Kunst- und Kulturquartier RAW

Alternativplanung als fortgesetzter Prozess | Stand: Oktober 2018

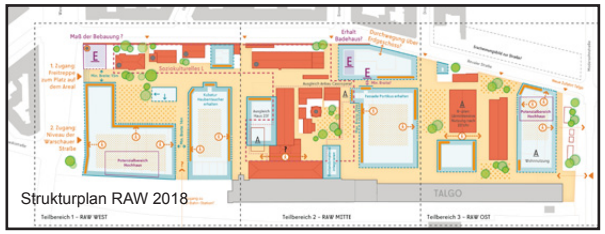
Bauen im städtebaulichen Erhaltungsgebiet -
Einfügung von Neubauten in das Kulturensemble,
ohne dessen Maßstab zu sprengen.

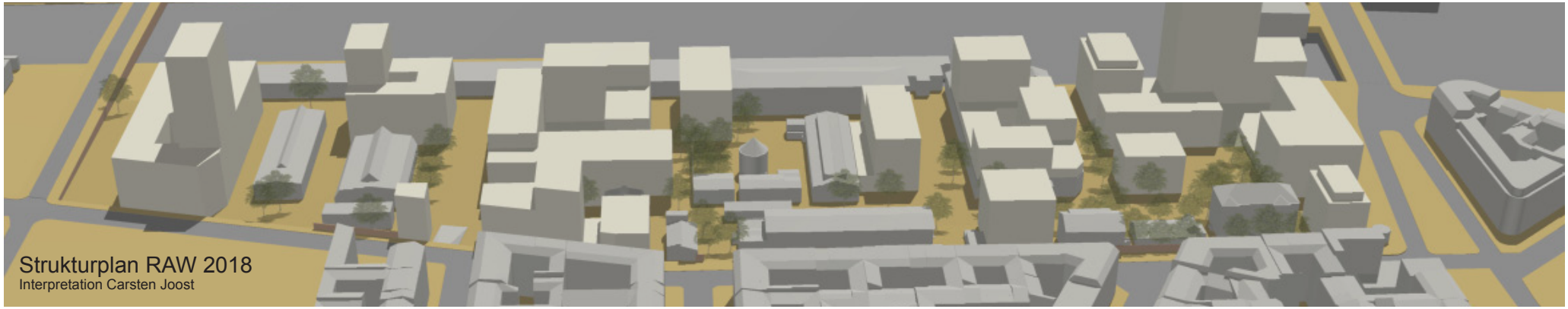
**Dargestellt ist eine Variante maximaler baulicher Nutzung.
So könnte ein mögliches Ergebnis der Abwägung der unterschiedlichen Interessen aussehen.**

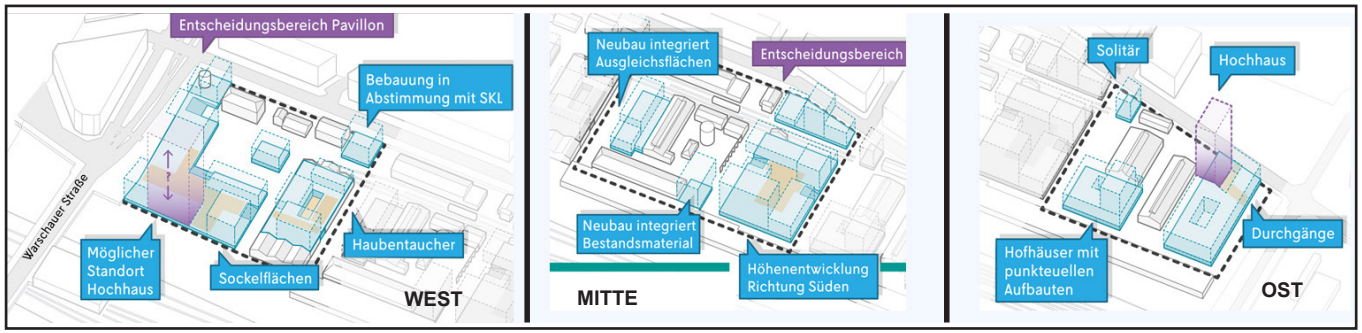
Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

Ergebnis Dialogverfahren 2018

Im Dialogverfahren 2018 konnten die Menschen hunderte von Zettelchen ausfüllen, auf denen sie sich meist Freiflächen, Stadtgrün und eine behutsame bauliche Ergänzung für das RAW wünschten. Herausgekommen ist am Ende doch der Wunsch der Eigentümer nach großen Baumassen. Enttäuschend.







Interpretation des vorliegenden Planmaterials

Bruttogeschossfläche Kurth Immobilien:

126.700 m² neu + 15.200 m² Bestand: **141.900 m²**

Bruttogeschossfläche übriger Bereich:

53.900 m² neu + 3.300 m² Bestand: **57.200 m²**

Gesamt: 199.100 m², GFZ: 2,8

Kunst- und Kulturquartier RAW

Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

Kernthesen für das RAW-Ensemble

• Das RAW-Gelände soll ohne relevanten Abriss weiterentwickelt werden. Es gibt genügend freie Flächen für behutsame Nachverdichtungen.

• Die neuen Gebäude sollen sich in der Bauhöhe am Ensemble orientieren. Großen Baumassen und Hochhäusern würde der heutige Charme und die verbleibenden Projekte zum Opfer fallen.

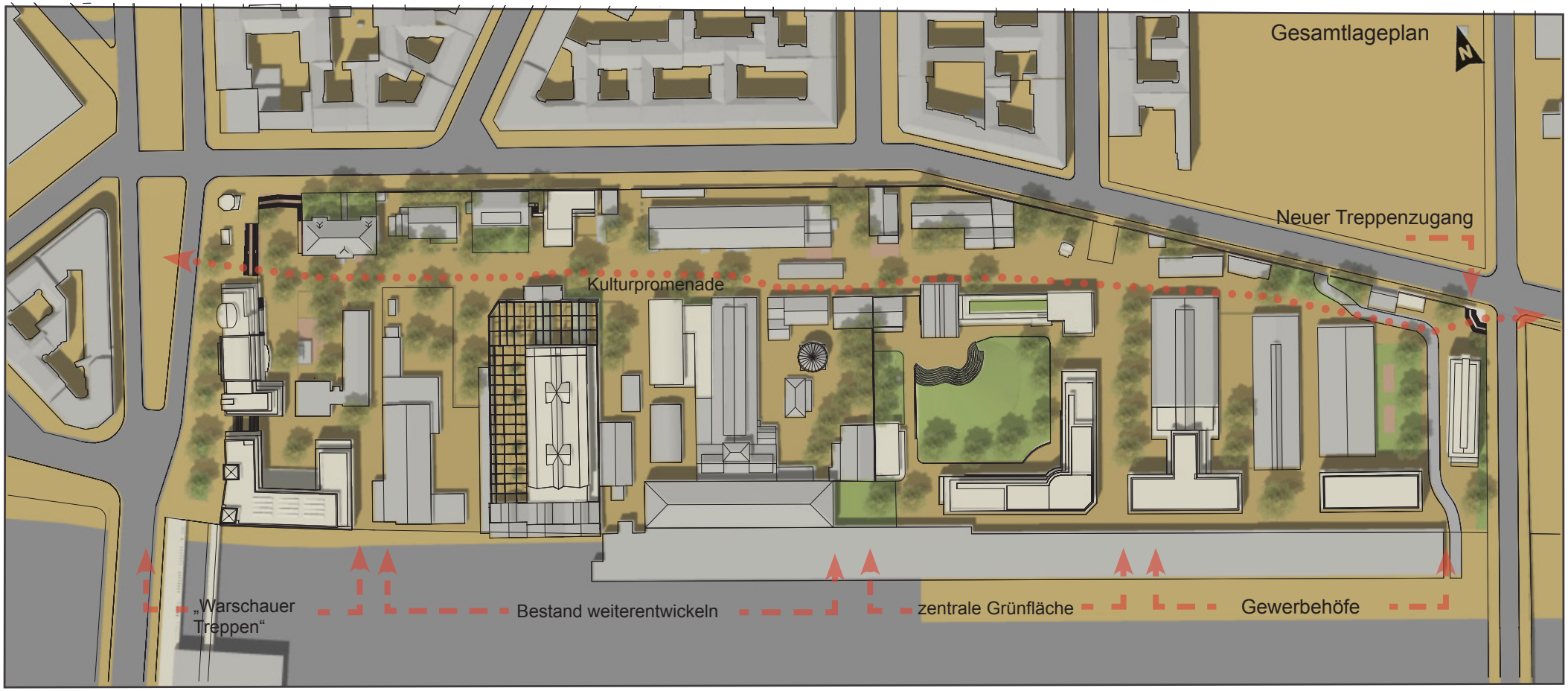
• Die Kulturangebote müssen über das „Kultur-L“ hinaus erhalten bleiben, die Gesamtnutzung ist erhaltenswert. Eine Erhaltungssatzung soll als Grundlage für eine behutsame Weiterentwicklung des RAW dienen.

• Die aufgezeigte bauliche Nutzung ist wirtschaftlich vertretbar. Die vermieteten Bereiche sind bereits heute weitgehend kostendeckend, eine wirtschaftliche Notwendigkeit für größere Baumassen besteht nicht.

• Für die Schaffung öffentlicher Infrastruktur (Promenade, Grünfläche, Kinderbetreuung etc.) soll eine Förderung des Landes in Aussicht gestellt werden.

• In der hier aufgezeigten baulichen Perspektive ist das maximale Bauvolumen aufgezeigt, das sich noch in das Ensemble einfügt.

Kunst- und Kulturquartier RAW
Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de



Behutsame bauliche Einfügungen

Dieser Entwurf fügt rund 55.200 m² Neubaufläche in das Denkmalensemble RAW ein ohne dessen Charakter zu zerstören. Beseitigt und neu geschaffen werden lediglich die Getränkehalle, an deren Stelle ein markantes Gewerbezentrum mit verkleinertem Getränkemarkt entsteht, sowie der Club Suicide Circus. Direkt am S-Bahnhof an Warschauer Brücke ist der Nutzungsbedarf so hoch, dass die bisherige Club-Nachtnutzung, so schön sie auch ist, einer intensiveren Nutzung weichen muss. Der Suicide Circus kann im „Kreativzentrum“ neu entstehen.

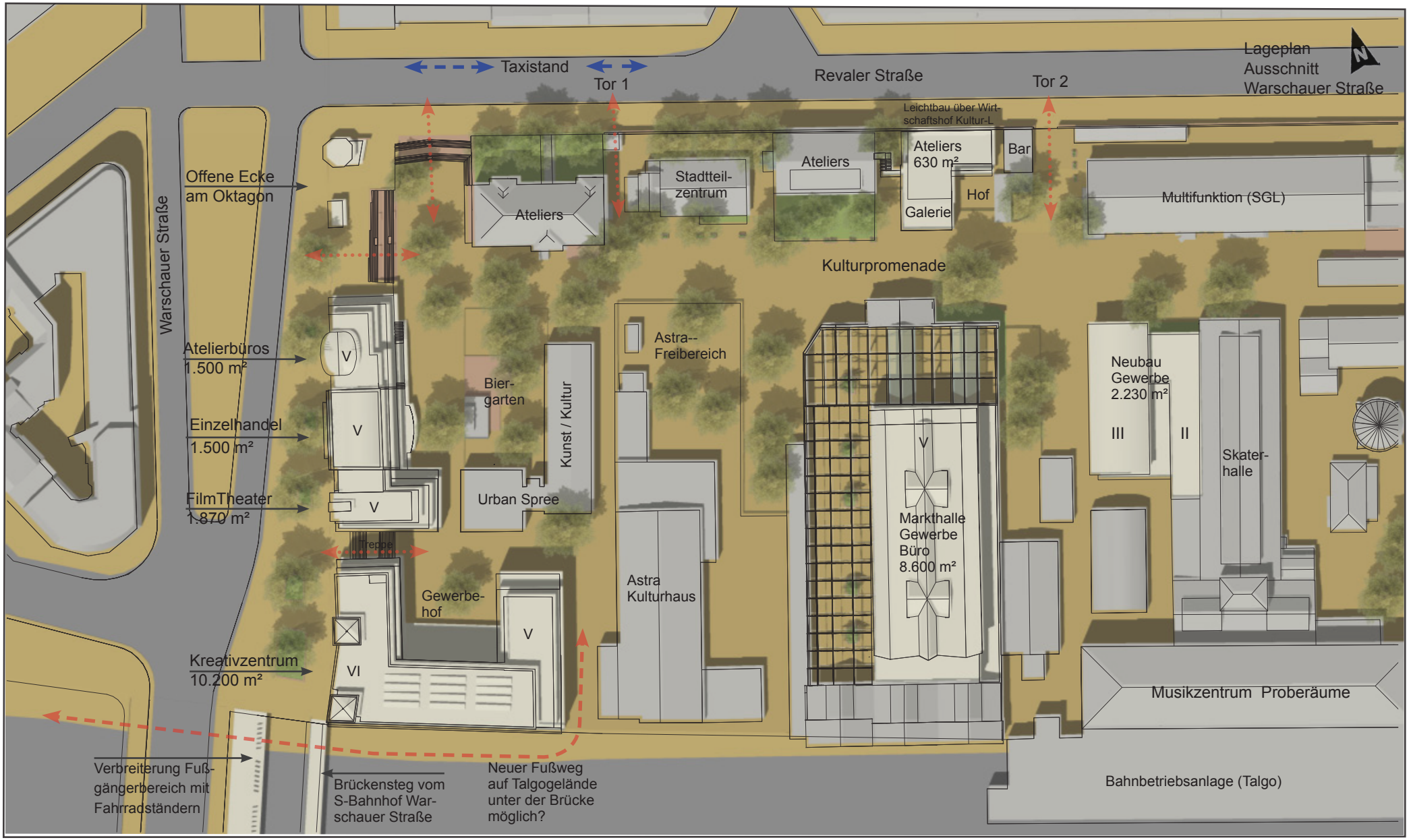
Auf heutigen Freifläche C1 wird die geforderte Grünanlage möglich, eingefasst mit vielfältigen Nutzungen. Hier wird kein vom Eigentümer befürchteter unkontrollierbarer Angstraum entstehen, sondern ein intensiv genutzter öffentlicher Grünbereich.

Eine neue Freitreppe an der Modersohnstraße schafft mit der erstmals kompletten Durchgängigkeit des Areals neue Qualitäten, die Kulturpromenade als Fußgängerzone. Diese führt zur Verlagerung von Fußgängerströmen auf das RAW-Gelände und entlastet so die Anwohner der Revaler Straße. Der westliche Auftakt der Kulturpromenade ist die große freie Ecke an der Warschauer Straße mit großen Freitreppen und Podesten. Hier wird auch die Engstelle am Oktagon-Imbiss entschärft, man kann den Weg über die Podeste abkürzen, Wartende an der Kreuzung haben mehr Platz.

Behutsame Einfügungen schonen auch den Baumbestand, der auch wichtig für das örtliche Klima ist, die Vermeidung von Hitzeinseln.

Bestand | Neubau

Kunst- und Kulturquartier RAW
Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de



Geländeabschluss „Warschauer Treppen“

Auf rund 15.550 m² BGF entstehen hier Läden (z.B. Künstler-, Sport- und Musikbedarf), Gastronomien, Clubs, Veranstaltungsräume, ein Kino/Theater, Büros, Sportstudios, Ateliers und Galerien. Der Geländeanstieg wird für eine kleinteilige Gebäudeentwicklung genutzt. Die Anordnung sichert den beliebten Biergarten der Club-Galerie Urban Spree.

Bestand | Neubau

Kunst- und Kulturquartier RAW

Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

Perspektive von Norden

Perspektive von Südwest

Geländeabschluss „Warschauer Treppen“

Eigentümer: Kurth Immobilien GmbH

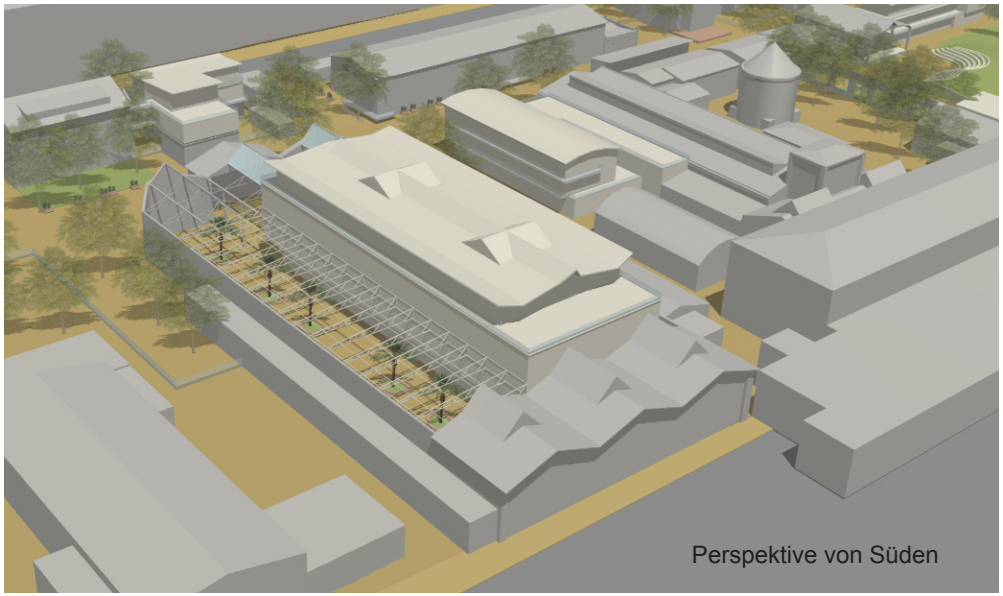
Von der offenen Ecke an der Revaler Straße zur Bahn hin steigt die Gebäudehöhe und Nutzungsdichte kontinuierlich an und folgt dem Geländeanstieg. Wo es heute rund um das Oktagon oft eng wird, entsteht für die großen Besucherströme viel Platz. Große Freitreppen laden zum Besuch des RAW ein und schaffen Aufenthaltsqualität und künstlerische Aktionsfläche.

Der Biergarten der Club-Galerie Urban Spree erhält ein neues Gegenüber - Terrassenhäuser mit einem baulichen Ausdruck, wie man ihn vom neuen Holzmarkt kennt. Die 4-5-geschossigen Neubauten können die bestehende Situation bereichern und neue Nutzungen ermöglichen, ohne als Fremdkörper zu wirken.

Zur Bahn hin entsteht ein 6-geschossiges Kreativzentrum, das einen eigenen Hofbereich mit Treppenabgang umschließt. Hier entstehen neue Arbeitsmöglichkeiten an gut erschlossener Stelle. Der Club Suicide Circus wird in das Kreativzentrum integriert und kann einen neuen Aussenbereich bekommen.

Der S-Bahnhof Warschauer Straße wird über eine Verbreiterung des Fußweges (mit einer Reihe Fahrradständern) und der Fortsetzung des gegenüberliegenden Steges endlich den großen Fußgängerströmen angemessen zu erreichen sein.

Perspektive von Osten



Perspektive von Süden

Perspektive von Norden

Bauliche Ergänzungen Haubentaucher

Eigentümer: Kurth Immobilien GmbH

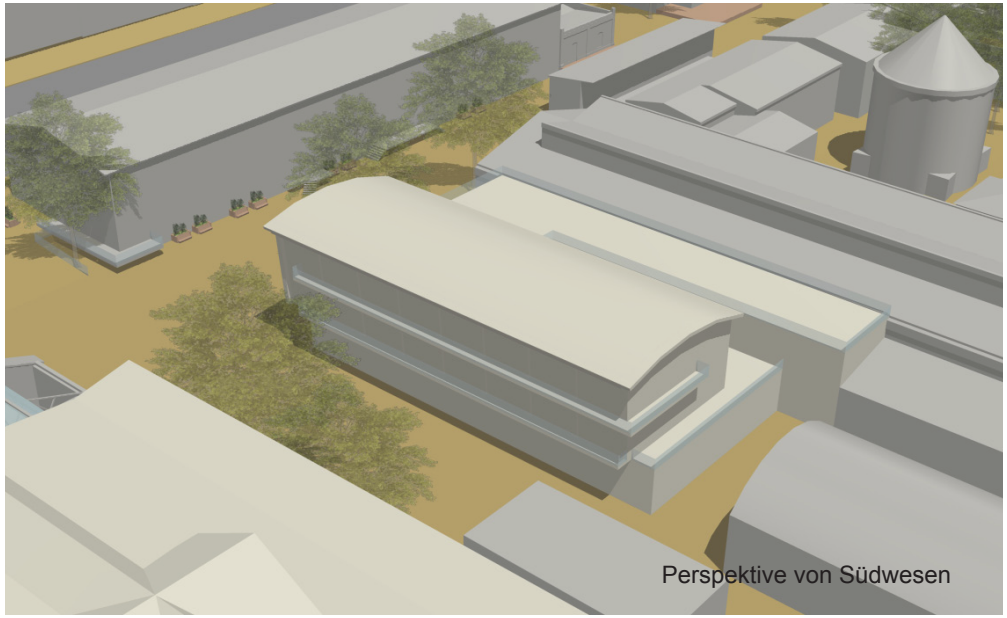
Anstatt die Freifläche des Haubentauchers vollständig zu bebauen ist hier eine Teilbebauung aufgezeigt, die die Qualität der Freiflächennutzung fortentwickelt und gleichzeitig einen markanten Gewerbeneubau als „Haus-im-Haus“ ermöglicht.

Das Gebäude lässt einen großen Freibereich zur attraktiven Eingangs- und Westseite. Die Nutzungen, z.B. Markt, Ausstellungen, Gastronomie, Veranstaltungen fließen in das zurückgesetzte Erdgeschoss des Neubaus ein

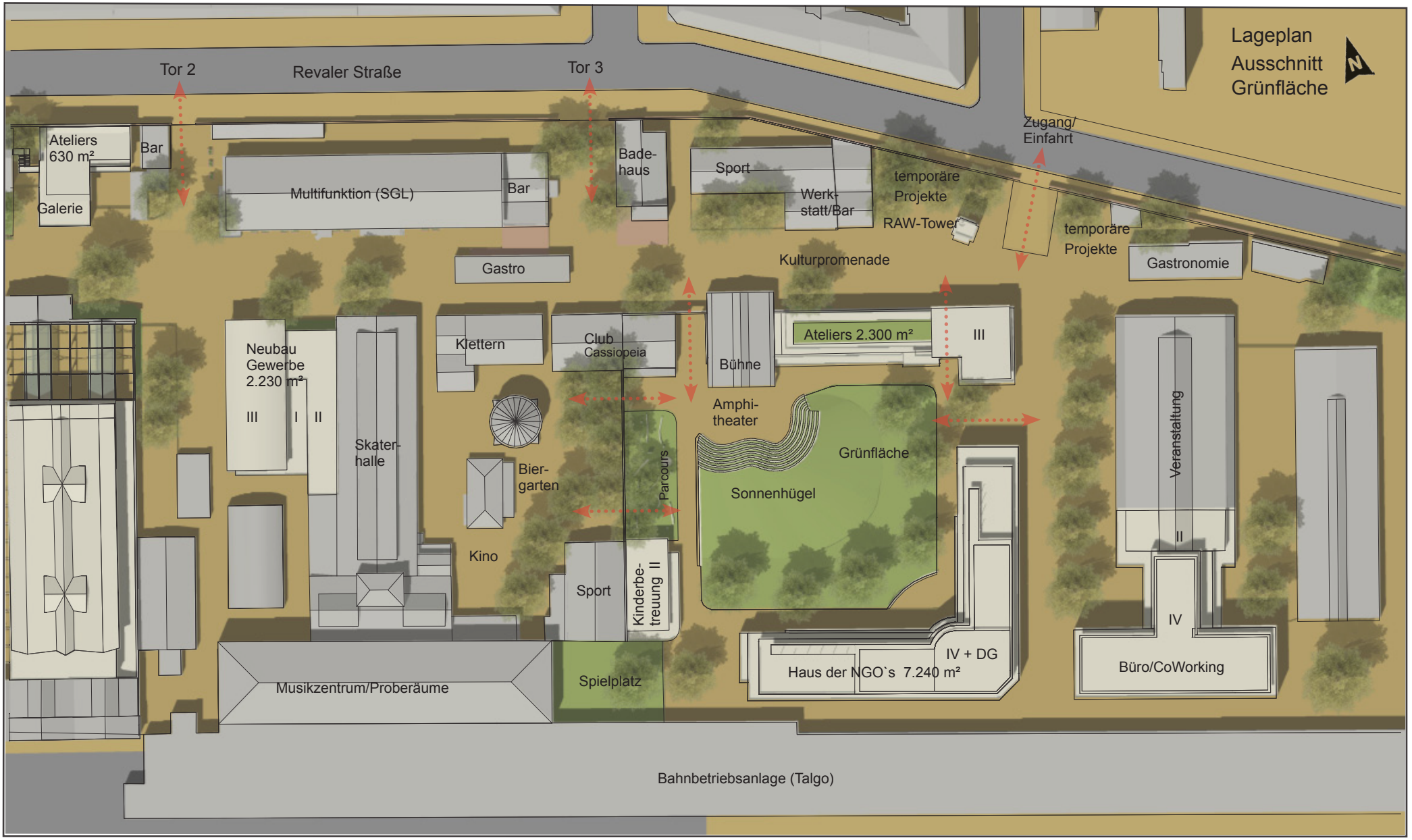
. In den Obergeschossen entsehen rund um zwei Lichthöfe auf vier Geschossen umfangreiche Gewerbeflächen mit Dachterrassen.

Die Getränkehalle wird ersetzt durch einen dynamischen Baukörper mit Tonnendach. Er entsteht an markanter Stelle gegenüber einer der Hauptzugänge Tor 2. Durch den leichten Rücksprung wird mehr öffentliche Freifläche gebildet als zuvor. Durch die nach Süden offene Zonierung des Baukörpers in zwei Bereiche entstehen hochqualitative Gewerberäume.

Der Bereich im Kultur-L „Garagen und Trafohaus“ wird mit einem Leichtbau zur Ateliernutzung zweigeschossig überbaut. Die Ergänzung wird über die offene Fluchttreppe des Verwaltungsgebäudes erschlossen, die dazu ertüchtigt wird. Der Hofbereich wird zur technischen Infrastruktur des Kultur-L entwickelt. Das Trafohaus wird zur Kunstgalerie.



Perspektive von Südwesen

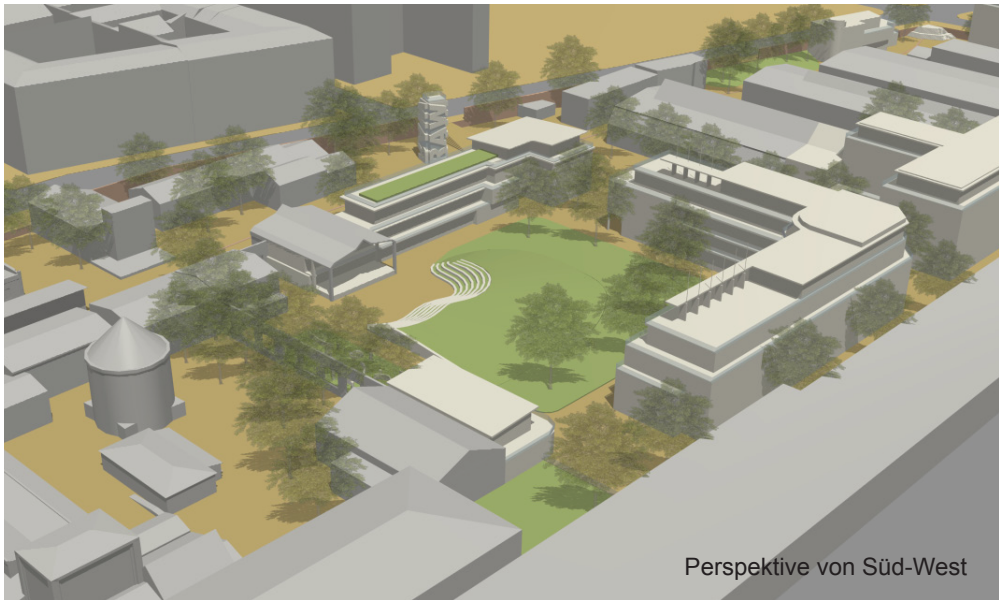


Zentrale Grünfläche

Rund 2.500 m² Grünfläche bildet das grüne Herz des Areals. Hier entsteht ein großer Aufenthaltsbereich ohne Konsumzwang und mit vielen Angeboten. Sie ist vielfältig erreichbar und dennoch gut vom Verkehr abgeschirmt. Bereichert wird das Areal durch die neue Zugänglichkeit vom Freibereich am Kletterturm und dem offenen Sportgarten. Bei der öffentlichen Infrastruktur Grünfläche ist eine Co-Finanzierung durch das Land Berlin anzustreben.

Bestand | Neubau

Kunst- und Kulturquartier RAW
Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de



Perspektive von Süd-West

Perspektive von Norden

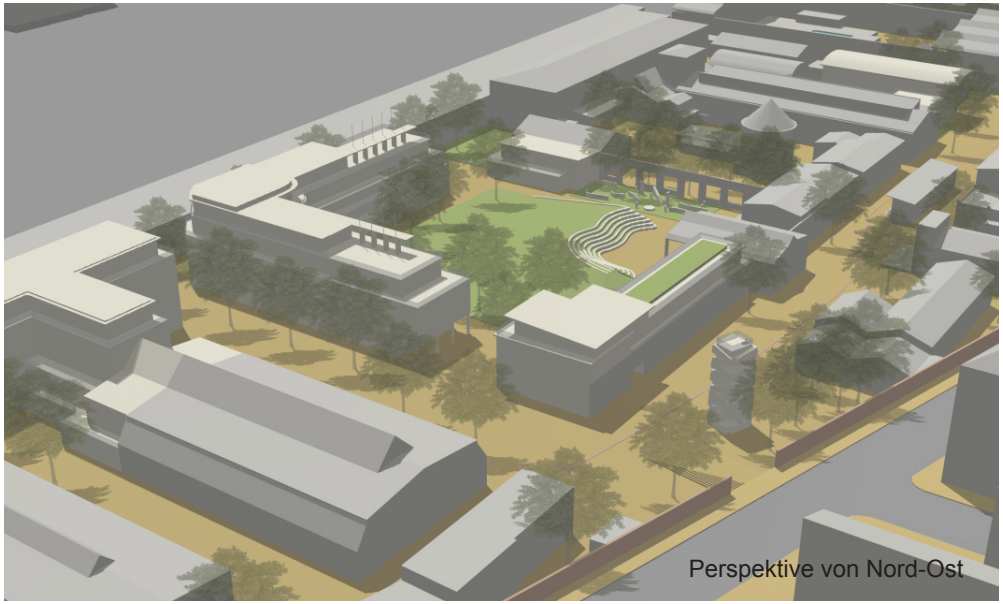
Zentrale Grünfläche

Eigentümer: Kurth Immobilien GmbH

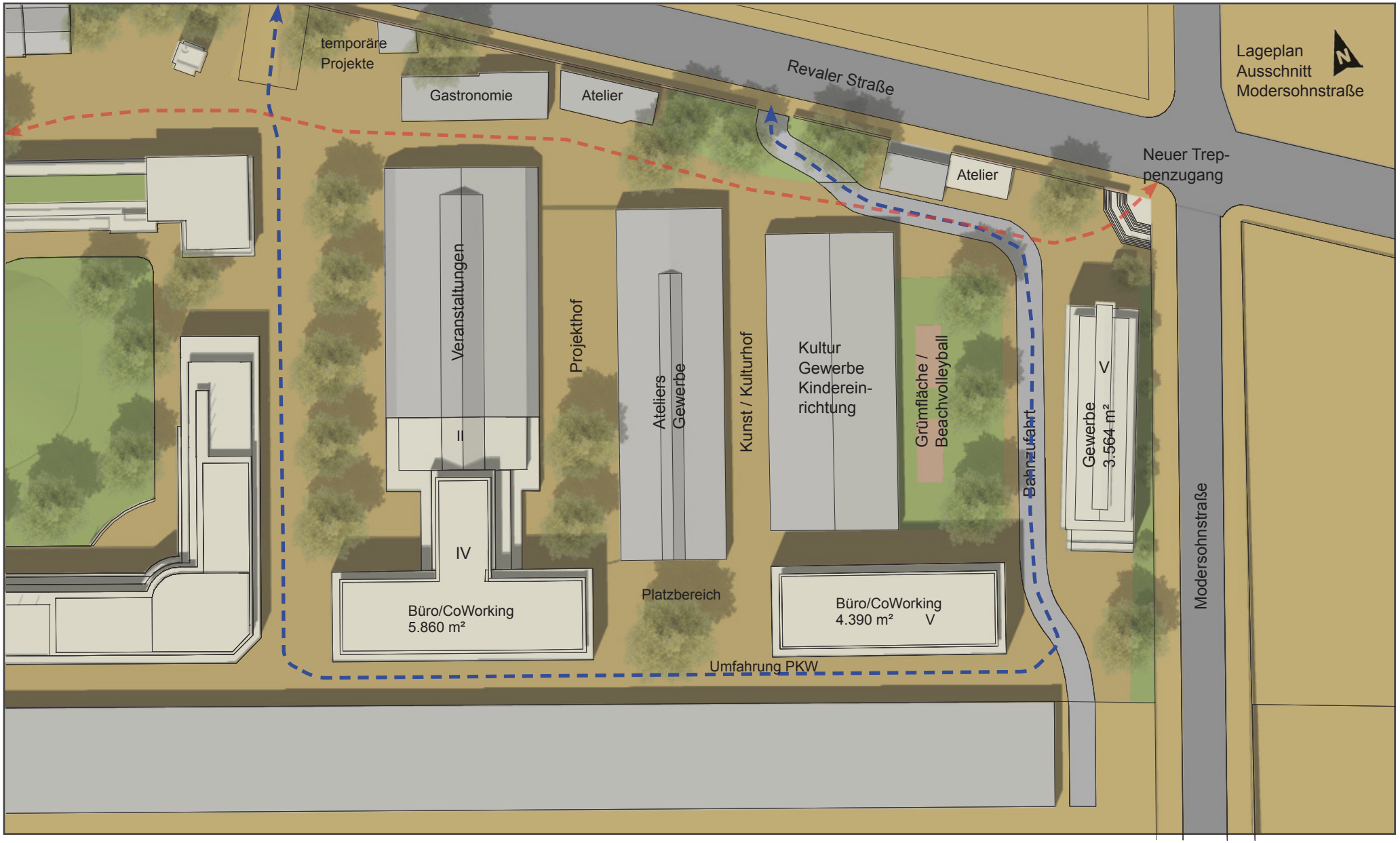
Der heutige Parkplatz (Fläche C1) wird zur Grünfläche, wie bereits vor Jahren von der BVV beschlossen. Nur hier lässt sich eine große zusammenhängende Fläche ohne Abrisse erreichen. Der Platz ist so groß, dass er entlang der Grundstücksgrenze baulich eingefasst werden kann. Der Grünbereich hat dann eine ähnliche Größe wie die Wiese des Boxhagener Platzes. Der gestaffelte Winkelbau des Hauses der NGO`s/Stiftungen/Bildungseinrichtungen sowie das Atelierhaus an der historischen Mauer der ehem. Werkshalle bilden inspirierende und aktive Platzkanten.

Das Amphitheater mit der offenen Bühne unter dem historischen Dach ermöglicht kulturelle Open-Air-Nutzungen (Konzerte, Sommertheater, Kleinkunst). Wegen der akustischen Abstrahlrichtung nach Süden und baulichen Abschirmung wird sich die Lärmbelastung in den Kiez begrenzen lassen. Das Amphitheater erzeugt einen nach Süden hin abfallenden „Sonnenhügel“. Die Nutzungen des Five-O Ensembles weiten sich zur Grünfläche hin aus, z.B. um einen offenen Parcourgarten. Es entsteht eine neue Durchgängigkeit.

Eine zweigeschossige Kindereinrichtung mit Spielplatz an der historischen Giebelseite der Radsatzdreherei schließt sich der Grünfläche an. Die Kinderbetreuung hat mit einer angemessene Randlage einen guten Standort.



Perspektive von Nord-Ost



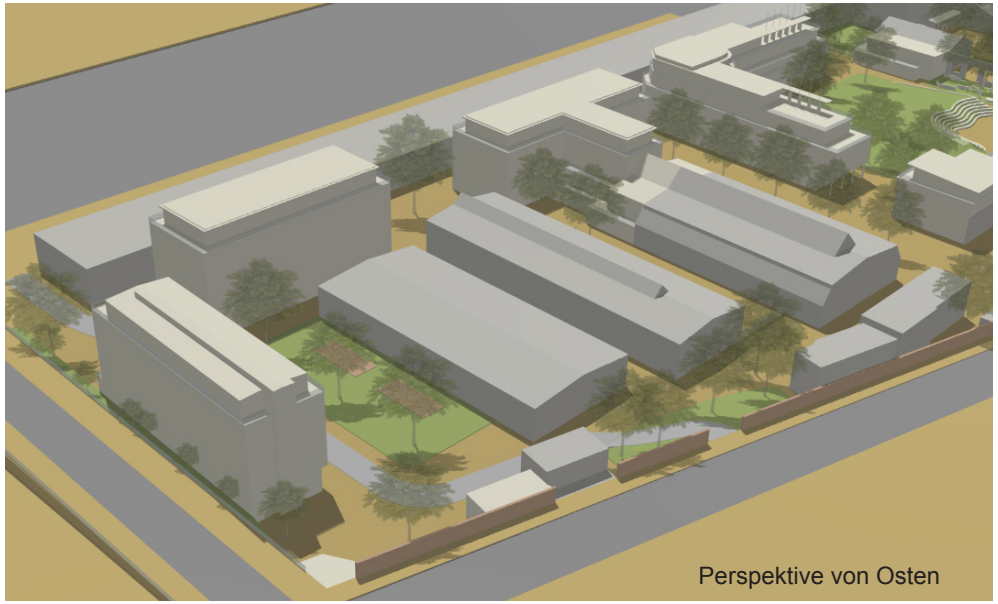
Östlicher Bereich

Die Bahnzufahrt wird erhalten und um eine Umfahrung der Gewerbegebäude entlang der Bahnhalle zur Hauptzufahrt ergänzt. Nur hier dürfen KFZ unter der Einschränkung „Anlieger frei“ einfahren. Die übrigen Bereiche sind Fußgängern vorbehalten. Versenkbare Poller erlauben zeitweise Sondernutzungen z.B. Anlieferung.

Bestand | Neubau

Kunst- und Kulturquartier RAW
Machbarkeitsstudie | Stand: 10/2018
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

Perspektive von Norden


Perspektive von Osten

Östlicher Bereich

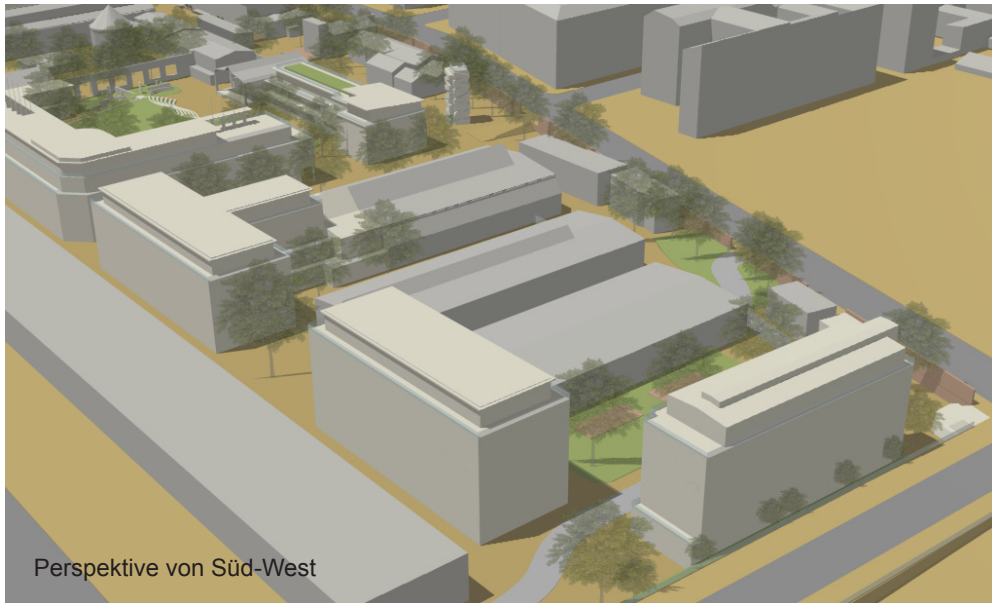
Eigentümer: International Campus GmbH, Deutsche Bahn

Wo bereits Bestandsgebäude beseitigt wurden, können zwei Gewerbeeinheiten als Co-Working entstehen. Die Halle 16 (ehem. „Neue Heimat“) geht als Veranstaltungsbereich eine Nutzungseinheit mit dem Winkelgebäude ein, das sich mit 4 Geschossen+DG noch gut einfügt. Diese Nutzungskonzentration ist mit der Hauptzufahrt gut erschlossen und es ist eine Sammeltiefgarage denkbar.

Die zweite Gewerbeeinheit, das Riegelgebäude entlang der Bahnhalle, wird über die Bahnzufahrt erschlossen und ist mit 5 Geschossen+DG als Geländeabschluss etwas höher als das allgemeine Niveau. Vorgelagert und entlang der Zufahrt entsteht eine Grünfläche mit Sportplätzen. In der Bestandshalle ist auch eine Kindereinrichtung mit Aussenfläche denkbar.

An der Modersohnbrücke sollen in einem Riegelgebäude die provisorischen Container-Nutzungen der Bahn und weiteres Gewerbe Platz finden. Das Gebäude hat ebenfalls 5 Geschosse+DG. So gibt es an den jeweiligen Enden des Geländes, an der Warschauer Straße und der Modersohnstraße, jeweils leichte Hochpunkte.

Der neue Treppenzugang an der Ecke Revaler Straße öffnet diesen Ort zur Kulturpromenade und trägt wesentlich zur Belebung bei. Das RAW ist in seiner gesamten Ausdehnung als Fußgängerbereich durchwegbar und schafft damit einen wertvollen öffentlichen Raum.


Perspektive von Süd-West

Neubau an der Warschauer Straße (Kurth Immobilien) **24.544 m²**

1 - Gewerbehof Ecke Bahn	m² BGF	2 - FilmTheater Quergebäude	m² BGF	3 - Handel Mittelgebäude	m² BGF	4 - Ateliers Ecke Revaler	m² BGF	5 - Haubentaucher Neubau eingestellt	m² BGF
EG	2028	EG	398	EG	372	EG	897	EG	1887
1.OG	1642	1.OG	466	1.OG	313	1.OG	366	1.OG	1782
2.OG	1581	2.OG	427	2.OG	297	2.OG	292	2.OG	1782
3.OG	1557	3.OG	347	3.OG	297	3.OG	259	3.OG	1782
4.OG	1465	DG	230	DG	225	DG	183	DG	1374
5.OG	1350								
DG	945								
	10.568		1.868		1.504		1.997		8607

Neubau Parkplatzfläche und übriges Gelände (Kurth Immobilien) **13.317 m²**

6 - Haus der NGO`s Winkelgebäude	m² BGF	7 - Ateliers Wandbebauung	m² BGF	8 - Kinderhaus an Grünfläche	m² BGF	9 - Getränkehalle Neubau	m² BGF	10 - Ateliers über Garagen	m² BGF
EG	1749	EG	943	EG	304	EG	927	EG	370
1.OG	1716	1.OG	921	1.OG	196	1.OG	830	1.OG	257
2.OG	1830	2.OG	626			2.OG	477		
3.OG	1311	DG	225						
DG	635								
	7.241		2.715		500		2234		627

Neubauflächen Kurth Immobilien BGF:		**37.861 m²**
Bestandsgebäude Kurth Immobilien BGF:	ca.	21.900 m²
Gesamtgebäudeflächen Neubau/Bestand BGF:		**59.761 m²**
Grundstücksgröße Kurth Immobilien (abz.Grünfläche und Hauptwege)	ca.	39.160 m²
GFZ Gesamt Neu/Bestand		**1,53**
GFZ Gesamt ohne Verkehrsflächenabzug		1,16

Neubau östlicher Bereich (Int. Campus GmbH)

11 - Gewerbe T-Form Anbau an Halle 16	m² BGF	12 - Gewerbe entlang Talgo-Halle	m² BGF
EG	1547	EG	770
1.OG	1381	1.OG	770
2.OG	1082	2.OG	770
3.OG	1082	3.OG	770
DG	772	4.OG	770
		DG	539
	5.864		4.389

13 - Neubau Bahn **13.817 m²**
an Modersohnstraße

	m² BGF
EG	600
1.OG	626
2.OG	626
3.OG	626
4.OG	626
DG	460
	3.564

Neubau östlicher Bereich BGF:	**17.381 m²**
Bestand östlicher Bereich BGF:	4544 m²
Gesamt Neubau/Bestand BGF:	**21.925 m²**
Grundstücksgröße östlicher Bereich	14.000 m²
GFZ Gesamt Neu/Bestand	**1,57**
GFZ ohne Verkehrsflächenabzug	1,10

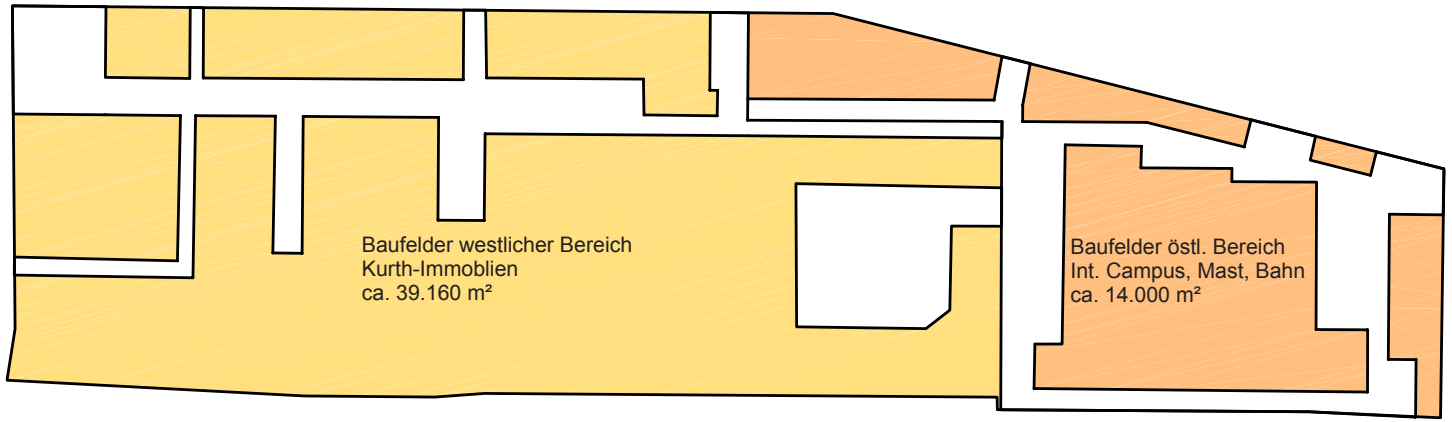
Gesamtgrundstück

Betrachtung inklusive Bahn-Bereich

Neubau BGF:	**55.242**	m²
Bestand BGF:	**26.444**	m²
Gesamt BGF:	**81.686**	m²
Grundstücksfläche:	**53.160**	m²
GFZ Gesamt:	**1,54**	
GFZ ohne Abzüge	1,14	

Das Maß der baulichen Nutzung erscheint mit einer GFZ von rund 1,5 bzw. 1,1 ohne Verkehrsflächenabzüge vergleichsweise gering. Jedoch handelt es sich beim RAW unzweifelhaft um einen besonderen Stadtbereich, der diese Dimension vorgibt.

Wie sehr die bauliche Nutzung GFZ 2,7 des Ergebnisses des Dialogverfahrens das Gelände überbeanspruchen würde, kann man sich in den Vergleichsbildern ansehen.



Baufelder abzüglich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen