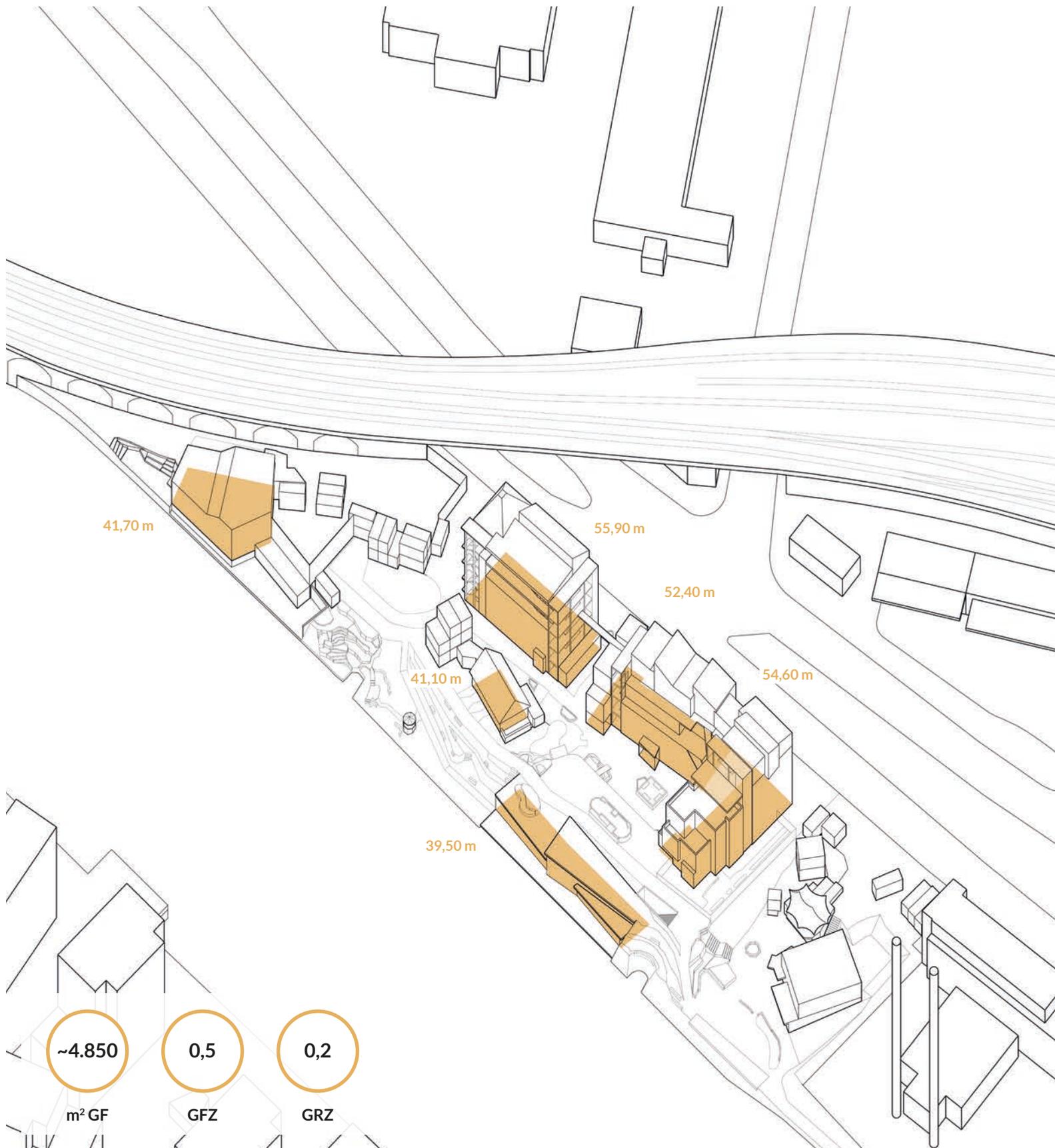
Hinweise

Alle Höhenangaben sind NHN. Für die Höhe vom Straßenniveau, 35 m (GOK) subtrahieren.

Diese Bestandsaufnahme beschränkt sich im Folgenden auf die Betrachtung des festgesetzten Planungsrechts, dem B.-plan V-76.

Verweise

Eine Skizze der Grundstücksentwicklung seit Übernahme Holzmarkt mit der erwähnten Bereinigung des Nordteils folgt noch im selben Kapitel.



Abgleich zum gebauten Status quo

Der Holzmarkt besteht aktuell aus knapp 5.000 qm gebauter Geschossfläche exklusive temporär genehmigter, genehmigungsfreigestellter bzw. temporär geduldeter Strukturen. Dieses Bauvolumen repräsentiert etwa ein Drittel der zulässigen baulichen Masse des Städtebaulichen Vertrags, ein Fünftel der Masse des Bebauungsplans 2-36 bzw. ein Zehntel des Bebauungsplans V-76. Hauptgrund für die Differenz zum Bebauungsplan ist die Schaffung von Ausgleichsflächen (Frei- und Grünflächen) auf dem MK2 zur Realisierung der ursprünglichen Dichte des MK1. Die Differenz zum städtebaulichen Vertrag liegt in der Tatsache, dass der Holzmarkt noch nicht fertig ist; so befinden sich zwei weitere Bauvorhaben in der Planung.

Erklärtes Ziel des Holzmarkts ist es, den Bestand planungsrechtlich abzusichern und behutsam zu vervollständigen.

Hinweise

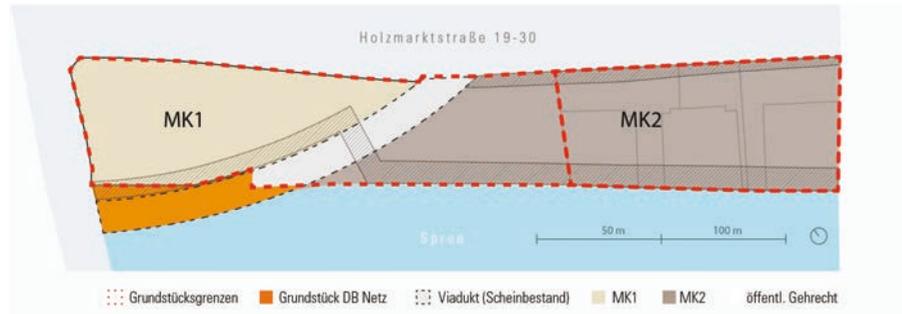
Alle Höhenangaben sind NHN. Für die Höhe vom Straßenniveau, 35 m (GOK) subtrahieren.

Bestands-GF nach Schätzung der Architekten S.ai, exkl. Viadukt, Temporärnutzungen Pam-pa, Container Haus 5 sowie Container Club.

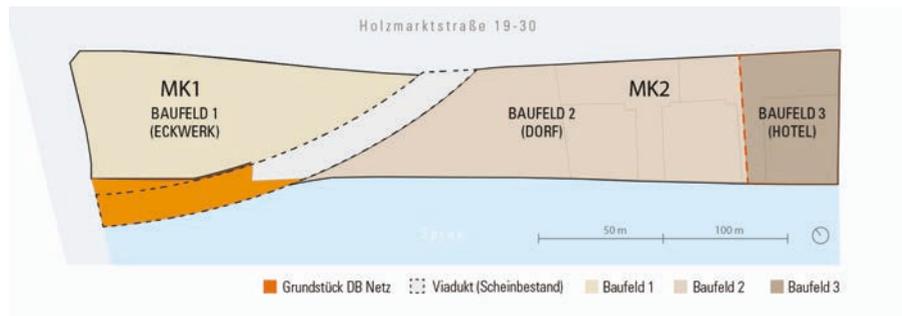
Verweise

Für eine Vertiefung der zukünftigen Planung, siehe Kapitel 5 in dieser Bestandsaufnahme.

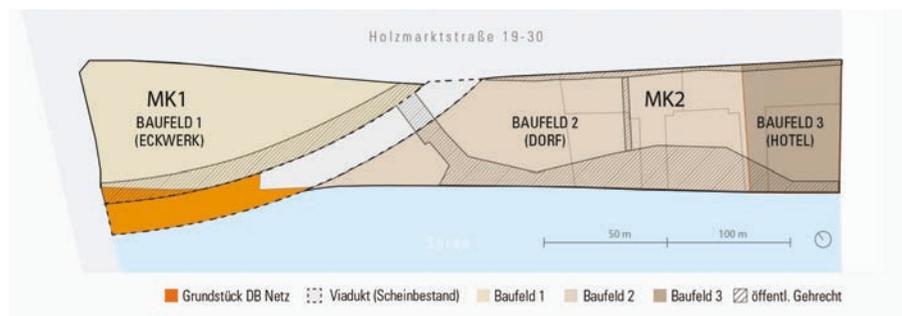
Ausgangssituation Grundstückskauf, 10/2012



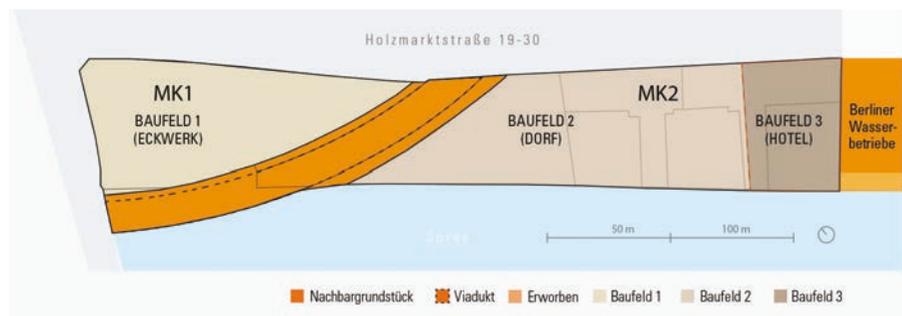
Baufeldbildung, 09/2012



Öffentliche Durchwegung, 10/2013



Bereinigung Nordteil, 03/2014, sowie Kauf Uferstreifen vor den Wasserbetrieben, 05/2017



Grundstücksentwicklung seit Übernahme

Seit Übernahme des Grundstücks im Oktober 2012 mit gültigem Bebauungsplan V-76 wurde das Grundstück von den Genossenschaften neu geordnet und die Bebaubarkeit verbessert. Ursprünglich verlief die Grundstücksgrenze innerhalb des planungsrechtlichen Teilgebiets MK2 und inkludierte das Viadukt mit knapp 2.000 qm als Scheinbestandteil, welches über Dienstbarkeiten geregelt wurde.

Mit einem Bauvorbescheid aus September 2012 sowie dem städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2013 wurden Baufelder gebildet, welche den Erbbaurechtsnehmergesellschaften entsprechen. Zugleich wurde eine im Vergleich zum B.-plan V-76 großzügigere öffentliche Durchwegung und Begehbarkeit gesichert. Nach Abschluss der Erbbaurechtsverträge, löste ein Kaufvertrag mit der DB Netz im März 2014 einen jahrelangen Konflikt um das Viadukt, welches der Bahn inklusive Übertragung des Gleisbetts und zusätzlichen 3 m übertragen wurde. Im Gegenzug erhielt die Stiftung Abendrot und somit die Holzmarktgenossenschaften das Nutzungsrecht der Bögen. Im Mai 2017 erwarb Abendrot zusätzlich einen Uferstreifen vor den Berliner Wasserbetrieben.

Hinweise

Die Gesamtübertragung an die DB Netz (Scheinbestand Viadukt, Übertragungsstreifen und zusätzliche 3 m) belaufen sich auf knapp 2.800 qm.

Verweise

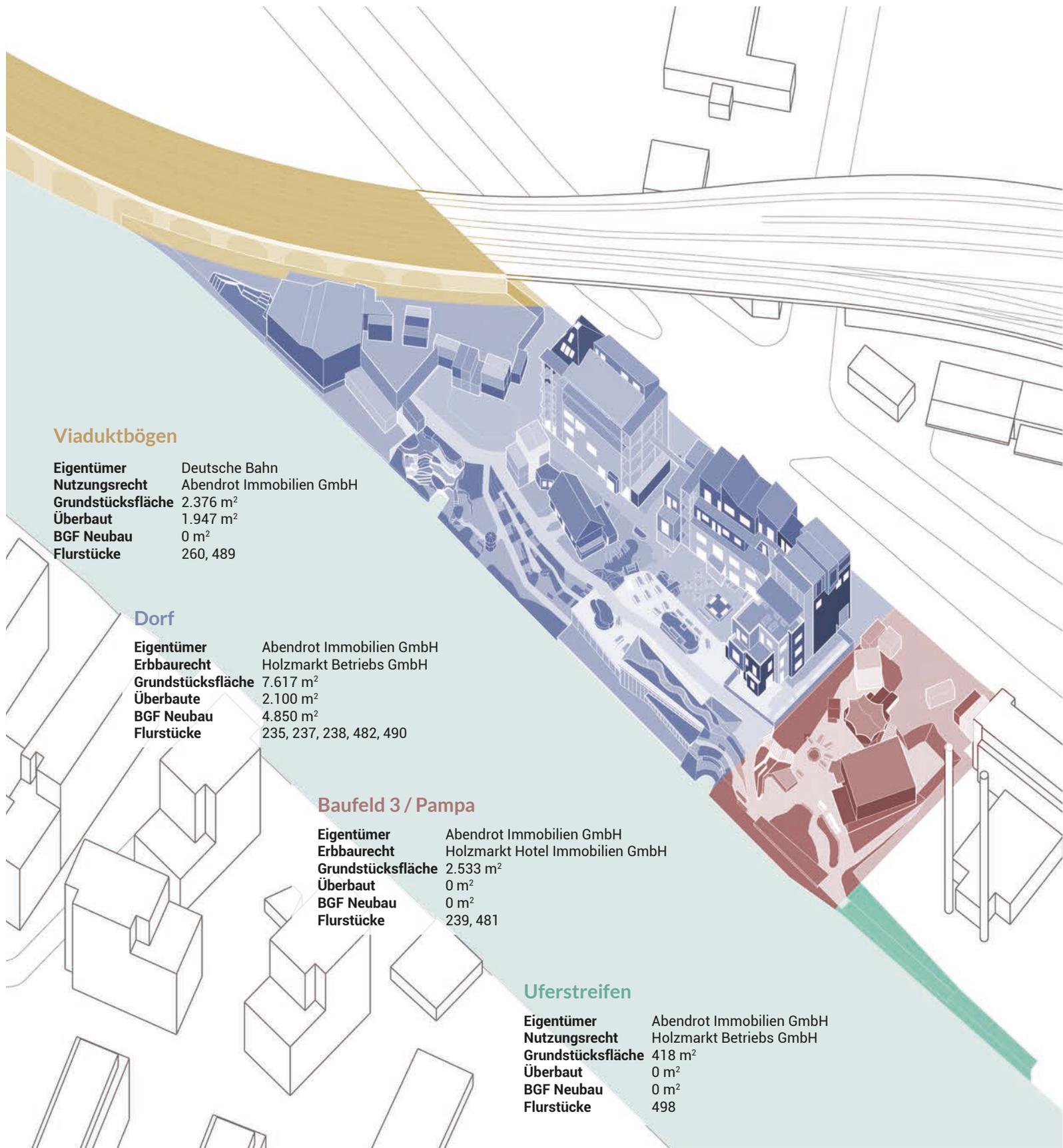
Vertrag SpreeUrban & DB Netz (12.12.2005).
 Bauvorbescheid Nr. 2012/1945 (12.09.2012).
 Erbbaurechtsverträge (20.12.2013).
 Kauf-/Nutzungsvertrag DB Netz (28.03.2014).



Bestandsaufnahme

4





Viaduktbögen

Eigentümer	Deutsche Bahn
Nutzungsrecht	Abendrot Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	2.376 m ²
Überbaut	1.947 m ²
BGF Neubau	0 m ²
Flurstücke	260, 489

Dorf

Eigentümer	Abendrot Immobilien GmbH
Erbaurecht	Holzmarkt Betriebs GmbH
Grundstücksfläche	7.617 m ²
Überbaute	2.100 m ²
BGF Neubau	4.850 m ²
Flurstücke	235, 237, 238, 482, 490

Baufeld 3 / Pampa

Eigentümer	Abendrot Immobilien GmbH
Erbaurecht	Holzmarkt Hotel Immobilien GmbH
Grundstücksfläche	2.533 m ²
Überbaut	0 m ²
BGF Neubau	0 m ²
Flurstücke	239, 481

Uferstreifen

Eigentümer	Abendrot Immobilien GmbH
Nutzungsrecht	Holzmarkt Betriebs GmbH
Grundstücksfläche	418 m ²
Überbaut	0 m ²
BGF Neubau	0 m ²
Flurstücke	498

Teilgrundstücke des Holzmarkts

Der Holzmarkt nutzt aktuell vier verschiedene Grundstücke: das Bahnviadukt, das Dorf, das Baufeld 3/Pampa sowie den Uferstreifen vor dem Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe. Jedes der Grundstücke wird mit einer eigenen Konstellation aus Eigentümer, Erbaurechtsnehmer und Nutzer bespielt.

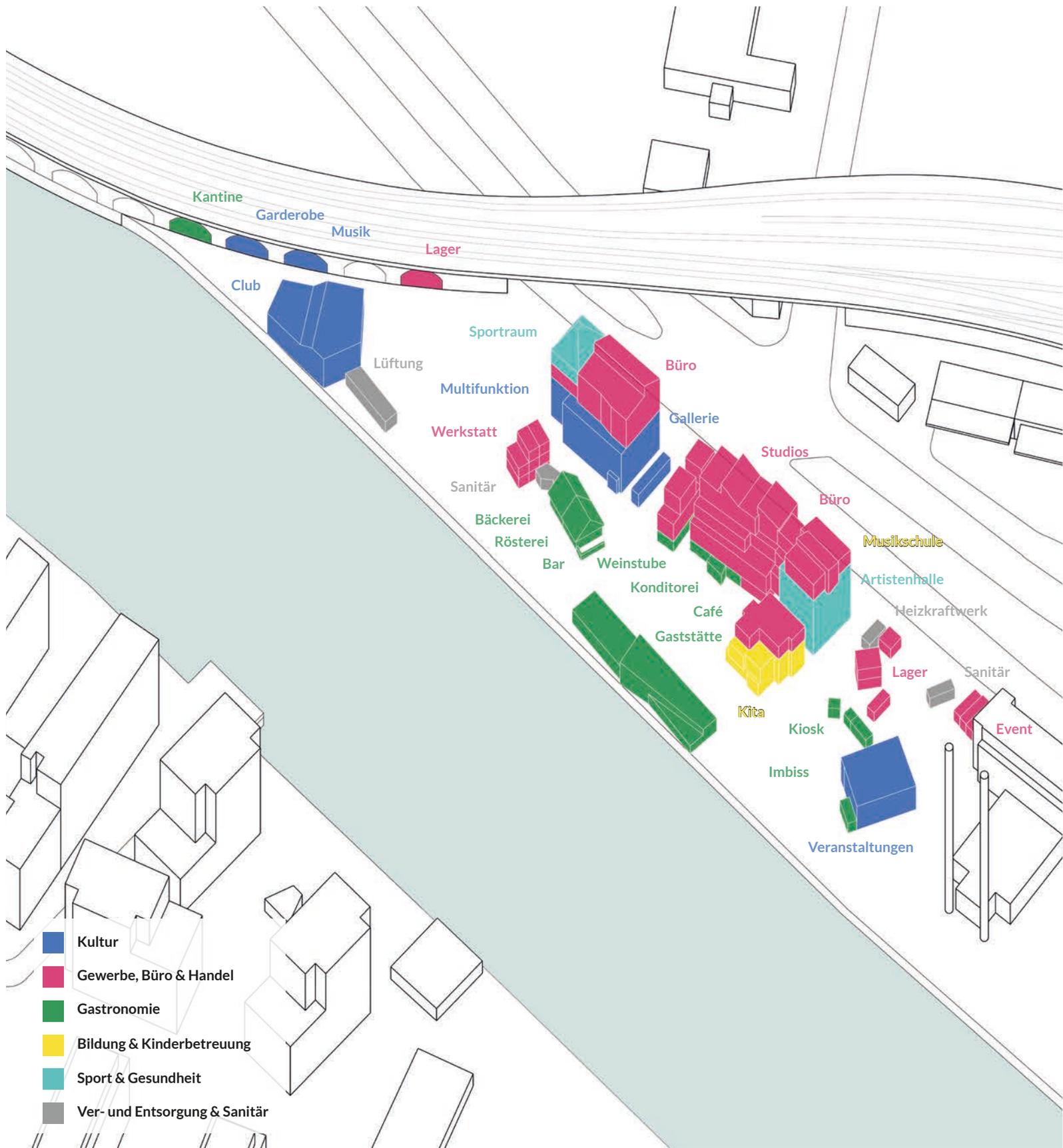
Jedes der Grundstücke befindet sich in einem anderen Entwicklungsstadium. Die Viaduktbögen der Deutschen Bahn sind denkmalgeschützt und erlauben keinen weiteren Neu- oder Anbau; die Holzmarktnutzung beschränkt sich hier auf Bestandsstrukturen. Das Dorf bzw. der Mittelteil des Quartiers besteht aktuell aus sechs Neubauten (Haus 2-5, Restaurant und Club). Das Haus 1 ist bisher noch nicht umgesetzt, befindet sich jedoch in Planung. Die Pampa auf dem Baufeld 3 ist eine temporäre Zwischennutzung bis zur Umsetzung eines sich ebenfalls in Planung befindlichen Gästehauses. Der Uferstreifen vor den Wasserbetrieben dient als Verlängerung des Uferweges und ist heute und zukünftig frei von permanenter Bebauung.

Hinweise

Viaduktbögen 39-44 angrenzend an das MK1 sind nicht betrachtet; die Holzmarkt Betriebs GmbH hat ein Nutzungsvertrag mit der DB.

Die BGF Neubau exkludiert jeweils temporär genutzte Strukturen wie z. B. die Pampa.

Verweise



Gebäude und Nutzung

Der Holzmarkt weist eine kerngebietskonforme, kleinteilige Mischnutzung aus Kultur, Gewerbe, Bildung und Gastronomie auf. Drei Veranstaltungsschwerpunkte – Club Kater Blau, Multifunktionshalle Säälchen und Kulturraum DingDongDom in der Pampa – sind über das Areal verteilt. Gastronomische Betriebe von Produktion (Bäckerei, Kaffeerösterei, Patisserie) über Verzehr (Café, Weinstube, Bar, Restaurant) gruppieren sich um den Marktplatz, welcher auch einem Wochen- und Wintermarkt dient.

Der Großteil der Geschossfläche wird für Ateliers, Kreativbüros und Studios verwendet. Dazwischen finden sich sowohl Bildungs- (Kita, Musikschule) als auch Gesundheitsangebote (Yogaraum, Artistenprobeshalle, Chiropraktik).

Hinweise

Verweise

Für eine innovative, wenn auch nicht aktuelle Nutzungskartierung: Holzmarkt als Case Study in Living 4.0 Happiness Research: The Baukunst Studio der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Stuttgart.



Frei- und Grünflächen

Neben dem planungsrechtlich und im Städtebaulichen Vertrag abgesicherten Uferweg hat der Holzmarkt großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen. Mit Status der aktuellen Bebauung sind circa 7.000 qm des Grundstücks öffentlich zugänglich, was circa 65 Prozent der Grundstücksfläche entspricht. 1.300 qm davon sind begrünte Flächen. Über das Areal verteilt stehen aktuell 63 Bäume verschiedenen Alters, teils bereits natürlich angesiedelt.

Die Freiflächen des Holzmarkts sind von einer Vielzahl kleinteiliger und vereinzelter Außenanlagen charakterisiert. Fest eingebaute Sitzmöglichkeiten belaufen sich auf circa 285 m in Summe. Mobile Stadtmöbel und Bänke fügen etwa 110 Meter hinzu. Hochbeete und Pflanzkübel sind über das Areal verteilt zu finden.

Hinweise	Verweise
Freiflächensumme basiert auf Plan des öffentlich bestellten Vermessers (09.10.2019).	Ein detaillierter Landschaftsplan inklusive Baumartbestimmung befindet sich in den Anlagen.
Außenanlagenlänge in laufenden Metern sowie Baumanzahl basiert auf Angaben des Landschaftsplans (siehe Anhang).	



Wochenmarkt



Wintermarkt

- Marktstände
- Holzverkaufshütten
- Food trucks

Märkte des Holzmarkts

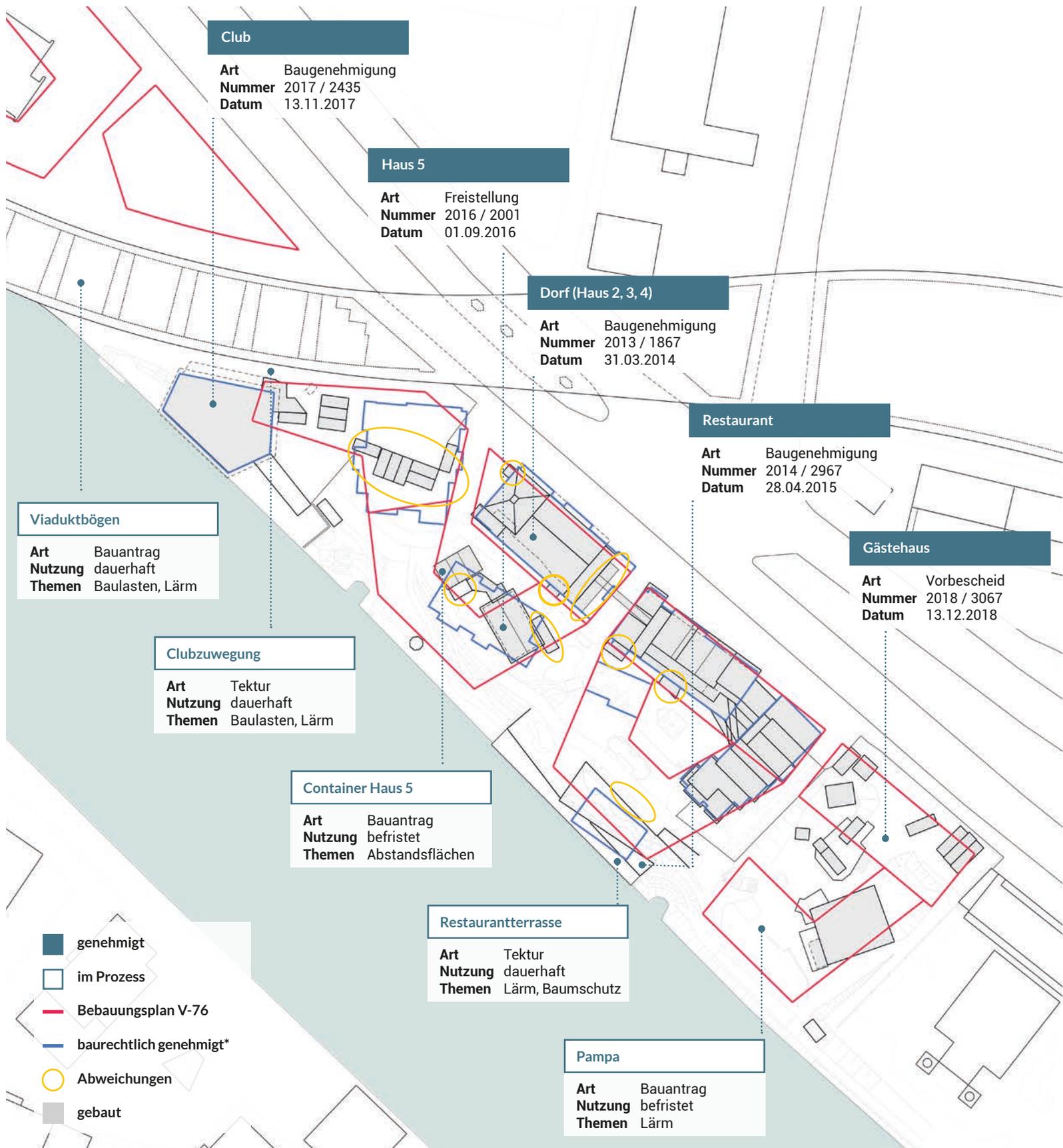
Der Holzmarkt betreibt zwei Sorten von Markt: den saisonalen Wochenmarkt („Holzmarktmarkt“) sowie den Wintermarkt. Während der Saison gibt es samstags zwischen 11 und 20 Uhr den Wochenmarkt mit regionalen Produkten. Bis auf die drei Holzhütten werden sämtliche Stände jeweils am selben Tag auf- und abgebaut. Demgegenüber steht der Wintermarkt für drei Wochen am Stück.

In Abstimmung mit der Stadtplanung, der Bauaufsicht und dem Gewerbeamt wird ein „atmendes Modell“ angestrebt, in welchem eine maximale Standanzahl, Produktkategorien sowie ein Angebotsmix festgelegt werden, um wöchentliche Genehmigungsprozesse zu vermeiden.

Hinweise

Verweise

Für das „Management“ von Öffentlichkeit am Holzmarkt: Urban Affairs (2019) *Quartierskonzept Holzmarkt: Sicherung der Öffentlichkeit an der Spree und Vermeidung von Lärmkonflikten.*



Genehmigungslage

Auf dem Holzmarkt gibt es fünf Genehmigungslagen: a) genehmigt/gebaut, b) genehmigt/nicht gebaut, c) gebaut/(noch) nicht genehmigt, d) genehmigungsfrei und e) in Planung. Sämtliche Strukturen der Kategorie c) befinden sich derzeit in Bearbeitung bei den zuständigen Behörden des Bezirks. Diese Vorhaben umfassen fünf Bereiche: die temporäre Nutzung der Pampa bis zum Bau des Gästehauses (2020), die dauerhafte Nutzung der Viaduktbögen 36-38, den Anbau/die Nutzung einer Restaurantterrasse, die temporäre Nutzung der Container am Haus 5, sowie eine Tektur zur Clubzuwegung. Darüber hinaus liegt den Genossenschaften eine positiv beschiedene Bauvoranfrage eines Gästehauses vor. Eine Bauvoranfrage zum Vorhaben Haus 1 westlich des Haus 2 ist geplant.

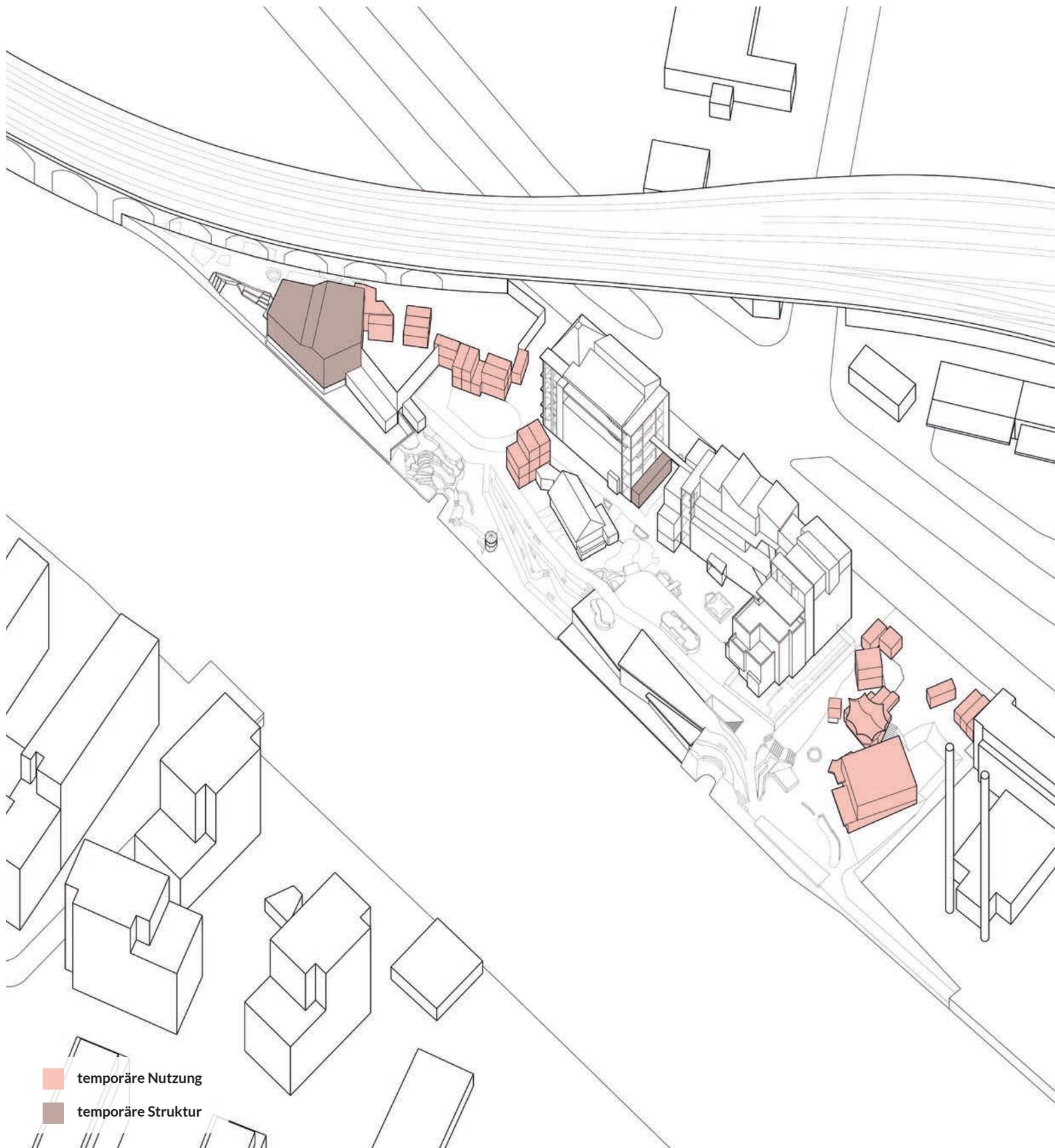
Des Weiteren gibt es das klare Bestreben seitens des Holzmarkts, etwaige Abweichungen, welche nicht bereits baurechtlich gesichert sind, zu schützen. Bei einem Ortsbesuch der Bauaufsicht und Stadtplanung (18.07.2019) wurden links gelb markierte Abweichungen von der ursprünglichen Planzeichnung vorerst als geringfügig bzw. nicht genehmigungsrelevant eingestuft.

Hinweise	Verweise
Genehmigte Nachträge und Tekturen sind nicht gesondert aufgeführt.	Ein Lageplan mit 'Abweichungslegende' des o. g. Treffens befindet sich in den Anlagen.
Sowohl die Pampa als auch die Viaduktbögen hatten, mittlerweile abgelaufene, Interimgenehmigungen.	Für eine vertiefende Bearbeitung der Genehmigungsthemen: Urban Affairs (2019) Quartierskonzept Holzmarkt.





Entwicklungsvision



Zwischen- und Nachnutzung

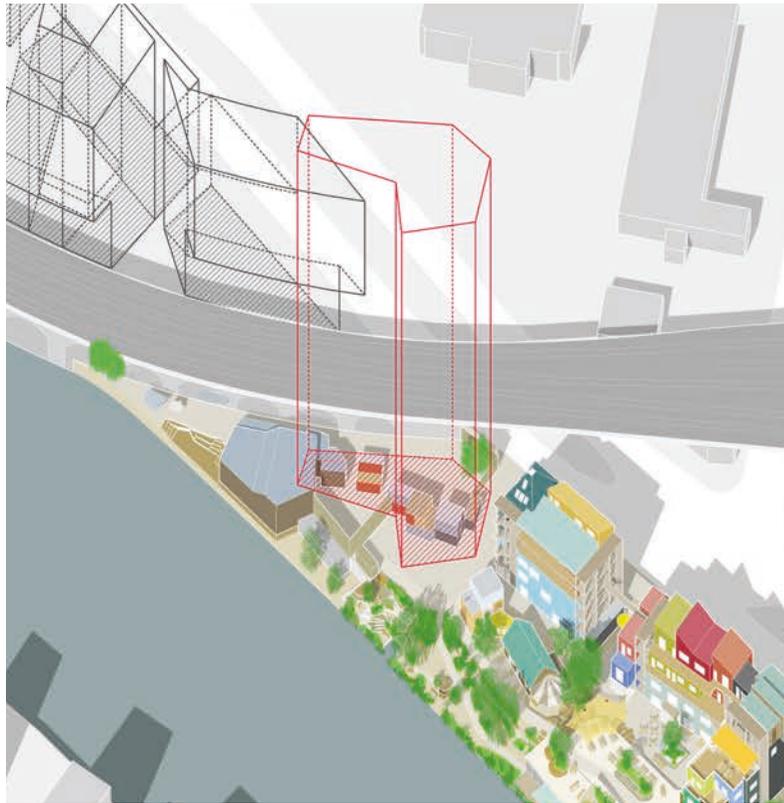
Der Holzmarkt ist ein Experiment – auch in der Entwicklung einer aus der Zwischennutzung entsprungenen Improvisationskultur hin zu einem Quartier von generationsübergreifender Nachhaltigkeit. Um den Nutzern und der Stadt langfristig kreativen Freiraum bieten zu können, benötigt der Holzmarkt weitere Nutzflächen. Das bis heute fertiggestellte Dorf stellt dabei circa ein Drittel (städtebaulicher Vertrag) bzw. ein Fünftel (Aufstellungsbeschluss zur Halbierung der zulässigen Geschossfläche des B.-plans V-76) der insgesamt avisierten Fläche dar.

Andere Nutzungen des heutigen Holzmarkts sind noch immer temporärer Natur. So zum Beispiel die Strukturen der Pampa auf dem südöstlichen Baufeld 3 als Zwischennutzung bis zum Baustart des Gästehauses. Ebenso sind die Container und der Toilettenanbau an der Spreelunke (Haus 5) keine permanenten Strukturen – rechtlich sowie baulich. Letztlich ist der Holzclub am Wasser (Katerblau) zwar in seiner Nutzung dauerhaft genehmigt, baulich jedoch nicht auf ein Jahrzehnt ausgelegt.

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).

Hinweise

Verweise



Planungsrechtliches Maximalvolumen



Heutige Zwischennutzung



Volumenstudie Haus 1 © Office ParkScheerbarth

Haus 1

Das Baufeld Haus 1 liegt im Geltungsbereich des MK2 mit einer planungsrechtlichen Maximalhöhe von 117 m NHN. Die zulässige bauliche Dichte (GF, GFZ, GRZ) ist im Gesamtkontext des MK2 inklusive des Gästehauses zu betrachten. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 für ein Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze auf selbem Grundstück ist abgelaufen, da sich das ehemalige Konzept nicht als wirtschaftlich machbar erwies.

Eine erste Entwurfsskizze reagiert auf den Wunsch des Holzmarkts nach Flächenerweiterung in wirtschaftlicher Bauweise mit einem schmalen Hochhaus (13-17 Geschosse mit einer Höhe von 45-60 m über Straßenniveau), welches mit dem nördlichen Teilgrundstück MK1 ‚auf Augenhöhe‘ kommuniziert und ein städtebaulichen Akzent setzt. Innerhalb der Baugrenzen fungiert der Turmquader als Schutz gegenüber Bahnimmissionen im Norden und ermöglicht zugleich die Ausnutzung des Sonnenverlaufs. Der schmale Grundriss des Turms schafft somit gute Arbeitsbedingungen durch großzügigen Lichteinfall. Geerdet ist der Turm durch ein zweifach abterrassiertes Volumen zum Marktplatz. Die Nutzung ist als kerngebietskonforme Mischnutzung aus Kunst, Kultur, Gewerbe und Büro gedacht mit öffentlich zugänglichem Sockel.

Hinweise

Das Entwurfskonzept befindet sich in der Abstimmung mit den Ämtern.

Verweise

Entwurfsstudie Office ParkScheerbarth.



Planungsrechtliches Maximalvolumen



Heutige Zwischennutzung



Skizze Gästehaus © Pätzold Architekten

Baufeld 3/Gästehaus

Während der B.-plan V-76 kein dezidiertes Höchstvolumen an Fläche für das Baufeld 3 ausweist, liegt die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Kubatur bei circa 10.000 qm. Der städtebauliche Vertrag sieht auf dem Baufeld jedoch maximal 6.000 qm GF vor. Dem Holzmarkt liegt darüber hinaus ein Bauvorbescheid über circa 4.500 qm (GFZ 1,8; GRZ 0,3) für die Errichtung eines Boardinghouse/Gästehauses vor.

Entgegen der Logik des gültigen Bebauungsplans wird das Vorhaben zum Wasser hin abterrassiert und hält das Ufer von der Bebauung frei. An der Brandwand des Pumpwerks anschließend, entsteht ein neuer Zugang zum Holzmarkt zwischen dem Gästehaus und dem heutigen Haus 4 (Kita). Das Erdgeschoss soll weitestgehend öffentlich zugänglich gehalten werden.

Hinweise

Verweise

Vorbescheid Nr. 2018 / 3067.

Entwurfsstudie Pätzold Architekten.

Grundlage	Areal	BGF (in m ²)	GFZ	GRZ	
Bebauungsplan V-76	Gesamt MK2	47.350	4,7	0,5	
	Baufeld 2	–	–	–	
	Baufeld 3	–	–	–	
Städtebaulicher Vertrag	Gesamt MK2	15.600	1,5	–	
	* baufeldspezifische GFZ jeweils errechnet, BGF gegeben	Baufeld 2*	9.600	1,3	–
	Baufeld 3*	6.000	2,4	–	
Bebauungsplan 2-36	Gesamt MK2	25.500	2,5	0,6	
	* baufeldspezifische GFZ und GRZ jeweils errechnet, BGF gegeben	Baufeld 2*	19.500	2,6	0,6
	Baufeld 3*	6.000	2,4	0,6	
Gebauter status quo	Gesamt MK2*	4.850	0,5	0,2	
	* Bestands-GF nach Schätzung der Architekten S.ai, exkl. Viadukt, Temporärnutzungen Pampa, Container Haus 5 sowie Container Club.	Baufeld 2	4.850	0,6	0,3
	Baufeld 3	0	0,0	0,0	
Entwicklungsszenario MIN BF 2: Haus 1 bis 61 m Höhe NHN (B.-plan 2-36)* BF3: Gästehaus wie Vorbescheid 2018**	Gesamt MK2	12.650	1,2	tbd	
	Baufeld 2	8.150	1,1	tbd	
	Baufeld 3	4.500	1,8	tbd	
* Haus 1: 3.300 m ² BGF ** Gästehaus: 4.500 m ² BGF					
Entwicklungsszenario MED BF 2: Haus 1 bis 95 m Höhe* NHN* BF3: Gästehaus wie B.-plan 2-36**	Gesamt MK2	16.950	1,7	tbd	
	Baufeld 2	10.950	1,4	tbd	
	Baufeld 3	6.000	2,4	tbd	
* Haus 1: 6.100 m ² BGF ** Gästehaus: 6.000 m ² BGF					
Entwicklungsszenario MAX BF 2: Haus 1 bis 117 m Höhe NHN (B.-plan V-76)* BF3: Gästehaus wie B.-plan V-76**	Gesamt MK2	23.200	2,3	tbd	
	Baufeld 2	13.200	1,7	tbd	
	Baufeld 3	10.000	4,0	tbd	
* Haus 1: 8.350 m ² BGF ** Gästehaus: 10.000 m ² BGF					

Entwicklungskennzahlen

Die Tabelle links dient dem Abgleich des gebauten Status quo des Holzmarkts mit den einzelnen Planungsgrundlagen anhand der drei Planungsparameter Geschossfläche, Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl. Die planungsrechtliche Maximalhöhe einzelner Gebäude wird hierbei nicht betrachtet.

Ebenso zeigt die Tabelle drei hypothetische Wachstumsszenarien und deren Auswirkungen auf die jeweils zulässige bauliche Dichte.

Hinweise

Verweise

Grundstücksgröße angesetzt mit MK2: 10.150 m² (BF2: 7.617 m² + BF3: 2.500 m²).



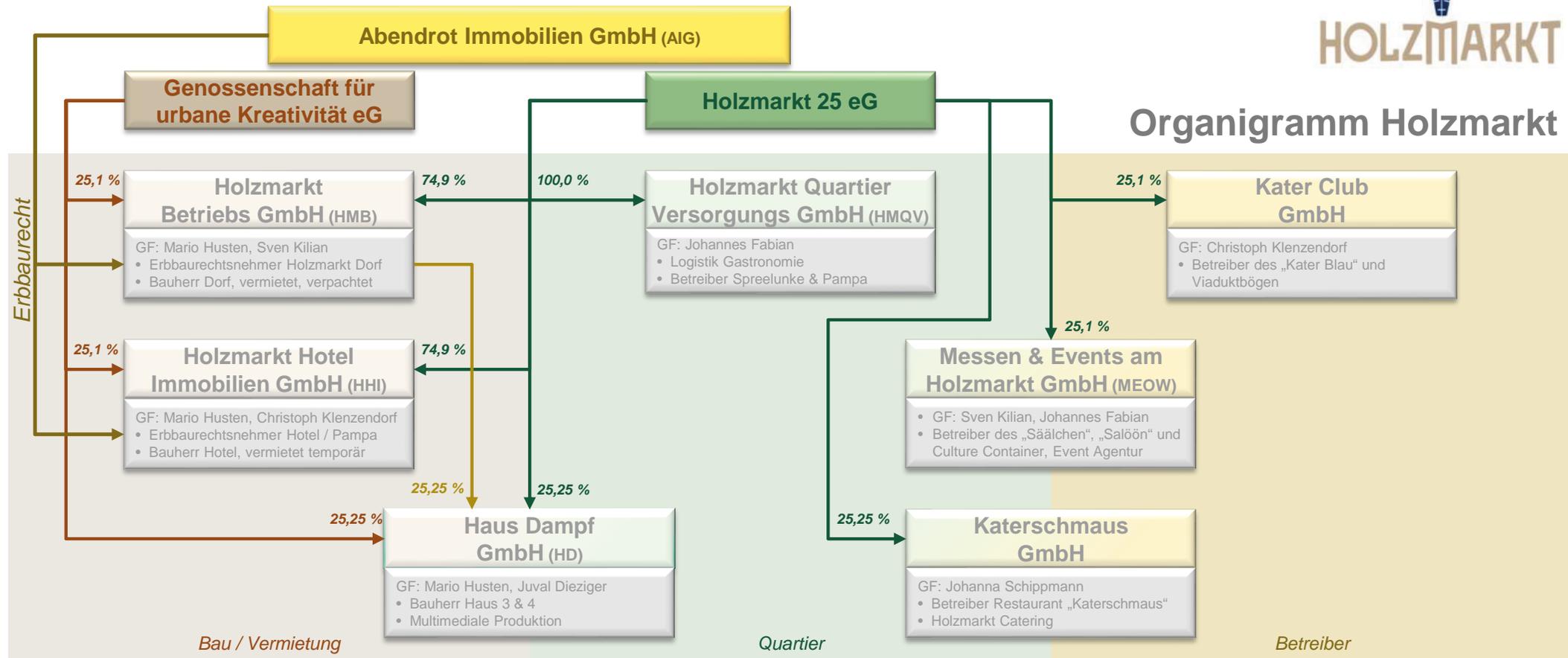
Anlagen

Holzmarkt Organigramm	86
Lageplan	88
Landschafts- und Außenanlagenplan	90
Bebauungsplan V-76	92
Städtebaulicher Vertrag Anlage	94
Bebauungsplan 2-36	96
Lageplan Abweichungen	98
Technische Infrastruktur	100

A



Organigramm Holzmarkt



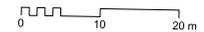


LEGENDE

- Bäume (s. Liste)
- Grünflächen (Mäcker, Blücker, Stauden)
- extensive Dachbegrünung
- fest eingebaute Stützflächen (s. 2.08.10)
- Technik
- mobile Stützfläche (vom Hofmarkt ergänzt, nicht Teil des Landschaftsplans)
- Pflanzgut (vom Hofmarkt ergänzt, nicht Teil des Landschaftsplans)

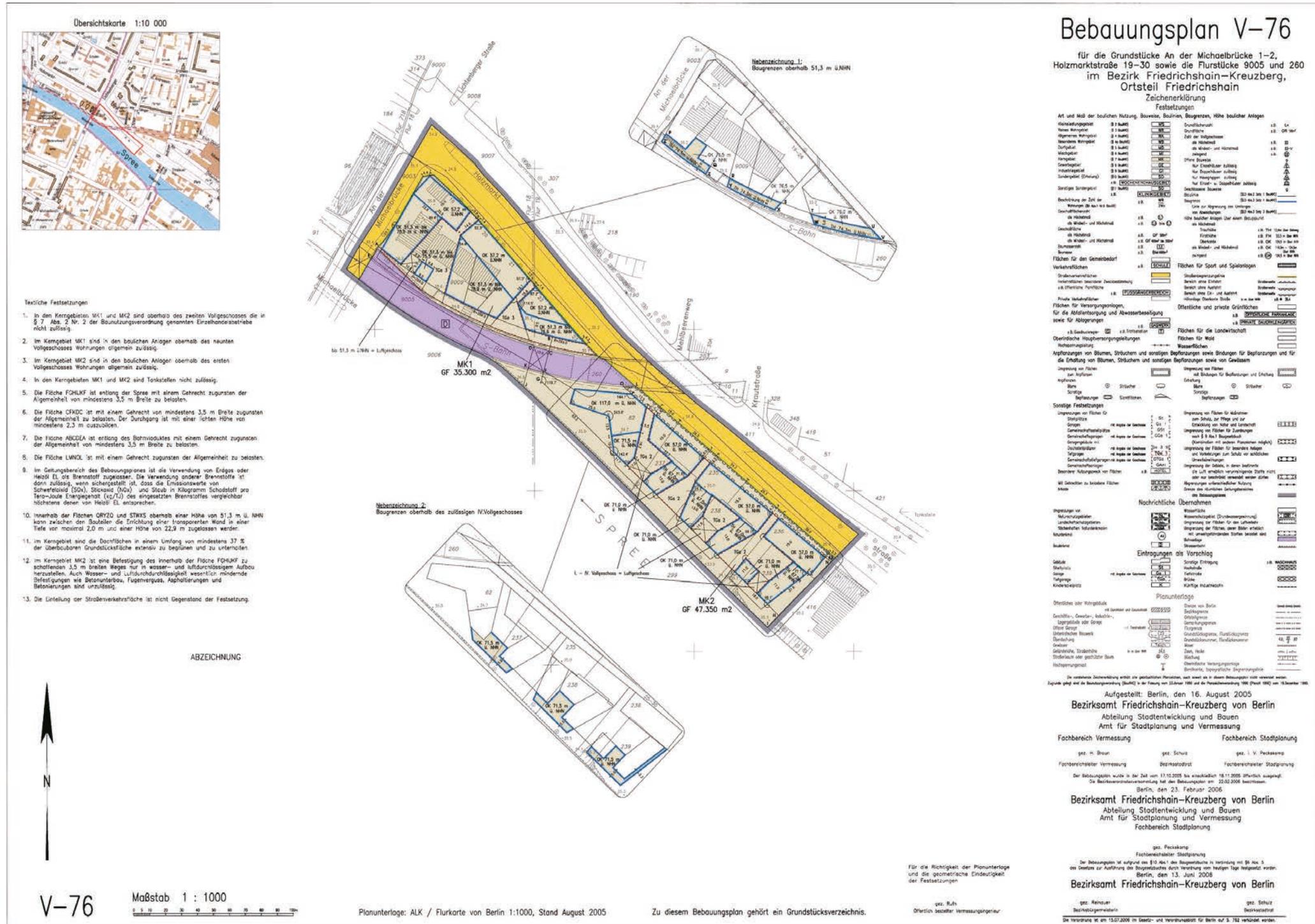
GEHÖLZLISTE

Num. Nr.	Gen./Art	Stammumfang (cm)	D. Krone (m)	Höhe (m)
1	Esche	30	5	8
2	Esche	40	5	8
3	Esche	23/40	5	8
4	Eschenblüte	20	1,5	3
5	Trauerweide	13/8	10	12
6	Osse	6/5	1,5	3
7	Hainbuche	18	1,5	3
8	Waldk	30	3	5
9	Alnus	50	3	7
10	Hainbuche	18	2	2,5
11	Osse	22	1,5	3
12	Trauerweide	15/20	1,5	2
13	Esche	50	4	2
14	Hainbuche	8/12/14	2	3
15	Sorbus	12		1
16	Sorbus	18	2	2
17	Trauerweide	110	8,5	25
18	Esche	80/80/70/60	8	23
19	Linde	90	8	20
20	Hainbuche	12	1,5	3
21	Esche	30	3	5
22	Esche	80	4	15
23	Hainbuche	35	2,5	5
24	Esche	60/80/50/40	5	15
25	Hainbuche	20	2	3
26	Osse	18		2,5
27	Osse	18	0,7	2
28	Osse	25	3	2
29	Hainbuche	20	2,5	4
30	Hainbuche	10	1	2
31	Hainbuche	10	1	2
32	Esche	24	2	4
33	Hainbuche	25	2	4
34	Pappel	35	4	7
35	Esche	25	3	5
36	Hainbuche	25	1	3
37	Esche	48	3	7
38	Pappel	25	2	4
39	Pappel	87/23/43/29/20	5	7
40	Callunagen	40	4	5
41	Pappel	20	2	3
42	Hainbuche	18	2	3
43	Pappel	48	5	10
44	Pappel	35	5	5
45	Pappel	30	4	8
46	Esche	66/53/48/36/46	8	8
47	Pappel	80	12	20
48	Hainbuche	36	11	20
49	Linde	25/43/100/110/97/83/45/54/20/89	15	15
50	Osse	22	2	3
51	Vogelkirsche	30	12	3
52	Alnus	17	1,5	3
53	Osse	22	2	4
54	Hainbuche	14	1,5	3
55	Hainbuche	48	4	3
56	Hainbuche	47	4	7
57	Hainbuche	41	3	4
58	Alnus	11	1,5	3
59	Esche	38	3	4
60	Callunagen	30	3	5
61	Esche	41/15/18/9/12	4	10
62	Esche	37	2	4
63	Hainbuche	30	2	4

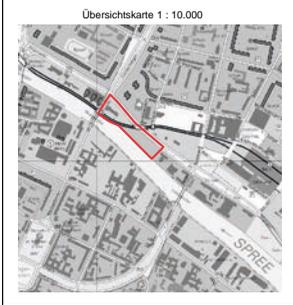


GRÜNPLANUNG
Dipl. Ing.
Mechthild von Schwerin
Legienstraße 18
10179 Berlin
mvschwerin@gmx.net
T 0173 6850572

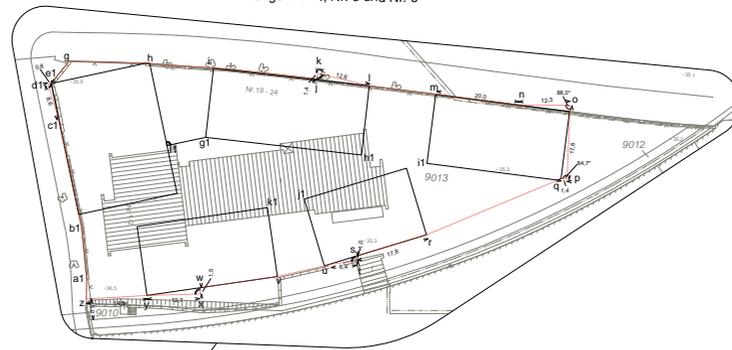
Für eine schriftliche Darstellung der Planungsgrundlage siehe: Begründung V-76 (Endfassung Juli 2006) sowie Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange V-76 (August 2005).



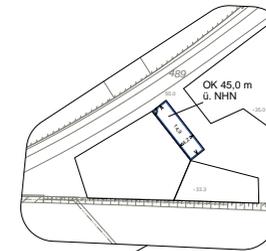
Für eine schriftliche Darstellung der Planungsgrundlage siehe: Begründung 2-36 (Fassung Juli 2016) sowie Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2-36 (Juli 2016).



Nebenzeichnung 1: Zeichnerische Festsetzung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6



Nebenzeichnung 2: Baugrenzen oberhalb 42,00 m ü.NHN



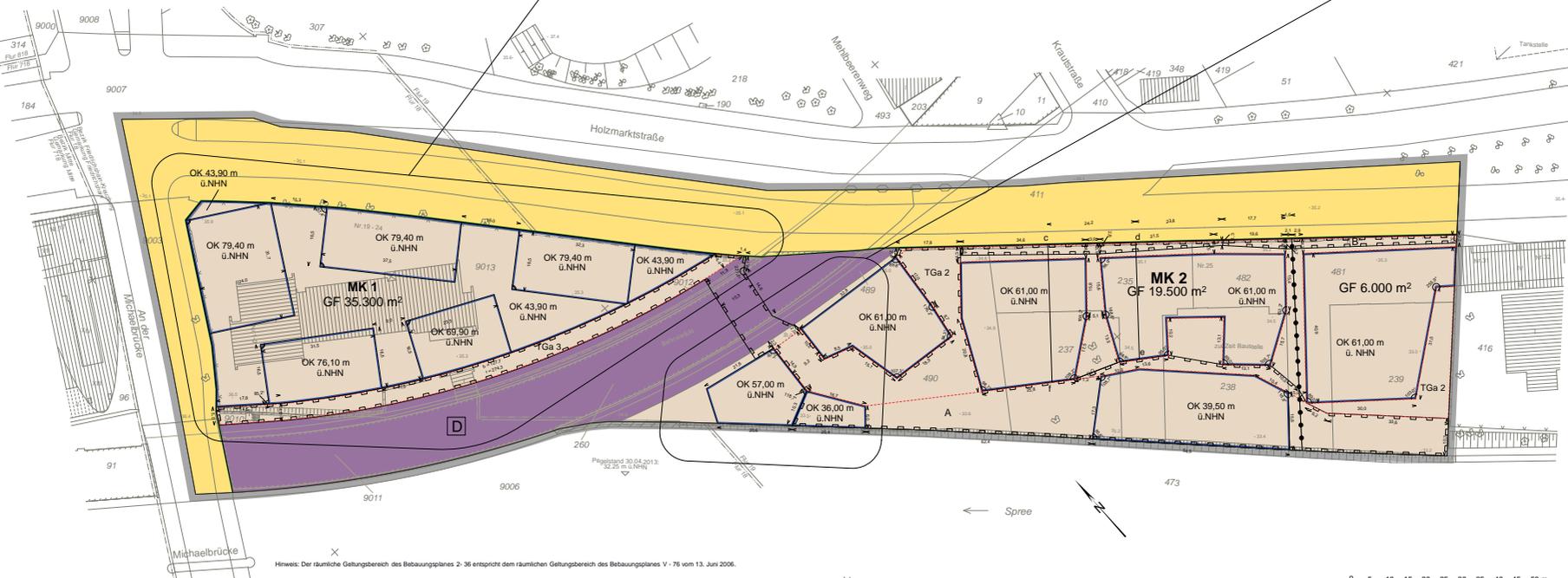
Planunterlagen: Vermessung vom September 2014, ergänzt Juni 2015, Kataster aktualisiert im Januar 2017

Für die Richtigkeit der Planunterlagen und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

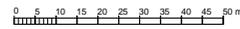
Textliche Festsetzungen

- 1. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind überhalb des zweiten Vollgeschosses Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO nicht zulässig.
2. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
3. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
4. Im Kerngebiet MK 1 ist über die in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Flächen g-h-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z-a1-b1-c1-d1-e1-g bis zu einer Höhe von 79,40 m ü.NHN eine transparente Überdachung zulässig.
5. Die Baugrenzen im Kerngebiet MK 1 können innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Flächen g-h-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z-a1-b1-c1-d1-e1-g bis zu einer Höhe von 79,40 m ü.NHN in einer Überbauung bis zu einer Höhe von 56,40 m ü.NHN zulässig.
6. Innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Flächen h-i-g-t-f1-h, k-m-l-r1-l und k1-j1-u-v-k1 ist eine Überbauung bis zu einer Höhe von 56,40 m ü.NHN zulässig.
7. Die im Kerngebiet MK 1 festgesetzten baulichen Höhen von 69,90 m ü.NHN, 76,10 m ü.NHN und 79,40 m ü.NHN dürfen durch bauliche Anlagen mit einer Höhe von höchstens 4,5 m überschritten werden. Die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen an dem Schrägpunkt mit der Außenwand des Gebäudes eine Neigung von 70 Grad nicht überschreiten.
8. a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche A ist mit einem Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zwischen der Straße "An der Michaelbrücke" und der Grenze zum Flurstück 416 der Flur 18 ist ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen.
b) Innerhalb der Fläche c-d-e-f-c ist ein mindestens 2,5 m breites Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten.
c) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (OK) von 39,50 m ü. NHN sind bauliche Anlagen mit einer Erdgeschoss- zu überdecken. Dies gilt nicht für Nebenanlagen. Die Erdüberdeckung muss begrenzt werden und begründbar sein.
10. Die Erstellung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Bahntrasse schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Bahn einrichten werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
12. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird als zulässige Grundfläche die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften des Bebauungsplanes V - 76 vom 13. Juni 2006, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichnete Art enthalten, außer Kraft.
14. In den Kerngebieten müssen zum Schutz vor Lärm Außenbauteile ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Dw) von nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Schutzbedingte Außenräume sind mit schallgedämmten Außenverschlüssen auszustatten. Von den festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz kann abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis belegt wird, dass die Geräuschbelastung eines Gebäudes bzw. einer Gebäudeteile niedriger ausfällt. Das resultierende Luftschalldämmmaß des gesamten Außenbaus muss dann den Anforderungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen. Die DIN 4109 wird im Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Errichtungsmesse bereitgehalten.



Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-36 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans V - 76 vom 13. Juni 2006. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 500

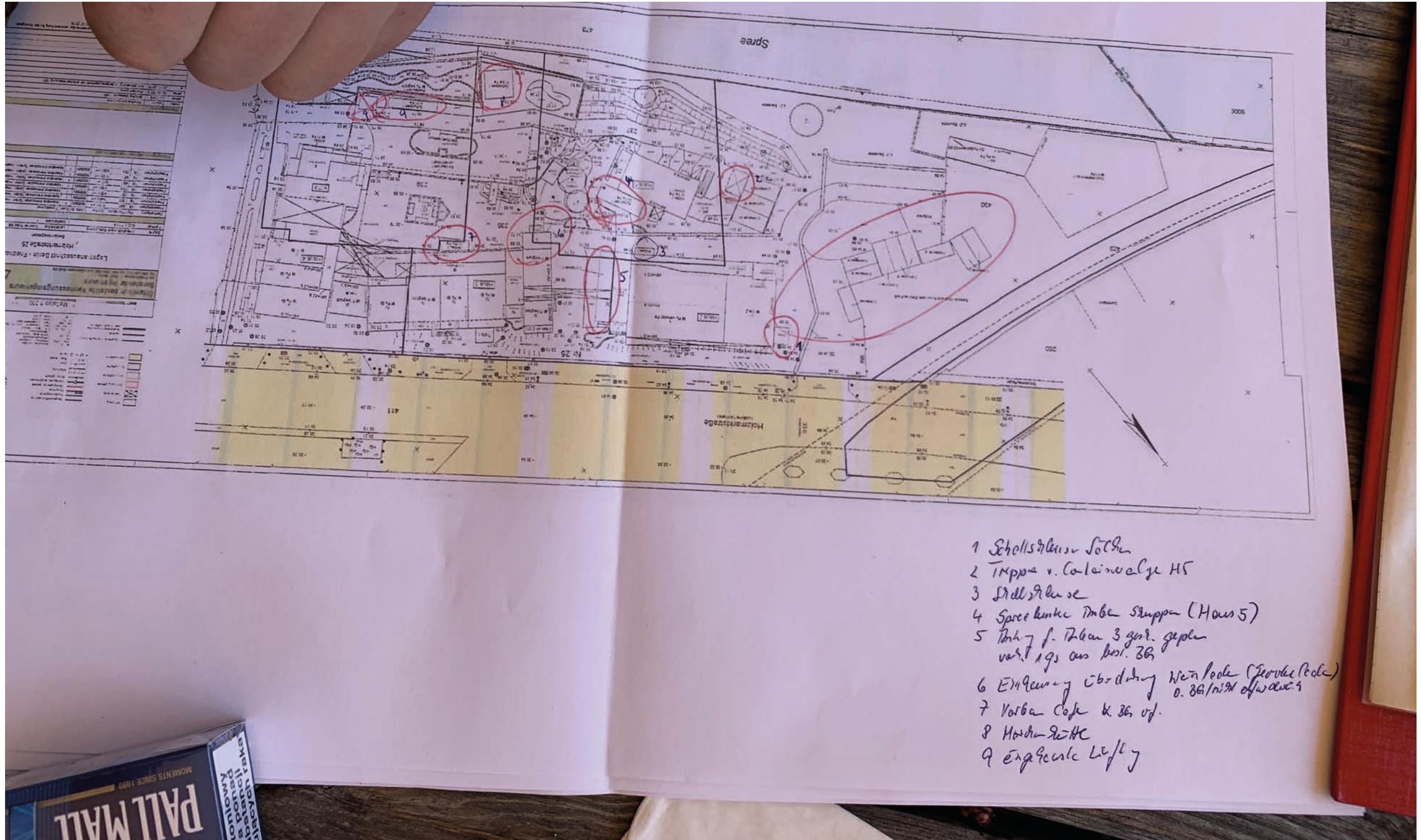


Bebauungsplan 2-36

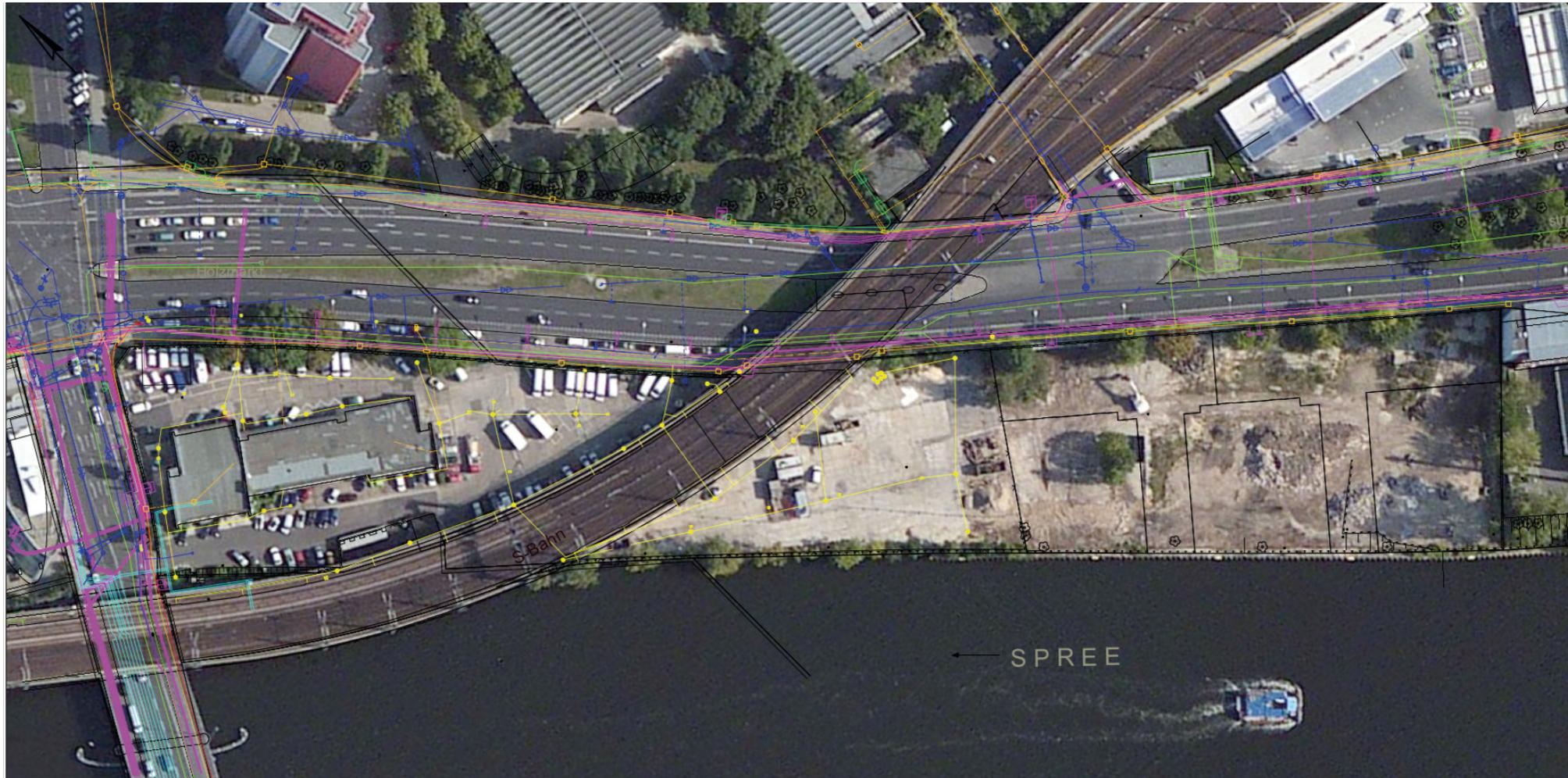
für die Grundstücke An der Michaelbrücke 1-2, Holzmarktstraße 19-25 sowie die Flurstücke 9011, 9012, 260 und 489 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Table with 2 columns: Festsetzungen and their corresponding symbols. It lists various planning parameters such as building height, lot area, and land use, along with their graphical representations.

Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management. Information regarding the planning authority and contact details.



- 1 Schallschlüssel-Schlüssel
- 2 Türe v. Calenwalde HS
- 3 Schlüsselschlüssel
- 4 Spreekanne Imbe Gruppe (Haus 5)
- 5 Platz f. Türe 3 ger. geplan
var. 195 aus Prot. 36
- 6 Eingang überdacht Weiräder (Service-Räder)
o. 36/nicht abgedeckt
- 7 Vorbau Ecke k. 36 vj.
- 8 Hand-Schlüssel
- 9 eingebaute Leuchte



Legende

Leitungen und Kabel

- Beleuchtung (Aliander Stadtlicht GmbH)
- Gasleitungen (COLT Technology Services)
- Gasleitungen (Netzgesellschaft BB)
- Telekommunikation (Kabel Deutschland)
- - - Telekommunikation (Versatel)
- Entwässerung (Berliner Stadtreinigung)
- Wasserleitungen (Berliner Wasserbetriebe)
- Wärmeleitungen/trassen (Vattenfall Europe)
- Stromkabel/trasse (Vattenfall Europe)

Projekt: Altlastenberatung Erschließung Holzmarktstraße	
Auftraggeber: Holzmarkt eG Köpenicker Straße 50 10179 Berlin	
Auftragnehmer: IUP. Ingenieure Lützowstr. 102 - 104 10785 Berlin Tel.: (030) 72 61 569-20 - Fax: (030) 72 61 569-69	Bearbeitet: A. Kutz B. Grützmann Gezeichnet: A. Hartmann
Plananstellung: Lageplan mit Darstellung der Leitungen	Projektnummer: 72086 Datum: 12.06.2013
Maßstab: 1:1.000 0 5 10 15 20 25 50 Meter	Anlage: "-"
Kartengrundlage: "Bohrplan_01-Sa_091012.dwg", Lageplan Architektenteam Holzmarkt Berlin, "V-76_2006-08-30.dxf" Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2006, ArcGIS Online	Blattgröße: DINA3

Team

Benjamin Scheerbarth

Moojin Park

Dank an

Nanuk

office@o-ps.com



O
P
S