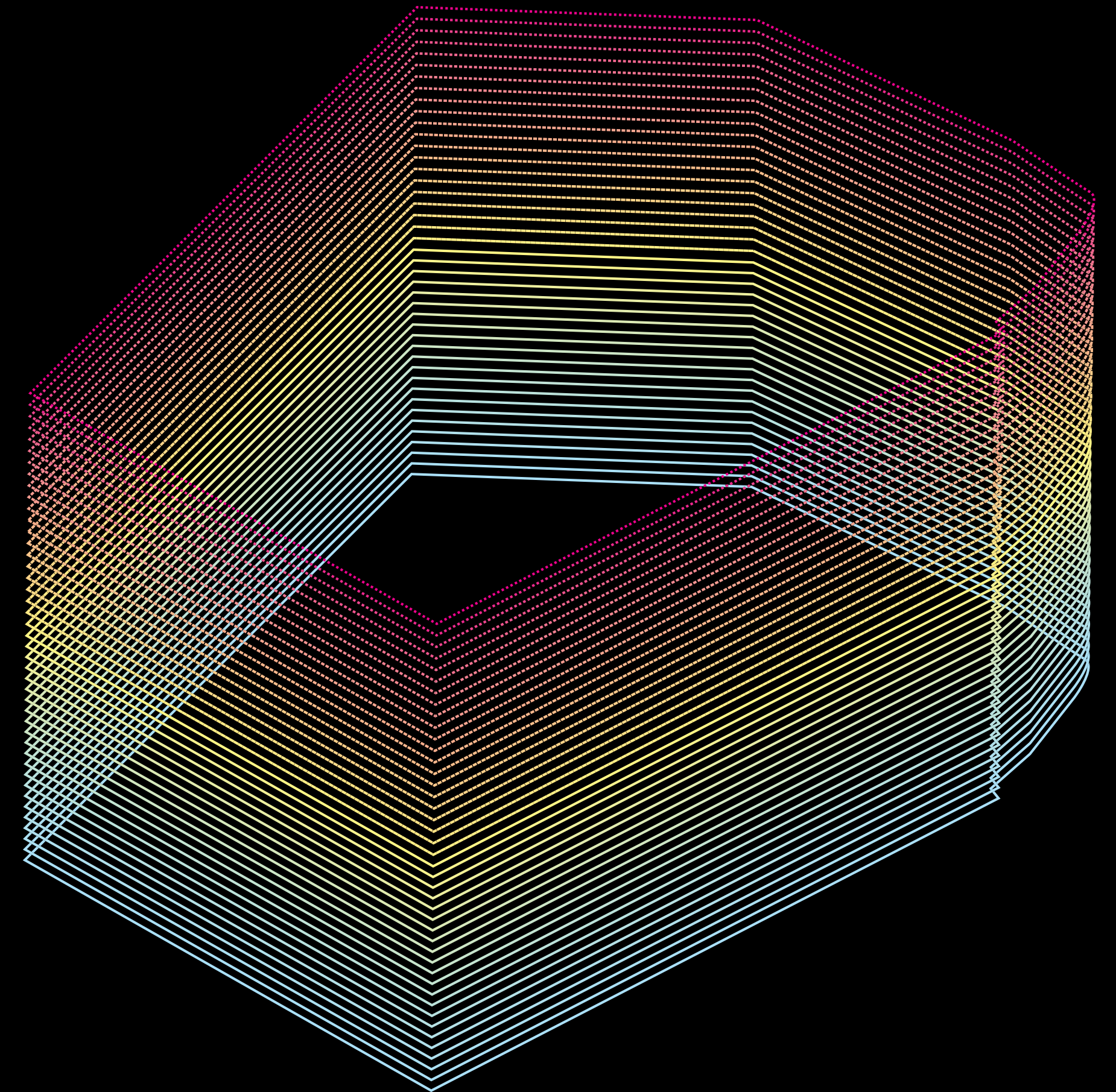

ERGEBNISPRÄSENTATION

DRAGONER
AREAL

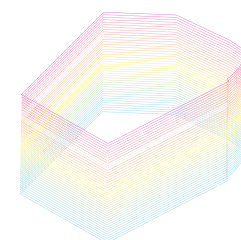
**Berlin
Kreuzberg**



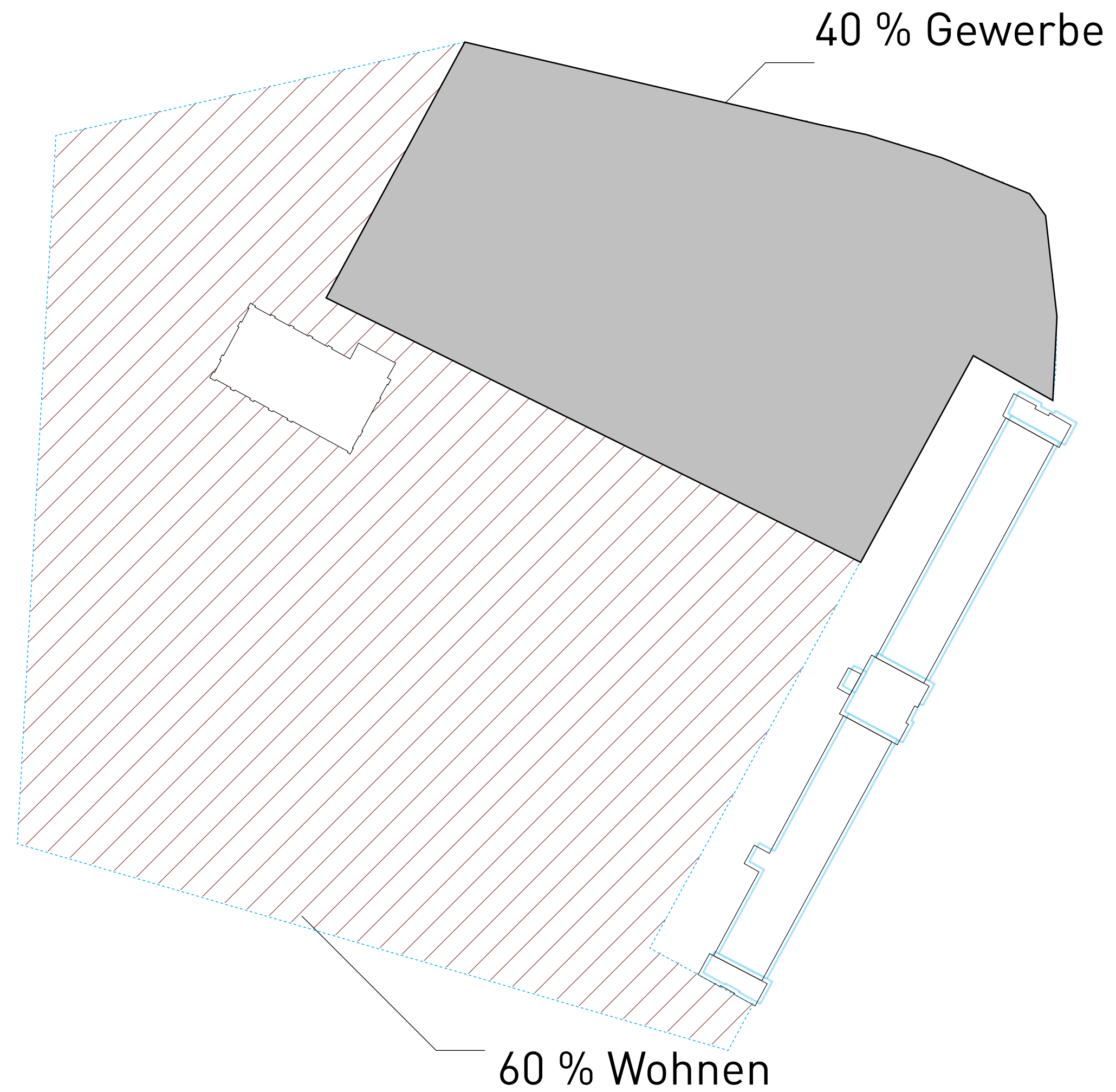
WAS BISHER GESCHAH



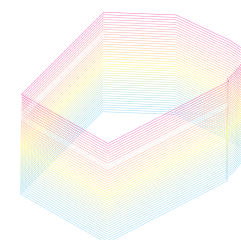
- _ Interviews
- _ Klötzchenspiel
- _ Leitbildentwicklung
- _ Skizzen & Entwürfe



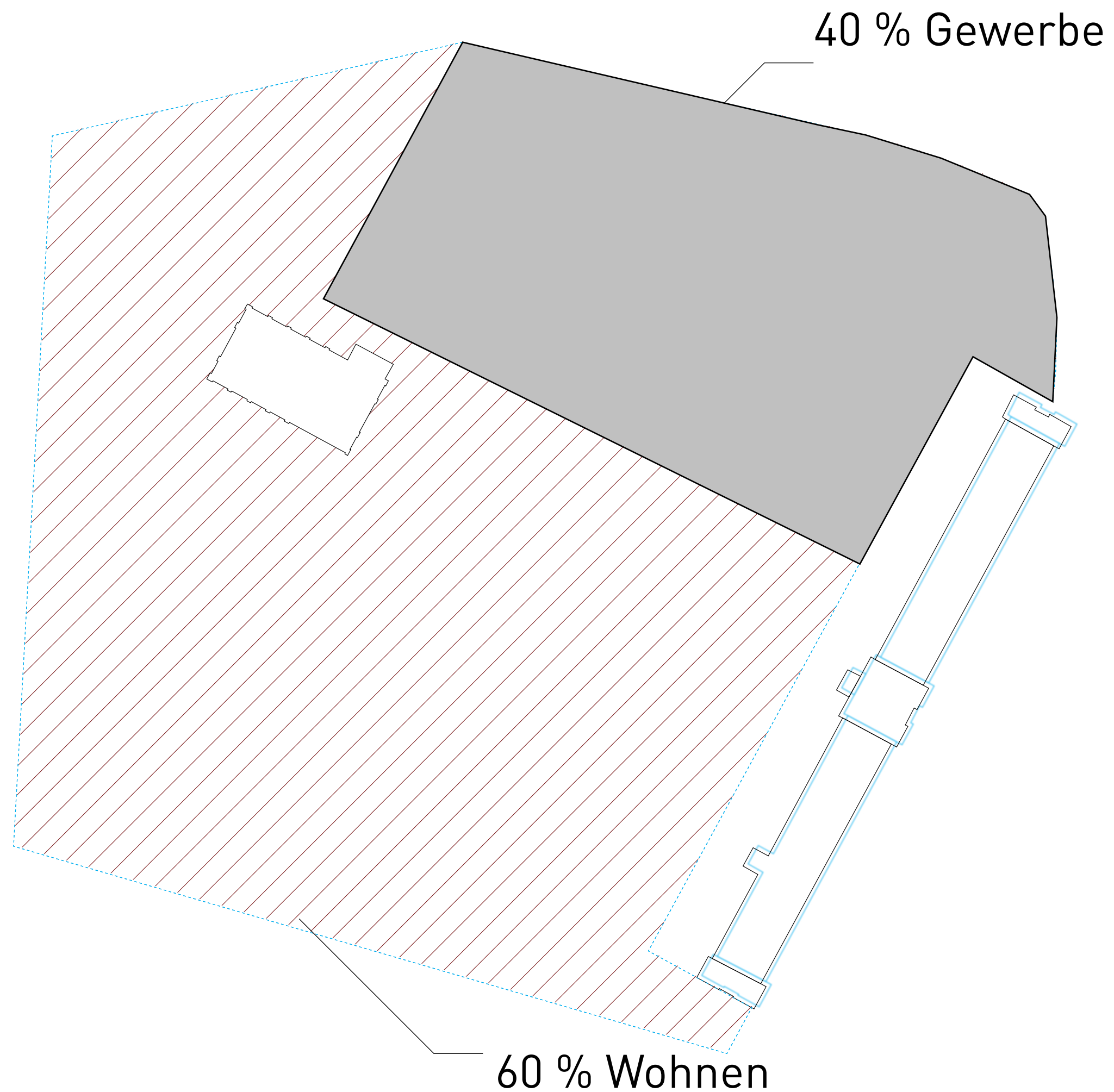
AUSGANGSLAGE



- _ insgesamt 64.000 m² Brutto Grundfläche
- _ für 40 % des Dragona-Areals ist ein Konzept zu entwickeln, für ein starkes, integriertes, innerstädtisches Gewerbegebiet

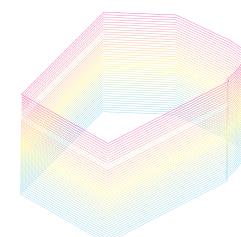


RECHTLICHE BETRACHTUNG

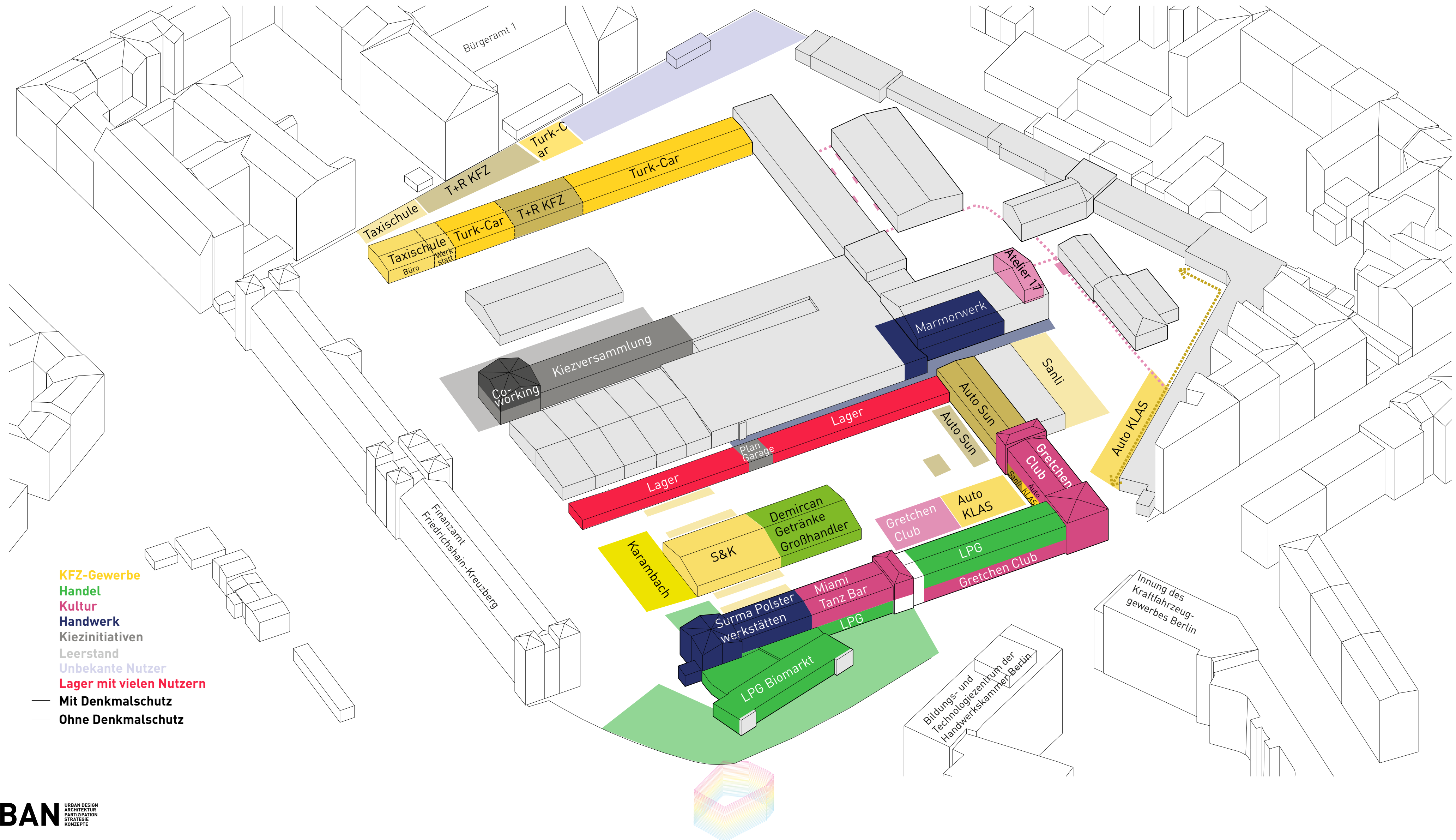


- _ Gesamtes Gebiet als MU (§6a BauNVO)
- _ flexible Regelungsmöglichkeiten im Nutzungsmix
- _ Hohe Dichtewerte möglich
- _ Immissionschutz vorteilhaft
- _ Durchmischung des Gebietes mit Gewerbe
- _ Möglichkeit der Geschößweisen Festsetzung der Nutzung

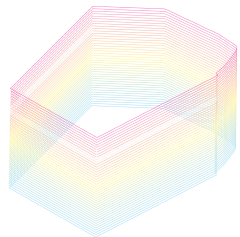
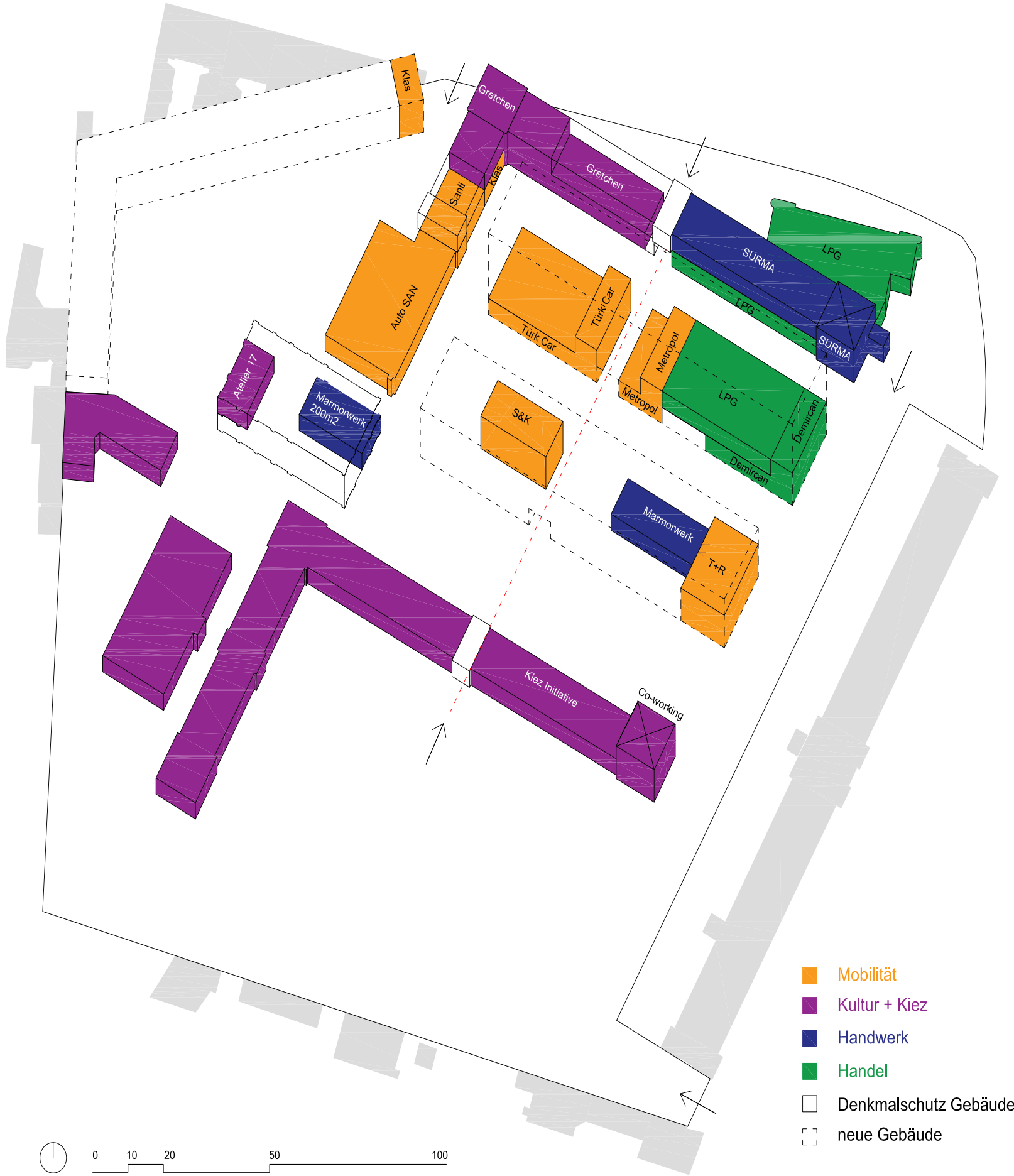
-
- _ WA kaum möglich
 - _ MI hat strikte Nutzungsmischung (50%-50%)
 - _ MU für südl. Teilbereich GE im Norden bedeutet ggf. zu starke Durchmischung mit Gewerbe - möglicherweise WEH möglich



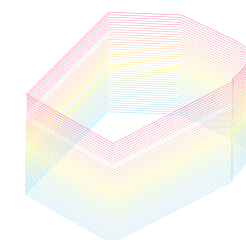
BESTANDSGEWERBE



ENTWICKLUNG BESTANDSGEWERBE



SYNERGIEN



RAUMTYPEN

- _ Showroom
- _ Ladenstraße
- _ Depot / Logistik
- _ Temporäre Märkte
- _ Grüne Dächer
- _ Labor

LEITMOTIVE

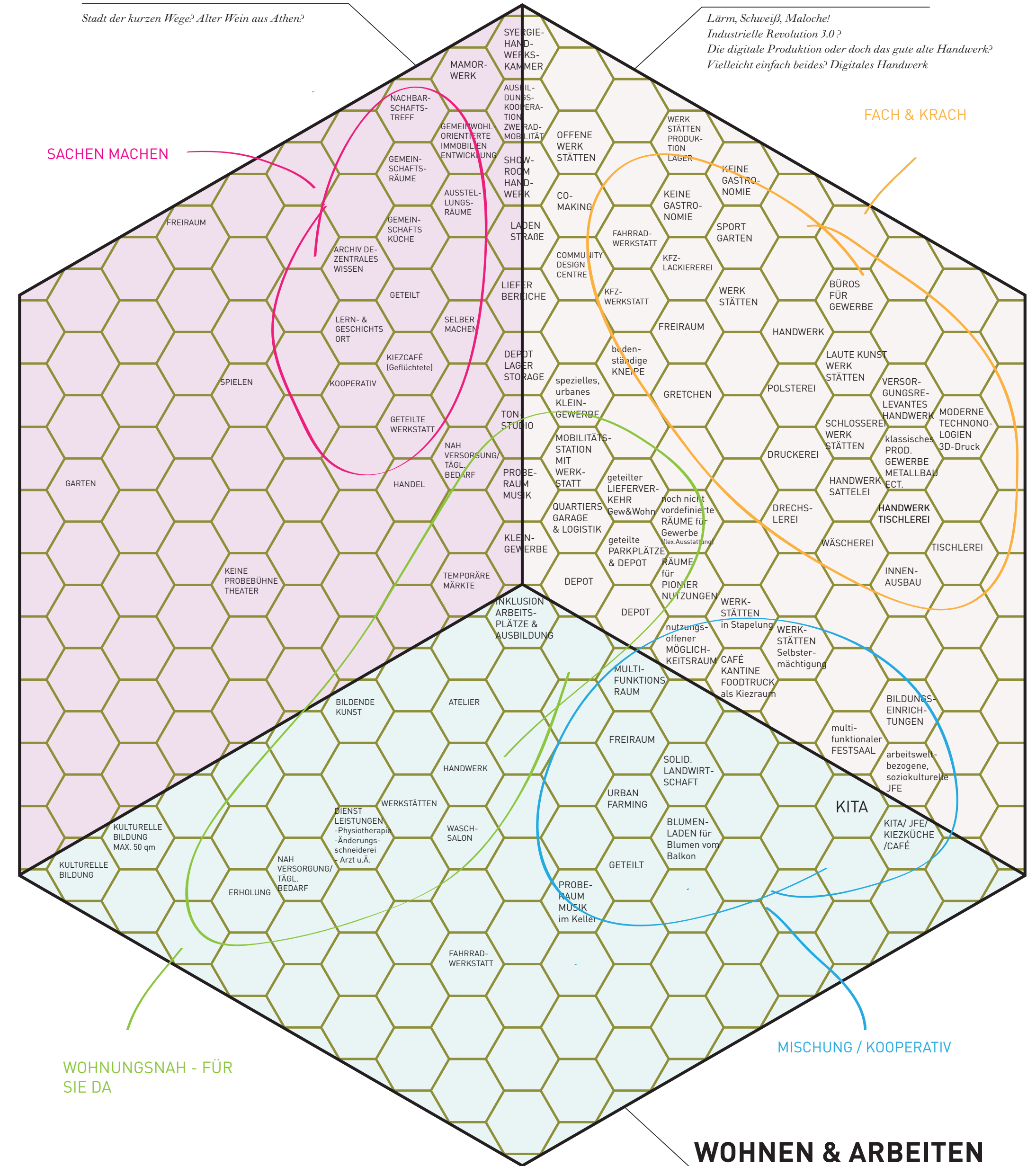
- _ erfahrbar / erlebbar
- _ nachhaltig / zukunftsgewand
- _ offen / zugänglich
- _ sozial / kooperativ
- _ robust / modular
- _ transparent / integrativ

WOHNUMFELDNAHES GEWERBE

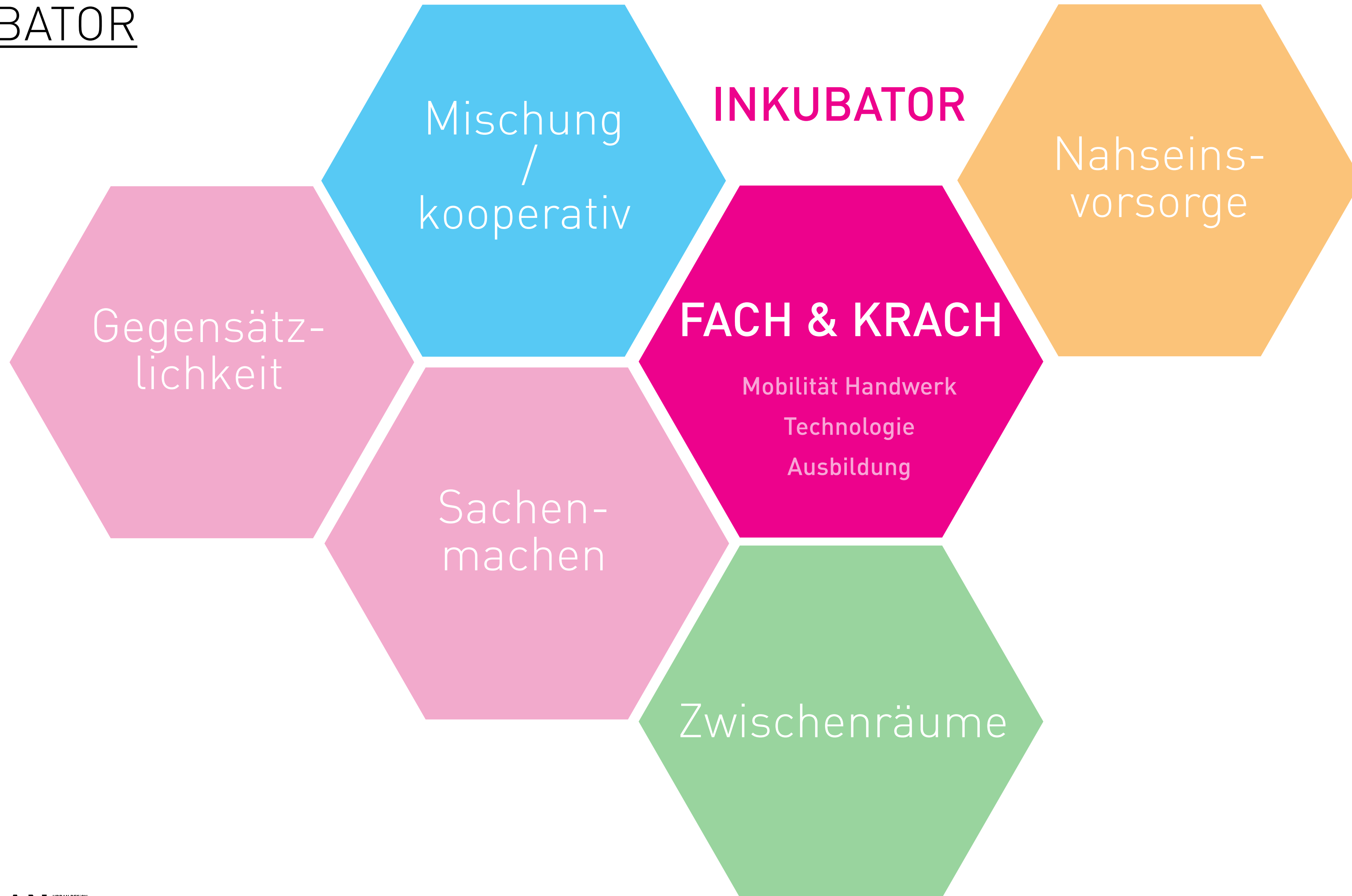
Stadt der kurzen Wege? Alter Wein aus Athen?

URBANE FABRIK

*Lärm, Schweiß, Maloche!
Industrielle Revolution 3.0?
Die digitale Produktion oder doch das gute alte Handwerk?
Vielleicht einfach beides? Digitales Handwerk*

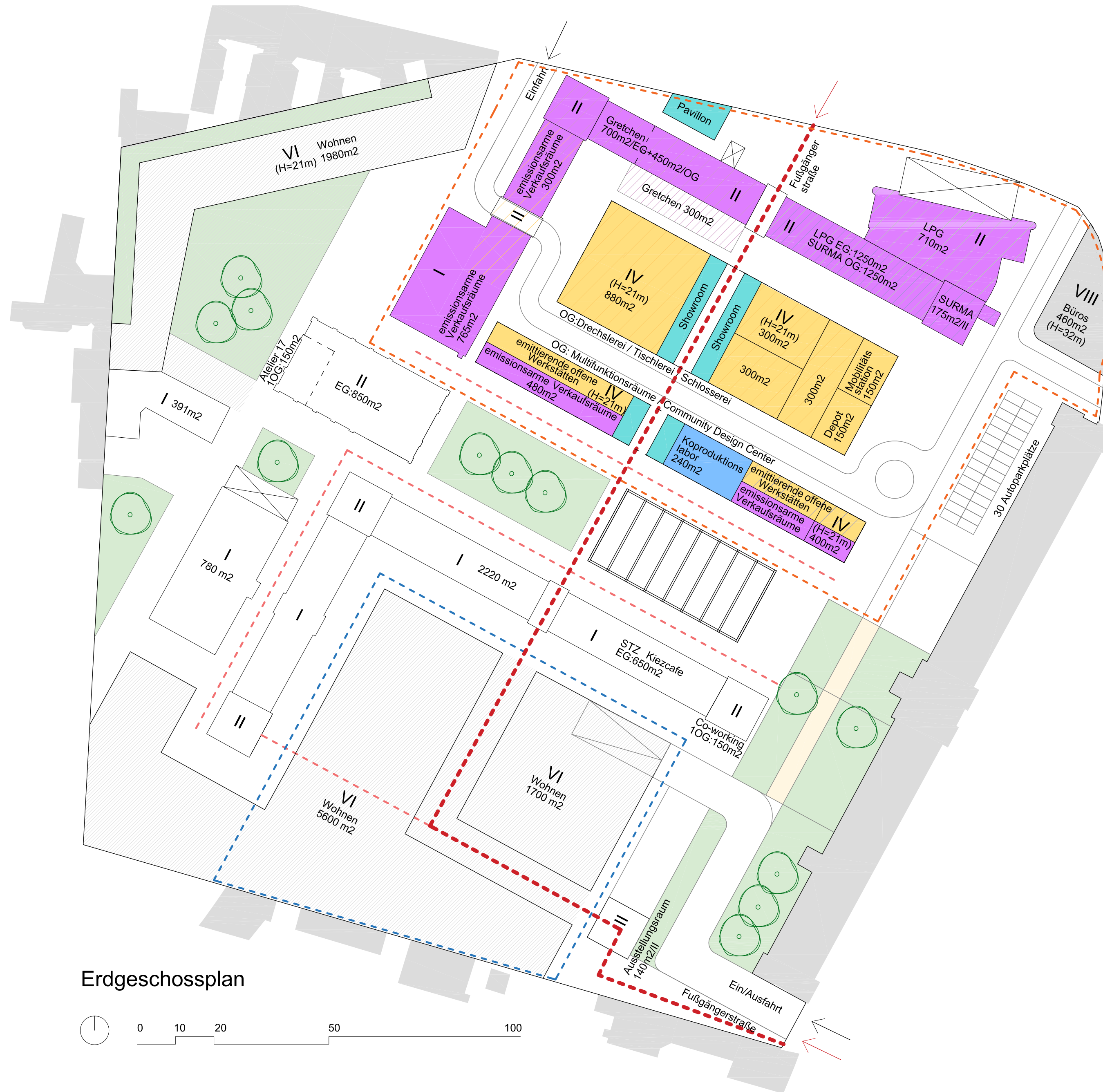


INKUBATOR



ENTWURF V - 1

- + Denkmalschutz
- Städtebauliche Form
- Emissionen
- Belastet strukturell das MU



VARIANTE 1

Flächen

"Fach & Krach Bereich":
 Denkmalschutz: 5600m²
 Neue Gebäude: 15360m²
 Gesamte Gewerbe: 20960m²

Denkmalschutz gesamt: 9850m²
 Tiefgarage: 7000m²
 (ca.200 Autos - Flächenbedarf: 3000m²)
 Büros: 3700m² (inkl. FA/RH)
 Wohnen: 41600m²

Ergebnisse WI

- Mobilität
- Kultur + Kiez
- Handwerk
- Handel

Ergebnisse WII

- Sachen machen
- Fach & Krach
- Wohnungsnah
- Mischung / Kooperativ

Raumtypen

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

ENTWURF V - 2

- Eingriff in den Denkmalschutz
- + Emissionen
- + Städtebauliche Entzerrung
- + bessere Verträglichkeit MU



Erdgeschossplan



VARIANTE 3

Flächen

"Fach & Krach Bereich":
 Denkmalschutz: 4246m²
 Neue Gebäude: 21474m²
 Gesamte Gewerbe: 25720m²

Denkmalschutz gesamt: 8500m²
 Tiefgarage: 8000m²
 (ca.250 Autos - Flächenbedarf: 3000m²)
 Büros: 3700m² (inkl. FA/RH)
 Wohnen: 42000m²

Ergebnisse WI

- Mobilität
- Kultur + Kiez
- Handwerk
- Handel

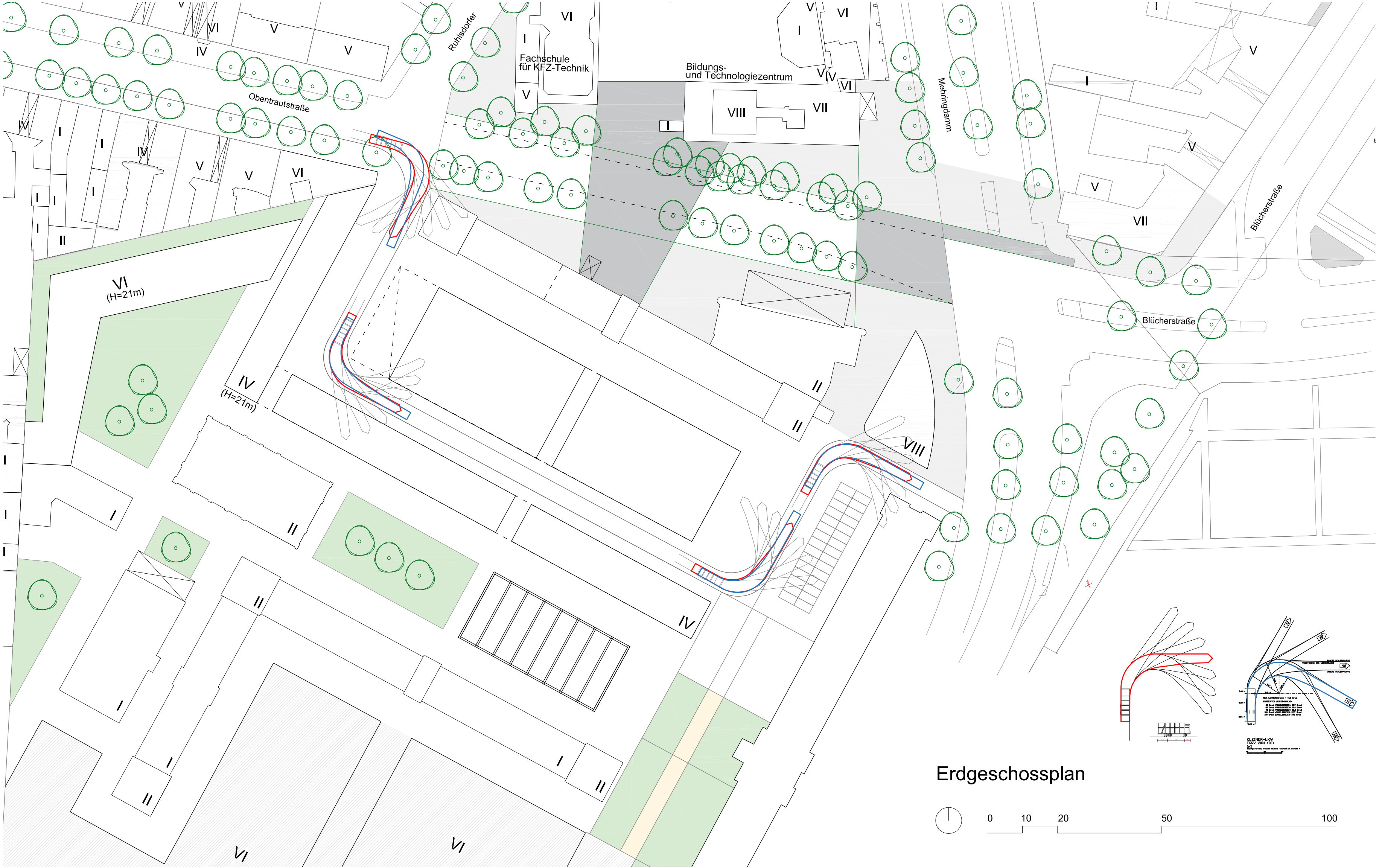
Ergebnisse WII

- Sachen machen (6800m²)
- Fach & Krach (20400m²)
- Wohnungsnah (10500m²)
- Mischung / Kooperativ (3000m²)

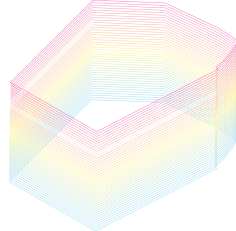
Raumtypen

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

SCHLEPPKURVEN

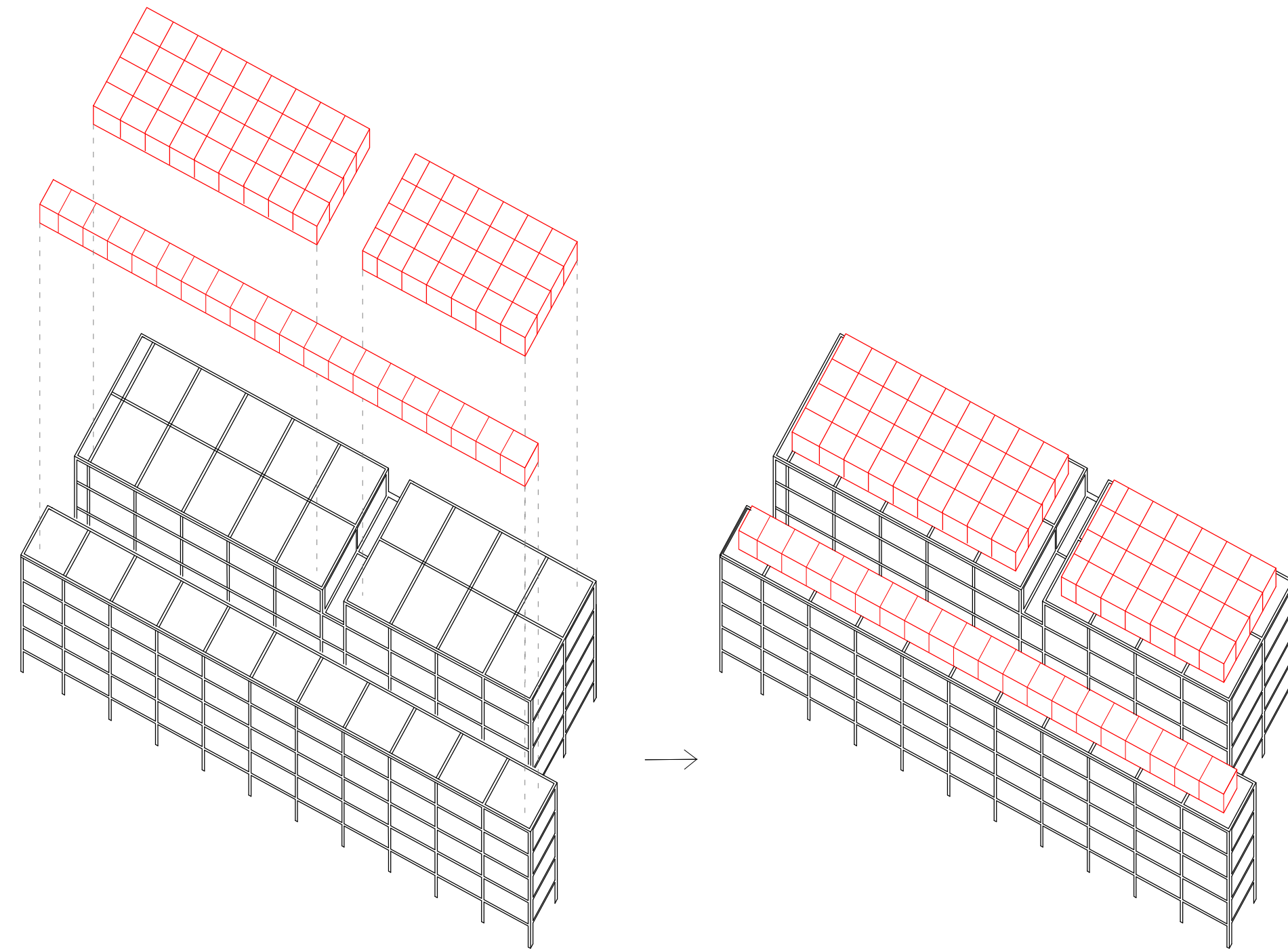


Erdgeschossplan



ZIELE ERREICHEN - WEITER ENTWICKELN

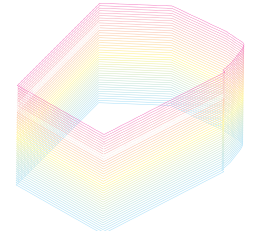
- _ robuste Körper
- _ durch (Leicht)Module aufstockbar
- _ bedarfsgerechte Adaptierbarkeit



Modulare Struktur mit Wachstumsmöglichkeit



SCHNITT



Dachflächen

Intensive Nutzung der Dachflächen sowohl Versiegelung entgegenzuwirken / Aufnahme von verpflichtenden Nutzungen aus dem MU / Vernetzung Wohnen und Produzieren

Abschirmendes Gebäude

Schützt Bestandsbebauung für Immissionen / MU typische Nutzung ggf. reines Gewerbe / Ermöglichung eines urbanen Platzgefüges

Kantine im alten Marmorwerk

Zentral im neuen Gebiet. Scharnier zwischen GE und MU.

Öffentlicher Mittelpunkt

Quartiersachse als Pufferzone zum GE / Wohnungsnahe Versorgung ohne MIV / Multicodierung durch zurückhaltende Gestaltung

Potenzialfläche Rathaus

Städtebauliche Einbindung der HWK & Innungen

Potenzialfläche Obentrautstrasse

Der Gewerbehof

Abgeschirmter effizienter Gewerbebau / Modulare Bauweise / Isolierende Aussenhaut

Zweihüftiges Gebäude

lautes + verträgliches Gewerbe „Schallschutz Riegel“ / Wohnungsnahe Gewerbe zum Exerziersplatz / Wohnen und Arbeiten

Temporäre Märkte / Flächen

Vielseitig verwendbar für Wohnungsnahe Märkte und Expo / Wohngebäude (Sondernutzung) möglich

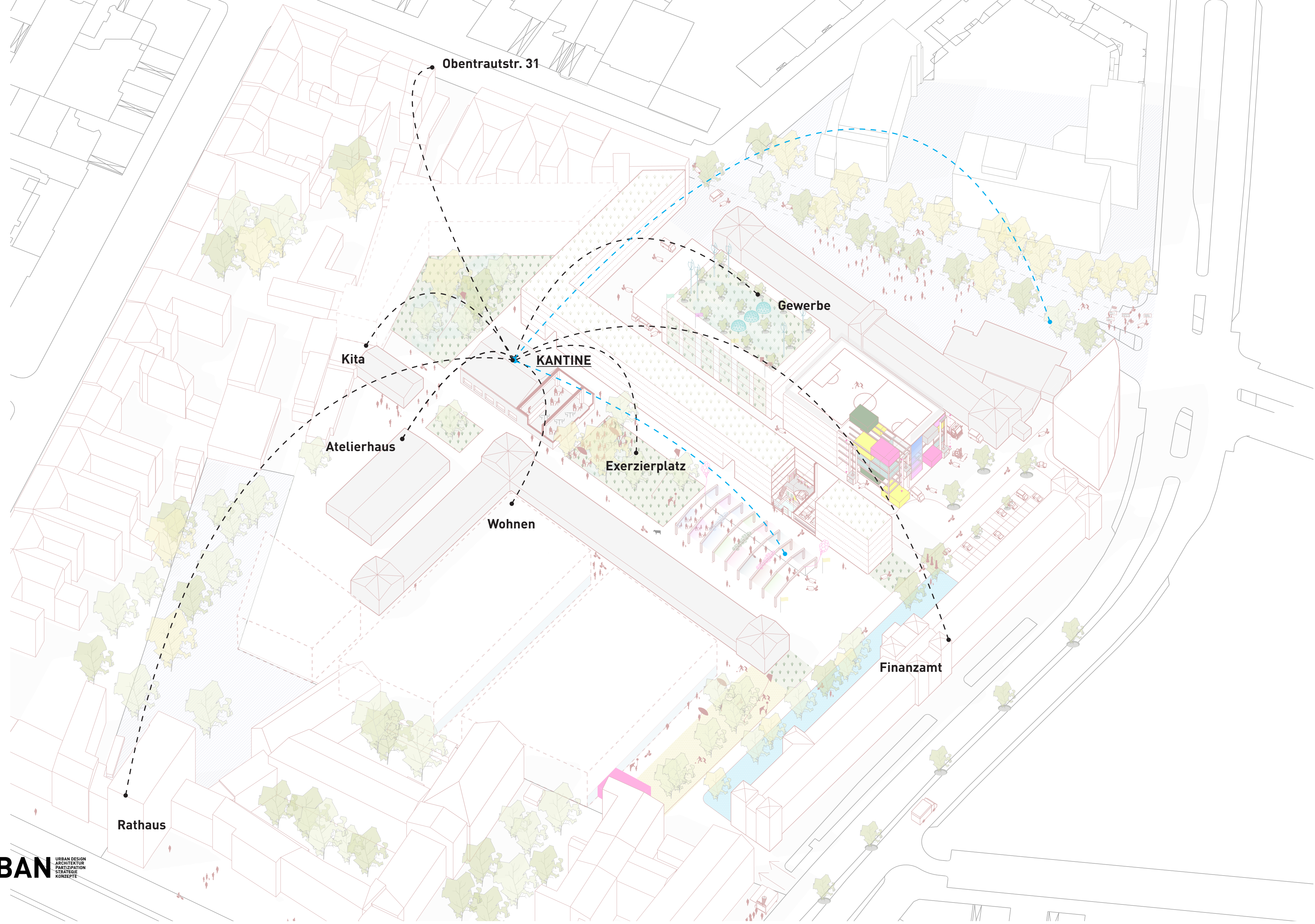
Spielband / Shared Space / Multifunktionsfläche

GEWERBE §6a (4) 4 BauNVO

IV-V

II-IV

GEWERBE IM EG §6a (4) 1 BauNVO



Obentrautstr. 31

Gewerbe

Kita

KANTINE

Atelierhaus

Exerzierplatz

Wohnen

Finanzamt

Rathaus

