

ERWEITERUNG PUMPENHOF

Projektbeschreibung

PROJEKT	Erweiterung Pumpenhof
OBJEKT	Axxxx-Bxxxx-Sxxxx XXX, 1XXXX Fürstenwalde
DATUM	28.07.2018

1. Einblick

Die beiden Grundstücke zwischen Axxxx-Bxxxx-Sxxxx und Nxxx Sxxxx befinden sich seit Generationen in Familienbesitz. Hier wurde und wird bis heute rund um das Thema Brunnenbau gearbeitet. Auch dies wieder über die Generationen hinweg.

Jedoch erlebte der Pumpenhof über die Zeit verschiedene Veränderungen, da sich die Bedingungen für ein solches Gewerbe mit den technischen und logistischen Möglichkeiten stark veränderten. Es wurden Wohn- und Einzelhandelsflächen errichtet, Bürotrakte aufgebaut und wieder abgebrochen, Lagerstätten errichtet und ständig umweiter- und wieder abgebaut.

Heute trifft man an der Axxxx-Bxxxx-Str. 110 ein Wohnhaus für drei Parteien, welches noch ein Modegeschäft beherbergt. Rückwärtig im Grundstück liegen Gebäudeteile, die als Büro genutzt werden; es ist eine verlassener Werkstatttrakt vorhanden, sowie einige Flächen die mehr oder weniger noch als Lager dienen. Neben einem notdürftig geflicktem Schuppen, findet sich noch eine Bodenplatte eines längst verschwundenen Gebäudes und allorts überwuchert Gras einst asphaltierte Flächen.

Zusammen genommen sind es größere Bereiche des Grundstücks und einige Teile von Gebäuden, die ungenutzt, aber auf eine Nxxx Zweckbestimmung wartend, hier verharren.

2. Zustand

Bereits erwähnt wurde das Hauptgebäude an der Axxxx-Bxxxx-Str. Das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach nimmt drei Wohneinheiten sowie eine Fläche für Einzelhandel auf. Auf Grund seiner durchgehenden Nutzung befindet es sich im einem guten Zustand.

Am Südgiebel vorbei, führt die Einfahrt auf den Pumpenhof, der Nordgiebel ist als Gebäudetrennwand ausgeführt, liegt aber mitten auf dem betrachteten Grundstück.

Angeschlossen an das Hauptgebäude ist ein Querflügel, der im Erdgeschoss einer Büronutzung dient, jedoch im Dachgeschoss, auf Grund fehlender Raumhöhe, ungenutzt ist. Wie das Haupthaus ist auch dieser Gebäudeteil unterkellert. Das ziegelsichtige Mauerwerk zeigt keine gravierenden Beschädigungen, lediglich am Dachstuhl des Pultdaches erkennt man den Zahn der Zeit. Auch hier ist die Nordseite als Gebäudetrennwand ausgeführt und liegt mitten auf dem betrachteten Grundstück.

Östlich an den Querriegel anschließend und weiter in die Grundstückstiefe hinein, schließt ein ehemaliger eingeschossiger Werkstatttrakt an, dessen Flachdach heute teilweise nicht mehr vorhanden ist. Das Mauerwerk jedoch macht weiterhin einen soliden Eindruck. Das Gebäude ist ungenutzt.

Zwischen Querriegel und Werkstatttrakt schließt in nördlicher Richtung ein Nebengelass an, welches bis fast an die Nordgrenze des Grundstückes reicht. Von hier aus in Richtung Axxxx-Bxxxx-Str. ist beinahe die ganze Grundstücksfläche asphaltiert. In östlicher Richtung, liegen noch Bodenplatten ehemaliger Gebäude auf dem Grundstück.

An der Südgrenze des Grundstückes liegt ein eingeschossiger langgestreckter Nebentrakt, dessen Pultdach bis zur Zweigeschossigkeit an der Grundstücksgrenze aufsteigt. Das ziegelsichtige Mauerwerk ist weitgehend in einem schadfreien Zustand, jedoch sollte die Dachdeckung eine Erneuerung erfahren, nicht nur weil diese aus Asbestplatten besteht. Das Gebäude läuft in Richtung Nxxx Sxxxx(Ost) in einem grenzständigen Mauerrest aus, der einst hier gelegene Unterstände zum Nachbargrundstück hin abgrenzte.

Die Ostseite des Grundstückes an der Nxxxn Sxxxx ist gänzlich unbebaut.

Die befestigten Flächen zwischen Haupthaus, Quer- und Werkstatttrakt sind mit Kleinformatsteinen gepflastert. Im rückwärtigen unbebautem Grundstücksbereich Richtung Nxxx Sxxxx und im nördlichen unbebautem Grundstücksteil an der Axxxx-Bxxxx-Str. sind diese Flächen asphaltiert.

Die übrigen Flächen sind von Grasbewuchs überzogen. Es findet sich auf dem Grundstück, besonders an der Nxxxn Straße, einiger Baumbewuchs.

Abgesehen vom unmittelbaren Umfeld des Haupthauses macht das Grundstück einen ungenutzten Eindruck und fällt mehr und mehr der Verwilderung anheim.

3. Ausblick

Der aktuelle bauliche Zustand der Gebäude sowie die brachliegenden Flächen auf dem Grundstück sollen in absehbarer Zukunft einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen werden.

Es ist beabsichtigt, die verlassenen oder lediglich als Lager genutzten Gebäudeteile neu zu aktivieren, die unnutzbaren Flächen durch Umgestaltung nutzbar zu machen sowie das Gebäudeensemble auf dem Grundstück durch Bebauung der leeren Flächen zu ergänzen.

Die innerstädtische Lage des Pumpenhofes und seine bisherige Nutzung, als auch die überholte Maxime des Städtebaus des vergangenen Jahrhunderts von getrennten Lebens- und Arbeitsbereichen bilden den Ausgangspunkt für die zukünftige Entwicklung des Ortes.

Der Pumpenhof soll nach wie vor eine Mischung aus Gewerbe- und Wohneinheiten bilden, wobei die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung der stadt- und insbesondere der Anwohnerverträglichkeit unterworfen sind. Hier wird an Büronutzungen sowie kleine Werkstätten wie zum Beispiel für Fahrradreparatur oder Schusterwerkstatt gedacht.

Anschließend an das Konzept der Nutzungsmischung wird auf dem Pumpenhof eine Mischung der Bewohnerstruktur angestrebt. So werden sich hier barrierefreie Wohneinheiten für ältere Menschen neben großen Wohnungen für junge Familien neben kleinen Single-Appartments finden lassen.

Prinzipiell soll die Mieterstruktur im Pumpenhof einer geringen Fluktuation unterliegen, was auf eine Stärkung der Gemeinschaft der Anwohner abzielt und Ausgangspunkt für mehr nachbarschaftliche Interaktion bildet.

Zu diesem Zweck wird auf dem Pumpenhof ein Gemeinschaftsraum entstehen, der den Anwohnern als gemeinsamer Treffpunkt dient. Dieser Gemeinschaftsraum nimmt räumlich den zentralen Ort im Ensemble ein und fördert so um ein weiteres das soziale Miteinander der Anwohner.

Um den zentralen Ort, den Gemeinschaftsraum, herum und letztendlich die übrige Grundstücksfläche einnehmend, wird der Pumpenhof sich in eine gartenähnlichen Grünanlage wandeln, die wiederum gemeinschaftlich durch die Anwohner bewirtschaftet wird.

Hier finden sich neben Obstbäumen eine ganze Reihe von Beetanlagen, aber auch eine Terrassenfläche und ein Geräteschuppen sowie, als das Signet des Ensembles, eine Brunnenanlage.

Um aber den Pumpenhof nicht zur abgeschlossenen Community in der Stadtlandschaft zu degradieren, wird entsprechend der Lage des Grundstückes zwischen den beiden Straßen Axxxx-Bxxxx und Nxxx Sxxxx eine Verbindungsstraße hergestellt. Diese nicht öffentliche, jedoch öffentlich nutzbare (Spiel-)Straße verbindet die beiden historisch überlieferten Grundstückszufahrten zum Pumpenhof und verzahnt so das Ensemble mit der Stadt und die Stadt mit dem Ensemble. Ebenfalls für eine nicht rein private Nutzung des Grundstückes sprechen die vorgesehenen Gewerbeeinheiten als auch der Gemeinschaftsraum der in Selbstverwaltung der Anwohner auch für externe Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge oder Familienfeiern genutzt werden kann.

Entsprechend den bis hierher auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Grundstückes angelegten Maßnahmen wird auch die bauliche Ausformulierung der angedachten Erweiterungen diesen Kriterien entsprechen. Es werden regionale Firmen und Materialien zum Einsatz kommen, bauökologische Aspekte werden in der weiteren Planung und Ausführung eine gewichtige Rolle einnehmen.

Generell erscheint der Pumpenhof momentan in einem baulich heterogenen Zustand, der sich aus der gewachsenen Struktur des Grundstückes ergibt und damit dem Erscheinungsbild von Stadt im allgemeinen, aber auch der angedachten infrastrukturellen Entwicklung des Hofes entspricht. Diese Heterogenität wird in den zukünftigen Maßnahmen mit aufgenommen. Ziel aller bevorstehenden Planungen ist daher nicht der uniforme Block, sondern das vielschichtige Ensemble, welches Geschichte und Zukunft verbindet und die Vielfältigkeit von Möglichkeiten und von Menschen zum Ausdruck bringt, jedoch aber gleichzeitig ein Zentrum für diese schafft.

→ Vergleich städtebaulicher Leitfaden und Konzept Pumpenhof

INSEK 2018 (städtebaulicher Entwicklungsleitfaden)	Pumpenhof Konzept
nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung stadtverträgliches und nachhaltiges Wachstum Wohnbauflächen in attraktiven und integrierten Lagen (Nachverdichtung) Altbausubstanz als Identität der Stadt	Aufbau auf Vorhandenem und dessen Weiterentwicklung Achtung der gefundenen Strukturen Nutzung bereits erschlossener Flächen Neuverbindung von Arbeit und Wohnen sowie Neuverbindung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen Arbeit ökologischen Baustoffen und regionalen Firmen
attraktiver Wohnstandort mit Lebensqualität freiräumliche Qualitäten sichern Work-Life-Balance	hohe Aufenthaltsqualitäten auf dem Gelände da hoher Grünflächenanteil mit nutzbaren Flächen (Obstgärten, etc) Synergieeffekte durch Nutzungs- und Nutzermischung über die Generationen hinweg generationsübergreifende Bewohnerstruktur
Potential von Start-Ups und Kleinunternehmen nutzen und dafür Raumangebote schaffen	attraktive Raumangebote in ungenutzten Altbeständen
Fachkräftesicherung (siehe Familien mit Kindern)	unkonventionelle Ensemble- und Wohnstruktur mit hohem Identifizierungspotenzial für höher Qualifizierte (Zuzug fördern)

↓ ↓

<p>großer Anteil vom Familien mit Kindern Entwicklung einer Hierbleibekultur bei jungen Erwachsenen (siehe Fachkräftesicherung)</p>	<p>Freiraumqualitäten auch in Innenstadtlagen unkonventionelle Ensemble- und Wohnstruktur</p>
<p>Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen</p>	<p>barrierefreie Wohnungen soziale Integration durch generationsübergreifende Bewohnerstruktur</p>
<p>soziales Miteinander</p>	<p>Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen und heterogene Bewohnerstruktur (Haushaltgröße, Alter)</p>
<p>Stärkung der Funktionsvielfalt in der Innenstadt</p>	<p>postmoderne Aufhebung der Trennung Wohnen und Arbeiten Nutzungsmischung Wohnen und (nicht störendes) Gewerbe</p>
<p>Integrierende Angebote in Kultur und Bildung für Flüchtlinge und Migranten</p>	<p>Schaffung von Gemeinschaftsflächen</p>