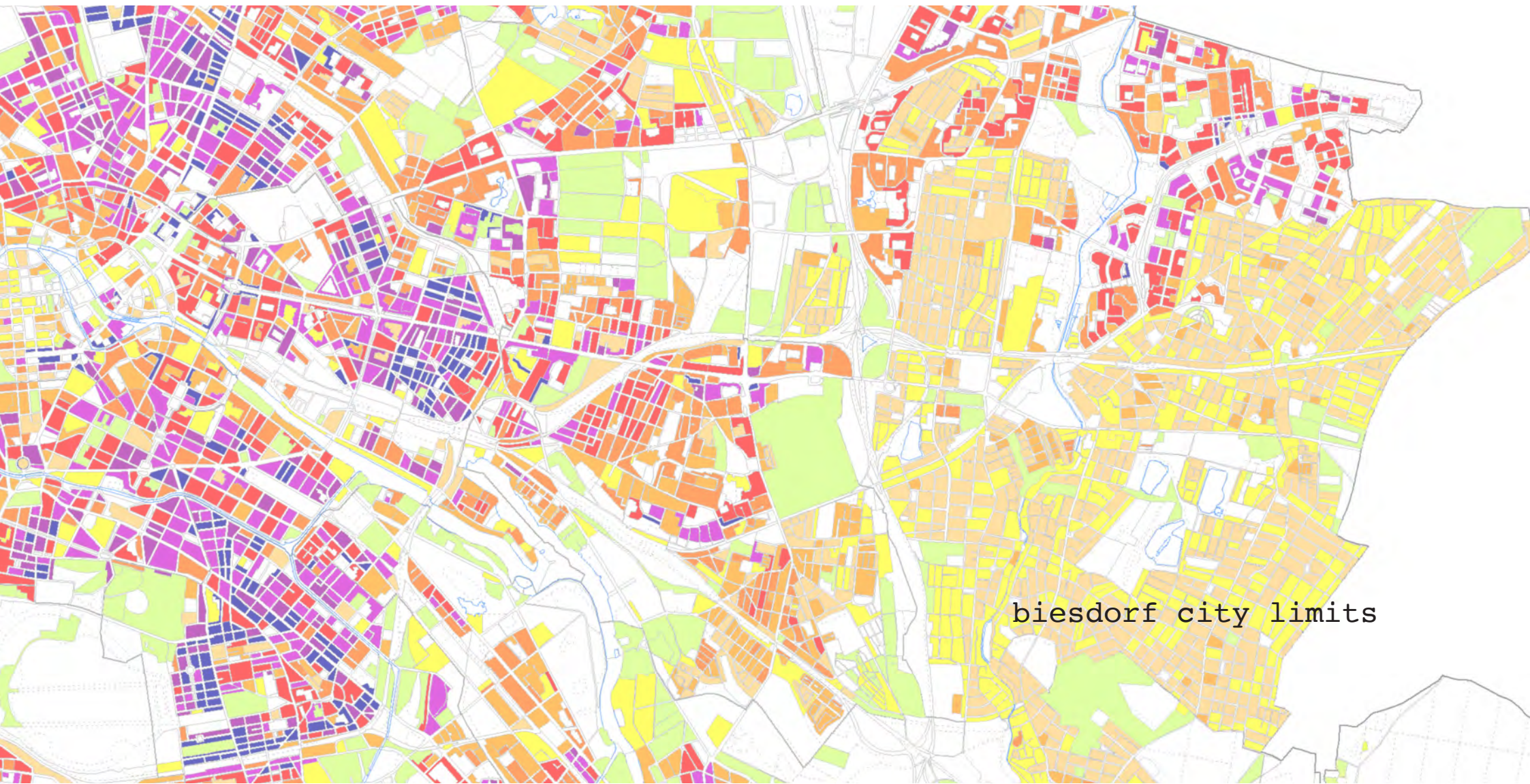




biesdorf city limits

Diese Studie ist ein Beitrag zur Ausstellung

CITY (UN)LIMITED – DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS

im Schloss Biesdorf, 23.08.20 – 31.01.2021

Die Ausstellung zeigt Arbeiten von:

Sigrun Drapatz/Tanja Lenuweit,

Ina Geißler,

Eva Kietzmann

Thomas Kilpper,

Ulrike Kuschel,

Fabian Lippert,

Reinigungsgesellschaft,

Hartmut Staake,

Daniele Tognozzi,

Ina Wudtke

Ausstellungskonzept und Organisation:

Sigrun Drapatz und Ina Geißler

Mitarbeit: Tanja Lenuweit und Fabian Lippert

Künstlerische Leiterin Schloss Biesdorf

Karin Scheel

Fabian Lippert, 10.08.2020

www.fabianlippert.de

Fabian Lippert

biesdorf city limits



Garziner Platz

Biesdorf city limits

Biesdorf ist Teil eines der größten zusammenhängenden Einfamilienhaus-Areale in Europa.

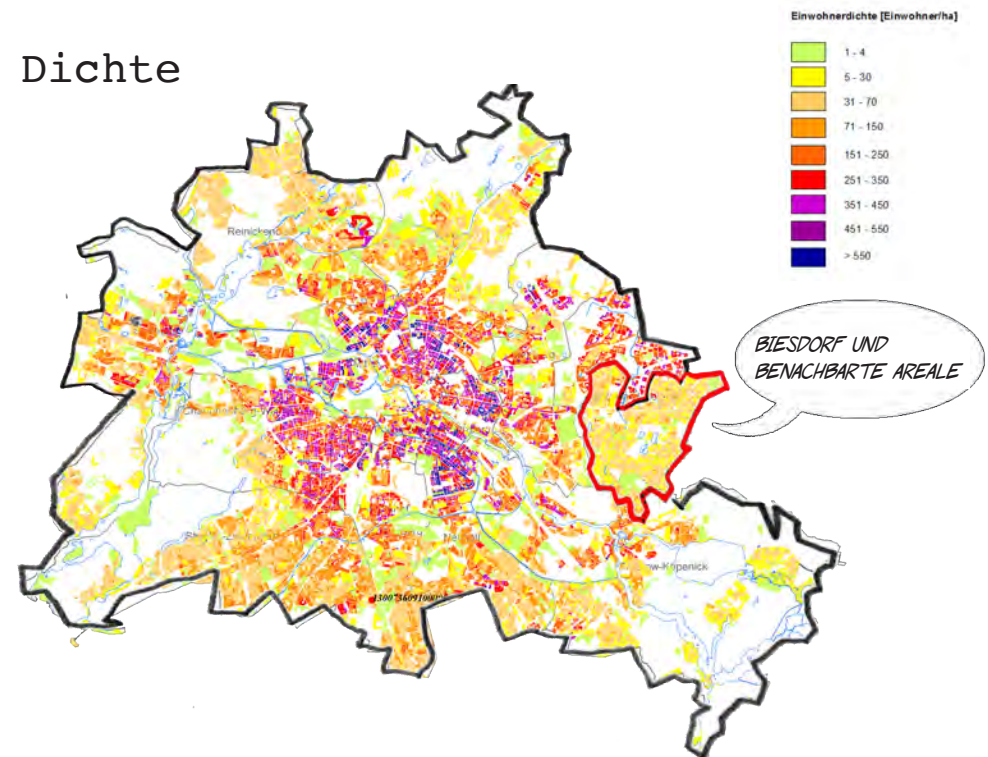
Das Quartier ist zwar schön grün, jedoch sind die Straßen zumeist **menschenleer** – In Biesdorf und Umgebung wird ausschließlich "gewohnt". Der **öffentliche Raum** wirkt unbelebt. Es fehlen: Gastronomie, Nahversorgung, Gewerbe, eine **lebendige Nutzungsmischung**. Das Auto ist Verkehrsmittel Nummer Eins.

In dieser Untersuchung werden **5 verschiedene Verdichtungsmodelle** gegenüber gestellt. Von Verdichtungen können sowohl die Anwohner als auch die gesamte Stadtgesellschaft und die Umwelt profitieren.

Verdichtungen allein können keine lebendige Stadt herbeizaubern. Voraussetzungen sind auch "weiche" Faktoren wie die Möglichkeit der **Teilhabe** des Einzelnen am öffentlichen Leben – unabhängig vom ökonomischen Status. Lebendige Quartiere sollten **flexibel** bleiben, Veränderungen zulassen. Sich wandelnde Bedürfnisse zum Beispiel hinsichtlich der **Veränderung der Arbeitswelt** müssen möglich sein.

Diese Untersuchung fokussiert sich auf den äußeren Rahmen, die "Hardware": Wie können die immer gleichen Bebauungsmuster aufgebrochen und verändert werden, so dass **abwechslungsreiche, identitätsstiftende Stadträume** als Grundlage einer lebendigen Stadt entstehen?

Dichte



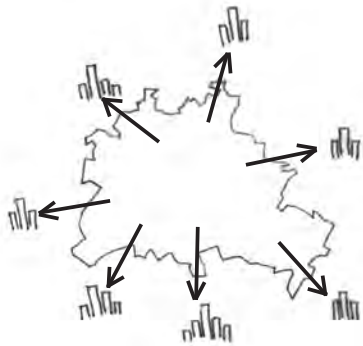
Die Einwohnerzahl in Berlin steigt pro Jahr um rund 30-50.000 Menschen

Wachstum

Stadtentwicklung - am Beispiel Biesdorf

Wachstum? - unterschiedliche Lösungen

Um die erforderlichen zusätzlichen Wohnungen bereit zu stellen, gibt es zwei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten:



a) Neubau auf der grünen Wiese (in Sattelitenstädten im sogenannten Speckgürtel)



b) Verdichtung des Bestands in den bestehenden Stadtvierteln.

Vor- und Nachteile

Neubau Außerhalb

- +) Großsiedlungen sind günstiger als kleinteiligeres Nachverdichten
-) ökologisch und ökonomisch sollte eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
-) Verkehr und Emissionen sind bei längeren Strecken höher
-) großmaßstäblicher Siedlungsbau führt häufig zu tagsüber ausgestorbenen Schlafstädten

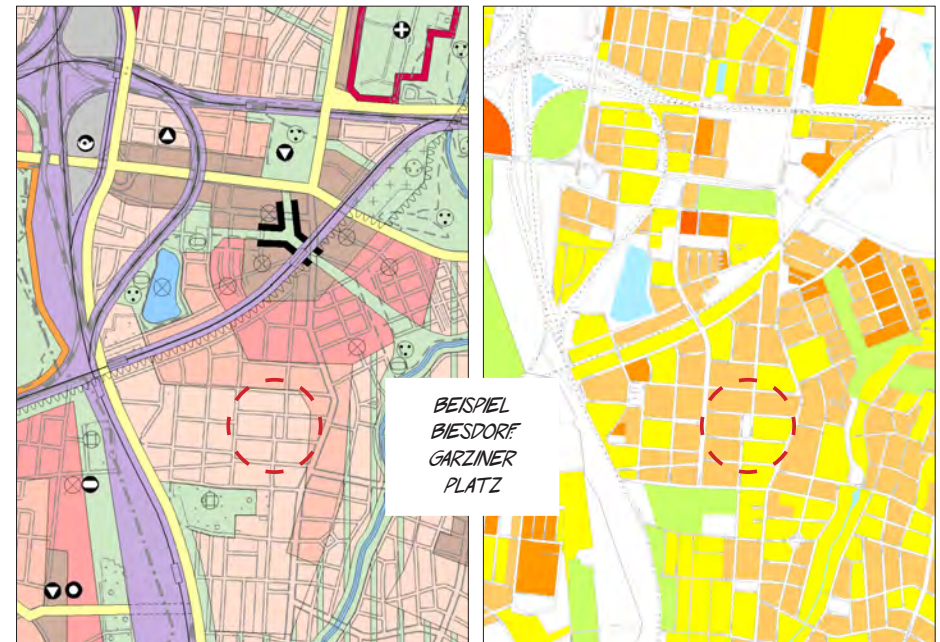
Verdichtung Innerhalb

- +) Das Leben in gewachsenen historischen Strukturen mit Geschichte ist zumeist lebendiger, es gibt mehr Nutzungsmischung.
- +) Neu und Alt nebeneinander führen zu einer lebendigen Stadt. Jede Epoche drückt sich auch in Ihrer Architektur aus.
- +) Bauen im Bestand setzt voraus, dass man sich planerisch mit der gewachsenen Umgebung auseinandersetzt

+/-) Nachverdichtung führt zu einer Änderung des Status Quo: Gewohnheiten/ das Stadtbild verändern sich

Langfristige Planungen des Landes Berlin

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin und wird vom Parlament beschlossen. Er gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt und wird durch Änderungsverfahren aktuell gehalten. Der FNP sieht für Biesdorf in Teilbereichen (z.B. rund ums Biesdorf-Center) erhebliche **Verdichtungen** vor.



Flächennutzungsplan

Status Quo:
Einwohnerdichte

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)

1 - 4	71 - 150	351 - 451
5 - 30	151 - 251	451 - 551
31 - 70	251 - 351	> 550

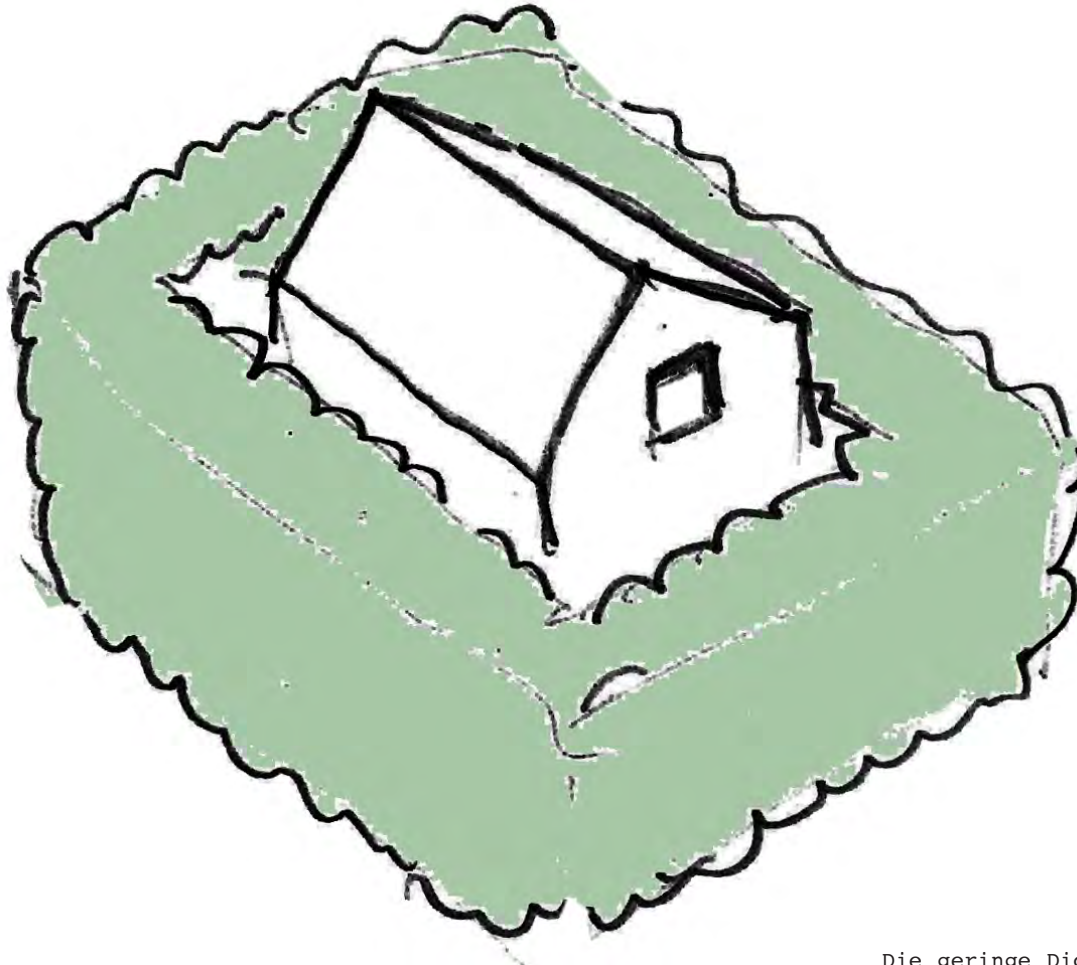
Tatsächlich ist die **Baudichte in Biesdorf** im Bestand äusserst gering. Die Stadtplanung des Bezirks erkennt die **infrastrukturellen Probleme**, die Fixierung des Verkehrs auf PKW, plant aktuell jedoch **keine wesentlichen Änderungen** am status quo.

Probleme / Potentiale

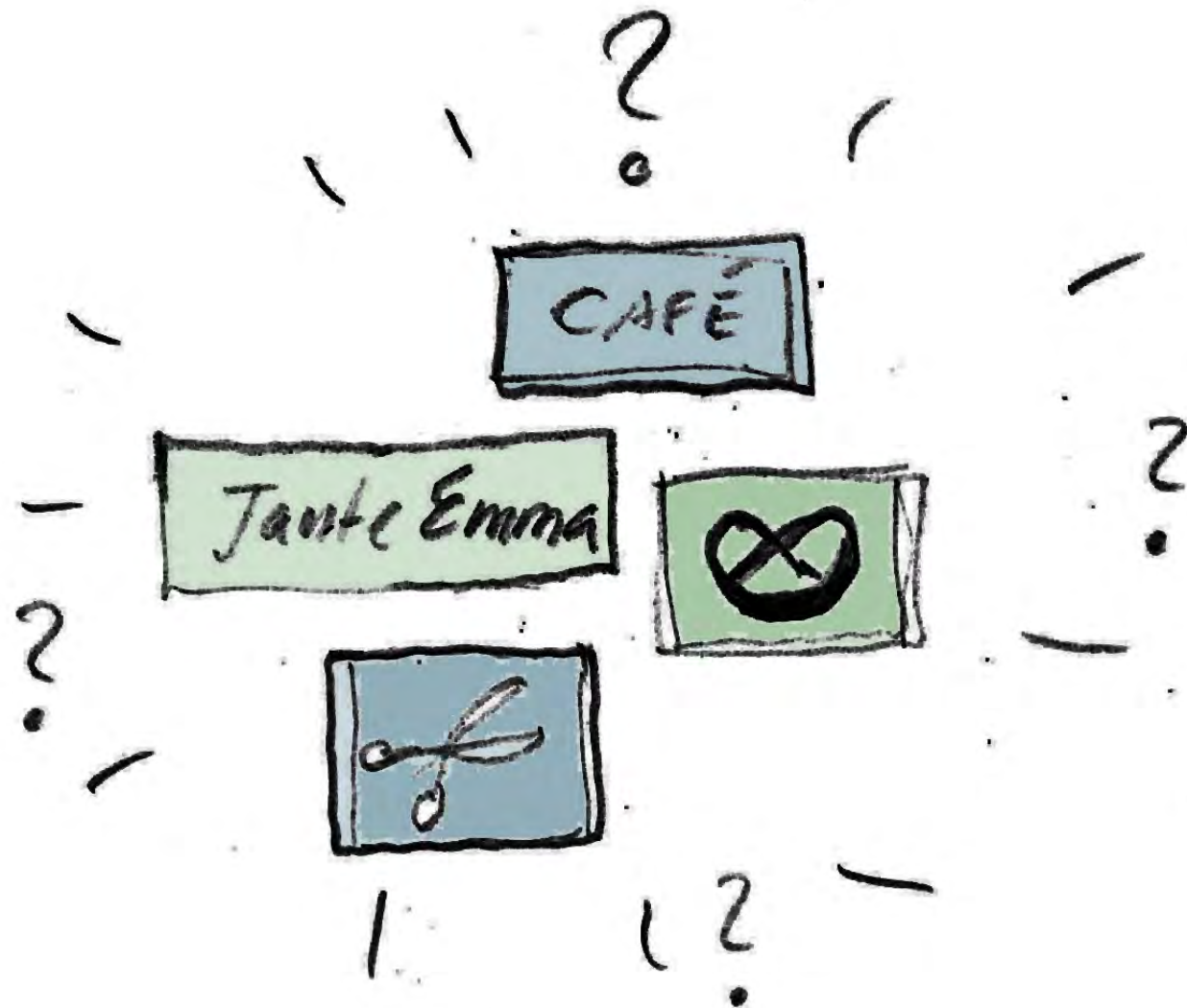


Der öffentliche Raum wirkt häufig ausgestorben, das Verhältnis von Erschliessungsfläche zur Anzahl an Anwohnern ist extrem ungünstig. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte wird der öffentliche Raum nur von wenigen Menschen frequentiert.

Status Quo: Wohnen hier ist für diejenigen,
denen die Häuser gehören schön: Jeder hat
seinen privaten Boden, mit dem er machen
kann was er will.

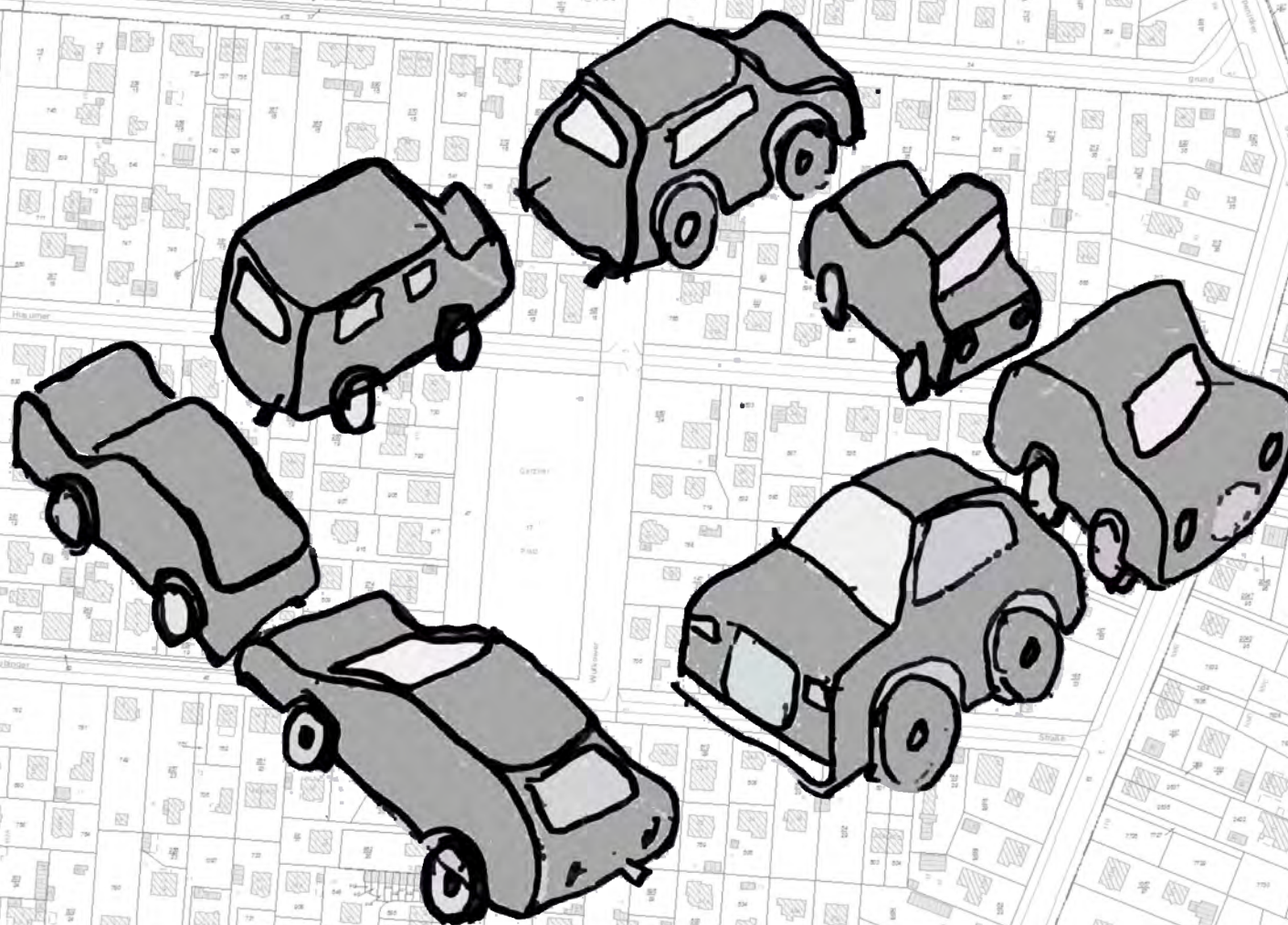


Die geringe Dichte und die Leere in den Straßen führen dazu, dass man als Flaneur schräg angesehen wird. Die Angst vor Einbrechern ist spürbar.



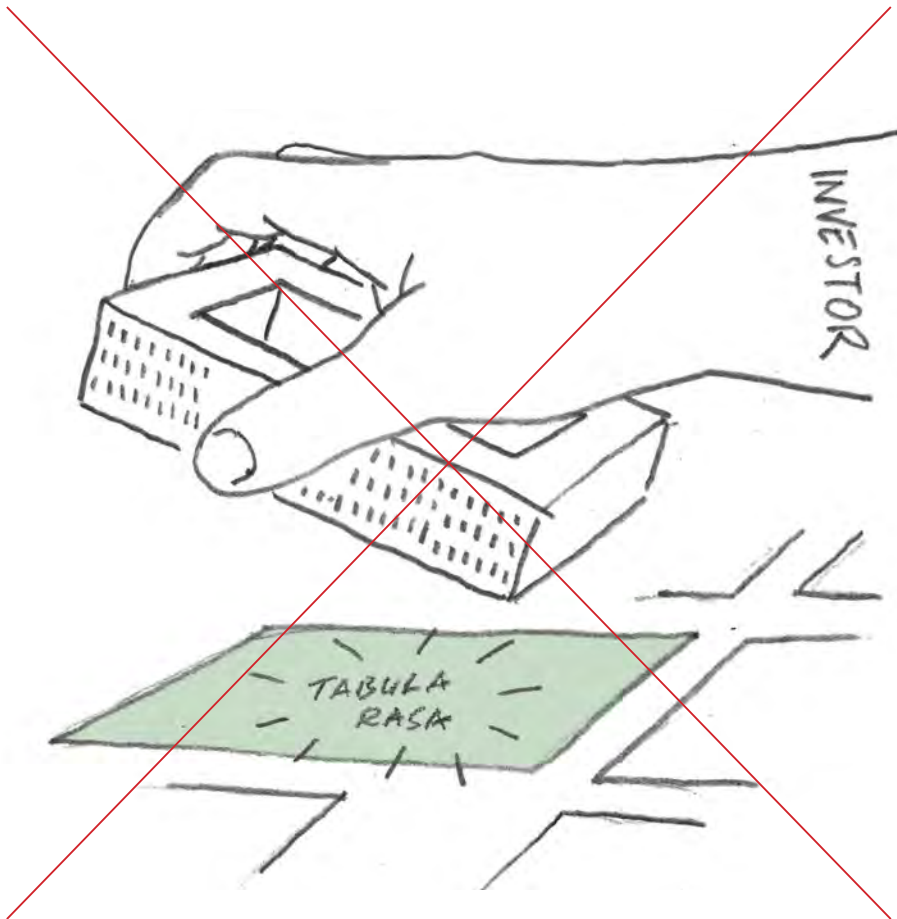
Aufgrund der geringen Dichte gibt es kaum unterschiedliche Nutzungen: Einzelhandel, Dienstleistungsbe-

triebe oder Gastronomie würden sich aufgrund von zu wenig Publikum im Einzugsbereich nicht tragen.



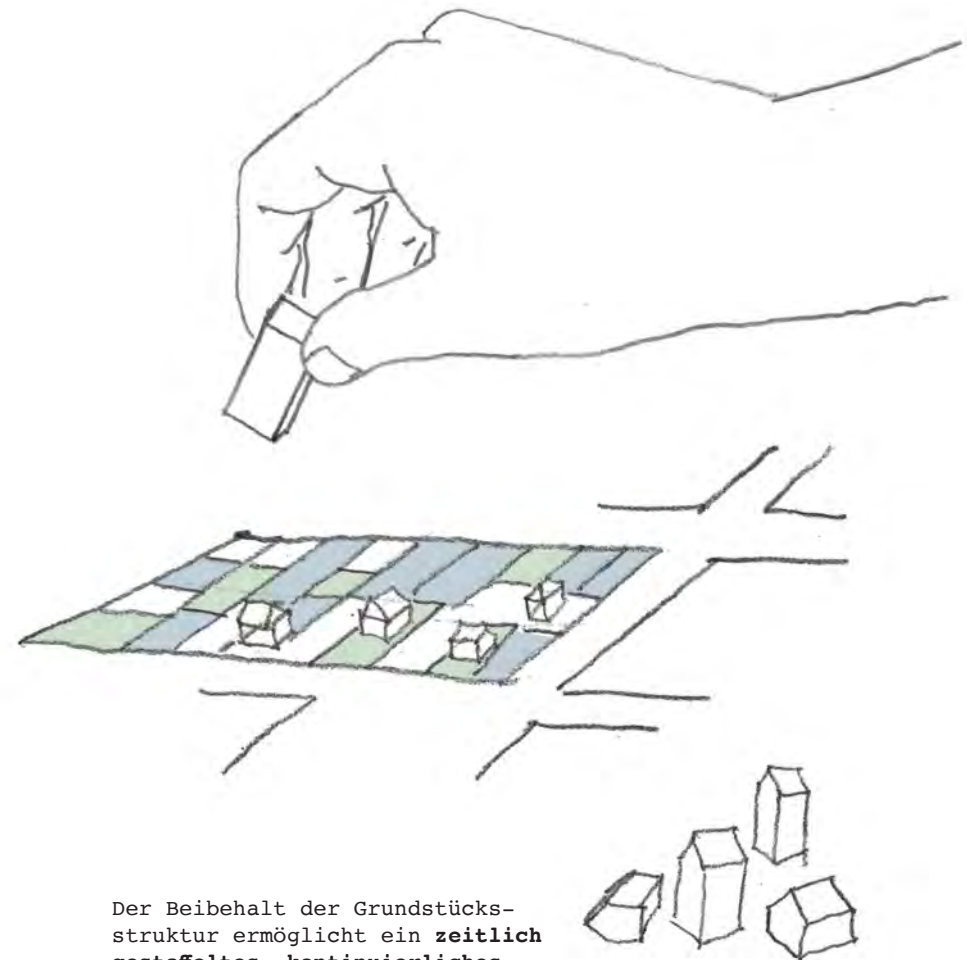
Das Auto ist das dominante Verkehrsmittel mit dem alles erledigt wird. Zwar gibt es an manchen Stellen ÖPNV, doch der Weg zur Arbeit oder der Einkauf wird meist mit dem PKW erledigt.

Kleinteiligkeit



Die kleinteilige Entwicklung ist **weniger attraktiv für große Bauträger**, die aufgrund der Rentabilität zumeist monofunktionale, möglichst große Strukturen entwickeln.

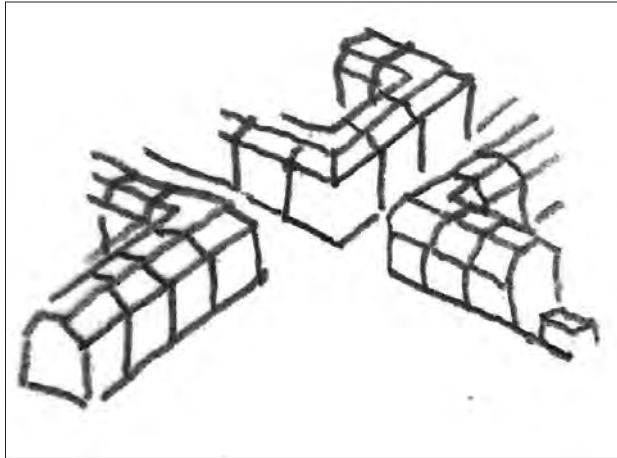
Ausnahme: Die beiden großmaßstäblichen Eingriffe (Straßenbebauung und Superblock) werden dort vorgeschlagen, wo es im Bestand keine kleinparzelligen Strukturen gibt. Die Siedlungsstrukturen werden nicht verändert. Bei den beiden Großstrukturen sollte im Vorfeld die Nutzungsmischung (sozialer Wohnungsbau, Wohnen und Arbeiten etc.) definiert werden.



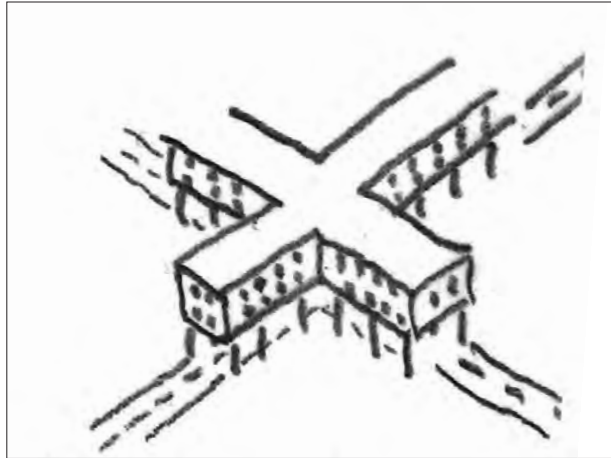
Der Beibehalt der Grundstücksstruktur ermöglicht ein **zeitlich gestaffeltes, kontinuierliches Wachstum**. Das führt im Gegensatz zum Neubau von Großstrukturen auf einer tabula rasa zu einer lebendigen Quartiers-Entwicklung mit kleinteiligen, **abwechslungsreichen Strukturen**.

Die langsame Entwicklung führt nicht zu **Segregation oder Verdrängung**. Häuser und Grundstücke können im natürlichen Turnus verkauft und bebaut werden. Das Eigentumsrecht wird nicht angetastet.

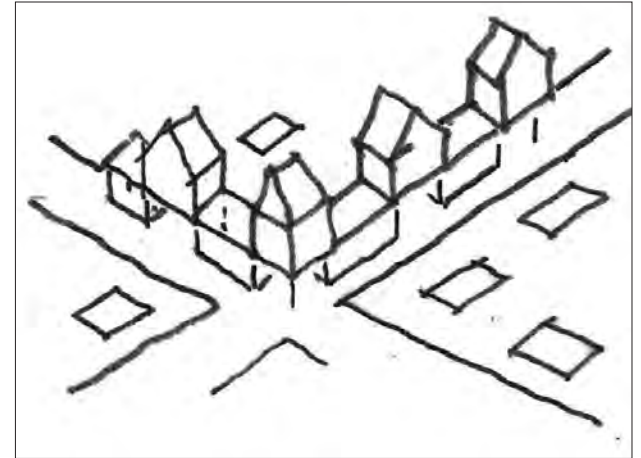
Modelle der Verdichtung



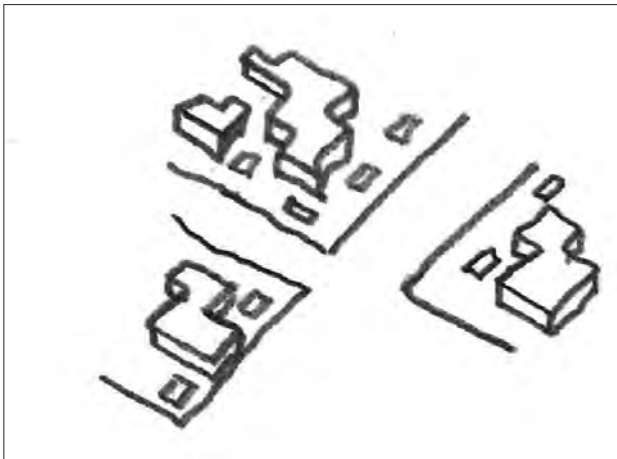
KLASSISCHE BLOCKRANDBEBAUUNG



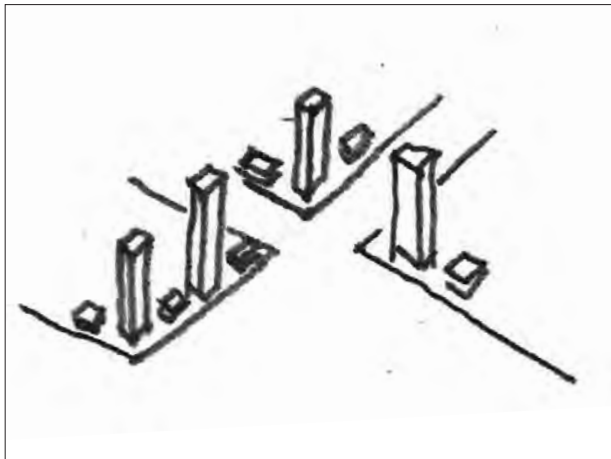
STRASSENBEBAUUNG 1



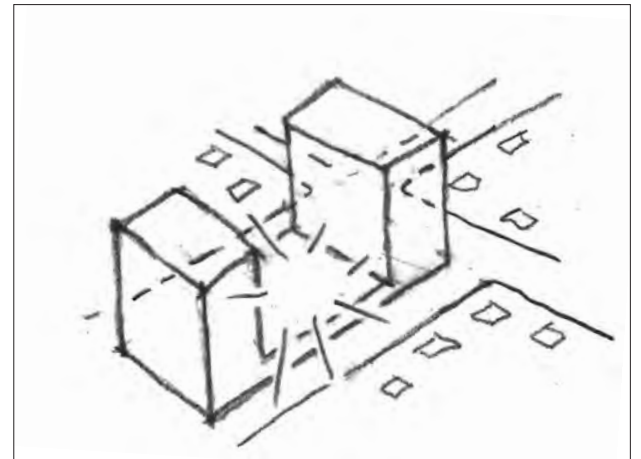
STRASSENBEBAUUNG 2



AMALGAM/ PATIOHAEUSER



SCHLANKE WOHNTURME



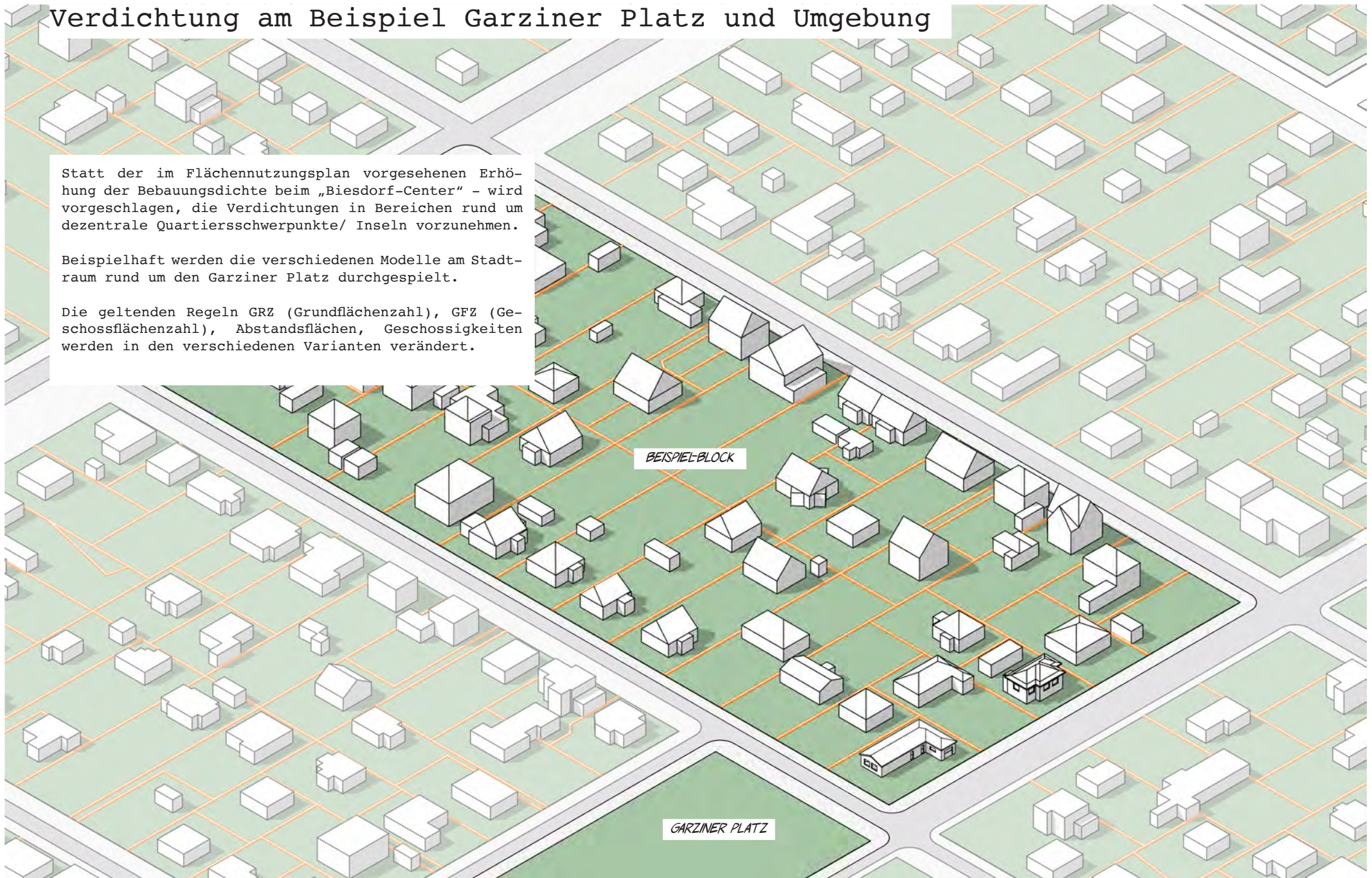
SUPERBLOCK - QUARTIERSPLATZ

Verdichtung am Beispiel Garziner Platz und Umgebung

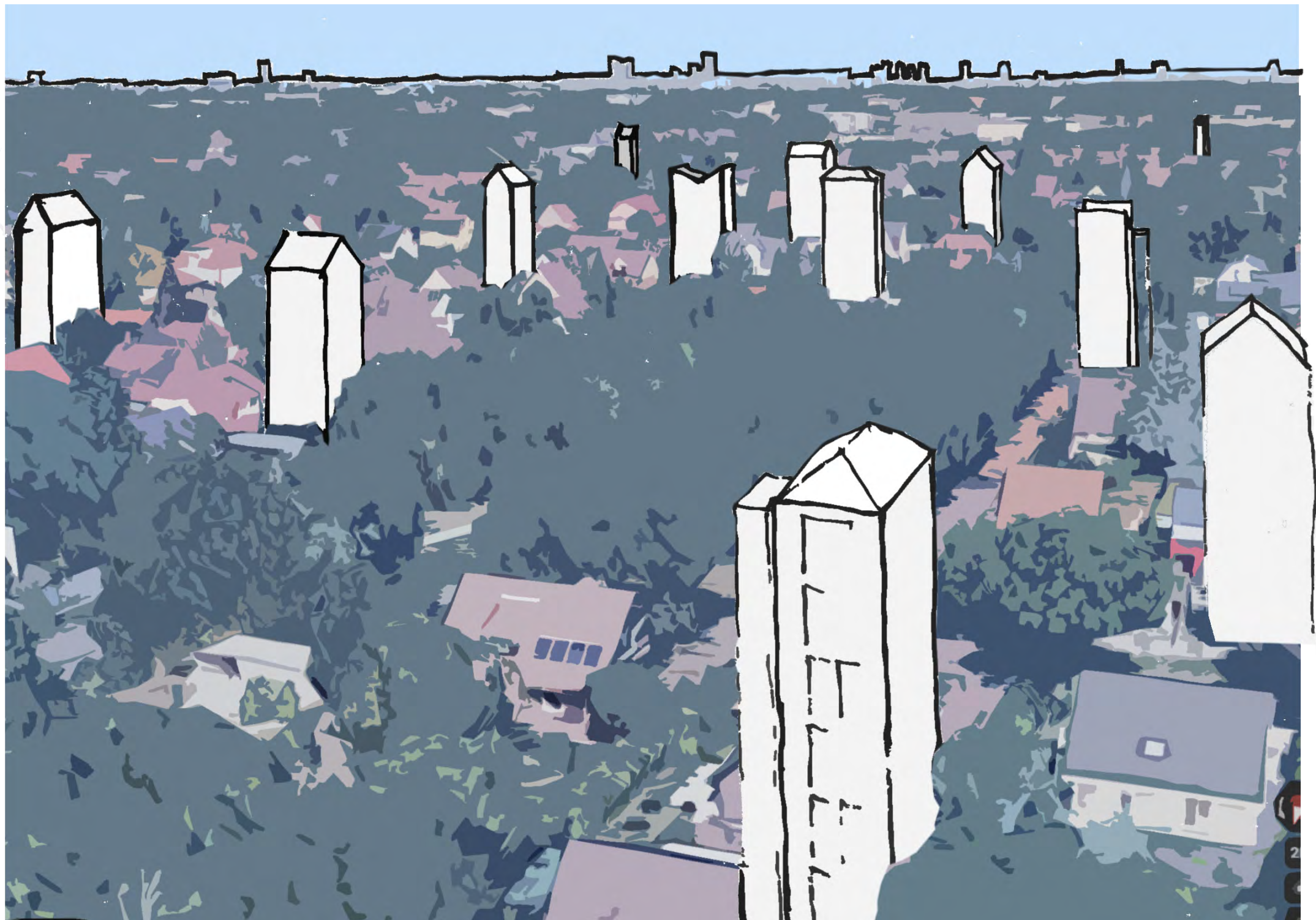
Statt der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erhöhung der Bebauungsdichte beim „Biesdorf-Center“ - wird vorgeschlagen, die Verdichtungen in Bereichen rund um dezentrale Quartiersschwerpunkte/ Inseln vorzunehmen.

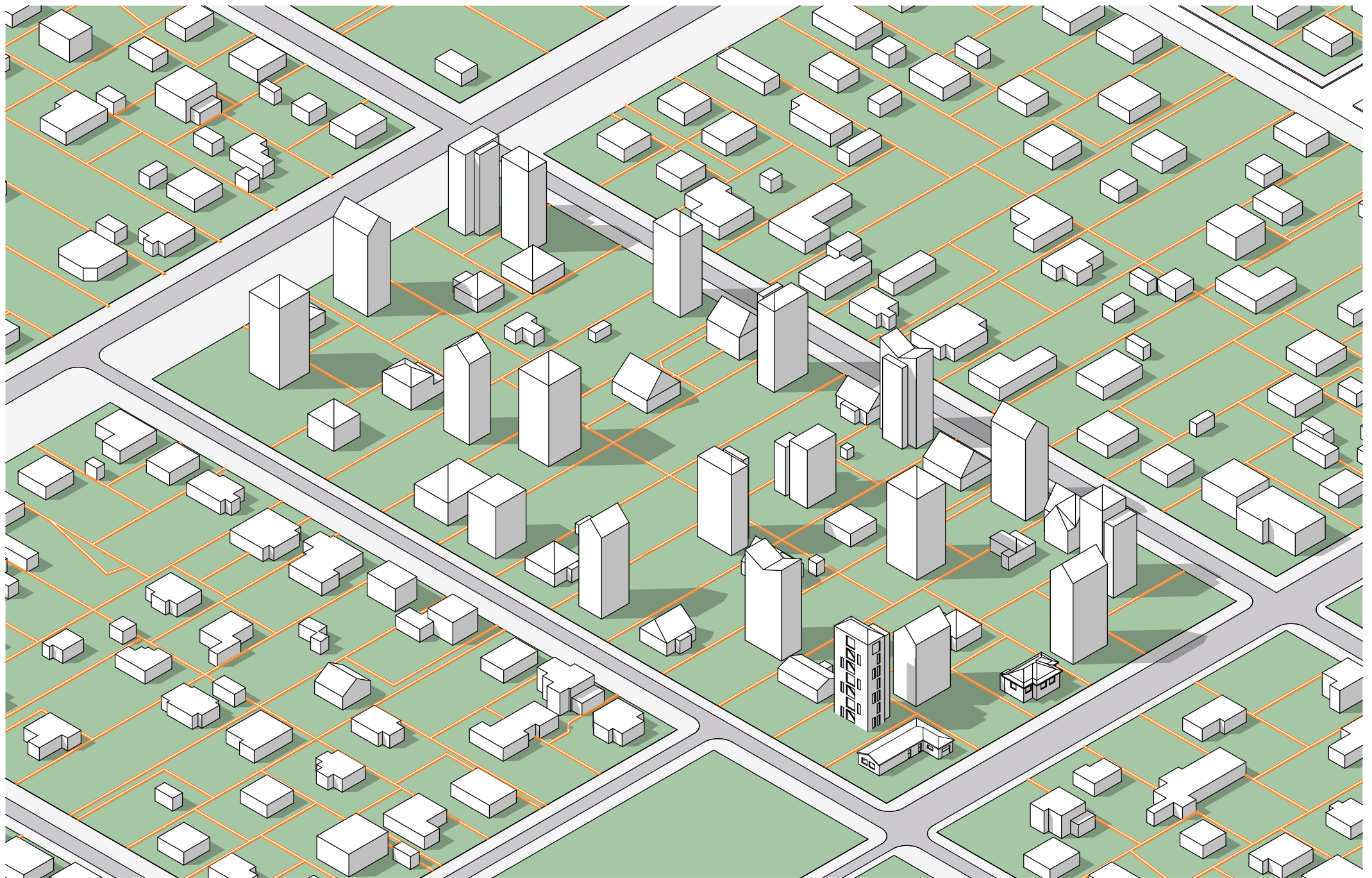
Beispielhaft werden die verschiedenen Modelle am Stadtraum rund um den Garziner Platz durchgespielt.

Die geltenden Regeln GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), Abstandsflächen, Geschossigkeiten werden in den verschiedenen Varianten verändert.



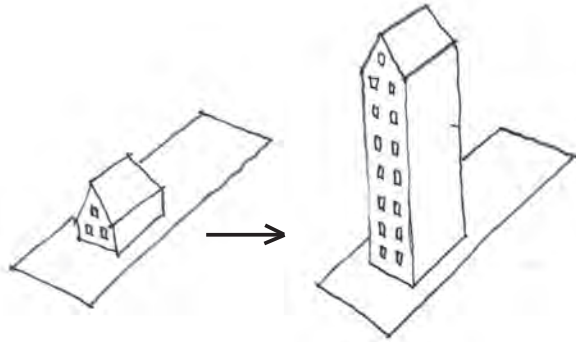
Modell Wohntürme („San Gimignano“)



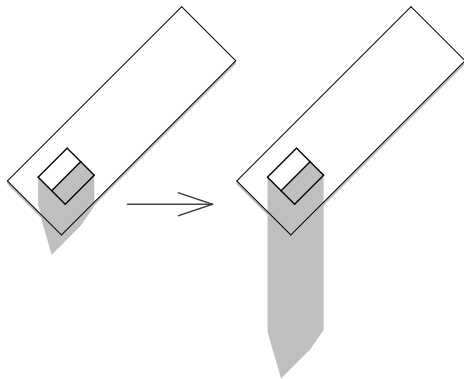


Modell Wohntürme („San Giminiano“)

Die bestehende offene Bauweise bleibt. Die bebaubare Grundfläche bleibt gering; jedoch entfällt die Höhenbegrenzung. Nadelförmige, schlanke Wohntürme entstehen.



Die Grundflächenzahl GRZ bleibt beim vorhandenen (geringen) Maß von ca 0,2 (die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf). Die Geschossflächenzahl GFZ wird massiv erhöht. (Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an.) Die nadelförmigen Einspanner bleiben unterhalb der Hochhausgrenze (Oberste Etage bei +22m Höhe über Terrain).



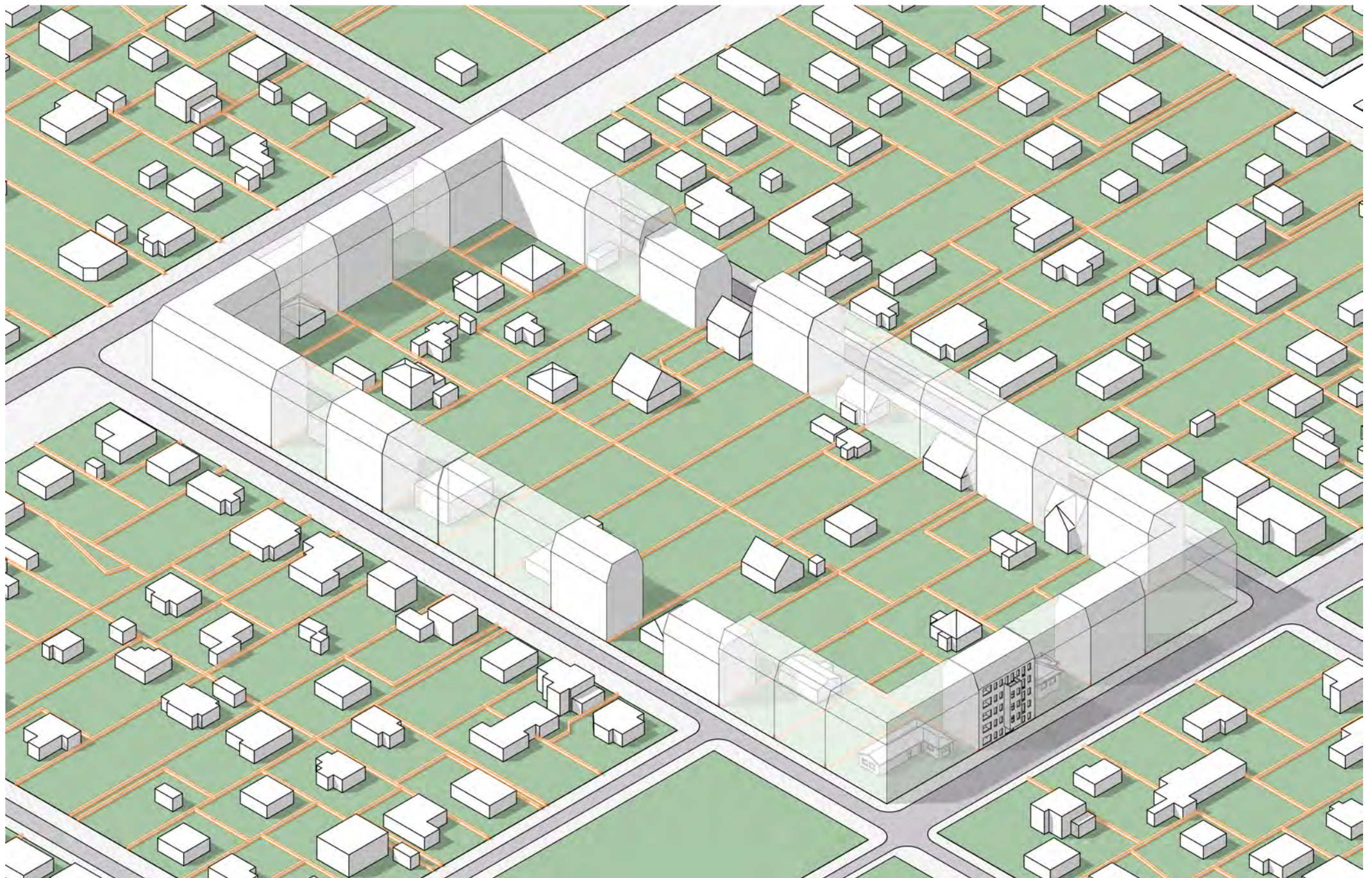
- 3-4 Maisonette-Wohnungen (Einfamilienhäuser) übereinander
- „freistehend“: Ausblick in alle 4 Himmels-Richtungen
- Verdichtungsfaktor (im Vergleich zum Bestand): 3-4



Skyline alt und neu

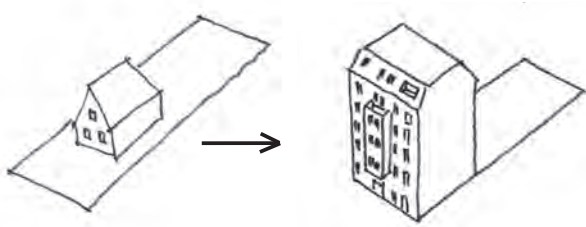
Modell Blockrand (klassische Verdichtung)



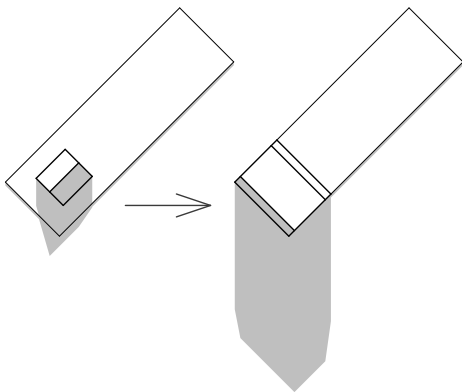


Modell Blockrand (klassische Verdichtung)

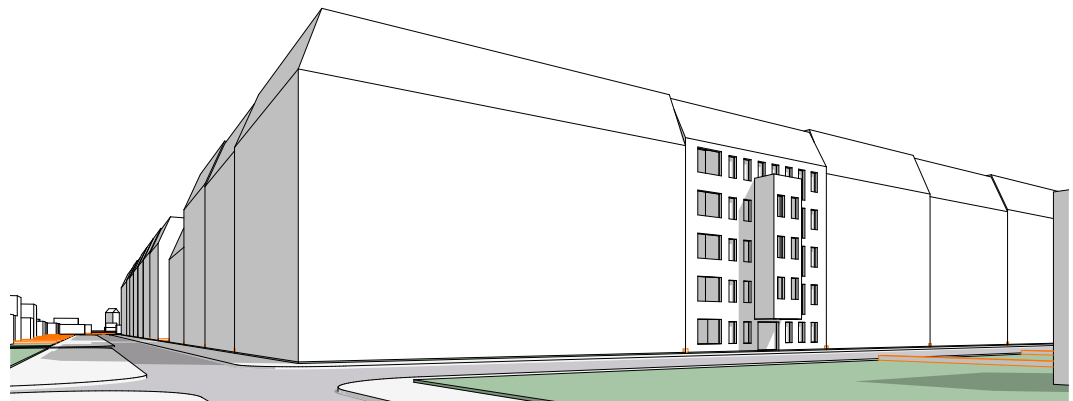
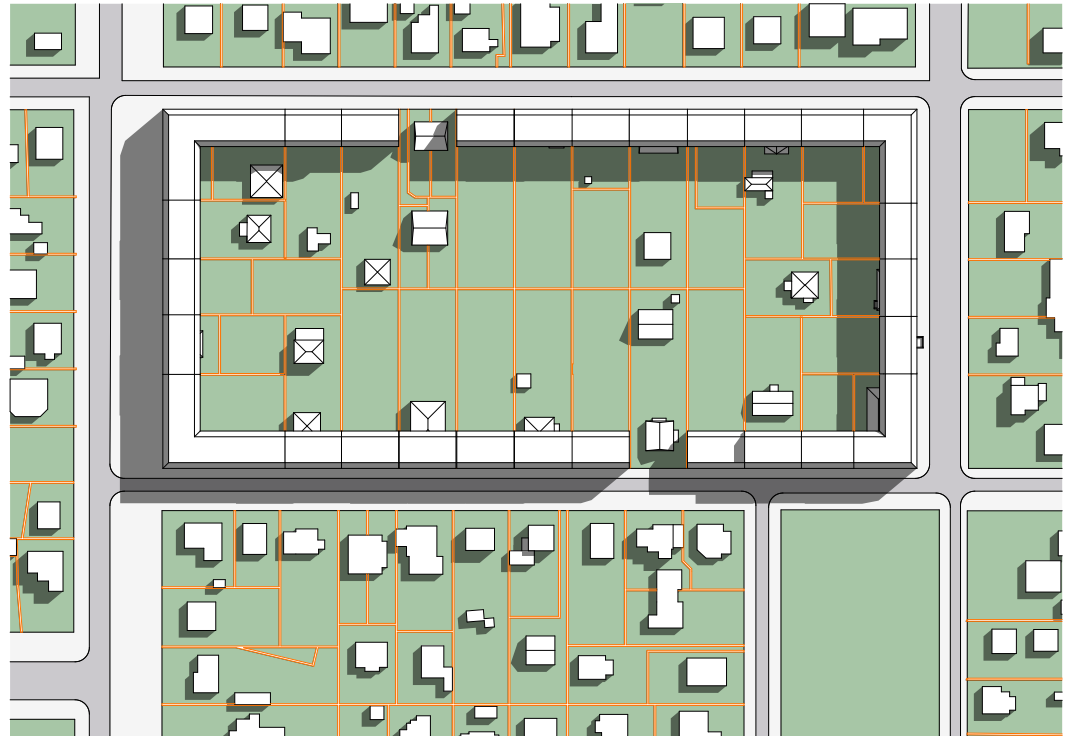
Die offene Bauweise geht kontinuierlich in eine geschlossene Bauweise über. Mit der Zeit entsteht eine Blockrandbebauung in kleinteiliger Struktur – die bestehenden Grundstücksgrenzen bleiben erhalten. Vorbild: Altbauquartiere



Die Grundflächenzahl GRZ und die GFZ werden erhöht. (Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an.)

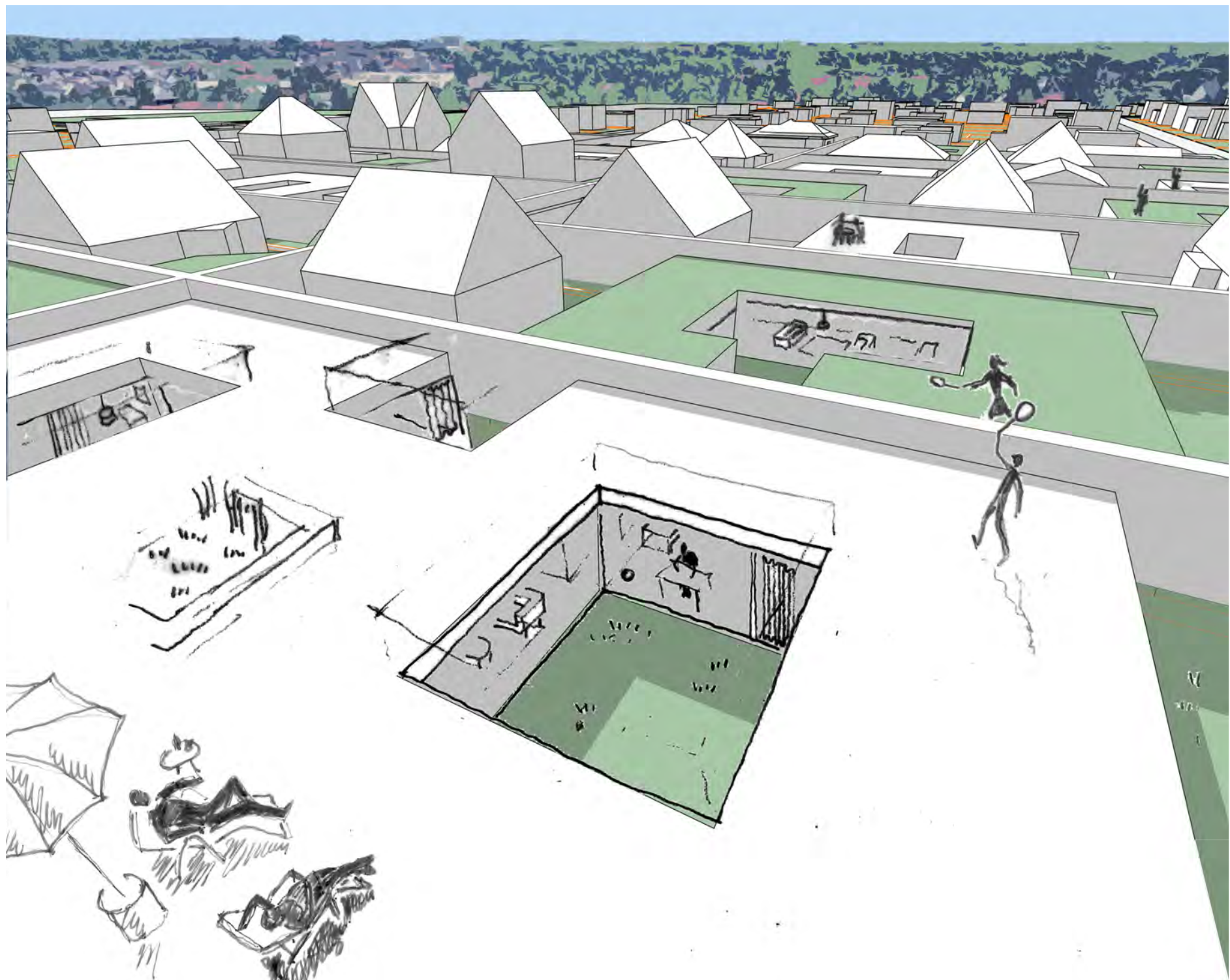


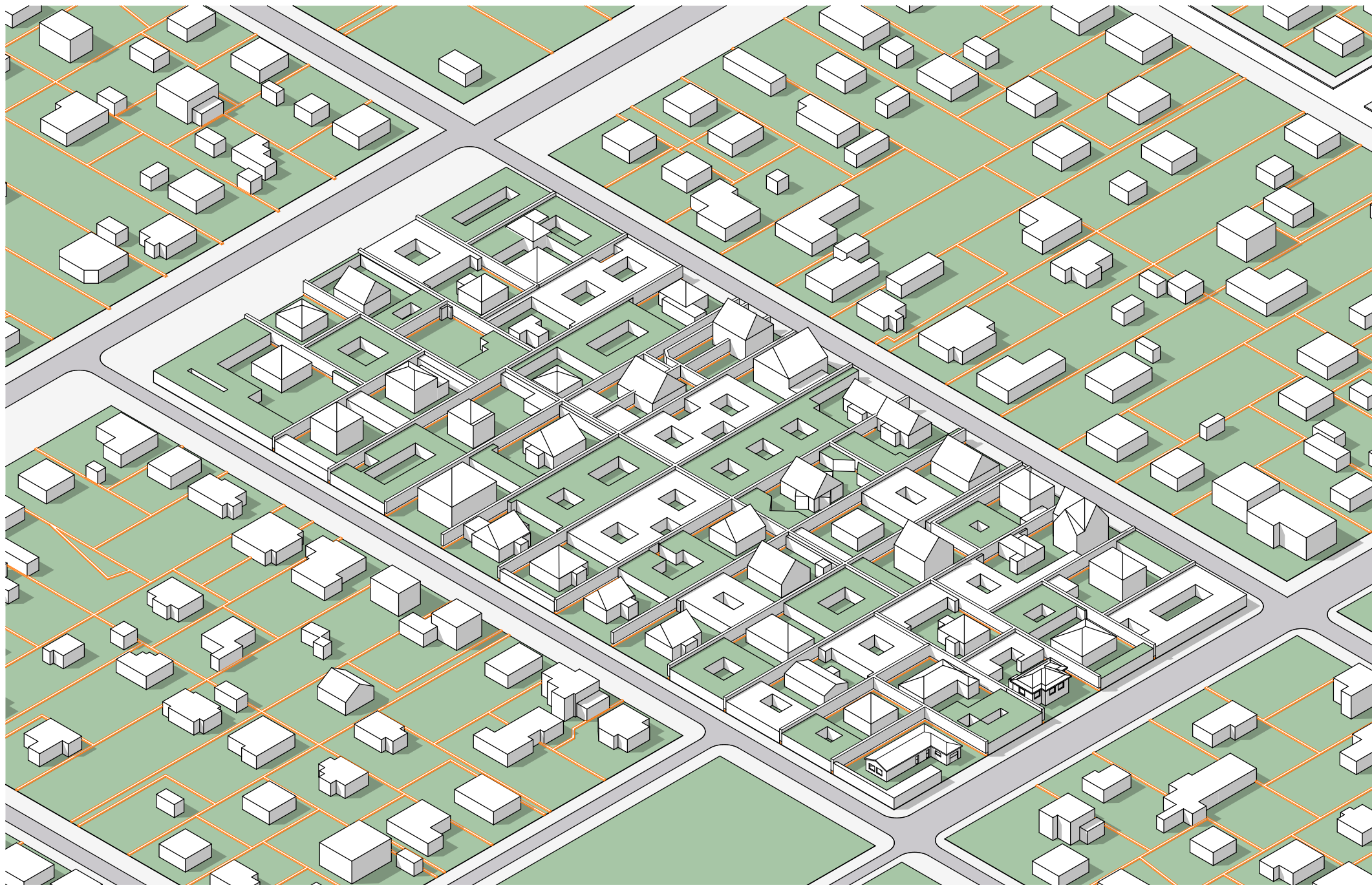
- geschlossene Bauweise/ Brandwände zu den Nachbarn
- klassische Blockstrukturen entstehen
- Verdichtungsfaktor (im Vergleich zum Bestand): ca. 10



Zustand am Ende der Entwicklung

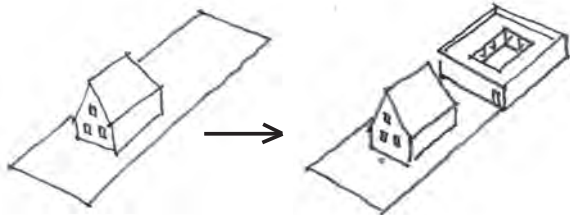
Modell Patiohäuser (Amalgam)



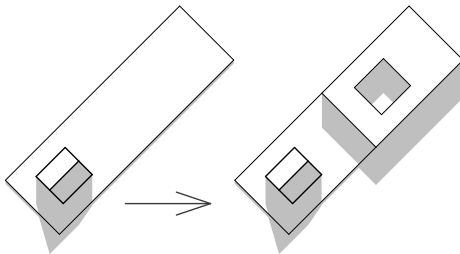


Modell Patiohäuser (Amalgam)

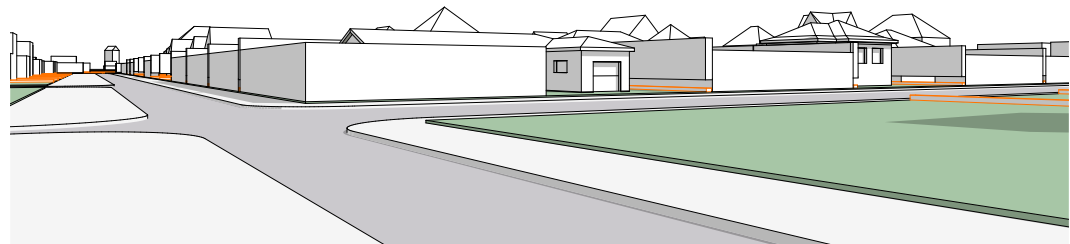
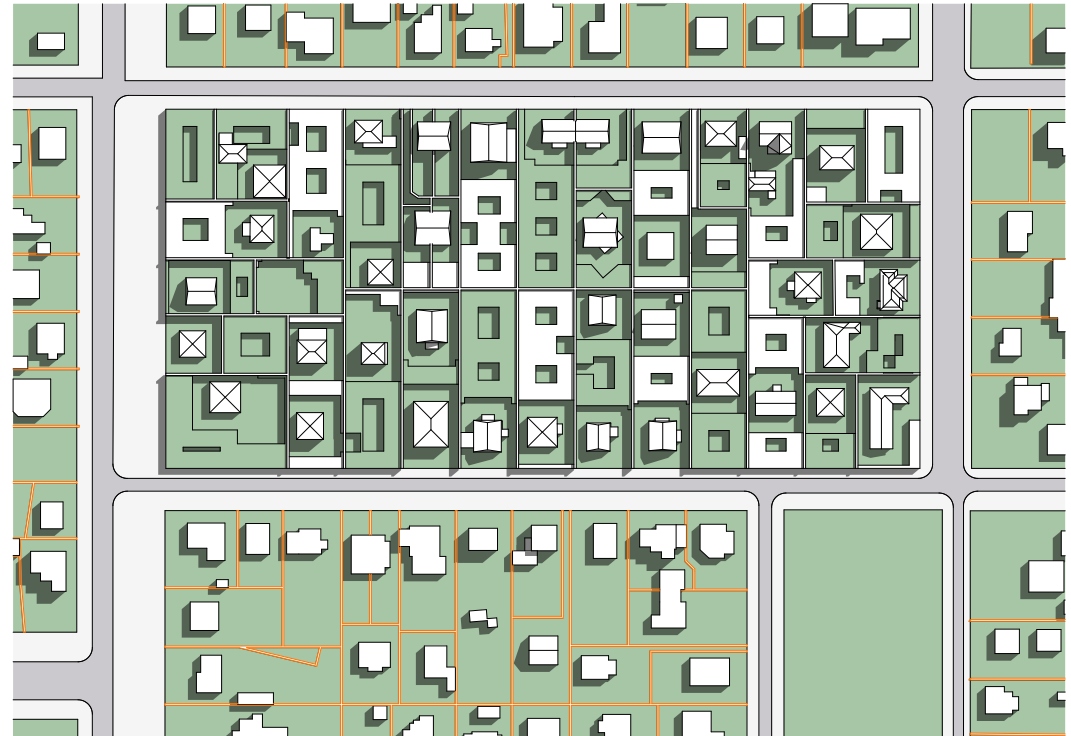
Die Verdichtung erfolgt durch eingeschossige Hofgebäude. Die Verpflichtung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze bei eingeschossiger Bauweise entfällt (Nach geltenden Normen dürfen bisher nur Garagen auf der Grenze gebaut werden).



Die Grundflächenzahl GRZ wird massiv erhöht (die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf). Die Flachdächer werden begrünt und können als Gärten und Terrassen genutzt werden. Die Neubauten orientieren sich nach Innen: Die Außenwände sind geschlossen. Licht und Luft kommt durch die Innenhöfe ins Haus. Die neuen Gebäude sind Kompentärformen der klassischen Einfamilienhäuser mit ihren umgebenden Gärten: der Garten wird nun vom Haus umgeben.

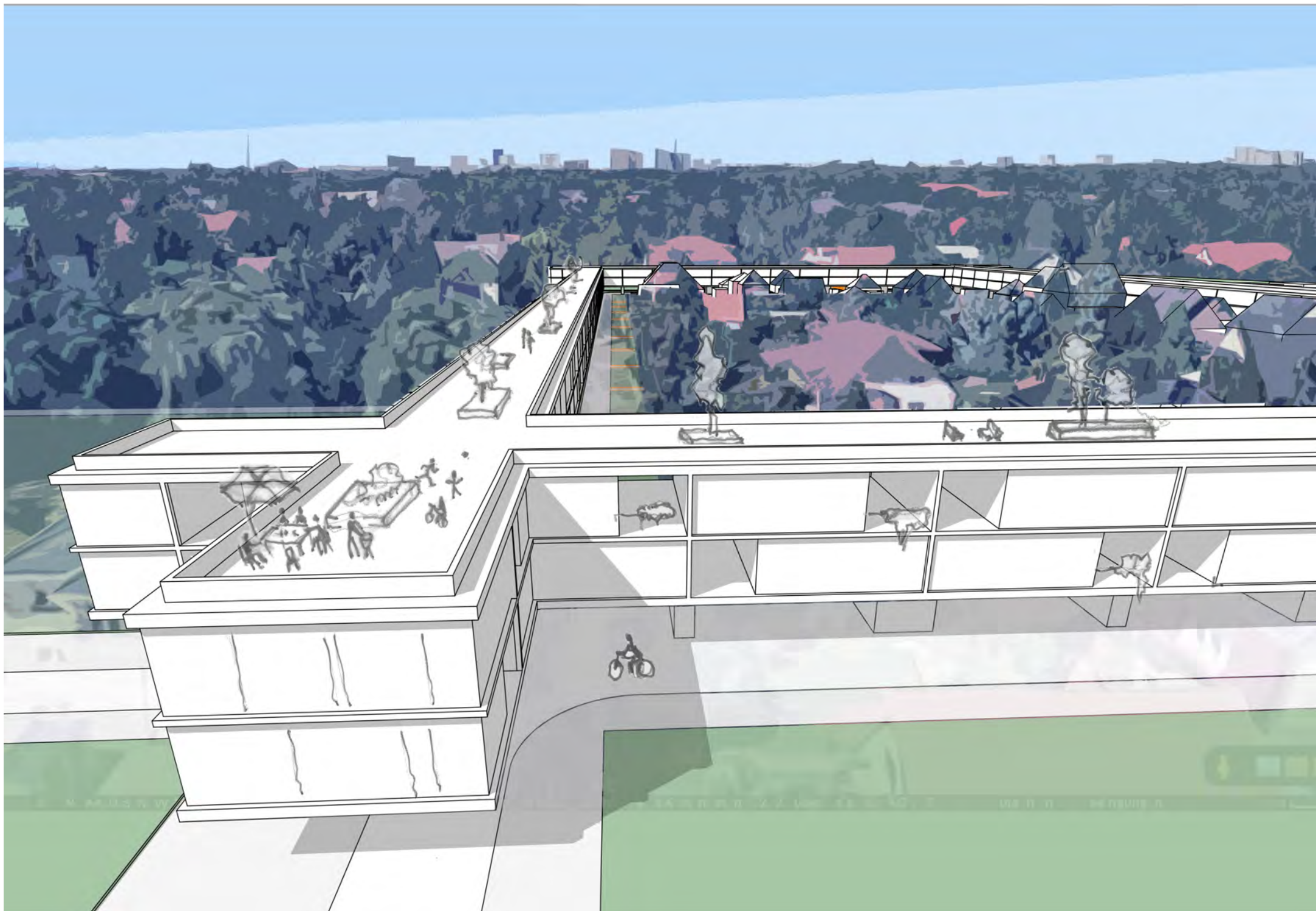


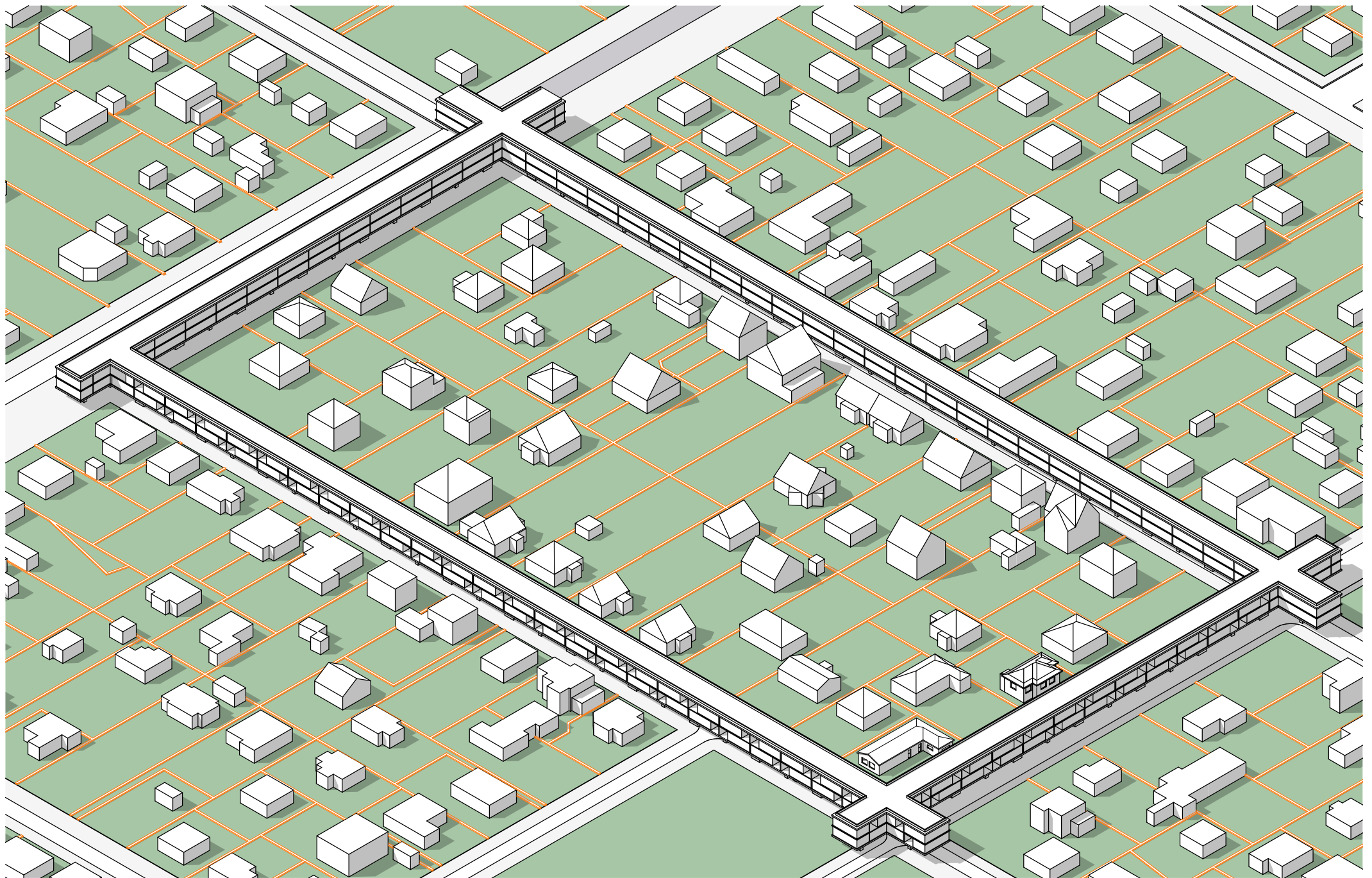
- Eingeschossige Hofgebäude mit eingeschittenen Atrien
- als Gärten nutzbare Dachflächen
- Verdichtungsfaktor (im Vergleich zum Bestand): 2-3



Perspektive

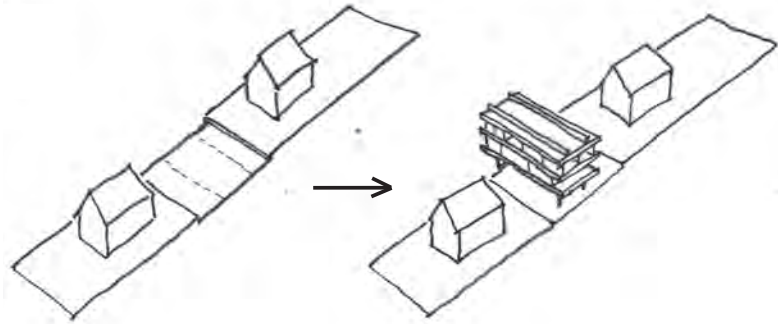
Modell Straßenbebauung



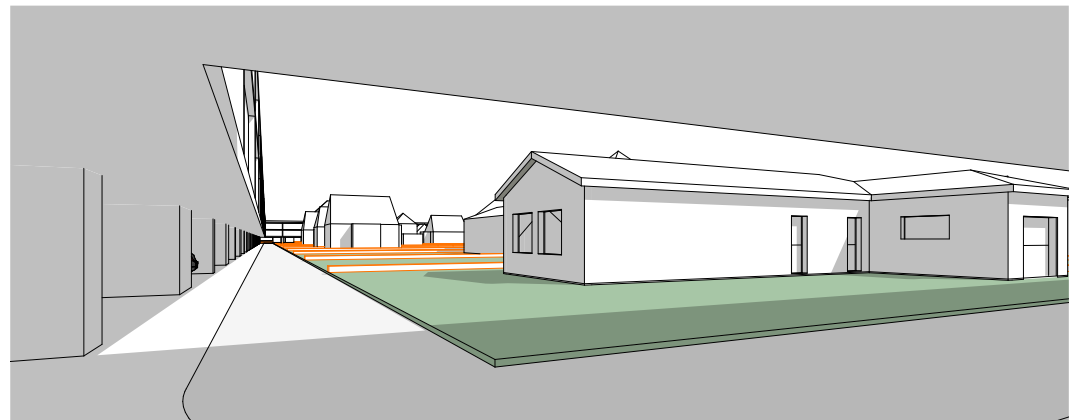
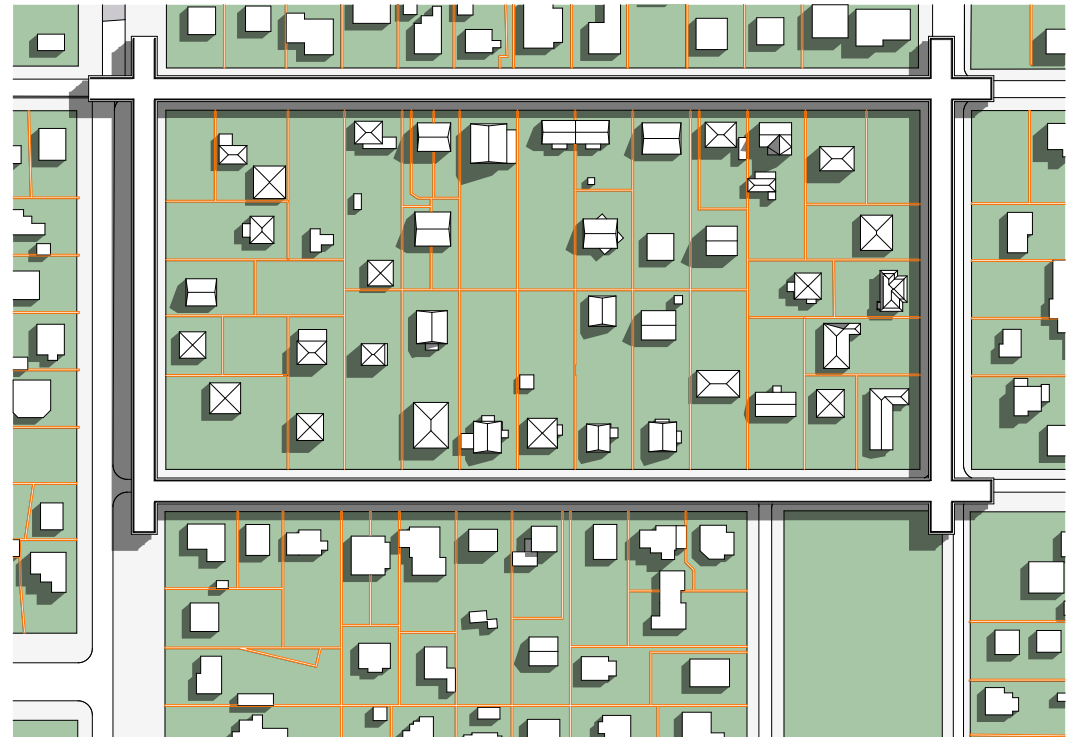


Modell Straßenbebauung

Bebauung in Form von linearen Strukturen im Bereich der öffentlichen Straßen: Sozialer Wohnungsbau



Die Straßen im Quartier sind 'meist menschenleer, der Straßenverkehr ist sehr gering. Der Raum über den Straßen wird genutzt: eine zweigeschossige Wohnstruktur wird auf ein offenes Erdgeschoss gesetzt. Die Erschließung der bestehenden Grundstücke erfolgt durch schmale kombinierte Spielstraßen. Das Flachdach auf dem Gebäude ist für die Bewohner zugänglich für urban gardening.

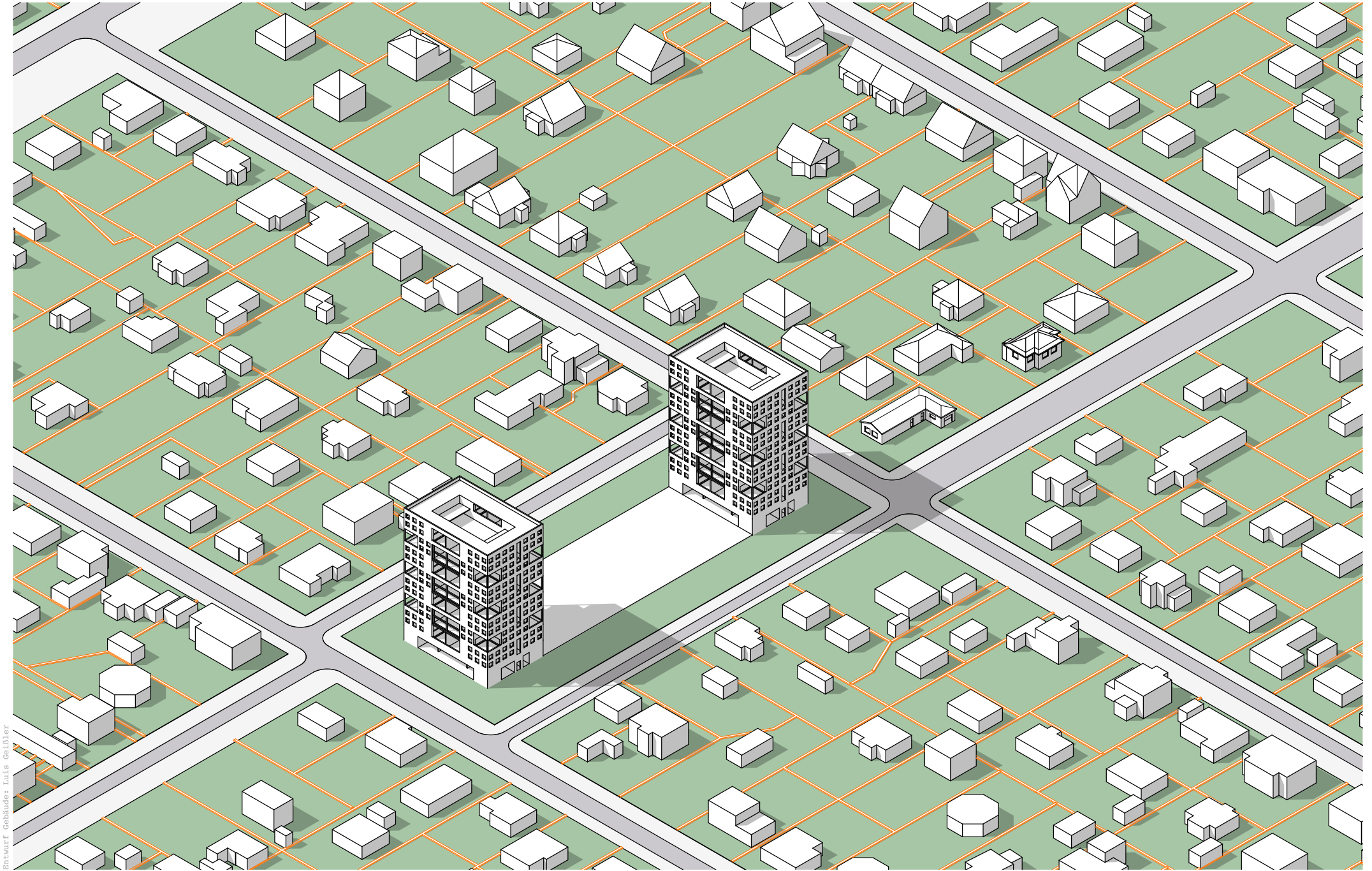


- sozialer Wohnungsbau oberhalb der Straßen
- als Gärten nutzbare Dachflächen
- Verdichtungsfaktor (im Vergleich zum Bestand): ca. 3

Perspektive unterhalb der Straßenbebauung

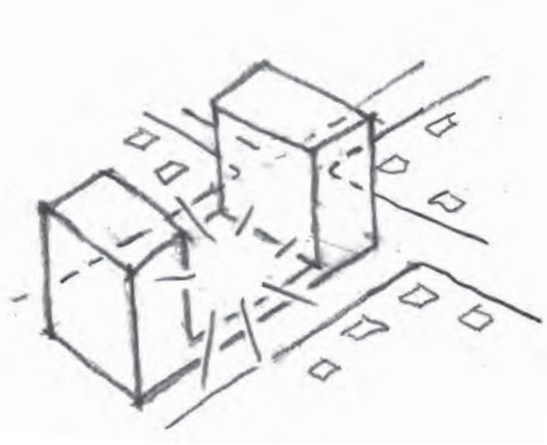
Modell Superblock/ Quartiersplatz





Modell Superblock/ Quartiersplatz

Bebauung des Garziner Platzes mit einem Hochhaus aus gestapelten Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten: Erhalt des öffentlichen Grünraums auf Straßenniveau + Vergrößerung durch einen vertikalen Park.

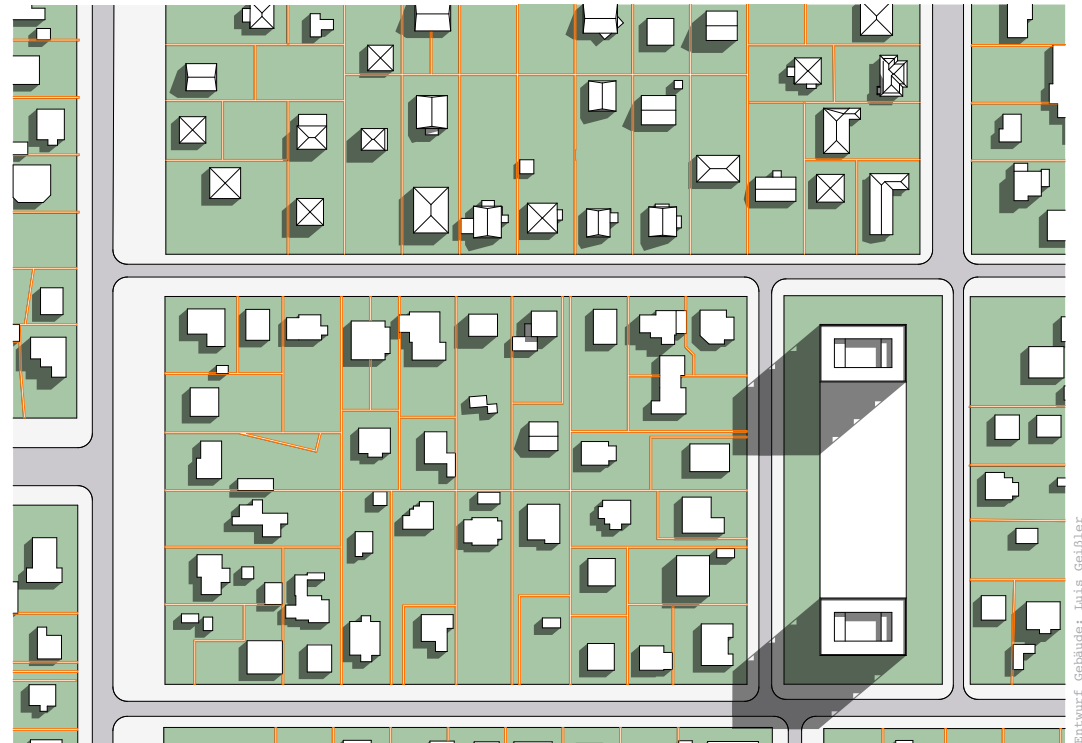


Schaffung eines Quartierszentrums mit Angeboten im Bereich Dienstleistung, Nahversorgung, Gastronomie. Zentrum ist ein Quartiersplatz als öffentlicher Raum mit Spielplätzen und Angeboten für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

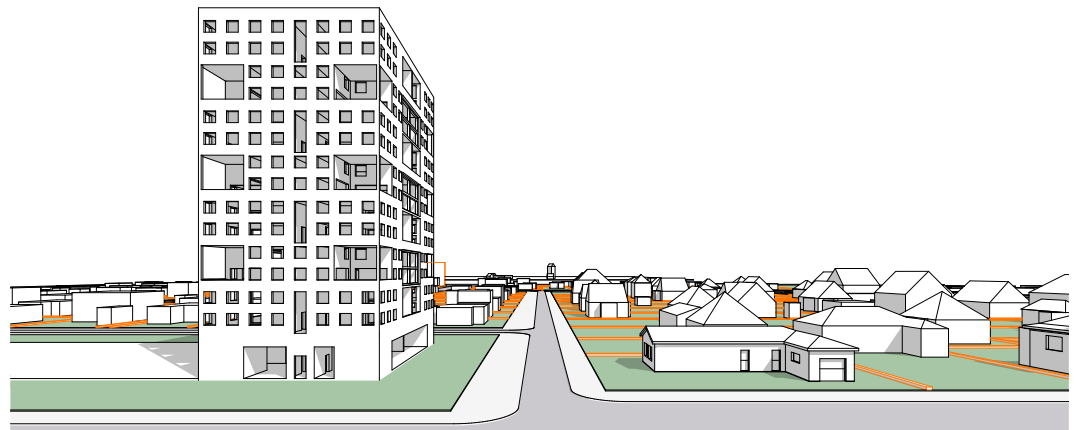
Das Hochhaus besteht aus gestapelten Einfamilienhäusern mit großzügigen Loggien nach außen und mehrgeschossigen halböffentlichen Innenhöfen im Inneren. Die Gebäudestruktur ermöglicht eine Kombination von Wohnen und Arbeiten: Co-Working Räume orientieren sich zu den Innenhöfen. Auch können Nutzungen wie z.B. eine Kita integriert werden. Im Erdgeschoss befinden sich Läden und Gastronomie.



- Superblöcke definieren den Quartiersplatz
- Hybride Gebäudestruktur für unterschiedliche Nutzungen
- Vertikaler Park im Mittelteil des Gebäudes

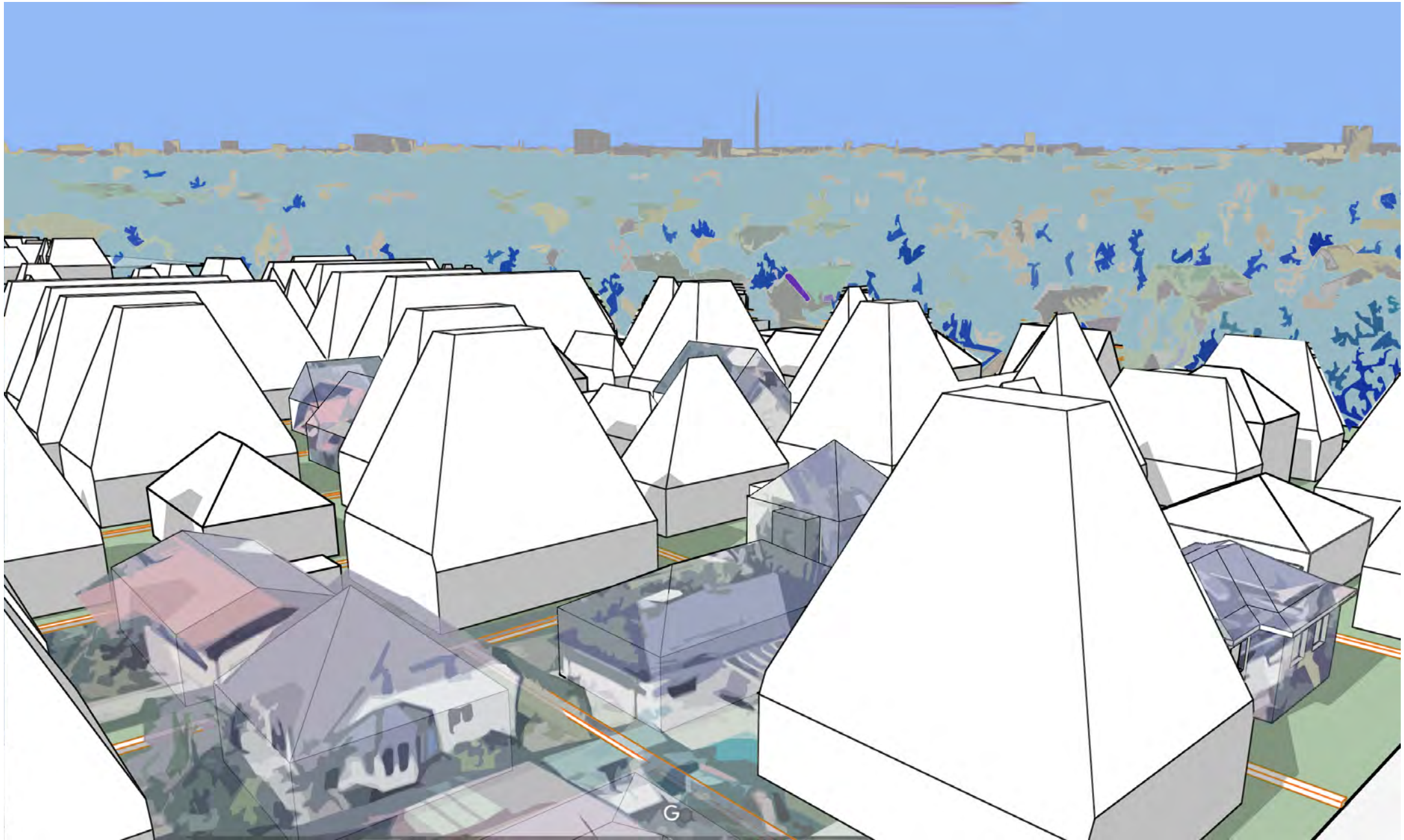


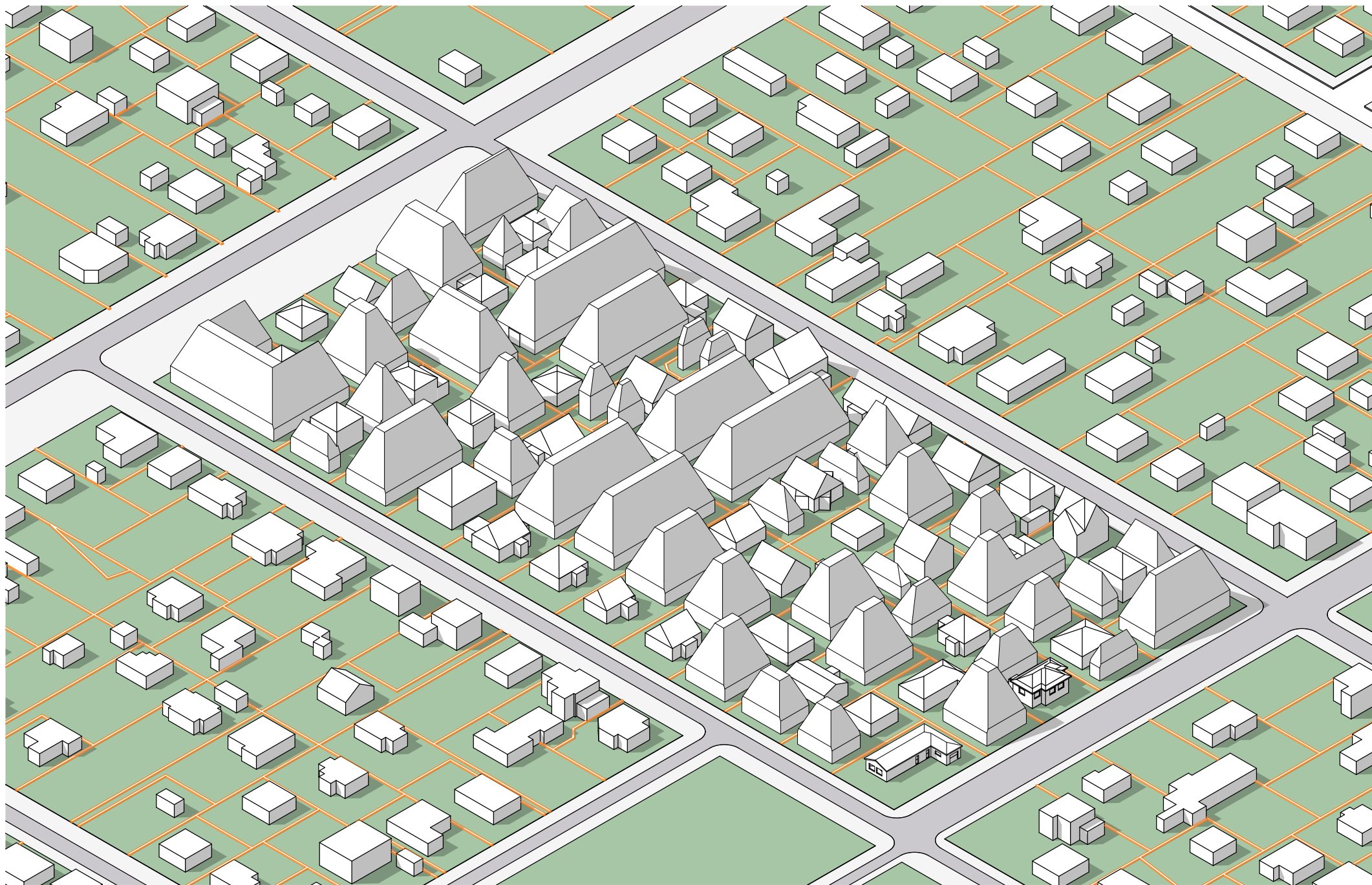
Entwurf Gebäude: Iris Geißler



Superblock mit Stadtplatz

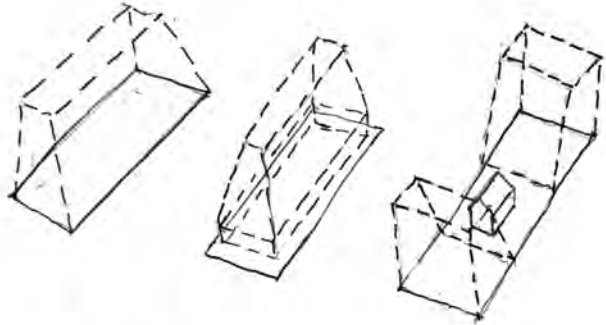
Modell Volumenmaximierung (form follows Abstandslinien)





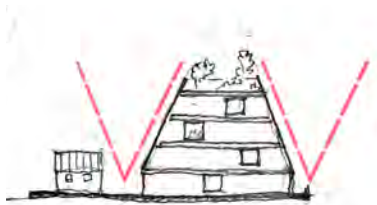
Modell Volumenmaximierung (form follows Abstandslinien)

Ergänzung des Bestands durch bis zu 4,5 geschossige freistehende Gebäudevolumen. Die Abstandsflächen von 0,4h sowie der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze definieren die Gebäudeform. Auch zu bestehenden Gebäuden gilt die Abstandsflächengeometrie von 0,4h.

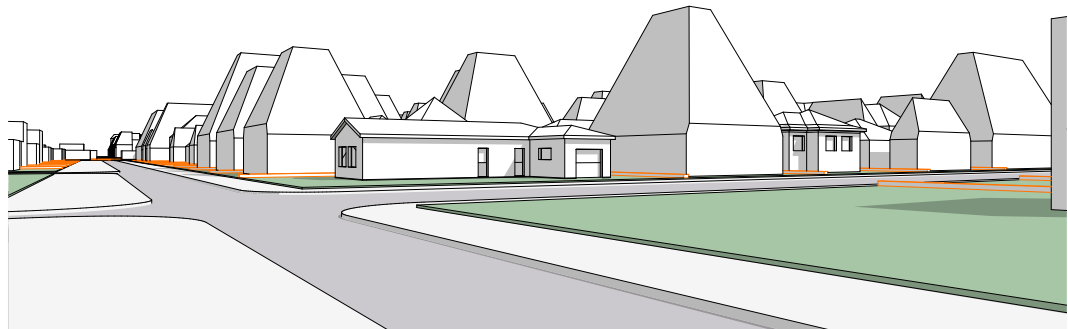
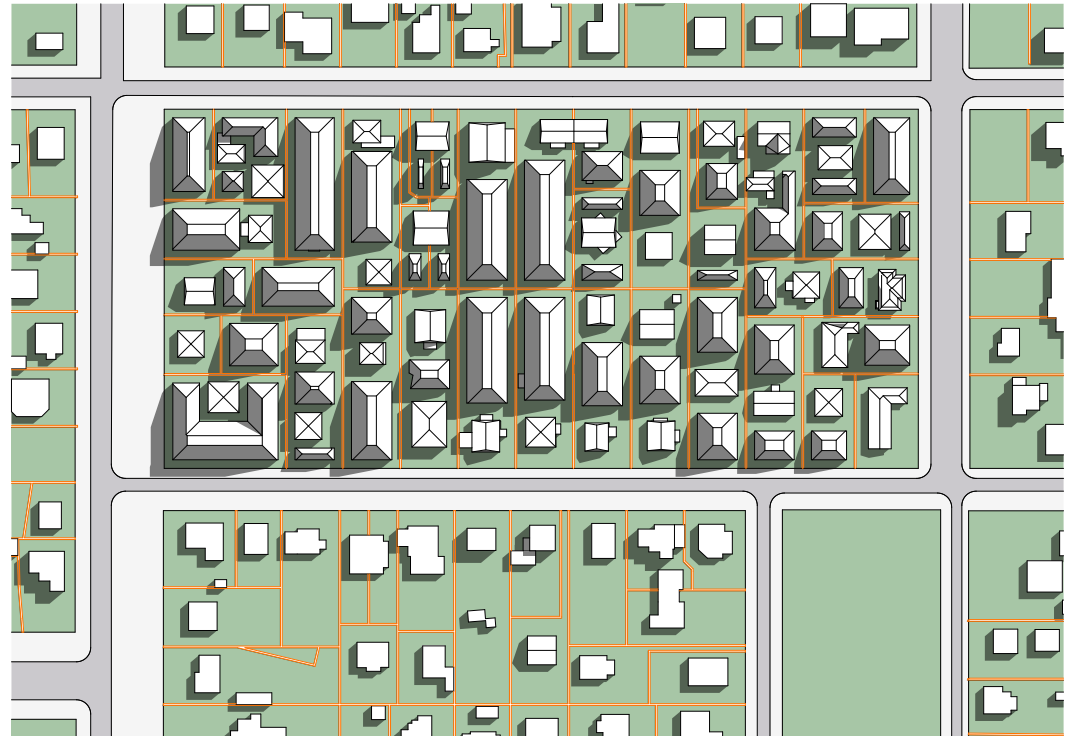


Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ werden massiv erhöht.

Die offene Bauweise bleibt erhalten. Die Neubauten stehen frei wie die vorhandenen Einfamilienhäuser, allerdings werden sie als Mehrfamilienhäuser genutzt: Townhouses und Geschosswohnungsbau. Die Dachterrassen bieten großzügige Gemeinschafts-Außenbereiche.



- 4,5 geschossige, freistehende Häuser in offener Bauweise
- maximale Grundstücksausnutzung
- Nachzeichnen der Geometrie der Abstandsflächen
- Verdichtungsfaktor (im Vergleich zum Bestand): 4-5



Nutbush City Limits
Ike & Tina Turner

Eine Kirche, eine Kneipe,
Eine Schule, ein Außenklo
An der Autobahn Nummer 19
Halten die Leute die Stadt sauber

A church house, gin house
A school house, outhouse
On highway number nineteen
The people keep the city clean

Sie nennen es Nutbush, oh Nutbush
Sie nennen es Nutbush city limits

They call it Nutbush, oh Nutbush
They call it Nutbush city limits

25 war die Höchstgeschwindigkeit
Für Motorräder verboten
Freitags gehst Du einkaufen
Sonntags in die Kirche

Twenty-five was the speed limit
Motorcycle not allowed in it
You go t'the store on Fridays
You go to church on Sundays

Sie nennen es Nutbush, oh Nutbush
Sie nennen es Nutbush city limits

They call it Nutbush, been a long time, oh Nutbush
They call it Nutbush city limits

In der Woche gehst Du aufs Feld
Und machst ein Picknick am Tag der Arbeit
Und gehst samstags in die Stadt
Und gehst sonntags zur Kirche

You go to the fields on week days
And have a picnic on Labor Day
You go to town on Saturday
But go to church every Sunday

Sie nennen es Nutbush, oh Nutbush
Sie nennen es Nutbush city limits

They call it Nutbush, oh Nutbush
They call it Nutbush city limits

Es gibt keinen Whisky zu kaufen
Wenn Du betrunken bist, gibt's keine Bewährung
Gepökelttes Schweinefleisch und Rübenkraut
Mehr gibt's nicht im Knast

No whiskey for sale
You get caught, no bail
Salt pork and molasses
Is all you get in jail

Sie nennen es Nutbush, oh Nutbush
Sie nennen es Nutbush city limits
Nutbush city limits

They call it Nutbush, oh Nutbush
Yeah they call it Nutbush city
Nutbush city limits

Eine kleine alte Stadt in Tennessee
Eine ruhige kleine Kommune, Ein Kaff
Wo Du aufpassen musst, was Du sagst.
in Nutbush, oh Nutbush

A little old town in Tennessee, it's called
Quiet little old community, a one-horse town
You have to watch what you're puttin' down
In old Nutbush, they call it Nutbush

Dank an:

Luis Geißler
Frank Dittmann
Ina Geißler
Irina Schustow

Fabian Lippert, Architekt
Gleimstr. 41
10437 Berlin

mail@fabianlippert.de
www.fabianlippert.de

