



Gewerbekonzert Dragonerareal Kooperative Entwicklung eines Gewerbekonzerts

Impressum

AUFTRAGGEBER

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin
Alexander Matthes

unter Mitwirkung der Fach AG Gewerbe

AUFTRAGNEHMER

AG.URBAN

Mackensen Hipp Tienes Pinetzki GbR
in Zusammenarbeit mit der Contextplan GmbH
Köpenicker Str. 154A
10997 Berlin
Tel.030 61401743
www.ag-urban.de



AG.URBAN URBAN DESIGN
ARCHITEKTUR
PARTIZIPATION
STRATEGIE
KONZEPTE

Gewerbekonzep Dragonerareal

Kooperative Entwicklung eines Gewerbekonzep

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Zielsetzung	6
1.2 Hintergrund	6
1.3 Aufgabenstellung	7
1.4 Berlin wächst - Bedeutung für die Stadtentwicklung	7
1.5 Vorgehensweise	8
2. Das Dragonerareal	10
2.1 Flächenanalyse und planungsrechtlicher Hintergrund	10
2.1.1 Städtebauliche Einordnung	11
2.1.2 Denkmalschutz auf dem Dragonerareal	11
2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
2.2.1 Flächennutzungsplan	12
2.2.2 B-Plan VI-92	12
2.2.3 B-Plan 2-48 „Dragonerareal“	13
2.2.4 „Informelle“ (sektorale) Planungen für Friedrichshain-Kreuzberg	13
2.3 Immissionsschutzbedingungen	14
2.3.1 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung	14
2.3.2 Verkehrslärm	15
2.3.3 Anlagengeräusche	15
2.4 Entwicklungsmöglichkeiten und Synergien aus dem Umfeld	15
2.5 Betrachtungen der Baumassen, Volumen und möglichen Strategien	16
3. Grundlagenermittlung und Interviewphase	18
3.1 Grundlagenermittlung im Bestandsgewerbe	18
3.2 Vorgehensweise	18
3.3 Status Quo auf dem Dragonerareal	18
3.4 Effizienz durch (gemeinschaftliche) Organisation und Kooperation	22
3.5 Zukunft der Bestandsbetriebe	23
3.6 Steckbriefe	24
4. Best Practice Beispiele	40
4.1 Erkenntnisse	40
5. Das Klötzchenspiel	48
5.1 Vorgehensweise & Idee	48
5.2 Durchführung	48
5.3 Ergebnisse	49
6. Leitbildentwicklung	52
6.1 Idee & Konzept	52

6.2 Vorgehensweise	53
6.3 Ergebnisse	53
6.3.1 Raumtypen	53
6.3.2 Zonierungen und Nutzungsgruppen des Dragonerareals	55
6.3.3 Verbindende Elemente / Leitbilder	58
6.4 Diskurs möglicher Leitbilder	59
6.4.1 Berliner Mischung 2.0	59
6.5 Leitbild oder Leitlinien?	60
7. Varianten & Lösungsstrategien	62
7.1 Zusammenfassung der grundlegenden Prämissen	62
7.2 Räumliche Konfigurationen	63
7.2.1 Räumliche Anordnungen und Figuren	63
7.3 Städtebauliche Lösungsansätze	64
7.3.2 Entwurf Variante 1	70
7.3.3 Entwurf Variante 2	72
7.3.4 Entwurf Variante 3	74
7.3.5 Gegenüberstellung der Varianten	76
7.3.6 Detailbetrachtungen	79
7.3.3 Zugrungleiegende Betrachtungen der Varianten	86
7.4 Schallschutzuntersuchungen am Modell	88
7.5 Prüfung der Umzugskosten und -modalitäten ausgewählter Bestandsbetriebe	89
7.5.1 KFZ-Betriebe	89
7.5.2. Das Marmorwerk	90
7.5.3 Polsterei	90
7.5.4 Handel	90
7.5.5 Büro	91
7.6 Abstimmung mit der Fach AG Gewerbe	91
7.7 Herausforderungen für den zukünftigen Prozess	91
8. Zusammenfassung	92
8.1 Abschließende Empfehlungen	93
Quellenverzeichnis	94
Abbildungsverzeichnis	96

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Der vorliegende Bericht ist Ergebnis einer kooperativen Gewerbekonzeptentwicklung. Das Projekt startete Ende März 2019 und endete mit der Diskussion der Ergebnisse mit der AG Gewerbe am 18. Juli 2019. Die Anmerkungen der AG wurden eingearbeitet.

Teil der gemeinsamen Arbeit waren

- Bestandserhebung & Interviewphase
- städtebaulicher Workshop mit Bestandsgewerbe
- kooperative Leitlinienentwicklung und Herstellung von gewerblichen Synergien
- Best-Practice Beispiele
- städtebauliche Grobentwürfe

Das Konzept changiert zwischen einem protokollierten Bericht eines Beteiligungsprozesses und kreativer Mindmap. Dieses Dokument dient dem Nachvollziehen der Bearbeitungsschritte und liefert sowohl fachlich fundierte als auch kreative Grundlagen für das städtebauliche Werkstattverfahren.

1.2 Hintergrund

Mit der Entwicklung eines „Gewerbekonzeptes zur städtebaulichen Integration von Betrieben auf dem Dragonerareal“ nimmt eines der besonderen, städtischen Entwicklungsgebiete in der Bundesrepublik weiter Form an. Der Bundestag und Bundesrat stimmten im Frühjahr dieses Jahres der Übertragung der Fläche an das Land Berlin zu. Damit endete ein langes Kapitel politischen und zivilgesellschaftlichen Aktivismus mit der Möglichkeit, Stadt nicht nur anders zu denken, sondern auch zu gestalten.

Über viele Jahre mobilisierten sich Anwohnende und Unterstützer*innen, führten eigene Verfahren zum Umgang mit dem großen Areal durch und suchten immer wieder den Kontakt zur Bezirks- und Landespolitik. Dieser lange Atem ist verständlich, blickt man auf das Gelände und seine Umgebung. Kreuzberg 61 ist weitestgehend saniert und viele angestammte Bewohner*innen und Gewerbetreibende sind von Folgen der Gentrifizierung und des Städtewachstums u.a. von Verdrängungsprozessen betroffen.

Die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Kaserne bietet die Möglichkeit, viele Bedarfe des Kiezes aufzufangen. So ist es auch nicht verwunderlich, dass Bürgerinitiativen, Landes- und Bezirkspolitik mit ähnlichen Prämissen und in en-

ger Kooperation einen komplexen Beteiligungsprozess samt arbeitsfähiger, kontinuierlicher Strukturen geschaffen haben, die nun die Schritte einleiten, die künftige Bebauung in Plänen zu realisieren.

Bezahlbarer Wohnraum in städtischer bzw. gemeinwohlorientierter Hand, Schutz und Einbindung des Gewerbe- und Gebäudebestands in künftige städtebauliche Modelle sind nur einige Rahmenbedingungen, die von vielen Schultern getragen werden.

Das Bezirksamt, aber auch eine Vielzahl weiterer Involvierte, nennen nicht nur die Integration des Bestands, sondern auch das Städtebauförderprogramm Städttebaulicher Denkmalschutz als Leitbild für die weitere städtebauliche Entwicklung. Daraus ergibt sich eine facettenreiche Aufgabenstellung für die involvierten Akteure. Einerseits spielt das Erhalten, sowohl von architektonischen als auch sozialen und gewerblichen Strukturen eine übergeordnete Rolle in der Aufgabenstellung. Andererseits steht das gesamte Sanierungsgebiet unter dem Entwicklungsdruck der wachsenden Stadt, in der sowohl die Themen flächensparendes Bauen als auch Umwelt und soziale Gerechtigkeit den Rahmen bilden.

Das gegenwärtige Dragonerareal ist weit entfernt davon, flächensparend zu sein. In den 1-2 geschossigen Gebäuden des Ensembles finden sich zahlreiche KFZ-Werkstätten und -Händler, aber auch weiteres, handwerkliches sowie freischaffendes Kunst- und Kunstgewerbe. Einige von ihnen sind seit Jahrzehnten dort, andere haben sich dort angesiedelt, weil Platz für ihr Gewerbe woanders nicht mehr vorhanden war. Aus den Interviews der Gewerbetreibenden zeichnet sich allerdings ein für das Entwicklungsvorhaben erfreuliches Bild: Es gibt den Wunsch zu bleiben und er ist geknüpft an eine Bereitschaft umzuziehen, in zeitgemäße, platzsparende Räumlichkeiten.

Es muss also eingegriffen und umgedacht werden auf dem Dragonerareal. Tabula Rasa ist aufgrund des denkmalgeschützten Ensembles keine Option. Vielmehr ergeben sich aus dem Denkmalschutz Beschränkungen und Vorgaben. Dabei besteht die Herausforderung, die Masse an notwendigem Wohnraum, das gemischte Gewerbe und sonstige, kon-

temporäre Infrastruktur- und Erschließungsflächen auf das Skelett der alten Kasernenanlage zu setzen.

Die Entwicklung des Dragonerareals ist aufgrund vieler Faktoren einzigartig. Copy+Paste von vermeintlichen Erfolgsrezepten an anderen Orten sind unpassend für Kreuzbergs „Filetstück“. Aufgrund der besonderen Akteurskonstellation, des Berliner Wachstumsdrucks, der Vorgeschichte mit dem Rückkauf der Fläche und der Geschichte des Areals sowie dem damit verbundenen, bereits bestehenden öffentlichen Interesse bedarf es großer Kooperationsbereitschaft, ernsthafter und engagierter Bürger*innen- und Expert*innenbeteiligung, um den gewachsenen Ansprüchen gerecht zu werden.

1.3 Aufgabenstellung

Für das Gewerbekonzept werden zentrale Anforderungen in der Arbeitsweise und die Zielvorgaben formuliert. Zunächst einmal wird ein behutsamer Umgang mit dem Bestandsgewerbe und deren Integration ins neu entstehende Quartier gefordert. Dabei spielen auch Aspekte der Vernetzung eine Rolle, um Hinweise auf künftige Organisationsmodelle zu erfahren.

Aus diesem Grund galt es zunächst eine Ansprache und Einbindung des Bestandsgewerbes in die Erarbeitung des Konzepts herbeizuführen.

Die Entwicklung eines innovativen Standortprofils wurde als weiterer Baustein formuliert. Dazu sollen verschiedene Varianten entwickelt und geprüft werden.

Anhand erster Entwürfe sollen Baumassenbedarfe ausgearbeitet werden, um u.a. Aussagen zu baulichen Anforderungen, Potentialflächen, Nutzungsansprüchen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erhalten.

Zum Selbstverständnis des Planungsprozesses zählt es dabei, dass Zwischenstände und Ergebnisse anschaulich aufbereitet werden, damit Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse ermöglicht werden. Kooperative und innovative Lösungen werden gefordert und über eine breit gefächerte Beteiligung ermöglicht.

1.4 Berlin wächst - Bedeutung für die Stadtentwicklung

Berlin wächst. Nun schon seit Jahren. Die Debatten um mangelnden, bezahlbaren Wohnraum sind allgegenwärtig und unumgänglich. Wohnen getrennt von Arbeiten zu sehen ist allerdings - so ein breiter Konsens - von gestern. Gerade die Innenstadtlagen sind so beliebt, weil Wohnen und Arbeiten nah beieinander liegen, weil die Wege kurz sind. Arbeit ist Teil des Lebens, Grenzen der Arbeit und der Freizeit schwinden zusehends.

Arbeit, besonders die Produktion und Industrie haben unsere Städte geprägt. In alten Industriestrukturen entstehen neue aber wenige Maschinen oder Möbel, vielmehr werden Träume urbanen Wohnens Realität. Verdrängt an den Stadtrand haben Produktion und Industrie zwar weiterhin ökonomisch einen großen Stellenwert, leiden aber unter Fachkräftemangel, Imageproblemen und erhöhtem Verkehrsaufkommen. In der Innenstadt hingegen soll gewohnt werden, möglichst ökologisch, grün, am besten ruhig. Diese Schere zu schließen, Arbeitsplätze und Wohnraum gleichermaßen, qualitativ, bezahlbar und nachhaltig zu entwickeln, ist eine drängende Aufgabe.

Grundsätzlich besteht ein breiter Konsens, dass in einer wachsenden Stadt innerstädtische Produktion ein zukunftsweisender Baustein für eine nachhaltige Entwicklung ist. Vor allem durch die zunehmende Digitalisierung der Wirtschaft wird gerade für Berlin, als eine der führenden Metropolen der digitalen Wirtschaft, die urbane Produktion als eine spezifische Entwicklungschance gesehen. Einigkeit besteht auch in dem Wunsch, den zunehmend enger mit der Produktion verbundenen Digitalen Wandel aktiv zu gestalten, da dieser unaufhaltsam sämtliche Lebensbereiche durchdringt und verbindet. „Ziel ist es, Berlin analog und digital zu vernetzen und so Wohn-, Industrie- und Gewerberäume zu integrieren und Stadt- und Infrastrukturentwicklung in einem kooperativen Beziehungsgeflecht zu entwickeln.“ (Smart City- Strategie Berlin)

Kreuzberg hat allerdings auch eine lange Geschichte von Künstlerateliers, Bastelbuden, Schweiß und Hammer, Nischengewerben, die darauf ausgelegt sind Altes zu restaurieren und Neues zu entdecken.

Handwerksbetriebe, die für den täglichen Bedarf in Wohnungen und Büros kommen (Klempner, Elektriker u.a.) finden immer weniger Räume für ihre Betriebe im Bezirk und der gesamten Innenstadt. Vom Stadtrand aus sorgen sie allerdings dafür, dass das hochverdichtete Zentrum funktioniert. Aber statt zu schrauben stehen sie immer häufiger im Stau. Der Wirtschaftsverkehr macht in Berlin über 37%

(Erbstößer 2016) aus, Tendenz steigend. Berlin liegt damit über dem Bundesdurchschnitt.

Handwerk ansiedeln und unterstützen, Räume für Entwicklung schaffen, vermeintliche Widersprüche von Arbeit und Wohnen auflösen und smarte Logistikalösungen für die „letzte Meile“ entwickeln, sind wichtige Aufgaben für die wachsende Stadt.

1.5 Vorgehensweise

Da es bereits zahlreiche Gutachten, Vorgespräche und informelle Teilnehmungsformate im Kontext der Entwicklung des Dragonerareals gab, wurde die Bestands- und Bedarfs-erhebung nicht von Grund auf angegangen. In der Vorbereitung der eigenen Erhebungen wurden folgende Studien mit direktem Bezug zum Dragonerareal berücksichtigt:

- Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB
- Dokumentation des Lernlabors Gewerbe und Kultur
- Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
- Sanierungsgebiet Rathausblock: Studie zum baukulturellen Erbe
- Protokolle der AG Gewerbe und Kultur
- Schallschutzgutachterliche Untersuchungen des Dragonerareals

Aufgrund der heterogenen Akteurslandschaft rund ums Areal sowie der zahlreich erstellten Gutachten, Konzepte und Teilnehmungen wurde nach den anfänglichen Abstimmungs- und Konsolidierungsrunden die konzeptionelle Entwicklung des Gewerbekonzepts begonnen. Aus den Abstimmungsgesprächen wurden folgende Prämissen für das Konzept formuliert:

- Gewerbeentwicklung ohne Verdrängung des Bestands-gewerbes
- Trotz Wohnungsdruck in der Stadt ein starkes Gewerbe-konzept mit produzierendem Gewerbe entwickeln
- Innerstädtisches Gewerbe schützen und weiterentwickeln

In diesem Zusammenhang wurden Analysen, Diskurse und Konzepte gesichtet, die sich mit Gewerbeentwicklung in wachsenden, urbanen Kontexten auseinandersetzen. Die Erkenntnisse finden sich in dieser Studie wieder. Sie sind Grundlage für die beiden Teilnehmungsformate zur Erarbeitung eines Gewerbekonzepts.

Aus den genannten Verfahren, Abstimmungen und Dokumenten wurden zugrundeliegende Leitbilder und Utopien für einen neuen Gewerbebestandort herausgearbeitet. Sie bieten die Grundlage für die Teilnehmung, indem sie den Rahmen für Teilnehmung setzen und Aushandlungsgegenstände definieren. Es wurden Teilnehmungsveranstaltungen durchgeführt, die Städtebau an maßstäblichen Modellen, aber auch Leitbildentwicklung über abstraktere, metadiskursive Formate ermöglichten.

Für die städtebaulichen Realisierungsskizzen war es zwingend notwendig, die Gewerbefläche neu anzuordnen. Die avisierten Flächen decken sich mengenmäßig mit den Bestandsflächen der derzeitigen gewerblichen Flächen, die jedoch zu etwa zwei Drittel leerstehen. Hinsichtlich einer Entwicklung des Gewerbes muss der Grundflächenverbrauch des Bestandsgewerbes drastisch reduziert und eine Neuordnung der Gewerbeflächen in Kombination mit den entstehenden Wohnflächen strukturiert werden.

Es wurden verschiedene Varianten entworfen, mit denen nah an einem realistischen Städtebau und gleichzeitig mit nötigem Abstraktionsgrad eine Grundlage für den im Juli 2019 startenden städtebaulichen Werkstattverfahren geschaffen wird.

Die Varianten sollten sich eigentlich stärker konterkarieren, um herauszufinden welche Mischung die richtige für Kreuzberg ist. Was sich darauf ggf. idealtypisch ableiten lässt. Allerdings sind im Rahmen der Diskussionen um Denkmalschutz und den Ergebnissen der Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA) gewisse Rahmen entstanden, von denen sich nachvollziehbarerweise auch nicht mehr gänzlich gelöst werden sollte.

Mithilfe von Leitbildern, die in einem gemeinsamen Workshop erarbeitet wurden, wurden Zielvorgaben vieler, heterogener Prozessbeteiligter städtebaulich integriert.

Ein Blick in die Historie des Areals zeigt eine Historie von Widerspruch und Überformung, von Formalität und Informalität. An einem der ältesten Orte des Bezirks, der ein wachsendes, stets wandelndes, viel diskutiertes bauhistorisches Denkmal ist.

In der bauhistorischen Studie¹ finden sich Fotos aus den 1950ern, die schon damals eine Standortprägung überwiegend durch das Automobilgewerbe zeigen. Die Tankstelle,

1 Sanierungsgebiet Rathausblock: Studie zum baukulturellen Erbe. 2018

in der die heutige LPG-Filiale sitzt, wurde 1930 errichtet. Da es gewünschtes Ziel ist, das Bestandsgewerbe zu erhalten aber dennoch eine zukunftsfähige Entwicklung des Areals zu initiieren, könnte ein Leitbild der Gewerbeentwicklung z.B. das der „Mobilität“ sein. Es wäre allerdings kurzsichtig, die Gewerbestrukturen nur auf das Automobil auszurichten. Denn die Frage wie viel Auto unsere Gesellschaft in der Stadt will oder braucht, ist nicht abschließend zu beantworten. Sollte sich der Bedarf an KFZ-Gewerbe mittelfristig verringern, so müssen die geschaffenen baulichen Strukturen multifunktional und adaptionsfähig sein, um beispielsweise neuen Firmen im Themenfeld der „Mobilität“ gerecht zu werden.

Dieses Leitbild Mobilität wurde immer wieder aufgegriffen und diskutiert. Hinzukommen aber viele weitere Ansprüche. Das EINE Leitbild konnte daher nicht identifiziert werden. Es geht vielmehr, um eine Schaffung von Räumen und Strukturen, die flexibel, multifunktional, sozial, nachhaltig und robust sind. Dafür wurden charakterbildende Raumtypen fürs Dragonerareal konzipiert und (teilweise mit einem Augenzwinkern) mit Nutzungen, Ansprüchen und Ideen unterfüttert.

2. Das Dragonerareal

2.1 Flächenanalyse und planungsrechtlicher Hintergrund

Das sogenannte Dragonerareal bildet den Kern des „Sanierungsgebietes Rathausblock“ des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, welches am 21. Juli 2016 mit der 13. Rechtsverordnung förmlich festgelegt wurde.

Vor der Festlegung des Sanierungsgebietes wurden vom Senat des Landes Berlin die gesetzlich vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigten das Vorliegen vielfältiger städtebaulicher Missstände. Neben funktionalen und strukturellen Mängeln insgesamt (hoher Instandsetzungsbedarf, Emissionskonflikte, schlechte Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur, befürchteter Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung etc.) werden auch im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes aufgrund des hohen Leerstandes und des zunehmenden Verfalls der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz deutliche Missstände erkannt. Gleichzeitig bietet die Fläche aber auch erhebliche Potentiale für Verbesserungen

im Quartier und seinem Umfeld.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden auch Leitlinien und Ziele der Sanierung definiert sowie ein Rahmenplan für die zukünftigen Grundzüge der Entwicklung erstellt. Anders als in der (jüngeren) Geschichte des Geländes, die vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt war, soll nun mit Blick auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ein gemischtes, urbanes Quartier entwickelt werden. Dieses soll neben standortverträglichen gewerblichen Nutzungen auch bezahlbaren Wohnungen sowie kulturellen Einrichtungen und solchen für die Infrastruktur Platz bieten. Das Dragonerareal soll in den nächsten Jahren kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt werden. Dazu haben die verschiedenen an der Planung beteiligten Institutionen und Interessengruppen (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Vernetzungstreffen Rathausblock, Forum Rathausblock, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH) eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die Vereinbarung legt die Grundzüge der künftigen Entwicklung des Rathaus-

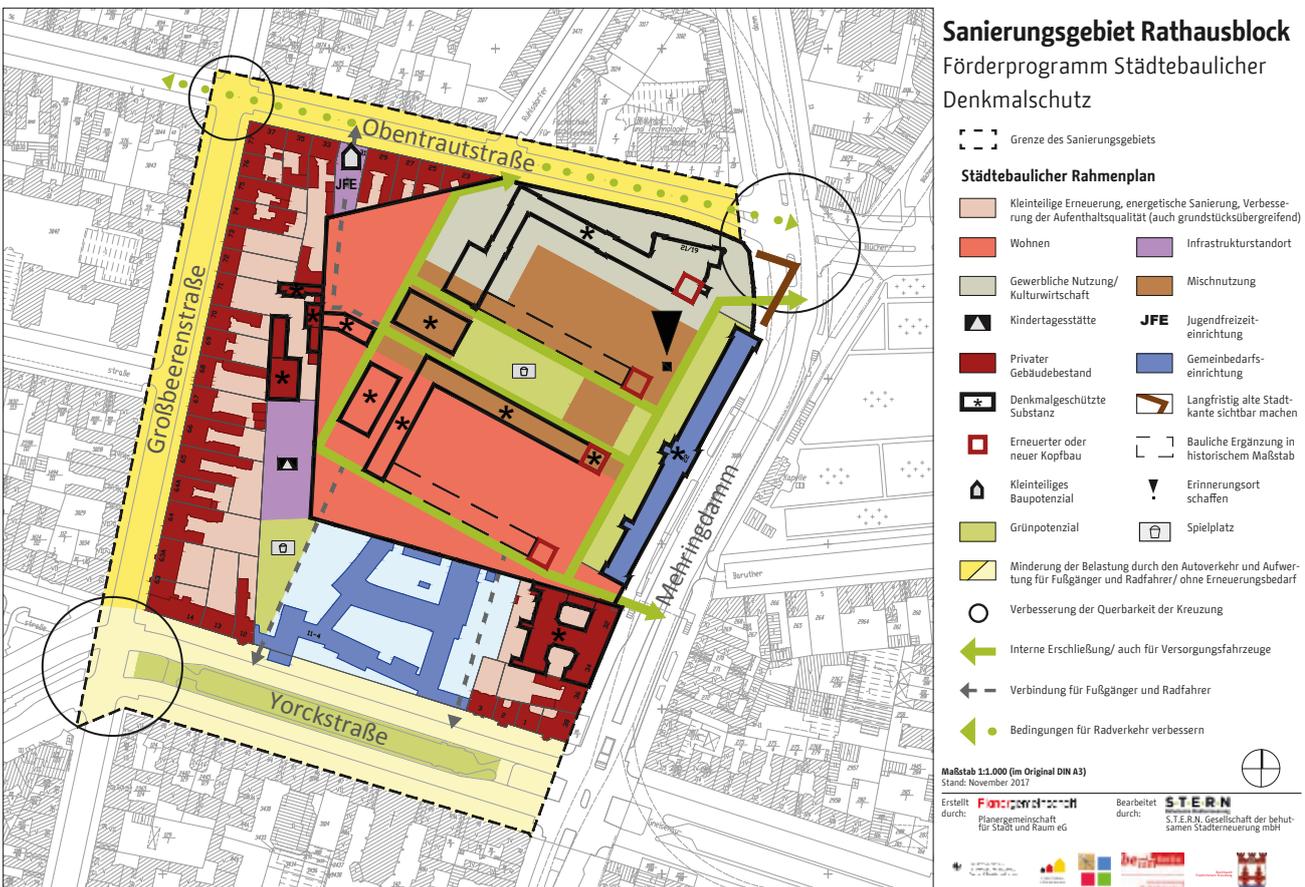


Abb.1 Rahmenplan
Quelle: Senatsverwaltung Berlin

blocks fest. Sie definiert ein Leitbild und regelt die Zusammenarbeit der Kooperationspartner*innen. Außerdem legt sie einen Zeitplan für die städtebauliche Entwicklung bis zur Schaffung von Planungsrecht bis Ende 2021 sowie für weitere Projektvereinbarungen vor.

2.1.1 Städtebauliche Einordnung

Das Sanierungsgebiet Rathausblock wird begrenzt durch die Obentrautstraße im Norden, den Mehringdamm im Osten, die Yorkstraße im Süden und die Großbeerenstraße im Westen. Das Gebiet weist insgesamt eine vergleichsweise heterogene städtebauliche Struktur auf. Während der südliche und westliche Bereich des Rathausblocks vor allem durch die Verwaltungsbauten an der Yorckstraße und die gründerzeitliche Wohnbebauung an der Großbeeren- / Obentrautstraße geprägt sind, wird der nordöstliche Teil des Gebietes städtebaulich vor allem durch die Anlage der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne dominiert.

Die Kaserne des 1. Garde-Dragoner-Regiments (Baujahr ab 1855 mit fortwährenden späteren Umbauten und Erweiterungen) stellte die klassische preußische Reiterkaserne dar: Am Mehringdamm lag das Mannschaftsgebäude (heutiges Finanzamt) mit den Stuben-/Unterkünften, im rückwärtigen Teil, westlich davon lagen die großzügigen Pferdeställe orthogonal um 2 Höfe mit Reitbahnen gruppiert und dazwischen ein Exerzierplatz. Innerhalb des Ensembles waren darüber hinaus 2 Reithallen sowie diverse Nebengebäude untergebracht.

Städtebaulich tritt vor allem das heute noch weitgehend erhaltene III-IV-geschossige Mannschaftsgebäude am Mehringdamm mit seinem neoromanischen Baustil wehrhaft in Erscheinung. Die noch vorhandenen historischen Gebäude im rückwärtigen Teil der Anlage sind durch eine Vielzahl von Umbauten äußerlich eher unscheinbar und werden vor allem durch ihre „inneren Wert“ gekennzeichnet: Gemauerte Kreuzkappendecken die mittels Sandsteinkämpfern auf gußeisernen Säulen ruhen, stellen große Handwerkskunst der damaligen Zeit dar.

Infolge von Kriegsschäden und baulicher Vernachlässigung sind heute aber auch etliche der ehemaligen Pferdeställe abgängig oder durch einfache Garagen ersetzt worden, die allerdings noch weitgehend dem städtebaulichen Kontext der Gesamtanlage (Denkmalschutz) entsprechen. Darüber hinaus wurde der ehemalige Exerzierplatz mit einer raumgreifenden Lagerhalle bebaut.

Das „Innere“ des Kasernengeländes ist der Öffentlichkeit über lange Zeit weitgehend verborgen geblieben, so dass sich hier eine Art gewerblicher Subkultur entwickeln konnte. Diese ist vor allem geprägt durch KFZ-affine Nutzungen

wie Autowerkstätten, Lackierer oder Karosserie-Reparaturbetriebe, für die die vorhandenen baulichen Strukturen besonders geeignet sind. Aber auch „klassisches Handwerk“ ist auf dem Gelände der Dragoner-Kaserne in Form z.B. einer Polsterei und eines Steinmetzbetriebes vertreten.

Bedingt durch komplizierte Eigentums- / Vermögensverhältnisse und eine über lange Zeit unklare Planung entstand so über die letzten Jahrzehnte eine Nutzungsstruktur, die am ehesten als gewerblich geprägte Gemengelage zu klassifizieren ist. Städtebaulich aber wurde der Zustand der letzten ca. 50 Jahre kaum verändert.

2.1.2 Denkmalschutz auf dem Dragonerareal

Das Dragonerareal steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind die verschiedenen noch erhaltenen Teile der historischen Gesamtanlage als Einzeldenkmale geschützt. Jedoch wurde der Bereich über die Jahre baulich überformt und weist aus heutiger Sicht verschiedenste historische Schichten auf.

Während der Bearbeitungszeit dieses Gewerbekonzepts und der BNA wurden das Landesdenkmalamt (LDA) sukzessive in den Entwicklungsprozess einbezogen. Nachfolgend beauftragte das LDA das Büro west mit der Erstellung eines Denkmalschutzberichts der den Kooperationspartner*innen und weiteren Büros am 03.07.2019 während der Begleitgruppe BNA in Form von „Leitlinien für den Denkmalschutz auf dem Dragonerareal“ vorgestellt wurde.

An dieser Stelle sollen die wichtigsten Punkte der Leitlinien vorgestellt und in Kontext gestellt werden.

- Die verschiedenen Zeitschichten des Areals sollten erkennbar sein
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Kammstruktur
- Erhalt der Freiflächen am ehem. Exerzierplatz
- Aufstockungen sind denkbar, sofern sie die bauzeitliche Kubatur nicht überschreiten.
- „Andocken“ und Überdachungen sollten vermieden werden, um die städtebauliche Anlage nicht weiter zu verunklären; es gilt, einen respektvollen Abstand zum Bestand zu wahren (angepasst an die konkrete bauliche Gegebenheit).
- Neubauten sind möglich, prinzipiell das Gelände umfassend und sollten als Solitäre ausgeprägt werden.

In diesem Konzept wurde versucht dem Denkmalschutz in vielen Bereichen Rechnung zu tragen und diesen an wichtigen Stellen zu inszenieren, zu stärken und an wichtigen Stellen neu zu interpretieren. Jedoch müssen auch Eingriffe in das Denkmal gemacht werden, um ein schlüssiges Gerüst

für ein funktionierendes Gewerbekonzept sowie das Dragonerareal als qualitätsvollen, urbanen Wohnstandort zu ermöglichen. Das Konzept versucht die bestehenden Denkmale und die gewachsene gründerzeitliche Baustruktur als ein weitgehend geschlossenes und erhaltenswertes Ortsbild zu erhalten. Diese Qualität ist aus Sicht der Verfasser zu wahren jedoch auch weiterzuentwickeln.

Aufgabe für das Werkstattverfahren wird es sein, Antworten und spezielle Lösungen für die Gesamtanlage und Einzeldenkmäler zu entwickeln. Entwickelte Lösungen sollten frühzeitig und in Vorbereitung für die einzelnen Beteiligungsveranstaltung mit LDA abgestimmt werden.

Es ist anzunehmen, dass die gesteckten Entwicklungsziele, Denkmalschutz und die verschiedenen Nutzungsansprüche aus der Zivilgesellschaft nicht zu gleichen Anteilen zu berücksichtigen sind. Die gemeinsame Lösungsentwicklung erscheint aber möglich, da neben der Bereitschaft des LDA dazu, sich auch viele organisierte Gruppen der Zivilgesellschaft für den Denkmalschutz und das baukulturelle Erbe des Dragonerareals eingesetzt haben.

Die vertiefende Kooperation während des Werkstattverfahrens verspricht Lösungen herzustellen, die abseits von „ganz oder gar nicht“ stehen werden und auch dem Thema des Umganges mit Denkmälern eine interessante Neuausrichtung geben könnte.

2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Landes Berlin (www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp) wird das Gelände des Dragonerareals als gemischte Baufläche M 2 mit Einzelhandelskonzentration am Mehringdamm dargestellt. Gemäß Erläuterungsbericht des FNP Berlin umfassen die M 2-Flächen ein breites Spektrum von Baugebieten, in denen eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen...) vorgesehen ist. Dazu gehören vor allem typische „Gemengelagen“ in der Innenstadt, entlang von Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums.

Die Darstellung der gemischten Baufläche M2 für das Untersuchungsgebiet bietet sowohl für die bestehenden Nutzungen als auch für zukünftig angestrebte etwaige Nutzungsänderungen ausreichende Entwicklungsspielräume.

2.2.2 B-Plan VI-92

Der Bebauungsplan VI-92, der im Jahre 1966 festgesetzt wurde, umfasst im Wesentlichen das Gelände der Dragonerkaserne sowie die nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Obentrautstraße und des Mehringdamms.

Für den „inneren Teil“ des Kasernengeländes wird ein Ge-



Abb.2 Ausschnitt Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Berlin (FIS-Broker)

werbegebiet (GE) mit von GRZ 0,6 und einer GFZ von 2,0 bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Eine Baugrenze an den äußeren Grenzen des Gewerbegebietes ermöglicht eine städtebaulich weitgehend „freie“ Bebaubarkeit der Fläche bei Einhaltung der städtebaulichen Maßzahlen.

Der Bereich des heutigen Finanzamtes wird als Kerngebiet (MK) mit Baukörperausweisung des ehemaligen Mannschaftsgebäudes und einer zulässigen Geschosshöhe festgesetzt. Das Grundstück des Finanzamtes wird nach Westen mit einer privaten Grünfläche vergleichsweise großzügig arrondiert, über die auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt.

2.2.3 B-Plan 2-48 „Dragonerareal“

Am 26.05.2015 wurde durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg der Beschluss zur Überplanung des B-Plans VI-92 durch die Aufstellung des B-Plan 2-48 „Dragonerareal“ gefasst. Der Geltungsbereich des neuen B-Plans 2-48 ist identisch mit dem des Vorläufers. Die neuen Planungsziele wurden wie folgt festgelegt:

- Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur
- Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil bzw. einer Gliederung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer GFZ von höchstens 1,8 bezogen auf die Nettobaufläche des Dragonerareals
- Ausweisung von mindestens der Hälfte der Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Reduzierung der Verkehrsflächen der Obentrautstraße auf die Bestandsmaße.

Darüber hinaus soll möglichst ein Teilbereich des Geländes als Gewerbegebiet definiert werden, um innerstädtische Flächen für Handwerk und Gewerbe zu sichern, die keine Störung der Wohnnutzung zur Folge haben und damit langfristig eine attraktive Durchmischung von Nutzungsarten gewährleisten. Der Rathausblock sollte dabei als Einheit entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für den Bezirk und die Stadt gesichert werden.

Zur Begründung heißt es, dass das Plangebiet gegenwärtig überwiegend gewerblich genutzt ist und auch zukünftig als Standort für zentral gelegene gewerbliche Nutzungen benötigt wird. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verdrängung bestehender Gewerbenutzungen insbesondere in den gründerzeitlichen Gebieten des Bezirks besteht auch für diese Nutzungen die Aufgabe der „planerischen Daseinsvorsorge“, indem Flächen im Bezirk vorgehalten wer-

den, die für Unterbringung von Gewerbe zu möglichst moderaten Bedingungen geeignet sind.

Es soll darüber hinaus geklärt werden, wie unter Berücksichtigung der umwelt- und denkmalrechtlichen Belange ein erwünschter Wohnanteil von über 50% im Hinblick auf die Unterbringung von Gewerbenutzungen auf dem Areal möglich ist. Aus dem zuvor reinen Gewerbegebiet soll demnach ein durchmischtes Quartier entwickelt werden, was die Entwicklung eines Profils und den gewünschten Erhalt handwerklicher Betriebe umso wichtiger macht.

2.2.4 „Informelle“ (sektorale) Planungen für Friedrichshain-Kreuzberg

Hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Entwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg sind vor allem die bezirklichen Entwicklungskonzepte für das Dragoner-Areal relevant. Die gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen (SteP Gewerbe / SteP Zentren etc.) können hier aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfen nur vergleichsweise globale Aussagen liefern. Insbesondere zu beachten sind für die Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deshalb das

- Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg: Strategien für die bezirkliche Wirtschaftsförderung (2015)
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2017)

Entsprechend der Strategien für die bezirkliche Wirtschaftsförderung, in der die grundlegenden Erfordernisse für die gewerbliche Entwicklung des Bezirks aufgezeigt werden, ist vor allem das mangelnde Angebot an Gewerbeflächen prägend für die Situation in Friedrichshain-Kreuzberg. Dieser Engpass wird durch zunehmende Nutzungskonkurrenzen in Form möglicher Verdrängungen „angestammter“, traditioneller Gewerbenutzungen durch rentablerer Nutzungen noch verstärkt. Der Bezirk sollte deshalb mit den verfügbaren und potenziellen Gewerbeflächen äußerst sensibel und weitsichtig umgehen. Dies beinhaltet auch eine frühzeitige und ernsthafte Kommunikation mit vorhandenen und neuen Nutzer*innen, Eigentümer*innen und Institutionen. Dringender Handlungsbedarf wird auch bei den vielen integrierten Gewerbestandorten („Berliner Mischung“) erkannt, die einem wachsenden Verdrängungsdruck unterliegen. Nicht nur die sukzessive Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnungen, sondern auch Nutzungskonkurrenzen der gewerblichen Nutzungen untereinander gefährden die seit

über 100 Jahren gewachsenen und den Bezirk prägenden Strukturen nachhaltig.

Im Hinblick auf eine Modernisierung der „Berliner Mischung“ wird angeregt, innovative Handwerksunternehmen z. B. aus den Bereichen ökologisches Bauen, nachhaltige Mobilität, erneuerbare Energien, die strukturell und auch städtebaulich hervorragend zum Kreuzberger Profil und Image passen, in den Blick zu nehmen. Hier sollte eine Bestandspflege ansetzen, indem Flächen gesichert oder angeboten werden, z.B. mit der Einrichtung eines Handwerkerhofes.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung in Friedrichshain-Kreuzberg werden die Ziele der Strategien für die bezirkliche Wirtschaftsförderung weiter differenziert. Es werden kleinteilig Handlungsbedarfe ermittelt, konkrete Maßnahmen vorgeschlagen und Flächen benannt, auf denen diese angewendet werden sollen.

Ziel ist dabei die Sicherung vorhandener gewerblicher Strukturen und Nutzungen und auch der Potentialflächen. Damit soll der Erhalt, die Stabilisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung der noch bestehenden Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Bezirk - auch vor dem Hintergrund einer weiter erwarteten, dynamischen Flächennachfrage - gewährleistet werden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll einen Beitrag zu den querschnittsorientierten Zielen der Stadtentwicklung wie Stadt der kurzen Wege und nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung leisten. Angesichts der starken Gefährdung der typischen („Kreuzberger“) Mischung aus Wohnen und Gewerbe in Teilen des Bezirks sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich. Sowohl für die „Streu-Lagen“ als auch für vorhandene, zusammenhängende (Potential-) Flächen sollen keine weiteren Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen zugelassen werden. An die in vielen Quartieren vorhandenen Netzwerke und Initiativen sollte im Rahmen einer kooperativen Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung angeknüpft werden.

Im Ergebnis der gesamtbezirklichen Analysen nimmt der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 aufgrund der stark steigenden Zahl der Erwerbstätigen weiter zu. In unterschiedlichen Szenarien wird ein zusätzlicher Bedarf zwischen rd. 460.000 und 700.000 m² BGF für Büroflächen und rd. 350.000 bis 700.000 m² BGF sonstiger Gewerbefläche ermittelt. Um diesen Bedarfen auch nur annähernd gerecht zu werden, reichen die vorhandenen gewerblichen Flächenreserven bei weitem nicht aus. Den Nachverdichtungspotentialen vor allem in den Gewerbehöfen kommt deshalb eine zunehmend größere Bedeutung hinsichtlich des zu-

künftigen Gewerbeflächenangebotes in Friedrichshain-Kreuzberg zu.

Dies betrifft unter anderem auch den Bereich Obentrautstraße / Dragonerareal, für den eine erhöhte Verdrängungsgefahr durch Wohnnutzungen konstatiert wird, weil im Umfeld die Differenz zwischen Wohnungs- und Büromieten vergleichsweise hoch ist. Darüber hinaus weist vor allem der Teilbereich der Dragoner-Kaserne am Standort ein erhebliches gewerbliches Entwicklungspotential auf. Deshalb wird dem Standort eine hohe Priorität zur Sicherung und Entwicklung der Gewerbeflächen beigemessen. Da es nur noch wenige vergleichbare Flächen für eine derartige gewerbliche Entwicklung im Bezirk gibt, sind besondere Anstrengungen erforderlich, um eine stadtverträgliche Entwicklung in Gang zu setzen. Die bisherigen planerischen Überlegungen zum Standort zeigen die grundsätzliche Machbarkeit dieser „neuen Berliner Mischung“. Zur Realisierung der angestrebten Mischung aus „verdichtetem Wohnen“ mit altem und neuem Gewerbe sowie kulturellen Nutzungen bedarf es einer intensiven Planung zur Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte und intelligenter städtebaulicher Lösungen.

2.3 Immissionschutzbedingungen

2.3.1 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Das Sanierungsgebiet Rathausblock soll weiterentwickelt werden: Auf dem Grundstück des Dragonerareals und angrenzenden ungenutzten Flächen soll ein innerstädtisches Quartier mit Wohnen, Gewerbe (Kleingewerbe und Kreativwirtschaft), Kultur und sozialen Einrichtungen entstehen. Der Anteil der Wohnnutzung soll 60% der BGF betragen. Dabei sollen bestehende Gewerbebetriebe möglichst erhalten werden, können jedoch in neu zu errichtenden Gewerbebauten verlagert werden. Zusätzlich hat der Fachbereich Stadtplanung des Bezirks die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung soll bei der baulichen Lösung der immissionsrechtlichen Aufgabenstellungen unterstützen und so zur dauerhaften Sicherung des Gewerbes am Standort beitragen. Dies ist im vorliegenden Fall eine besondere Herausforderung, da das Bestandsgewerbe (u.a. Kfz Werkstätten, Clubs/Discotheken) als wenig wohnverträglich einzuschätzen ist. Die Entwicklung soll in einem städtebaulichen Werkstattverfahren mit umfassender Beteiligung der Zivilgesellschaft erfolgen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die „Ist-Situation“ ermittelt und ausgehend von einem digi-

talen Modell des Plangebietes und der Umgebung, der bestehenden gewerblichen Nutzung und der gegenwärtigen Verkehrssituation die Immissionssituation an vorhandenen bzw. künftigen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets rechnerisch prognostiziert und nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

2.3.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aus den Verkehrsbewegungen auf den umgebenden Straßen z.T. sehr hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Die „äußeren“ Fassaden zu den umgebenden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere zum östlich gelegenen Mehringdamm (B 96), sind besonders betroffen. Hier liegen die maßgeblichen Schallpegel deutlich (tw. bis zu 20 dB(A)) über denen für schutzbedürftige z.B. Wohnnutzungen der DIN 18005.

Durch die Schutzwirkung der abschirmenden Bestandsbebauung des vor allem (hier) III-IV-geschossigen Finanzamtes liegen in den dahinterliegenden Bereichen auf Höhe der Bestandsgebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Sofern hinter dem Finanzamt höhere (Wohn-) Gebäude, die über den „Schallschatten“ der Bestandsbebauung hinausgehen, errichtet werden sollen, sind die Immissionsprognosen entsprechend zu präzisieren. Aller Voraussicht nach werden in den oberen Geschossen neuer (Wohn-) Gebäude, die die Höhe des Finanzamtes überschreiten, passive Schallschutzmaßnahmen an den Ost-Fassaden sowie möglicherweise auch der Grundrissorganisation erforderlich. Aufgrund der Orientierung der möglichen Neubebauung ist eine entsprechende Grundrissorganisation und -orientierung aber vergleichsweise unproblematisch möglich.

2.3.3 Anlagengeräusche

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche gewerbliche Betriebe (Kfz-Werkstätten, Nachtclubs, Einzelhandel und handwerkliche Betriebe).

An den (heute) nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum zuverlässig eingehalten. Allerdings treten durch die Anlagen- / Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes vor allem im Nachtzeitraum zum Teil hohe Beurteilungspegel auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für Misch- als auch für Gewerbegebiete werden großflächig überschritten. Dies ist vor allem auf den Nachtbetrieb der gastronomischen Nutzungen zurückzuführen. Ursächlich dafür sind sowohl die Abstrahlung über Außenbauteile (Fenster, Türen und Tore) als auch die Kommunikationsge-

räusche im Freien (Eingangs- und Außenbereiche). Trotz verschiedener, bereits durchgeführter technischer Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude und auch der betrieblichen Organisation sind die maßgeblichen Beurteilungspegel im Inneren des Gebietes und auch im Umfeld derzeit nicht einzuhalten.

Diese Situation wird sich mit den vorgesehenen Nutzungsänderungen noch deutlich verschärfen: Eine „heranrückende Wohnbebauung“ ist bei diesen Schallpegeln nicht genehmigungsfähig bzw. ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit entsprechend schutzbedürftiger Nutzungen vorsieht, kann unter diesen Rahmenbedingungen (mit egal welchem Baugebiet – (ob allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI) / Urbanes Gebiet (MU)) nicht festgesetzt werden.

Die Gutachter empfehlen deshalb, zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen (Schallpegelmessungen für die Nachtclubs und konkrete Ermittlung der Schalldämmwerte der Außenbauteile) durchzuführen. Daraus lassen sich durch entsprechende bauliche Dämmmaßnahmen Pegelminderungen prognostizieren / ableiten. Außerdem seien für die zukünftige Situierung von nächtlich genutzten Außenbereichen intensive Abstimmungen mit Planer*innen und Schallschutzingenieuren erforderlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Schallschutz neuer Wohnnutzungen maßgeblichen Einfluss auf die bauliche Konfiguration einer ergänzenden Bebauung im nördlichen Teil des inneren Plangebietes haben muss. Wahrscheinlich sind nur so die Club-Nutzungen an der Obentrautstraße zu erhalten.

Auch und vielleicht noch in höherem Maße kritisch ist die Situation an den dem „Gretchen“ nächstgelegenen Wohngebäuden Obentrautstraße 20/22 (Nordseite) und 23 (Südseite). Hier liegen im Bestand während des Nachtzeitraums Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 9 dB(A) vor.

Im Rahmen der weiteren Planung ist also vor allem zu klären, ob und wie es möglich ist, durch (aktive) Schallschutzmaßnahmen am Gebäude der Clubs die Außenlärmpegel soweit zu reduzieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft (vor allem im Bestand) auftritt.

2.4 Entwicklungsmöglichkeiten und Synergien aus dem Umfeld

Das Umfeld des Untersuchungsgebietes weist heute sehr unterschiedliche Prägungen auf, die grundsätzlich verschiedenste Synergien mit dem Gebiet entwickeln können.

Ein starker Impuls auf die Entwicklung des gesamten Umfeldes des Dragoner-Areals ist aus dem Neubau bzw. der räumlichen Konzentration der Zentralen Landesbibliothek

Berlin (ZLB) am Standort Blücherplatz zu erwarten. Sofern das Projekt in gleicher oder ähnlicher Dimension wie seinerzeit am Tempelhofer Feld geplant wird, ist von einer erheblichen „Strahlkraft“ auf die umgebenden Quartiere im Hinblick auf kulturelle und komplementäre Nutzungen auszugehen. Inwieweit dies steuerbar und für die weitere Quartiersentwicklung nutzbar gemacht werden kann, ist im weiteren Verfahren zu klären. Zweifellos kann ein solcher Impuls aber Nutzungskonkurrenzen entwickeln, die den eigentlichen Entwicklungszielen des Erhalts, der Aufwertung und der behutsamen Modernisierung der gewerblichen Strukturen widersprechen.

Diesbezüglich sind eher Synergien aus den verschiedenen an der Obentrautstraße gelegenen Einrichtungen zu erwarten. Mit der Innung des Kraftfahrzeuggewerbes Berlin, der Fachschule für KFZ-Technik und dem Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Berlin sind hier Nutzungen und Institutionen vertreten, die eher „mobilitätsaffin“ bzw. dem „traditionellen Handwerk“ zuzuordnen sind. Kurz- bis mittelfristig erscheinen hieraus Synergien vor allem im Hinblick auf das ansässige KFZ-Gewerbe und die erforderlichen betrieblichen Modernisierungsmaßnahmen (Stichwort Mobilität der Zukunft) vorstellbar.

Die gefühlt zunehmende Touristifizierung der Randbereiche des Mehringdamms in Form der Entwicklung einer Gastro-Meile mit diversen Kneipen, Imbissen etc. und Hostel- und touristischen Gewerbenutzungen stellt für die Quartierentwicklung selbst eher eine Gefahr dar. Das „Einsickern“ derartiger Nutzungen in das Dragoner-Areal sollte auf ein geringfügiges, verträgliches Maß reduziert werden, da damit die Schaffung nachhaltiger gewerblicher Strukturen behindert würde. Eine clevere, verträgliche Gastronomieentwicklung hingegen kann Synergien schaffen, von denen soziale Einrichtungen, wie produzierende Gewerbebetriebe gleichermaßen profitieren.

2.5 Betrachtungen der Baumassen, Volumen und möglichen Strategien

Vorbemerkung: Die im Folgenden dargestellten Größen der Grund- und Bruttogeschossflächen stellen die aus der digitalen Amtlichen Liegenschaftskarte des Landes Berlin (ALK) gemessenen bzw. errechneten Flächen der baulichen (Haupt-) Nutzungen dar. Deutlich untergeordnete Nebenanlagen wie Schuppen, Vordächer o.ä. sowie etwaige Keller-geschosse werden dabei nicht erfasst. Differenzen zu tatsächlichen Mietflächen sowie zu den auf andere Weise erhobenen Flächengrößen bspw. der BNA sind dabei nicht auszuräumen.

Das Plangebiet des Dragoner-Areals weist insgesamt eine Größe von 5,2 ha (52.213 m²) auf. Davon belegt das Finanzamt mit dem eigenen Flurstück 3099 eine Fläche von 5.081 m², so dass das eigentliche Bearbeitungsgebiet des rückwärtigen Kasernengeländes (ohne zusätzliche Straßenverkehrsflächen) eine Fläche von rund 4,7 ha (47.123 m²) beinhaltet. Innerhalb dieser Fläche finden sich diverse bauliche Anlagen, die mit rd. 7.500 m² Grundfläche der historischen Kasernennutzung zuzurechnen sind, flächenmäßig aber überwiegend aus baulichen Ergänzungen und / oder Ersatzbauten nach Abbruch oder Abgang vorhandener Gebäude (rd. 10.700 m² Grundfläche) bestehen.

Hinsichtlich der vorhandenen Bruttogeschossflächen im Untersuchungsgebiet steht etwa die Hälfte der insgesamt vorhandenen rd. 21.400 m² unter Denkmalschutz (rd. 10.740 m²). Für weitere knapp 10.000 m² BGF ist derzeit ein Leerstand zu verzeichnen. Auf die derzeit gewerblich genutzten Flächen wird im Kapitel 3.3 „Status Quo auf dem Dragonerareal“ genauer eingegangen, zusätzlich werden derzeit Flächen von Initiativen als Kiezraum und Plangarage genutzt.

Entsprechend der Vorgaben aus der Rechtsverordnung zum Sanierungsgebiet und dem B-Plan Aufstellungsbeschluss sind von den möglichen 64.000 m² BGF 40% für Gewerbe, also 25.600 m² BGF, vorzusehen.

Mit der angestrebten Konzentration der gewerblichen Nutzungen auf den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes wird eine weitgehende Neustrukturierung der heutigen Nutzungskonfiguration erforderlich. Dies betrifft den größten Teil der bestehenden Betriebe. Lediglich die heutigen Nutzer der Gebäude / Bauteile 1-5 (z.B. Gretchen, LPG einschl. Verwaltung) könnten in den Gebäuden am Standort verbleiben, letztere müssten dann allerdings „in Nutzung“ saniert werden.

Die Bruttogeschossfläche dieser Bauteile beläuft sich auf rd. 5.000 m². Bei einer Umsetzung der Planung in diesen Größenordnungen, bei Berücksichtigung des Leerstandes und mit Realisierung des Nutzungsziels von rd. 25.600 m² BGF könnte auf dem Gelände der Dragoner-Kaserne ein zusätzliches Angebot an Gewerberaum von etwa 15.000 m² BGF geschaffen werden, ohne die Bestandsnutzungen zu beschränken. Es muss an dieser Stelle allerdings darauf hingewiesen werden, dass die derzeit vorhandene, tw. sehr extensive Nutzung der Außenräume auf dem Gelände als Abstellflächen für Fahrzeuge etc. bei einer derartigen Nutzungsintensivierung nicht zu erhalten sein wird. Hierzu ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie in der baulichen Ent-

wicklung darauf reagiert werden kann oder ob dies durch betriebsorganisatorische Maßnahmen lösbar ist.

Auch bezogen auf das Gesamtgebiet ist auf die deutliche Nutzungsintensivierung zu reagieren. Mit der Wohnungsbauentwicklung im südlichen Teil des Geländes entstehen erhebliche Bedarfe für die Unterbringung von Grün- und Freiflächennutzungen, sofern eine „normgerechte Versorgung wohnortnah“ angestrebt wird. Hier ist zu prüfen, ob bspw. Mehrfachnutzungen von Dachflächen der Gewerbenutzungen für Sport- und Freizeitaktivitäten technisch (Lärm, Statik, Einfriedung, etc.) machbar sind und zu einer funktionalen und städtebaulichen „Auflockerung“ der übrigen Bereiche beitragen können.

Zu prüfen ist im weiteren Verfahren auch, ob und inwieweit die Gewerbefläche im Norden des Dragoner-Areals durch die angedachte deutliche Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Obentrautstraße erweitert werden kann. Städtebaulich würde dies die Möglichkeit eröffnen, den nordöstlichen Teil des Dragoner-Areals durch bauliche Ergänzungen wieder dem historischen Stadtgrundriss anzunähern.

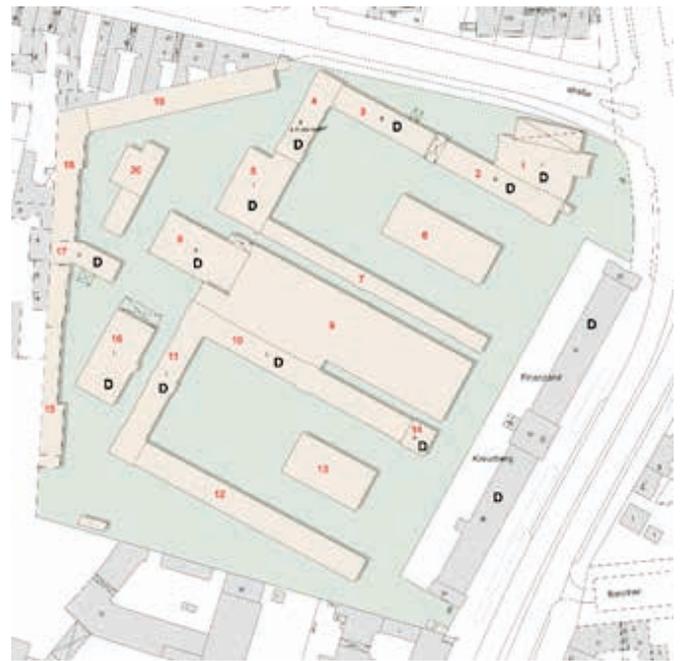


Abb.3 Bestandsgebäude Dragonerareal nummeriert mit Geschosshzahl
Quelle: ALK, Geoportal Berlin (FIS-Broker)

Nr.	Denkmal	Grundfläche	Denkm.-Grf	Geschosse	BGF	Denkm.-BGF	Leerstand	Leer-BGF
1:	X	717 m ²	717 m ²	1	717 m ²	717 m ²		
2:	X	786 m ²	786 m ²	2	1.571 m ²	1.571 m ²		
3:	X	538 m ²	538 m ²	2	1.076 m ²	1.076 m ²		
4:	X	495 m ²	495 m ²	2	989 m ²	989 m ²		
5:	X	764 m ²	764 m ²	1	764 m ²	764 m ²		
6:		1.013 m ²		1	1.013 m ²			
7:		855 m ²		1	855 m ²			
8:	X	901 m ²	901 m ²	2	1.802 m ²	1.802 m ²	(X)	
9:		3.788 m ²		1	3.788 m ²		X	3.788 m ²
10:	X	1.145 m ²	1.145 m ²	1	1.145 m ²	1.145 m ²	(X)	
11:	X	921 m ²	921 m ²	1	921 m ²	921 m ²	X	921 m ²
12:		1.310 m ²		1	1.310 m ²			
13:		768 m ²		1	768 m ²		X	768 m ²
14:	X	155 m ²	155 m ²	2	309 m ²	309 m ²	(X)	
15:		887 m ²		1	887 m ²		X	887 m ²
16:	X	784 m ²	784 m ²	1	784 m ²	784 m ²	X	784 m ²
17:	X	331 m ²	331 m ²	2	663 m ²	663 m ²	X	663 m ²
18:		696 m ²		1	696 m ²		X	696 m ²
19:		993 m ²		1	993 m ²		X	993 m ²
20:		352 m ²		1	352 m ²		X	352 m ²
		18.197 m²	7.536 m²		21.402 m²	10.741 m²		9.851 m²

Abb.4 Flächenaufstellung Dragonerareal
Quelle: Eigene Darstellung nach ALK, Geoportal Berlin (FIS-Broker)

3. Grundlagenermittlung und Interviewphase

3.1 Grundlagenermittlung im Bestandsgewerbe

Als eine Prämisse für die Entwicklung des Areals wurde festgehalten, dass die Gewerbeflächen auf dem Gelände ohne Verdrängung des Bestandsgewerbes entwickelt werden sollen. Hier war es also von Beginn an zu eruieren, inwiefern das Bestandsgewerbe mit den neu zu entwickelten Gewerbeflächen verknüpft werden kann und wie diese Flächen neu strukturiert werden müssen, damit die Flächenbedarfe für alle Gewerbetreibenden erfüllt werden können. Zentraler Bestandteil der Grundlagenermittlung war demnach die Erhebung der Flächenbedarfe – in minimaler und maximaler Ausführung. So kann ein wenig Spielraum in Bezug auf die Neustrukturierung der BGF bei einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit der Betriebe sichergestellt werden.

3.2 Vorgehensweise

In einer ersten Interviewphase wurden die Gewerbetriebe über den aktuellen Stand der Planung, die Beteiligungsmöglichkeiten sowie auch die Mitwirkungsbedingungen informiert. Da die Zahlen der Mietflächen des Bestandsgewerbes aus der Studie „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock“ und aus den Mietverträgen der BIM sehr stark abweichen, wurden eigene Daten erhoben mit denen im weiteren Verlauf dieser Studie gearbeitet wurde.

Der Interviewleitfaden (Muster im Anhang) beinhaltete die Themenkomplexe Allgemein, Standortfaktoren, Fläche, Kooperation und Zukunft sowie Nutzungskonflikte. Der Fokus der Interviews lag jedoch auf den Flächenbedarfen „Innen“ und „Außen“ der jeweiligen Betriebe – maximal und minimal - sowie Kooperationsmöglichkeiten bzw. Flächen, die gemeinschaftlich organisiert werden können. Dies hatte den Hintergrund, eine mögliche Flächeneinsparung durch die Eruierung des minimalen Flächenbedarfes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie möglichen „Gemeinschaftsflächen“ herstellen zu können. Des Weiteren wurden die Betriebe nach der Ausstattung der Produktionsstätten und den baulichen Ansprüchen gefragt, um die Bedarfe für den laufenden Betrieb hinsichtlich Maschinen und sonstigen Anforderungen an den Betrieb mit dem Flächenbedarf zu verknüpfen. Aus der Erhebung ließen sich somit Flächenbedarfe für OG und EG des Bestandsgewerbes ableiten, die als erste Grundlage für das Gewerbekonzept dienen.

3.3 Status Quo auf dem Dragonerareal

Insgesamt wurden 14 ansässige Betriebe auf dem Areal interviewt, darunter sechs KFZ-Betriebe, eine Taxischule, ein Marmorwerk, ein Atelier, eine Club- und Kulturstätte, ein Auto-Export-Betrieb, eine Polsterei, ein Biomarkt und

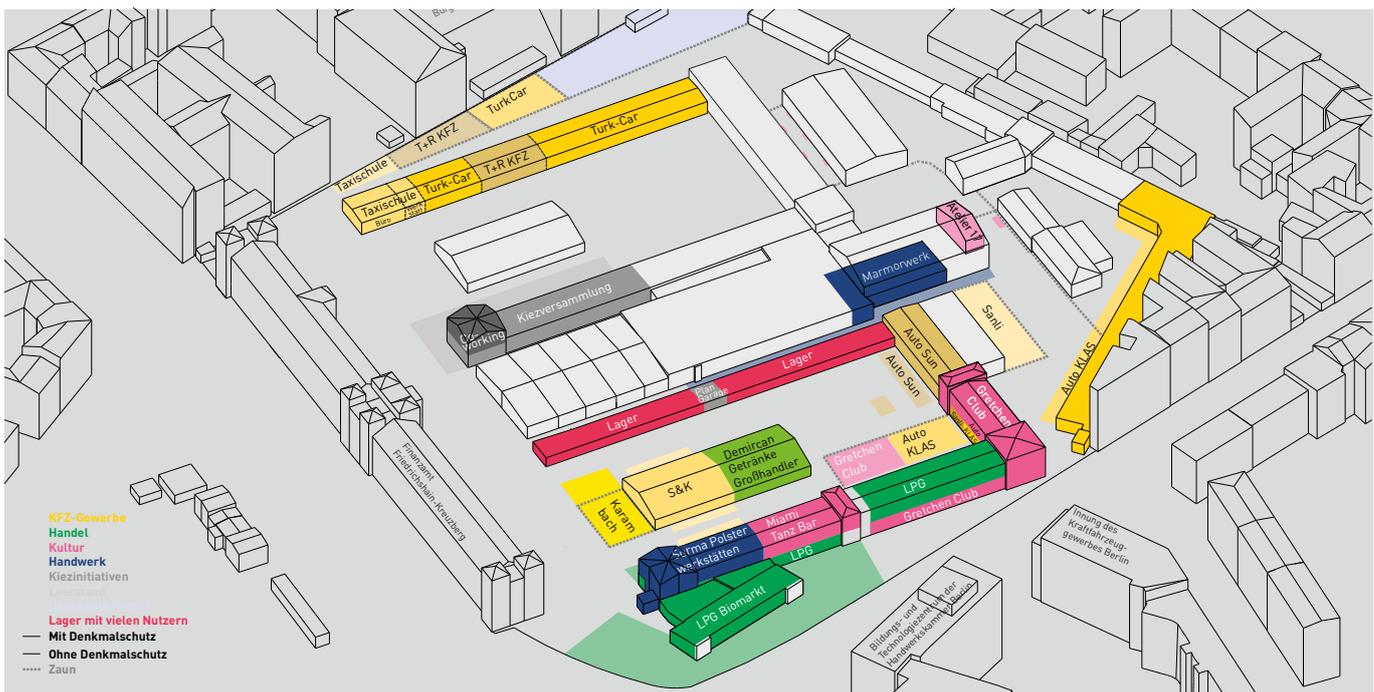


Abb.5 Verräumlichung des Bestandsgewerbes
Quelle: Eigene Darstellung

ein Getränkehandel. Diese heterogene Struktur mit eindeutigem Gewicht auf KFZ erfordert systematische Strukturen, um einen reibungslosen Betrieb aller Unternehmen nebeneinanderher zu gewährleisten. Eine Neustrukturierung ermöglicht es zudem, die Betriebe zu Gruppieren und sinnhaft zu positionieren. Bisweilen gibt es ein paar bestehende Reibungspunkte, die somit zukünftig abgebaut werden können.

Geplant ist für den Gewerbeanteil auf dem Areal eine Bruttogrundfläche von insgesamt 25.600 m². Das Bestandsgewerbe nutzt bzw. mietet derzeit eine Nettofläche von ca. 5.744 m², davon sind 1.201 m² im OG und 4.543 m² im EG. Der minimale Flächenbedarf des Bestandsgewerbes, der aus der Befragung herausging, liegt bei 5.587 m² – man könnte also bei einer Neustrukturierung 157 m² für andere Gewerbeflächen nutzen. Auch lassen sich durch Umlegung von Büroflächen ins OG wichtige Erdgeschossflächen für Produktionsstätten herstellen: von dem Minimalflächenbedarf würden 4.203 m² im EG benötigt werden, 1.384 m² lassen sich im OG platzieren – hier würden zu den ohnehin schon im OG liegenden Büroflächen der LPG, des Gretchens sowie dem Atelier die Büroflächen der KFZ-Betriebe und die Räumlichkeiten der Taxischule addiert werden.

Allgemein lässt sich jedoch festhalten, dass einige der befragten Betriebe bei einer Neustrukturierung eine Erweiterung der Betriebsflächen anstreben. Mit den Erweiterungswünschen der einzelnen Betriebe lässt sich ein Flächenbedarf von 7.384 m² feststellen.

Es wurden drei verschiedene Flächenbedarfe erhoben, mit denen (auch im Nachgang an die Ergebnisse des Klötzchenspiels folgend) gearbeitet wird: mit dem 1. flächenmäßigen status quo, 2. mit dem minimalen Flächenbedarf und 3. mit dem gewünschten Flächenbedarf. Im folgenden werden diese drei Flächenzahlen mit 1,3 multipliziert, um sich der Brutto-Grundfläche anzunähern:

- Status quo: 5.744 m² x 1,3 = 7.467,2 m² BGF
- minimaler Flächenbedarf: 5.587 m² x 1,3 = 7.263,1 m² BGF
- maximaler Flächenbedarf: 7.384 x 1,3 = 9.599,2 m² BGF

Eine ausführliche Aufstellung der Flächenbedarfe, sowohl zum aktuellen Zeitpunkt, als auch eine Aufstellung der minimalen Flächenbedarfe mit möglichen Flächeneinsparungen und Angaben der Erweiterungswünsche einiger Betriebe findet sich auf der nächsten Seite.

Diese verschiedenen Brutto-Grundflächen stellen verschiedene Handlungsrahmen dar, um die insgesamt geplanten

25.600 m² BGF mit neuem Gewerbe zu besetzen. Hier müssen im Vorfeld schon systematische Verknüpfungen von Gewerbearten überlegt werden, damit die Flächen am sinnvollsten genutzt werden können.



Abb.6 Flächenerhebung des Bestandsgewerbes
Quelle: Eigene Darstellung

		BESTANDSGEWERBE: AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG (Angabe im Interview)		BESTANDSGEWERBE: MÖGLICHE FLÄCHENEINSPARUNG/VERLAGERUNG (Angabe im Interview)		BESTANDSGEWERBE: ERWEITERUNGSWUNSCH (Angabe beim Workshop)		
LPG ATELIER SANLI METROPOL T+R TÜRK CAR S&K AUTO AUTO KARAM- SURMA GRET- DEMIR- MAMOR-	17 17 SANLI METROPOL T+R TÜRK CAR S&K KLAAS SUN BACH CHEN CAN WERK	INNEN EG: 1078 m ² OG: 445 m ²	AUßEN 960 m ²	<i>(keine Flächeneinsparung)</i> INNEN EG: 1078 m ² OG: 445 m ²	AUßEN 960 m ²	Erweiterungswunsch + 210 m ²		
		INNEN EG: - OG: 139 m ²	AUßEN 17 m ² (1 Stellplatz)	<i>(keine Flächeneinsparung)</i> INNEN EG: - OG: 139 m ²	AUßEN 17 m ² (1 Stellplatz)	kein Erweiterungswunsch		
		INNEN EG: 202 m ² OG: -	AUßEN 500 m ² (33 Stellplatz)	<i>Umlegung Büro ins OG Verzicht auf 250 m² Außenfläche</i> INNEN EG: 112 m ² OG: 90 m ²		AUßEN - 250 m ² =250 m ² Stellfläche	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: 233 m ² OG: -	AUßEN 75 m ²	<i>Umlegung Büro ins OG und Errichtung 5 kleiner Büroräume (Einsparung 60 m²)</i> INNEN EG: 73 m ² OG: 100 m ²		AUßEN 75 m ²	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: 350 m ² OG: -	AUßEN 300 m ² (20 Stellplätze)	<i>Umlegung Büro ins OG Verzicht auf 100 m² Außenfläche</i> INNEN EG: 330 m ² OG: 20 m ²		AUßEN - 100 m ² = 200 m ²	Erweiterungswunsch + 210 m ²	
		INNEN EG: 700 m ² OG: -	AUßEN 100 m ² (6 Stellplätze)	<i>Umlegung Büro ins OG</i> INNEN EG: 680 m ² OG: 20 m ²		AUßEN 100 m ² Stellfläche	Erweiterungswunsch + 280 m ²	
		INNEN EG: 390 m ² OG: -	AUßEN 300 m ² (20 Stellplätze)	<i>Umlegung Büro ins OG Verzicht auf 90 m² Stellfläche</i> INNEN EG: 370 m ² OG: 20 m ²		AUßEN - 75 m ² =225 m ² Stellfläche	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: 130 m ² OG: -	AUßEN 500 m ² Stellplätze	<i>Umlegung Büro ins OG Verzicht auf 150 m² Stellfläche</i> INNEN EG: 100 m ² OG: 30 m ²		AUßEN -150 m ² = 350 m ² Stellfläche	Erweiterungswunsch + 210 m ² im EG + 70 m ² im OG	
		INNEN EG: 180 m ² OG: -	AUßEN 130 m ² (8 Stellplätze)	<i>Verzicht auf 30 m² Außenfläche</i> INNEN EG: 180 m ² OG: -		AUßEN - 30 m ² =100 m ²	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: - OG: -	AUßEN 523 m ² Stellplätze	<i>Verzicht auf 223 m² Außenfläche</i> INNEN EG: - OG: -		AUßEN - 223 m ² = 300 m ² Stellfläche	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: - OG: 365 m ²	AUßEN -	<i>Verzicht auf 65 m² Produktionsfläche</i> INNEN EG: - OG: -65 m ² = 300 m ²		AUßEN -	Erweiterungswunsch + 210 m ²	
		INNEN EG: 430 m ² OG: 252 m ²	AUßEN 100 m ² (bzw. 300 m ²)	<i>Bürofläche kann verringert werden</i> INNEN EG: 430 m ² OG: - 32 m ² =220 m ²		AUßEN 100 m ² (bzw. 300 m ²)	kein Erweiterungswunsch	
		INNEN EG: 600 m ² OG: -	AUßEN 60 m ² (4 Stellplätze)	<i>(keine Flächeneinsparung)</i> INNEN EG: 600 m ² OG: -		AUßEN 60 m ² (4 Stellplätze)	Erweiterungswunsch + 280 m ²	
		INNEN EG: 250 m ² OG: -	AUßEN 174 m ²	<i>(keine Flächeneinsparung)</i> INNEN EG: 250 m ² OG: -		AUßEN 174 m ²	Erweiterungswunsch + 170 m ²	
		INSGESAMT INNEN EG: 4.543 m ² OG: 1.201 m ² insg. 5.744 m² Status Quo	AUßEN 3737 m ²	INSGESAMT INNEN EG: 4.203 m ² OG: 1.384 m ² insg. 5.587 m² minimaler Flächenbedarf	AUßEN 2911 m ²	INSGESAMT Erweiterungswunsch + 1640 m² Bestandsflächen mit Erweiterung insg. 7384 m²		

Abb.7 Aufstellung Flächenbedarfe der Bestandsbetriebe aktuell, mit möglicher Flächeneinsparung und Erweiterungswunsch
Quelle: eigene Darstellung

3.4 Effizienz durch (gemeinschaftliche) Organisation und Kooperation

Um jedoch im Allgemeinen die planmäßige Ansiedlung des zukünftigen Gewerbes ohne Verdrängung des Bestands gewährleisten zu können, lassen sich gemeinschaftlich organisierte Nutzflächen sowie systematische Strukturen herausstellen, die die Flächen effektiver gestalten können.

Als ein Beispiel für eine effiziente Flächennutzung lässt sich die derzeitige Struktur von der KFZ-Werkstatt Auto-Klas nennen, der in einer relativ kleinen Werkstattfläche (ca. 100 m²) vier Hebebühnen untergebracht hat. Möglich ist das nur, weil die Werkstatt von zwei gegenüberliegenden Seiten zugänglich ist. Diese relativ schmale Raumstruktur könnte man für alle KFZ-Betriebe übernehmen, und wie in dem Best-Practice-Beispiel (siehe Kapitel 4) von Hamburg-Wilhelmsburg in Modulen denken. Wichtig hierbei ist die geregelte Zugänglichkeit eines Gebäuderiegels von zwei Seiten, die Module können quasi auf die Flächenbedarfe der Betriebe angepasst und miteinander mit internen Durchwegungen verknüpft werden.

Die Taxischule Metropol ist als beispielhaft für eine gemeinschaftliche Organisation und einen kooperativen Ansatz zu nennen, da sich auf einer Fläche von 160 m² fünf verschiedene Büros organisieren. Zusammen greifen die verschiedenen Unternehmen auf eine Werkstatt und einen gemeinsamen Pausen- und Warteraum zurück. In den Büroräumen selbst hilft eine farbcodierte Ordnerstruktur, den Überblick zu behalten und sensible Dokumente zu sichern. Natürlich muss gesagt werden, dass diese Struktur auf Vertrauensbasis funktioniert. Dennoch sieht man an diesem Ansatz, dass eine gemeinschaftliche Struktur funktionieren kann – auch ganz ohne Konkurrenzdenken.

Ein weiteres Beispiel für eine bestehende Kooperation auf dem Areal ist die gemeinschaftliche Nutzung der Außenfläche vor dem Club Gretchen und Auto-Klas im Innenhof. Die 600 qm große Außenfläche teilen sich die beiden Betriebe und stimmen sich untereinander ab: durch die verschiedenen Betriebszeiten können tagsüber Autos auf der Freifläche stehen und nach Betriebsschluss der KFZ-Werkstatt ist genügend Platz für die Anlieferung an den Club, als Stellplatz für einen Tourbus oder Foodtruck. Auch wird ein Teil der Freifläche bei Clubbetrieb als Außenbereich für die Clubbesucher genutzt. Eine Voraussetzung für das Gelingen einer solchen Kooperation ist eine gute Kommunikation zwischen den beteiligten Betrieben.

Außerhalb von den schon bestehenden Kooperationen auf dem Areal wurde in den Interviews erhoben, welche Flächen sich die Bestandsmieter im Allgemeinen teilen würden. Als mögliche, gemeinschaftlich organisierte Flächen lassen sich aus den Interviews zwei Mietflächen feststellen, bei denen alle Bestandsmieter einer Kooperation positiv gegenüberstehen: Tiefgaragen und Lagerflächen. Durch eine gut positionierte Tiefgarage (oder aber auch Parkhaus) würde sich der Flächenbedarf der Außenflächen für beispielsweise Stellplätze etc. erheblich verringern. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Tiefgarage nicht den Bestand untergräbt, sondern aus Kostengründen in der Baugrube der Neubauten konzipiert wird.

Außerdem wäre ein smartes Stellflächenmanagement zu installieren, in dem zeitliche und nutzungsorientierte Lösungen gefunden werden. Sprich: Möglichkeit des Teilens von Dauerparkflächen (Anwohnende / Gewerbetreibende), Kurz- und Dauerparklösungen und auch das Mitdenken der Umnutzungen von Parkflächen für andere Bedarfe. Hier wäre es nur notwendig, die angemieteten Flächen der Betriebe zu kennzeichnen und zu zonieren. Die derzeitige Nutzung der Außenflächen wird aufgrund der geplanten Wohnbebauung und dem Hinzufügen von neuem Gewerbe zukünftig nicht mehr möglich sein. Dies wurde mit den Gewerbetreibenden zusammen diskutiert, um diese zugleich für den „Flächenverlust“ Außen zu sensibilisieren. Gleiches verhält sich bei einer gemeinsamen Lagerfläche. Durch die Dezentralisierung von den innerbetrieblichen Lagerflächen und einer systematischen Logistik können Innenflächen eingespart und die Produktionsstätten effizienter gestaltet werden. Hier sind Sicherheitsvorkehrungen notwendig, damit die jeweiligen Lager nicht eingesehen werden können und durch Zahlencodes oder ähnliches der Zutritt zu den separaten Flächen nur durch die dazugehörigen Betriebe gewährleistet ist.

3.5 Zukunft der Bestandsbetriebe

Viele Betriebe sehen durch die Neustrukturierung eine Chance, die Mietflächen zukünftig effizienter gestalten zu können. Ein Beispiel dafür ist der Getränkehandel Demircan, der durch eine Verlegung der Lagerfläche um ein Vielfaches an Hauptmietfläche verzichten könnte. In einem Hochregallager mit Rangiermöglichkeiten für einen Gabelstapler können Bestellungen vorbereitet und von den Kunden abgeholt werden – die Bestellungen könnten in einem kleineren „Verkaufsraum“ mit Warenpräsentation erfolgen. Insgesamt streben alle Betriebe eine effizientere Arbeitsumgebung an, um Produktions- und Arbeitsabläufe zu optimieren. Hier ist es wichtig, auf die Bedarfe der einzelnen Betriebe (siehe Anhang 02) einzugehen und eine strukturelle Systematik zu entwickeln, die diese sinnvoll verknüpft.

Die Betriebe sind jedoch auch gezwungen, an einer effizienteren Gestaltung der Arbeit und Flächennutzung zu arbeiten. Durch die erhebliche Minimierung der Außenflächen müssen vor allem die KFZ-Werkstätten ein neues System entwickeln, um die Anzahl der abgestellten Autos für die bevorstehende Reparatur zu verringern. Hier muss nicht nur der Flächenbedarf, sondern allgemein der Arbeitsablauf neu strukturiert werden. Dazu wurden alle Gewerbetreibenden in einem ersten Schritt in den Gesprächen sensibilisiert – in einem zweiten Schritt sollten sie sich selbst mit dem Flächennutzungskonflikt konfrontieren und Vorschläge zu einer sinnvollen Neustrukturierung entwickeln. Dies geschah auf die Interviews folgend in der Klötzchenwerkstatt.



Abb.8 Impression aus der Klötzchenwerkstatt zur Neustrukturierung des Bestandsgewerbes
Quelle: Eigenes Foto

3.6 Steckbriefe

LPG

BIOMARKT



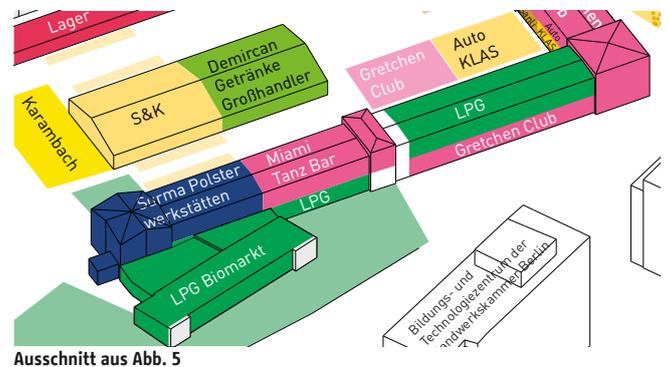
Abb.9 LPG Bio Markt
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Für die Zentralverwaltung ist ein guter Netzanschluss unabdingbar, da der zentrale Server für alle LPG´s am Standort Dragonerareal positioniert ist
- Bei möglichem Umzug der Verwaltung sollte der jetzige Bürostandard gehalten werden
- tägliche, nächtliche Anlieferung muss möglich sein. Lieferungen über LKW bis circa 7t.

SONSTIGES

- in den Büroflächen befindet sich die Zentralverwaltung der LPG
- der Standort der Bürofläche ist eigentlich flexibel, könnten/würden in ein Neubau ziehen
- Standorttreue jedoch beim Biomarkt: definieren sich über die Tankstelle, ein Umzug wäre unvorstellbar
- würden auf Außenflächen verzichten, wenn sie dafür in der Tankstelle bleiben können



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 1078 m² + 445 m² | Außen: 960 m²
OG: 445 m² | EG: 1078 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- wollen eher erweitern (Laden, Verwaltung, Außenfläche)
- keine Einsparung von EG Flächen durch Umlagerung möglich, da Büro schon im OG ist

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Keine

ATELIER 17

KÜNSTLERATELIER



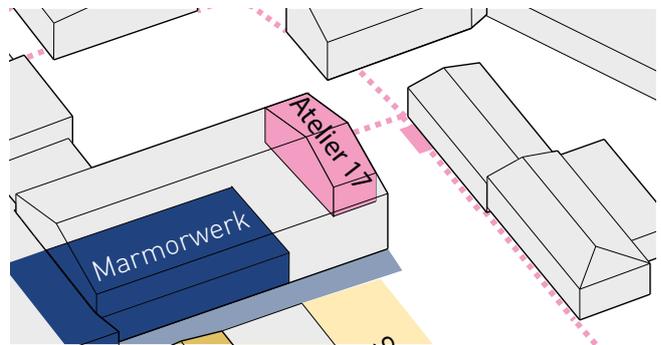
Abb.10 Atelier 17
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- für großformatige Bilder muss der Treppenaufgang groß genug sein
- ein guter Zugang und eine Anfahrmöglichkeit für den Transport muss gegeben sein
- Helle, lichtdurchflutete Räume sind für das künstlerische Schaffen unabdingbar

SONSTIGES

- Überlegung, sich genossenschaftlich zu organisieren
- sind mit dem Status-quo der Mietsache zufrieden
- Probleme mit Prostitution, Müll, Drogen und zu starkem Durchgangsverkehr auf dem Areal
- wollen eher zu Wohnen als zu Gewerbe = Wohnatelier
- könnten aufgrund der Ansprüche sehr einfach umgesetzt werden



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 139 m² | Außen: 15 m² (1 Stellplatz)
OG: 139 m² | EG: -

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- keine Einsparung von EG Flächen durch Umlagerung möglich, da das Atelier schon im OG ist

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Kunst in Schulen, Kindergärten und Freizeitstätten

SANLI AUTOSERVICE EXCLUSIV

KFZ-GEWERBE



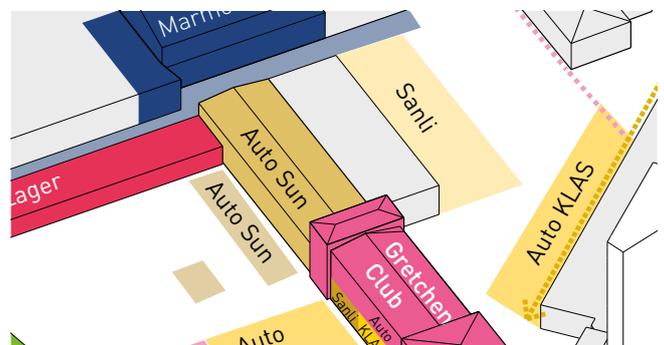
Abb.11 Sanli Autoservice Exclusive
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- die Zentralität des Standortes ist essentiell für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes, da somit ein hohes Kundenaufkommen herrscht
- Hebebühnen (3x)
- Reifenmaschine
- Ölwanne
- mindestens ca. 16 Stellplätze
- Standzeiten der Autos: im eingezäunten Bereich keine zeitliche Eingrenzung, außerhalb des eingezäunten Bereichs täglich wechselnd

SONSTIGES

- sieht sich in starker Konkurrenz zu anderen KFZ-Betrieben auf dem Areal



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: $112\text{m}^2 + 90\text{m}^2$ | Außen: 500m^2 (ca. 33 Stellplätze)
OG: / | EG: $112\text{m}^2 + 90\text{m}^2$ (Büro)

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche EG durch Umlagerung von 90m^2 Büro ins OG möglich
- könnte auf 250m^2 Außenfläche verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Keine

METROPOL TAXISCHULE

TAXISCHULE & -UNTERNEHMEN



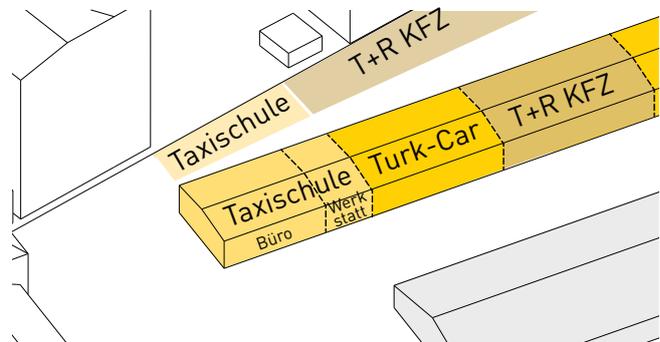
Abb.12 Metropool Taxischule
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- eigene Werkstatt muss in der Nähe sein, um schnell eigenständig Reparaturen durchführen zu können
- Hebebühne (1x)
- Wuchtmaschine
- Reifenwechsler
- mehr als 5 Stellplätze wären wünschenswert
- Standzeiten der Autos: hängt vom Schaden ab, aktive Taxen 10-30 Minuten

SONSTIGES

- 5 Unternehmen teilen sich derzeit 3 Büroräume, Parkplätze, Werkstatt und Mitarbeiter und kooperieren miteinander
- Hätten trotzdem gerne 5 separate Räume, a ca. 15 m², aber auch in einer Location
- im Büro sind die Ordner farblich strukturiert, damit sich die verschiedenen Unternehmen organisieren können
- Bürofläche kann in das OG verlagert werden, Werkstatt bestenfalls darunter



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 160 m² + 73 m² | Außen: 75 m² (ca. 5 Stellplätze)
OG: / | EG: 160 m² + 73 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche EG durch Umlagerung von 160m² (Büro) ins OG
- könnten auf ca. 60m² Bürofläche verzichten, wenn 5 separate, kleine Räume zur Verfügung stehen

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze, Lagerfläche

T+R Kfz-SERVICE

KFZ-GEWERBE



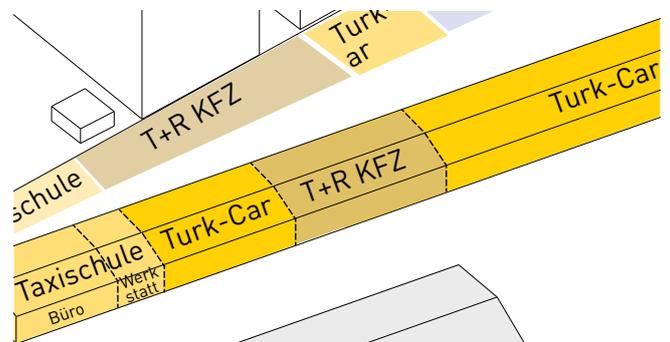
Abb.13 T.R. Kfz-Service
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Hebebühnen fest (2x)
- Hebebühne seperat (1x)
- Wuchtmaschine
- Bremsprüfstand
- Ölabscheider
- Lackkabine vorhanden, aber zur Zeit nicht in Benutzung
- mindestens ca. 13 Stellplätze
- Standzeiten der Autos: maximal 2-3 Monate, wenn es Probleme bei der finanziellen Abwicklung gibt

SONSTIGES

- für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes sind zwei fest installierte Hebebühnen notwendig
- Lackierkabine zur Zeit nicht im Betrieb, weil sie abgebaut werden musste - würde diese gerne wieder aufbauen



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 350 m² | Außen: 300 m² (ca. 20 Stellplätze)
OG: / | EG: 350 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche EG durch Umlagerung von 90m² Büro ins OG
- könnte auf 100 m² Außen verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Keine

TÜRK-Car

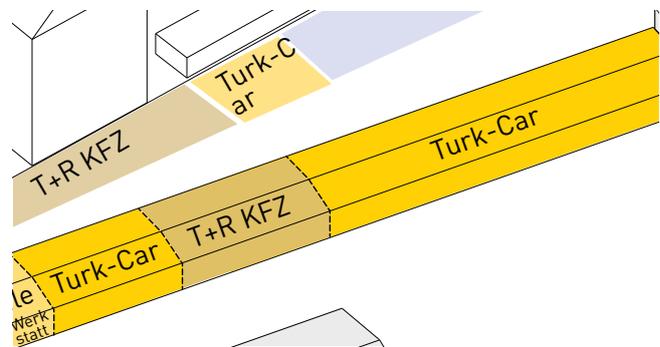
Kfz + Lackiererei



Abb.14 TÜRK-Car
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Fläche muss auch zukünftig groß genug für derzeitige Kundenkapazitäten sein (mindestens 700 m²)
- Lackierkabine muss aufgebaut werden dürfen
- Schleifmaschine
- Hebebühnen fest (4x)
- Lackierkabine
- Kompressoren
- Tank für Restfarbe
- 15 Stellplätze wären wünschenswert
- Standzeiten der Autos: täglich wechselnd



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 700 m² | Außen: 100 m² (ca. 6 Stellplätze)
OG: / | EG: 700 m²

SONSTIGES

- könnte auch umgesiedelt werden, hängt nicht an dem Standort Dragonerareal

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche durch Umlegung eines Büros ins OG möglich
- möchte sonst eher erweitern

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze, Lagerfläche

S&K

KFZ-GEWERBE



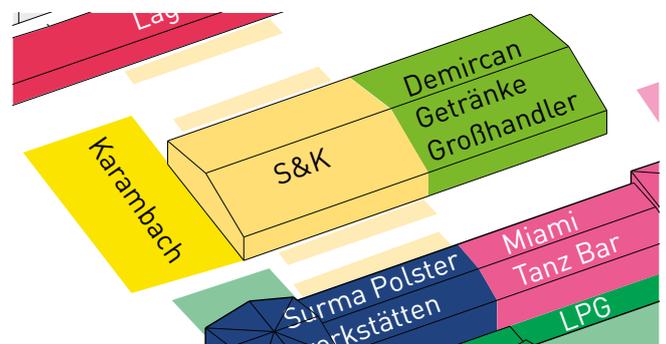
Abb.15 S&K
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Hebebühnen (4x)
- Bremsprüfstand
- Achsvermessung
- Wuchtmaschine
- Reifenmaschine
- Scheinwerfereinstellplatz
- Abgasuntersuchung
- mindestens 15 Stellplätze
- Standzeiten der Autos: maximal 2 Tage

SONSTIGES

- möchte bestenfalls kein Kfz-Betrieb direkt angrenzend haben, da der Konkurrenzgedanke zu stark ist
- Wunsch, die Fläche zukünftig effizienter zu gestalten durch z.B. Umlagerung des Büros in das OG
- wenn dezentrale Lagerflächen entstehen, könnte in der Werkstatt mit der jetzigen Fläche noch eine weitere Hebebühne installiert werden
- ohne vier Hebebühnen ließe sich der Betrieb nicht wirtschaftlich führen



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 390 m² | Außen: 300 m² (ca. 20 Stellplätze)
OG: / | EG: 390 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche durch Umlegung eines Büros ins OG möglich
- könnte auf 75 m² Außen verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze, Lagerfläche

AUTO-KLAS

Kfz + Lackiererei



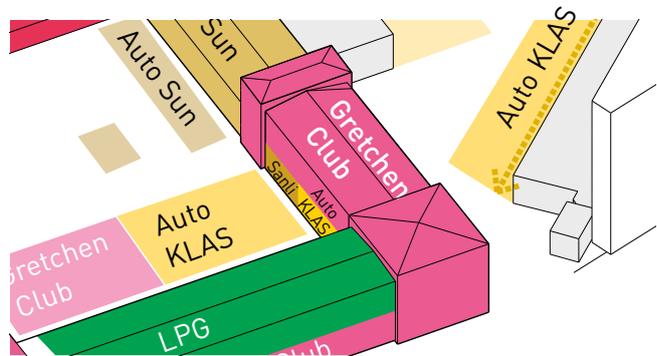
Abb.16 Auto Klas
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Hebebühnen fest (3x)
- Hebebühne separat (1x)
- Kompressor
- Reifenmaschine
- Presswerkzeug
- Bodenbelag Epoxid-Harz
- mindestens ca. 23 Stellplätze
- Standzeiten der Autos: je nach Schaden 2-3 Wochen
- teilen sich Hof mit Gretchen zu gleichen Teilen und nutzen ihn flexibel nach Bedarf

SONSTIGES

- 4 Hebebühnen passen nur, weil die Zufahrten zur Werkstatt von zwei Seiten (hinten und vorne) möglich ist
- Nutzungsvereinbarung der Fläche im Innenhof mit dem Club Gretchen, organisieren sich in der Nutzung nach Absprache



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 130 m² | Außen: 500 m² (ca. 33 Stellplätze)
OG: - | EG: 130 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Einsparung Fläche durch Umlegung eines Büros ins OG möglich
- könnte auf 150m² Außen verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze, Lagerfläche

AUTO-SUN

KFZ-GEWERBE



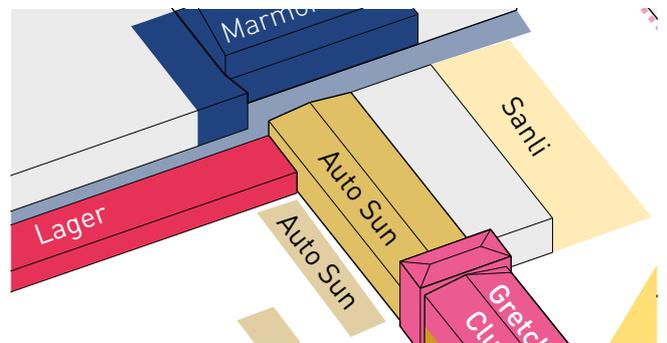
Abb.17 Auto-Sun
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Hebebühnen (2x)
- Reifenwechsler
- Mechanik
- Öltank
- mindestens ca. 5 Stellplätze
- Standzeiten der Autos: keine Standzeiten, da die Autos bei Betriebschluss in der Werkstatt geparkt werden

SONSTIGES

- würde gerne in den Räumlichkeiten bleiben
- wünscht sich eine bessere Ausschilderung der jeweiligen Betriebe, da Kunden oftmals Schwierigkeiten haben, diese zu finden
- besser ausgebaute Zufahrten und Zuwegungen sollte man in der zukünftigen Planung berücksichtigen



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 180 m² | Außen: 130 m² (ca. 8 Stellplätze)
OG: / | EG: 180 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Werkstattfläche könnte verringert werden, wenn die Autos über Nacht nicht in der Werkstatt geparkt werden (ca. 80 m²)
- könnte auf 30 m² verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze, Lagerfläche

Karambach

AUTOEXPORT



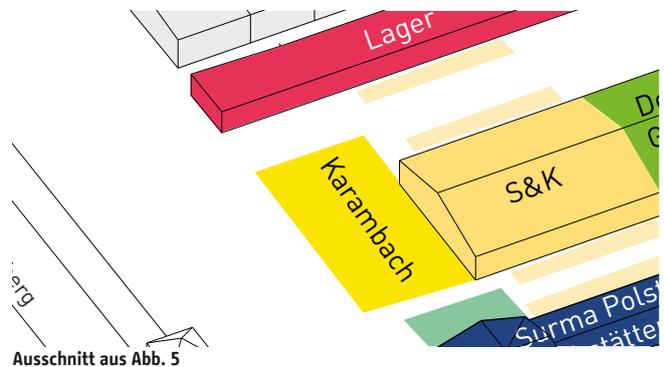
Abb.18 Karambach
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- benötigt eine Außenfläche zur Exportvorbereitung für Autos
- eine gute Zuwegung für den Abtransport sowie genug Rangiermöglichkeit für einen LKW (Autotransporter) sind essentiell

SONSTIGES

- braucht nur eine Freifläche
- kann auch irgendwo anders im Zentrum untergebracht werden



BESTANDSFLÄCHE

Innen: - | Außen: 523 m²
OG: / | EG: /

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- könnte auf 223 m² verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Tiefgarage / Stellplätze

SURMA

POLSTEREI



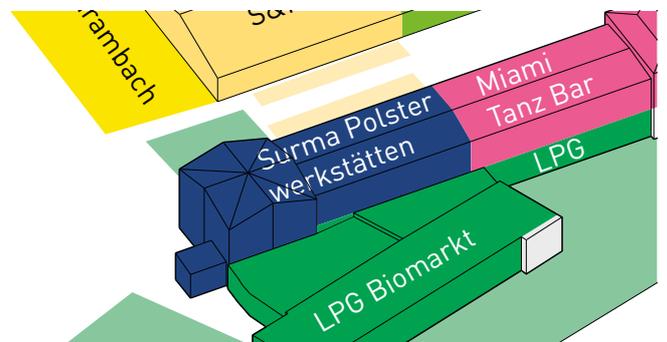
Abb.19 Surma
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- benötigen für die handwerklichen Tätigkeiten Tageslicht / Helle Räume
- aufgrund der Werkstatt im OG sind sie auf einen Lastenaufzug angewiesen
- Stellplatz für LKW (Größe siehe Bild) vor der Polstererei unbedingt notwendig

SONSTIGES

- sind seit 1974 auf dem Areal und möchten unbedingt bleiben
- um den Wunsch der Implementierung einer zusätzlichen Sattlerei in den Betrieb nachzugehen, müssten 150 m² mehr Fläche zur Verfügung stehen
- Dach wurde eigenständig modernisiert
- wenn die Produktionsstätte nicht in das EG verlagert werden kann, wäre ein größerer Lastenaufzug zukünftig sinnvoll



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 365 m² | Außen: -
OG: 365 m² | EG: /

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- könnte auf 65m² Produktionsfläche verzichten

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

keine

GRETCHEN / GOOD DAY BERLIN

CLUB / KULTUR / PR



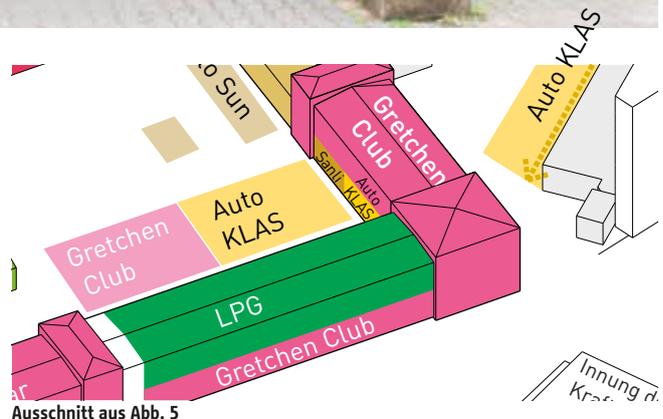
Abb.20 Gretchen / Good Day Berlin
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- ausreichend Hof- bzw. Außenfläche für den Sommer
- gute Zuwegung für die Anlieferung
- Bar, Beschallungsanlage, Bühne, Schallschutz
- weitere Flächen sind gewünscht
- teilen sich Hof mit Auto Klas zu gleichen Teilen und nutzen ihn flexibel nach Bedarf

SONSTIGES

- Club: Standorttreue - Bar etc. alles an die Räumlichkeiten angepasst - Umzug würde das Ende des Clubs bedeuten
- Müssen sich bezüglich Soundcheck mit der Verwaltung der LPG abstimmen - deshalb würden sie gerne die Büroflächen von LPG über dem Club übernehmen
- Ausbau Außen- bzw. Hoffläche wäre optimal für: BesucherInnen, Tourbus, Zulieferung, Foodtruck, Chill-out-Bereich, möglicherweise Biergarten



BESTANDSFLÄCHE

Innen: 252 m² Büro + 430 m² Club | Außen: 100 m², aber Nutzungsvereinbarung mit Klas (halber Hof: 300 m²)
OG: 252 m² | EG: 430 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Club: keine Einsparung,
- Bürofläche könnte verringert werden, gleichzeitig besteht aber auch Erweiterungsbedarf um affine Nutzung wie z.B. Studios.

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

- Lagerfläche, wenn gesichert
- Synergieeffekte mit: Metallbauer, Druckerei, Tischlerei, KfZ

DEMIRCAN

GETRÄNKEHANDEL



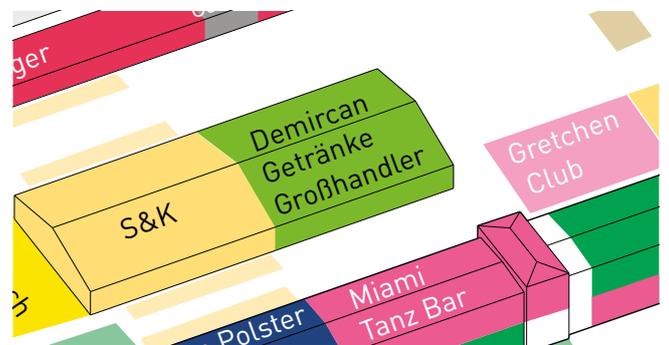
Abb.21 Demircan
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- ausreichend Lagerfläche für die Ware (status quo: 600 m²)
- Halle muss für „Logistik“ geeignet sein, jetzige Hallenhöhe reicht für die jetzige Nutzfläche
- Hubwagen
- Wenn höher gelagert wird, dann bedarf es einen Gabelstapler

SONSTIGES

- will unbedingt auf dem Areal bleiben wegen der Zentralität
- könnte durch Neubau viel effizienter gestaltet werden (Logistik: ab- und zulieferung, Hochregal,..)
- wenn Lagerfläche dezentral ist, könnte die Hauptmietfläche verkleinert werden (Warenpräsentation und Kasse in der Hauptmietfläche, Abholung der Ware im Lager durch den Kunden)



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 600 m² | Außen: ca. 60 m² (ca. 4 Stellplätze)
OG: / | EG: 600 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- Grundfläche könnte nur dann eingespart werden, wenn z.B. in die Höhe gebaut wird (Hochregal,...)

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Lagerfläche dezentral, dann nur kleineren „Verkaufsraum“

MARMORWERK

STEINMETZBETRIEB



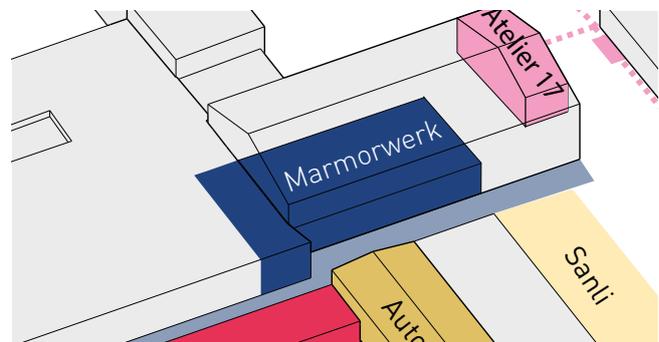
Abb.22 Marmorwerk
Quelle: Eigenes Foto

ANSPRÜCHE AN DEN ARBEITSBETRIEB / AUSSTATTUNG

- Schlammgruben
- Brückensägen
- EG-Lage wegen Lieferverkehr essentiell
- derzeitige Freifläche als Lagerfläche
- Lieferverkehr LKW (maximal 7t). Tägliche aber gebündelte Lieferungen.
- geringer Kundenverkehr

SONSTIGES

- hätten generell nichts gegen einen Umzug, aber dann muss in neue Maschinen investiert werden
- Idee, den gesamten Lieferverkehr auf dem Dragoner-Areal zu bündeln?
- Bräuchten eigentlich 300m²-500m² Außenfläche als Lagerfläche, könnte aber durch eine effizientere Lagerung und Gabelstapler verringert werden
- könnten auf eine Säge verzichten und damit 40qm Innenfläche einsparen
- können sich einen Umzug sowohl auf dem Areal als auch an einen anderen Standort vorstellen
- Schlauchstruktur des Bestandsgebäudes grundlegend nicht optimal



Ausschnitt aus Abb. 5

BESTANDSFLÄCHE

Innen: 250 m² | Außen: 174 m²
OG: / | EG: 250 m²

MÖGL. FLÄCHENEINSPARUNG

- je nach Neustrukturierung Innen & Außen möglich

MÖGL. GEMEINSCHAFTL. ORGANISATION / KOOPERATION

Mögliche Synergieeffekte mit Tischler und Schlosser, Steinmetzen und anderem Kunsthandwerk

4. Best Practice Beispiele

Bedingt durch die Einzigartigkeit und Komplexität der Anforderungen an das Dragonerareal der Zukunft lässt sich kein vergleichbares best practice Projekt finden, bzw. auf das gesamte Areal anwenden. Für Teilbereiche der Planungen finden sich Inspirationen architektonischer, struktureller und gestalterischer/organisatorischer Art.

Verschiedene Projekte, die mit Aspekten der Konversion, Mischnutzung, Umnutzung, Gestaltung und Organisation von Gewerbestandorten innovativ umgehen und auf dem Dragonerareal applikabel wären, werden auf den folgenden Seiten kurz vorgestellt.

4.1 Erkenntnisse

Aus den betrachteten best practice Beispielen lassen sich die für das Dragonerareal relevanten Aspekte deutlich herausarbeiten. Hierbei findet sich wie erwartet kein Konzept, dass die Herausforderungen an das Areal ganzheitlich beantwortet.

Architektonisch bietet das Konzept des Welt-Gewerbehofs Inspiration für den Umgang mit dem Bestandsgerwerb mit verkehrstechnischem Hintergrund, die Flexibilität und Modularität garantiert dem Dragonerareal sich an die Bedarfe der Zukunft anzupassen und das produzierende Gewerbeschallschutztechnisch abzuschirmen und auf diese Weise zu schützen. Auf dem Dragonerareal ist jedoch eine weit höhere Baudichte gefordert. Eine architektonisch zukunftsfähige, modulare bauliche Struktur, die Emissionen abhält, ist gefordert.

Die Classic Remise hat es geschafft vielfältige Nutzungen geschickt in das Denkmal einzubinden und das kulturelle Erbe des Ortes zu wahren. Die etablierten Synergien zwischen den hochspezialisierten Nutzungen, sowie die denkmalgerechte und trotzdem den modernen Ansprüchen angepassten Strukturen sind Merkmale, die auch auf dem Dragonerareal gewünscht sind.

Der Handwerkerhof Ottensen verdeutlicht die Sinnhaftigkeit, Effektivität und Nachhaltigkeit von geteilten Besitzverhältnissen, Produktionsstätten und Infrastruktur. Hierfür braucht es eine gute Organisationsstruktur, sowie baulich

an produzierendes Gewerbe angepasste Architektur, die der Verfasser dem Dragonerareal gerne mitgeben will.

Das Gundeldinger Feld und die Werkstadt sind Nachweise für die Attraktivität eines Quartiers mit gewerblichen und dienstleistungssektoralen Strukturen in der Mischnutzung mit sozialen und kulturellen Angeboten.

Der Weg für vielseitige Synergien soll auch auf dem Dragonerareal geebnet werden. Hier empfiehlt sich eine belebende räumliche Nutzungsmischung, die nicht nur horizontal und vertikal, sondern auch zeitlich, sprich tagesabhängig, angepasst ist. Dies kann durch Strukturen generiert werden, die es ermöglichen tagsüber von 8-18 Uhr gewerblichen Nutzungen und anschließend für kulturelle und soziale Angebote zur Verfügung zu stehen. Insbesondere nördlich des Exerzierplatzes, an der Schnittstelle zwischen Gewerbehof und Wohnquartier, würde sich dies anbieten.

Die Garde-Ulanen-Kaserne gleicht der Garde-Dragonerkaserne in seiner ursprünglichen Nutzung als Reiterkaserne und Bausubstanz. Um den Charakter der Garde-Ulanen-Kaserne zu wahren, wurde der Kasernenhof unterkellert, wodurch oberirdisch Freiflächen und Sichtbeziehungen weiterhin bestehen bleiben. Das Dragonerareal ist jedoch wesentlich höheren Erwartungen an die Baudichte ausgesetzt. Zusätzlich sind auf dem Dragonerareal bereits im Bestand die ehemaligen Kasernenhöfe bebaut, was die Erfahrbarkeit des Kasernencharakters einschränkt. Die Idee einer Unterkellerung des neuen Gewerbehofs zum Zweck der Flächengenerierung wird in dieser Studie in die weitere Planung übernommen.

Das Zwischennutzungskonzept der Nordbahnhalle kann für die Adlerhalle während der Bauphase adaptiert werden, um zur Stärkung der Quartiersidentität bereits mit einfachen Mitteln attraktive Pioniernutzungen anzulocken, um diese später in feste Nutzungen gewerblicher, sozialer oder kultureller Art zu überführen.

WELT-GEWERBEHOF HAMBURG

UMGESTALTUNG EINER EHEM. ARBEITERSIEDLUNG

Im Welt-Gewerbehof sind Klein- und Kleinstbetriebe in Clustern der unterschiedlichen Gewerbebezüge in überdachten Werkhöfen angeordnet. Ca. 40 Gewerbeeinheiten in Form von Hallen, Büros und Werkhöfen, aber auch Laden- und Gastronomiefläche können angemietet werden.

Das lichtdurchlässige Dach aus Polycarbonat-Platten sorgt sowohl für eine einheitliche Erscheinung und die Energieversorgung des Hofes mithilfe einer Photovoltaik-Anlage, als auch für die Möglichkeit des witterungsunabhängigen Arbeitens im Außenbereich. Die Dachkonstruktion ermöglicht zusätzlich eine hohe Flexibilität des Werkhofs, in dem Dank eines Kransystems in einem modularen Prinzip mit vorgefertigten Holzrahmenelementen aus- und umgebaut werden kann. Bedarfsgerecht kann so auf Nutzerwechsel oder veränderte Nutzungsanforderungen eingegangen werden.

Um nachhaltige Betriebsstrukturen zu unterstützen und Verdrängungsprozessen vorzubeugen, wurde ein günstiges Mietpreisniveau angestrebt. IBA-Exzellenzmittel, Förderung aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) in Höhe von 670.000 €, sowie 730.000 € aus den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) wurden für den Bau zur Verfügung gestellt, um die nachhaltige Stadtentwicklung mit dem Welt-Gewerbehof zu stärken und Mietpreise zwischen 3,50 und 6,00 Euro/m² netto kalt zu ermöglichen. Um wirtschaftspolitisch die gewünschte Zielgruppe, bestehend aus Klein- und Kleinstbetrieben u.a. aus der Handwerksbranche (die sich bekanntlich nicht gegen solventere Unternehmen behaupten muss), anzusiedeln und zu schützen, wird die Neumietung an verschiedene Anforderungen geknüpft. So müssen die Unternehmen lokal verwurzelt, oder erstmalige Existenzgründer sein.



Abb.23 © copyright Birkholz Stubenrauch Architektur und Ingenieurgesellschaft mbH - Weltgewerbehof
Quelle: <http://www.birkholzstubenrauch.de/projekte/whg/>

STECKBRIEF

- Baubeginn 2012, Oktober 2013 fertiggestellt
- Grundstücksgröße: ca. 6.700 m²
- Bruttogeschossfläche: ca. 2.400 m²
- Förderung: EFRE-Fördermittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) in Höhe von 730.000 Euro; RISE-Fördermittel (Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung) in Höhe von 670.000 Euro
- Durchschnittliche Miete: 4,40 Euro/m²
- Gewerbeeinheiten: ca. 40

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL

- + Die Flexibilität der Module ermöglichen Anpassungsfähigkeit an Anforderungen der Mieter und Betriebe des Dragonerareals auch in Zukunft
- + Die Anordnung der Gebäude unter der Dachkonstruktion ermöglicht das Arbeiten im Außenbereich und fördert Austausch und Zusammenarbeit der ansässigen Betriebe
- + Dachkonstruktion bietet schalltechnische Abschirmung des emittierenden Gewerbes von Wohnbebauung/emissionsarmem Gewerbe

CLASSIC REMISE BERLIN

NACHNUTZUNG EINES EHEM. STRASSENBAHNDEPOTS

Das ehemalige Straßenbahndepot wurde restauriert und zu einem Dienstleistungszentrum mit Werkstätten- und Servicebetrieben im Oldtimer-Automobilbereich, angegliederten Veranstaltungs- und Gastronomieflächen und Dauerausstellung historischer und klassischer Fahrzeuge mit bewachten und temperierten mietbaren gläsernen Garagen. umgenutzt. Die Transparenz und Sichtbeziehungen machen den industriell-verkehrstechnischen Hintergrund der Halle erfahrbar, die neuen Nutzung, die ebenfalls mit dem Tätigkeitsfeld des Reparierens verknüpft sind, fügen sich stimmig ein. Die Classic Remise ist zu einem öffentlichen, kulturellen Ort für Oldtimerliebhaber und Freizeitnutzung, sowie Veranstaltungen mit Strahlkraft geworden, der weithin bekannt ist.

Folglich haben sich hochspezialisierte Fachkräfte angesiedelt, zwischen denen Austausch und Kooperation stattfindet.



Abb.24 © copyright Lange CI GmbH - Classic Remise
Quelle: <http://www.remise.de/Classic-Remise-Berlin-Events-Fuehrungen.php>

STECKBRIEF

- 1899 Umbau zum Straßenbahndepot
- 1960er Jahre Leerstand
- 2002 Verkauf an Eigentümerin & Restaurierung
- 2003 Eröffnung Classic Remise
- Grundstücksgröße: 12.000 m²
- Investitionen: keine Angabe
- Durchschnittliche Miete: keine Angabe
- Mieter: 35

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL

- + Starke Blickbeziehungen & Synergien und Chance, das produzierendes Gewerbe in gewissem Umfang wertschätzend zelebrieren statt es zu verstecken
- + Erhalt der Bausubstanz und dem kulturellen Erbe durch Erfahrbarkeit des Denkmals, neue Nutzung wurde geschickt ins Denkmal eingebracht
- + Multinutzung und Wissensaustausch

HANDWERKERHOF OTTENSEN HAMBURG

SELBSTGEPLANTER HANDWERKERHOF SOLIDARISCHER KLEINBETRIEBE

Die 15 Kleinbetriebe und Einzelpersonen sind seit 2011 als Verein organisiert, zunächst um gemeinsam nicht-profitorientiert und gemeinschaftlich zu Bauen, um auch in guter Stadtlage mit dauerhaft niedrigen Mietpreisen arbeiten zu können. 2,2 Millionen Euro liehen sich die Handwerker als Kredit von der GLS-Bank. Den Rest stellten sie durch zinsgünstige Direktkredite und die Förderung des Miethäusersyndikats.

Das ehemals brach liegende Grundstück, auf dem der Handwerkerhof Ottensen heute steht, verkaufte die Stadt im Rahmen einer Anhandgabe an das Projekt.

Träger ist die Handwerkerhof Ottensen GmbH. Gesellschafter ist ein Verein, dessen Mitglieder aus den Nutzern bestehen und der die Verwaltung des Handwerkerhofs, sowie die täglichen Bedarfe geschäftsführend und ehrenamtlich organisiert. Weiterer Gesellschafter ist das Mietshäuser Syndikat, welches darüber wacht, dass der Verein weder Boden und Gebäude veräußert, noch die Mieten unberechtigt erhöht.

Es herrschen starke räumlich und inhaltlich starke Synergien, wie gemeinschaftliche Toiletten und geteilte Geräte, bzw. Werkstätten, sowie eine gemeinsame Schaufenstervitrine für die Repräsentation nach außen und gemeinsame Aufträge. Dies spart den Nutzern Raum und somit auch Miete.

Dank eines Lastenaufzugs und einer äußerst guten Schalldämmung durch eine mit Luftkammern bestückte Decke (Schadstoffbeseitigung und Brandschutz inbegriffen) ist ein gemeinschaftliches Arbeiten auf mehreren Etagen möglich.

STECKBRIEF

- 2011: Konzeptionierung
- 2013: Grundstückskauf und Eintritt ins Mietshäusersyndikat
- 2013 Baubeginn
- 2014 Fertigstellung
- Nutzfläche: 1.410 m²
- Investitionen: Kauf: ca. 226.800 Euro
- Bau: 2,6 Mio. Euro
- Förderung Mietshäusersyndikat: 12.400 Euro
- Gewerberaum-Miete: 8,61 Euro/m²
- Büromiete: 13,62 Euro/m²
- Mieter: 25 Personen

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL

- + Mischen und Stapeln unterschiedlichster Nutzungen, Synergien zwischen den Handwerksbetrieben
- + gemeinschaftliches Besitzen, der Spekulation entzogen

GUNDELDINGER FELD BASEL

VIELSEITIGE KONVERSION EINER EHEM. MASCHINENFABRIK

Das ehemalige Industrieareal ist heute Quartierszentrum des Stadtteils Gundeldingen, Gewerbe- Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen beherbergt, die dem Quartier und darüber hinaus einen kulturellen und sozialen Nutzen bringen.

Bei der Umnutzung wurde die Atmosphäre und Geschichte der Maschinenfabrik in den Gebäuden lebendig gehalten und behutsam mit den neuen Nutzungen abgestimmt.

Insbesondere betrifft dies die Nutzungsmischung der Flächen, die tagsüber als Arbeitsplätze für ca. 200 Menschen mit Büros und Werkstätten genutzt und nachmittags/abends zu einem Ort für Freizeitaktivitäten mit Kulturangeboten, Gastronomie und Kletterhalle werden.

Die Finanzierung und Projektentwicklung entsprang aus privater Initiative der Initiativgruppe „Gundeldinger Feld“, die mit einem entwickelten Umnutzungskonzept Investoren akquirieren und den Kauf des Areals realisieren konnte.



Abb.25 © Fotograf: Martin Zeller Eigentümer: Kantensprung AG - Gundeldinger Feld
Quelle: Kantensprung AG

STECKBRIEF

- 1999 Aufgabe des Produktionsstandortes
- 2000 Verkauf an die Gundeldinger Feld Immobilien AG und Nutzungsübergabe an die Kantensprung AG
- 2000 erste Mieter im Areal
- 2005 Abschluss der Umnutzungsarbeiten
- Grundstücksgröße: 1,3 ha
- Investitionen: Kauf: ca. 7,2 Mio. Euro
- Umbau: ca. 8,4 Mio Euro
- Durchschnittliche Miete: 5-15 Euro/m²
- Mieter: ca. 65, Arbeitsplätze: ca. 250

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL

- + Erhalt historischer Bausubstanz und Konversion der ehemaligen Maschinenfabrik
- + Mischnutzung durch tageszeitabhängige Nutzung, dadurch vielseitiges Quartierszentrum

GARDE-ULANEN-KASERNE POTSDAM

UMNUTZUNG EINER EHEM. REITER-KASERNE

Die rekonstruierte ehemalige Kaserne wird heute von Gewerbebetrieben (u.a. aus dem Bereich Druckereiwesen, Forschung/biotech) genutzt und beinhaltet das Oberstufenzentrum OSZ I Technik; die Business School Potsdam sowie klassischer Büronutzungen und Wohnungen.

Durch die Schaffung eines neuen Untergeschosses wurden weitere Flächen generiert und parallel die alte Bausubstanz in ihrer denkmalgeschützten Form bewahrt und der Kasernencharakter erhalten.

Die Bausubstanz der Garde-Ulanen-Kaserne gleicht der Garde-Dragoner-Kaserne .



Abb.26 © google earth - Garde-Ulanen-Kaserne
Quelle: google earth

STECKBRIEF

- 1861 Baubeginn der Reiterkaserne
1997 vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld übernommen
2001 saniert
2002 erste Nutzer im Areal
- Kasernen-Grundstücksgröße: 5 ha

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL

- + Erweiterung der Fläche durch Untergeschoss und Erhalt des denkmalgeschützten Bauwerks
- + Beispiel für Konversion von Reiterkasernenareal und Erfahrbarkeit des Kasernencharakters

WERKSTADT ZÜRICH

STÄDETBAULICHES KONZEPT FÜR EHEM. EISENBAHNWERSTÄTTEN

Das ehemalige Reparatur-Betriebsareal der Schweizerischen Bundesbahnen soll von einer Industrieanlage zu einem urbanen Werkplatz der Zukunft und somit einem Ort für Arbeit, Freizeit und Erholung werden, der Aktivitäten unterschiedlichster Art erlaubt. Auf dem Areal wird eine nachhaltige Nutzungsmischung aus innovativem und klassischem Gewerbe, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungs- und Freizeitangeboten angestrebt. Der Außenraum soll eine öffentliche Begegnungszone werden. Das Gelände befindet sich zum Teil in der Bauphase und wird zum Teil noch von der SBB genutzt; leerstehende, noch nicht zur „urbanen Werkstatt“ transformierte Räume werden derzeit zwischengenutzt. Da der Fokus auf Gewerberaum für Handwerksbetriebe, Produktionsbetriebe und CleanTech Unternehmen liegen soll, wurde in Vorstudien der räumliche Bedarf urbaner Gewerbe in Zürich ermittelt. Das Gelände soll mit den umliegenden Quartieren zu einem neuen Stadtraum fusionieren.



Abb.27 © copyright SBB AG/ Martin Zeller - Werkstatt Zürich
Quelle: <https://werkstadt-zuerich.ch/>

STECKBRIEF

- 1907-1912 Erbauung der Reparaturstätte der SBB
2017 Start Werkstatt Zürich
bis 2021 Fertigstellung der Sanierung der ersten Etappe
2025 Aufgabe des SBB-Betriebs der letzten Hallen und Beginn der zweiten Etappe
- Grundstücksgröße: 42.000 m²
Geschossfläche: 20.000 m²
- Investitionen: keine Angabe
- Durchschnittliche Miete: keine Angabe
- Mieter: ca. 30 Firmen

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL:

- + Synergie zwischen der identitätsstiftenden, historischen Bausubstanz, der öffentlichen Nutzung der Aussenräume sowie der möglichen baulichen Verdichtung werden angestrebt

NORDBAHNHALLE WIEN

ZWISCHENNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

Im Rahmen der Vienna Biennale 2017 wurde die Nordbahn-Halle vom Architekturzentrum Wien als öffentlicher Arbeitsraum genutzt. Folgend wurde die auf 3 Jahre begrenzte Zwischennutzung des Projekts „Mischung:Nordbahnhof“ in der Nordbahn-Halle als Experimentierort für nachhaltige Nutzungen entwickelt und betrieben von einem Forschungs und Entwicklungsprojekt der TU Wien. Die alte Lagerhalle wird mit Veranstaltungen, Ausstellungen und Projekten zur partizipativen Stadtentwicklung, aber auch Räumen für CoWorking/CoMaking bespielt.

Langfristig wird die als Naherholungsfläche ausgewiesene Fläche vermutlich rückgebaut. Die NutzerInnen haben mittlerweile die Möglichkeit in die benachbarten, neuerrichteten Gewerbeflächen zu ziehen. Das ganze Projekt wurde über Forschungsmittel des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart-Cities-Initiative durchgeführt. Für den Betrieb der Nordbahnhalle wurde eine eigene GmbH gegründet.

STECKBRIEF

- 2017 Start des Projekts
- Geschossfläche: 2715 m²
- Investitionen: keine Angabe
- Durchschnittliche Miete: für die 30 CoMaking-Plätze in der Werkhalle, sowie die 30 Plätze für MacherInnen im CoWorking-Bereich fällt jeweils eine Gebühr zwischen 80 Euro und 100 Euro an

APPLIKABEL FÜR DAS DRAGONERAREAL:

- + Das Zwischennutzungskonzept kann für die Adlerhalle während der Bauphase adaptiert werden, um zur Stärkung der Quartiersidentität bereits mit einfachen Mitteln attraktive Pioniernutzungen anzulocken, um diese später in feste Nutzungen zu überführen.

5. Das Klötzchenspiel

5.1 Vorgehensweise & Idee

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse der Gewerbetreibenden im Bestand des Dragonerareals und der Befragungen und Gespräche im Rahmen der Bau-Nutzungs-Analyse wurde das „Klötzchenspiel“ entwickelt und vorbereitet.

Die Idee des Spiels ist es, die Gewerbetreibenden an einen Tisch zu bringen, die gegenwärtigen mit möglichen, zukünftigen Bedarfen abzugleichen und daraus Lösungen für ein resilientes, tragfähiges, zukunftsgerichtetes Gewerkekonzepkt abzuleiten.

Ebenso war es Ziel durch eine Visualisierung der angemeldeten Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe, die Notwendigkeit für eine Neustrukturierung an die Gewerbetreibenden zu vermitteln.

Während der Interviewphase wurden aktuellen Flächenverbrauch und zukünftige Flächenbedarfe abgefragt. Hinzukommend wurden notwendige (Infra-)Strukturen aufgenommen, um gegebenenfalls Cluster bilden zu können. In der Vorbereitung wurde ein Grundriss des Dragonerareals im Maßstab 1:200 auf einer Arbeitsplatte dargestellt.

Um die Bauvolumen darzustellen, wurde sich entschlossen mit Streichholzschachteln zu arbeiten. Eine Schachtel bildet dabei ungefähr 70 m² BGF ab.

Für alle Gewerbetreibenden wurden farblich codierte (nach Nutzungs- / Gewerbeart) Schachteln vorbereitet. Aufgabe war es, sinnvolle Anordnungen zu finden, wie das Bestands-gewerbe zusammenrücken kann, Flächen eingespart und im Idealfall neue Kooperationen eingegangen werden können und dabei geteilte, beziehungsweise gemeinsam genutzte Räume entdeckt werden.

5.2 Durchführung

Im Zuge der kooperativen Entwicklung eines Gewerkekonzepts für das Dragonerareal fand am Montag, den 13.05.2019 im Club Gretchen das Klötzchenspiel statt.

Erfreulicherweise nahmen alle Gewerbetreibenden des Bestands-gewerbes das Angebot an, die Zukunft des Areals gemeinsam gestalten zu können.

Während der Werkstatt wurden Fragen diskutiert, wie die Arbeit der Einzelnen in Zukunft aussehen werde und was



Abb.28 Impressionen aus der Klötzchenwerkstatt zur Neustrukturierung der Gewerbeflächen
Quelle: Eigenes Foto

dafür am Standort an Struktur, Wissen und Expertise benötigt werde. Darüber hinaus wurden neue, gewünschte Gewerbecluster diskutiert und die eigene unternehmerische Entwicklung berücksichtigt.

Es wurden verschiedene städtebauliche Lösungen entworfen, die einerseits Raum für dringend benötigte Wohnungen frei machen und andererseits den Gewerbebestandort weiterentwickeln. Dabei sind besonders die Themen Handel, Handwerk, Kultur und Kiez besprochen, verortet und gestaltet worden. Die angeregten Diskussionen brachten nicht nur neue Erkenntnisse für das Konzept, sondern auch neue Kooperationen zwischen den Gewerbetreibenden hervor.

5.3 Ergebnisse

Auf Grundlage der Anordnungen, die während des Spiels entstanden sind, diskutiert und letztlich für gut befunden wurden, sind grobe städtebauliche Skizzen entstanden, die sich nah an der bestehenden städtebaulichen Struktur orientieren. Die Skizzen dienen damit als Arbeitsgrundlage für die weitere grobe, städtebauliche Entwicklung des Dragonerareals.

Dennoch lassen sich aus dem eingeschlagenen Weg einige Lösungen und Herausforderungen postulieren:

- Erschließungs- und Lieferverkehr würden das Gelände stark belasten. Es wird empfohlen eine Tiefgarage einzuplanen, um den Verkehr von der Fläche zu nehmen.
 - Ein möglicher Umzug des Marmorwerks sollte gemeinsam mit der BIM besprochen werden.
 - Kleinteilige Gewerbebestrukturen, Garagenräume zum Basteln, Musizieren, Lagern und „was auch immer“ werden von vielen Beteiligten gewünscht.
 - Das Thema „Logistik“ muss mit innovativen Lösungswegen behandelt werden: Wie kann das Dragonerareal wichtige Gewerbe für den Bezirk / die Innenstadt aufnehmen / unterstützen / entwickeln ohne bspw. ein Verkehrschaos auszulösen?
 - Für die Erdgeschosse in den neuen Gewerbeeinheiten werden 5 m Nutzhöhe geplant, damit die Bestandsgewerbe sie vollumfänglich nutzen können. In den Obergeschossen sollen Büro- und Erschließungsflächen auch als gemeinsame Nutzungen geplant werden.
- Die denkmalgeschützten Gebäude werden grundsätzlich erhalten und ertüchtigt.
 - Das denkmalgeschützte Ensemble soll nachvollziehbar bleiben. Allerdings werden, um die Flächenbedarfe unterzubringen, die Höfe bebaut. Es werden sowohl Sicht- als auch Wegachsen berücksichtigt, damit die Hofstrukturen erlebbar bleiben.
 - Wenn Nachtleben, aber auch produzierendes Gewerbe, nah an der geplanten, dichten Wohnbebauung, erhalten und erweitert werden soll, dann sollten die Neubauten im Gewerbe in einer Art angeordnet werden, dass sie als Emissionsschutz dienen.
 - Das Bestandsgewerbe soll nicht verdrängt werden. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie viel Platz für Autos in der Stadt richtig ist und welche Bedarfe die urbane Mobilität zukünftig aufweisen wird. Flexible und multifunktionale Räume und Freiflächen geben die richtige Antwort.
 - Wohnumfeldnahes Gewerbe soll im südlichen, denkmalgeschützten Bestand untergebracht werden. Besonders die Platzsituationen südlich und westlich des Marmorwerks sollten in seiner Grundstruktur erhalten bleiben.



Abb.29 Isometrie aus den ersten Ergebnissen der Klötzchenwerkstatt
Quelle: Eigene Darstellung

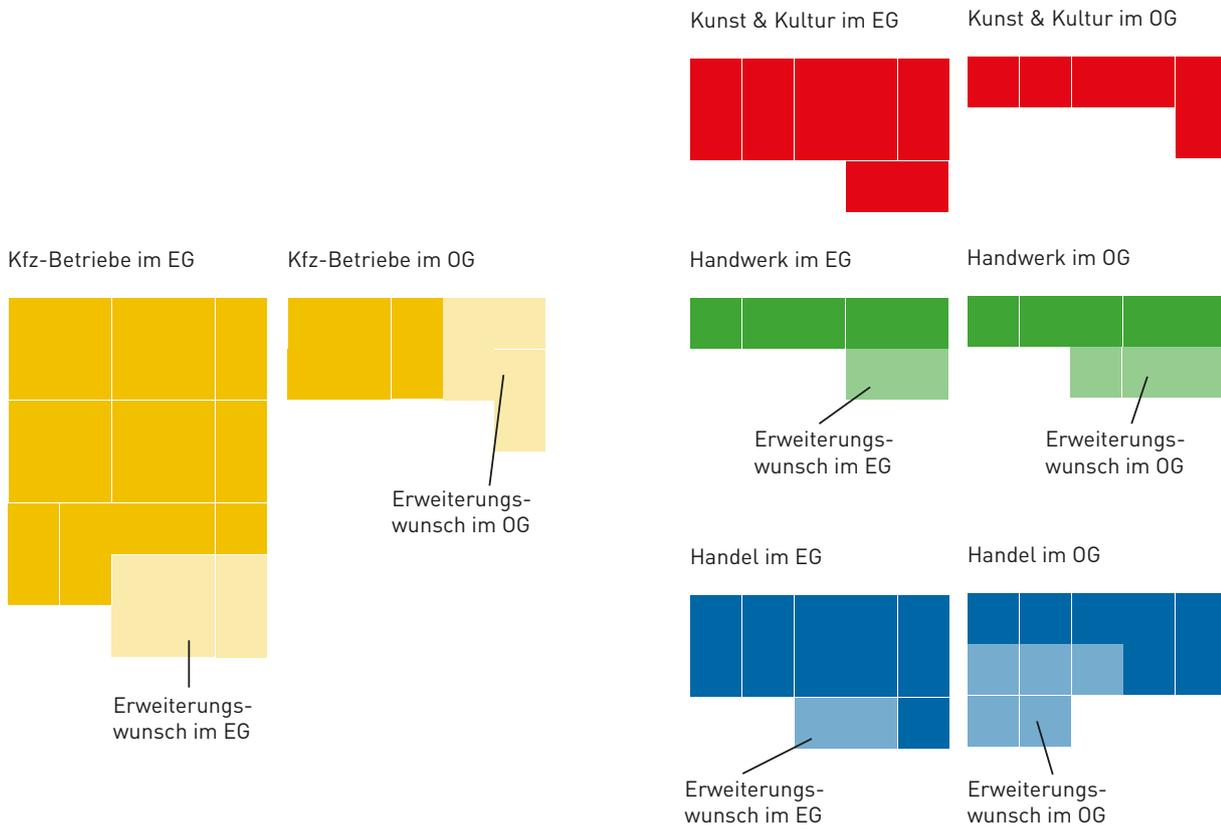


Abb.30 Schematische Darstellung der Flächenbedarfe und Erweiterungswünsche EG und OG der verschiedenen Gewerbearten
Quelle: eigene Darstellung

6. Leitbildentwicklung

6.1 Idee & Konzept

Durch die Teilnahme an zahlreichen Arbeitsgruppen, den öffentlichen Veranstaltungen, die enge Kooperation mit den Bearbeitenden der BNA und den geführten Interviews, wurde den Verfassern nach der Klötzchenwerkstatt immer bewusster wie viele unterschiedliche Zielvorgaben und Erwartungshaltungen es bezüglich der Entwicklung des Dragonerareals gibt. Auch und besonders das Gewerbe betreffend.

Die in Kapitel 5 beschriebenen Strategien aus Politik und Verwaltung mit den Wünschen und Zielvorstellungen aus der lokalen Zivilgesellschaft zu verbinden, gleichzeitig auch aktuelle und prognostizierte wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklungen einzubeziehen, stellte sich daher als nächste Aufgabe. Kooperativ und im Rahmen eines Workshops sollte diese Leitbildentwicklung erarbeitet werden. Aus diesem Grund wurde ein Hexagon-Spielplan gestaltet, der in drei gleichgroße Felder unterteilt war. Die Felder symbolisierten verschiedene Nutzungsflächen auf dem gesamten zu entwickelnden Dragonerareal. Sie wurden für das Spiel folgend benannt

- Urbane Fabrik
- Wohnumfeldnah

■ Wohnen und Arbeiten

Bereits beim Klötzchenspiel wurde erarbeitet, dass das Gewerbe im Norden in einer Gewerbehofstruktur verortet wird. An den Schnittstellen zu Wohn- und Mischnutzungen wurden durch das Hexagonspiel prototypische, innovative und charakterprägende Raumtypen und Nutzungsformen entwickelt.

Parallel dazu sammelten die Verfasser bereits genannte Nutzungsansprüche aus eigener Erhebung, vorangegangenen Untersuchungen und Beteiligungsformaten. Diese Nutzungen wurden in abstrahierte Begrifflichkeiten und Oberbegriffe überführt. Teilweise konkretisierte Nutzungen, die durch Kooperationsvereinbarungen und Zielsetzungen gesetzt sind, wie z.B. das Bestandsgewerbe, wurden der Palette an Spielkarten hinzugefügt und auch als Vorschlag in geeigneten Zonierungen untergebracht.

Das Spiel wurde maßstabslos konzipiert und durchgeführt. Ein Festsaal, eine KFZ-Werkstatt und eine Gemeinschaftsküche sind also unabhängig ihrer realistischen Größe in der Leitbildentwicklung gleich groß und gleich wichtig betrachtet worden.

Ziel sollte sein, zueinander passende Nutzungen zu sam-



Abb.31 Raumtypen und Nutzungsformen im WSII auf dem Hegaon-Spielfeld
Quelle: Eigenes Foto

meln, Kooperationsmöglichkeiten, Synergien, Innovationen und Verortungsvorschläge zu finden. Um diesen Kreativprozess zu unterstützen wurden zu den bereits erstellten Nutzungskarten Stimmungsbilder zur Verfügung gestellt. Außerdem konnten sowohl Skizzen als auch Spielkarten durch die Teilnehmenden dem Repertoire hinzugefügt werden.

Durch das aneinanderlegen und verorten von Nutzungen sollten zueinander passende Nutzungsgruppen gebildet werden. Auf Grundlage der Gruppen wurden Leitbilder beziehungsweise Leitlinien erarbeitet, die Gemeinsamkeiten und Widersprüche aufzeigen. Um ggf. Leitbilder räumlich zu konkretisieren, wurde ein 3D-Modell des Areals mit Bestandsgebäuden und möglichen neuen Bauvolumen erstellt und den Teilnehmenden zum Abschluss der Veranstaltung als Diskussions- und Gestaltungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

6.2 Vorgehensweise

Die Veranstaltung konnte dankenswerter Weise in den Räumen des Gretchens durchgeführt werden. Neben den Teilnehmenden der Fach AG Gewerbe kamen Vertretungen der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer, der Kulturprojekte Berlin, der ZusammenStelle und des Upstalls hinzu.

Nach Erläuterung des Konzepts und des Ablaufs startete die Veranstaltung mit einem Rückblick auf die Klötzchenwerkstatt in dem besonders darauf aufmerksam gemacht wurde, dass

- die Unterbringung des Bestandsgewerbes nicht nur möglich, sondern in sinnvoller, ansprechender städtebaulicher Form realisiert werden kann
- Gewichtungen von Nutzungen ausgehandelt werden müssen
- Neubau notwendig sein wird, um eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung sicherzustellen
- es Aufgabe sein wird, um die verschiedenen Ansprüche abzudecken, sich von monofunktionalen Lösungen zu verabschieden
- der Fokus der Veranstaltung besonders auf Schnittstellen zwischen den Gebieten und im Hinblick auf besondere, neue und gebietsprägende Raumtypen zu legen ist.

Die Veranstaltung wurde, wie im Konzept erläutert, durchgeführt und in drei Phasen untergliedert:

Gestaltung und Anordnung von Nutzungswünschen, Entdecken von Zusammenhängen und Widersprüchen.

6.3 Ergebnisse

6.3.1 Raumtypen

Durch die Aneinanderreihung von Nutzungswünschen und -bedarfen sind Ansammlungen zusammenpassender Funktionen und Nutzungen geschaffen. Im Folgenden werden Raumtypen vorgestellt, welche die Diskussionen und summierten Bedarfe einfangen und in bauliche, funktionale Lösungsansätze übersetzen. Diese Raumtypen finden sich als zentrale Elemente in den darauf folgenden Skizzen des Gewerbekonzepts wieder (siehe Kapitel 7).

SHOWROOM: Ein Raum mit Außenwirksamkeit. Die Gewerbe, ob klein oder groß, versteckt oder präsent, sollen einen gemeinsam nutzbaren Ausstellungsraum haben. Ob temporär für exklusive Zwecke oder in einer gemeinsamen Dauernutzung für Gewerbetreibende, soll dieser Raum durch Transparenz und Öffnung hin in den Straßenraum einladen das neue Dragonerareal kennenlernen zu wollen.

LADENSTRASSE: Die Ladenstrasse korrespondiert mit dem Showroom in ihrer Offenheit und ihrem Zweck. Allerdings befindet Sie sich im Herzen des Quartiers, im Übergang von produzierendem Gewerbe, zu den kleinteiligen, nachbarschaftlichen (Gewerbe-) Nutzungen und auch dem Wohnteil. Die Ladenstrasse soll die kleinteilige Organisation des Areals widerspiegeln. Sie soll zum Entdecken einladen und neben kommerziellen Interessen auch die Aktivitäten aus der Nachbarschaft mit aufnehmen.

DEPOT: Das Depot ist nicht nur ein logistisches Herzstück des Areals. Neben den Möglichkeiten Lagerräume verschiedener Größen für ansässiges Gewerbe oder Handwerksfirmen, die in der Innenstadt tätig sind, bereit zu stellen und eine Anlaufstelle für Lieferungen zu bilden, sind weitere offene Nutzungen zu planen. Der Lieferverkehr, sowohl für Gewerbe als auch fürs Wohnen, soll möglichst vollständig übers Depot abzuwickeln sein.

Im Sinne von „Bastelgaragen“ sollen kleinteilige Einheiten entstehen, die vielfältige Nutzungen zulassen. Sei es der eigene kleine Hobbyraum, ein Proberaum für die Band oder die Erweiterung des eigenen Kellers. Das Depot muss verkehrlich gut erschlossen und sowohl vom Gewerbe als auch Wohnen gut erreichbar sein.

QUARTIERSGARAGE: Eine Quartiersgarage ist notwendig. Ob sie als Tiefgarage mit Anschluss ans Depot oder in die Obergeschosse des Gewerbegebiets kommt, muss über Architektur beantwortet werden. Eine Tiefgarage ist ange-

sichts des Entwicklungsdrucks, der knappen Flächen und der steigenden Bodenpreise sicherlich eine gute Möglichkeit. Die Tiefgarage kann helfen, den überirdischen Lieferverkehr (außer LKW-Lieferungen) fast vollständig aufzunehmen und dadurch für Entlastung zu sorgen. Mögliche Ein- und Ausfahrten werden im Verlauf der Studie skizziert.

MOBILITÄTSSTATION: Verleih von Lastenrad, inkl. Werkstatt. Nah am Depot, um die „letzte Meile“ schonend fürs Quartier (und Umwelt) zurückzulegen. E-Gabelstapler, Ameisen, Sackkarren und Lieferservice. In der Mobilitätsstation wird dafür gesorgt, dass die Logistik für das ganze Areal funktioniert, ohne es in der Gänze zu belasten.

TEMPORÄRE MÄRKTE: Der öffentliche Raum, seine Freiflächen sollen so konzipiert sein, dass ganzjährig eine Marktnutzung möglich ist. Dabei soll keine singuläre Nutzung, sondern vielfältige Märkte angesiedelt werden. Kann mit der Ladenstrasse überschneiden. Gewünscht sind: Handwerksmarkt, Lebensmittelmarkt (aus solidarischer Landwirtschaft).

GRÜNE DÄCHER: Besonders die avisierte Dichte des Quartiers macht es unumgänglich über die Dächer nachzudenken. Grüne Dächer bieten neben den klimafreundlichen Aspekten, mehrere multicodierte Nutzungsmöglichkeiten und Funktionen für das Gelände. Der Spielplatz der Kita auf dem Gründach des Handwerkerhofs? Warum nicht die Dinge auch räumlich zusammendenken, die inhaltlich wieder verstärkt verknüpft werden sollen?

Ebenso besteht der Wunsch nach Flächen für urbane Lebensmittelproduktion (urban farming). Eine Kantine, die selbstangebautes Gemüse auf den Dächern des Handwerks für die Betriebe anbietet, würde ein starkes Signal in Richtung nachhaltige Entwicklung geben.

(HANDWERKS)LABOR: Neben den klassischen Handwerksbetrieben, die in Ihren exklusiven Räumen ihr Gewerbe betreiben, soll ein Labor entstehen. Das Labor soll Ort des Austauschs, des gemeinsamen Arbeitens, Gestaltens, Lernens sein. Das Labor soll nicht nur für die Gewerbetreibenden vor Ort sein, sondern auch offen für die Anwohnenden, die Kitas und JFE sowie für die Handwerkskammer. Das Labor soll ein Angebot sein, dass auch die Kleinstbetriebe zugriff auf einen Maschinenpark haben und Gründer*innen aus Ideen Produkte und aus Produkten ein Gewerbe entwickeln können. Das Labor ist Teil einer räumlichen Manifestierung der Gewerbestrategie des Bezirks.

6.3.2 Zonierungen und Nutzungsgruppen des Dragonerareals

Auf den bereits vorgegebenen Zonierungen (Wohnumfeldnahes Gewerbe, Urbane Fabrik und Wohnen & Arbeiten) sind durch das Anordnen zu den Bestandsnutzungen und „gesetzten Nutzungswünschen“ weitere Begriffe und Nutzungswünsche zugeordnet worden.

Daraus haben sich Nutzungsgruppen ergeben, die sich teils an den Schnittstellen der vorgegebenen Zonen anordneten. Es

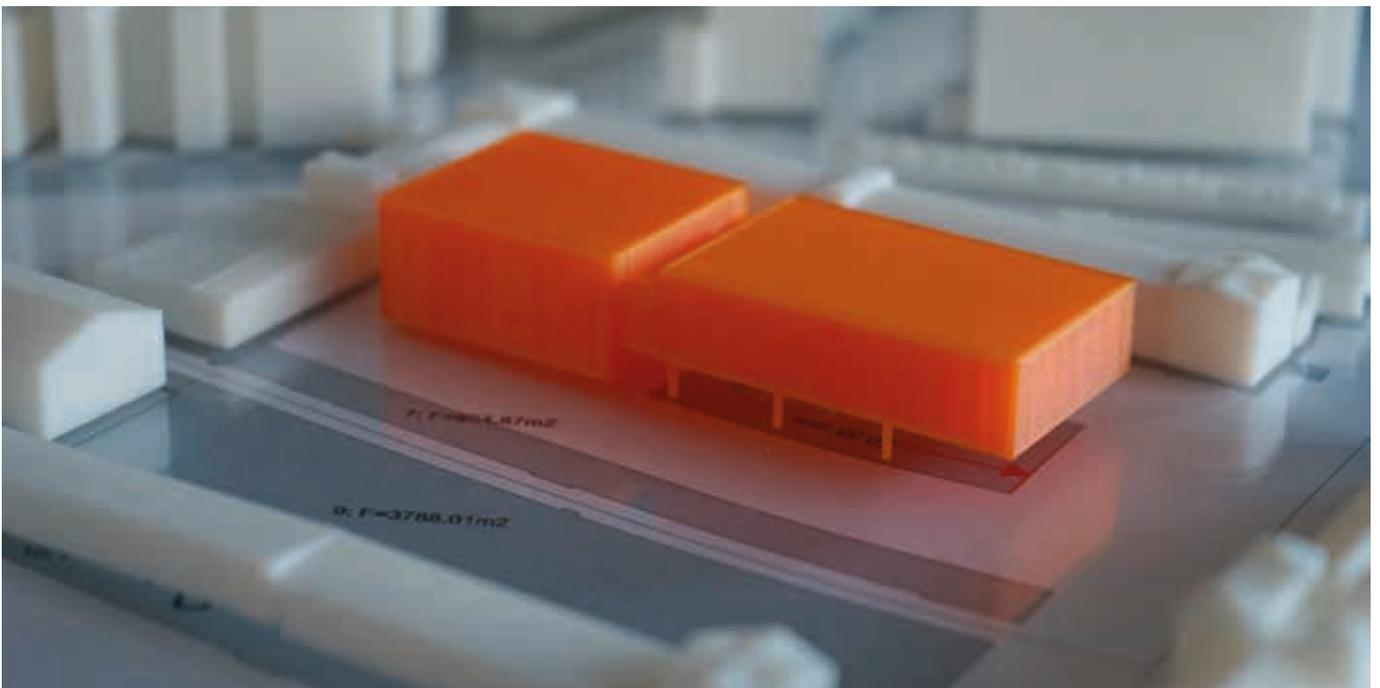


Abb.33 Städtebauliches Modell (AG.Urban) für ein urbanes Produktionsgebäude
Quelle: Eigenes Foto

konnten vier Hauptgruppen erarbeitet werden, die einen Leitgedanken formulieren. Diese Gruppen sind nicht maßstäblich zu verstehen. Sie sind vielmehr konzeptionell entstanden und müssen im Werkstattverfahren durch Städtebau und Architektur ausdifferenziert werden. Gleichermaßen bedarf es einer Abstimmung mit der BIM und Akteuren im Sanierungsverfahren, inwiefern das geeignete Finden von Träger*innen sowie eine ggf. notwendige Gemeinschaftsumlage umzusetzen ist.

FACH & KRACH:

Das Herzstück des Gewerbekonzepts bietet die größten Flächen für dringend benötigte Urbane Produktion. Neben klassischem Handwerksbetrieben wie Polstereien, Tischlereien, Sattlereien, Schlossereien, Metallbauern, Druckereien und besonderen Werkstätten (Musikinstrumente, Uhren etc.) sollen neue High-Tech Produktionen angesiedelt werden. Allerdings im ergänzenden Sinne: **Beispielsweise sollen** CNC-Fräsen, 3D-Drucker diese klassischen Betriebe unterstützend ergänzen und den innerstädtischen Bedarf (teilweise) abdecken können. Es besteht der Wunsch aus dem Mix mit neuen Technologien innerstädtische Spezialbedarfe abdecken zu können. Dieser Mix soll die Stadt der kurzen Wege stärken.

Gleichzeitig soll aus dem genannten Mix ein besonderer Standortfaktor erwachsen. Viele unterschiedliche Unternehmen, die sicht- und erfahrbare sind und eine besondere Nähe zur Handwerkskammer haben, sorgen dafür, dass Handwerk in seiner Vielfalt und Innovation mehr Aufmerksamkeit bekommt. Auch die Nähe zu sozialen Einrichtungen, wie Kitas und JFE, kann dafür sorgen, dass innovative Kooperationen entstehen, die modellhaft Auswege aus der „Nachwuchskrise“ des Handwerks aufzeigen.

Im Fach & Krach Bereich soll der Krach nicht zu kurz kommen. Allerdings soll er bleiben, wo er ist. Der ganze Bereich muss gut abgeschirmt werden, so dass nahes Wohnen nicht nur möglich, sondern auch qualitativ ist.

Auch wenn der Fokus auf klassischen Gewerbebetrieben für die Einzelbetriebe liegt, sollen sich natürlich die Grundsätze der Kooperationsvereinbarung auch im Fach & Krach-Bereich wiederfinden. Geteilte Büro- und Aufenthaltsflächen wären aus Sicht der Verfasser der Studie ein Minimalziel für die Ausgestaltung des produzierenden Gewerbes. Inwiefern auch koproduzierende Räume, „Labore der Koproduktion“ und kofinanzierte, offene Räume untergebracht werden können, sollte im weiteren Prozess untersucht werden.

Aus dieser beschriebenen Mischung kann die Grundlage für ein innovatives Handwerkszentrum entstehen. An den Rändern des Fach & Krachs können auf einer kleineren Ebene weitere Ansprüche und Schnittstellenfunktionen untergebracht werden.

Die in Kapitel 7 gezeigten Skizzen fokussieren besonders auf den Fach & Krach-Bereich.

SACHEN MACHEN:

Eine Nutzungsgruppe im wohnumfeldnahen Gewerbe, mit der Nähe zur Urbanen Fabrik. Dabei handelt es sich um Räume, die einerseits das „Machen“ in den Vordergrund stellen und andererseits das Gemeinschaftliche. Dabei handelt es sich um kleinteilige, zugängliche Strukturen, die es ermöglichen sich selbst zu verwirklichen und nachbarschaftliches Engagement fördern. So sind Werkräume, Küchen, Lern- und Geschichtsorte, Ausstellungsflächen und ein kollektiv betriebenes Café genannte Wünsche. Was in Werkstätten, Workshops und Kursen entsteht, soll sichtbar werden und die Ausstellungsflächen regelmäßig neu gestalten. Dem kooperativen Entwicklungsprozess zur Gestaltung soll selbst auch ein Ort gewidmet werden: Der Raum des dezentralen Wissens, soll eine Wissensstelle und Experimentierraum sein.

In diesem Duktus und gestützt durch die bestehenden Initiativen ist die Kunst- und Kulturproduktion ein großes Anliegen. Da sich das Atelier 17 eine Nähe zum Wohnen wünscht, wäre eine gemeinsame Planung kooperativer Atelierräume anzuregen. Diese sollten Zugänge und Kooperationen herstellen zu den co-making und offenen Laborräumen des Gewerbebetriebs. Sicherlich sind auch langfristige Kooperationen von Handwerksbetrieben und Kultureinrichtungen denkbar. Ein Thema waren auch Theaterbühnen. Es gibt von verschiedenen Kulturbetrieben (u.a. HAU, Ballhaus Ost) den Wunsch nach Kulturproduktionsstätten und Probebühnen. Allerdings sind viele dieser Bühnen große, exklusiv genutzte Räume, die sich mit den kleinteiligen, offenen und kooperativen Ansätzen, die derzeit fürs Areal vorgesehen sind, nicht vereinbaren lassen. In Abstimmung mit der BIM und weiteren Akteuren des Sanierungsverfahrens wird angenommen, dass diese Bedarfe daher nicht auf dem Dragonerareal zum Zuge kommen.

WOHNUNGSNAH FÜR SIE DA:

Die Versorgung des Wohnumfelds durch gewerbliche Strukturen ist zwingend notwendig, erfährt allerdings sehr unterschiedliche Prägungen je nach Art des Akteurs im Prozess. Einigkeit herrscht darüber, dass kurze Wege und eine gute Nahversorgung in den Erdgeschosszonen anzustreben

sind. Gleichzeitig sollen konsumorientierte Angebote stets durch soziale und kooperative Angebote ergänzt, aufgelockert oder neu interpretiert werden. An dieser Stelle ist zu nennen, dass sich ein günstiger Waschsalon gewünscht wurde, damit wohnumfeldnahe, ressourcenschonende Service- und Begegnungsorte geschaffen werden. Dieses Beispiel zeigt, dass in der Findung und Ansiedlung von Gewerbe viel Hoffnung, gleichzeitig viel Koordination und Einfallsreichtum stecken muss, um Gewinnerorientierung, sozialen Anspruch und Innovation zu erreichen. Kritisch ist anzumerken, dass in der Wunschproduktion der Workshopteilnehmer*innen durchaus mileuspezifische Vorstellungen manifestiert werden, die für die Gegenwart sicherlich sinnvoll sind, aber um langfristig funktionieren zu können, durch strukturgebende Gremien unterstützt werden müssen. Einerseits sind mit dem Zukunftsrat bereits funktionierende Strukturen geschaffen worden. Andererseits sollte der Austausch mit externer Expertise, wie den genossenschaftlichen Gremien der Möckernkiez eG, fortlaufend gesucht werden.

Ein Gremium wird aber auch nicht ein Allheilmittel sein, denn am Ende wird auch der Markt darüber entscheiden, welche Nutzungen sich halten und entwickeln können und welche neue Anfragen kommen werden. Besonders für die offenen Werkstätten und „Garagenräume“ werden pfiffige Betreibermodelle zu entwickeln sein.

Dafür haben solche Orte die Möglichkeit, den Wunsch der Partizipierenden aufzunehmen, dass es eine Möglichkeit geben wird, im Wohnumfeld (Selbst-)Reparaturmöglichkeiten von Haushaltsgegenständen einzurichten. Nachhaltigkeit und kurze Wege sollen so aufgefangen werden. An dieser Stelle wird deutlich, dass es fließende Grenzen zwischen den Zonierungen gibt. Diese Attribute lassen sich sowohl „Sachen machen“ als auch „Wohnungsnah für Sie da“ zuschreiben. Aufgrund dieser Symbiosen wurde in den Skizzen in Kapitel 7 den Begriff „Nah-Seins-Vorsorge“ verwendet, um diese fließenden Grenzen etwas aufzulösen. Gleichzeitig soll die Nähe zur Daseinsvorsorge die Wichtigkeit unterstreichen.

Außerdem wurde deutlich, dass Lieferverkehr für Privathaushalte und wohnumfeldnahes Gewerbe weitgehend aus dem verdichteten Wohnbereich herausgehalten werden soll. Depot und Logistikzentrum des Gewerbehofs müssen also ein funktionierendes „last-mile“ Lo-

gistikkonzept mitbringen.

Nicht zuletzt werden wiederkehrende Wochenmarktangebote gefordert. Thematisch wechselnde Angebote können einen ansprechenden Mix bringen: Handwerkermarkt, Bio-Wochenmarkt regionaler Produzent*innen, Kunst- und Kulturmarkt. Ergänzend werden Nutzungen gewünscht, die ärztliche und therapeutische Versorgung sicherstellen. Auch die Unterbringung eines Ärztehauses wurde angeregt.

MISCHUNG / KOOPERATIV:

Unter dem Titel Mischung/Kooperativ sind Räume entstanden, die sowohl wichtige soziale Infrastruktur abbilden, als auch innovative Formen und Nutzungen addieren. Neben den dringend und verpflichtend benötigten Kitas und einer Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) sollen Räume entstehen, die diese ergänzen. Urban Gardening bzw. Farming und Solidarische Landwirtschaft (SoLaWi) sollen auch durch KITAs und JFEs genutzt und ggf. betrieben werden. Diese Freiraum- und Grünnutzungen können bereits in einer frühen Phase der Entwicklung gestartet werden und damit das Gelände beleben und wichtige soziale Strukturen weiter fördern.

Foodtrucks können während und nach der Bauphase die Produkte aus der SoLaWi weiterverarbeiten und ein Anlaufpunkt werden.

Außerdem gibt es den Wunsch nach einem großen multifunktionalen Raum, der für Versammlungen, Feste und Kulturproduktionen nutzbar sein soll. Dieser ist allerdings mit dem Kiezraum bereits in Umsetzung und wird durch Mittel des Bezirksamts hergestellt. Inwiefern weiterer, größerer Raum dazu möglich sein kann, sollte im weiteren Verfahren erörtert werden und ein Betriebskonzept dafür entwickelt werden.

ZWISCHENRAUM:

Für den Zwischenraum sind viele Schnittstellenkonzepte entstanden. Unter dem Titel community design centre sollen Kleingewerbe, offene Werkstätten, Ausbildungszentren und Weiterbildungsangebote (Handwerkskammer, IHK, Zentrale Landesbibliothek und Angebote des Bezirksamts) untergebracht werden. Einen ersten konkretisierten Vorschlag für diese Zwischenräume sehen die Verfasser in dem Raumtyp Labor.

WIDERSPRÜCHE:

Während der Spielphasen sind immer wieder Widersprüche und Zielkonflikte entstanden. So wird von manchen Teilnehmenden die Ansiedlung von Gastronomie kategorisch ausgeschlossen. Andere wiederum wünschen sich eine bodenständige Kneipe für die Nachbarschaft und die Handwerksbetriebe. Die Verfasser sind der Meinung, dass die Gastronomie die Möglichkeit hat ganz vieles von dem Geforderten aufnehmen und weiterentwickeln kann. Denn sie schafft Begegnungsorte und Schittstellen. Auch Historisches ließe sich weiterentwickeln: Nicht nur kann Gastronomie auch neue Nutzungen im Denkmalschutz realisieren und dadurch für Viele erfahrbar machen, sondern auch mit einem Augenzwinkern auf frühere Nutzungen hinweisen. In den „Stall für kranke Pferde“ auf einen Absacker kann eine charmante, kreuzbergtypische Lösung sein!

Das Thema Gastronomie bietet allerdings noch mehr Möglichkeit, ein verbindendes Element zwischen den Nutzungen und Zonen eines zukünftigen Dragonerareals zu sein. Dieser Gedanke wird im folgenden Unterkapitel aufgenommen und weiterentwickelt.

6.3.3 Verbindende Elemente / Leitbilder

Zu den verschiedenen Nutzungsanordnungen wurden zum Ende des Workshops beschreibende Begriffe entwickelt und zugeordnet.

Auf den Flächen von Fach & Krach, also dem produzierenden Gewerbehof, sind die Begriffe

KOOPERATIV / TRANSPARENT / GEMEINSAM / ZUGANG

angeordnet worden. Es wird gefordert, dass das Gewerbe sicht- und erlebbar ist. Von der dort vorhandenen Expertise soll das ganze Quartier profitieren. D.h. Handwerksbetriebe sollen Teile ihrer Arbeit in Gemeinschaftsflächen vollbringen. Dadurch sollen Kooperationen und Innovationen geschaffen werden können. Das Erlebbar des Hofes soll Ausbildungsbetriebe besonders interessant machen und eine enge Zusammenarbeit mit IHK und Handwerkskammer herstellen. Die Gewerbetreibenden sollen - trotz möglicher Konkurrenzen - die Möglichkeit bekommen ihre Produkte und ihre Arbeitsweisen auszustellen. Gemeinsam genutzte Showrooms sollen diesen Anspruch möglich machen.

Als weitere Elemente wurden auf den Gewerbehof **HANDWERK & TECHNOLOGIE** hinzugefügt. Es wird als wichtig und reizvoll wahrgenommen, dem klassischen Handwerk Raum für Forschung und Innovation zu geben. Dieser Wunsch ergibt sich besonders durch die Einrichtungen in der unmittelbaren Nähe des Dragonerareals. Interessant sind dabei v.a.

die Nutzungen von 3D-Druckern, CNC-Fräsen und ähnlichen Technologien, die derzeit immer stärker Verwendung finden. Einerseits sollen auf diese Weise benötigte Spezialteile direkt vor Ort hergestellt werden können. Andererseits sollen Räume geschaffen werden, die diese und neuere Technologien stets weiterentwickeln und neue Anwendungsfelder kreieren.

ARBEIT & LEBEN wurde den kleinteiligen Zwischen- und Nischennutzungen als Label aufgetragen. Dabei geht es darum Orte der Selbstverwirklichung zu schaffen. Vom Hobbyraum, zur Bandgarage und Gruppenarbeitsräume sollten kleinteilige Angebote stehen. Da nicht abzusehen ist, inwiefern diese genau genutzt werden, sollten sie etwas Lärm vertragen. Sie können selbst als Puffer zwischen Gewerbehof und Wohnen dienen.

Entgrenzung und Abstraktionsgrad von Arbeit ist in unserer Gesellschaft ein stetiges Thema. Den Beteiligten ist es wichtig, dass Arbeit, Möglichkeiten der Gestaltung und tägliche Bedürfnisse miteinander verschränkt werden. Die Zugänglich- und Erfahrbarkeit von Produktion und Handwerk soll auch für die ganz Kleinen möglich sein. Kitas sollen Zugänge zu Werkstätten erhalten und Kontakte zu den Betrieben pflegen, um die Faszination für Bagger und Schaufel in konkretere Möglichkeiten als Plastikspielzeug zu manifestieren. Der Handwerkerhof soll ein Modell- und Anschauungsobjekt dafür sein, wie zukunftsfähig und interessant die Branchen sind und sich attraktiv für kommende Generationen präsentieren.

Ein Gedanke, der an dieser Stelle angestoßen wird, ist demnach auch das zur Verfügung stellen von günstigem Wohnraum für Azubis und Studierende.

Nicht zuletzt ist die Frage der gesellschaftlichen Integration und Inklusion unter diesem Punkt zu skizzieren. Es sollten resiliente, robuste Strukturen entstehen, die Menschen aus benachteiligten, marginalisierten und diskriminierten Gruppen eine Erwerbstätigkeit ermöglicht. Diese Strukturen sollten verlässlich und gleichzeitig flexibel sein, sich neuen gesellschaftlichen Herausforderungen zu stellen und Angebote für verschiedene Bedarfsgruppen herstellen können. Möglichkeiten diese zu gestalten sind bereits gegeben. Mit der Geflüchtetenunterkunft in der Obentrautstraße, die genossenschaftlich organisiert werden soll, ließe sich bereits in der Entwicklungsphase eine Einbindung geflüchteter Menschen über temporäre Modellprojekte gestalten. Eine solche Modellhaftigkeit entspräche dem bezirklichen Selbstverständnis und könnte am Ende in best-practice Beispielen für andere Entwicklungsgebiete dienen. Ein gewisser Kreuzberger Pragmatismus bildet hierfür getreu dem Motto „immig-

ration works where immigrants work“ die nötige Grundlage.

SOZIALE GERECHTIGKEIT ist ein echtes Querschnittsthema. Egal ob durch bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum, Zugänglichkeit zu Strukturen und Einrichtungen, aber auch Chancen und Erfahrbarkeit des Arbeitsmarkts: Soziale Verträglichkeit und Gerechtigkeit wird immer wieder diskutiert. Hier hat der Zukunftsrat gemeinsam mit den Kooperationspartnern bereits wichtige Prämissen eingeschlagen. Diese sind in der im Juni 2019 beschlossenen Kooperationsvereinbarung manifestiert. Es wird empfohlen besonders an folgenden Fragen im Laufe des Entwicklungsprozesses weiter zu arbeiten:

- Soll es Gemeinschaftsabgaben von Gewerbetreibenden geben, um die offenen Strukturen zu finanzieren?
- Welche Gewerbe sollen primär angesiedelt werden?
- Wie können besonders günstige Wohn- und Arbeitsräume geschaffen und gehalten werden?
- Wie lange werden anfangs geschaffene Strukturen ein Nutzungsrecht zu besonderen Konditionen (ggf. reduzierte Mieten für Bestandsgewerbe, Zwischennutzungen, soziale Einrichtungen und Initiativen) haben?

Die geforderten **KURZE WEGE** sind angesichts der avisierten Dichte nicht nur ein netter Wunsch, sondern eigentlich eine planerische Grundprämisse. Liefer-, Nutzer*innen- und Besucher*innen-verkehr sollte gebündelt durch ein oder zwei zentrale Anlaufpunkte abgefangen werden, um dann mit Hilfe eines „letzte Meile Systems“ quartierschonend für eine gute Versorgung der Menschen zu sorgen. Kurze Wege bedeutet allerdings weit mehr als das Vermeiden von verkehrlicher Belastung auf dem Areal.

Zur Erläuterung wird die Idee einer Gastronomie, die die Verfasser folgend als **Kantine** bezeichnen wollen, als Beispiel kurzer Wege herangezogen. Eine Kantine, die Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen mit Essen versorgt, günstige Mittagessen für die Handwerksbetriebe und Anwohnende anbietet und Teile ihrer Produkte aus den urban gardening / farming Beeten und von der LPG bezieht, kann ein interessantes, charaktergebendes Geschäftsmodell für das Dragonerareal sein. Diese Kantine setzt Bezugspunkte zu den meisten Nutzungsansprüchen und -gruppen, die im Laufe des kooperativen Prozesses entwickelt wurden. Diese Denkweise und Zielsetzung der kurzen Wege soll als **zentrales Element** für Gewerbe auf dem Dragonerareal als Exempel verstanden werden.

6.4 Diskurs möglicher Leitbilder

Während der Beteiligungsveranstaltungen und Abstimmungsgespräche sind verschiedene Begriffe immer wieder gefallen. Berliner Mischung, die produktive Stadt und Nachhaltigkeit sind dabei besonders zu nennen. Mit einem Blick in aktuelle Studien sollen diese eingegrenzt werden und für die Entwicklung auf dem Dragonerareal operationalisierbar gemacht werden.

6.4.1 Berliner Mischung 2.0

Zum Thema Berliner bzw. Kreuzberger Mischung sind neben dem bereits erwähnten Gewerbestrategiepapier des Bezirks drei Publikationen zu erwähnen, die sich mit dem Thema auseinandersetzen und Antwortscenarien auf die komplexe Aufgabenstellung geben können.

Bukow (2018), Läßle (2016) und Erbstößer (2016) sprechen sich zunächst dafür aus, dass die derzeitige in der BauNVO festgelegte Trennung der Funktionen und damit die Schaffung monofunktionaler Gebäude nicht zeitgemäßen urbanen Nutzungsansprüchen genüge. Einer Mischung von Nutzungen in hochverdichteten Quartieren steht diese funktionale Trennung im Weg.

Weiter wird angemerkt, dass sich neben der konventionellen Entwicklung von Arbeits- und Produktionsstandorten besonders in Großstädten neue Formen der Beschäftigung an der Schnittstelle von Konzeption, Kommunikation, Verwaltung und Handwerk bzw. Produktion entwickelt haben. Erbstößer fordert in ihren Handlungsempfehlungen einen breiten Konsens für Urbane Produktion in der Stadt. Darunter versteht sie die Vertikalisierung von Gewerbe- und Produktionsflächen sowie die Verdichtung urbaner Gebiete, auch mit gemeinwohlorientierten Nutzungen und Angebote öffentlicher Einrichtungen im Kontext der Daseinsvorsorge. Ihr ist mit Blick auf das kooperative Verfahren beim Dragonerareal zuzustimmen, denn bislang besteht bei Beteiligten die Sorge, dass Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen bei den gesetzten Entwicklungszielen gegeneinander stehen. Vielmehr gilt es jedoch zu zeigen, dass die hochverdichtete Stadt urbane Produktion und nahes Wohnen vereint. Konkreter bedeutet es, dass Dachnutzungen in einem gewerblich genutzten Gebiet als Freiflächeentwicklung für das Wohnen verstanden werden können. Der dort entstehende Immissionsschutz des Gewerbes, wird dadurch auch für ggf. lärmende Außennutzung genutzt.

Somit ermöglicht ein multifunktionaler Gewerbestandort hochverdichtetes Wohnen.

Hochverdichtete Urbane Produktion verwoben mit urbanen Wohnformen soll allerdings kein Bild zeichnen von einem Leben in einer qualmenden, lärmenden Stadt. Vielmehr wird mit der Verdichtung und den technischen Möglichkeiten des Immissionsschutzes davon ausgegangen, dass attraktive, lebenswerte und umweltgerechte Quartiere entstehen. In dem Zusammenhang werden insbesondere Stapelungen von Nutzungen und smarte Gebäudetechnologien als heilsbringende Strategien angesehen.

In Umweltbilanzen muss eingerechnet werden, dass mit dem Zusammenbringen von Produzent und Konsument den globalen, teils skandalösen und schädlichen Produktions- und Wertschöpfungsketten ein Gegenmodell entworfen wird. Das betrifft sowohl das produzierende Handwerk in Form von Konsumgütern (u.a. Textilien) als auch der Möbelindustrie sowie der Herstellung von wohnnotwendigen Produkten.

Weitergehend wird einer starken lokalen Ökonomie zugeschrieben wohnungsnah Arbeits-, Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten zu erschaffen. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration im Quartier. Mit ihren überwiegend auf den Lebensalltag ausgerichteten Produktions-, Dienstleistungs- und Gemeinwohlangeboten prägen sie die Versorgungsqualität, Nutzungsvielfalt und urbane Kultur von Stadtteilen.

Dieses Potential ist beim Dragonerareal durch die Nähe und die geplante Entwicklung der Zentralen Landesbibliothek, aber auch der Rathuserweiterung sowie der Handwerkskammer gegeben. Im Wesentlichen geht es darum, Übergänge zu ermöglichen und zu erleichtern. Aus der Schule in den Beruf, aus geförderten Arbeitsverhältnissen in den ersten Arbeitsmarkt, aber auch aus dem Handeln der Verwaltung hin zu den Bürger*innen.

Läpple (2016) formuliert dazu: „Die produktive Stadt basiert auf der elementaren Einsicht in die Materialität des Städtischen und damit auf einer überfälligen „materiellen Wende“ in der Stadtdiskussion; sie ist ausgerichtet auf eine Überwindung funktionaler Trennung und einer funktionalen Ausdünnung der Stadt; sie verabschiedet sich mit aller Entschiedenheit von der „Entweder-Oder-Welt“ der Nachkriegsmoderne und stellt sich der schwierigen Herausforderung, sich auf die komplexen „Sowohl-als-auch-Wirklichkeiten“ unserer Städte einzulassen, sie in ihrer Vielfalt und ihrer Diversität zu stärken und ihre Widersprüchlichkeit zu akzeptieren; sie wird getrieben von der next economy (Netzwerkökonomie), einer Dekarbonisierung der Ökonomie und offenen Innovations-Ökosystemen; sie ist eine inklusive

Stadt, die ein komplexes Mosaik unterschiedlicher Arbeitswelten, Wohnlandschaften und Lernarenen bietet; sie benötigt offene Möglichkeitsräume für unvorhersehbare Zukünfte und Experimentierorte für problemgetriebene Innovationen.“

Für das Dragonerareal stellt sich dieser Spagat zwischen Innovation und Modellhaftigkeit auf der einen Seite sowie bezahlbar, sozial und integrativ auf der anderen Seite als besondere Herausforderung dar. Die bezirkliche Gewerbestrategie sowie der Wille der vielen, zivilgesellschaftlichen Beteiligten sehen vor, dass der unkontrollierten Verdrängung von alteingessenen, Klein- und Nischengewerbern durch zahlungskräftige Gewerbe ein Riegel vorgeschoben werden muss. Außerdem werden bezirkliche Potentialflächen rar. Aufgrund dieser Knappheit und des Preisdrucks des bezirklichen Gewerbestraums kommt den vorhandenen Bestands- und Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu, das zukünftige gewerbliche Nutzungsangebot und dessen Entwicklung zu sichern. Denn sie werden als wichtiger Wirtschaftsfaktor des Bezirks wertgeschätzt. In den skizzierten, ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Strategien, kommen diesen schützenswerten Klein- und Nischengewerben ebenso eine nicht zu unterschätzende Rolle zu.

6.5 Leitbild oder Leitlinien?

Die Formulierung EINES Leitbildes für das zukünftige Gewerbe auf dem Dragonerareal muss aufgrund der vielfältigen Ansprüche aber auch zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts unklaren planungsrechtlichen und politischen Prämissen als nicht zielführend erachtet werden. Allerdings lassen sich aus diesen beiden Argumenten einige Eckpfeiler für das weitere Verfahren postulieren:

- das Gemeinsame und Kooperative ist ein zentrales Element aller Prozesse auf dem Dragonerareal. Dies sollte sich in möglichst vielen Nutzungen und räumlichen Manifestierungen widerspiegeln.
- Innovation und Qualität sollte nicht mit hochpreisig und exklusiv verwechselt werden.
- Wohnen und Gewerbe blockieren sich gegenseitig nicht. Vielmehr ermöglichen sie eine gewünschte urbane Entwicklung und unterstützen sich rechtlich wie funktional. Ein offener Umgang damit lässt das Dragonerareal ein vielbeachtetes Modellprojekt mit großen Chancen werden.
- Es gilt besondere, prototypische Räume und Nutzungen gemeinsam zu entwickeln. Die hier vorgeschlagenen Raumtypen bilden eine Grundlage, die in den folgenden Skizzen weiter skizziert werden, aber im Werkstattver-

fahren architektonisch und durch die Begleitkreise strukturell ausdifferenziert und kontinuierlich umgesetzt werden sollten.

- Der Bereich Fach & Krach ist das Hauptelement des Gewerbekonzepts. Der Bereich muss Lärm- und weitere Immissionen zulassen, aushalten und aufnehmen. Hier werden urbane Produktion und Ausbildung Platz finden. Der Bereich kann durch ZLB, Handwerkskammer, IHK und den Betrieben auf dem Areal ein modellhafter Ort der Innovation des Handwerks sein. Es sind daher, von Anfang an mögliche Kooperationen aufzubauen und zu etablieren. Der Zukunftsrat sollte nach Abschluss des Werkstattverfahrens darauf bestehen, dass auf den städtebaulichen Strukturen aufbauend, passende soziale und organisatorische Strukturen gefunden und entwickelt werden, welche die vielfältigen Bedarfe mit unternehmerischen Modellen verknüpfen.

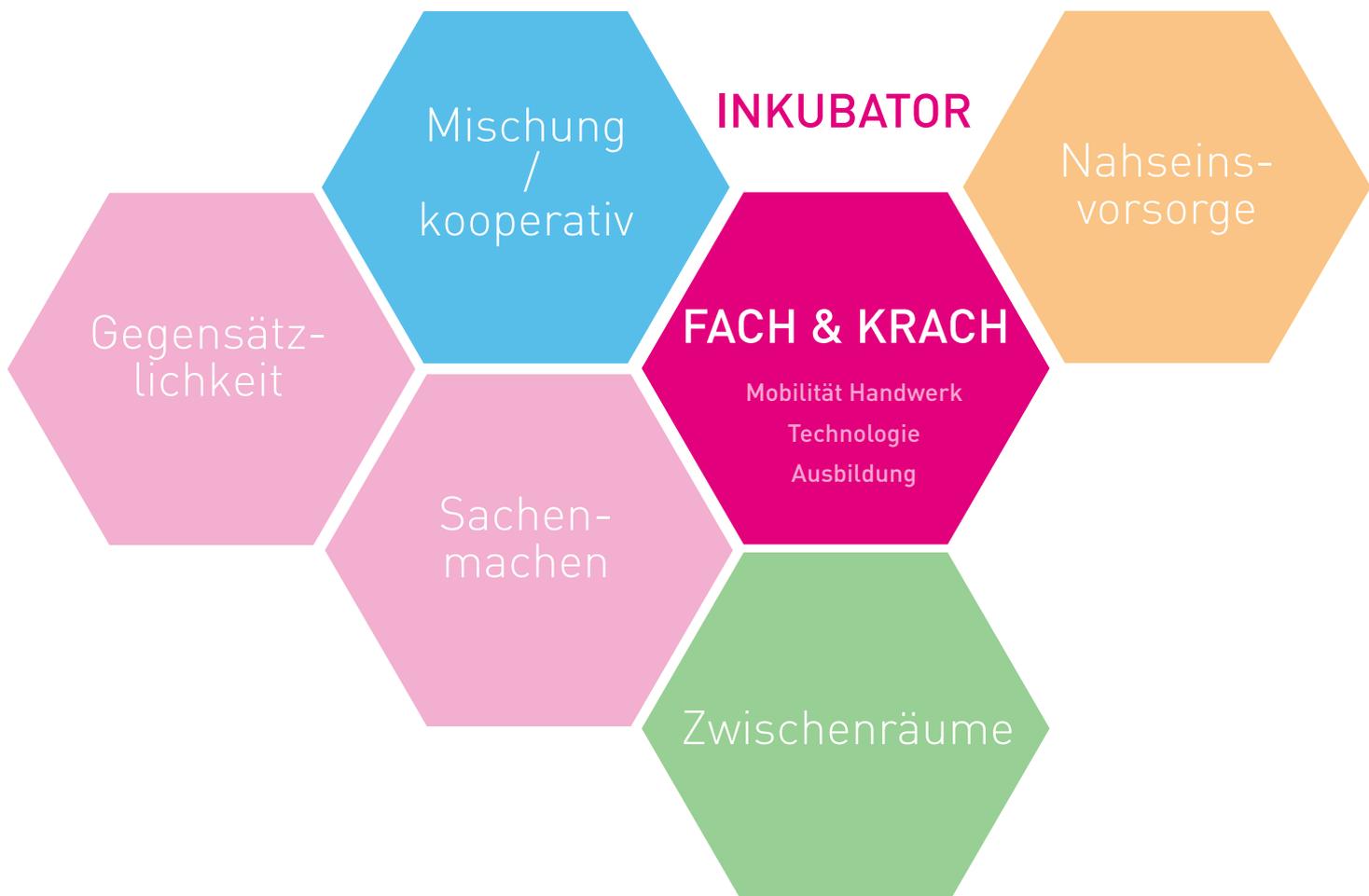


Abb.34 Schematische Darstellung von entwickelten Raumtypen auf dem Dragonerareal
Quelle: Eigene Darstellung

7. Varianten & Lösungsstrategien

7.1 Zusammenfassung der grundlegenden Prämissen

Ein innerstädtisches Gewerbegebiet im Herzen Kreuzbergs zu entwickeln erscheint fast gar unmöglich bei heutigen Maßstäben des Vorrangs für Wohnungsbau und der Prämisse diesen sozial verträglich zu gestalten. Allerdings hat sich unter den Kooperierenden dieser Gestaltungswunsch im Laufe des Prozesses weiter manifestiert. Der Gesetzgeber hat der Planung mit der Einführung des Paragraphen §6a (2) BauNVO das sogenannte Urbane Gebiet aber einen Möglichkeitsraum eröffnet. Hoch verdichtet und mit Immissionswerten für eine Stadt wie Berlin angemessen, lässt sich Gewerbe und Wohnen miteinander verschränken.

Nichtsdestotrotz bedarf es einem überlegten Umgang damit, ein Gewerbegebiet und ein Urbanes Gebiet miteinander zu vereinen und städtebaulich zu verschränken unter Berücksichtigung der Historie des Ortes, den Auflagen des Denkmalschutzes und des Schallschutzes, den diversen Nutzungsansprüchen und dem politischen Willen.

Das Dragonerareal blickt auf eine lange Historie von kooperativer Entwicklung und Bottom-Up Prozessen sowie sich verändernder Rahmenbedingungen zurück. Mithilfe von Workshops, Interviews und Dialogverfahren wurden städtebauliche Modelle, Nutzungsanalysen sowie Synergieoptionen gemeinsam entwickelt und verfeinert. Durch Abstrahierung konnte eine Herangehensweise geschaffen werden einen Städtebau zu entwickeln, der im Sinne der Gewerbetreibenden sowie Vermietenden und Bauherren nachhaltige Antworten auf heutige Ansprüche gibt. Die herausragende Prämisse war die Prüfung der Unterbringung aller zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Areal ansässigen Gewerbetreibenden mit ihren Anforderungen an Gebäude, Raumgröße und Ausstattung.

Gleichzeitig, so stellte sich besonders während der Workshops heraus, braucht das Gebiet städtebauliche Innovation, die umweltgerecht, robust, zukunftsfähig, synergetisch, sozial und zugänglich ist. Mit dem Auftrag eine Kreuzberger Mischung 2.0 zu entwickeln, die Handwerk und Produktion in der Innenstadt nicht nur duldet sondern ermutigt und fördert, werden im folgenden Kapitel Skizzen, Konzepte und erste Vorschläge für städtebauliche Konzepte vorgestellt. Zu diesen Skizzen sind vorab einige Anmerkungen zu ma-

chen. Im Klötzchenspiel wurde maßstäblich und räumlich gearbeitet, weil es sich um konkrete Nutzungen im Bestand und der zukünftigen Entwicklung der Bestandsbetriebe handelte. Im Leitlinienworkshop hingegen wurde bewusst maßstabsfrei gearbeitet, da es sich bei den Nutzungswünschen, um teils neue, innovative Raumtypen handelt, die zu einem späteren Zeitpunkt ausdifferenziert und architektonisch gestaltet werden müssen. Basis für dieses Gewerbe-konzept ist die Ausgangsgröße von 25.600 m² BGF für gewerbliche Nutzungen. Diese wurden in die vier folgenden Segmente aufgeteilt.

Dabei wurden Mindest- und Höchstwerte hinsichtlich der Vorgaben und einer städtebaulichen Verträglichkeit eingestuft, die abhängig vom weiteren Verfahren (Zuordnung Wohnen oder Gewerbe, mögliche GFZ-Erhöhung) noch konkreter zugeordnet werden müssen.

- **Fach & Krach:** Hier können im Nordteil des Areals bis zu 20.040m² als städtebaulich sinnvolle Potentialfläche kalkuliert errichtet werden. Unter Berücksichtigung der weiteren zu errichtenden, wohnumfeldnahen Gewerbe-einheiten, sollten die 20.040m² aber in Etappen erreicht werden. Beispielsweise durch spätere Aufstockungen der Gebäude für das produzierende Gewerbe.
- **Wohnungsnah für Sie da:** Diese Flächen ergeben sich aus einer vollständigen, gewerblichen Nutzung der EG-Flächen in den Wohnbereichen. Die maximale zur Verfügung stehende Fläche werden in den vorliegenden Entwürfen mit 10.500m² kalkuliert, beziehungsweise sind sie städtebaulich sinnvoll verortbar. Allerdings dürfte dies, die Bedarfe im Wohnumfeld übersteigen. Es stehen an den primären Durchwegungen die Erdgeschosses dem wohnumfeldnahen Gewerbe mit circa 2.000 - 3.000 m² zur Verfügung. Eine vollständige Unterlagerung des Wohnens mit Gewerbe erscheint also nicht angemessen.
- **Mischung / Kooperativ:** Der Fokus dieser Nutzungsarten liegt in den folgenden Entwürfen im Bereich des denkmalgeschützten Bestands sowie an den Schnittstellen von Fach & Krach und Wohnen. Der Bereich kann gut mit der notwendigen sozialen Infrastruktur verbunden oder auch für Sonderwohnformen gedacht werden. Als maximale Potentialfläche für diesen Bereich lassen sich in den Entwürfen etwa 3.000m² Flächen zuordnen. Es ist anzunehmen, dass die Flächenbedarfe eher im

Bereich von 1.000m² anzusiedeln sind. Es wird zum derzeitigen Stand davon ausgegangen, dass es besonders kleinteilige Nutzungen sind, die in Teilbereichen von Gewerbetreibenden und Trägern stattfinden. Als Beispiel hierfür lässt sich ein offener Küchenbereich in der Kantine denken.

- Sachen machen: Dieser Bereich überschneidet sich mit Fach & Krach und Mischung / kooperativ. Es werden Potentialflächen an den Schnittstellen der einzelnen Zonen gesehen. Es wird mit 6.700m² als Potentialfläche kalkuliert. In diesem Bereich sehen die Verfasser unter anderem kleinteilige Raumstrukturen, im Sinne von stapelbaren, anzumietenden „Hobbygaragen“, aber auch größeren, geteilten Atelier- und Kulturräumen. Sie können sowohl Schnittstellen als auch besondere Orte auf dem Areal prägen. Für diese Nutzungen werden etwa 1.000m² vorgeschlagen.

In den folgenden Abschnitten werden die skizzierten Zonierungen durch Erklärungen und Skizzen weiter ausgestaltet, um Hinweise auf (Multi-)Funktionalitäten, architektonischen Grundprämissen und mögliche Betriebsabläufe sowie deren Notwendigkeiten zu geben.

7.2 Räumliche Konfigurationen

Um Varianten zu entwickeln, wird im folgenden Kapitel von der Mikro- in die Makroebene gearbeitet. Das bedeutet zunächst wird der Fokus auf den Kern des Gewerbegebiets, die Produktionsgebäude mit ihren zugrundeliegenden, konzeptionellen Strukturen gelegt.

Im Anschluss werden ergänzende Nutzungen und besondere Raumtypen in Skizzen vorgestellt. Diese Raumtypen geben Antworten auf Herausforderungen, die während der kooperativen Entwicklung entstanden und in Kapitel 6 beschrieben sind.

7.2.1 Räumliche Anordnungen und Figuren

Die im Klötzchenspiel aufgeworfene Frage, inwiefern Flächen zu teilen sind, soll hier schematisch aufgegriffen werden. Die Teilung vollzieht sich einerseits horizontal, indem nur die unbedingt notwendigen Flächen im Erdgeschoss untergebracht werden. Darüber können betriebseigene Büro- und Lagerflächen sowie emissionsarme Arbeitsräume entstehen. So können Emissionspuffer konzipiert werden, um „lautes und leises“ Gewerbe zu stapeln.

Ein anderer Aspekt ist das Teilen von Flächen der Gewerbetreibenden im Sinne von gemeinsamer Nutzung. Durch die

Interviews wurde herausgefunden, dass unter gewissen Voraussetzungen (u.a. Abschließbarkeit einzelner Bereiche) das Teilen von Lager- und Büroflächen möglich und auch gewünscht ist. Das Teilen von gemeinsamen Produktionsräumen (u.a. Maschinen) ist bislang nur mit wenigen Gewerbetreibenden des Bestands machbar. Zukünftig, so zeigten auch die Diskurse im vorangegangenen Kapitel, werden allerdings gerade für Klein- und Nischengewerbe geteilte Gewerbestrukturen wie Arbeitsräume, Nutzflächen und Maschinen immer interessanter. Zu einem späteren Zeitpunkt ist zu prüfen, wie die Umsetzung einer räumlichen Mehrfachnutzung, bzw. geteilten Struktur, sowie dementsprechend angepasste Vertragsentwürfe der BIM /WBM mit diesen Betrieben aussehen könnten. Hierzu wird empfohlen, erneut externe Expertise, wie beispielsweise die des Handwerkerhofs Ottensen, vertiefend zurate zu ziehen. In der folgenden Entwicklung dieses Konzepts wird für die Produktionsräume also mit modular flexiblen Raumquadern gearbeitet, die in sich unterteilbar aber auch horizontal und vertikal zusammenlegbar sein können. Diese offene Struktur ist unabdingbar, da Einzelheiten der Ansiedlung von Betrieben nicht abschließend auf politischen Ebenen geklärt und steuerbar sind. Die urbanen Produktionsgebäude sollen also für handwerkliche, (post)industrielle und kulturelle Produktion gleichermaßen nutzbar sein.

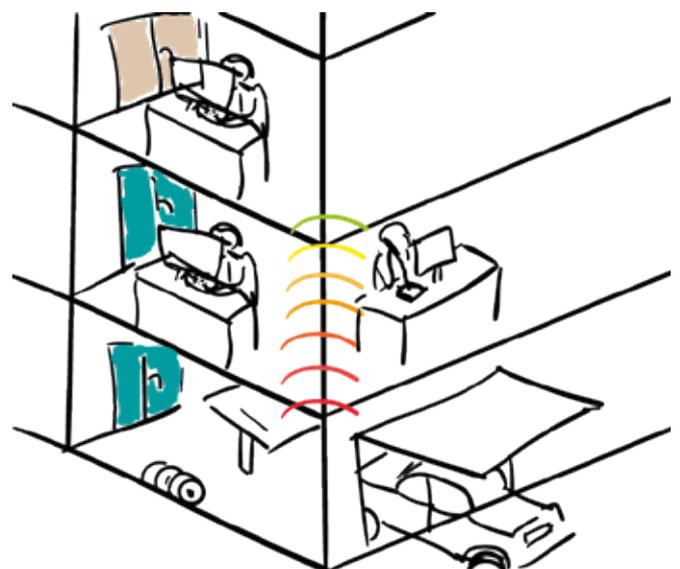


Abb.35 Schematische Darstellung von horizontaler Nutzungsmischung
Eigene Darstellung

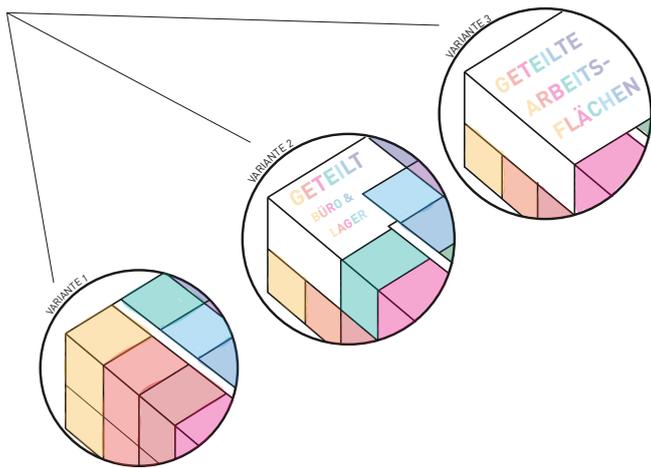


Abb.36 Schematische Varianten verschiedener Zusammensetzungen räumlicher Mehrfachnutzungen / Exklusivnutzungen der Gewerbeflächen
Quelle: Eigene Darstellung

7.3 Städtebauliche Lösungsansätze

Das Dragonerareal wird mit hohen Erwartungen ans Wohnen und ans Gewerbe in Verbindung gebracht. Wie bereits im vorangegangenen Leitbildkapitel erläutert, muss Wohnen und Gewerbe eine zukunftsfähige Liason auf dem Areal eingehen. Läßle (2016) formuliert dazu: „So drängend die Wohnungsfrage ist, alle Lösungsversuche müssen sich im Sinne ihrer Nachhaltigkeit der Herausforderung stellen: Wohnen und mehr ..., d.h. der Einbettung des Wohnens in multifunktionale urbane Kontexte – entgegen dem immer noch geltenden Trennungsgrundsatz des Planungs- und Immissionsschutzrechts und entgegen den ökonomischen Interessen der Bauwirtschaft, die bauen möchte, was sie schon immer gebaut hat. Entscheidend ist vor allem die elementare Einsicht – die zugleich eine Grundprämisse einer produktiven Stadt ist –, dass materielle Produktion, auch in ihrer industriellen Form, eine notwendige Basis der Stadt bleibt und eine wesentliche Voraussetzung ist für die Entwicklung einer postfossilen Ökonomie.“ Dennoch müssen produzierende Räume mit Wohnen rechtlich verträglich geplant und gebaut werden. Mögliche Ansätze dieses Spagats werden in den folgenden Kapiteln skizziert.

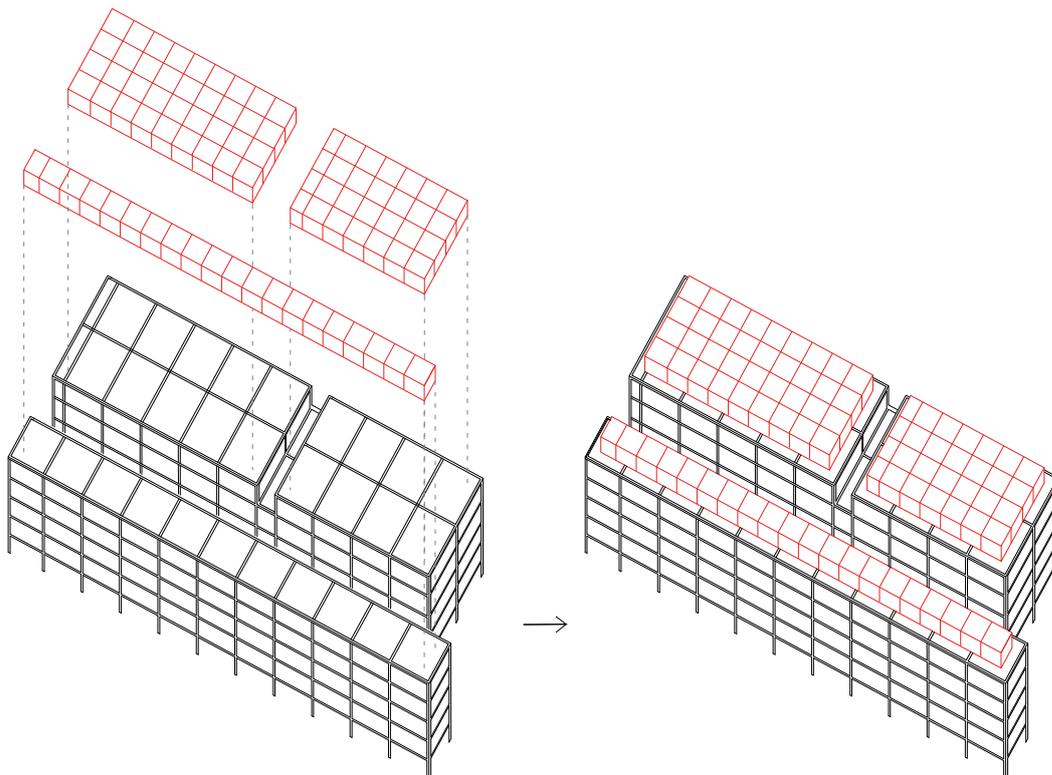
Folgend werden zunächst städtebauliche Grobentwürfe vorgestellt, die sowohl die Workshopergebnisse aufzeigen, als auch erste Antworten auf die diskutierten Innovationen bieten. Die gezeigten Entwürfe sind insofern als „realistisch“ zu bezeichnen, als dass sie sich alle an den Bestandsstrukturen orientieren und diese erweitern. Ihnen ist allen gleich, dass sie ein kompaktes Hauptgebäude unterbringen und nur dessen umliegende Gebäudestrukturen, besonders aus Gründen des Emissionsschutzes, anders interpretieren. Allen Entwürfen ist ebenso gemeinsam, dass nur die Gewerbeflächen des nördlichen Gebietsteils dargestellt werden. Das bedeutet, dass in diesem Konzept im südlichen Gebietsteil eine Flächenreserve vorgehalten haben für weitere Gewerbeflächen, die in den wohnumflernahen Bereichen liegen. Flächen dafür können sowohl im denkmalgeschützten Bereich am heutigen Marmorwerk, in den Stallungen und den Erdgeschosszonen der „Ladenstrasse“ gedacht werden. Diese sind allerdings nicht extra gekennzeichnet, denn dort könnte genauso notwendigerweise barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Verkehrsbelastung soll im gesamten Quartier vermieden werden. Die in den Erdgeschossflächen eingezeichneten Depots und Mobilitätsstationen funktionieren über Teilnutzungen der Obergeschosse und großflächigen Unterkellerungen der Neubauten des Gewerbehofs.

Im Anschluss werden diese innovativen Raumtypen (z.B. Depot, Markt, Kantine) anhand einer Isometrie der Vorzugsvariante idealtypisch dargestellt und die Verbindungen untereinander sowie zu einzelnen Zonen des Areals verknüpft. Dabei werden sowohl Wege- als auch Nutzungsbeziehungen und Synergien mit einbezogen. Außerdem werden gewerbliche Räume, wie die Obentrautstraße, skizziert, um für das Werkstattverfahren die Anregung zu geben, sich auch mit diesen Räumen mehr zu beschäftigen. Diese Studie hat sich auf das Grundstück des Dragonerareals fokussiert und nur schematisch Nachbargrundstücke wie die Obentrautstraße und das Rathausgrundstück in die Überlegungen einbezogen. Es wird angeregt innerhalb des Werkstattverfahrens auch über die Gebietsgrenzen hinaus zu arbeiten.

An dieser Stelle, zur Erläuterung der Gedanken und Prämissen der Verfassenden, ein städtebaulicher Exkurs, der u.a. Aspekte des Denkmalschutzes integriert: Die Aufteilung des Dragonerareals in vier Kernbereiche Gewerbegebiet-Exerzierplatz-Dorfplatz-Wohngebiet (vergleiche Abbildung Seite

84) ergibt sich aus dem respektvollem Umgang mit dem Baudenkmal Dragoner-Kaserne. Der bauliche Rhythmus des Kasernengeländes durch seine kammartige Hofstruktur und der symmetrischen Achsen, dem Exerzierplatz sollte auch in Zukunft ablesbar sein. Jedoch sollten Flächen mit einer neuen Wahrnehmung besetzt in den kollektiven genius loci einfließen.

Der ehemalige Exerzierplatz, der derzeit stark überbaut und überformt ist, wird hier gutachterlich für die Entwicklung eines integrierten Gewerbekonzepth als sehr wichtig erachtet. Er ist nicht nur wichtiger Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen, sondern auch Repräsentationsraum und Spielband für das gesamte Gebiet: ein Exerzierplatz der heutigen Zeit, der urbane Produktion, Verkaufsräume sowie das kulturelle als auch das soziale Kapital des Areals erfahrbar werden lässt. Der westliche Bereich mit der alten Pferdeklunik und Werkstätten bietet sich als Fläche für soziale Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte / Hort sowie Gemeinschaftswerkstätten oder eine Jugendfreizeitstätte an. Introvertiert im Stadtkörper bietet dieser Ort Rückzugs-



Modulare Struktur mit Wachstumsmöglichkeit



Abb.37 Schematische Darstellung von modularen Strukturen mit Wachstumsmöglichkeit
Quelle: Eigene Darstellung

möglichkeit sowie Fläche für Entfaltung. Aufgrund der zu erwartenden Dichte der Baugebiete wird eine multifunktionale Nutzung der Flächen unerlässlich sein. Dies sollte in der Bebauungsplanung und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Herausarbeiten des jetzigen Marmorwerks und des Finanzamts als ein baulicher Rahmen für den Übergang des Gewerbes hin zum Wohnen ist Aufgabe des nachfolgenden Werkstattverfahrens. Das Inszenieren und Herausheben von Fassadenbezügen und Symmetrien hilft den Ort als solchen zu verstehen ohne auf den ersten Blick den großen Gestus einer Kaserne zu erkennen. Die vorgestellten Raumtypen (Kap.6.) in ihrer übergreifenden Wirkungsweise sind Teil einer Strategie das Gebiet nicht zu stark zu überformen, sondern einem historischen Ort eine der Zeit angepasste Neuinterpretation zu ermöglichen und auch dem Gewerbe eine Chance zu geben sich angemessen inszenieren zu können.

Zu den entstehenden Baukörpern sind zwei Anmerkungen vorab zu machen: Erstens wird das Gebiet in seiner Entwicklung einen hohen Verdichtungsgrad aufweisen. Die derzeitig avisierte GFZ von 1,8 auf dem ganzen Areal könnte aus Sicht der Verfasser später noch weiter erhöht werden. Um in einer ersten Bauphase des Gewerbekomplexes die Zielvorgaben zu erreichen, sollten die Grundkörper so robust geplant werden, dass eine spätere Aufstockung möglich ist.

Zweitens sollten die Dachflächen unbedingt in die Grün- und Freiflächenentwicklung einbezogen werden. Nicht nur aus klimatischen Gründen, sondern auch um verpflichtend zu schaffende Freiflächen überhaupt qualitativ entwickeln zu können. Dächer des Gewerbehofes können dazu dienen die Bedarfe an Freiflächenentwicklung aufzunehmen. Dächer der Wohnflächen können für emissionsarme Nutzungen wie urban farming / gardening gedacht werden. Diese Nutzungen sollen einerseits Abhilfe von den fehlenden Freiflächen bieten und andererseits die Möglichkeiten eröffnen, sportliche Nutzungen wie z.B. Fußballplatz oder Basketballplatz im Stadtgefüge zu implementieren, welche ohne Nutzung der Dachflächen an diesem Standort nicht möglich wären. Die Flächen würden sowohl dem Bestand als auch dem Neubau zu Gute kommen. Im Hinblick auf die verpflichtende Errichtung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen könnten hierzu abgesperrte Bereiche der Dachflächen genutzt werden. Siehe hierzu den Auszug aus dem Berliner BFF-Biotopflächenfaktor: „Auf Grundstücken, die ausschließlich durch das produzierende, das verarbeitende Gewerbe und durch Dienstleistungsbranchen mit erhebli-

chen Nutzungsanforderungen an den Freiraum genutzt werden, sind mindestens 10% der Grundfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Dies gilt für Grundstücke im Bestand wie auch für Neubaugrundstücke. Lager-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sind als vollständig versiegelte Flächen anzulegen. Ausgenommen davon sind Stellplatzflächen, die ausschließlich durch PKWs genutzt werden können. Auf den übrigen Grundstücken sind die Maßnahmen zum Erreichen des BFF vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind auszuschöpfen.“ (BFF 1.5.2)

Im Hinblick auf eine mögliche Bebauung mit einer hohen Anzahl an Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen ist mit einem erhöhten Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen und Spielplätzen zu rechnen. Eine bewußte Höhe und Stellung der neuen Baukörper ermöglicht, vor allem im nördlichen Bereich, die Errichtung von anrechenbaren Freiflächen (immissionsarm) und Spielplätzen. Die Errichtung eines kompakten Gewerbekörpers ermöglicht hierbei auch die Errichtung von anrechenbaren Freiflächen auf den Dächern. Die Dachflächen werden als Schlüsselement zur Erreichung der notwendigen Freiflächen angesehen.

Bevor die einzelnen Entwürfe vorgestellt werden ein paar weitere Anmerkungen zum „Lesen“ der Pläne. Sie verorten einige Nutzungen konkret, die notwendigerweise dort angesiedelt werden. Weitere nicht konkret verortete Flächen, sind in den Obergeschossen eingeplant. Die Pläne sind als Skizzen und Gedankenhilfe für das Werkstattverfahren zu verstehen. An dieser Stelle dennoch mit realistischen Abstands- und Verkehrsflächen konzipiert, um zu zeigen, dass eine Entwicklung in der vorgeschlagenen Richtung möglich ist.

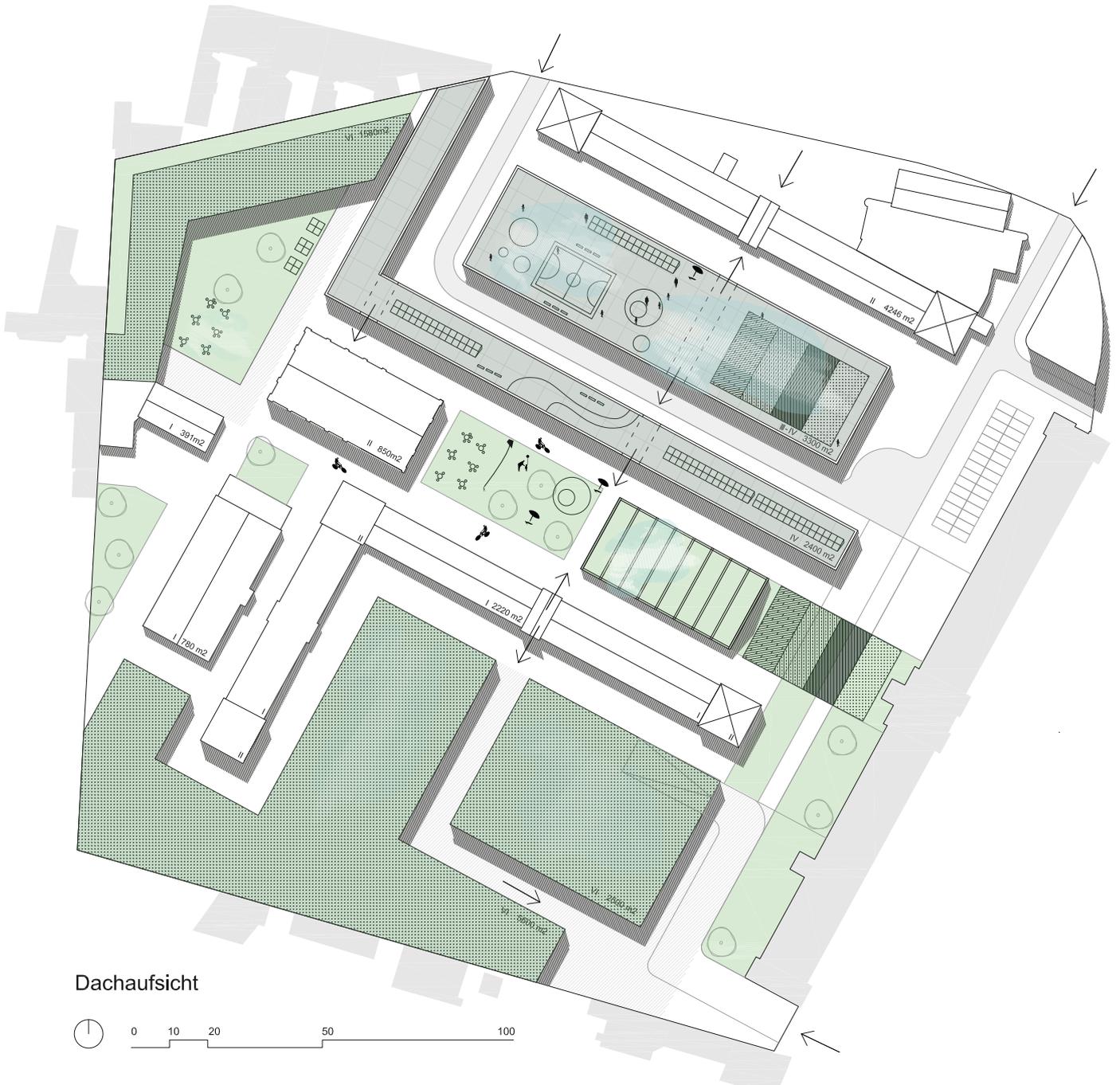


Abb.38 Mögliche intensive und extensive Grünflächen auf dem Dragonerareal
Quelle: Eigene Darstellung

7.3.1 Die Urbane Produktion

An dieser Stelle wird der Fach&Krach Bereich näher skizziert.

Die Hauptgebäude des Handwerkerhofes sind in einem Konstruktionsraster von 6 x 6 m konzipiert. Es soll als Stahlbeton-Skelettbau erstellt werden. Die Decken sollen so bemessen werden, dass auch in den Obergeschossen Nutz- und Verkehrslasten von 5kn/m² oder mehr erreicht werden können. Dadurch wird auch langfristig auch eine vertikale, modulare Raumnutzung möglich sein, da diese hohen Nutzlasten nicht nur industrielle, urbane Produktion, sondern auch u.a. das Einziehen von Treppen erlaubt. Das Ziel ist es, Handwerks- und Gewerbebetriebe, die einen Maschinenpark benötigen und sonstigen höhere Anforderungen an Lasten haben, hier anzusiedeln. Das Skelettbau-system ermöglicht einen flexiblen Ausbau, die Geschosshöhe von 6 Metern ist hoch genug, um unter der Decke eine Installations-ebene einzuplanen und trotzdem eine lichte Nutzhöhe von ca. 5 Meter zu erreichen. Diese Höhe ist bei den Workshopformaten als Zielgröße genannt worden. Durch leichte modulare und flexible Zwischendeckensysteme lassen sich Zwischenebenen für Büro- und Aufenthaltsräume oder Lager einziehen, die dann ca. 2,50 m im Lichten erreichen.

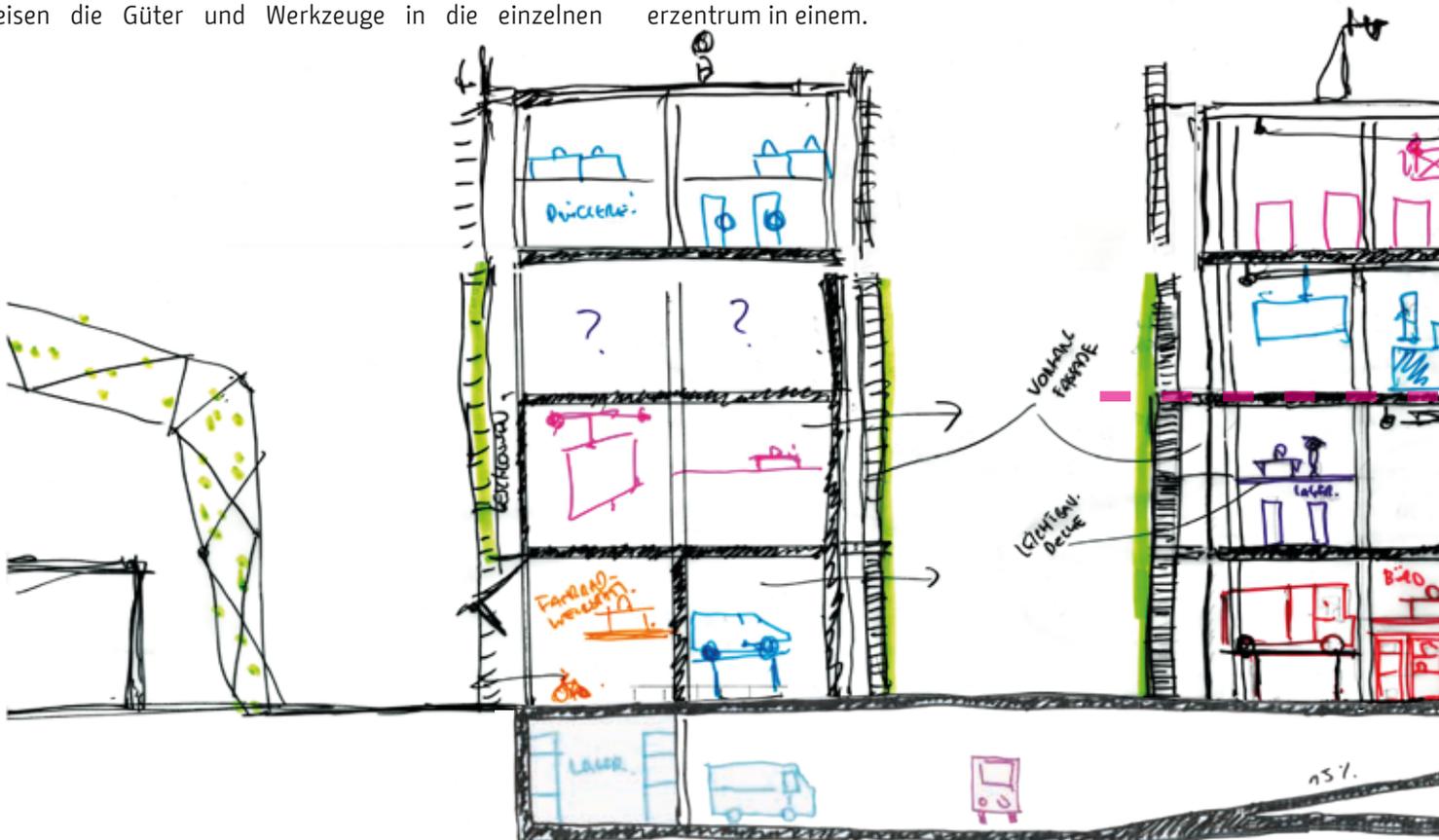
Die Erschließung erfolgt vertikal durch große Aufzüge an den Ende des Gebäudes, die so dimensioniert sind, dass schwere Maschinen und Material auch in den Obergeschossen unterbracht werden können. Die horizontale Erschließung erfolgt durch eine innere Ladestraße, in der Elektroameisen die Güter und Werkzeuge in die einzelnen

Nutzungseinheiten verbringen können. Die Ladestraße stellt auch die haustechnische Erschließung zur Verfügung. Hier laufen vorinstallierte Lüftungs- und Elektrotrassen, die je nach Bedarf die Mietereinheiten andienen. Alle Installationen werden in der Deckenebene erstellt, so dass der Fußboden frei von Kanälen und Einbauten ist. Dies erlaubt hohe Punktlasten über 5kn. Zentrale haustechnische Anlagen werden im Untergeschoss oder auf dem Dach angeordnet. Das Untergeschoss beherbergt auch eine Tiefgarage. Bei der erwarteten Strommenge wird es von Nöten sein, vor Ort den Haushalts- und den Drehstrom zu transformieren. Dafür sollte Platz eingeplant werden. Die Lüftungs- und Absaugungsmaschinen werden auf dem Dach in Aufbauten erstellt.

Die Mietereinheiten können flexibel in dem Raster von 6 auf 6 Metern abgeteilt werden, so dass alle denkbaren Arten – groß und klein – von Handwerksbetrieben in dem Handwerkerhof Platz finden werden.

Die Mietereinheiten werden auch so konzipiert und vorgerüstet, dass ein einfacher Mieterausbau für alle gängigen Handwerkerbetriebe möglich sein wird.

Im Erdgeschoss ist eine zentrale Logistik- und Depotfläche geplant. Hier sollen größere und alltägliche Lieferungen anfallen, die dann per Aufzug und Elektroameise feinverteilt werden. Dieser Logistikhub soll gleichzeitig für das gesamte Dragonerareal zur Verfügung stehen, so sollen Anwohner dort ebenso sein Postpaket abholen können, wie Gewerbetreibende ihre Lieferbestellung. Die Logistikstelle ist eine selbstorganisierte, gebietseigene Anlaufstelle und Verteilzentrum in einem.



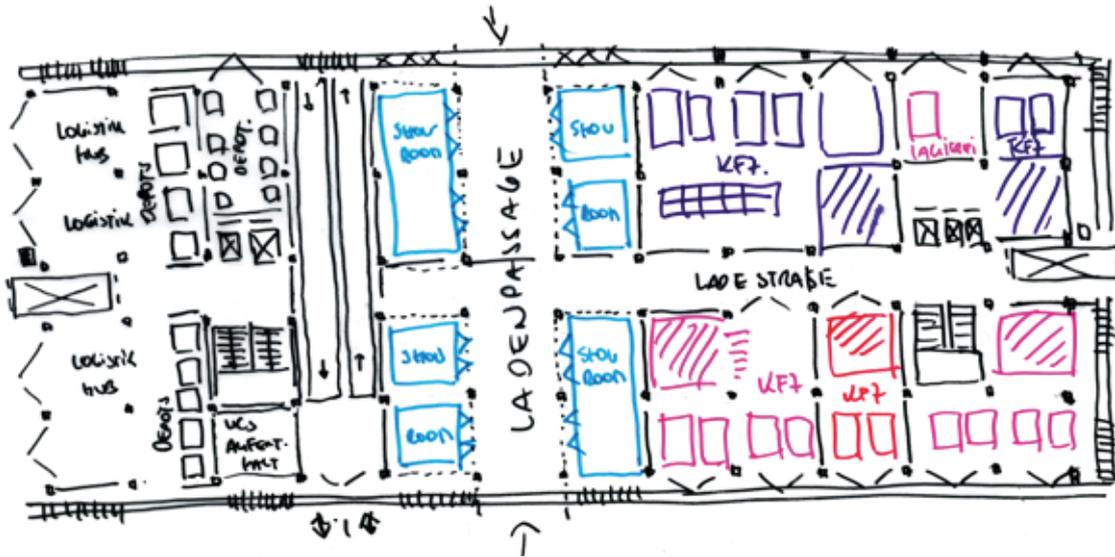


Abb.40 Grundriss EG Hauptgebäude Gewerbegebiet
Quelle: Eigene Darstellung

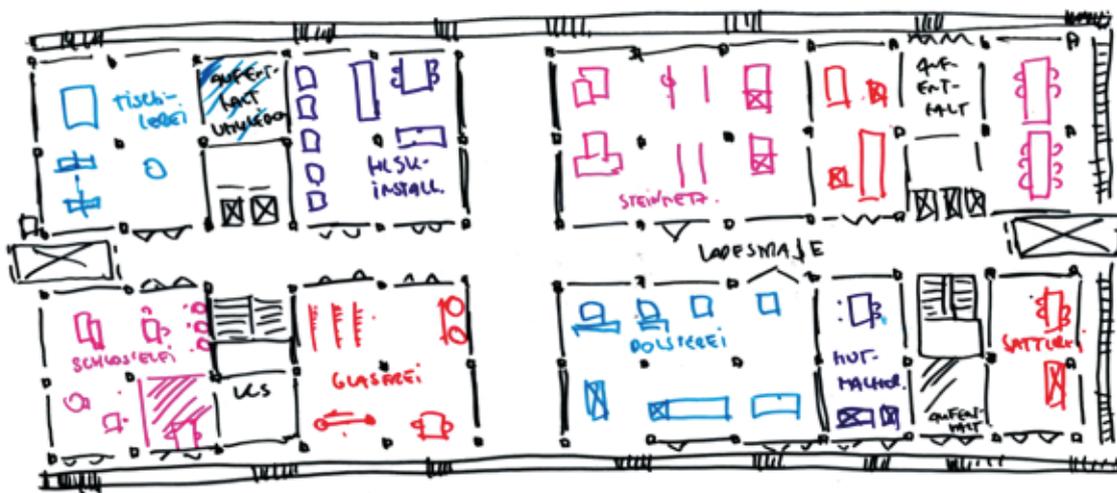


Abb.41 Grundriss 3.OG Hauptgebäude Gewerbegebiet
Quelle: Eigene Darstellung

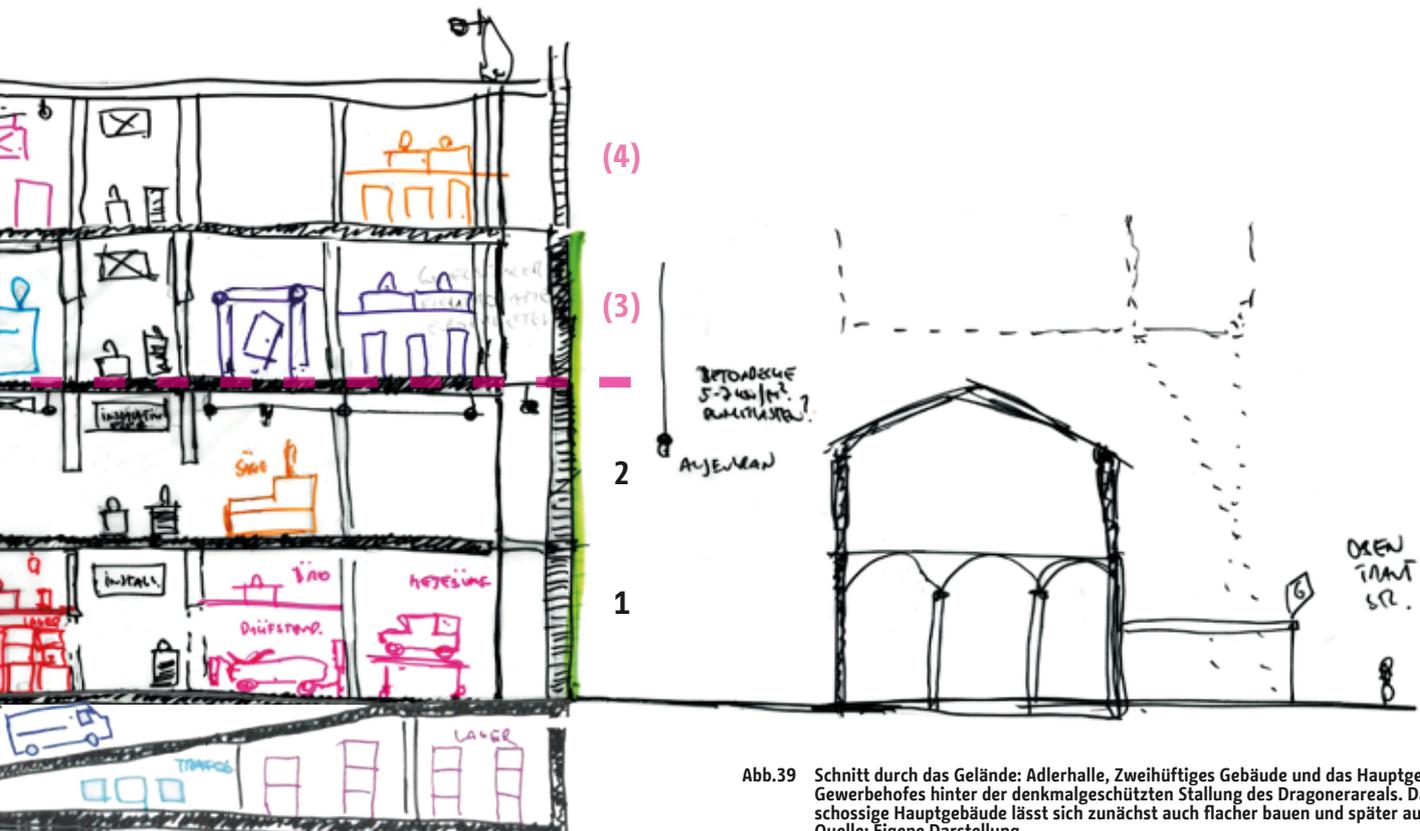
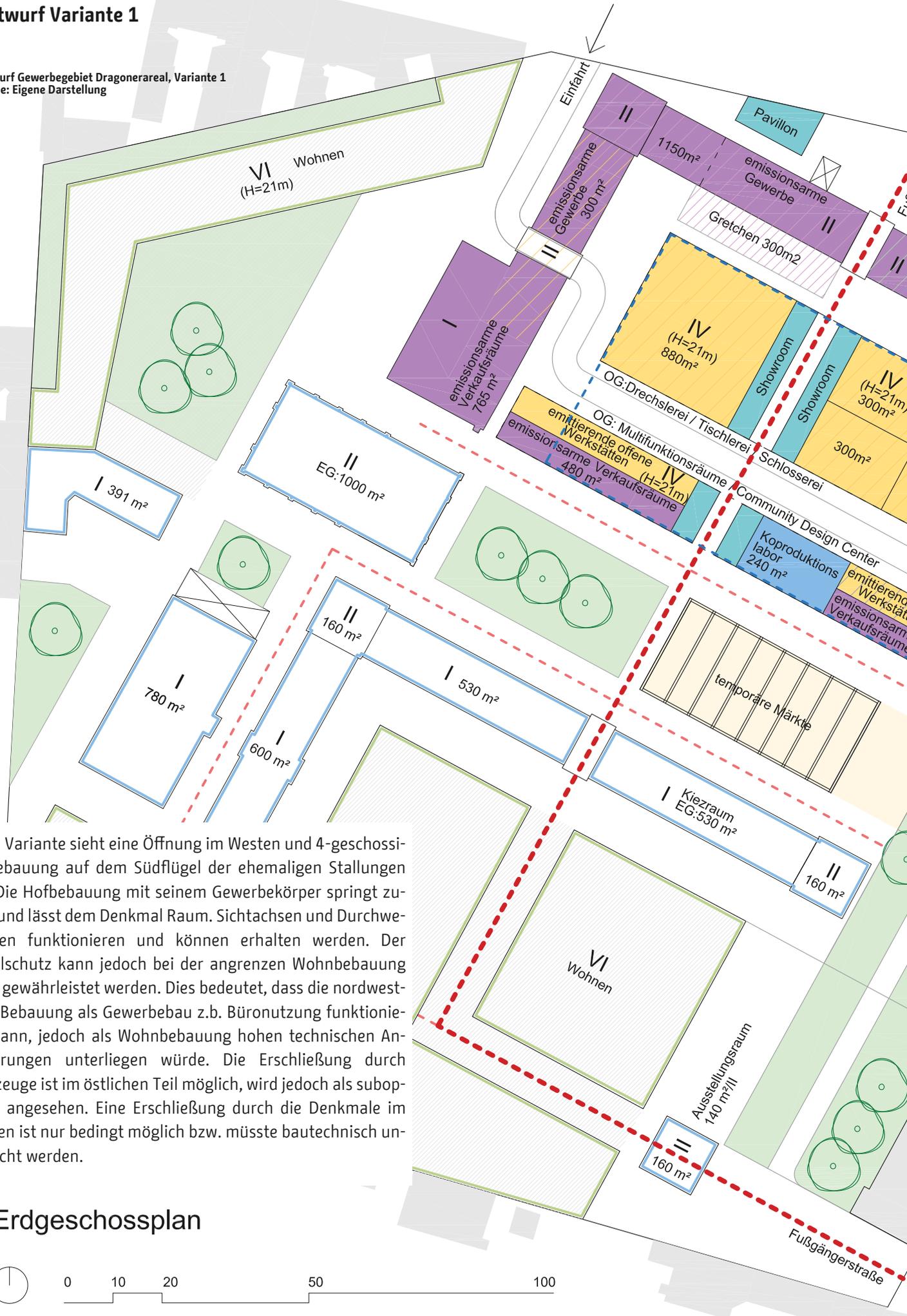


Abb.39 Schnitt durch das Gelände: Adlerhalle, Zweihüftiges Gebäude und das Hauptgebäude des Gewerbehofes hinter der denkmalgeschützten Stallung des Dragonerareals. Das viergeschossige Hauptgebäude lässt sich zunächst auch flacher bauen und später aufstocken.
Quelle: Eigene Darstellung

7.3.2 Entwurf Variante 1

Abb.42 Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 1
Quelle: Eigene Darstellung



Diese Variante sieht eine Öffnung im Westen und 4-geschossige Bebauung auf dem Südflügel der ehemaligen Stallungen vor. Die Hofbebauung mit seinem Gewerbekörper springt zurück und lässt dem Denkmal Raum. Sichtachsen und Durchwegungen funktionieren und können erhalten werden. Der Schallschutz kann jedoch bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht gewährleistet werden. Dies bedeutet, dass die nordwestliche Bebauung als Gewerbebau z.B. Büronutzung funktionieren kann, jedoch als Wohnbebauung hohen technischen Anforderungen unterliegen würde. Die Erschließung durch Fahrzeuge ist im östlichen Teil möglich, wird jedoch als suboptimal angesehen. Eine Erschließung durch die Denkmale im Westen ist nur bedingt möglich bzw. müsste bautechnisch untersucht werden.

Erdgeschossplan



VARIANTE 1



Flächen

„Fach & Krach Bereich“:
 Denkmalschutz: 5600 m²
 Neue Gebäude: 15360 m²
 Gesamtes Gewerbe: 20960 m²

Denkmalschutz gesamt: 9850 m²
 Büros: 3700 m² (Inkl. Finanzamt/Rathaus)
 Wohnen: 41600 m²
 Tiefgarage: 4500 m²

Ergebnisse Workshop I

-  Mobilität
-  Kultur & Kiez
-  Handwerk
-  Handel

Ergebnisse Workshop II

-  Sachen Machen (6800 m²)
-  Fach & Krach (20400 m²)
-  Wohnungsnah für Sie da
-  Mischung / Kooperativ

Raumtypen

-  Showroom
-  Depot
-  Temporäre Märkte
-  Mobilitätsstation
-  Koproduktionslabor
-  Hauptladenstraße
-  Ladenstraße sekundär
-  Quartiersgarage

7.3.3 Entwurf Variante 2

Abb.43 Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 2
Quelle: Eigene Darstellung

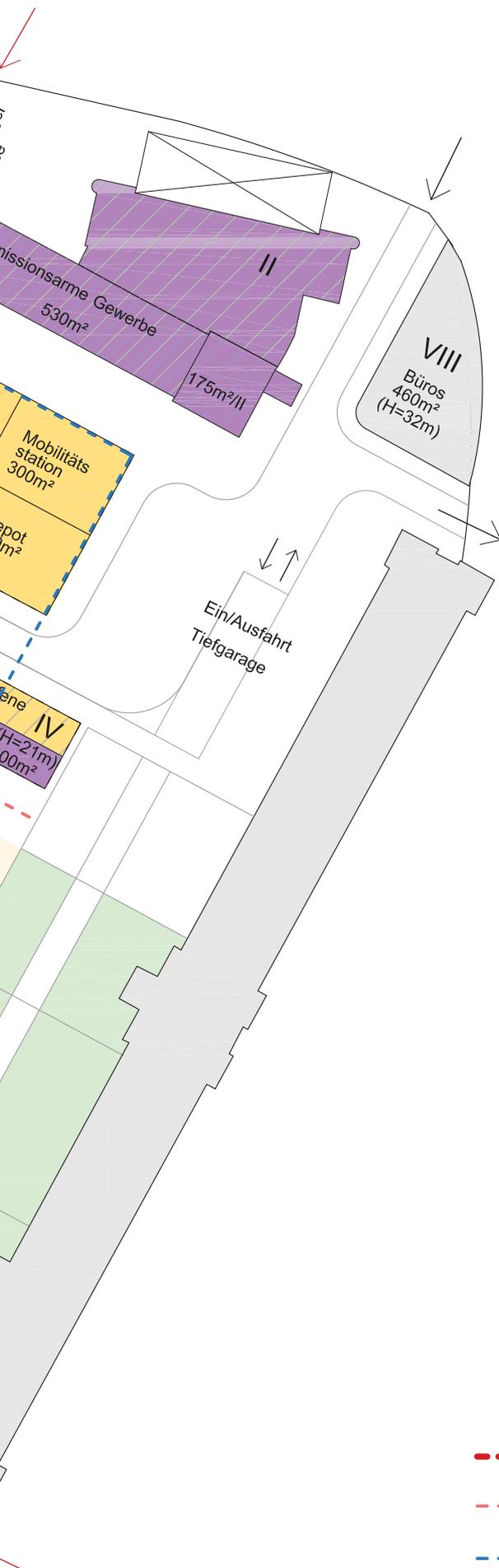


Diese Variante respektiert den Denkmalschutz teilweise. Die Hofbebauung mit seinem Gewerbekörper verbleibt wie in Variante I und lässt dem Denkmal Raum. Sichtachsen und Durchwegungen funktionieren und können erhalten werden. Die Hofstruktur bleibt in dieser Variante gut ablesbar und orientiert sich stark an den Bestandsgebäuden. In dieser Variante werden zwei Gebäudeteile entnommen, dafür die neuen Gebäude an der Berliner Traufhöhe angesetzt. Diese Maßnahme kann durch das Ermöglichen einer funktionierenden Erschließung, mit der durchgehenden Möglichkeiten eines Begegnungsverkehrs z.B. dreiachsiges Müllfahrzeugs über die Obentrautstrasse bzw. Mehringdamm argumentiert werden. Ein funktionierender Schallschutz aus dem Gewerbegebäuden zur Bestandsbebauung kann angenommen werden, jedoch können Emissionen durch die Erschließung des Gebiets nicht eingedämmt werden.

Erdgeschossplan



VARIANTE 2



Flächen

„Fach & Krach Bereich“:
Denkmalschutz: 4246 m²
Neue Gebäude: 17400 m²
Gesamtes Gewerbe: 21646 m²

Denkmalschutz gesamt: 8500 m²
Büros: 3700 m² (Inkl. Finanzamt/Rathaus)
Wohnen: 44400 m²
Tiefgarage: 5900 m²

Ergebnisse Workshop I

- Mobilität
- Kultur & Kiez
- Handwerk
- Handel

Ergebnisse Workshop II

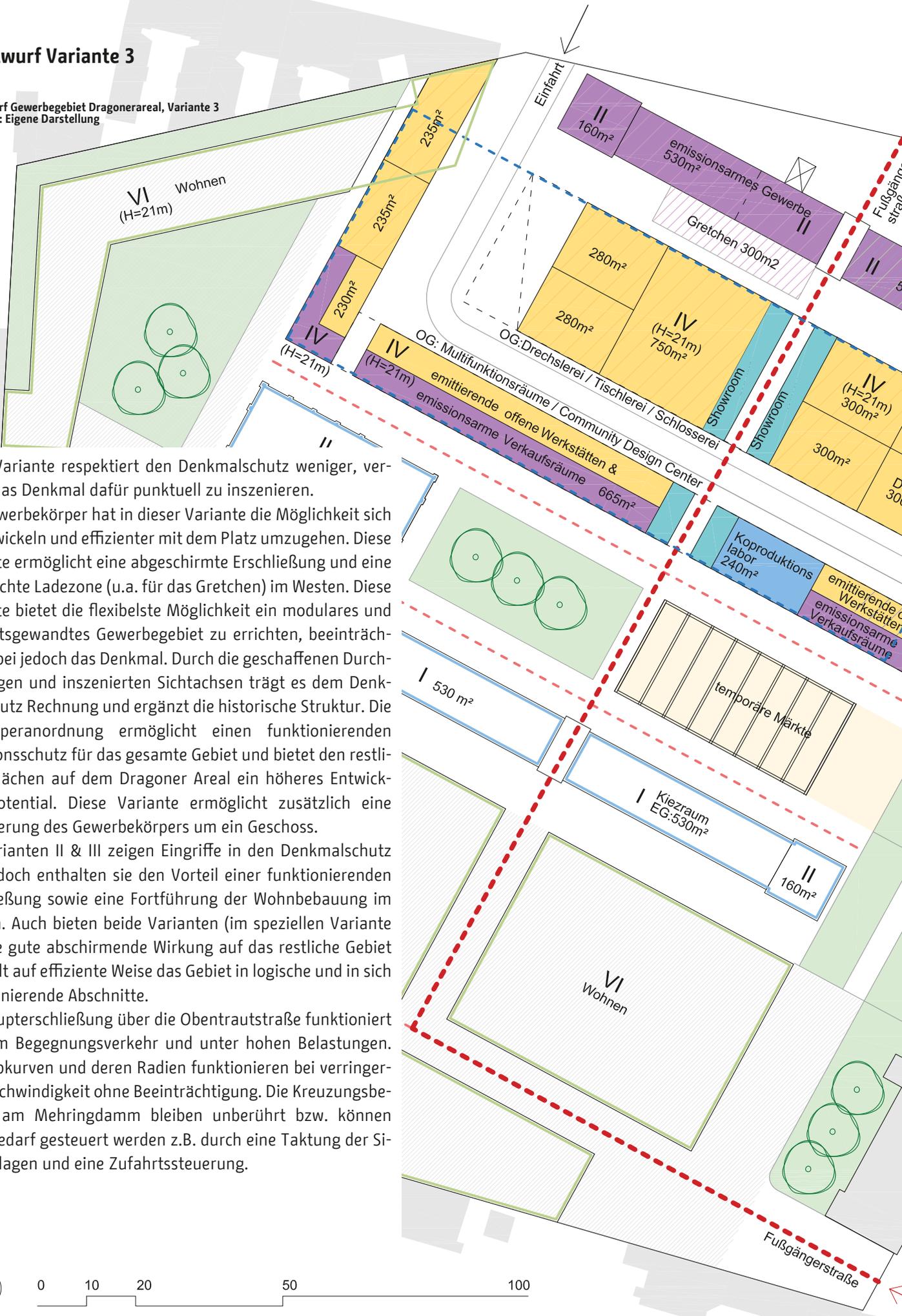
- Sachen Machen (6800 m²)
- Fach & Krach (20400 m²)
- Wohnungsnah für Sie da
- Mischung / Kooperativ

Raumtypen

- Showroom
- Depot
- Temporäre Märkte
- Mobilitätsstation
- Koproduktionslabor
- Hauptladenstraße
- Ladenstraße sekundär
- Quartiersgarage

7.3.4 Entwurf Variante 3

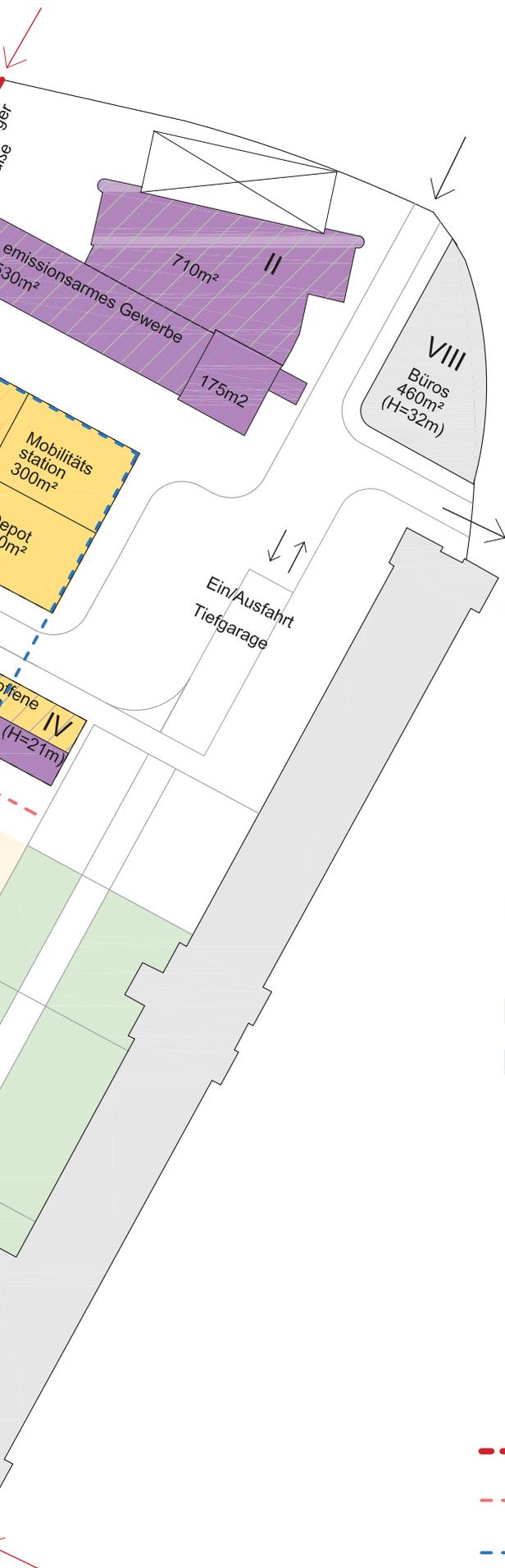
Abb.44 Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 3
Quelle: Eigene Darstellung



Diese Variante respektiert den Denkmalschutz weniger, versucht das Denkmal dafür punktuell zu inszenieren. Der Gewerkekörper hat in dieser Variante die Möglichkeit sich zu entwickeln und effizienter mit dem Platz umzugehen. Diese Variante ermöglicht eine abgeschirmte Erschließung und eine überdachte Ladezone (u.a. für das Gretchen) im Westen. Diese Variante bietet die flexibelste Möglichkeit ein modulares und zukunftsgewandtes Gewerbegebiet zu errichten, beeinträchtigt dabei jedoch das Denkmal. Durch die geschaffenen Durchwegungen und inszenierten Sichtachsen trägt es dem Denkmalschutz Rechnung und ergänzt die historische Struktur. Die Baukörperanordnung ermöglicht einen funktionierenden Emissionsschutz für das gesamte Gebiet und bietet den restlichen Flächen auf dem Dragoner Areal ein höheres Entwicklungspotential. Diese Variante ermöglicht zusätzlich eine Reduzierung des Gewerkekörpers um ein Geschoss. Die Varianten II & III zeigen Eingriffe in den Denkmalschutz auf. Jedoch enthalten sie den Vorteil einer funktionierenden Erschließung sowie eine Fortführung der Wohnbebauung im Westen. Auch bieten beide Varianten (im speziellen Variante III) eine gute abschirmende Wirkung auf das restliche Gebiet und teilt auf effiziente Weise das Gebiet in logische und in sich funktionierende Abschnitte. Die Haupteinschließung über die Obentrautstraße funktioniert auch im Begegnungsverkehr und unter hohen Belastungen. Schleppkurven und deren Radien funktionieren bei verringerter Geschwindigkeit ohne Beeinträchtigung. Die Kreuzungsbereiche am Mehringdamm bleiben unberührt bzw. können nach Bedarf gesteuert werden z.B. durch eine Taktung der Signalanlagen und eine Zufahrtssteuerung.



VARIANTE 3



Flächen

„Fach & Krach Bereich“:
Denkmalschutz: 4246 m²
Neue Gebäude: 21474 m²
Gesamtes Gewerbe: 25720 m²

Denkmalschutz gesamt: 8500 m²
Büros: 3700 m² (Inkl. Finanzamt/Rathaus)
Wohnen: 42000 m²
Tiefgarage: 7400 m²

Ergebnisse Workshop I

- Mobilität
- Kultur & Kiez
- Handwerk
- Handel

Ergebnisse Workshop II

- Sachen Machen (6800 m²)
- Fach & Krach (20400 m²)
- Wohnungsnah für Sie da
- Mischung / Kooperativ

Raumtypen

- Showroom
- Depot
- Temporäre Märkte
- Mobilitätsstation
- Koproduktionslabor
- Hauptladenstraße
- Ladenstraße sekundär
- Quartiersgarage

7.3.5 Gegenüberstellung der Varianten

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
DENKMALSCHUTZ	V1: In dieser Variante wird der Denkmalschutz am stärksten berücksichtigt und die Bestandsgebäude bleiben erhalten. Lediglich der Südflügel wird 4-geschossig als Neubau vorgesehen, was mit dem Denkmalschutz abzustimmen ist. Der nördliche Hof wird bebaut. Dabei sollte darauf geachtet werden Sicht- und Wegebeziehungen erfahrbar zu lassen. Die aus den Denkmaleingriffen resultierenden Herausforderungen werden in Anbetracht der erfordernten Flächenunterbringung als gering eingestuft.	V2: In dieser Variante wird der Denkmalschutz teilweise berücksichtigt , der Westflügel des Kasernenhofs wird durch einen 5-geschossigen Riegel ersetzt. Dessen Form imitiert die Hofstruktur und hält so den Kasernencharakter wahrnehmbar. Der Südflügel erhält einen 4-geschossigen Neubau. Von der Obentrautstraße wird jedoch der authentische Blick auf das Denkmal von vom dem dahinter aufragenden Riegel getrübt.	V3: In dieser Variante wird der Denkmalschutz nur eingeschränkt berücksichtigt . Der Westflügel wird in einem Luftgeschoss inszeniert. Die eigentliche Abgrenzung des Hofes verschiebt sich weiter nach Westen an die Bestandsgebäude. Der Südflügel ist 4-geschossig ausgebildet.
SCHALLSCHUTZ	V1: Die an den Bestand (und die Bestandsbetriebe) herangerückte Wohnbebauung (insbesondere der Wohnkomplex im Westen des Gewerbehofs) wird durch den eingeschossigen Bestand nur unzureichend vor dessen Schallimmissionen (bspw. des Clubs Gretchen) und den Immissionen des neuen Gewerbehofs geschützt. Ebenso ist die Erschließung durch das Gebäude problematisch, da der Lieferverkehr direkt an der Wohnbebauung und der angrenzenden Freifläche, die folgend nicht mehr als wohnungsnaher Grünfläche anrechenbar ist, entlang führt. Unter Umständen könnte die nördliche Erschließung untergeordnet und die Haupteerschließung im Osten erfolgen. Das erstellte Schallschutzgutachten zeigt hier mehrfach unzureichenden Schutz der Wohnbebauung und Freiflächen auf .	V2: Die Erschließung westlich des Riegels ist schallschutztechnisch unqualifiziert , da der Lieferverkehr direkt an der Wohnbebauung, sowie der angrenzenden Freifläche, die folgend nicht mehr als wohnungsnaher Grünfläche anrechenbar ist, entlang führt. Wenn die Haupteerschließung über den östlichen Teil des Areals erfolgt, können die negativen Folgen etwas abgeschwächt werden.	V3: Durch die Erschließung innerhalb des Hofes und umliegende 5-stöckige Riegelbebauung sind die Grünflächen, die neue Wohnbebauung, sowie der Wohnbestand der Obentrautstraße schallschutztechnisch ausreichend geschützt und deshalb qualitativ nutzbar .
ERSCHLIESSUNG	V1: Erschließung durch das Gebäude problematisch, da die Durchfahrt durch das Bestandsgebäude nur eingeschränkt breit und hoch sein kann, sowie Erschütterungen zu erwarten wären, die dem Denkmal schaden könnten.	V2: Erschließung durch das neue Riegelgebäude baulich machbar .	V3: Erschließung innerhalb des Hofes praktikabel .
WEGE	Alle drei Entwürfe berücksichtigen Wegebeziehungen, Durchwegungen und Fahrradwege durch das Quartier.		

- LEGENDE
- diese Variante löst die Anforderungen ungenügend
 - diese Variante birgt Herausforderungen
 - diese Variante geht mit den Anforderungen am besten um (Vorzugsvariante, Empfehlung)

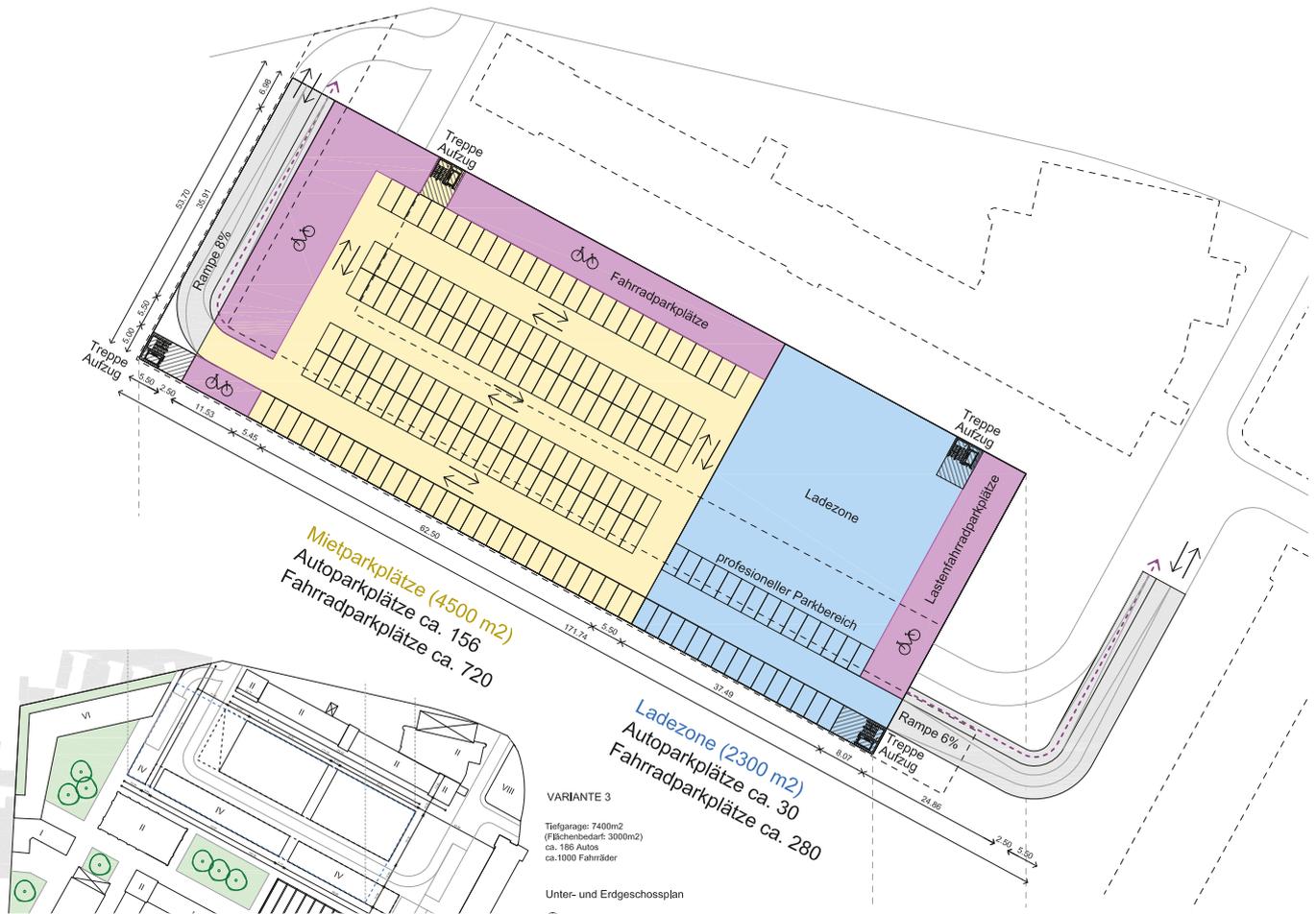


Abb.45 Flächennachweis einer möglichen Tiefgarage mit Ladezone
 Quelle: Eigene Darstellung



Abb.46 Nachweis der Erschließung durch Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs
 Quelle: Eigene Darstellung

7.3.6 Detailbetrachtungen

Unabhängig der hier vorgestellten Varianten (2 und 3) kann eine Tiefgarage mit einer integrierten Ladezone ausgebildet werden. Dies ermöglicht eine Entzerrung der Ladebereiche im Erdgeschoß. Auch eine zeitliche Staffelung ist möglich. Ebenerdiges Kurzparken (kiss & ride) und in der Tiefgarage wäre ein längerer Aufenthalt möglich. Die Zahl an Kurzzeitparkplätzen sollte auf maximal 10 begrenzt werden. Es ist Ziel Gewerbe anzusiedeln, was durch das Depot in Logistikfragen versorgt wird und sonst auf KFZ-Kundenverkehr verzichten kann. Alle bereits gezeigten Entwurfsvarianten wurden durch Schleppkurven nachgewiesen

und bieten genügend Querschnitt, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Eine Tiefgarage kann an diesem Standort als kostenintensiv betrachtet werden, ermöglicht jedoch eine hohe Flexibilität in einer sich ändernden, wachsenden Stadt. Bei Fehlbedarf können die Parkplätze perspektivisch zu Lagerflächen umgebaut werden. Die Planung der Tiefgarage sollte weitere, multifunktionale Nutzungen erlauben. Sie ist ebenso mit den Anforderungen des Depots zu verknüpfen.

Alle dargestellten Rampen mit ihren Steigungswinkeln lassen sich problemlos mit dem Fahrrad und zu Fuß befahren.



Abb.47 Darstellung des Depots mit möglichen Lieferszenarien Fahrzeuge & Lastenrad
Quelle: Eigene Darstellung

Das Wohnen ist in den Isometrien und Plänen als Platzhalter zu interpretieren. Es ist nicht die Absicht Städtebau und Architektur für diese Bereiche zu suggerieren. Dennoch müssen diese Flächen mitgedacht werden, um die Entwicklungsziele des Dragonerareals zu erreichen. Wie mehrfach gesagt: Wohnen und Gewerbe bedingen und profitieren voneinander. Das Herz des Zwischenspiels und der Begeg-

nung der Zonen ist die Ladenstraße. Anhand der Variante 3, die für die gewerbliche Neuordnung einen gut funktionierenden Anteil des lauten Gewerbes und günstiger Schallschutzsituation liefert, sind sektorale Lagepläne entwickelt worden, die verschiedene gewerbliche Profilierungen für eine mögliche Neuordnung darstellen.



Abb.50 Plan Dragonerareal – Gebietsabgrenzung
Quelle: Eigene Darstellung

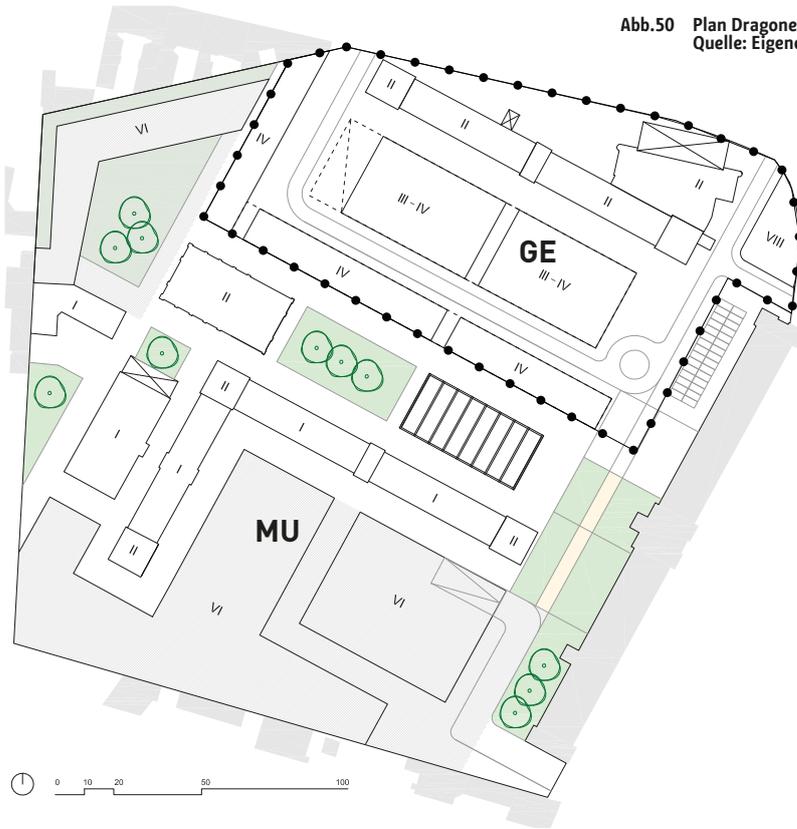


Abb.51 Plan Dragonerareal – Lärm
Quelle: Eigene Darstellung



Dachflächen

Intensive Nutzung der Dachflächen soll Versiegelung entgegenwirken / Aufnahme von verpflichtenden Nutzungen aus den Wohnnutzungen/ Vernetzung mit Wohnen herstellen

Abschirmendes Gebäude

Schützt Bestandsbebauung vor Immissionen / typische Nutzungen für urbanes Gebiet ggf. reines Gewerbe / Ermöglichung eines urbanen Platzgefüges

Kantine im alten Marmorwerk

Zentral im neuen Gebiet. Scharnier zwischen Gewerbe und Wohnen.

Öffentlicher Mittelpunkt

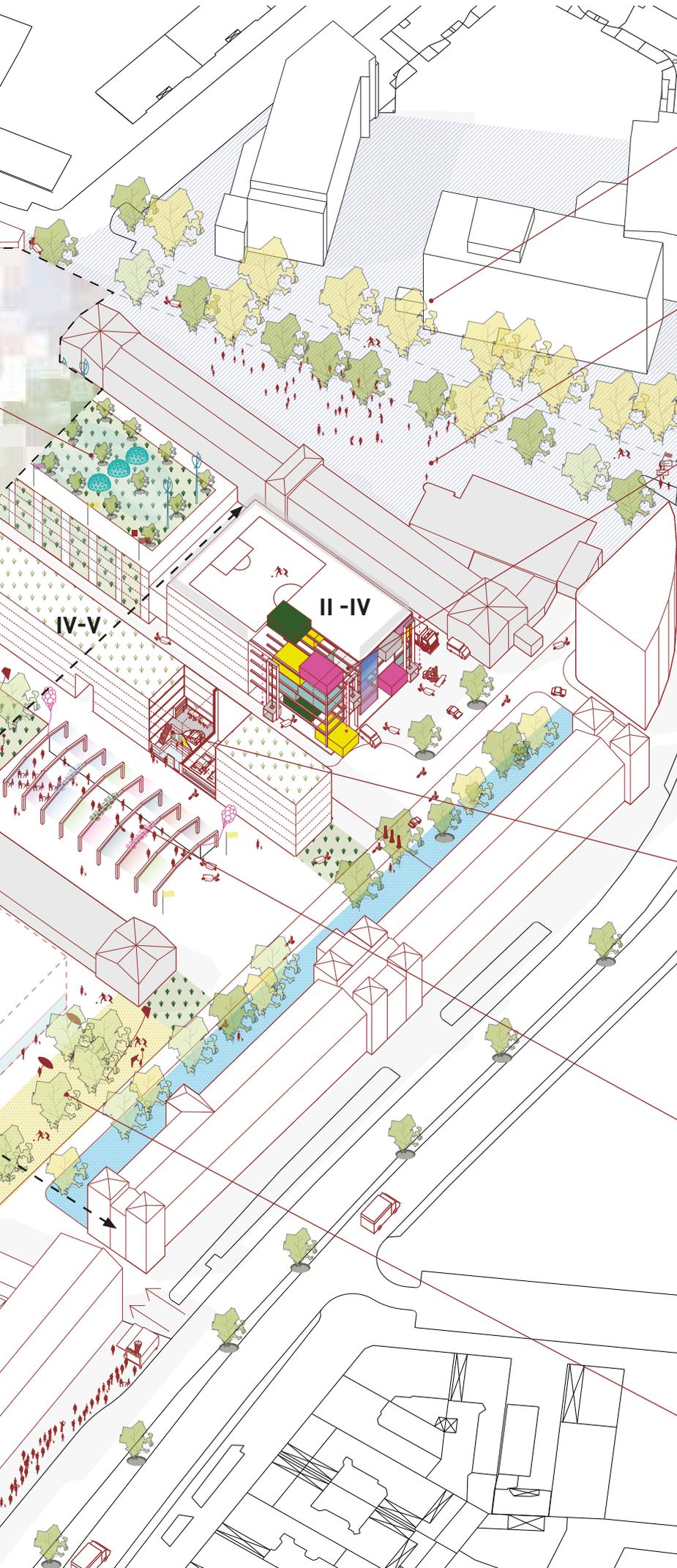
Quartiersachse als Pufferzone zum Gewerbe / wohnungsnaher Versorgung ohne MIV / Multicodierung durch zurückhaltende Gestaltung

Potentialfläche Rathaus

historische Sichtachse /
Durchwegung

GEWERBE IM EG
§6a (4) 1 BauNVO

Abb.52 Freie isometrische Darstellung einer Variante. Aussagen zu möglichen Nutzungen und Bezügen ohne Maßstab
Quelle: Eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung der HWK & Innungen

Potentialfläche Obentrautstraße

Der Gewerbehof

Abgeschirmter effizienter Gewerbebau / Modulare Bauweise / Isolierende Außenhaut

Zweihüftiges Gebäude

lautes + verträgliches Gewerbe „Schallschutz Riegel“ / Wohnungsnahes Gewerbe zum Exerzierplatz / Wohnen und Arbeiten

Temporäre Märkte / Flächen

Vielseitig verwendbar für Wohnungsnahes Märkte und Expo / Wohngebäude (Sondernutzung) möglich. Theater- und Kulturbetriebe finden hier Platz.

Spielband / Shared Space / Multifunktionsfläche

Detailansichten der Isometrie



Abb.53 Ausschnitt „Der Gewerbehof“
Quelle: Eigene Darstellung

- Logistik für Gewerbe und Wohnen
- E-Mobilität fürs Quartier
- Produzierendes Gewerbe auch im 3.OG
- Raum für Schweiß & Lärm
- Strukturen teilen
- digital design und Wandkreissäge



Abb.54 Ausschnitt „Temporäre Märkte / Flächen“
Quelle: Eigene Darstellung

- regionaler Biomarkt, Kleidertausch & Kunst
- red carpet vs selbstgemacht & hingestellt
- HAU vs impro-Gruppe
- Innovationsexpo vs Absolvent*innenfeier

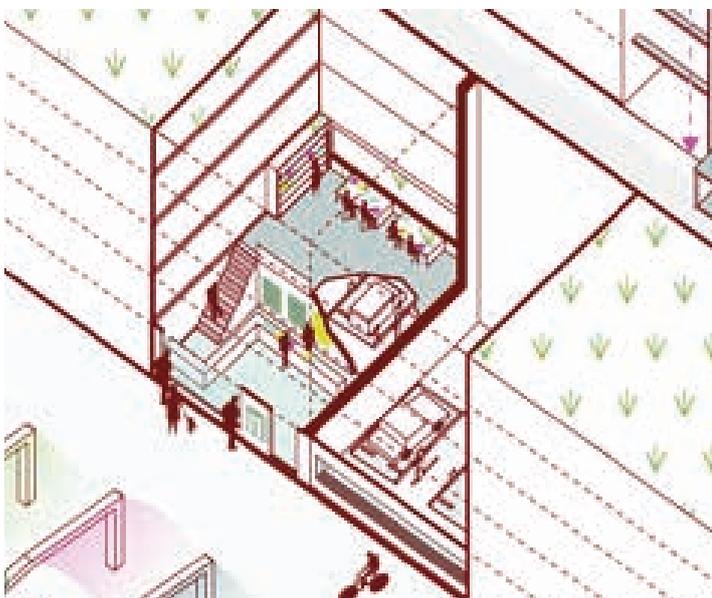


Abb.55 Ausschnitt „Zweihöftiges Gebäude“
Quelle: Eigene Darstellung

- Bandgarage, Künstleratelier, Bastlerstube
- Werkstatt & Verkauf
- gemeinsam neues Entdecken im „Labor“
- Nischengewerbe mit Zugang zu high-tec
- Reparieren statt Neukauf
- Gewerbebetriebe nach §8 (3)3. BauNVO

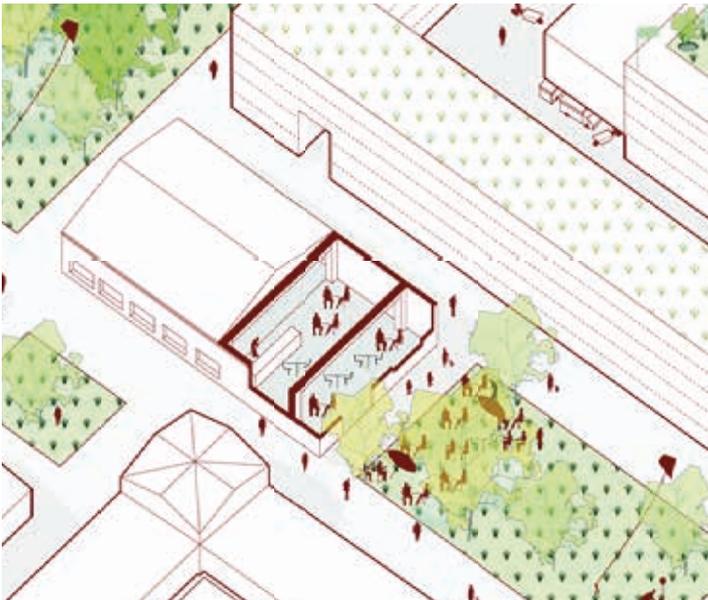


Abb.56 Ausschnitt „Kantine im alten Marmorwerk“
Quelle: Eigene Darstellung

- Kimchi, Kichererbsen und Kohlroulade
- Kita, JFE, Nachbarschaft & Malocherin
- Kantine, Kneipe, Karaoke
- Tellerwäscher und Sommelière
- Koop-Kochen



Abb.57 Ausschnitt „Potentialfläche Obentrautstraße“
Quelle: Eigene Darstellung

- Perspektive: Zurück in die Zukunft
- Freiraum (ohne Lärm)
- Verbindungspunkt
- Gästeliste vs geschlossene Gesellschaft
- Bio-shopping ohne V8
- Denkmal erfahren
- HWK lädt ein

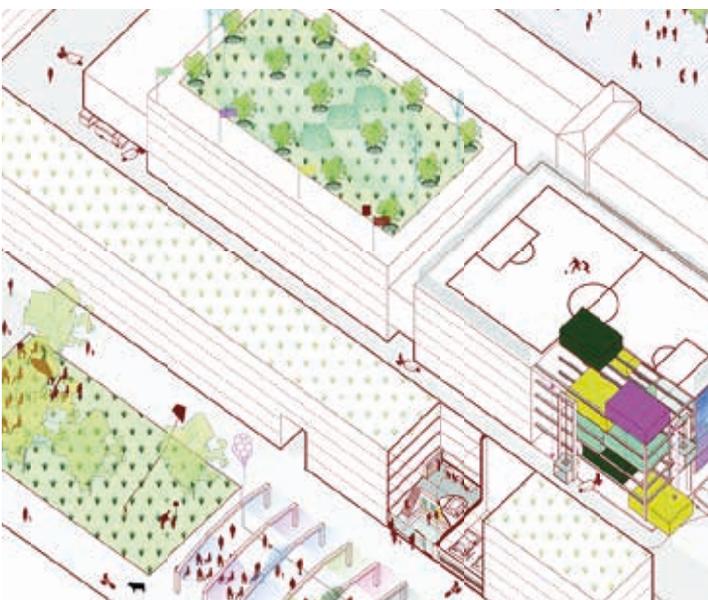


Abb.58 Ausschnitt Dachflächen
Quelle: Eigene Darstellung

- Kinder tanzen mir auf dem Kopf herum
- Stallungen für wen?
- Tiefgarage
- Sackkarre statt Kastenwagen
- dicht und kühl

7.3.3 Zugrundeliegende Betrachtungen der Varianten

In den folgenden Darstellungen wird auf der Plangrundlage von Variante 3, der hier gutachterlich empfohlenen, weiter argumentiert und zu wichtigen Teilaspekten Erläuterungen aufgeführt.

Lärm

Die Errichtung des Gewerbebaus im Norden unterliegt der Prämisse lärmende Emissionen zu schlucken oder in den Norden abzuleiten. Der mittige Gewerbebau ist als kompakter Körper in sich isolierend und so zu konzipieren, dass so wenig Emissionen wie möglich nach außen treten. Gleichzeitig ist er das Herz des Bereichs „Fach & Krach“. Der Standort soll ein starkes handwerkliches, produzierendes Profil bekommen. Viel Handwerk auf wenig Raum erfordert eine Mehrgeschossigkeit, die durch emissionsabsorbierende Umbauung begleitet wird.

Der zum Exerzierplatz angeordnete Bau ist als zweihüftiges, 4-geschossiges Gebäude konzipiert. Emissionsreiche Nutzungen sind bevorzugt im Erdgeschoß ggf. überdacht Richtung Norden ausgerichtet. Richtung Süden sollen wohnverträglichere Nutzungen ihren Raum finden. Kleingewerbe, Manufakturen oder Kunsthandwerk könnten hier sowohl

Platz in Werkstätten als auch in den Bereichen Showroom / Ladengeschäft finden. Das Wohnen nach §8 (3) BauNVO ist hier nicht vorgesehen. Dieses Gebäude dient zugleich auch der Abschirmung des Gewerbegebiets und der Minimierung der Immission im restlichen Gebiet.

Das westlich den Gewerbehof schließende Gebäude ist Richtung Osten ausgerichtet und schirmt die Wohnbebauung im Bestand ab. Hier kann eine abwechslungsreiche, geschlossene Fassade ggf. begrünt werden.

Denkmal + Sichtachsen

Die neu zu planenden Gebäude, hier als Bauflächen gezeichnet, rücken bewusst von der Flucht der Kammstruktur zurück. Die Hochpunkte an der Kopfseite der Kasernengebäude rücken damit in den Vordergrund. Durch die aufgenommene Flucht ergeben sich Blickwinkel auf die historische Hofstruktur und machen diese trotz Bebauung für den Betrachter weiterhin sichtbar. Trotz dem Zurückrücken des oberen Hofes bleibt der Eindruck aus einer Fußgängerperspektive gewahrt und als solcher nachvollziehbar.

Die Taktung der Kammstruktur wiederholt sich wie Brückenköpfe und inszeniert den Ort weiterhin. Mittig angelegt erstreckt sich passend zur Kammstruktur der mittige Hof als Band vom Finanzamt zum Marmorwerk. Hier soll das Fassadenpaar in Zusammenspiel mit der ehemaligen Adler-



Abb.59 Clustering und Zonierung des Areals
Quelle: Eigene Darstellung

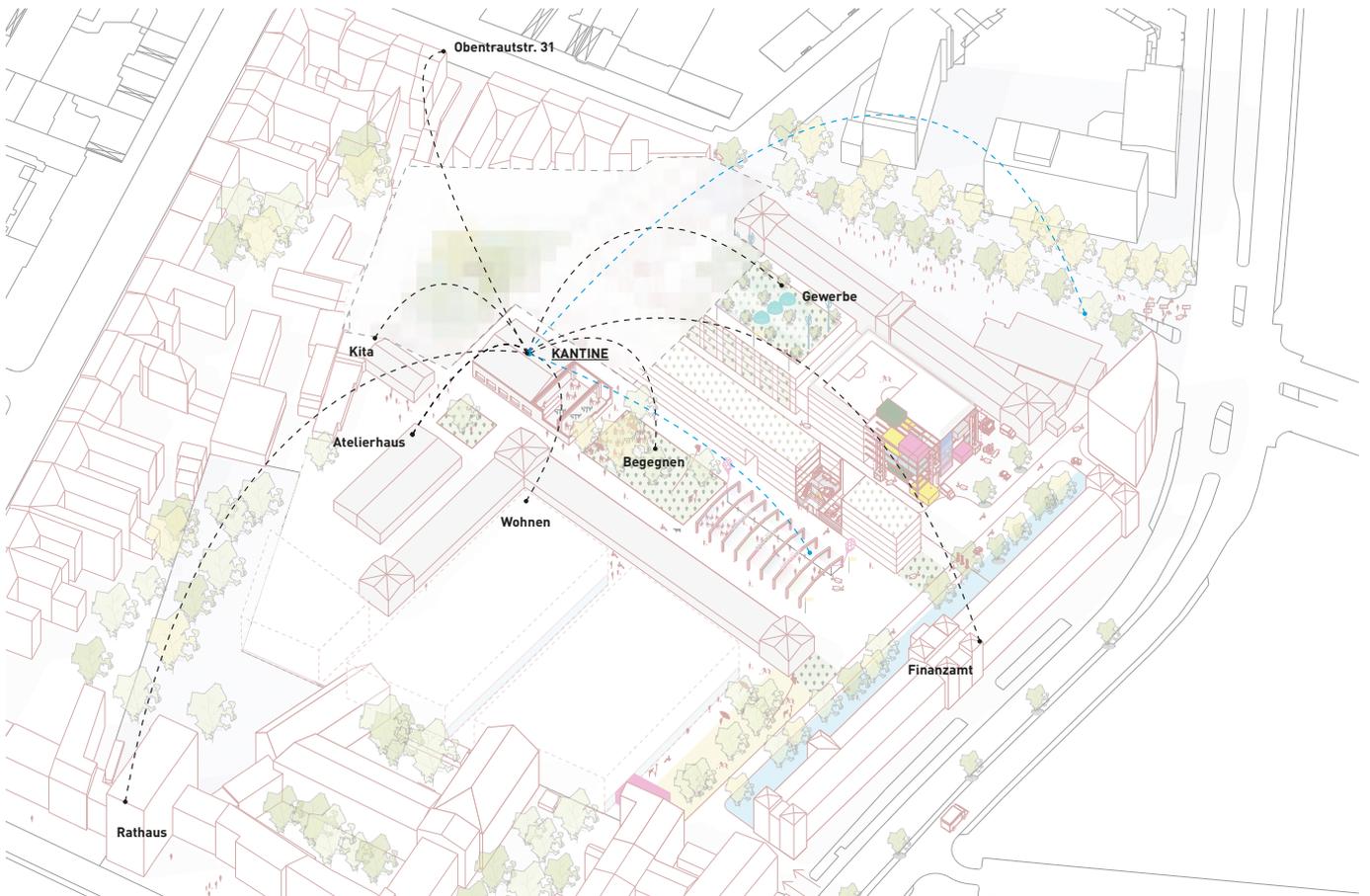


Abb.61 Darstellung möglicher synergetischer Nutzungen der verschiedenen Raumtypen, Variante 1
Quelle: Eigene Darstellung

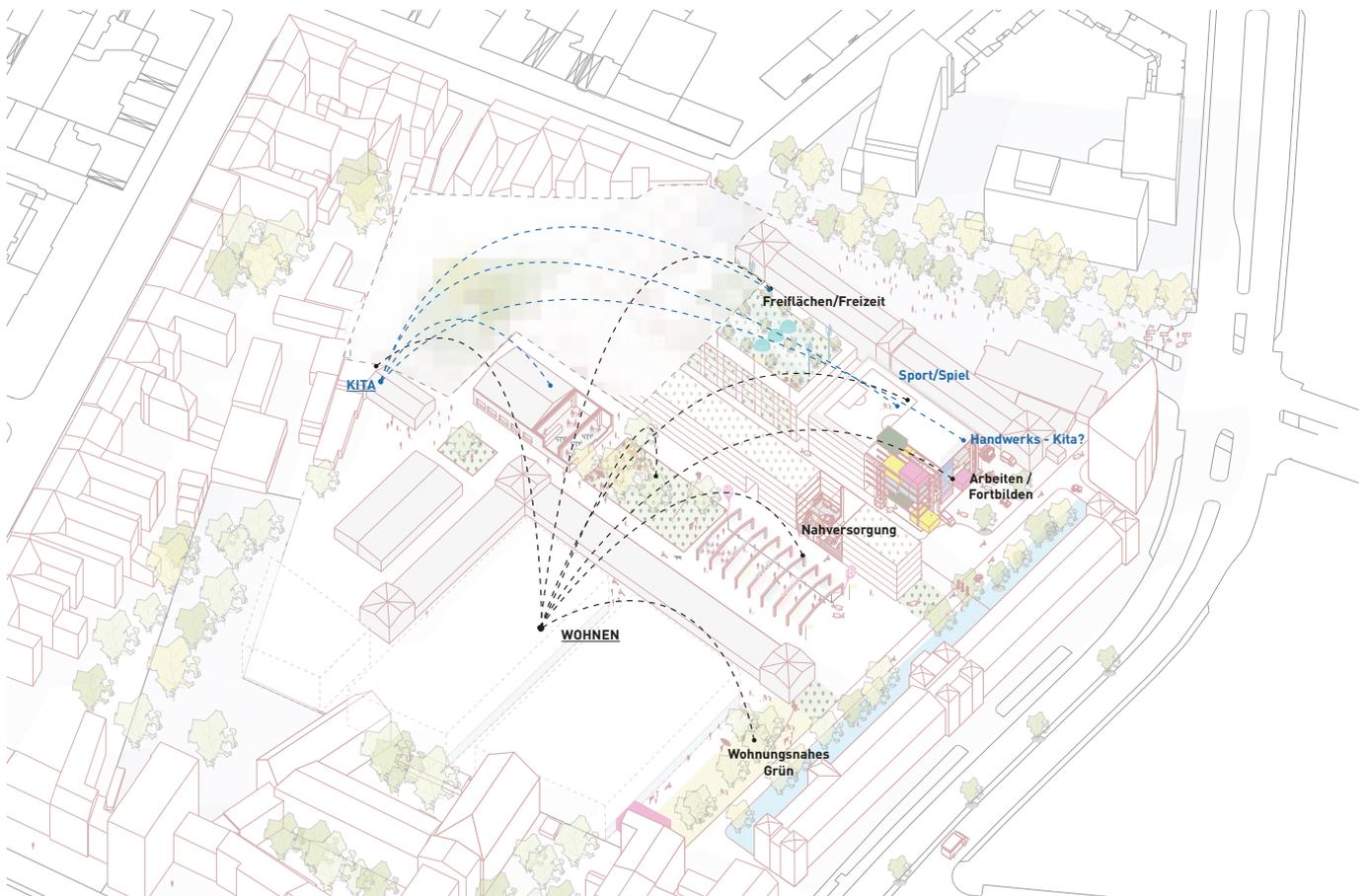


Abb.60 Darstellung möglicher synergetischer Nutzungen der verschiedenen Raumtypen, Variante 2
Quelle: Eigene Darstellung

halle den Raum inszenieren und fassen. Die symmetrische Achse wird trotz leichter Verschiebung wieder aufgenommen und sichtbar sein. Am Zugang zur Wohnbebauung im südlichen Teil des Areals soll ein weiterer Hochpunkt analog zu den oben genannten Kopfbauten entstehen, welcher als Entree den Blick auf das Ensemble richten soll. Die mittige Sichtachse durchzieht alle Gebäude im Areal und kann durch Glasfassaden und Durchgänge dargelegt werden. Das Gewerbe wird sichtbar und erfahrbar. Produktion und Handwerk werden an einem spannenden, historischen Ort neu inszeniert. Architektur kann hier helfen die Neugier von potenziellen Auszubildenden auf die verschiedenen Berufsfelder zu lenken.

Abgrenzung

Die Verfasser schlagen eine Kombination aus Gewerbegebiet im Norden und urbanem Gebiet im südlichen Teil vor. Mit einer Festsetzung eines Gewerbegebietes sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke regelmäßig zulässig. Damit können dort die Kfz-Betriebe und avisierten Handwerksbetriebe gemäß dem Leitbild Fach & Krach untergebracht werden.

Die hier dargestellte Gebietsabgrenzung orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten und umfasst alle für das Gewerbegebiet wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen. Der südliche Teil kann als „urbanes Gebiet“ ausgebildet werden. Andere rechtliche Kombinationen sind möglich. Dies sollte durch das Bebauungsplanverfahren näher definiert werden und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Wegebeziehungen

Das Gewerbegebiet als auch das Urbane Gebiet (MU) soll autark voneinander funktionieren und nur im Bedarfsfall (Baustelle/Havarie) als Noterschließung offen sein. Auf diese Weise wird ein Zielverkehr in Richtung Gewerbegebiet durch das Wohngebiet verhindert. Das Wohngebiet funktioniert bestenfalls autofrei. Das Gewerbegebiet sollte aus Sicherheitsgründen zufahrtsbeschränkt sein, damit Lieferverkehr über das Depot und die Mobilitätstation abgewickelt werden können. Außerdem bleiben dadurch sichere Hofflächen, die umweltverträgliche Logistik und gewerbliche Nutzung der Außenflächen gleichermaßen fördern.

Für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen soll das gesamte Gebiet jedoch befahr- und erlebbar sein im besonderen Lastenfahräder. Dazu muss eine Durchlässigkeit hergestellt werden, die allerdings geschützte Räume fördert. Das neue nördliche Gewerbegebiet soll nach dem Vorbild der ehem. Kaserne von Nord nach Süd durchwegbar sein.

Ein möglicher abgetrennter Fahrradweg am Finanzamt oder im nordwestlichen Teil des Dragona-Areals kann ohne Einbußen an Fläche errichtet werden.

7.3.4 Nutzungen, Zonen und Beziehungen

Während der Workshops lag der Fokus der Diskussionen stark auf den Schnittstellen und Zwischenräumen, auch weil bereits Einigkeit über das übergeordnete Ziel, der Herstellung eines starken, produzierenden Gewerbebestands, herrschte. Aus diesem Grund soll an dieser Stelle nochmals schematisch auf diese Bereiche eingegangen werden.

Der Nordteil, mit dem vorgeschlagenen Gewerbehof, sollte nicht nur eine Brücke bis auf die Obentrautstraße, sondern über darüber hinaus in Richtung Handwerkskammer und Innungen schlagen. Das Dragonerareal hat durch dieses Profil eine hervorragende Chance ein Modellprojekt für produzierendes Gewerbe, eine urbane Fabrik und eine neue Form urbanen Lebens darzustellen. Insbesondere durch die Schnittstellen zu den anderen Zonen, an denen geschickt innovative Raum- und Nutzungstypen etabliert werden sollten, ergeben sich diese.

Die im Leitbildworkshop entstandenen und im Nachgang ausdifferenzierten Raumtypen wirken wechselseitig mit dem Gesamtareal. Sie prägen den Ort und sind Anlaufpunkte und bündeln verschiedene Ansprüche und Funktionen. Ob temporärer Markt, Labor, Depot oder Kantine: Sie alle sollen Anlaufstelle, Arbeitsmöglichkeit, Inspirations- oder Begegnungsort sein für Anwohnende, Verwaltung, Gewerbetreibende, Besucher*innen und Kulturschaffende. Durch ihre Transparenz in Form und Formalität wird Marginalisierten die Teilhabe ermöglicht und Sichtbarkeit geschaffen. Ein mehrsprachiges, barrierefreies Leitsystem für das Dragonerareal versteht sich dabei von selbst.

Diese durch das Konzept geschaffenen Beziehungen und synergetischen Nutzungen werden während der Entstehungsphase des Gebiets auch strukturelle Formen und passgenaue Besetzung durch Träger*innen benötigen, um den hohen Ansprüchen der vielen Partizipierenden im Prozess gerecht zu werden.

7.4 Schallschutzuntersuchungen am Modell

Die entwickelten Entwürfe wurden frühzeitig an einen beauftragten Lärmschutzgutachter übergeben und fortlaufend analysiert. Auf der Grundlage dieser Analysen konnte die Positionierung der vorgeschlagenen Volumen verfeinert werden und ein zuverlässiger Emissionsschutz zum südlich gelagerten Wohnen erreicht werden. Die Ergebnisse

und Messungen können im Schallschutzgutachten auf der Transparenzplattform des Sanierungsgebiets Rathausblock eingesehen werden.

7.5 Prüfung der Umzugskosten und -modalitäten ausgewählter Bestandsbetriebe

Im Zuge dieses Gewerbekonzeptes sollen Umzugskosten der zu verlagernden Gewerbetreibenden geschätzt werden. Dies ist als grober Ansatz zu verstehen, dennoch konnten durch die Interviews und Begehungen wichtige Hinweise und Rahmenbedingungen zusammengefasst werden.

Allgemein gilt, dass Komponenten wie Arbeitsausfall und Regiekosten einzuberechnen sind, aber auch bauliche Maßnahmen abzuschätzen sind, um den Bestandsmietern einen mindestens gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Ziel ist diese Kosten grob zu erfassen, da bei sanierungsbedingten Verlagerungen Umzugskosten als Ordnungsmaßnahme erstattet werden können. Hierfür sind die Bedarfe grob zu ermitteln, da dies Auswirkungen auf das Umsetzungskonzept haben kann. Diesen Kosten stehen bauliche und strukturelle Vorteile bei der Neuordnung gegenüber. Es wird auch von Vorteil sein, um im Laufe des Bauvorhabens Baufreiheit an wichtigen Stellen zu haben. Dem gegenüber kann es für die Gewerbetreibenden von Nachteil sein, über Jahre auf einer Baustelle ihren Betrieb fortzusetzen, die zu erheblichen Einschränkungen bei Logistik, Belieferungen und allgemeinen Arbeitsabläufen führen wird.

In den vorigen Kapiteln wurde aufgezeigt, dass es möglich ist, den Bestandsmietern neue Orte und Räume im Dragonerareal anzubieten – im Neubau oder im Bestand. Diese umzuziehen, ist aus den o.g. Punkten sinnvoll. Die Verfasser haben auch den Willen und Motivation, der Gewerbetreibenden erkannt, hier aktiv mitzuwirken und sich den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Teil dieser Aufstellung sind nicht die Kosten zur Sanierung und Herrichtung der Bestandsgebäude bzw. der Erstellungskosten des Neubaus. Es geht hierbei vielmehr darum, Kosten für spezifische Ausbauten abzuschätzen, Kosten für einmalige Aufwendungen und generell die beschriebenen Kosten für Arbeitsausfall etc. zusammenzufassen.

Folgende Arten von Gewerbe sind gemäß dem vorliegenden Konzept, in allen Varianten, vom Umzug betroffen, bzw. es erscheint sinnvoll, eine Verlagerung mitzudenken:

Kfz-Betriebe; Polsterei; Marmorwerk; Handel und Büros

Der Club Gretchen verbleibt in allen Varianten des Verfassers an der Stelle, an der er gerade ist. Inwieweit bei allfälligen Bauarbeiten Zwischenstände und Provisorien einzuplanen sind und dem Gretchen hier ein Ausgleich gezahlt werden sollte, ist derzeit nicht abschätzbar und sollte in einer vertiefenden Bearbeitungsphase quantifizierbar sein.

7.5.1 KFZ-Betriebe

Bei den KFZ-Betrieben wird von folgender Überlegung ausgegangen: Die derzeit benutzten Werkstätten sind im guten Zustand, sind aber nicht aufwändig ausgebaut. Es gibt keine größeren Lagerbestände. Es gibt Hebebühnen, aber keine Arbeitsgruben. Alle Einrichtungsgegenstände und Werkzeuge lassen sich mit einem Gabelstapler oder eine Elektroameise versetzen, die Hebebühnen sind zerlegbar. Somit ist der Umzugsaufwand als gering bis beherrschbar einzuschätzen, sowohl technisch auch als in ihrer organisatorischen Komplexität. Die Kostenaufstellung setzt voraus, dass die neue Gebäudeeinheit saniert oder entsprechend neu gebaut als veredelter Rohbau zur Verfügung stehen wird. Kosten für WC, Teeküchen etc. sind nicht einberechnet. Diese bauliche Hülle ist allgemein vermietet zu stellen, die Kosten sind hierbei nicht eingerechnet. Die KFZ-Betriebe benötigen Kraftstrom / Drehstrom, einen ölfesten und staubbindenden Anstrich, bspw. Epoxidharz. Weiterhin sind Arbeitsstunden einzurechnen (Werkzeuge, Kisten packen, Maschinen zerlegen, Transport fertig machen, auspacken, aufbauen). Die nachfolgende Aufstellung bezieht sich auf eine Beispielmieteinheit mit einer Fläche von ca. 400m².

Elektroanschlüsse	psch	5.000 €
Sonst. Anschlüsse	psch	4.000 €
Epoxidharz à 30 €/m ²	400 m ²	12.000 €
Arbeitsaufwand à 35 €/h	80 h	2.800 €
Verdienstaufschlag à 15 €/h	120 h	1.800 €
Umzug / Gabelstapler etc	psch	3.000 €
Zwischensumme		29.600 €
Aufwandspauschale Mieter	7%	2.000 €
Regiekosten Vermieter	7%	2.000 €
Summe netto ca.		33.700 €
Bei 400 m ² Mietfläche ca.		85 €/m ²

7.5.2. Das Marmorwerk

Das Marmorwerk wurde während der Untersuchungsdauer lange so behandelt, als bliebe es an Ort und Stelle. Obgleich in den ersten Gesprächen und beim „Klötzchenspiel“ seitens der Besitzer bereits eine Bereitschaft zum Umzug signalisiert wurde, bestand die Sorge, dass bei einem Umzug der Bestandsschutz des Betriebs erlischt und damit bau- und planungsrechtliche Beanstandungen durch die Nähe zu der avisierten Wohnbebauung entstehen.

Bei dem Marmorwerk ist die Betrachtung der Umzugskosten eine Besondere. Dies ist durch das sogenannte „Verwachsen“ der Bestandsmaschinen mit dem Bau gegeben. Die Maschinen sind als abgeschrieben einzuschätzen, ein Weiterbetrieb ist aber weiterhin möglich. Nur bei einem Umzug des Marmorwerkes kann davon ausgegangen werden, dass eine Neuinvestition notwendig ist. Es ist wahrscheinlich, dass hierbei Sanierungsgelder aus dem Sanierungsgebiet Rathausblock beantragt werden, um die Kosten für einen neuen Maschinenpark inkl. geeigneter Lüftungs- und Abzugsmaschinen und Filteranlagen für den Betreiber abzufordern. Der Gesamtwert der Neuinvestitionen wird von dem Betreiber des Marmorwerkes auf ca. 100.000 Euro geschätzt. Weiterhin sind nun die Kosten, die weder im investiven Bereich noch bei den Sowiesokosten liegen, einzurechnen. Hierbei handelt es sich also um das Verpacken und der Umzug des Inventars abseits des Maschinenparks. Das Außenlager mit den Platten ist aufzulösen und an den neuen Standort zu bringen.

Unter der Prämisse, dass der nördliche Gewerbekomplex als Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird ein Umzug des Marmorwerkes ausdrücklich empfohlen. Diese Empfehlung lässt sich wie folgt begründen: Das Marmorwerk ist im Herzen des Dragonerareals verortet. Die umfassenden Baumaßnahmen können betriebliche Abläufe für einen längeren Zeitraum stören. Zudem ist der jetzige Standort nah an dem neuen Wohnungsbau, was zu planungsrechtlichen und praktischen Konflikten führen kann.

Sowohl Gebäude- als auch Infrastruktur sind derzeit für das Marmorwerk „speziell“ und an einigen Stellen unzureichend. Innerhalb des Werks ist beispielsweise kein Transport mit Laufkatze oder Gabelstapler möglich.

Die Betreiber des Marmorwerkes planen seit längerer Zeit Investitionen in Struktur und Maschinenpark. Aufgrund der unklaren Perspektive wurde diese Investitionen zurückgehalten. Bei einem Umzug können die Emissionen des Werks aufgefangen werden, so dass weder durch Lieferungen noch Produktionen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen werden.

Investition Maschinenpark (anteilig)	psch	100.000 €
Elektroanschlüsse	psch	5.000 €
Anschluss Lüftungsanlage, Filter	psch	10.000 €
Epoxidharz à 30 €/m ²	250 m ²	7.500 €
Arbeitsaufwand à 35 €/h	300 h	10.500 €
Verdienstaufschlag à 15 €/h	240 h	3.600 €
Umzug	psch	20.000 €
Zwischensumme		156.600 €
Aufwandspauschale Mieter	7%	11.000 €
Regiekosten Vermieter	7%	11.000 €
Summe		178.600 €
Bei 250 m ² Mietfläche ca.		710 €/m ²

7.5.3 Polsterei

Die Polsterei Surma befindet sich im 1.OG in einem sinnigerweise zu erhaltenden Gebäude und könnte somit auch an Ort und Stelle verbleiben.

Die Situation ist aber unbefriedigend, da die Andienung nur durch das Bestandstreppehaus im Kopfbau besteht, es handelt sich hierbei um einen abgewinkelten Treppenlauf. Möbelstücke müssen entweder beschwerlich hochgetragen werden, noch dazu ggf. aufwendig auseinander gebaut und durch einen mobilen anzumietenden Außenaufzug durch das Fenster im 1.OG eingebracht werden. Es gibt derzeit keinen festen Aufzug. Es scheint daher sinnvoll, die Polsterei umzuziehen, um die Gebäude zu sanieren. Hierbei sind Nähmaschinen, Zuschneide- und Arbeitstische, das Stofflager, kleine Werkzeuge, Mustersammlungen etc. bei einem Umzug mitzunehmen. Der physische Umzugsaufwand wird als mäßig aufwändig eingeschätzt, dennoch sind alle Teile durch das Treppenhaus zu Fuß bzw. durch einen mobilen Aufzug durch das Fenster aus dem Haus zu bringen.

Elektroanschlüsse	psch	5.000 €
Sonst. Anschlüsse	psch	3.000 €
Bodenbelag à 30 €/m ²	365 m ²	11.000 €
Arbeitsaufwand à 35 €/h	120 h	7.500 €
Verdienstaufschlag à 15 €/h	400 h	6.000 €
Umzug	psch	5.000 €
Zwischensumme		37.500 €
Aufwandspauschale Mieter	7%	2.600 €
Regiekosten Vermieter	7%	2.600 €
Summe		42.700 €
Bei 365 m ² Mietfläche ca.		120 €/m ²

7.5.4 Handel

Da in diesem Konzept davon ausgegangen wird, dass die LPG in an ihrem angestammten Platz verbleibt, wird stell-

vertretend im Hinblick auf Umzugskosten, der Getränkehandel Demircan betrachtet. Der Verkaufsraum besteht aus Regalen, die mannhoch sind, und somit ohne Gabelstapler oder ähnlichem Gerät beladen werden können. Ein Umzug ist notwendig, da die bestehende Verkaufshalle in diesem Konzept auf jeden Fall abgerissen werden soll. Neben dem Verkaufsraum befindet sich in seiner Mietfläche ein kleines abgeteiltes Büro. Die physischen Umzugskosten bestehen darin, die Regale teilweise auseinanderzuschrauben und umzuziehen. Die Handelsware sollte größtenteils in einem Abverkauf minimiert werden, um den Umzugsaufwand so gering wie möglich zu halten. Dem Mieter ist hiermit ggf. eine Entschädigung für entgangenen Gewinn auszahlbar. Der Umzug von Kassensystem, Büroeinrichtung etc. ist als gering einzuschätzen.

Elektroanschlüsse	psch	8.000 €
Sonst. Anschlüsse	psch	3.000 €
Bodenbelag à 30 €/m ²	600 m ²	18.000 €
Arbeitsaufwand à 35 €/h	160 h	5.600 €
Verdienstaufschlag à 15 €/h	160 h	2.400 €
Umzug	psch	6.000 €
Zwischensumme		43.000 €
Aufwandszuschlag Mieter	7%	3.000 €
Regiekosten Vermieter	7%	3.000 €
Summe		49.000 €
Bei 365 m ² Mietfläche ca.		80 €/m ²

7.5.5 Büro

Der Mieterausbau für eine Standardbürofläche inkl. neuer EDV- und Elektroverkabelung, Leuchten gem. Arbeitsstättenrichtlinie, Trennwänden aus GK-Trockenbau inkl. Türen, Büroteppich, Teeküche – ohne Klimatisierung – wird mit 500 €/m² angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die LPG ihre Bestandsmöbel behält, hierfür, für Akten und Computer etc. sind Umzugskosten zu kalkulieren.

Innenausbau Büro à 500 €/m ²	445 m ²	225.000 €
Arbeitsaufwand à 35 €/h	320 h	11.200 €
Verdienstaufschlag à 15 €/h	320 h	4.800 €
Umzug	psch	12.000 €
Zwischensumme		253.000 €
Aufwandszuschlag Mieter	7%	17.700 €
Regiekosten Vermieter	7%	17.700 €
Summe		288.400 €
Bei 445 m ² Mietfläche ca.		650 €/m ²

7.6 Abstimmung mit der Fach AG Gewerbe

Eine Lesefassung wurde an alle Teilnehmenden der AG Gewerbe und an die Begleitkreise übersandt. Am 18.07.2019 stellten die Verfasser das Konzept in der AG vor.

Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit das Konzept zu diskutieren. Es wurde über die Themenfelder Erschließung, Vermietungen im neuen Gewerbe, planungsrechtlicher Hintergrund, Denkmalschutz, Gewerbemieten, Klimaschutz und Leitbildentwicklung diskutiert. Die Anmerkungen wurden geprüft und in das vorliegende Konzept eingearbeitet.

7.7 Herausforderungen für den zukünftigen Prozess

- alles Lärmende auf dem Hof einfangen (auch die Schlange vor dem Gretchen und die Jugendlichen vor der JFE)
- Verbindungspunkte zum Quartier (Rathaus, Obentrautstraße, Mehringdamm) ausgestalten
- smarte Architektur & Betreiberstrukturen für Raumtypen finden und gemeinsam entwickeln
- bezahlbar Wohnen / Arbeiten bedeutet bezahlbar Bauen: dennoch Modellprojekt verstehen und deshalb innovativ und robust entwickeln. (Qualität nicht mit teuer verwechseln)
- intensive, proaktive Gespräche mit Umwelt- und Denkmalbehörden führen
- Baurechtliches Gerüst schaffen, welches auch in Zukunft den Ansprüchen gerecht werden kann ohne lange Planänderungsverfahren zu provozieren.
- Kleinteiliges Rechtsgefüge schaffen.
- Einen rechtlichen, städtebaulichen und strukturellen Rahmen schaffen, welcher eine dem urbanen Gebiet im Süden angemessene Durchmischung mit Gewerbe ermöglicht
- Im späteren Prozess ein Community Design Center als Scharnier zwischen Gewerbe und Wohnbebauung mitdenken und planen.
- Eine qualitätsvolle Freiflächenentwicklung im Werkstattverfahren positionieren
- Bedarfe an Liefer- und Kundenverkehr kontinuierlich prüfen und thematisieren sowie mit der weiteren verkehrlichen Planung im Gebiet in Verbindung setzen (mögliche Änderungen Obentrautstraße und Kreuzung Mehringdamm)

8. Zusammenfassung

An dieser Stelle werden die grundlegenden Ergebnisse des kooperativen Prozesses der Erstellung eines Gewerbekonzepts zusammengefasst. Zunächst ist festzuhalten, dass die Entwicklung des Dragonerareals ein vielschichtiger Prozess ist, der von Vielen getragen, gefördert und beäugt wird. Durch zivilgesellschaftliches Engagement und politischen Druck ist das Areal zurück in die Verfügung des Landes Berlins gegangen. Das Land Berlin und die Initiativen haben das Ziel, ein besonderes Grundstück kooperativ, nachhaltig und zukunftsfähig zu entwickeln.

Die Verfasser prüften im ersten Schritt den rechtlichen und möglichen Rahmen einer Gewerbeentwicklung. Eine potenzielle Wohnbebauung ist dabei stets mitgedacht worden, allerdings ohne das Wohnen näher zu gestalten. Als erste zentrale Prämisse wurde formuliert:

- Das Gewerbe entwickeln ohne Bestandsgewerbe zu verdrängen.

Gleichzeitig sollte aber der Grundflächenverbrauch des Bestands minimiert werden, um

- Platz für neues Gewerbe zu schaffen
- Platz für die Wohnraum- und Quartiersentwicklung

zu schaffen. Zusätzlich dazu hat der Bezirk übergeordnete Ziele, die sich auf dem Dragonerareal manifestieren sollen. Dazu gehören die Unterstützung von produzierendem Gewerbe, den Schutz und die Förderung von Klein- und Einzelunternehmen, sowie der Unternehmensgründungen, das Herbeiführen und Umsetzen einer Energie- und Verkehrswende, das Ansiedeln neuer, urbaner und nachhaltiger Gewerbestrukturen.

Im ersten Schritt wurde der Status quo des Bestandsgewerbes abgefragt und dargestellt. Im Anschluss konnten die Gewerbetreibenden während eines Workshops die gewerblichen Konfigurationen und Anordnungen selbst und gemeinsam gestalten. Sie hatten die Aufgabe sich selbst so anzuordnen, dass ihr Betrieb weiter funktionieren wird und dennoch der Grundflächenverbrauch reduziert und anders organisiert wird. Ergebnis des Workshops war ein gebündelter Gewerbehof im Norden des Areals mit Erschließung über die Obentrautstraße und den Mehringdamm. Es entstanden u.a. eine „Autoschrauberzeile“, Lager-, Erschließungs- und

Logistikflächen sowie geteilte Büroflächen und Gemeinschaftsräume. Die Neuordnung orientierte sich an der Kammstruktur des Bestands und sieht einen verdichteten, multifunktionalen Gewerbebau in der Mitte des Hofes vor. Außerdem machten sich die Gewerbetreibenden gemeinsam Gedanken darüber, an welchen Orten Platz für soziale Infrastruktur und Begegnungsorte sein könnte. Die Klötzchenwerkstatt kann als Erfolg gewertet werden, denn sie sorgte dafür, dass zufriedenstellende Lösungen für Bestandsgewerbe und die Begleitkreise gefunden werden konnten.

In einem zweiten Workshop sollten Leitbilder für das neue Gewerbe erarbeitet werden. Dazu wurden alle Bestandsnutzungen und zukünftige Nutzungswünsche zusammengetragen und auf verschiedene Zonen des Areals verteilt. Im Anschluss wurden zusammenpassende Nutzungen gebündelt und benannt:

- Fach & Krach
- Sachen machen
- Wohnungsnah – für Sie da
- Mischung / Kooperativ

Aus diesen Überbegriffen wurden im Nachgang verschiedene, innovative Raumtypen geschaffen, die – aus Sicht der Verfasser – die vielfältigen Ansprüche ökologischer, multifunktionaler, sozialer und struktureller Art bedienen können. Zu diesen Typen zählen Skizzen zur Dach- und Freiflächennutzung, ein Depot, ein temporärer Markt, eine Kantine, eine Ladenstraße mit Showrooms und ein Handwerkslabor. All diese Typen haben gemein, dass sie kurze Wege fördern. Es ist Ziel Verkehr zu reduzieren, gewerbliche Produktion und Dienstleistung in der Innenstadt verträglich zu entwickeln, zu fördern und gegen Aufwertung und Verdrängung zu schützen. An dieser Stelle soll unterstrichen werden, dass die innovativen Raumtypen kein Plädoyer für eine hochpreisige, aufwertungsfördernde Architektur- und Gewerbestruktur sein sollen. Vielmehr geht es darum, dass die Arbeit des Zukunftsrats und die in der Kooperationsvereinbarung festgehaltenen Prämissen, kontinuierlich fortgeführt werden. Sie müssen während und nach dem Werkstattverfahren die Hüllen mit Leben füllen: Für Kantine, Depot und Mobilität müssen passgenaue Betreiberformen

gefunden werden, die für Anspruch, Budget und Inhalte der Kooperationspartner und der potenziellen Bewohnerschaft stehen. Als Leitbild kann für den derzeitigen Planungsstand, die Transparenz der kooperativen Entwicklung und die spätere Manifestierung dieser Transparenz in offenen, zugänglichen Räumen gesehen werden. Gewerbe, Handwerk und Produktion soll dem Quartier dienen und erfahrbar sein! In einem letzten Schritt sind städtebauliche Grobentwürfe entstanden, die weitere Aspekte des Entwicklungsprozesses aufnehmen und diskutieren sollen:

- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Städtebauliche Formen
- Erschließung
- Freiflächenentwicklung
- Nutzungsansprüche
- Weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Den Entwürfen liegt als eine gemeinsame Grundlage ein zentrales Gewerbegebäude auf einem multifunktionalen Raster zugrunde. Es bietet nicht nur die Möglichkeit, später weitere Geschosse aufzustocken, sondern auch modulare Räume miteinander zu verbinden. Mit dieser Lösung können heutige Bestandsnutzungen untergebracht werden und gleichzeitig bleiben Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Bedarfe. Die Entwürfe unterscheiden sich besonders in der Wahrung des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes und der Erschließung. Die Entwürfe wurden in tabellarischer Form gegenübergestellt. Alle Varianten wurden durch das beauftragte Schallschutzbüro überprüft.

Die Variante 3 stellt die Vorzugsvariante der Verfasser dar. Auf dieser Grundlage wurden Raumbezüge, Synergien und die Raumtypen grafisch dargestellt. Die Vorzugsvariante stellt eine Lösungsmöglichkeit für die beschriebenen Herausforderungen dar. Sie ist als Grundlage, Inspirationsquelle und Diskussionsgrundlage zu lesen. Den Verfassern ist bewusst, dass die Entwürfe sich nicht stark unterscheiden. Die Teilnehmenden am Werkstattverfahren sind dazu aufgerufen, die Gedanken und Ideen aufzunehmen und sich mutig mit ihnen auseinanderzusetzen. Es soll an dieser Stelle angemerkt sein, dass sinnvolle Lösungen für das Gebiet auch auf der Obentrautstraße entwickelt werden könnten. Die Einhaltung der Gebietsgrenzen stellt aus Sicht der Verfasser kein Dogma dar.

8.1 Abschließende Empfehlungen

Es wird empfohlen, spätestens im Nachgang an das Werkstattverfahren, die Konzeptionierung eines zukunftsfähigen Gewerbehofes fortzusetzen. Es sollte erörtert werden, inwiefern sich alte und neue Gewerbetreibende organisieren und gemeinsam mit anderen Akteuren eine solidarische Entwicklung des Gebietes gelingt. Die unterschiedlichen Ansprüche an Nutzungen, wie auch die offenen Räume des Gewerbehofes, brauchen starke Nutzungskonzepte, die sich mit der entstehenden Architektur verweben. Die entstehenden und bereits entstandenen sozialen Räume müssen geschaffen, künftig betrieben und genutzt werden. Die Liste der Interessenten ist bereits lang. Daher sollten Senat, Bezirk, Begleitkreise, BIM und WBM diesen Entwicklungspfad in 2020 wiederaufnehmen.

Quellenverzeichnis

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (2018): Dokumentation des Lernlabors Gewerbe und Kultur im Sanierungsgebiet Rathausblock vom 24.04.2018. Berlin.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (2018): Sanierungsgebiet Rathausblock: Studie zum baukulturellem Erbe. Stand Dezember 2018. Berlin.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (2018): Studie „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/ für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock. Berlin.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (2015): Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg. Strategien für die bezirkliche Wirtschaftsförderung. Berlin.

Bukow, Wolf-D. (2018): Wandel der Urbanität. Die Wiederentdeckung des Quartiers als Raum global-gesellschaftlicher Wirklichkeit. In: Berding, Nina et al. (Hrsg.): Die kompakte Stadt der Zukunft. Auf dem Weg zu einer inklusiven und nachhaltigen Stadtgesellschaft, S. 79 – 104. Heidelberg (Springer)

büro west denkmalpflege (2019): Dragonerareal. Denkmalpflegerische Leitlinien. Präsentation 03.07.2019. Berlin.

Erbstößer, Anne-Caroline (2016): Produktion in der Stadt. Berliner Mischung 2.0. Technologiestiftung Berlin. Berlin.

Handwerkskammer Hamburg (Hrsg.): Standortanforderungen des Handwerks.
Online unter: https://www.hwk-hamburg.de/fileadmin/user_upload/Beratung/Standortberatung/Standortanforderungen_des_Handwerks.pdf (letzter Zugriff am 11.07.19)

IBA Hamburg GmbH (Hrsg.): Weltquartier - Welt-Gewerbehof, Online unter: <https://www.iba-hamburg.de/projekte/weltquartier/welt-gewerbehof/projekt/weltquartier-welt-gewerbehof.html> (letzter Zugriff am 05.07.19)

Initiative denkmal-dragoner-areal (2018): Denkmalschutz Dragoner-Areal. Denkmalbestand. Berlin.

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadterneuerung (Hrsg.): Bebauungsplan 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2006, Online unter: <https://www.potsdam.de/bebauungsplan-64-garde-ulanen-kaserne> (letzter Zugriff am 12.07.19)

Landschaft planen + bauen GmbH (Hrsg.) (1990): Der Biotopflächenfaktor als ökologischer Kennwert. Grundlagen zur Ermittlung und Zielgrößenbestimmung. Auszug. Berlin.

Lange CI GmbH (Hrsg.): Classic Remise Berlin, Online unter: <http://www.remise.de/Classic-Remise-Berlin.php> (letzter Zugriff am 04.07.19)

Läpple, Dieter (2016): Produktion zurück in die Stadt. Bauwelt 35.2016, S. 22-29. Gütersloh (Bauverlag BV GmbH)

Braun, Martina B. (2008): Urbane Orte: Ein Urbanitätskonzept und seine Anwendung zur Untersuchung transformierter Industrieareale. Karlsruhe (Universitätsverlag Karlsruhe)

Montag Stiftung Urbane Räume (Hrsg.): Handwerkerhof Hamburg-Ottensen, Online unter: <http://neue-nachbarschaft.de/immovielien/handwerkerhof-hamburg-ottensen/> (letzter Zugriff am 12.07.19)

Möhler + Partner Ingenieure AG (2019): Bericht 780-5959.

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2017): Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2016): Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Schlussbericht. Berlin.

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG (2014): Dragonerareal – Erarbeitung von städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für die ehemalige Garde-Dragonerkaserne am Mehringdamm in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Arbeitsbericht. Berlin.

Schweizerische Bundesbahnen SBB (Hrsg.): WERKSTADT ZÜRICH, Online unter: <https://werkstadt-zuerich.ch/> (letzter Zugriff am 04.07.19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2015) : Smart City-Strategie Berlin. Stand 21. April 2015. Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Berlin.

Stadtportal hamburg.de GmbH & Co. KG (Hrsg.) (2013): Welt-Gewerbehof bietet Raum für jede Art von Kleingewerbe, Online unter: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4111112/2013-09-24-bsu-iba-weltgewerbehof/> (letzter Zugriff am 11.07.19)

Stadt Wien (Hrsg.): „Mischung: Nordbahnhof“ und Stadt Wien beziehen Nordbahn-Halle, Online unter: <https://www.wien.gv.at/presse/2017/06/12/-mischung-nordbahnhof-und-stadt-wien-beziehen-nordbahn-halle> (letzter Zugriff am 12.07.19)

TU Wien - Abteilung für Wohnbau und Entwerfen (Hrsg.): DIE HALLE, Online unter: <https://www.nordbahnhalle.org/die-halle/> (letzter Zugriff am 11.07.19)

Abbildungsverzeichnis

Inhalt		
Abb.1	Rahmenplan Dragonerareal Quelle: Senatsverwaltung Berlin	10
Abb.2	Ausschnitt Flächennutzungsplan Quelle: Geoportal Berlin (FIS-Broker)	12
Abb.4	Flächenaufstellung Dragonerareal Quelle: Eigene Darstellung nach ALK, Geoportal Berlin (FIS-Broker)	17
Abb.3	Bestandsgebäude Dragonerareal nummeriert mit Geschosszahl Quelle: ALK, Geoportal Berlin (FIS-Broker)	17
Abb.5	Verräumlichung des Bestandsgewerbes Quelle: Eigene Darstellung	18
Abb.6	Flächenerhebung des Bestandsgewerbes Quelle: Eigene Darstellung	19
Abb.7	Aufstellung Flächenbedarfe der Bestandsbetriebe aktuell, mit möglicher Flächeneinsparung und Erweiterungswunsch Quelle: eigene Darstellung	20
Abb.8	Impression aus der Klötzchenwerkstatt zur Neustrukturierung des Bestandsgewerbes Quelle: Eigenes Foto	23
Abb.9	LPG Bio Markt Quelle: Eigenes Foto	25
Abb.10	Atelier 17 Quelle: Eigenes Foto	26
Abb.11	Sanli Autoservice Exclusive Quelle: Eigenes Foto	27
Abb.12	Metropol Taxischule Quelle: Eigenes Foto	28
Abb.13	T.R. Kfz-Service Quelle: Eigenes Foto	29
Abb.14	TÜRK-Car Quelle: Eigenes Foto	30
Abb.15	S&K Quelle: Eigenes Foto	31
Abb.16	Auto Klas Quelle: Eigenes Foto	32
Abb.17	Auto-Sun Quelle: Eigenes Foto	33
Abb.18	Karambach Quelle: Eigenes Foto	34
Abb.19	Surma Quelle: Eigenes Foto	35
Abb.20	Gretchen / Good Day Berlin Quelle: Eigenes Foto	36
Abb.21	Demircan Quelle: Eigenes Foto	37

Abb.22	Marmorwerk Quelle: Eigenes Foto	38
Abb.23	© copyright Birkholz Stubenrauch Architektur und Ingenieurgesellschaft mbH - Weltgewerbehof Quelle: http://www.birkholzstubenrauch.de/projekte/whg/	41
Abb.24	© copyright Lange CI GmbH - Classic Remise Quelle: http://www.remise.de/Classic-Remise-Berlin-Events-Fuehrungen.php	42
Abb.25	© Fotograf: Martin Zeller Eigentümer: Kantensprung AG - Gundeldinger Feld Quelle: Kantensprung AG	44
Abb.26	© google earth - Garde-Ulanen-Kaserne Quelle: google earth	45
Abb.27	© copyright SBB AG/ Martin Zeller - Werkstatt Zürich Quelle: https://werkstadt-zuerich.ch/	46
Abb.28	Impressionen aus der Klötzchenwerkstatt zur Neustrukturierung der Gewerbeflächen Quelle: Eigenes Foto	48
Abb.29	Isometrie aus den ersten Ergebnissen der Klötzchenwerkstatt Quelle: Eigene Darstellung	50
Abb.30	Schematische Darstellung der Flächenbedarfe und Erweiterungswünsche EG und OG der verschiedenen Gewerbearten Quelle: eigene Darstellung	51
Abb.31	Raumtypen und Nutzungsformen im WSII auf dem Hegaon-Spielfeld Quelle: Eigenes Foto	52
Abb.32	Ergebnis des Hexagonspiels aus dem Workshop II Quelle: Eigene Darstellung	54
Abb.33	Städtebauliches Modell (AG.Urban) für ein urbanes Produktionsgebäude Quelle: Eigenes Foto	55
Abb.34	Schematische Darstellung von entwickelten Raumtypen auf dem Dragonerareal Quelle: Eigene Darstellung	61
Abb.35	Schematische Darstellung von horizontaler Nutzungsmischung Quelle: Eigene Darstellung	63
Abb.36	Schematische Varianten verschiedener Zusammensetzungen räumlicher Mehrfachnutzungen / Exklusivnutzungen der Gewerbeflächen Quelle: Eigene Darstellung	64
Abb.37	Schematische Darstellung von modularen Strukturen mit Wachstumsmöglichkeit Quelle: Eigene Darstellung	65
Abb.38	Mögliche intensive und extensive Grünflächen auf dem Dragonerareal Quelle: Eigene Darstellung	67
Abb.40	Grundriss EG Hauptgebäude Gewerbegebiet Quelle: Eigene Darstellung	69
Abb.41	Grundriss 3.OG Hauptgebäude Gewerbegebiet Quelle: Eigene Darstellung	69
Abb.39	Schnitt durch das Gelände: Adlerhalle, Zweihüftiges Gebäude und das Hauptgebäude des Gewerbehofes hinter der denkmalgeschützten Stallung des Dragonerareals. Das viergeschossige Hauptgebäude lässt sich zunächst auch flacher bauen und später aufstocken. Quelle: Eigene Darstellung	69

Abb.42	Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 1 Quelle: Eigene Darstellung	70
Abb.43	Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 2 Quelle: Eigene Darstellung	72
Abb.44	Entwurf Gewerbegebiet Dragonerareal, Variante 3 Quelle: Eigene Darstellung	74
Abb.45	Flächennachweis einer möglichen Tiefgarage mit Ladezone Quelle: Eigene Darstellung	78
Abb.46	Nachweis der Erschließung durch Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs Quelle: Eigene Darstellung	78
Abb.47	Darstellung des Depots mit möglichen Lieferszenarien Fahrzeuge & Lastenrad Quelle: Eigene Darstellung	79
Abb.49	Plan Dragonerareal – Gewerbezonon der Ladenstraße Quelle: Eigene Darstellung	80
Abb.48	Plan Dragonerareal – Sichtachsen Quelle: Eigene Darstellung	80
Abb.50	Plan Dragonerareal – Gebietsabgrenzung Quelle: Eigene Darstellung	81
Abb.51	Plan Dragonerareal – Lärm Quelle: Eigene Darstellung	81
Abb.52	Freie isometrische Darstellung einer Variante. Aussagen zu möglichen Nutzungen und Bezügen ohne Maßstab Quelle: Eigene Darstellung	82
Abb.53	Ausschnitt „Der Gewerbehof“ Quelle: Eigene Darstellung	84
Abb.54	Ausschnitt „Temporäre Märkte / Flächen“ Quelle: Eigene Darstellung	84
Abb.55	Ausschnitt „Zweihüftiges Gebäude“ Quelle: Eigene Darstellung	84
Abb.56	Ausschnitt „Kantine im alten Marmorwerk“ Quelle: Eigene Darstellung	85
Abb.57	Ausschnitt „Potentialfläche Obentrautstraße“ Quelle: Eigene Darstellung	85
Abb.58	Ausschnitt Dachflächen Quelle: Eigene Darstellung	85
Abb.59	Clusterung und Zonierung des Areal Quelle: Eigene Darstellung	86
Abb.61	Darstellung möglicher synergetischer Nutzungen der verschiedenen Raumtypen, Variante 1 Quelle: Eigene Darstellung	87
Abb.60	Darstellung möglicher synergetischer Nutzungen der verschiedenen Raumtypen, Variante 2 Quelle: Eigene Darstellung	87

Der vorliegende Bericht ist Ergebnis einer kooperativen Gewerbekonzeptentwicklung. Das Projekt startete Ende März 2019 und endete mit der Diskussion der Ergebnisse mit der AG Gewerbe am 18. Juli 2019. Im Anschluss wurden Anregungen und Kritik berücksichtigt.

Teil der gemeinsamen Arbeit waren neben der Bestandserhebung und Interviewphase eine intensive, kreative Arbeitsphase. Dabei wurde zunächst den Gewerbetreibenden auf dem Areal in einem Workshop, dem „Klötzchenspiel“, die Aufgabe gestellt, ihre eigenen Betriebe so anzuordnen und umzugestalten, dass sie sich entwickeln können und gleichzeitig Platz für weiteres Gewerbe und Wohnraum entsteht.

In der darauf folgenden Leitlinienentwicklung wurden weitere Nutzungsansprüche zu den Themen Gewerbe und soziale Infrastruktur gesammelt und miteinander verwoben.

Aus beiden Workshops wurden innovative und prägende Raumtypen entwickelt und in städtebaulichen Skizzen verortet.

Gute, umgesetzte Beispiele aus anderen Städten zeigen Möglichkeitsräume für die Umsetzungen auf und bieten eine Diskussions- und Ideengrundlage. Die Ergebnisse sind Teil eines „Grundlagenpakets“ für das städtebauliche Werkstattverfahrens Dragonerareal des 2. Halbjahres 2019. Das Konzept changiert zwischen einem protokollierten Bericht eines Beteiligungsprozesses und kreativer Mindmap. Dieses Dokument dient dem Nachvollziehen der Bearbeitungsschritte und liefert sowohl fachlich fundierte als auch kreative Grundlagen für die weitere Entwicklung eines viel beachteten Bauvorhabens.