

Gebäudeabwicklung



Luftaufnahme, August 2004

Die Brache als Standort

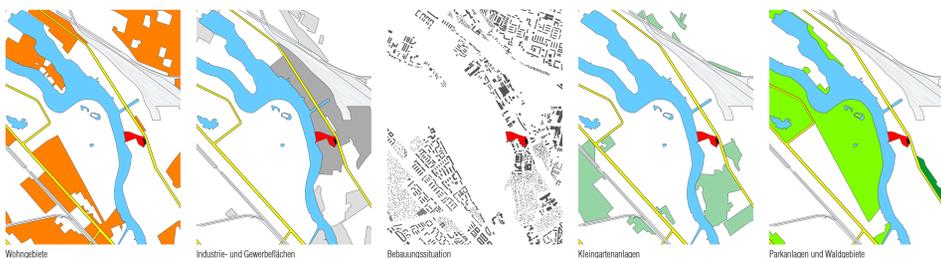
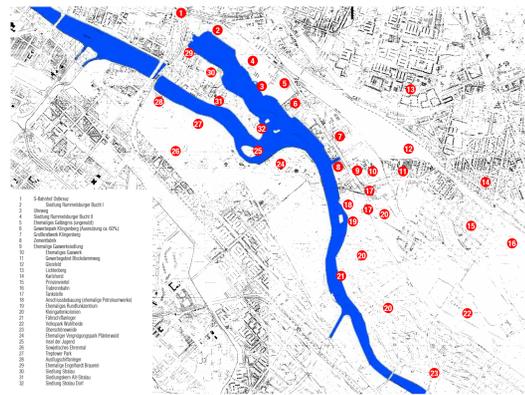


Die städtebauliche Standortsituation

Die Grundproblematik des Gebietes liegt in nicht vorhandenen Anschlüssen an die Nachbarstrukturen, wie den Erholungsqualitäten im Bezirk Treptow, den Wohnbereichen in Lichtenberg und Köpenick und die schlechte Anbindung an das Verkehrsnetz der S-Bahn. Trotz der herausragenden Qualität des Uferbereichs an der Spreie ist dieses Gebiet durch Abwanderung der ehemals ansässigen Industrie entleert. Das rüchlich anschließende Industrieareal war der Gründungsstandort von Unternehmen wie AGFA und OSRAM. Die hinterlassene Brache lässt diesen Stadtraum nunmehr peripherer erscheinen als sich seine geographische Position in Berlin darstellen müsste. Es hat eine städtebauliche Neuordnung auf Grundlage des Masterplans von Klaus Theo Brenner begonnen. Realisierungen haben auf der Halbinsel Strauß und auf der östlichen Seite der Rummelsburger See stattgefunden. Im direkten Anschluss befinden sich die nunmehr ungenutzten Anlagen des Berliner Rundfunks und Klingengartenkolonien, die als Überbleibsel der industriellen Aktivität eine Fläche von 50ha füllen. Eine Anbindung wird durch die ausgesetzte Brückenfrequenz in Richtung Westen und das im Osten verlaufende Gleisland unterlaufen. Diese Parameter machen die Rummelsburger Straße zu einer Art Brückenschlag zwischen dem Innenstadtbereich und der Wohnstadt Köpenick. Ohne jegliche Aufenthaltsattraktoren wird dieses Gebiet nicht wahrgenommen und so taucht man hindurch um von A nach B zu gelangen.

Das Gebiet zu reaktivieren und wieder wahrnehmbar zu machen ist Anliegen meiner Konzeption

Die industrielle Brache ist ein Zustand der sich so schnell nicht aufweichen lässt. Neue Nutzer die das Gebiet als Produktionsstandort reaktivieren sind nicht in Sicht. Konkurrenzierende Märkte in Billiglohnländern können jegliche Preisstrukturen deutscher Märkte unterbieten. Somit ist die Brache wahrscheinlich ein Moment, welches zu akzeptieren und integrieren ist. Es gilt die Brache mit möglichst geringem finanziellen Aufwand mit Inhalten zu besetzen, die dem Gebiet eine Identität geben. Diese Inhalte können sich auch von alleine generieren. Durch die Freigabe dieses Areals für die temporäre Nutzung als Kleingartenland ist eine preiswerte Definition gegeben, welche durch die Installation eines Attraktors auf dem Gelände des Kraftwerks Rummelsburg einen Ausgangspunkt für die Verknüpfung der Brache mit der Innenstadt darstellt. Es entsteht eine erste Aufenthaltsqualität, die als Zielgröße über die im Flächennutzungsplan 2004 geplante Uferpromenade erreichbar sein wird und zu einer Freizeitgestaltung werden kann.



Wohngebiete Industrie- und Gewerbeflächen Bebauungssituation Kleingartenanlagen Parkanlagen und Waldgebiete

Das Denkmal als Wertschöpfung

SUPERDAYS



SUPERDATSCH

Mögliche Marktpotentiale am Standort:
 In der näheren Umgebung des Standorts „Krahnwerk Bunnelsburg“ gibt es wenig Anwohner, wenig Arbeitsplätze und es ist verkehrstechnisch schlecht angebunden. Ins Auge fallen die großen Areale mit Kleingartensiedlungen, die hier traditionsreich die innerstädtische Peripherie nutzen. Der Kleingarten und sein Besitzer sollen hier als potentielle Nachfrager für den ungenutzten Standort ernstgenommen werden.

Verknappung als Potential
 In unserer Gesellschaft finden zur Zeit grundlegende Verwerfungen statt. Durch Rationalisierung in der Produktion und Auslagerung derselben in Billiglohnländer, ist ein Schwinden des Arbeitskräftebedarfs abzulesen, was vielen Menschen den Broterwerb nimmt. Die fehlende finanzielle Absicherung und damit fehlende Perspektive hat einen drastischen Geburtenrückgang zur Folge und somit ist eine Abwärts Spirale losgetreten worden, die sich in Finanzierungsproblemen der Sozialsysteme darstellt. Berlin hat nach der Wiedervereinigung, anders als vor 1990, enorme Probleme den Landeshaushalt auszugleichen und kann somit aus leeren Kassen heraus schwer finanzielle Anreize für Gewerbetreibende für die Reaktivierung und Umnutzung ehemals industriell genutzter Areale bereitstellen. Die Zinsslast ist enorm und es muss ein Weg gefunden werden vorhandene Potentiale zu erkennen und für neue Wege zu öffnen. Unter diesen Parametern schrumpft die Stadt bei gleichbleibender Finanznot. Die bestehende Infrastruktur muss unterhalten werden und neue Geldquellen zeigen sich nicht auf. Berlin leidet an Bürokratie und einem Überangebot an Flächen ohne Nachfrage von Investoren, welche lehrende Konsumenten benötigen. Die Stadtbesitzer weilt etliche zentrale Randlagen auf und Nutzer bleiben aus. Vor diesem Hintergrund ist eine mögliche Antwort auf das beschriebene Problem die bewusste Verknappung an Flächen und eine damit einhergehende Marktbereinigung.

Wie könnte diese Marktbereinigung aussehen?
 Wie oben bereits angedeutet ist das Phänomen der Kleingartensiedlung insbesondere in Peripherien anzutreffen, womit sie sich als geeignete Zwischenstufe für strukturell problematische Gebiete ausweist. Ein Ansatz könnte also sein, Bauland zu verknappen durch die Ausweitung von Kleingartensiedlungen. Aus der Geschichte der Kleingartensiedlung, welche weiter unten erläutert wird, zeigt sich, wie sehr sie in wirtschaftlich wie politisch schwierigen Zeiten hohe Bedeutung für weite Teile der Bevölkerung gehabt hat.

Geht man davon aus, dass zu den bereits vorhandenen Kleingartensiedlungen aus genanntem Grund noch zusätzliche entstehen sollen, stellt die Gruppe der Kleingärtner und Kleingärtnerinnen eine umso relevantere Personengruppe dar. Superdatsch beschäftigt sich aus diesem Grund mit der Entwicklung eines Erlebnis- und Lehrbaumarkts und Gartencenters.

Marktpotential für Erlebnis- und Lehrbaumarkt:
 „Vom kontinuierlichen Arbeitszeitaufbau in unserer Gesellschaft und der dadurch bedingten allgemeinen Zunahme von Freizeit profitiert in erster Linie eine sich stetig in den letzten Jahren erweiternde Freizeitindustrie. Dazu gehören unter anderem die Freizeit- und Erlebnisparkeure, die mit einem jährlichen Besucherzuwachs in Deutschland von ca. 15 Mio. Menschen in über 80 Anlagen eine nicht zu unterschätzende Marktstellung einnehmen. Auch thematisch anders konzipierte Tourismus- und Freizeitangebote, z. B. Spa- und Erlebnisbäder, Musical-Theater, Multiplex-Kinos, Brand Lands, Infotainment Centers und Freizeit-Einkaufs-Erlebnis-Center, erleben seit einigen Jahren in Deutschland einen Boom.“

„Die Diskussion um weitere Flexibilisierungen der Arbeitszeit wird in naher Zukunft die Nachfrage nach Freizeitnutzungen weiter steigern. Neben dem Motiven Entspannung, Zeitvertrieb, Erlebensreichtum wird das Freizeitverhalten künftig auch von den Möglichkeiten zur Persönlichkeitsbildung, von Gesundheit und Wellness geprägt.“
 www.marktforschung.de/News/Healthcare.htm

Vor diesem Hintergrund versucht SUPERDATSCH auf einer realistischen und kommerziell umsetzbaren Basis ein in diesem Sektor neues Geschäftskonzept mit der Anlehnung zur Selbstständigkeit zu verbinden. Das Erlebnishopping wird nachhaltiger in dem Maße, in dem der Kunde zum Selbstmachen und weiterlernen animiert wird. Dieses trägt der oben beschriebenen Tendenz zu einer nachhaltigeren Freizeitgestaltung Rechnung.

Auf der anderen Seite reagiert SUPERDATSCH auf den momentanen Hang sich in die sichere Umgebung seiner heimlichen Parzelle in Habachtstellung vor dem unbekanntem Fremden zu flüchten. Das Mehr an Zeit, welche in den eigenen vier Wänden verbracht wird, steigert den Verschönerungswillen des Bewohners. Dies bedeutet, dass Baumärkte im Kommen sind. Ein Baumarkt, der nur die authentische Heimat wie einen Spiegel auf seiner Präsentationsfläche nach außen trägt, kann diese Situation um so besser nutzen.

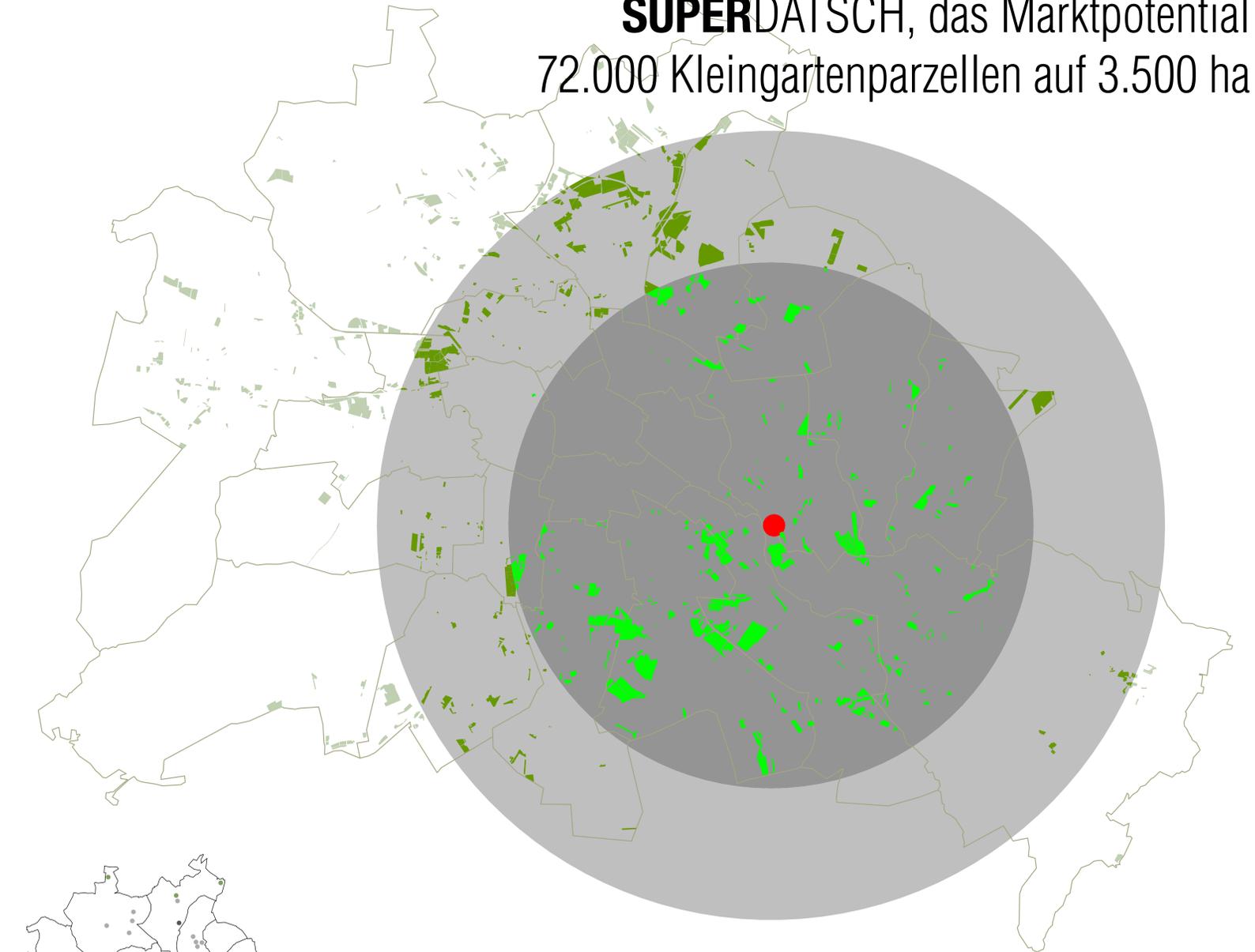


Besetzung von industriellen Brachen zur Gebietsaufwertung

Der Kleingärtner

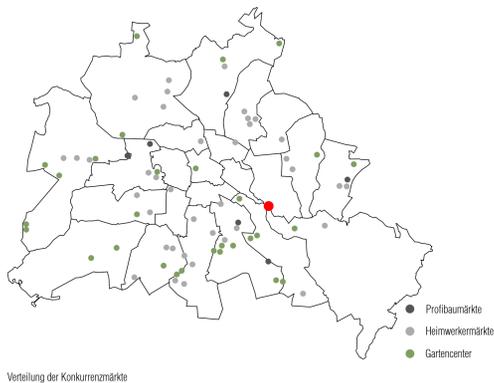
Kleingärten haben in Berlin eine 150 jährige Tradition. Es werden durch Kleingärtner städtische Restflächen belegt und thematisiert. Derzeit bestehen 71.896 Gartenparzellen mit einer Gesamtläche von 3.562 ha innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Die Entwicklung des Kleingartenwesens steht in engem Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung. In der Vergangenheit wurden wegen des Mangels an Arbeitskräften und der Notwendigkeit sich aus Kostengründen in peripherer Lage anzusiedeln, Anreize in Form von Kleingartenparzellen geschaffen. Dieses Stück „Natur“ diente dem Arbeitnehmer in erster Linie nicht unbedingt der Erholung, sondern war vielmehr eine Möglichkeit sich im Kommen mit Obst, Gemüse und Kleinvieh auf einer kostengünstigen Grundfläche zu versorgen. Berlin hat durch seine Historie besonders viele Kleingärten. Mit der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts setzt in Berlin eine Bevölkerungsexplosion ein. Es kommt zu massiver Wohnungsnot und Massenverelendung. Aufgrund dieser Umstände ist die Eigenversorgung mit Lebensmitteln einzige Möglichkeit für viele im Stadtgebiet zu überleben. Es werden also „wertlose“ Restflächen belegt, auf denen Arbeiterfamilien in Kleingärten ihr Überleben sicherten. Aufgrund der unlänglichen Eisenbahnerschließung im Stadtgebiet, welche durch vorhandene und zu bebauendes Gelände schneidet, entstehen viele schnell ersichtbare Restflächen in der nahen Peripherie entlang der Bahntrassen. Nach dem zweiten Weltkrieg stellt sich die Wohnungsnot und die Nahrungsmittelversorgung erneut katastrophal dar, so dass der Kleingarten in seiner überlebenssichernden Bedeutung wieder an Gewicht gewann. Kleingärten unterlagen immer auch gewissen Reglementierungen, um zu gewährleisten das die Nutzung immer temporär bleibt und somit die Flächen auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden diese Regeln teilweise aufgeweicht, da der Kleingarten lebensnotwendig war, so dass z.B. auch Dauerwohne erteilt wurden.

Im Allgemeinen gelten allerdings folgende Nutzungsbeschränkungen, die die Charakteristik der Kleingartenkolonien prägen. Es gibt generell kein Dauerwohrecht, Schuppen sind verboten, die Gartenhäuser dürfen 24qm nicht überschreiten und selbst die Heckenhöhe ist mit maximal 125cm in den Satzungen festgeschrieben. Letzteres soll dem Gedächtnis Rechnung tragen, das Kleingärten der Allgemeinheit einen Erholungswert bieten sollen. Dies ermöglicht es jedem Besucher Einblicke in die jeweilige private „KleinvWelt“ zu erlangen. Die Welt des Kleingärtners endet somit nicht am Gartenzaun, sondern ist von aussen einsehbar. Einer Abschottung wird so versucht entgegen zu wirken. Der Kleingärtner präsentiert sich in seiner Privatsphäre und acht sich somit gewollt oder nicht zum Orientierungsmuster für seinen Nachbarn.

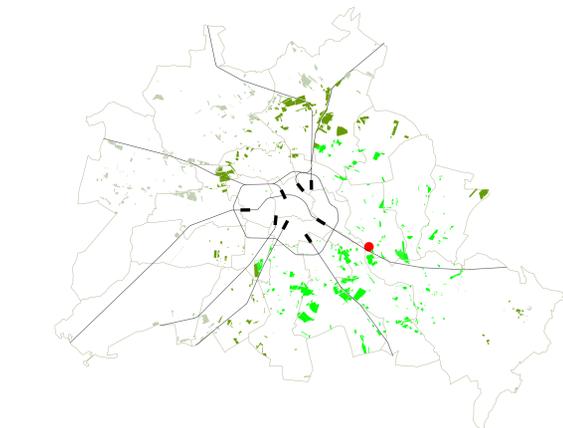


SUPERDATSCH, das Marktpotential
 72.000 Kleingartenparzellen auf 3.500 ha

Ein Radius von 15 Km erreicht 75% aller Berliner Kleingärtner, maximal 10 km Wegstrecke haben über 60% der Parzellenbesitzer



Verteilung der Konkurrenzmärkte



Entwicklung von Kleingärten entlang der Eisenbahntrassen und anderen städtischen Restflächen

SUPERDATSCH, die Zielgruppe



Kleingartenflächen neben industriellen Produktionsstätten



Kleingartenutzung des Tiergartens 1945



Nutzungs- und Erhaltungskonzepte

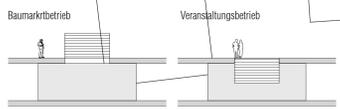
Herausschälen der Gebäudekontur
 Der Kraftwerksbau wurde als Funktionsbau den Bauanträgen abweichend mit unterschiedlichen Anbauten versehen und ist im Süden durch eine etwa drei Meter hohe Mauer eingegleitet. Zur besseren Lesbarkeit der historischen Funktionsabläufe soll die Gebäudekontur freigeschält werden.

Erhalt des gefährdeten Bestandes I
 Die ehemalige Zwischenwand des abgerissenen Kesselhauses und der Maschinenhalle ist gegen Westen gerichtet schützenswert. Die Witterung ausgesetzt zu Außenwänden geworden. Verbleibt wird diese Problematik durch viele Öffnungen und Verletzungen der bestehenden Substanz. Die Wand wurde dem Bedarf des Werkes entsprechend funktional mit Durchlässen versehen und ist als Träger für ehemalige Leitungen bedarfsorientiert zerlegt worden. Das ehemalige Kesselhaus wurde einstufig abgetragen. Für eine unabhängige Nutzung der entstandenen Freifläche wurde die Fundamente aufgeständert. An dieser Stelle wird der Neubau entstehen, der als Witterungsschutz für die gefährdete „Aussenwand“ funktioniert.

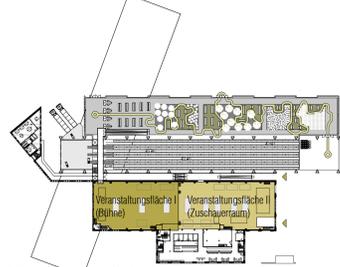
Erhalt des gefährdeten Bestandes II
 Das südlich des ehemaligen Kesselhauses stehende Erweiterungsbauwerk steht ohne Hinterlüftung der Witterung ausgesetzt in den nun entstandenen Freiraum. Die nach Osten gerichtete Abschlussfassade des Kesselhauses steht nun auch nach Westen als eine Kulisse im Stadtraum. Die Charaktere dieser Stellen sollen erhalten bleiben. Deswegen dient das herausgezogene Sitzgestänge des Hochregallagers auch dazu, die Kulissenwand abzulagern. Des Weiteren wird der Dreiecksbau im 2. OG über einen Fussgängersteg mit dem Baumarkt verbunden, der ebenfalls die Stabilität erhöht. Der Freiraum, welcher die Position der Erweiterung des Kesselhauses in den 20er Jahren von Hans Heinrich Mahler kennzeichnet, wird durch eine inszenierte Lagerdisposition belebt.

Erhalt der Atmosphäre
 Das Kraftwerk ist durch seine Stilllegung seiner Funktion beraubt und kann so seinen historischen Wert nicht aufzeigen. Die alten Maschinen werden durch eine Neue ersetzt. Den Charakter der Umwelting und Generierung von Energie übernimmt die Lagerstätte. Eine moderne Art der Energiegewinnung ist auf dem Neubau in Form einer Fotovoltaikanlage installiert und versorgt den Ort mit Energie.

Doppelnutzung des Baumarktes
 Der Baumarkt kann auch als Veranstaltungsort genutzt werden. Veranstaltungsbetriebe Kleinräumige Hochregale in Form von Wochenspots und Messen sind nur einige Möglichkeiten. Diese Doppelnutzung wird ermöglicht, indem sämtliche Baumarktregele an den Stellen der ehemaligen Dampfmaschinen durch die vorhandenen Kranbahnen versenkbar sind.



Schematischer Schnitt durch die Hallendecke des Maschinenhauses



Bei Veranstaltungen ist das Maschinenhaus auf zwei Ebenen frei bespielbar

Thematisierung des Kellergeschosses
 Der Keller des Maschinenhauses kann als Flohmarktareal genutzt werden und wie weiter oben erwähnt die Lagerposition für die Baumarktausstattung.

SUPERDATSCH bietet begehbare Gartenparzellen
 Das Garten- und Baumarktprogramm greift Zielgruppen und Bedürfnisse des Kleingärtners auf und transportiert dies in einem gewohnten Muster. Auf der Freifläche besteht für den Kleingärtner absolute Authentizität und Berührungspunkte werden vermieden. SUPERDATSCH dient als Inspirationsquelle, Informationspool und kann sämtliche Belange des Kleingartenwesens bedienen. Die Freifläche ist Präsentationsfläche, Erholungsfläche und Konsumfläche in einem. Alle Produkte sind in ihrem Einsatzbereich haptisch erfahrbar und können zeitgemäß mit einem Leihscannern in den virtuellen Warenkorb gelegt werden. Nach Beendigung des Spazierkaufs wird der virtuelle Warenkorb per Funk an den Hochregallager übermittelt und die Produkte werden per Rollen automatisch, jahrbereit zusammengestellt. Der Markt im Gebäude wartet mit anderen Vorzügen auf. Hier kann der Kunde sich über Bautechniken informieren und direkt Planungsfähigkeit in Anspruch nehmen. Aktionspreise wird hier an den Längsflächen des Hochregals auf Werbepaletten, wie in einem Setzkasten, präsentiert. Das Gebäude macht das Konzept SUPERDATSCH erst komplett. Durch den überdachten Baumarkt- und Gartencenterbereich ist SUPERDATSCH unabhängig von Witterungsbedingungen und Kunden, die die üblichen Einkaufswohnheiten bevorzugen werden auf diese Weise ebenfalls bedient. Bei SUPERDATSCH wird das Kleine ganz groß gelebt, SUPERDATSCH kann den großen Kundentypus der Kleingärtner besser bedienen als bisherige Centerkonzepte.

Der Konsument mischt sich mit der Handlung
 Durch Partizipation vor Ort ist keine klare Positionierung als Konsument gegeben, so dass eine positive Atmosphäre den Einkauf begleitet. (Loslösung vom Alltag macht vergessen und konsumfreudig. Das Produkt ist präsent, Facetten vorhanden und bespielbar. Am Beispiel IKEA's ist nachzuspüren, wie massenproduzierte Produkte durch Kombination an Individualität gewinnen und die Präsentation als Vorschlagsvarianten auf den Kunden stimulierend einwirkt. Es gelingt keinem durch das IKEA-Labyrinth zu gelangen ohne etwas im Warenkorb zu haben. Ein einfacher Baumarkt kann nur seine Produktqualität präsentieren aber schafft es nicht den Kunden zu integrieren. Es gibt derzeit Versuche von Baumärkten über eine Art Stapelrock dem Kunden Berührungspunkte vor seinem eigenen handwerklichen Geschick zu nehmen. Ein neuer Weg ist, der Bau- und Gartenmarkt als Event und Tagesausflugziel.

SUPERDATSCH, die Freifläche



Aufenthaltsqualität der Uferpromenade als positiver Ferneffekt



Heckenhöhen von 125cm erlauben einen Überblick in die einzelnen Themengärten



Familienfreizeit mit Erholungsqualität für jede Altersgruppe



Informationspool für Kleingärtner mit den unterschiedlichsten Interessenschwerpunkten



Kitsch & Qualität



Mallstabgerechte Produktpalette



Scan der Ware, Bearbeitung im Hochregal, Warenausgabe



SUPERDATSCH, Grundrisse und Schnitte

Aufbauschema

Sekundärstruktur der Gebäudehülle

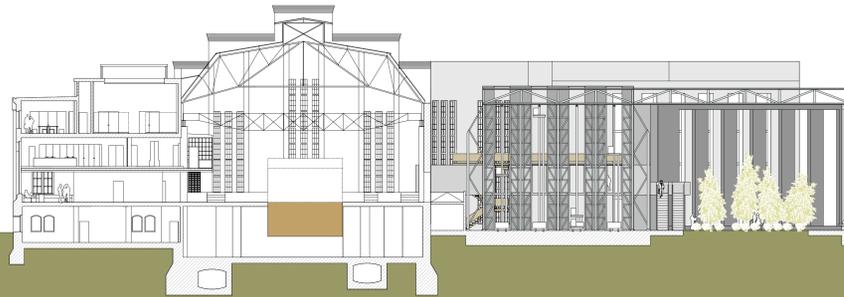
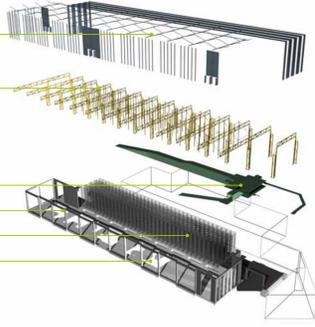
Statisches Korsett des Hochregallagers und weitergeführtes Raumfachwerk

Erschliessungswege

Primärstruktur Gebäudehülle

Hochregallager als statisch bestimmtes Moment

Fundamentplatte mit offenen Bereichen für Groß- und Kleinpflanzen



Schnitt A-A
M 1:250

1 OG +3,82m

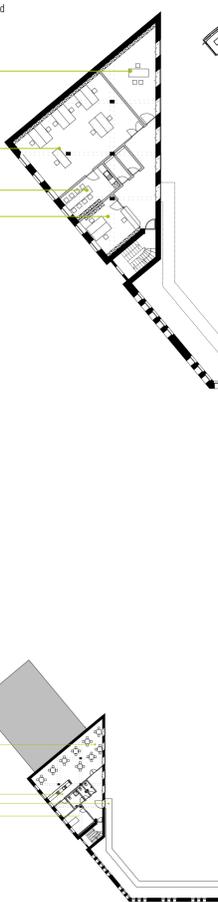
Grundrisse im EG (+0,43m) und 3OG (+10,44m) entsprechend

Einzelbüro

Großraumbüro

Teeküche

Empfang



2 OG +7,21m

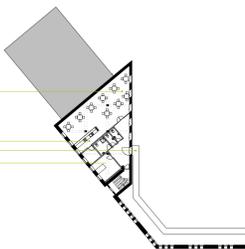
M 1:500

Außenraum: Mäntelhaus SUPERDATSCH

Teeküche

Empfang im Flurbereich und dem Mezz.

1. Hilfe- und Büropark



EG Erweiterungsbau / EG Mäntelhaus und Verarbeitungsfläche

Kasse

Arbeitsgruppen

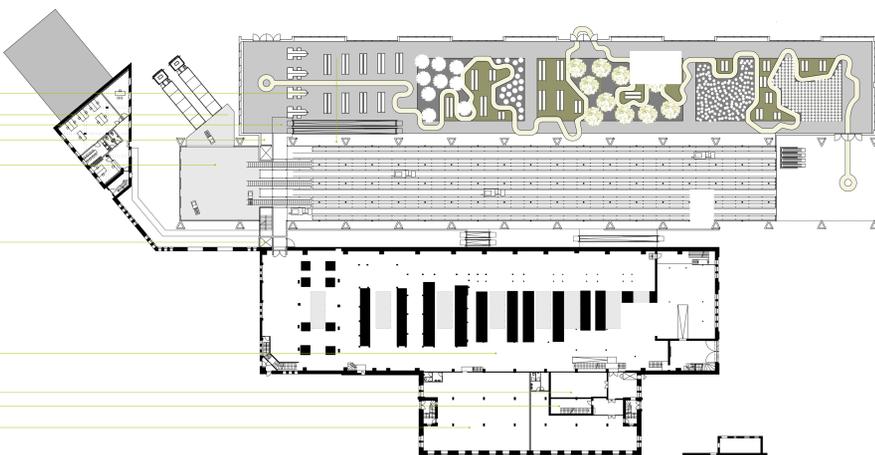
Verkaufseinheit / Verkaufsfäche

Hochregallager / Hochregallager + 120m

Hochregallager mit bis zu 1000 Palettenhöhen

Kasse / Lagerfläche

Lebensfläche für Wartung, Reinigung und Entsorgung des Mülls



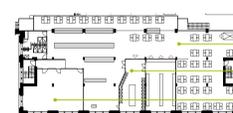
Grundriß M 1:500

Flügel

Lagerbereich Flur

Lagerbereich Bar

Überdachter Bereich für Verkauf

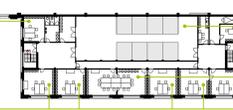


Restaurant

Schallwarte / Restaurant

Küche / Restaurant

Veranstaltungsraum



Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V.

Multifunktionsraum / Workshops und Veranstaltungen

Schatzmeister

Vorstand

Arbeitsgruppe Chronik, Gartengestaltung, Rechtsberatung, Konferenzraum, Boden- und Pflanzengutachter, Sekretariat

Grundriß M 1:500

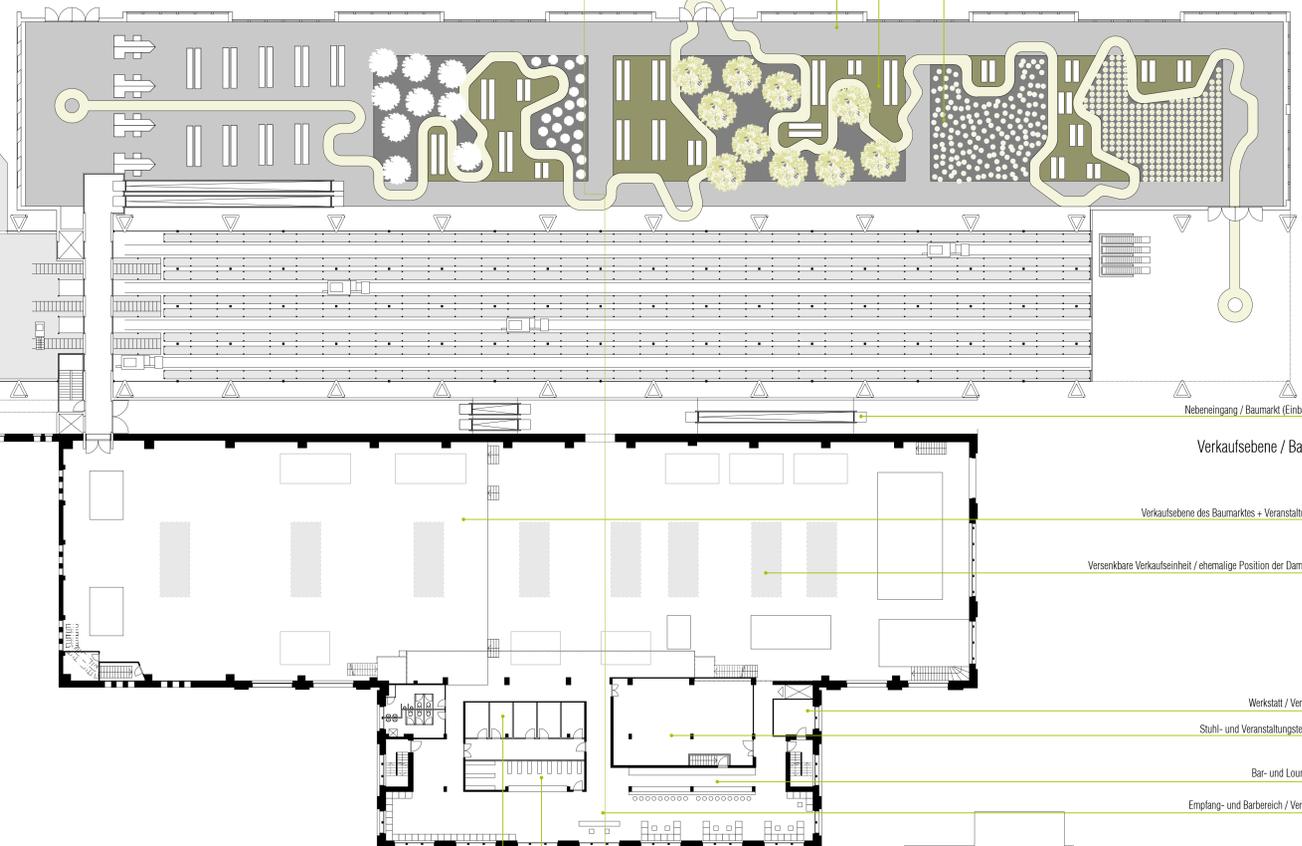
Verkaufsebene / Gartencenter

Nebeneingang des Gartencenters und Nebenweg (Trampelpfad)

Hauptwege im Gartencenter

Thematisierte Verkaufsfäche

Bepflanzung mit bis zu 8m hohen Bäumen / Verkaufs- und Präsentationsbepflanzung



Schnitt A-A

Verkaufsebene / Baumarkt

Verkaufsebene des Baumarktes + Veranstaltungsebene

Versenkbare Verkaufseinheit / ehemalige Position der Dampfmaschinen

Werkstatt / Veranstaltung

Stuhl- und Veranstaltungstechniklager

Bar- und Loungebereich

Empfang- und Barbereich / Veranstaltung

Garderobe und Umkleiden / Veranstaltung

Grundriß M 1:250