

- Was kann man machen an Gewerbe

**Aktuelle Konflikte**

- Konflikte im Norden -> lautes Autogewerbe in direkter Nähe zum Wohnen
- > Konflikt nicht nur durch die Situation begründet, sondern auch durch Verhalten der Autowerkstätten
- > Für Marmorwerk ist der Konflikt nicht präsent, da die Werkstatt für laute Tätigkeiten auf geschlossene Türen achtet
- > Einige Konflikte können durch achtsames Verhalten eingedämmt werden
- Club Gretchen ist im Betrieb durch gefangene Hofsituation unproblematisch, jedoch sind die Besucher nach Konzerten vor dem Club sehr laut und es entstehen Konflikte
- > In der Bearbeitung müssen die Nutzungen zu Ende gedacht werden
- > Kann ein geschützter Außenraum helfen? Stichwort Außenlounge
- Im Umfeld werden auch soziale Träger verdrängt, dies muss mitgedacht und Synergien eingebracht werden



- Gewerbe soziale Träger  
-> werden auch verdrängt

**Wir müssen die Schere aus dem Kopf bekommen und alle Varianten einmal durchspielen. Man muss groß denken!**

- Investition  
Soz. Träger

**Was tun mit dem störenden, lauten Gewerbe?**

- Störendes Gewerbe, insbesondere der Gewerbebestand, muss so mitgedacht und untergebracht werden, dass es durch die Situation von vorn herein weniger stört
- Autowerkstätten können nicht innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht werden!
- ggf. gewerblicher Schwerpunkt im Norden des Areals, in dem störendes Gewerbe untergebracht werden muss
- Analyse der baulichen und der Denkmalsituation führt zu einigen Fixpunkten
- > es soll keine Trennung von Wohnen und Gewerbe geben
- > Zonierung von lautem Gewerbe, Mischung von „stadtnotwendigem“ Gewerbe
- > „Fließende Übergänge, keine Abschottung“
- > „Fließende Wegeverbindungen“ (jedoch schwierig in Bestand zu integrieren)
- > das muss im Gewerbekonzept erörtert werden
- > „Kreuzberger Mischung“
- > wir müssen nicht nur vom Gewerbe aus denken, sondern vom Wohnen aus: hier wird die Störung wahrgenommen, vom Wohnen aus können die Emissionen bearbeitet werden
- > das muss im Gewerbekonzept erörtert werden
- > Vertreter des Umweltaumes mit der Aufgabe „die Dinge voreinander zu schützen“!
- > wir müssen nicht nur vom Gewerbe aus denken, sondern vom Wohnen aus: hier wird die Störung wahrgenommen, vom Wohnen aus können die Emissionen bearbeitet werden
- > Abklären, inwiefern die Gewerbe untereinander verträglich angeordnet werden können!

**TISCH 1**  
**ZUSAMMENSPIEL**  
**GEWERBE & WOHNEN**

Wo Wohnen  
Wo Gewerbe?

Klass. Zonierung  
Gewerbe => Mische

Mussel: Fließende Übergänge

Fließende Bewegung senkrecht auf dem d. Bestehendes.

**Welche Herausforderungen sind vielleicht Potentiale?**

- Denkmalschutz ist nicht die höchste Schutzkategorie -> eine Überbauung ist möglich, jedoch ggf. mit enormem konstruktivem Aufwand verbunden
- > Bestand schränkt ein, bringt aber auch Ideen vor! Was bietet die Struktur an?
- > Historische Durchwegungen können neu gedacht werden
- > Potential von Kellerräumen mit einbeziehen
- > Bestand ist stetig weiterentwickelt/weitergebaut worden
- > Hinzufügen und Anpassen gehören zur Geschichte des Dragonerareals
- > Teils ist es schwierig Gewerbe auf dem Gelände anzusiedeln, da untragbare Kosten entstehen. Hier müssen gemeinsame Lösungen in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erarbeitet werden.
- > Selbstausbaumietverträge, etc.

Wohnen  
gestaltet -> kulturelles Erbe -> Transformationsprozess

-> Bauten im Bestand sind im Laufe d. Zeit immer angepasst worden  
-> Hinzufügen v. Nutzungen

**Viele Varianten für die Trennung/Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe!**

- abgesenkter Gewerbebedarf
- > Konfliktpunkte könnten durch verschiedene Ebenen für Autos und Fußgänger entschärft werden
- > vereinbar mit Denkmalschutz? - Frühzeitig klären!
- > Konzeptionelle Unterscheidung von industriellem Gewerbe und städtischem Gewerbe
- > Wohnungsverträgliches Gewerbe mit dem Wohnen kombinieren
- > Urbanes Gebiet als belebtes Stadtquartier für südliche Bereiche
- > Lautes, emissionsreiches Gewerbe baulich abgrenzen
- > Baulicher Schallschutzriegel zwischen Wohnen und lautem Gewerbe
- > Hierfür sind Architekten mit Erfahrung im Bestand einzubeziehen
- > Pufferzone mit notwendigen, emissionsarmen Nutzungen, z.B. Lagerflächen
- > Gewerbe zu „meinem Gewerbe“ machen
- > Identifikation mit Gewerbetreibenden, Kooperationen, Wertschätzung
- > Verknüpfungen und Integration von Gewerbe in Wohngebäuden



Finanzkraft in Rothaus!

# Gewerbe

Öffentliche Verwaltung

Arbeitslosigkeit  
Kopier/Diplom  
vielschichtige Quartier

Gastronomisches  
Anziehungspunkt f. d. Nachbarschaft

Handelndes...  
(z.B. LPG)

Soziale Infrastruktur

**Kultur und Gewerbe sind Begriffe, die erst geklärt werden müssen. Was ist auf dem Areal damit gemeint?**

**Gewerbe:**

- Kommerzielles Gewerbe
- Produzierendes Gewerbe
- Handwerkliches Gewerbe
- Gewerbliche Kultur (z.B. Club Gretchen)
- Gastronomie
- Handelndes Gewerbe

**Kultur:**

- Gemeinwohlcultur
- Kommerzielle Kunst und Kultur, z.B. freie Künstler\*innen, Kreativwirtschaft
- Nichtkommerzielle Kunst und Kultur, können mit sozialer Infrastruktur verwoben sein
- Kulturhäuser
- Lern- und Geschichtsort! -> Bildung
- Geschichte des Ortes als Kulturgut und Wissensquelle mit einbeziehen
- Offene Werkstätten als Bildungsorte
  - Für Jugendliche
  - Für Anwohner\*innen
  - Für Künstler\*innen
  - betrieben durch soziokulturelle Akteur\*innen

Polsterer  
Marmorwerk

Kultur...  
(z.B. Kulturhaus)

**Erwartungen klären!**

- Wieviel Grün wird auf dem Areal erwartet?
- Wie viele räumliche Erwartungen überschneiden sich?
  - > Inwiefern soll das Rathaus mitgedacht werden?
  - > Nutzungsoffene Räume für Gemeinschaft und Rathaus denkbar
  - > Konzept der Gemeinwohlförderung beschäftigt sich bereits damit
- Hohe Nutzungsmischung, auch laut und leise
- Vertikale Mischung, kleine Räume kombiniert mit großen Gemeinschaftsräumen
- Zeitliche Mischung -> Synergien nutzen
  - > mehr Räume zur Verfügung haben, als wenn alles jeweils alleine genutzt wird
  - > Bsp.: Synergie Kantine/Ausstellungsraum
  - > Bsp.: Synergie Gastronomie/Nachbarschaftstreffpunkt
  - > Bsp.: Synergie Kita/Räume für Senioren

**Wenn Nutzungen miteinander Räume teilen, haben alle am Ende mehr zur Verfügung, als wenn alles nur alleine genutzt wird!**

TISCH ②  
ZUSAMMEN-  
SPAZ  
GEWERBE  
&  
...

**Ausbildung gibt es schon am Areal -> Weiterdenken!**

- Bildung ist schon vorhanden und findet nicht nur in Schulen statt
- Kita in das Quartier integrieren

**Sichere Räume für alle!**

- inklusive und barrierefreie Räume für Menschen mit Unterstützungsbedarf
- Inklusion, Diversität
- Sichere Umgebung für Menschen, die Unterstützung benötigen

**Konflikte (im bestehenden Gewerbe) vorhanden, die einbezogen und zu Ende gedacht werden müssen:**

- Problem Lärm
- Problem Energieverbrauch
- Problem Versiegelung





Wir müssen das als gemeinsamen, lernenden Prozess für die weitere Planung begreifen!

TISCH ③  
ZUSAMMEN-  
SPIEL  
WOHNEN  
&  
...

Was kann gemeinschaftliches Wohnen bedeuten?  
- reicht von relativ privaten, geschlossenen bis hin zu Räumen, die in die Öffentlichkeit spielen und öffentlich genutzt werden können  
- Sharing-Gedanken auf allen Ebenen: von der geteilten Bohrmaschine über das geteilte Lastenrad zur geteilten Werkstatt  
- Das Sharing-Prinzip ist gemeinschaftsbildend!  
- Beispiel: Offene Werkstätten, die in Eigenverwaltung von der Kommune unterstützt, für geringe Beiträge von einer Hausgemeinschaft genutzt werden  
- Gated Community kann auch gemeinschaftlich sein, aber in sich geschlossen  
- das wollen wir nicht!

**Vertikale Mischung!**  
- obere Geschosse: private Wohnungen ggf. innerhalb der Hausgemeinschaft geteilte Flächen, Erdgeschoss: Gemeinschaftsflächen - offene Räume, Kleinstgewerbe,  
→ In den öffentlichen Raum spielen! Freiflächen mitdenken!  
**Bauliche Flexibilität für offene Strukturen**  
- Eine offene Skeletttragstruktur kann verschiedenste Nutzungen ermöglichen, Umbauten sind flexibler planbar und einfacher realisierbar  
- Besonderes Augenmerk muss auf eine geschickte Positionierung der Versorgungsleitungen gelegt werden  
- Jedoch erhöhen sich die Baukosten durch höhere Spannweiten und damit verbundenen konstruktiven Aufwand  
→ Es muss gut abgewogen werden, wieviel Flexibilität sinnvoll und finanzierbar ist

**Wie setzt man solche Lösungen um?**  
- Bestehende Strukturen ausbauen (Kiezraum, Plangarage)  
→ Das sind Saatkörner!  
- Wie können diese Saatkörner wachsen? Gibt es Möglichkeit größer zu werden und sich weiter zu entwickeln?  
**Soziale Träger z.B. für betreutes Wohnen.**  
- Können Gemeinschaftsflächen auch für die Nachbarschaft nutzbar gemacht werden?  
- Braucht es neue Träger auf dem Areal?  
→ Können wir das selber machen? Einen Träger gründen?  
→ Wieviel Professionalität ist nötig? wieviel Offenheit ist möglich?  
**Wie kann es finanziert werden?**  
- Querfinanzierung: Gewerbenutzungen können Kunst und Kultur querfinanzieren  
- Kommerzielle Werkstätten und offene Werkstätten nutzen die gleichen Werkzeuge  
- Beispiel: freie Vermietung plus Hilfestellung für private Handwerker\*innen in kommerzieller Werkstatt (10€/Hebebühne je Stunde)

**Potential von Zwischennutzungen**  
- Was ist das Ziel: bis Baufertigstellung können Strukturen entstehen, die für weitere Aufgaben im Betrieb der Gemeinschaftsflächen vorbereitet sind.  
→ Zum Einzug ist gegebenenfalls bereits eine aktive Nutzer\*innenschaft da.  
→ Zur offiziellen Fertigstellung ist schon viel vorhanden und etabliert!  
→ Fehler konnten schon gemacht werden  
- Es gibt Erfahrungen, welche Nutzungen funktionieren  
- Es soll ein eigener Träger entstehen und kein bereits agierender Träger mit der Verwaltung betraut werden. Dieser Träger muss bereits jetzt Aufgaben, Räume und Verantwortung erhalten, damit er an diesen Aufgaben wachsen kann  
Stichwort WABENkonzept!

