

# DAS FÜNFECK IM VIERECK

Der neue Stadtteil im ehemaligen Dragoner-Areal ist ein innerstädtisches Modellvorhaben. Wohnen und gewerbliche Produktion werden dort auf engem Raum möglich sein. Und es werden Nutzungswünsche integriert, die das Vorhaben darüber hinaus komplexer machen: die denkmalgeschützten Gebäude der Kaserne und der 1920er-Jahre, die gewerblichen Bestandsnutzungen, die zivilgesellschaftlichen Aneignungen, die Raumbildnisse des Rathauses, 500 Wohnungen, umfangreiche Gewerbeflächen und Grünräume – all dies und vieles mehr kommen hier zusammen. Es wird mehr als nur ein Areal, es wird eine kleine Stadt geplant. Und am Ende geht diese neue Stadt in ihrem Umfeld auf und gibt dem Bezirk einen neuen Impuls.

Die vorgeschlagene Bebauung arbeitet die historische Differenz zwischen der ehemaligen Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung heraus und fügt der Ausgangslage zusätzliche, ausdrucksstarke Gebäudequalitäten hinzu. Es kommt zu einer Steigerung der baulichen Kontraste. Der klassische Berliner Block wird im Quartier geöffnet und bekommt eine Orientierung zu seiner Mitte hin.

Das Werkstattverfahren und die Bürgerbeteiligung haben sich für die Planung als produktive Arbeitsformate erwiesen. Das hier vorgeschlagene Konzept nimmt die unterschiedlichen Momente der bestehenden Situation, des Programms und der Anregungen aus dem Verfahren auf und denkt sie im Sinne einer vielfältigen, heterogenen, durchdrungenen Stadt weiter. Es entsteht ein vielfältiges Quartier, das durch die Bauvolumen bewusst Kontraste ausbildet und zugleich durch seine hohe Freiraumqualität und Durchlässigkeit die einzelnen Zonen miteinander verbindet.

Das Quartier der Vielen  
Der Grundanspruch an den neuen Stadtteil ist die bauliche und programmatische Dichte. Es soll nicht nur gewohnt und gewerblich gearbeitet werden können, das neue Stadtquartier soll auch auf vielfältige Weise die bestehenden Nachbarschaften einbinden. In diesem Sinne präzisiert das vorgeschlagene Konzept die möglichen urbanen Qualitäten im Wechselspiel von Freiräumen und Gebäudevolumen. Es wird unterschiedlichste Angebote zur sozialen Interaktion geben – von der spielerischen Aneignung des öffentlichen Raums bis zur konkreten Bereitstellung von Gemeinwohrräumen und Versorgungsleistungen. Das neue Quartier wird ein Impulsgeber, der auf den Block und die weitere Umgebung ausstrahlt.

Das Fünfeck im Viereck  
Die Entstehung des Quartiers geht auf die Nutzung als Kaserne zurück. Diese war schon dort, bevor das wachsende Berlin des 19. Jahrhunderts die Kaserne umschloss hat. Die fünfteilige Kasernenabgrenzung wird auch im zukünftigen Baubestand weitergeführt. Es bleibt erkennbar und spürbar, wie die Zeitschichten und Stadtplanungsphasen aufeinander eingewirkt haben. Die zwei neuen Wohnhausreihen auf der Geometrie des Fünfecks werden durch die Bewahrung der Kasernen-Mauernänder ergänzt. Das Fünfeck im viereckigen Block markiert zugleich die neue Orientierung zur Blockmitte hin. Die Bauvolumen entlang dieser Fünfeck-Geometrie bilden kommunikative Erdgeschosszonen aus und adressieren die Öffentlichkeit im Quartier. Die Durchblicke und Durchgänge werden zudem durch einen besonderen Gebäudetyp gesteigert. Diese „Fenster“ lassen in die Tiefe des Blocks und die Rückseiten mit ihren Seitentüren blicken. Die Bestandsgebäude erhalten hierdurch zusätzliche Ausblicke auf die Freiräume im Quartier. Die Altbauten und die Neubauten können in neuen Hofnachbarschaften zusammenwachsen.

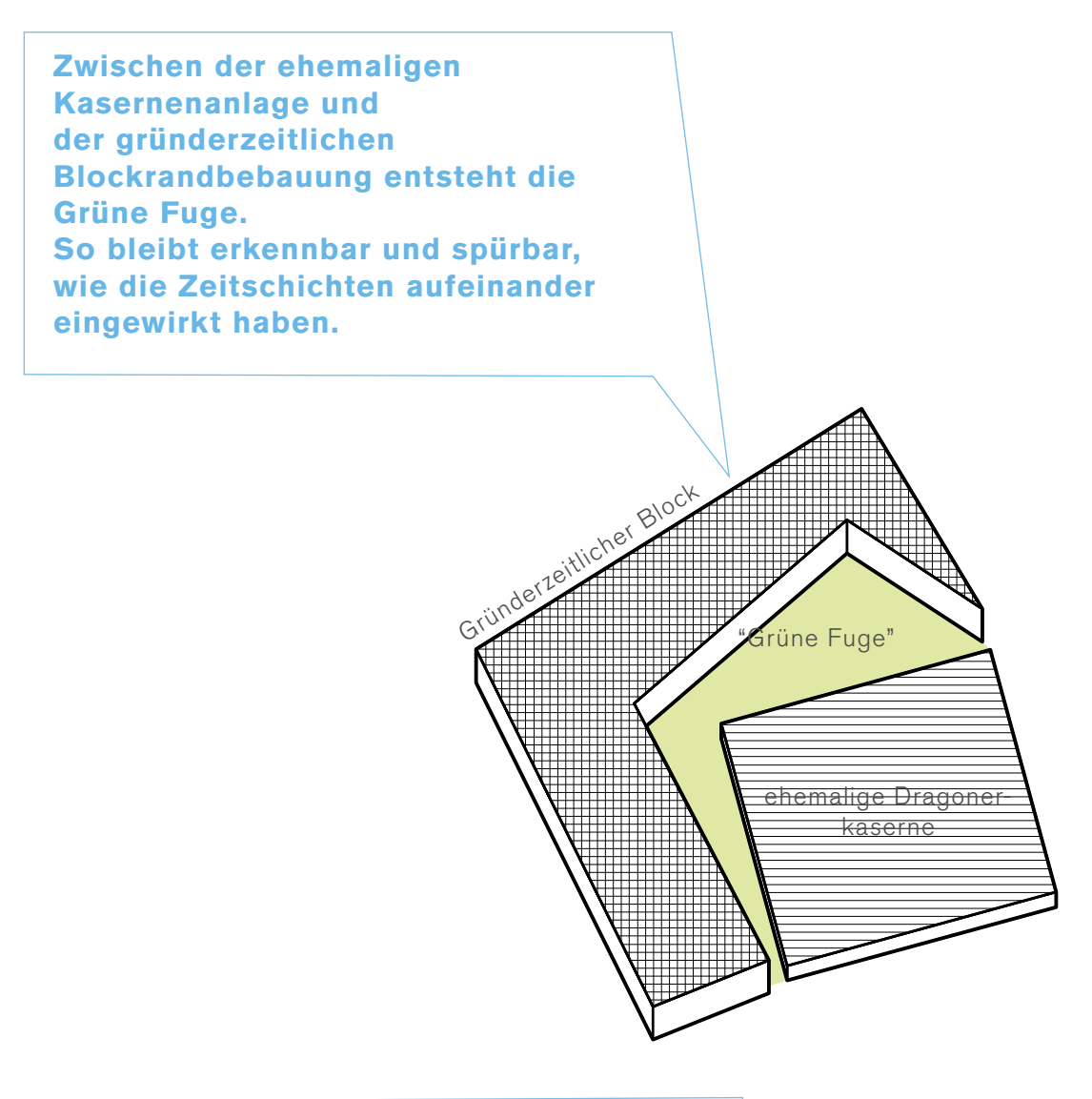
Der Impuls durch den Denkmalschutz  
Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird städtebaulich aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gebäude bleiben eigenständig und rahmen die künftigen Baufelder, welche die drei-teilige Anlage der Kaserne markzeichnen. Die Sichtachsen entlang der Stallgebäude werden erhalten und mit neuen Bauvolumen kontrastiert. Die beiden Reithallen, die Remisen und die Adlerhalle werden zudem für die Bildung der Plätze genutzt. Die Gebäude gliedern somit das Areal und werden selbstverständlicher Bestandteil der neuen Nutzungen. Es gibt eine Gewichtung der Achsen, insbesondere die historische Mittelachse der Kaserne werden zukünftig eine besondere Rolle spielen. Zugleich werden aber auch alle ursprünglichen Torbauten der Stallgebäude geöffnet und ein Wegenetz aufgespannt. Der Denkmalbestand gliedert folglich das neue Quartier, er ist zugleich aber auch eine durchlässige Gebäudemembran, die vielfältige Nutzungen für die Öffentlichkeit bereithält.



Städtebauliches Konzept 1:500



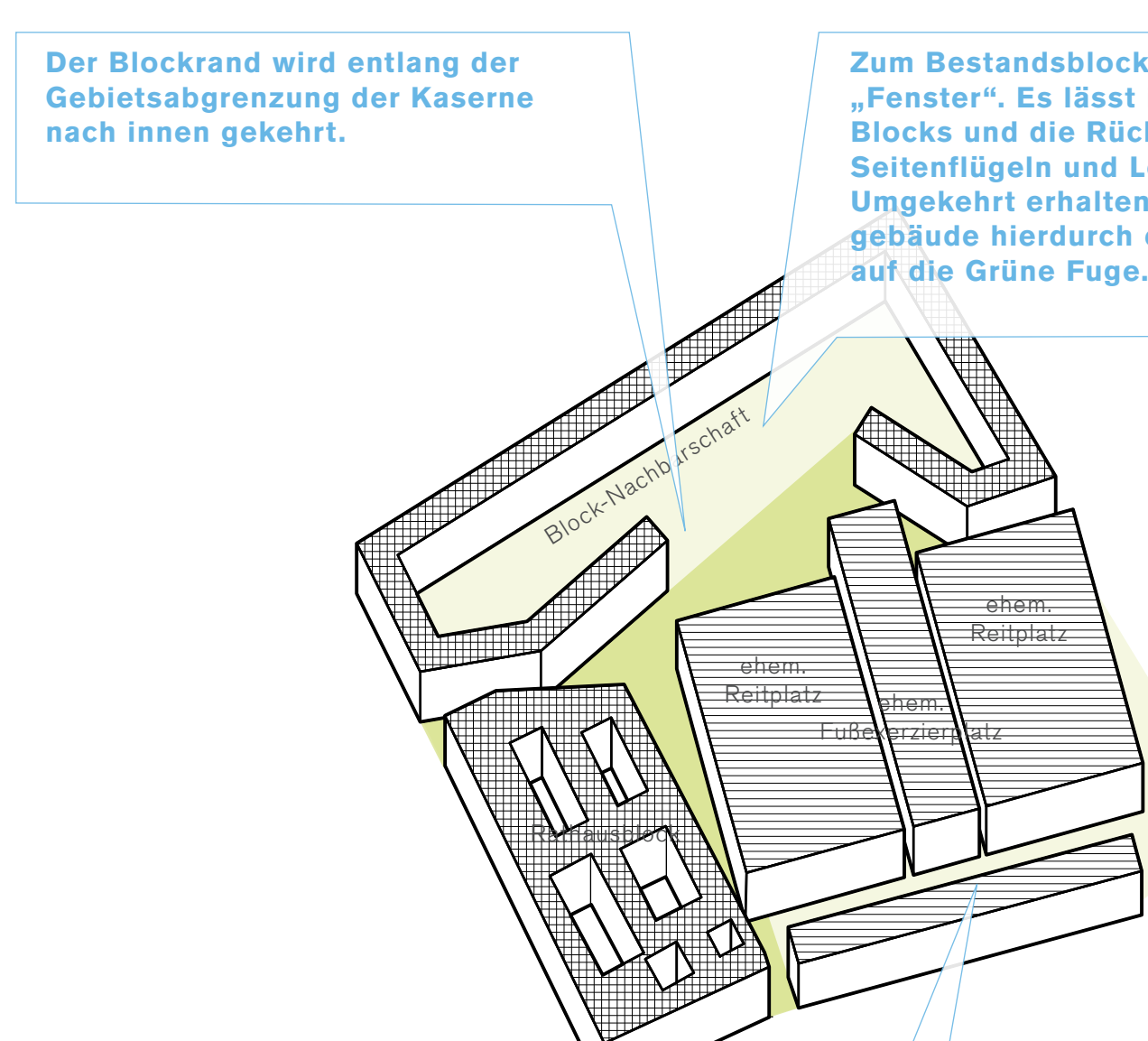
Einbindung in die Umgebung



Zwischen der ehemaligen Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entsteht die Grüne Fuge. So bleibt erkennbar und spürbar, wie die Zeitschichten aufeinander eingewirkt haben.

Ein klimawirksamer, frei zugänglicher Raum für den Bezirk wird geschaffen und ermöglicht so die Durchquerung von Norden nach Süden. Ausserdem löst ein Platz in der Mittellachse der ehemaligen Kaserne zur Begegnung aller Gruppen und der Nachbarschaft ein.

Konzeptdiagramm: Fünfeck und Viereck im Block



Der Blockrand wird entlang der Gebietsabgrenzung der Kaserne nach innen gekehrt.

Zum Bestandsblock entsteht ein „Fenster“. Es lässt in die Tiefe des Blocks und die Rückseiten mit ihren Seitentüren und Loggien blicken. Umgekehrt erhalten die Bestandsgebäude hierdurch einen Ausblick auf die Grüne Fuge.

In der ehemaligen Kasernen-Anlage ist die neue Bebauung und die Funktionen gegliedert nach der 3-teiligen Kammstruktur.

Konzeptdiagramm: Fortschreibung des Bestands



Zwischen Bestandsbebauung und Neubau können neue Hofnachbarschaften zusammenwachsen.

Der Blockrand kehrt sich nach innen und der Wohnturm macht diese neue Ausrichtung weithin sichtbar.

Bebauungskonzept: Bestand und neue Bebauung



## SCHNITTSTELLE ERDGESCHOSS UND FREIRAUM

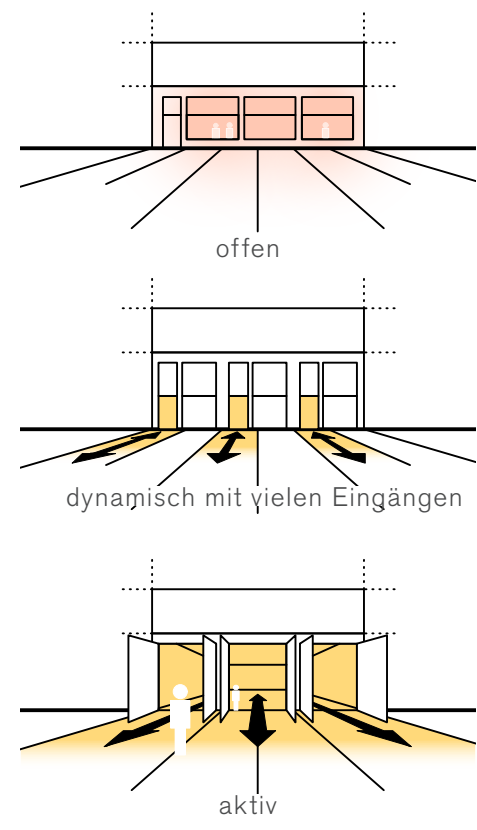
Im Quartier ist die Trennung von Wohnen und Gewerbe weniger scharf als die Ausbildung von Nutzungsschwerpunkten, die einerseits Störungen durch Lärm ausschließen und andererseits die Lage am Freiraum oder im Zentrum nutzen. Gefördert werden Überlappungen und Synergien von Wohnen und Arbeiten sowie von Gewerbe und Kultur (Gretchen, JFE). Zwischen diesen Schwerpunkten wird die zentrale Achse als Austauschraum vorgeschlagen, als Tauschort für Produkte, Ideen und Fertigkeiten.

Innerhalb der Nutzungsschwerpunkte werden synergetische Netze gebildet: Die produzierten frischen Nahrungsmittel werden in der Kiezkantine zubereitet, die Kita, das Gewerbe und nicht selbstkochende Bewohnerinnen versorgt. Die Kita wiederum ist Gieß-Patin für die Gärten. Jugendliche werden im Handwerks-Lab an handwerkliche Tätigkeiten herangeführt, Gewerbetreibende geben Kurse. Der Mobilitätshub profitiert von den Reparaturmöglichkeiten direkt in der Urbanen Fabrik, und umgekehrt können die KFZ-Betriebe einen Markt in neuer Mobilität erschließen.

Dabei fungiert die Ebene des Erdgeschosses über das Quartier hinweg wie eine physische Austausch-Plattform für nicht vordefinierte Kontakte. Wohnen ist durchgängig mit aktiven, offenen und dynamischen Erdgeschossen unterlegt. Man sieht, was passiert.

Von den kommenden Kiezzräumen

Die bestehenden Stallgebäude der Kaserne sind eine entscheidende Ressource für eine Vielfalt an Nutzungen, die sich zusätzlich im Quartier ansiedeln können. Es sind die Mischen, die nicht alle vorweg programmiert werden müssen, um ein Wachsen und eine Ausdifferenzierung des Quartiers prozesshaft zu ermöglichen. Hier können unterschiedliche Nutzungen Platz finden, wo bereits vorhandenen Kiezzräumen über Proberäume, soziale Träger, nicht störendes Gewerbe, Gartenbetriebe, kleine Läden, der „Geschichtsort Dragonerareal“ und vieles mehr.



Forumsplatz mit Kiezkantine und Eingang Kindergarten (1)



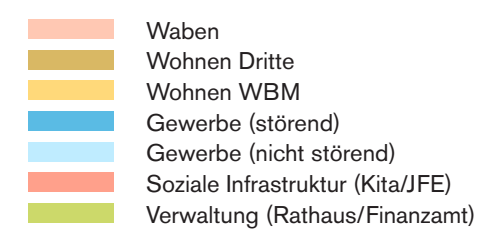
Urbane Fabrik - Überdachter Arbeitsbereich in Flucht des Tordurchgangs (4)



Blick vom Forumsplatz Richtung Rathaus (2)



Grüne Fuge - Blick auf Kita mit Hochbeet-Allende im Vordergrund (3)



Nutzungsdiagramm Erdgeschoss



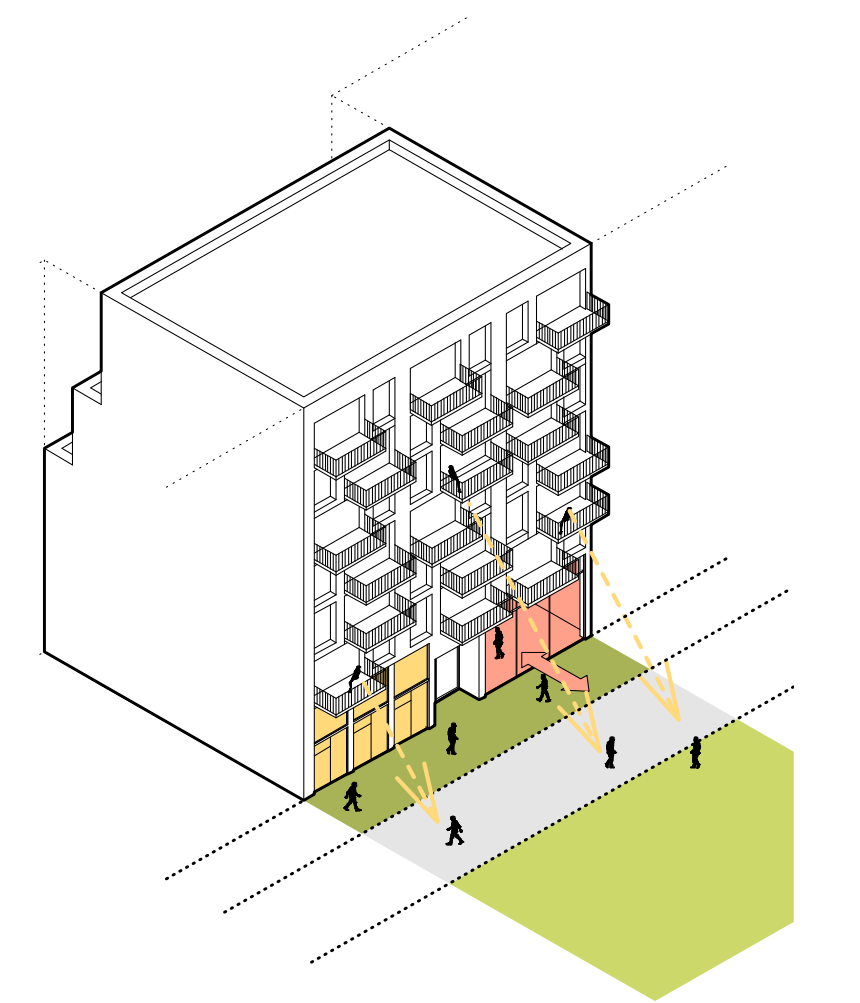
Adlerhalle mit Handwerks-Lab, Raum für Märkte, Sport und Sachen machen (5)



Platz vor dem Kiezzraum (6)

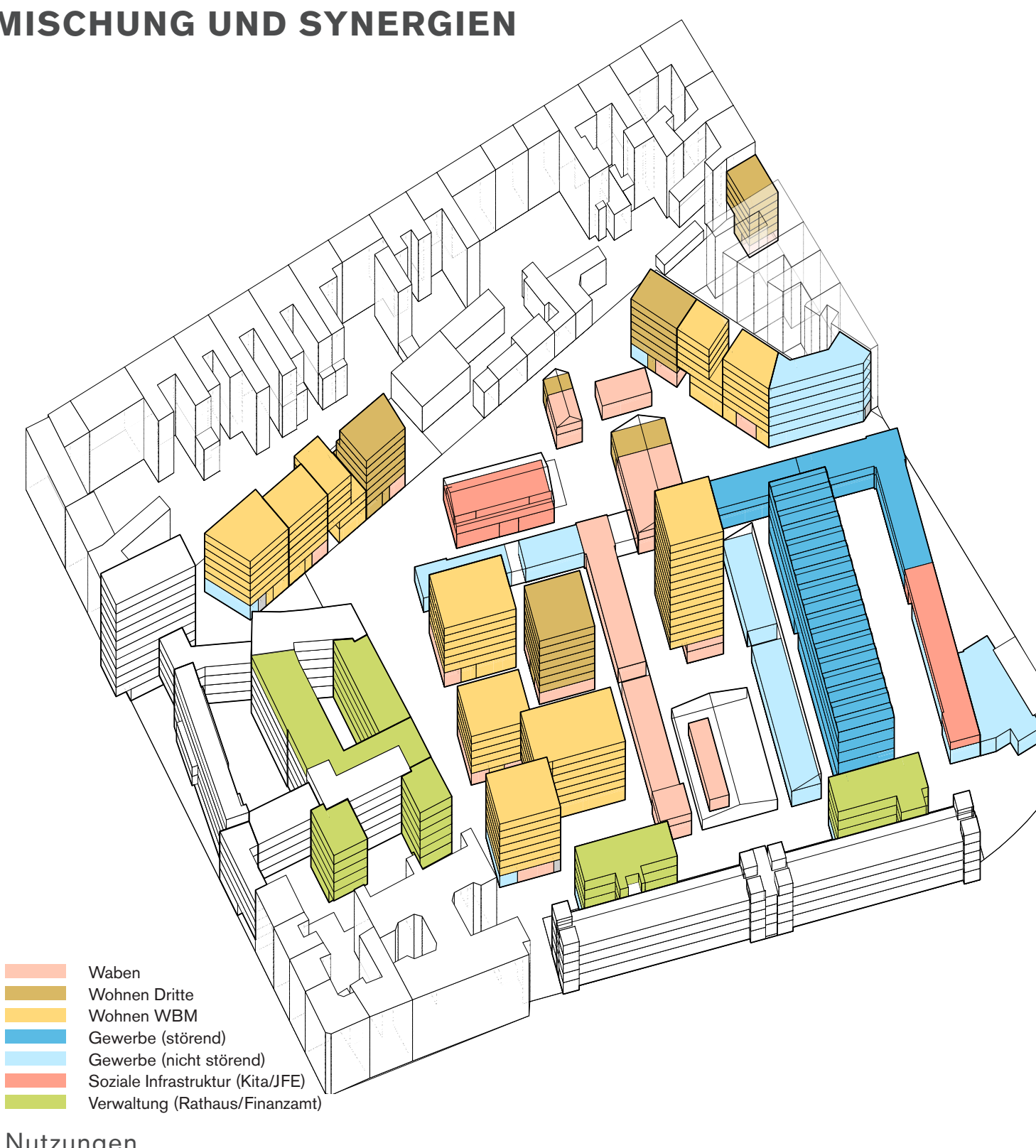
Der Freiraum wird über kommunikative Gebäudefassaden adressiert.

Lebendige, genutzte Erdgeschosse und Bewohnerinnen, die über Balkone und Loggien einen visuellen und auditiven Kontakt zum Aussenraum haben sorgen für informelle Sicherheit.

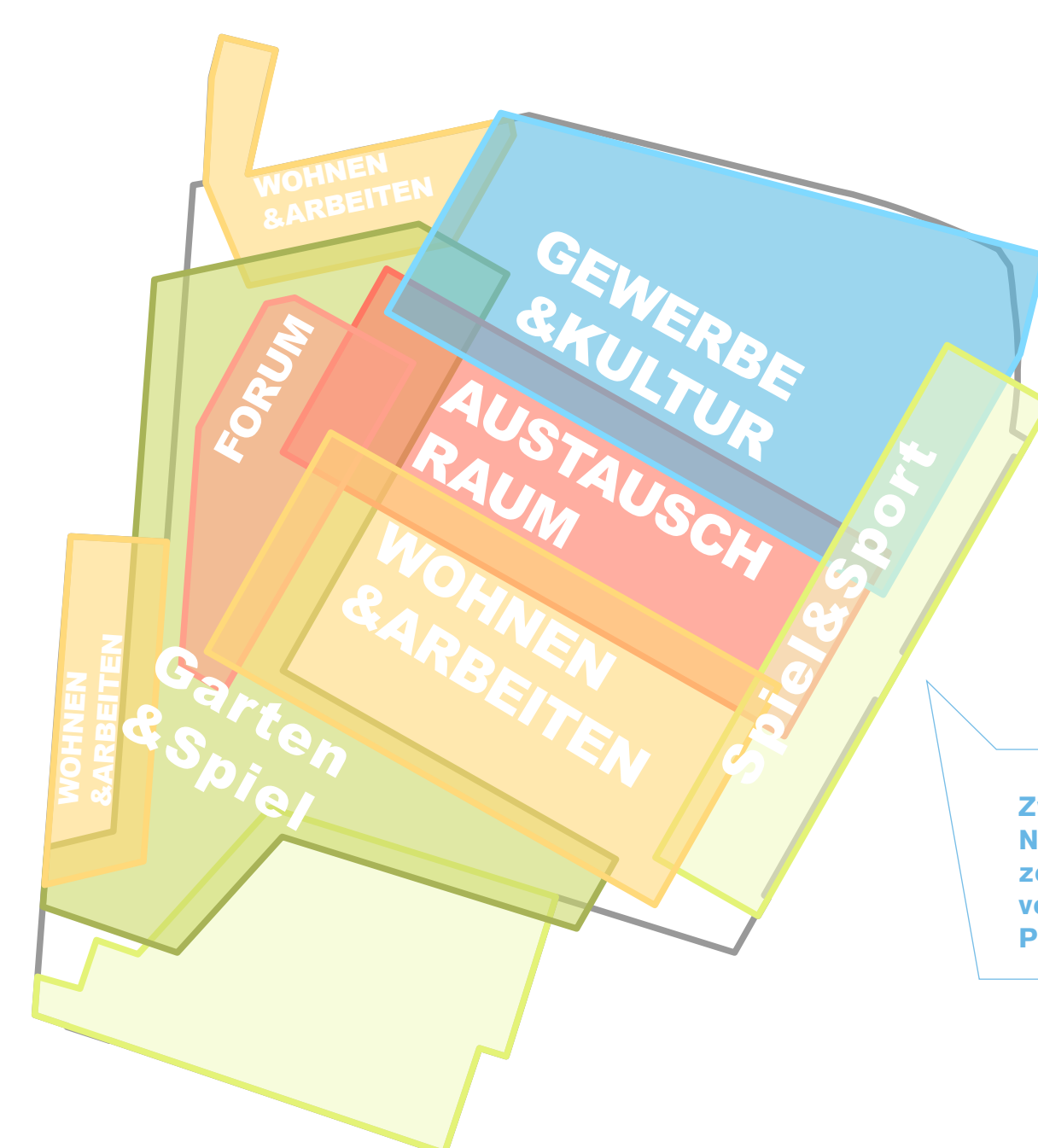
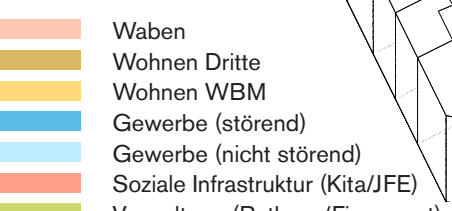


Das Prinzip der Zukunftsöffnung und flexiblen Programmierbarkeit wird auch in den Neubauten etabliert. In den Wohngebäuden beträgt die Geschosshöhe des Erdgeschosses 5,5 Meter. Das ist komfortabel für die geplanten Gewerbe- und Gemeinwohlfunktionen. So können sie potentiell auch als Maisonnetten mit einer privaten Schlafetage und einem öffentlicheren Arbeitsbereich genutzt werden. Die Anzahl der Geschosse dieser Gebäude ist auf sieben beschränkt. Nur an den Punkten, wo gewerbliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen gesichert werden sollen, an den Quartiereingängen und Durchgängen, hat das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,5 Meter. Die Anzahl der Geschosse dieser Gebäude ist auf acht beschränkt bzw. gesetzt.

## MISCHUNG UND SYNERGIEN



Nutzungen



Nutzungsschwerpunkte

Im Quartier gibt es Nutzungsschwerpunkte, die einerseits Störungen durch Lärm ausschließen und andererseits die Lage am Freiraum oder im Zentrum nutzen. Zwischen Wohnen und Arbeiten, Gewerbe und Kultur, Garten, Spiel und Sport werden Überlappungen und Synergien gefördert.

Innerhalb der Nutzungsschwerpunkte werden synergetische Netze gebildet. Z.B.: Die produzierten frischen Nahrungsmittel werden in der Kiezkantine zubereitet, welche Kita, das Gewerbe und nicht selbstkochende Bewohnerinnen versorgt. Die Kita wiederum ist Gieß-Patin für die Gärten. Jugendliche werden im Handwerks-Lab an handwerkliche Tätigkeiten herangeführt, Gewerbetreibende geben Kurse. Der Mobilitätshub profitiert von den Reparaturmöglichkeiten direkt in der Urbanen Fabrik, und umgekehrt können die KFZ-Betriebe einen Markt in neuer Mobilität erschließen.

Zwischen diesen Nutzungsschwerpunkten wird die zentrale Achse als Austauschraum vorgeschlagen, als Tauschort für Produkte, Ideen und Fertigkeiten.



Synergien



**BAULICHES KONZEPT**



Bebauungskonzept: Abriss und Erhalt der Bestandsbebauung



Denkmal: Gebietsabgrenzung, Raumkanten, Sichtachsen, Durchwegungen



Baufelder, Parzellierung, städtebauliche Festlegungen



Bebauungskonzept: Abstandsflächen, Wohnnutzung 0.4H, sonstige 0.2H

**NACHHALTIGKEIT UND INFRASTRUKTUR - VERKEHR UND ENERGIE**



Erreichung und Mobilität



Rettingswege und Aufstellflächen

**MOBILITÄT**  
Das Quartier ist autoarm entwickelt. Es ist ein Quartier der kurzen Wege. Alle Bedarfe des täglichen Lebens werden abgedeckt.

Durch ein feinmaschiges Wegenetz, das an den öffentlichen Nahverkehr anknüpft, wird der Fußverkehr gestärkt.

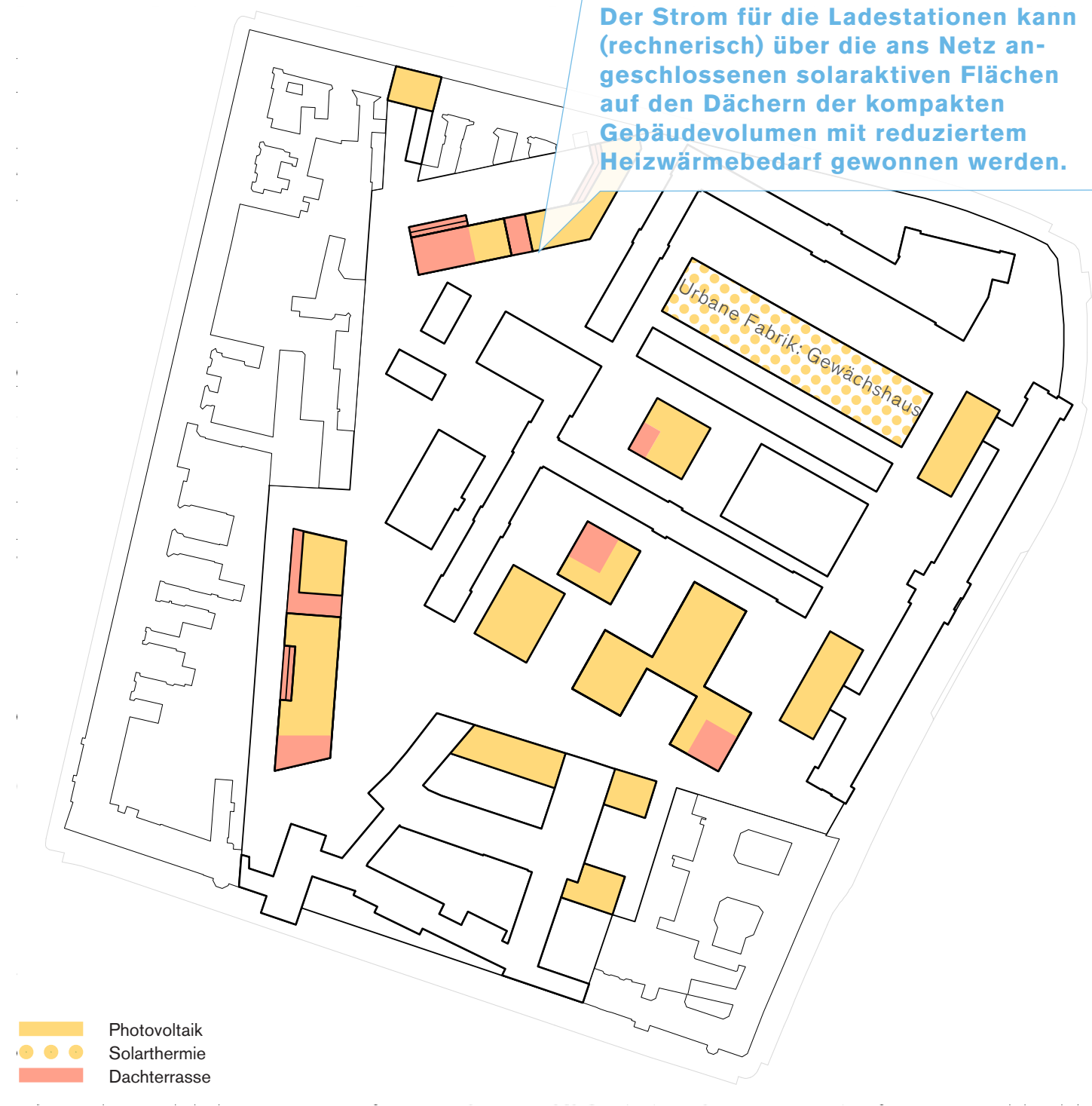
Eine klar geführte Radverbindung durch die Grüne Fuge stärkt den Gebrauch des Fahrrads, nicht nur für die Bewohner und Nutzer des Quartiers selbst. Die Fahrradstellplätze befinden sich mit E-Ladestationen und Aufzügen und Rampen sehr gut und trocken erreichbar in den Untergeschossen der Wohngebäude.

BewohnerInnen und Gewerbetreibende teilen sich Mobilitätsangebote. Der „Mobilitätshub“ ist auf verschiedene Orte verteilt, um möglichst nah bei den NutzerInnen zu sein. Sharing- und Sevice Angeboten befinden sich über der Quartiersgarage, ein Depot in der Urbanen Fabrik, Paketservice in den Wohnhöfen.

Die Zufahrt für Rettungs-, Umzugs- und Abfallentsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet und durch Bündelung der Wertstoffsammlungen in den unterschiedlichen Nachbarschaften minimiert.

**REGELN UND SETZUNGEN**  
Die bauliche und freiräumliche Umsetzung soll so weit wie möglich offen gehalten werden. Durch gezielte städtebauliche Regeln und einige präzise Setzungen wird ein Feld aufgespannt innerhalb dessen sich die AkteureInnen, zu denen ausdrücklich auch die Zivilgesellschaft gehört, entfalten können.

Zu den Setzungen gehören die  
1. Baufluchten abgeleitet aus der historischen Anlage,  
2. die Höhenentwicklung: Aufnahme der Traufhöhe des gründerzeitlichen Bestands als Grundhöhe der Neubauten, Spiegelung der Traufhöhe des Stalgebäudes in der Mittelachse und Hochpunkt, leichtes Höhenprofil in den Wohnhöfen mit Markierung des Eingangs im Süd-Osten,  
3. Wegeführung entlang der historischen Tordurchgänge,  
4. Lage des Gewerbes/Gemeinwohl bzw. der aktiven und offenen Erdgeschosse an den öffentlichkeitsrelevanten Ecken  
5. Lage der privaten Freiräume in den Wohnhöfen: nischenbildende Raumkante zur Grüne Fuge und kleine Plätze zum Stalgebäude hin.



Solaraktive Flächen

Der Strom für die Ladestationen kann (rechnerisch) über die ans Netz angeschlossenen solaraktiven Flächen auf den Dächern der kompakten Gebäudevolumen mit reduziertem Heizwärmebedarf gewonnen werden.

**NACHHALTIGKEIT UND INFRASTRUKTUR - FREIRAUM, WASSER UND KLIMA**



Freiraumstruktur, öffentliche und private Spielflächen



Oberflächenwasser, Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung



Bäume: Erhalt, zu fällen und neu

**DIE INFRASTRUKTURELLEN SÄULEN DES FREIRAUMS**

Der Freiraum des Quartiers wird durch vier Ebenen getragen.

Drei davon können als Infrastruktur verstanden werden. 1. die optimierte Erschließung mit einer funktionalen Flächengliederung von öffentlichen Spielflächen und anderen öffentlichen Funktionen. 2. das integrierte Regenwassermanagement, durch welches das Regenwasser als Ressource für Bewässerung, Versickerung, Verdunstung/Kühlung betrachtet kann, und als dritte infrastrukturelle Säule die Gehölzstruktur, die die notwendige Begrünung und Beschattung gewährleistet.

Die vierte Säule des Freiraums ist die Bewirtschaftung und Pflege. Der Freiraum ist in kommunalen Besitz, wird aber über einen Verein bewirtschaftet. Dieser besteht aus Vertretern der verschiedenen Akteure vor Ort und organisiert das Zusammenspiel der verschiedenen Mit-Mach- und DIY-Projekte im Freiraum. Der Freiraum wird so zu einem gestaltbaren Möglichkeitsraum.

**REGENWASSERMANAGEMENT:** Regenwasser von den Dächern wird mittels des Kaskadenprinzips zurückgehalten und lokal benutzt. Die Dächer sämtlicher Neubauten werden mit intensiver Dachbegrünung

versehen. Dies dient der Rückhaltung des Wasser und damit der Kühlung. Das Regenwasser wird dann in dezentrale Zisternen geleitet, die sich in der Nähe der Pflanzflächen befinden. Das Wasser aus den Zisternen kann für die Bewässerung der Freiräume und Anbauflächen genutzt werden, das übrige Regenwasser wird in Rigolen versickert. Die denkmalgeschützten Gebäude sollten in dieses System mit einbezogen werden, wenn die Umsetzbarkeit statisch und denkmalpflegerisch möglich ist.

Die Entwässerung der privaten Wohngrundstücke erfolgt immer in den Grünflächen. Das Oberflächenwasser wird in wegbegleitenden Rasenmulden geführt. Einzelne Grundstücke versickern in dezentralen Tiefbeeten, sogenannte „Rainingarden“. Dies sind eingefasste Pflanzenbeete mit einer Tiefe von ca. 30 cm, die mit wasser- und trockenheitsempfindlichen Pflanzen bepflanzt sind.

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen folgt einem ähnlichen Prinzip mit wegbegleitenden Mulden in den Grünflächen. Auf Plätzen und größeren versiegelten Flächen ist es notwendig das Wasser über längere Strecken zu führen. Dies geschieht über offene kleine Kanäle wie z.B. in der Freiburger Innenstadt, die das Wasser zu den Tiefbeeten bzw. Rigolen führen.

**PROZESS: VON DER KOOPERATIONSVEREINBARUNG ZUM SYNERGETISCHEN QUARTIER DER AKTEURE**

Von der Kooperationsvereinbarung zum synergetischen Quartier der Akteure wird das Quartier einen Transformationsprozess durchlaufen müssen. Um diesen Prozess möglichst offen und konfliktarm zu gestalten, folgt das vorgeschlagene Konzept fünf Prinzipien:

1. Umziehen wo nötig ermöglichen, jedoch höchstens einmaliges Umziehen nötig.
2. Baufelder ausbilden, die Akteurskonstellationen für den Entwicklungs- und Bauprozess vereinfachen, parzellieren um WBM und Dritte zu mischen.
3. „Robuste“ Gebäudekubaturen am inneren Blockrand und in den Wohnhöfen, die unterschiedlichste Wohnformen erlauben.
4. Freiraum nur mit Grundinfrastruktur ausstatten – in einem demokratischen, über einen Verein gesteuerten Prozess, mit Nutzern ausgestalten bzw. an Nutzer übergeben.
5. Gemeinwohlfächern und Waben-Nutzungen über das Forum weiter ausdifferenzieren und steuern.

Das heißt, das auch nach den Bauphasen die Entwicklung nie abgeschlossen ist.

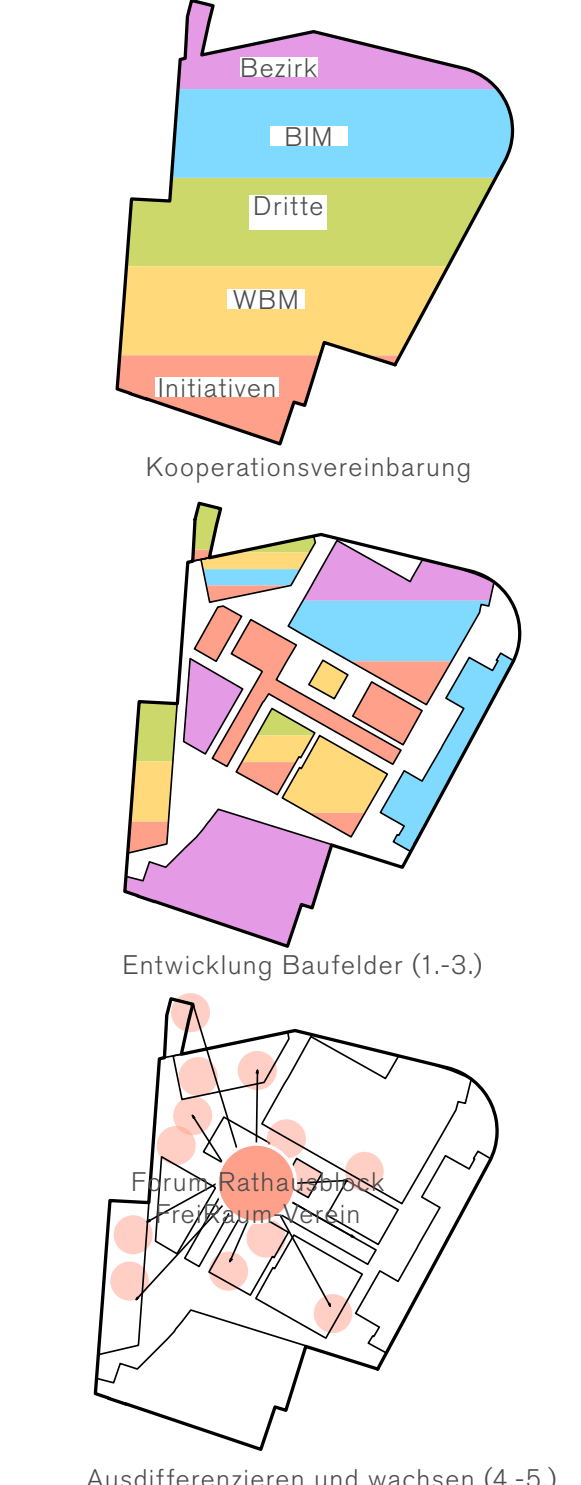
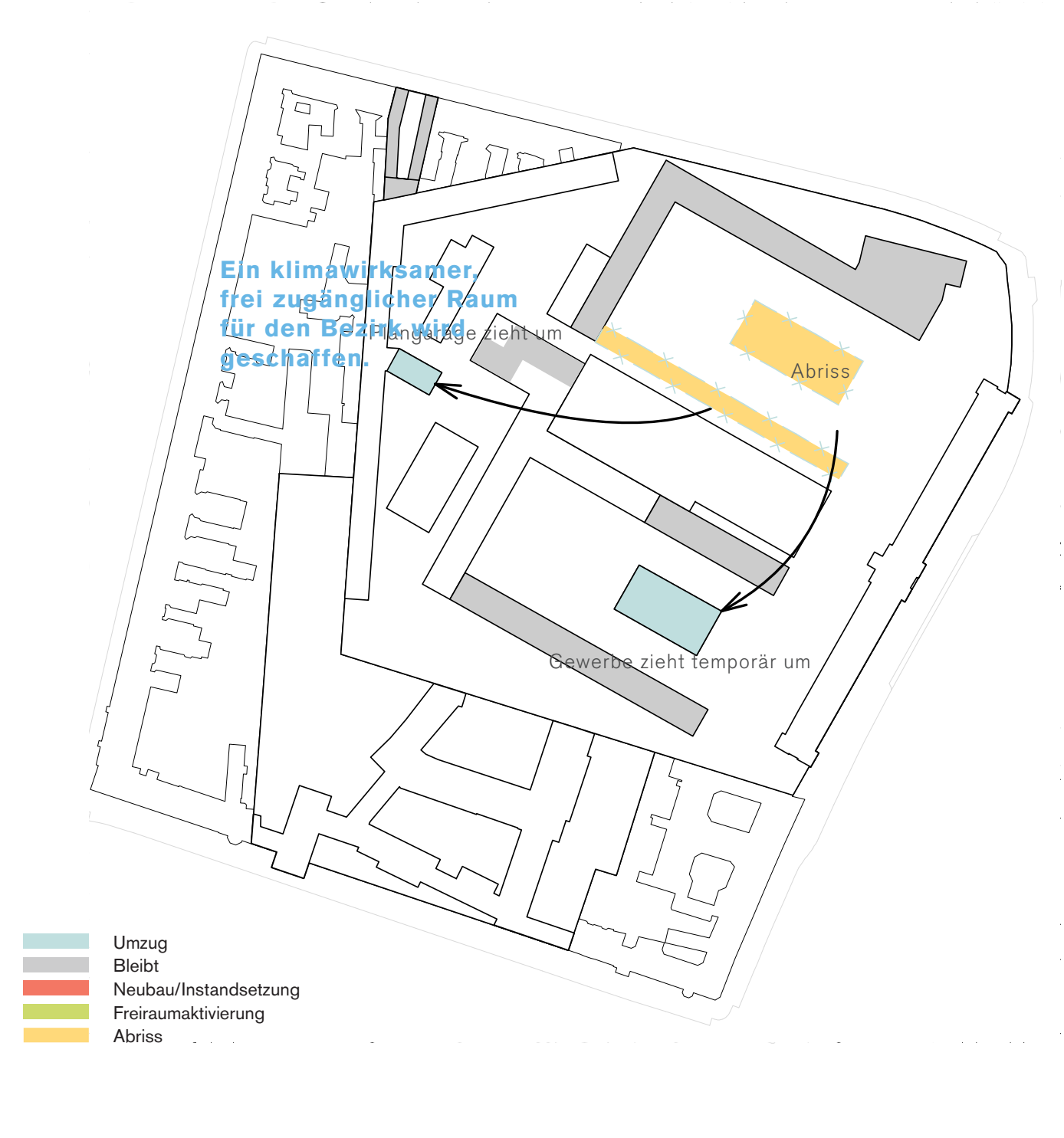


Diagramm Prozess und Akteure



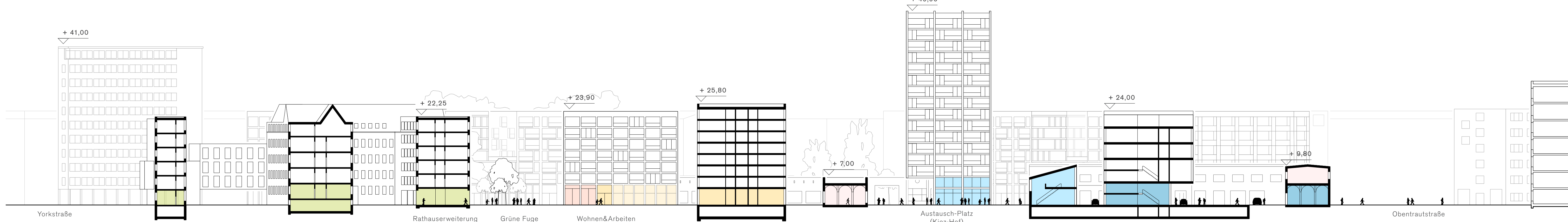
Prozess Phase 1: Vorbereitung Gewerbehof



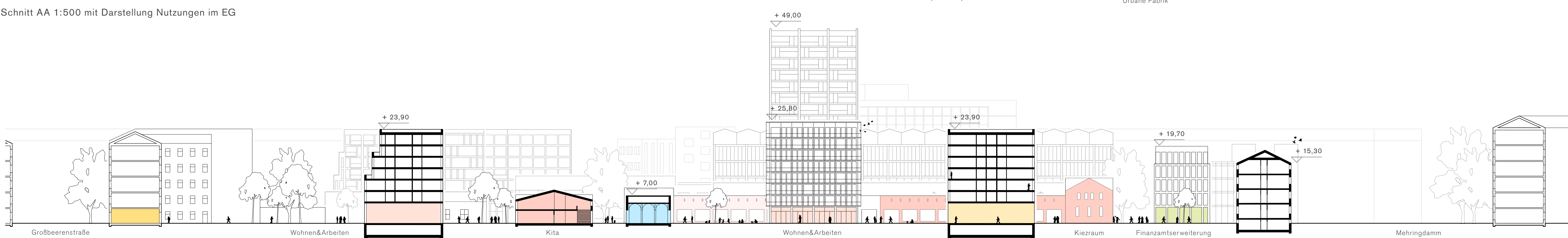
Prozess Phase 2: Neubau Gewerbehof und Erweiterung Finanzamt



Prozess Phase 3-X: Voneinander unabhängige Bauabschnitte



Schnitt AA 1:500 mit Darstellung Nutzungen im EG



Schnitt BB 1:500 mit Darstellung Nutzungen im EG



**GRÜNE FUGE**

Das zentrale Angebot an die städtische Öffentlichkeit besteht in der Etablierung eines klimawirksamen, offenen Raums, der zur Begegnung aller Gruppen einlädt und die Nachbarschaften mit einbezieht. Es wird eine großzügige Durchquerung des Blocks von Norden nach Süden vorgeschlagen, von der Obentrautstraße bis zur Yorkstraße. Diese Grüne Fuge öffnet als kommunaler und kooperativer Gartenraum den Block und bietet vielfältige Formen zur Nutzung und Aneignung. Verschiedene selbstverwaltete Orte können entstehen.

**FREIRÄUME**

Im Dragoner-Areal gab es immer einen Freiraum mit vielen Nischen. Dieser Freiraum wird nun transformiert, aber strukturell belassen. Neue und zusätzliche Nutzungen passen sich diesem bestehenden Freiraum an. Manche der Orte eignen sich für Gartennutzungen. Andere Orte können eher als Werkhöfe funktionieren. Das verbindende leichte Schattendach der Bäume verbindet den Raum der Grünen Fuge. Zur Stärkung des öffentlichen Raums wird ein Verein initiiert, der aus den verschiedenen Akteuren und Nutzern vor Ort besteht und das Zusammenspiel der verschiedenen Beteiligungs- und DIY-Projekte organisiert. Der Verein organisiert selbstverwaltet die Kooperation und ihre Vereinbarungen, verwaltet die Mitgliedschaften, den Flächenpool und die Vergabe der Flächen, regelt die Ressourcen Wasser und Kompost, und stellt das Kalendarium auf. Die Räume und Orte können den verschiedenen Anliegern zugeordnet werden, um immer "Kümmere" in der Nähe zu haben: Kindergartenspielfläche, Küchengarten an der Kiezkantine, Kiezhof, Freiraum der JFE, Eingangssplatz Gretchen, und schließlich die Allmende-Gärten am Rathaus als Vereinsgärten.

**BÄUME**

Die Bestandsbäume bleiben so weit wie möglich als historische Zitate und Charaktere erhalten. Sie stammen teilweise noch aus der Zeit der Kasernenutzung. Aus der darauf folgenden Zeit stammen nur wenige Gehölzstrukturen, zumeist handelt es sich hier um Strukturen aus der Zeit als Brache. Mit der Quartiersentwicklung wird neue Zelebene hinzugefügt. Als Leitbaum wird der Europäische Zürgelbaum (*Celtis australis*) vorgeschlagen. Die Bäume eignen sich gut zum hoch aufstehen, und lassen somit unterschiedlichste Nutzungen darunter zu. Die Baumart gilt als stadtklimafester Klimabaum. Der Baum kommt aus Südeuropa und wird 15-20 Meter hoch. Seine lichte Krone spendet einen leichten Schatten. Dieser Baum, der man bisweilen auf Brachen rund um Berlin sieht, wird dem Quartier einen besonderen Charakter geben.

Für einzelne Bereiche werden zusätzliche Kulturbäume, oder auf die Nutzung abgestimmte Bäume vorgeschlagen, z.B. lockerkronige Malus, sowie Beeren und Obst im Halbschatten in den Allmende-Gärten, Kletterbäume im Kinder-Garten (Kaukasische Flügelnuß - *Pterocarya fraxinifolia*), Tupelobäume (*Nyssa sylvatica*) in den Tiefbeeten, oder eine Felsenbirne vor dem Gretchen als moderne Tanzlinde.

**BIODIVERSITÄT**

Insgesamt wird ein Quartier entstehen, das sehr gute Voraussetzungen schafft, um die Biodiversität am Standort zu verbessern. Die vielen begrünten Dächer und die offene Regenwasserrückhaltung tragen wesentlich dazu bei. Zusätzlich werden Orte für Bienenweiden und Vielfalt unterstützende Gehölze vorgeschlagen. Es wird bewusst darauf verzichtet, zusätzliche Kulturbienenvölker aufzustellen, um die Konkurrenz mit Wildbienen zu vermeiden.

**BELÄGE**

Die Orientierung im Quartiersinneren erfolgt durch Bodenmarkierungen auf den wichtigeren Durchwegen. Dies leitet die Fußgänger in der Grünen Fuge zum Forumsplatz. Fahrradfahrer können das Quartier auf einfache Weise direkt durchqueren. Um ressourcenschonend zu arbeiten, soll möglichst viel des bestehenden Belages erhalten bleiben, oder wiederverwendet werden. Als Ergänzung soll Kopfsteinpflaster verwendet werden, das mit offenen Fugen eine die Regenwasserrückhaltung unterstützende Offenporigkeit aufweist. Die Feuerwehrlinien sollen auf ähnliche Weise als Pflaster mit Rasenfugen hergestellt werden.

**KLIMA**

Insgesamt entsteht ein klimaresistentes Quartier. Durch Regenwassermanagement, Abkühlung und Förderung der Artenvielfalt besitzt der Freiraum einen Puffereffekt und dies nicht nur lokal, sondern für den gesamten Stadtteil.

Der Bestandsblock wird mit einer Häuserzeile erweitert. Ein nach Westen geöffneter Hof entsteht, der die Bestandsbauten gegen Gewerbe- und Anlagenlärm schützt. Die denkmalgeschützte Mauer könnte teilweise geöffnet werden, so dass die Altbauten und Neubauten zu einer neuen Hofnachbarschaft zusammenwachsen könnten.

Grundriss Regelgeschoss Nördliche Häuserreihe 1:333 und Diagramm Wohnungsmix

Für die oberen 3 Geschosse des Wohngebäudes ist für die westliche Wohnung ein besonderer Schallschutz notwendig. Er wird über eine Festverglasung zur lärmisolierten Seite und ein öffentlicher Fenster zur Loggia gewährleistet.

Ein besonderer Gebäudetyp mit 2-geschossigem Durchgang und Dachterrasse auf dem 4. Geschoss in einem tiefen Einschnitt erlaubt eine hohe Durchlässigkeit. Die Bestandsgebäude erhalten einen zusätzlichen Ausblick auf die Freiräume im Quartier.

In Nähe zur Kiezkantine können in Hochbeeten Obst, Beeren, Kräuter und Gemüse für die Kiezzeigene Küche angebaut werden.

Am Forum kommen die direkte und die entferntere Nachbarschaft zusammen, zum Spielen, zum Austausch oder eben um das Waschen und die Ausdifferenzierung des Quartiers prozesshaft zu begleiten. Hier finden auch andere, für das Quartier wichtige und belebende Funktionen ihren Ort, Hausmeister- und bestehende Atelierwohnungen.

Die bestehenden Stallgebäude der Kaserne sind eine entscheidende Ressource für eine Vielfalt an Nutzungen, die sich zusätzlich im Quartier ansiedeln können. Es sind die Nischen, die nicht alle vorweg programmiert werden müssen, um ein Waschen und eine Ausdifferenzierung des Quartiers prozesshaft zu ermöglichen.

Die Kita verfügt über einen großen Freiraum in direkter Verbindung mit dem Gebäude. Die AnwohnerInnen können den Garten außerhalb der Betriebszeiten mitnutzen. In unmittelbarer Nähe liegt ein öffentlicher Spielplatz. Dies ist platzsparend und läßt viele Synergien bei den Spielangeboten entstehen.

An der Grünen Fuge liegen Gemeinwohrräume, die die frische Luft nutzen, wie zum Beispiel ein Bewegungsraum. Gleichzeitig wird der Freiraum belebt und "behütet".

Teile der Allmende-Gärten sind als Bienenweiden bzw. Tiefbeete zum besseren Regenwassermanagement ausgebildet. In ihnen wachsen

Ein Verein organisiert die Kooperation der Mit-Mach- und DIY-Projekte in den Allmende-Gärten. Er übernimmt die Grundpflege und vergibt Hochbeete mit kurzen Vertragslaufzeiten und koordiniert die Gartenarbeit der Gemeinschaftsgärten.

In den Allmende-Gärten stehen lockerkronige Malus, sowie Beeren und Obst im Halbschatten.

Die Rathausweiterung schließt den offenen Block. Der Anbau schließt an die bestehenden Trefenhäuser an und ist somit sehr flächeneffizient.

Die Wohnanlage für Geflüchtete hat einen direkten Zugang zu dem geschützten gemeinschaftlichen Hof.

Der Kinder-Garten ist ein Garten mit Kleingehölzen und Bienenweide, Hühnerhaltung mit Eierproduktion. Er hat einen Kräutergarten und beliefert die Kiezkantine. Kindergartenpersonal und Elternschaft kümmern sich um die normale Pflege. Die Kinder lernen sich selbst zu versorgen.

Im Kinder-Garten stehen Kaukasische Flügelnuß (*Pterocarya fraxinifolia*) Diese sind als Kletterbäume geeignet.

Auf den Parzellen des inneren Blockrands entstehen unterschiedliche Wohnformen, auch gemeinschaftliches Wohnen. Dafür geben die Einzelwohnungen einen Teil ihrer Flächen z.B. zugunsten einer großen gemeinsamen Wohnküche ab.

Im sonnigen Lagen mit offener Regenwasserrückhaltung können Bauwagen aufgestellt werden. Sukzessive kann ein Abenteuerspielplatz mit Hilfe der initiativen Elternschaft und die BewohnerInnen errichtet werden.



Grundriss Regelgeschoss Westliche Häuserreihe 1:333 und Diagramm Wohnungsmix



Schnitt CC 1:333 - Schnittstelle zur Grünen Fuge

Grundriss Regelgeschoss Erweiterung Rathaus 1:333



## DIE NEUE MITTELACHSE: KIEZHOF "AUSTAUSCH"PLATZ

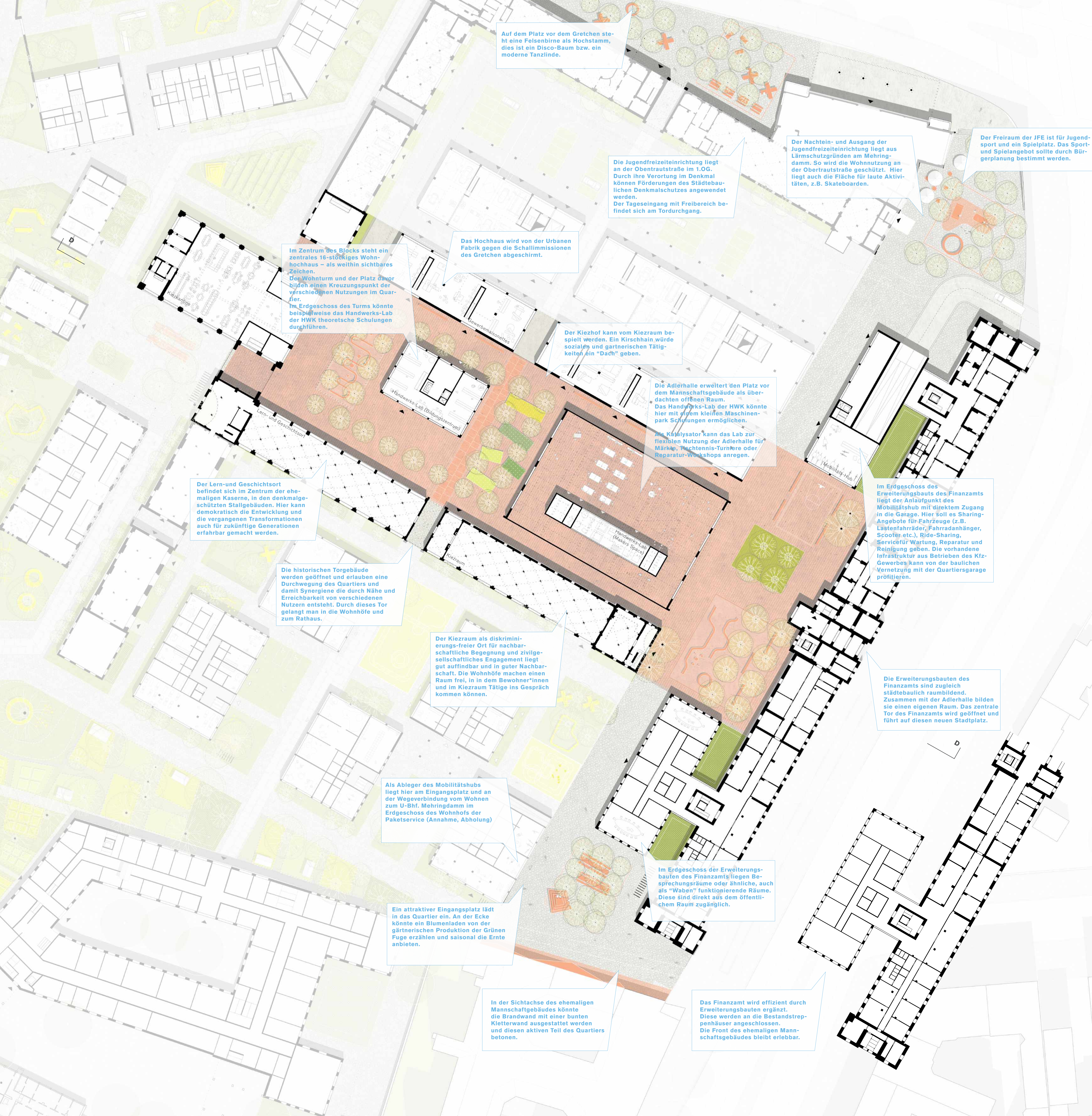
Neben der Grünen Fuge bildet eine zweite Orientierung im Quartier die Mittelachse der Kasernenanlage. Auf dieser Linie bildet sich eine Sequenz von Plätzen, vom Finanzamt über die Adlerhalle bis zum „Quartiersforum“.

Im Zentrum wird ein zentrales 16-stöckiges Wohnhochhaus stehen – als weithin sichtbares Zeichen. Zwischen Adlerhalle und Reithalle markiert der Wohnturm die Umkehrung der Funktionszusammenhänge dieses Berliner Blocks. Die Ausrichtung des Blocks findet nicht nur zu den Straßen hin statt, sondern es gibt eine neue Ausrichtung zur Blockmitte hin. Hier entsteht ein zentraler Ort für das gesamte Quartier im Viereck. Der Wohnturm und der Platz davor bilden einen Kreuzungspunkt der verschiedenen Nutzungen im Quartier. Der Blockrand und sein Zentrum tauschen ein Stück weit ihre Funktion. Aus den Hinterhöfen der Blockrandbebauung werden zugleich neue Vorderseiten. Der Blockrand kehrt sich nun auch nach innen und das Hochhaus im Zentrum macht diese neue Ausrichtung weithin sichtbar.

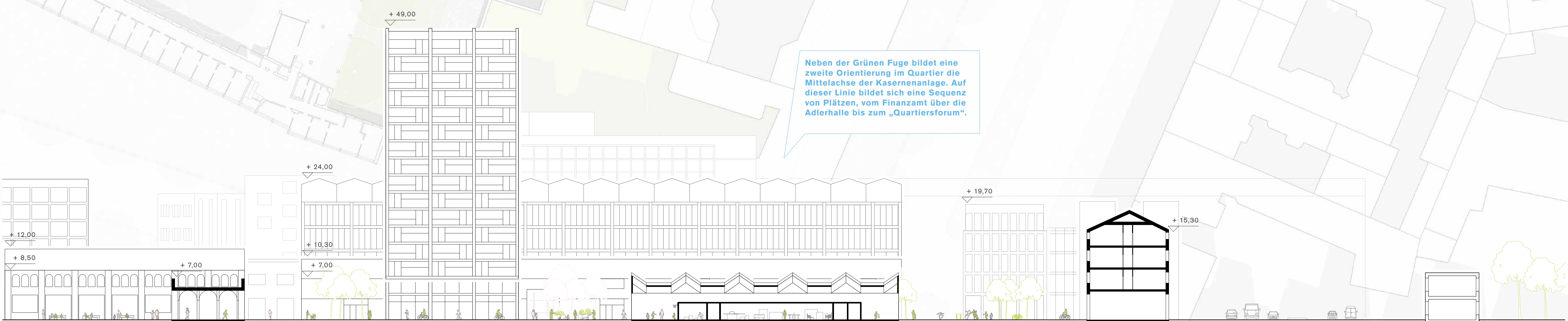
### SPIELPLÄTZE IM QUARTIER

Die öffentlichen Jugendspielflächen sind entlang des Finanzamtes organisiert. Vom Eingangplatz an der LPG bis zum Eingangplatz im Süd-Osten können Angebote wie eine Skateanlage und z.B. eine Kletterwand in der bestehenden Brandwand hergestellt werden. In dieser Achse gibt es auch Asphaltflächen, die sich für Rollerblades, Räder, Skates und für andere Sport- und Ballnutzungen eignen. Die Lage an der Straßenkreuzung und dem Gewerbe ist ohnehin lärmelastet und es entstehen kein neue Lärmkonflikte im Inneren des Quartiers. Das Zusammenspiel öffentlicher Jugendspielflächen und der Lage der JFE an der Obertrautstraße neben dem Gretchen Club läßt gute Flächensynergien entstehen.

Die Kinderspielfläche sind im Quartiersinneren verortet. Die privaten Spielflächen liegen gut zugänglich auf den privaten Wohnungsbaugrundstücken.



Grundriss Regelgeschoss Erweiterung Finanzamt(südlicher Teil) 1:333

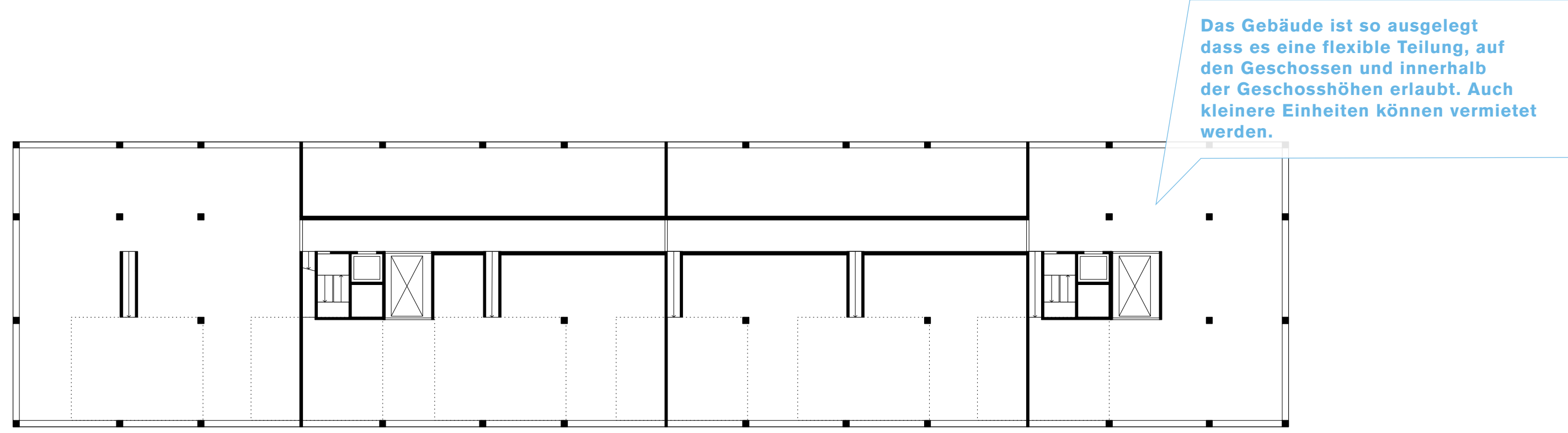


Schnitt DD 1:333 Neue Mittelachse



**DIE INNERSTÄDTISCHE PRODUKTION**  
 Innerstädtische Produktion findet im Norden des Quartiers in der Urbanen Fabrik statt. Das Gebäude vereint vielfältige Produktionsformen – von den Kfz-Werkstätten im Erdgeschoss über andere Werkstattformen, in denen weitere Bestandsmieter unterkommen können, über vielfältige Formen von Gewerbe in den darüber liegenden Geschossen. Das Gebäude kann auf dem Dach mit einer Gewächshauslandschaft abgeschlossen werden, durch die eine innerstädtische Lebensmittelproduktion mit dem Anbau von Gemüse, Obst und Kräutern ganzjährig möglich wird. Die Zulieferung wird von Norden vom Mehringdamm kommend erfolgen und die Funktionen des Gebäudes so ausgerichtet, dass es nicht zu Lärmmissionen hin zu den Wohnrealen kommen wird.

**DIE NEUEN WOHN-HÖFE**  
 Im südlichen Bereich der Kaserne entstehen Wohn-Höfe, im Sinne bezahlbaren Wohnens mit einer guten Bauökonomie und zugleich einer hoher Wohnqualität. Die neuen Wohn-Höfe lösen sich von der Längsausrichtung der ehemaligen Kaserne und schaffen so versammelte Räume. Durch die Platzierung der Bauvolumen und Durchgänge werden weitere Freiräume angeboten, die das ganze Areal aktivieren. Die Freiräume sind zudem die Blickräume aus den Gebäuden heraus und bieten vielfältige Perspektiven aus den gut belichteten Wohnungen. Die Baukörper sind sehr kompakt, sie erlauben unterschiedliche Wohnformen, sowohl Einzelwohnungen als auch gemeinschaftliches Wohnen, wobei alle Wohnungen, außer den 1-Zimmerwohnungen, mindestens zweiseitig orientiert sind. Die Baukörper sind so zueinander platziert, dass sie im Zusammenspiel mit der Grünen Fuge und den Stallgebäuden unterschiedliche, durch Spiel und Nachbarschaft geprägte Freiräume in diesem beruhigteren Quartiersbereich formulieren.



Das Gebäude ist so ausgelegt, dass es eine flexible Teilung, auf den Geschossen und innerhalb der Geschosshöhen erlaubt. Auch kleinere Einheiten können vermietet werden.

Beispielhafter Grundriss Regelgeschoss Urbane Fabrik 1:333



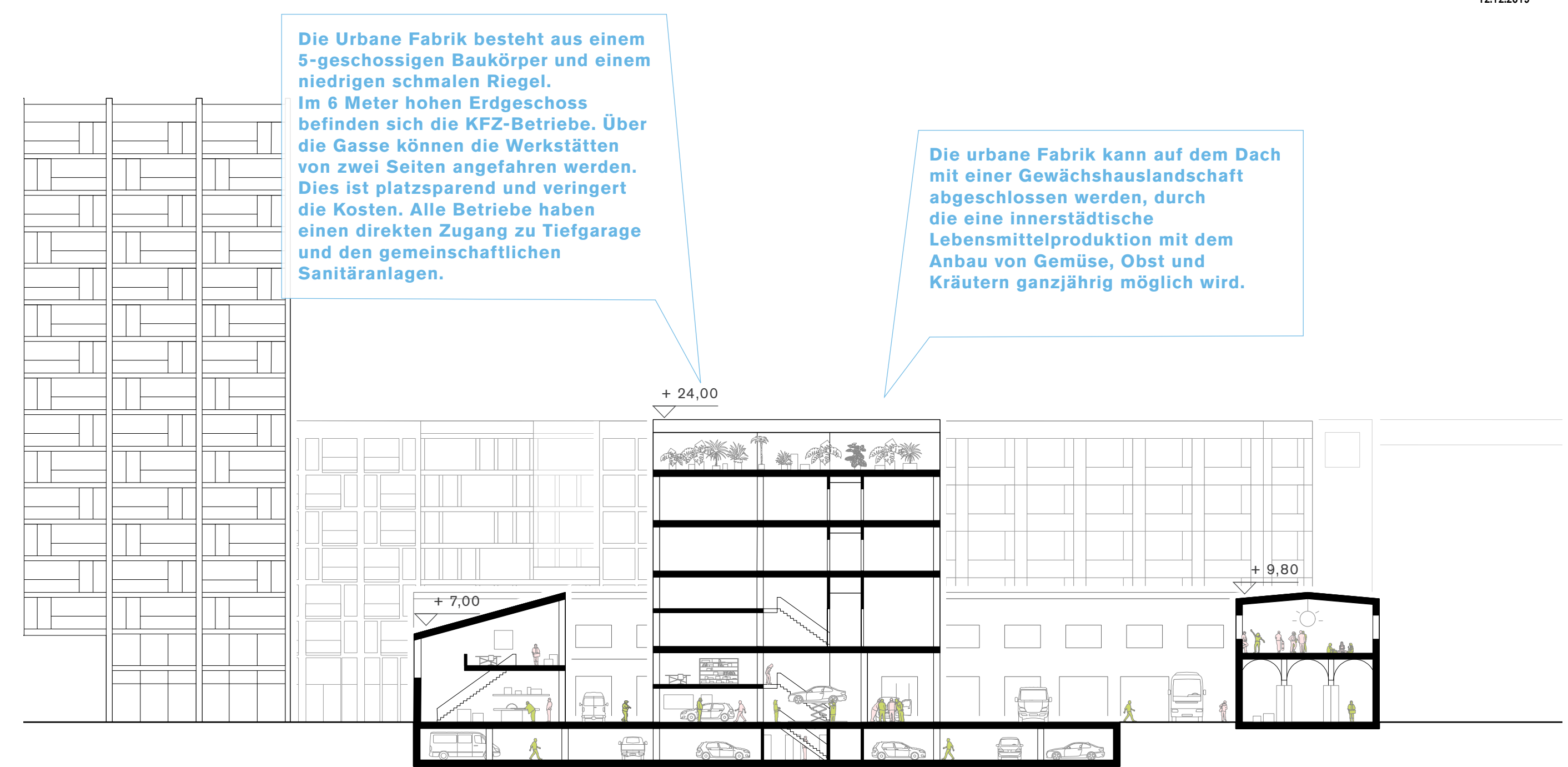
Grundriss Erdgeschoss Gewerbehof 1:333

Die Zulieferung erfolgt von Norden vom Mehringdamm kommend. Die Funktionen des Gebäudes so ausgerichtet, dass es nicht zu Lärmmissionen hin zu den Wohnrealen kommen wird.



Diagramm Flexibilität Aufteilung Gewerbeeinheiten im EG

11.12.2019



Die Urbane Fabrik besteht aus einem 5-geschossigen Baukörper und einem niedrigen schmalen Riegel. Im 6 Meter hohen Erdgeschoss befinden sich die Kfz-Betriebe. Über die Gasse können die Werkstätten von zwei Seiten angefahren werden. Dies ist platzsparend und verringert die Kosten. Alle Betriebe haben einen direkten Zugang zu Tiefgarage und den gemeinschaftlichen Sanitäranlagen.

Die urbane Fabrik kann auf dem Dach mit einer Gewächshauslandschaft abgeschlossen werden, durch die eine innerstädtische Lebensmittelproduktion mit dem Anbau von Gemüse, Obst und Kräutern ganzjährig möglich wird.

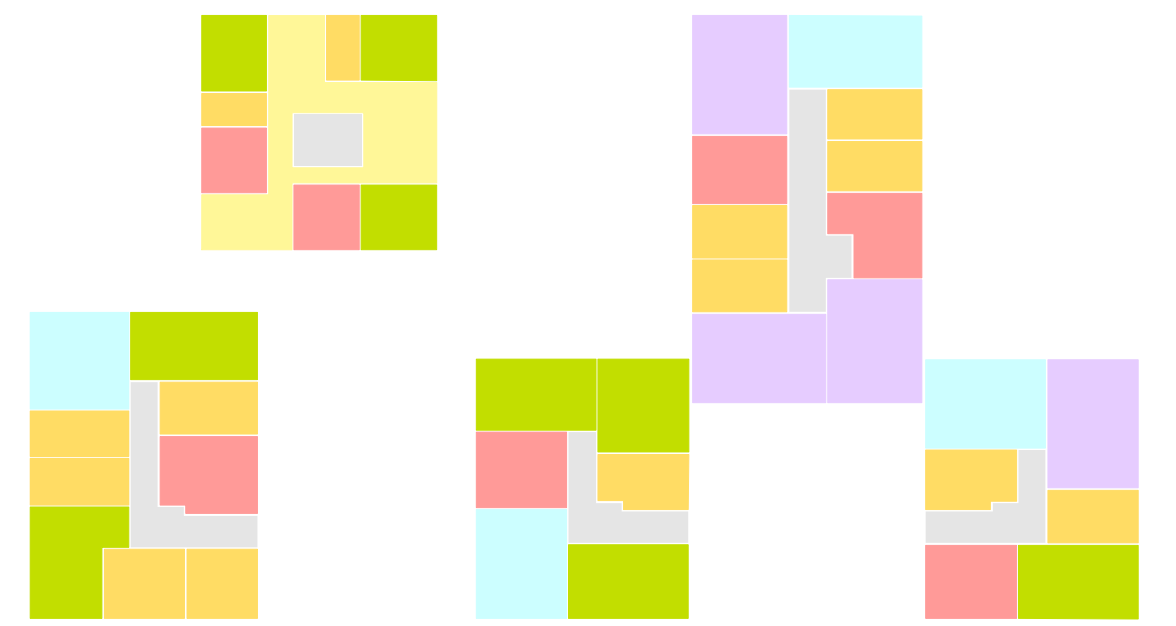
Schnitt EE Gewerbehof 1:333

Der Riegel bildet eine "Membran" zur zentralen Achse. In ihm gibt es Gewerbeamionettes, die zum Gewerbehof laut sein können. Eingangstüren zum Achse machen die Betriebe publikumsnah.

Die Baukörper sind sehr kompakt, sie erlauben unterschiedliche Wohnformen, sowohl Einzelwohnungen als auch gemeinschaftliches Wohnen. Alle Wohnungen, außer den 1-Zimmerwohnungen, sind mindestens zweiseitig orientiert.

Im südlichen Bereich der Kaserne entstehen Wohn-Höfe, im Sinne bezahlbaren Wohnens mit einer guten Bauökonomie und zugleich einer hoher Wohnqualität.

Aufgrund des Verkehrslärms vom Mehringdamm müssen die Wohnungen an der südöstlichen Gebäudesseite geschützt werden. Dies wird über verglaste Loggien gewährleistet.



Im Sinne der Mischung sind immer verschiedene Wohnungsgrößen auf einer Etage.

Diagramm Wohnungsmix Wohnhöfe

Die Gebäude können von der WBM und von Dritten gebaut werden. In diesem Vorschlag wird einer der Einzelbaukörper von Dritten als gemeinschaftliches Wohnen realisiert.



Beispielhafter Grundriss Regelgeschoss Wohnhöfe 1:333



Grundriss Erdgeschoss Wohnhöfe/Stallgebäude 1:333

Die Baukörper sind so zueinander platziert, dass sie im Zusammenspiel mit der Grünen Fuge und den Stallgebäuden unterschiedliche, durch Spiel und Nachbarschaft geprägte Freiräume in diesem beruhigteren Quartiersbereich formulieren.



Schnitt FF Wohnhöfe/Stallgebäude 1:333