Beitrag zum Ideenaufruf
Kreuzberger Ufer

Die Planung am Brommysteg
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR

Dipl.-Ing. Carsten Joost
Lenbachstr. 14
10245 Berlin
Tel. 030-29001976
0177-4912757
planungsagentur@gmx.de

www.carsten-joost.com www.schlossplatz.net www.ms-versenken.org www.planungsagentur.de

Planungsziele: Die Planung versteht sich als Beitrag zur behutsamen Stadtentwicklung. Hier wird zwar ein neuer Stadtbereich erschlossen, die Aufwertungssignale in die Nachbarschaft sollen aber gering gehalten werden. Dazu wird eine zurückhaltende städtebauliche Struktur gewählt. Es soll preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum entstehen. Die Bauträger sollen sozial und ökologisch orientierte Baugenossenschaften sowie Wohnungsbaugesellschaften sein, die hier preiswerten Mietwohnraum errichten können. Das Spreeufer wird in seiner Naturwüchsigkeit erhalten. Öffentliche Nutzungen wie z.B. Bildung, Gewerbe, Sport, soziale Einrichtungen und Kultur sollen integriert werden.

Zwischennutzung: Solange das Land Berlin nicht in der Lage ist, in den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur zu investieren und die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (u.a. Jugend/ Bürgerzentrum im Bereich Köpenicker/Ecke Brommystraße) zu realisieren, sollte das Zapf-Betriebsgebäude zwischengenutzt werden. Hier wäre ohne großen Kostenaufwand vieles vorstellbar: Jugendzentrum, Künstlerateliers, Proberäume, Bürgersaal, Musikclubs, Büros... Die große Dachfläche kann begehbar gemacht werden. Sie sollte teilbegrünt werden und einen Sportbereich erhalten. In Containern könnte dort eine geringe Infrastruktur zur Verfügung stehen. Die Dachfläche wird ein Teil des offenen Spreeufers.

VARIANTE A BÜRGERENTSCHEID (50 METER)

VARIANTE B PLANUNGSLEITLINIEN (35 METER)

1. Bauabschnitt: Neubau auf Zapf-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

2. Bauabschnitt: Neubau auf Supermarkt-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

3. Bauabschnitt: Neubau Eckbebauung Köpenicker / Brommystraße

Beitrag zum Ideenaufruf
Kreuzberger Ufer

Die Planung am Brommysteg
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR

Dipl.-Ing. Carsten Joost
Lenbachstr. 14
10245 Berlin
Tel. 030-29001976
0177-4912757
planungsagentur@gmx.de

www.carsten-joost.com www.schlossplatz.net www.ms-versenken.org www.planungsagentur.de

Variante A:
Der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle!“ hat 2008 einen Mindestabstand von 50 Metern für Neubauten zum Spreeufer im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen. Dies setzt die Planungsvariante A im Kernbereich des Grundstückes um. An den Rändern fassen seitliche Babauungen den Kernbereich ein, die bis auf 35 Meter an das Spreeufer heranreichen. Am östlichen Rand befindet sich die riesige Brandwand des Nachbargebäudes, an die herangebaut wird. Die spreeseitige Brandwand bleibt unbebaut und kann für vertikale Kunstinstallationen und als Projektionsfläche genutzt werden. Westlich wird entlang der Brückenrampe baulich reagiert.

VARIANTE A BÜRGERENTSCHEID (50 METER)

Variante B:
Auf Grundlage der 2009 vom Bezirksamt erlassenen „Planungsleitlinien Kreuzberger Ufer“ (30 Meter Uferabstand plus Freiflächenerweiterungen) wird hier eine bauliche Entwicklung vorgeschlagen, die rund 35 Meter Abstand zum Spreeufer lässt und einen weiteren zentralen Freiraumbereich vorsieht. Durch den Zugewinn zweier Gebäudeflügel bringt diese Variante zwar ökonomische Vorteile und zusätzlichen Wohn- und Kulturraum am Wasser, durch die Verschattung büßen Teile der Uferbereiche jedoch an Aufenthaltsqualität ein. Ensemlebezogen wäre diese Variante vorzuziehen und der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle!“ dennoch ausreichend umgesetzt.

VARIANTE B PLANUNGSLEITLINIEN (35 METER)

1. Bauabschnitt: Neubau auf Zapf-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

2. Bauabschnitt: Neubau auf Supermarkt-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

3. Bauabschnitt: Neubau Eckbebauung Köpenicker / Brommystraße

Beitrag zum Ideenaufruf
Kreuzberger Ufer

Die Planung am Brommysteg
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR

Dipl.-Ing. Carsten Joost
Lenbachstr. 14
10245 Berlin
Tel. 030-29001976
0177-4912757
planungsagentur@gmx.de

www.carsten-joost.com www.schlossplatz.net www.ms-versenken.org www.planungsagentur.de

Ökologisches und soziales Bauen: Die Wohnbauten sollen weitgehend ohne den Einsatz von Beton auskommen. Die hohen Raumdecken (lichte Raumhöhe 3,00 Meter) sollen in Holzbalkenbauweise in Kombination mit einem Estrich ausgeführt werden. Die Wände bestehen aus wärmedämmenden Mauerwerk. Die Treppen führen auf die Dachfläche, wo es Mieterdachgärten gibt. Bei der Wohnungsaufteilung werden auf kleine Kinderzimmer verzichtet, die Wohnräume sind ähnlich groß und Badezimmer natürlich belüftet. Es sind überwiegend große Wohnungen geplant, die für Familien genauso geeignet sind wie für gemeinschaftliches Wohnen. Das Projekt sollte autofrei ausgelegt werden.

Grundstücksaufteilung: Das Gelände wird in drei Grundstücksbereiche geteilt: Der Neubaubereich entlang der Köpenicker Straße, der öffentliche Spreeuferabschnitt und der Bereich der Zwischennutzung des Zapf-Betriebsgebäudes. Diese werden an unterschiedliche Nutzer veräußert. Das Spreeufer soll vom Land Berlin erworben werden. Der Neubaubereich ist teilbar in sieben Abschnitte (fünf weitere auf dem Supermarkt-Grundstück) für unterschiedliche Bauträger. Die Zwischennutzung des Zapf-Betriebsgebäudes sollte durch eine Stiftung mit soziokulturellen Stiftungszwecken ermöglicht werden. In der 3. Bauphase gäbe es auf diesem Grundstücksteil die Option auf die Eckbebauung.

VARIANTE A BÜRGERENTSCHEID (50 METER)

VARIANTE B PLANUNGSLEITLINIEN (35 METER)

1. Bauabschnitt: Neubau auf Zapf-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

2. Bauabschnitt: Neubau auf Supermarkt-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude

3. Bauabschnitt: Neubau Eckbebauung Köpenicker / Brommystraße

Beitrag zum Ideenaufruf
Kreuzberger Ufer

Die Planung am Brommysteg
Köpenicker Straße 11-14

PLANUNGSAGENTUR

Dipl.-Ing. Carsten Joost
Lenbachstr. 14
10245 Berlin
Tel. 030-29001976
0177-4912757
planungsagentur@gmx.de

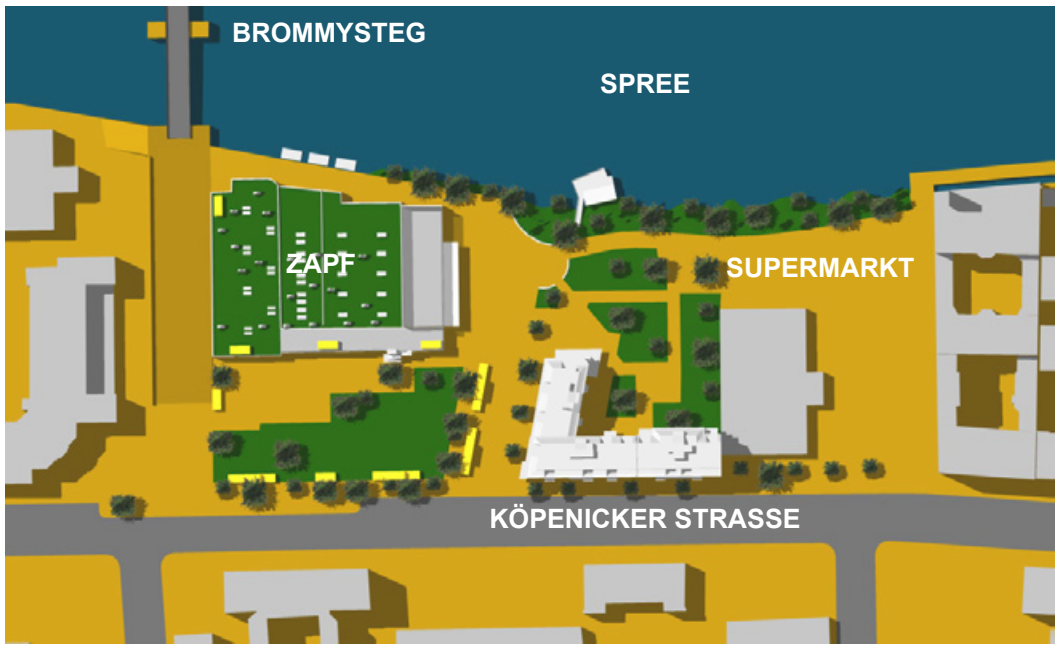
www.carsten-joost.com www.schlossplatz.net www.ms-versenken.org www.planungsagentur.de

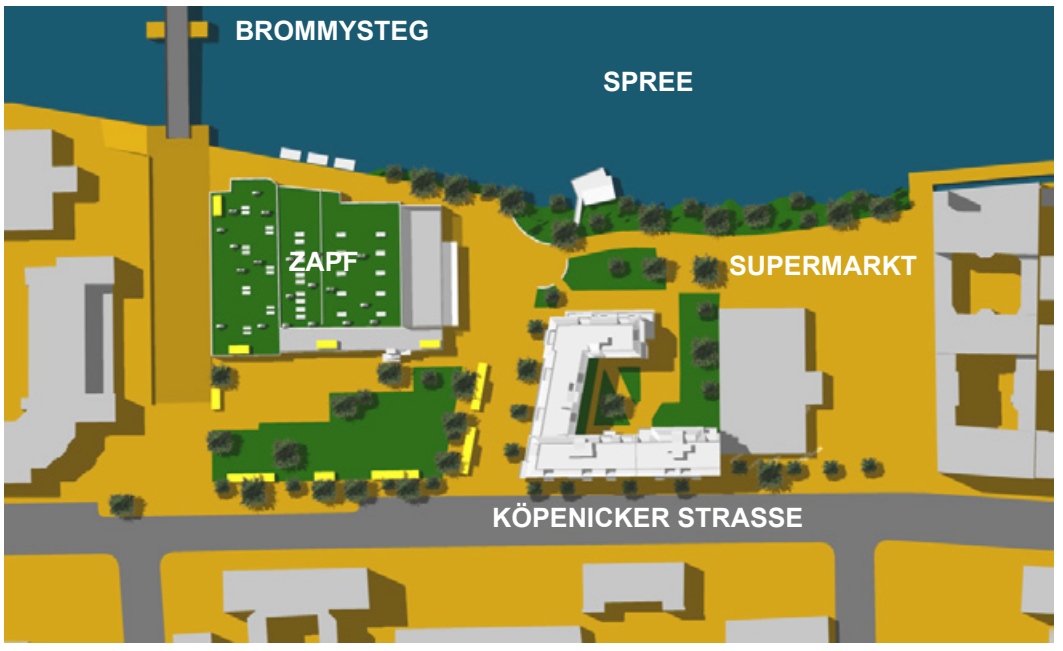
Auf dem Zapf-Gelände sind sieben Bauprojekte vorgesehen und fünf weitere auf dem Nachbargrundstück (Supermarkt). Eine Parzellierung unterschiedlicher Nutzer ist gewünscht. Die multifunktionale Eckbebauung an der Brommystraße spiegelt die Straßenabwicklung der Heeresbäckerei. Dadurch entsteht am Zugang zum zukünftigen Brommysteg ein großzügiger Stadtplatz. Auf der Rückseite der Eckbebauung entwickelt sich der zentrale Uferfreiraum mit Spiel- und Sportgeräten sowie einem Jugendzentrum als Pavillon-Solitär. Am nordwestlichen Ende sind Kindereinrichtungen. Das Eckgebäude fasst eine Fläche von 7800 qm Bruttogeschossfläche (BGF). Der östliche Gebäudekomplex beherbergt in vier Bauabschnitten Wohnen mit knapp 7000 qm BGF. Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen mit einer Fläche von 1330 qm BGF. Im Endausbauzustand sind in der Variante B auf dem Zapf-Grundstück rund 20.000 qm BGF dargestellt (ohne Untergeschoss), in der Variante A sind es 18.000 qm.

Im Interesse einer zusammenhängenden städtebaulichen Struktur sind die Grundstücke Köpenicker Straße 11-12 sowie 13-14 zusammengefasst. Ein Bebauungsplan über die Grundstücksgrenzen hinweg schafft einen gewissen Veränderungsanreiz, so dass zu hoffen ist, dass die Nutzung des Spreeufers als Standort für einen Supermarkrt mit Parkplätzen am Wasser im öffentlichen Interesse bald geändert wird.

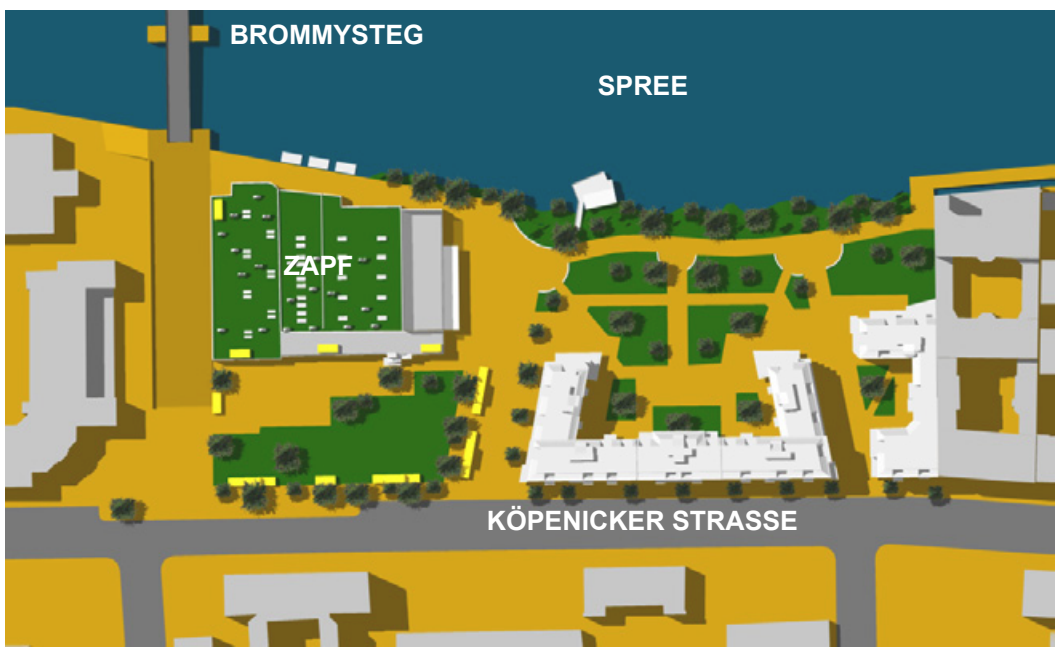
VARIANTE A BÜRGERENTSCHEID (50 METER)

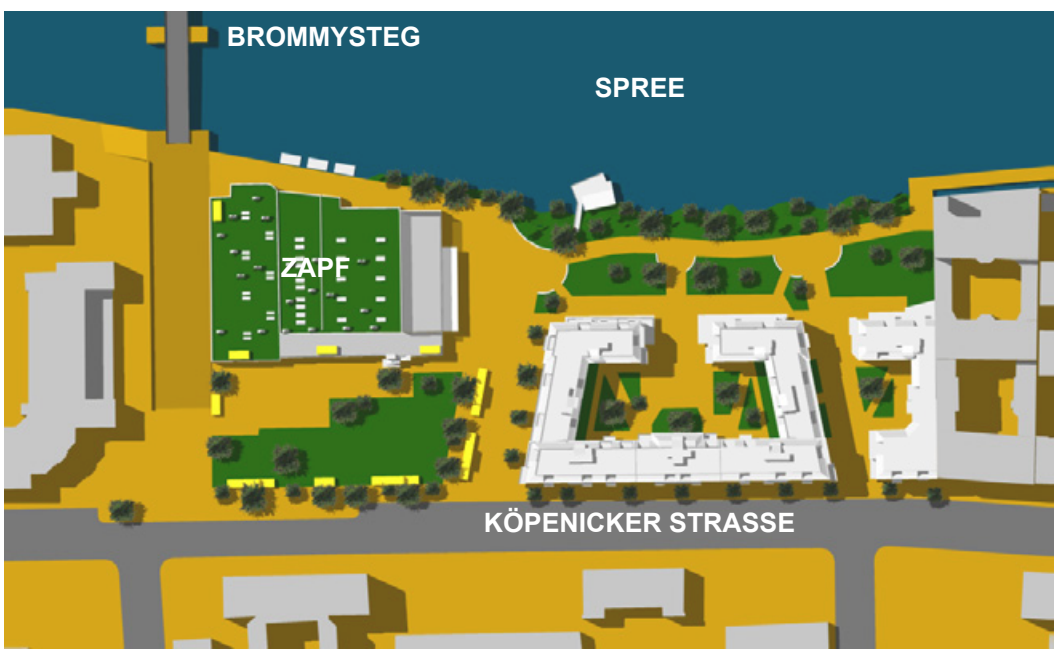
VARIANTE B PLANUNGSLEITLINIEN (35 METER)



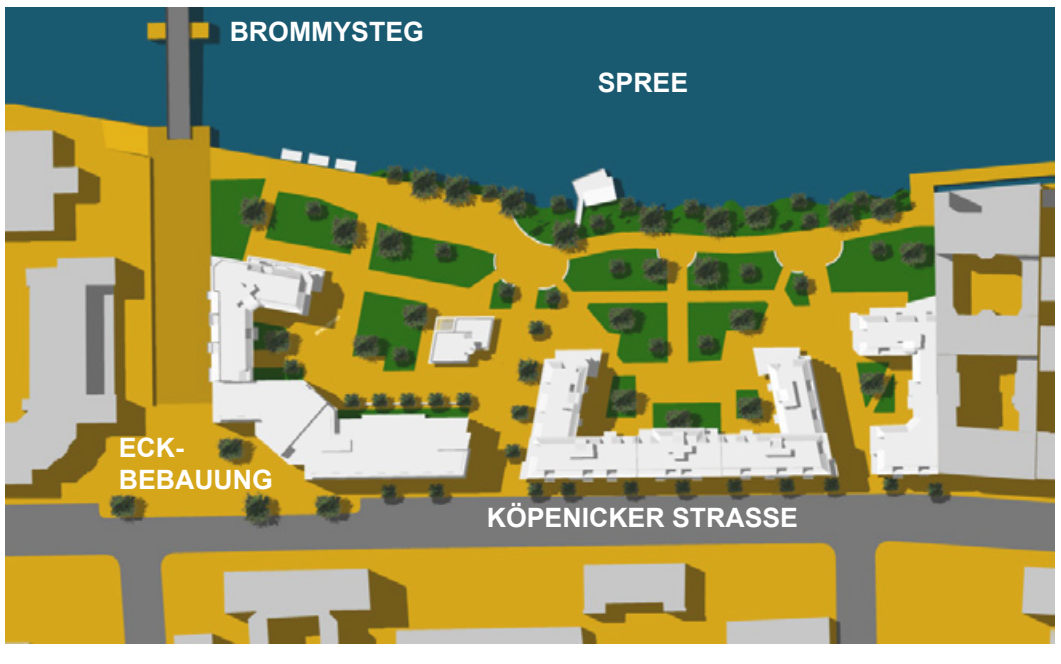


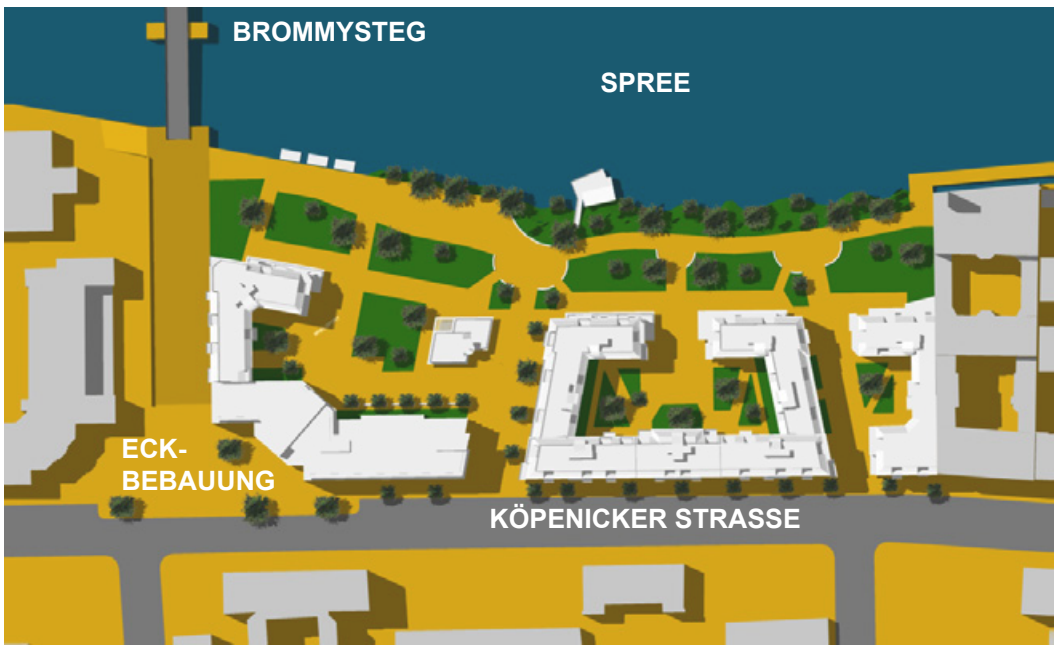
1. Bauabschnitt: Neubau auf Zapf-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude





2. Bauabschnitt: Neubau auf Supermarkt-Gelände, Zwischennutzung Zapf-Betriebsgebäude





3. Bauabschnitt: Neubau Eckbebauung Köpenicker / Brommystraße