

„Kontrast“ Hoppegarten

umnutzung // diskothek zu festsälen

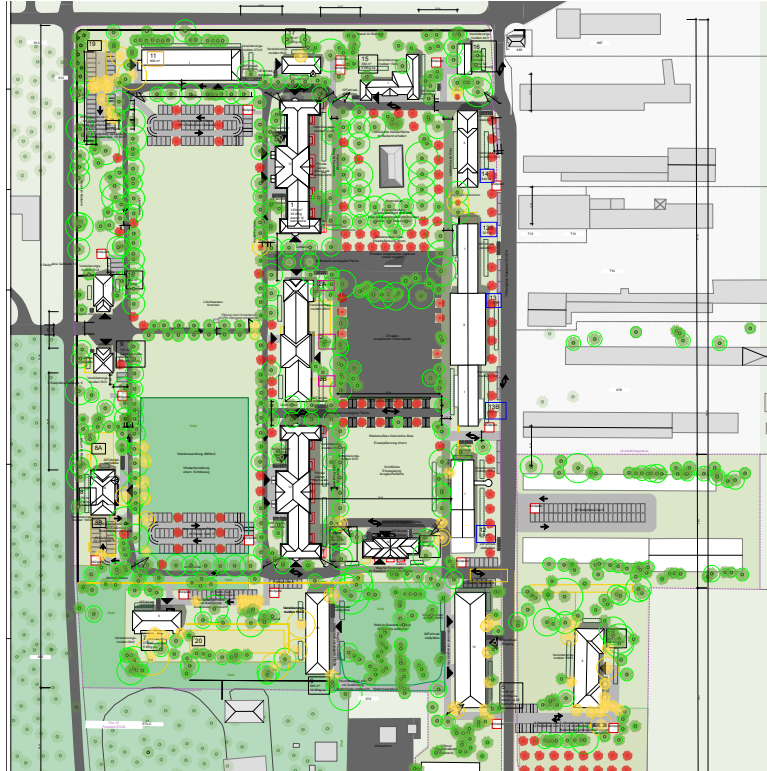


cubus plan gmbh besteht aus einem Team von Architekt:innen, Bauingenieur:innen und Holztechniker:innen. Wir entwickeln teils mit starken Kooperationspartner:innen, praxisorientierte Lösungen für individuelle und integrative Planungs- und Bauaufgaben. Wir planen und realisieren zeitgenössische Architektur mit einem großen gestalterischen und nachhaltigen Anspruch.

Unser Schwerpunkt liegt im Holzbau und in der Sanierung, wo wir auf langjährige Erfahrungen zurückgreifen. Neben dem Leistungsspektrum der Planung und Umsetzung von Gebäuden für Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Bildung, bieten wir umfangreiche Sonderleistungen an: zum Beispiel die Planung in Partizipation, im Innenraum- und Außenbereich, die Konzept- und Projektentwicklung sowie die Projektkoordination.

#ökologisch
#ästhetisch
#unkonventionell
#leidenschaftlich
#experimentierfreudig
#partizipativ

anders
kreativ.
gemeinsam
visionen
bauen.



// INFA

Umnutzung und Entwicklung des Areals der denkmalgeschützten Infanterieschießschule Wunsdorf in das INFA Quartier. Planung eines neuen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und Bildung in der ehemaligen Militärstadt Wunsdorf.

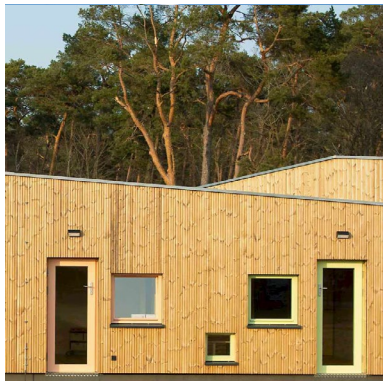
// schloss penkun // rügenspeicher

schloss penkun

Aufstellen eines Bebauungsplans zur Entwicklung Standort Kulturschloss Penkun

rügenspeicher

Aufstellen eines Bebauungsplans zur Entwicklung Standort Lankenburg. Sanierung des denkmalgeschützten Speichers und Umnutzung zu Ferienwohnungen.



// freizeit

postel wolgast

3. platz deutscher tourismuspreis 2015

Umnutzung denkmalgeschütztes Postamt in Themen-Hotel mit Sportmöglichkeiten, Sauna und Bar

100haus wolgast

2. platz deutscher tourismuspreis 2019

Umnutzung denkmalgeschützter Schule in Themen-Jugendhostel für Klassenreisen. Planung in Partizipation mit örtlichem Gymnasium.

// freizeit // bildung

Kanu Sedlitz

Planung Multifunktionsgebäude Lausitzer Seenplatte

Kindertagesstätte in Zinnowitz

Partizipative Planung der Architektur, Innenarchitektur und Außenraumgestaltung mit Kindergartenkindern

Montessori Jugendschule Strausberg

Partizipative Planung und Bau mit Schüler:innen

// holzbau

Einfamilienhaus in Berlin Müggelheim

Neubau in Holzständerbauweise

Einfamilienhaus in Berlin Bohnsdorf

Neubau in Holzständerbauweise

Ferienhaus in Wolgast

Denkmalgerechte Sanierung und Ausbau

hoppegarten

// lage & umgebung



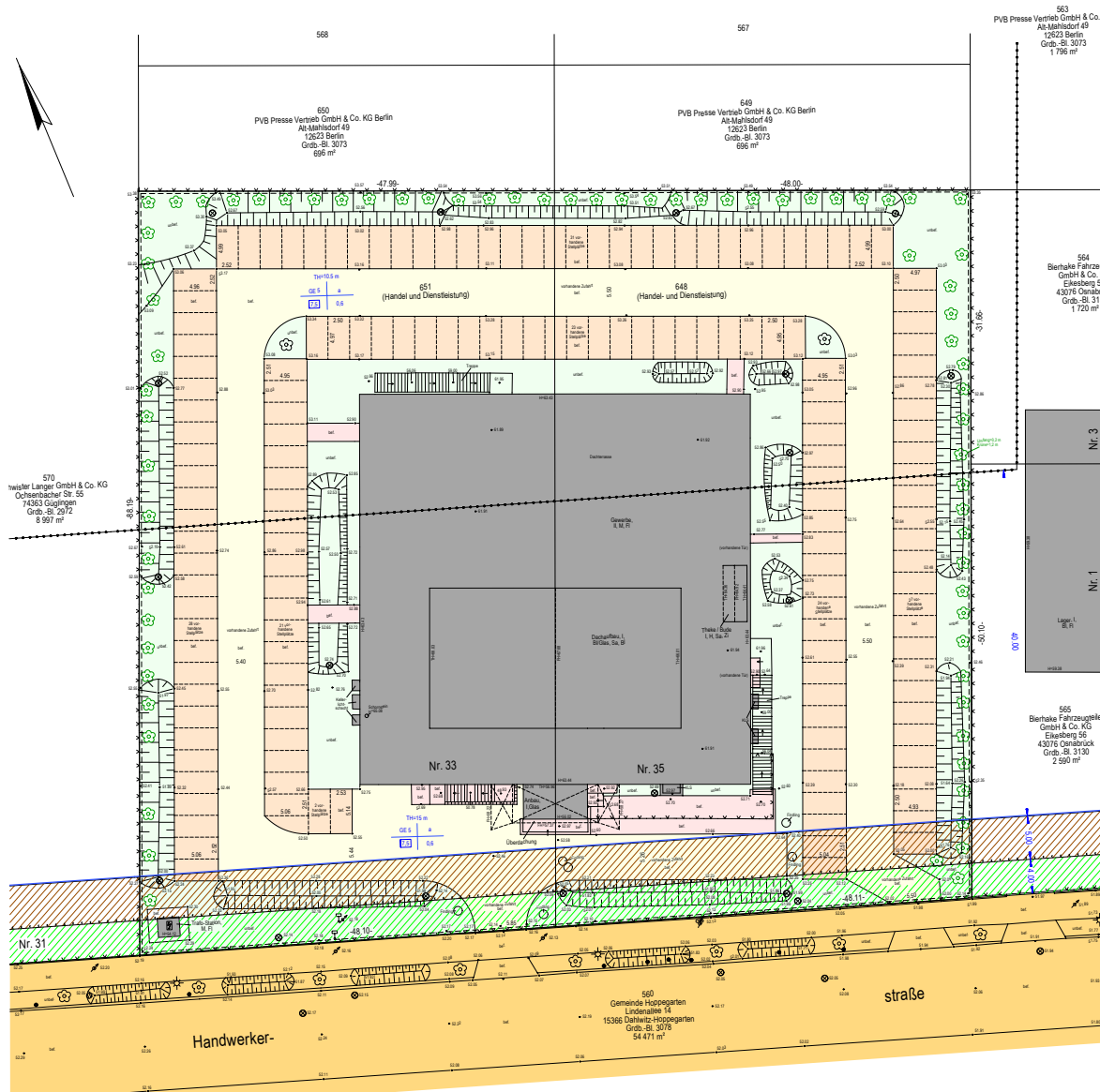
Das Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Handwerker Str. 33-35, 15366 Hoppegarten im OT Dahlwitz-Hoppegarten. Es ist Teil des „Gewerbegebiet an der B1/5“.

Die Entwicklung des Gebietes ist durch Bebauungspläne planerisch gesichert. Das Gewerbegebiet gliedert sich in vier Teilbereiche, welche sich durch einzelne Bebauungspläne unterscheiden. Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet 2b – Nord“.

In westlicher Richtung schließt Berlin-Mahlsdorf mit seinem Gewerbegebiet GIP an.



b-plan: gewerbegebiet 2b - nord



// festsetzungen

Das Gebäude befindet sich im OT Dahlwitz-Hoppegarten im „Gewerbegebiet an der B1/5“.

B-Plan: Gewerbegebiet 2b – Nord

Festgesetzt 1996

Teilgebiet GE5 -> Nutzung Gewerbegebiet

Veranstaltungsgebäude sind nach Abs. 3 nur ausnahmsweise unter den folgenden Einschränkungen zulässig:

10.5 Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind in den GE2, 3 und 5-Gebieten im Bereich des Kreisverkehrs, den Kreuzungspunkten von Handwerker- und GewerbestraÙe, Vergnügungsstätten mit einer Tiefe bis zu 50m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen innerhalb der Erdgeschosszonen zulässig.

// planungsrechtliche situation



Das Gebäude wurde 1999 als Versammlungsstätte genehmigt und bis 2015 als Diskothek betrieben. Nach einer kurzen Umbauphase wurde das Gebäude von 2016 bis 2019 als Hochzeitslocation betrieben. Seit 02.05.2019 wurde das Gebäude wegen fehlender Brandschutzunterlagen verschlossen.

Seit 2019 läuft ein Bauantragsverfahren zur Wiederaufnahme der Nutzung AZ 63.30 05118-18 mit neuem Brandschutzkonzept zur veränderten Konzeption (Hochzeitslocation).

Das Bauamt hat nach mehreren Nachforderungen im Jahr 2021 mitgeteilt, dass der Bestandsschutz für die Sondergenehmigung abgelaufen sei – obwohl das Gebäude ständig in Betrieb war.

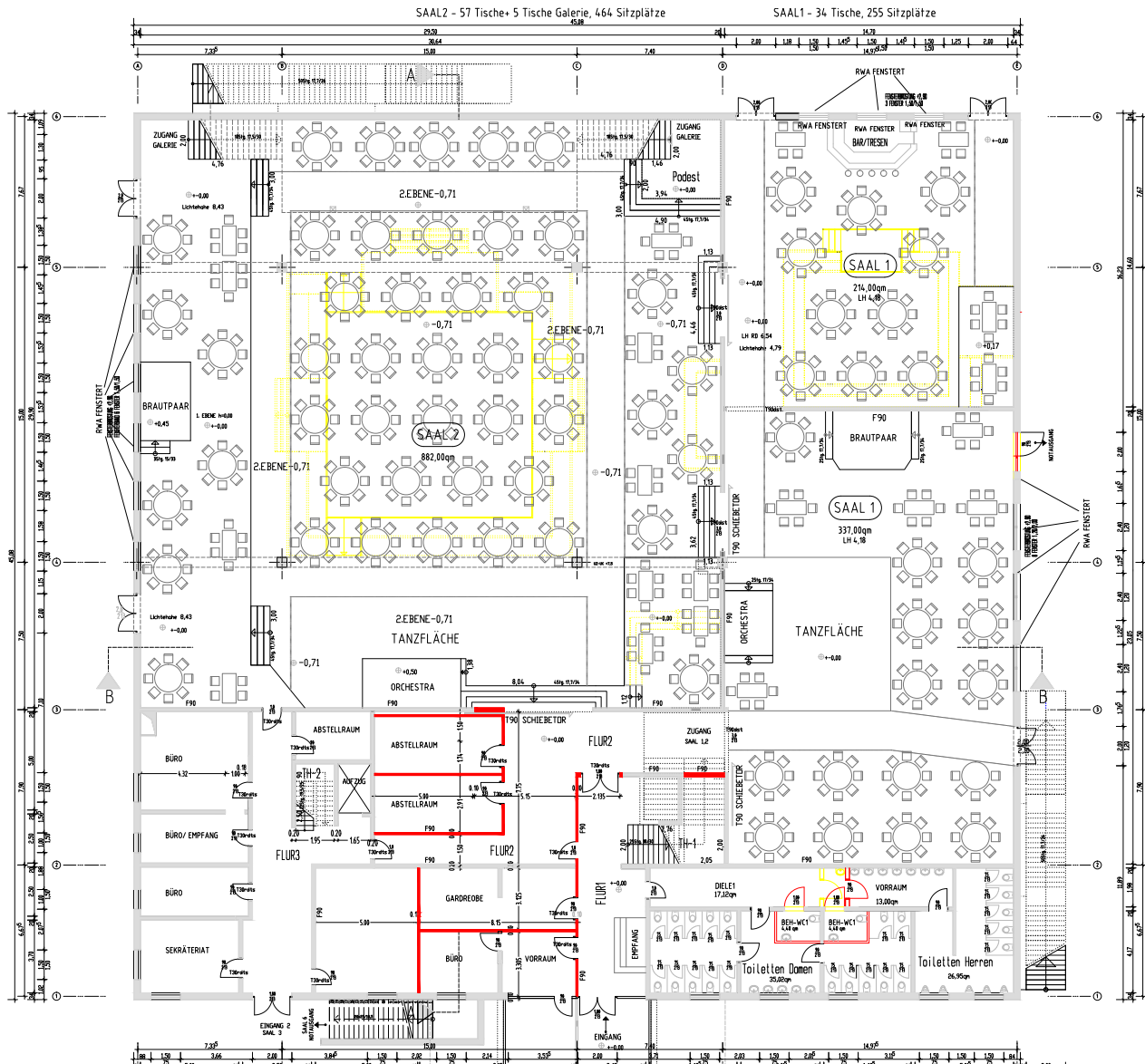
B-Plan:

Am 12.07.1999 wurde ein Satzungsbeschluss zur Planänderung beschieden. Leider wurde dieses Verfahren nur bis zur Planreife nach §33 verfolgt.

Das Änderungsverfahren zum B-Plan wurde damals nicht bekanntgemacht und damit nicht abgeschlossen.

Ziel wäre ein Aufsatteln auf dieser alten B-Plan

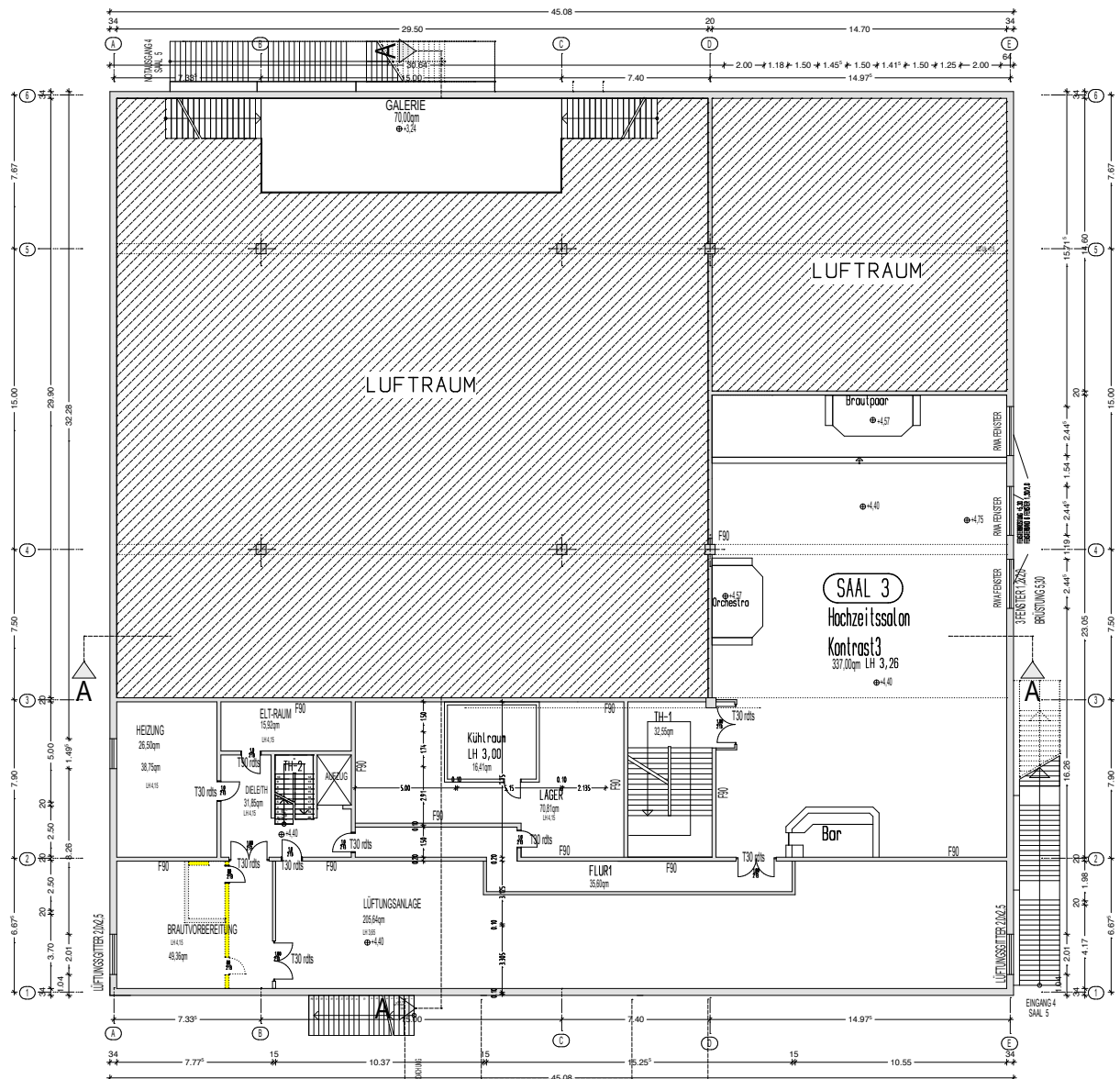
Änderung also ein formelles Abschließen des damaligen Verfahrens.



Geplant ist eine Nutzung als Veranstaltungsstätte für Hochzeiten und Familienfeiern.

Den Betreiber:Innen ist bewusst, dass in der Vergangenheit große Probleme mit Vermüllung, Beschädigungen und Lärm bestanden haben. Mit der neuen Konzeption sollen diese Probleme nicht mehr entstehen:

- Betrieb von 5 der ehemals 7 Säle – allerdings kein gleichzeitiger Betrieb aller Säle!
- Änderung der Betriebszeiten auf tagsüber bis maximal 1 Uhr morgens
- Wechsel der Besucherstruktur zu Familien



grunriss zwischengeschoss

Das zweigeschossige, teilunterkellerte Gebäude wurde mit einem Flachdach auf Stahlbetonfundamenten aus Stahlbeton - Fertigteilen errichtet. Auf dem Flachdach des 1. Obergeschosses wurde eine Terrasse mit einem Wintergarten angelegt. Für die ehemalg Nutzung als Diskothek wurden insgesamt 7 Säle betrieben.

Die neue Nutzung ist speziell für Feste wie z.B. Hochzeiten ausgerichtet und sieht dafür die Wieder-Herrichtung ausgewählter Säle vor, wobei diese in ihrer Größe im Bestand nicht baulich verändert werden.

Erdgeschoss:

- Saal 1(a+b) // teilbar
- Saal 2

Zwischengeschoss:

- Saal 3

Wintergarten // Dach 1. Obergeschosses:

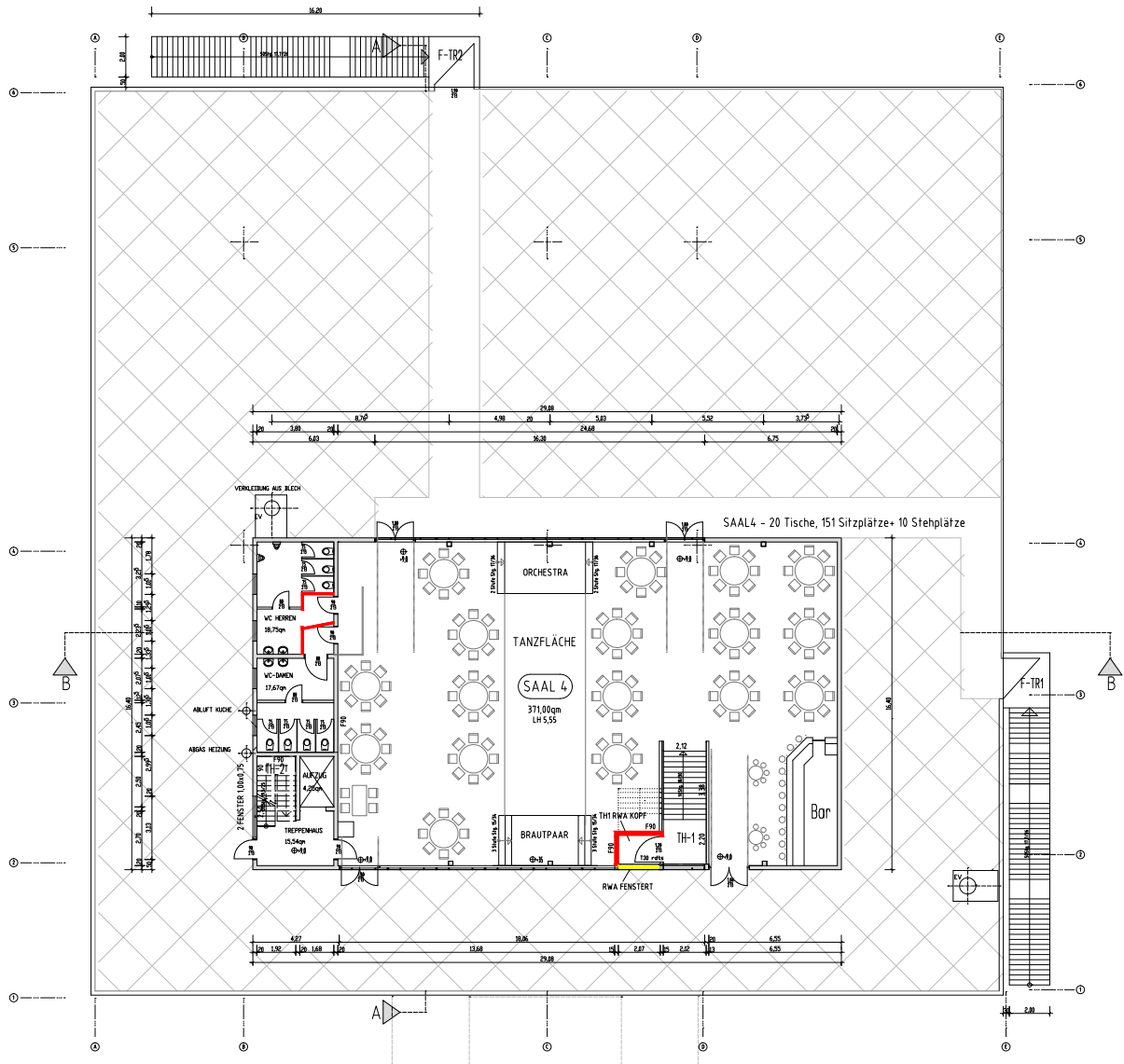
- Saal 4 zzgl. Dachterrasse bei schönem Wetter

Kellergeschoss:

- Saal 5

Die für die geplante Nutzung notwendigen Sozialräume und Sanitäranlagen sowie Lagerräume werden eingeplant.

Es werden unterschiedlich große Räume angeboten, so dass jeder Bedarf gedeckt werden kann.



	Saal	Fläche in m2	Sitzplatz Anzahl	Schlüssel
EG	1a	337	337	1,0
	1b	214	214	1,0
	2	882	882	1,0
ZwG	3	337	337	1,0
DG	4	371	371	1,0
	Terrasse	1400	600	2,3
KG	5	411	411	1,0
Summe		3.952	3.152	

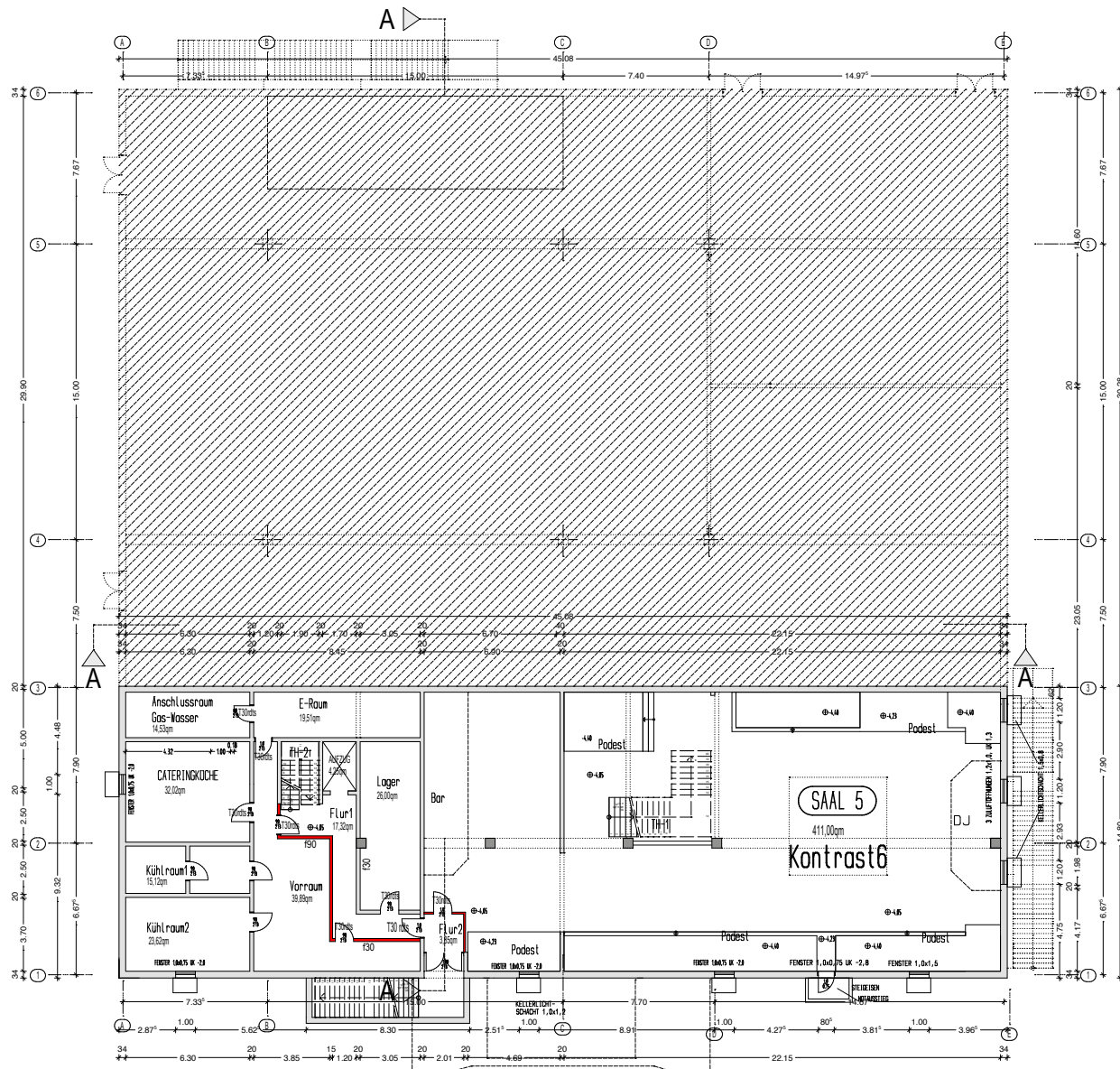
Gem. VersättVO wird für Sitzplätze an Tischen je Besucher 1 m2 Grundfläche des Versammlungsraumes berechnet. Die Dachterrasse ist aufgrund der Rettungswegbreite auf 600 Personen beschränkt

Aus logistischen Gründen sollen sich maximal drei Hochzeitsgesellschaften gleichzeitig im Objekt befinden.

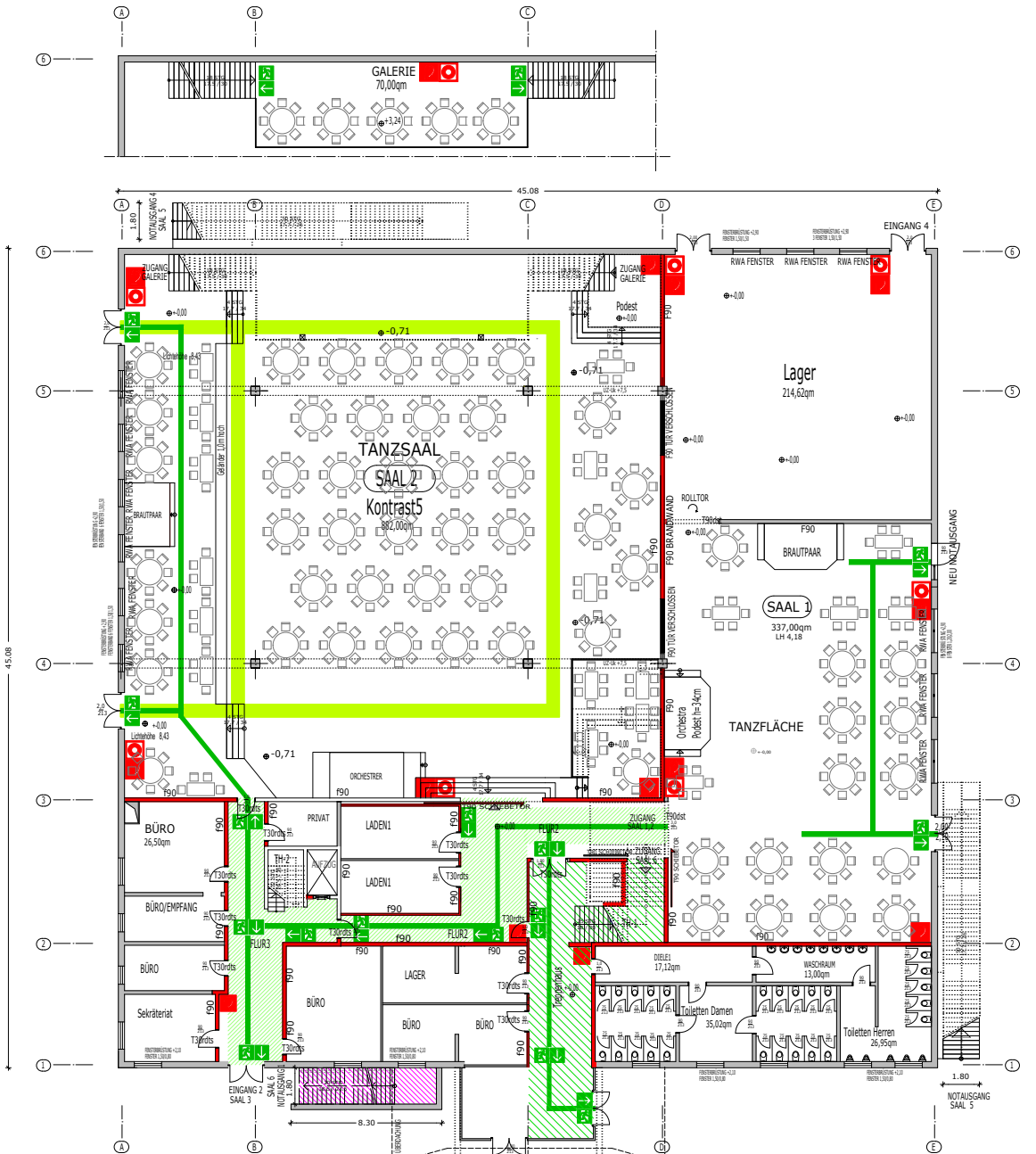
Grundsätzlich wird das Gebäude nur von 1-2 Gesellschaften belegt. Die Vermietung an 3 Hochzeitsgesellschaften am selben Tag ist nur ein absoluter Ausnahmefall.

Die Terrasse wird nur optional in den Sommermonaten gebucht.

gebäude



grunriss kg



Mit über 400 m² Grundfläche und über 7 m Höhe ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen (§ 2 Abs. 3 Nr. 5 BbgBO).

Da die Räume mehr als 200 Personen bzw. mehr als 40 Gastplätze fassen muss die Beurteilung als Sonderbau (§ 2 Abs. 4 Nr. 7–8 BbgBO) bzw. gem. Brandenburgischer VersammlungsstättenVO (BbgVStättV) erfolgen.

Die Gebäudekonstruktion besteht aus Stahlbeton und wird damit als feuerbeständig (F90) eingestuft.

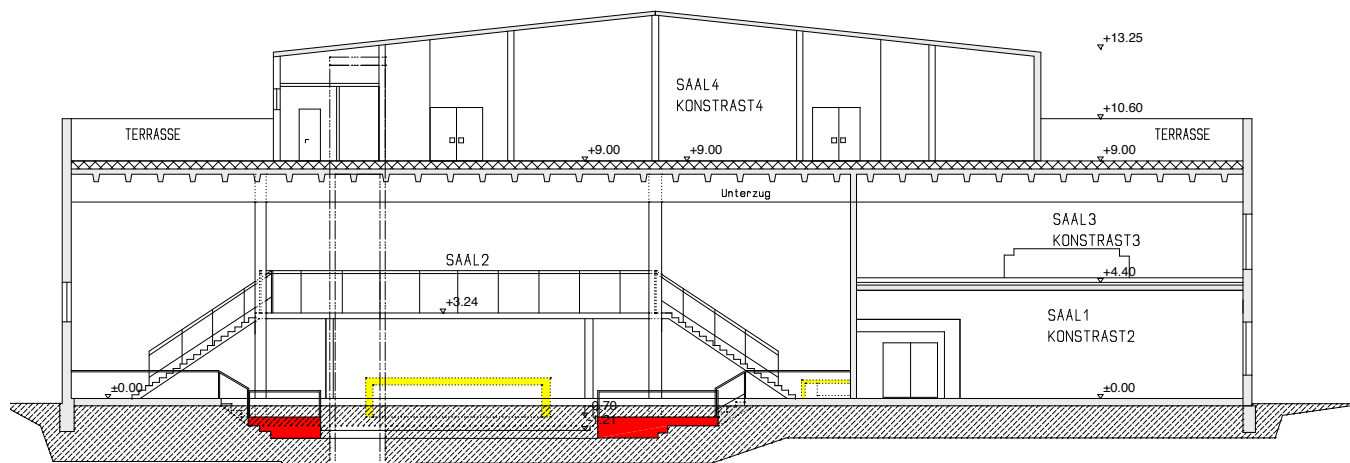
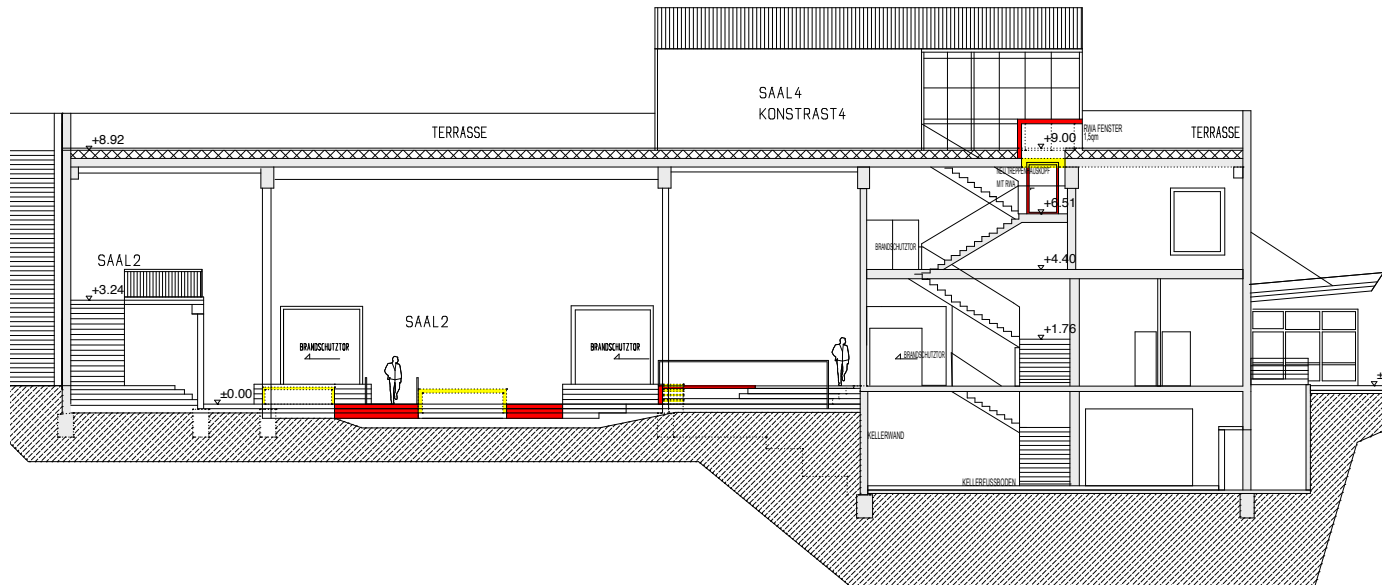
Entsprechend der BbgBO wird das 1. OG über zwei im Bestand vorhandene innere Treppen (TH1+TH2) aus nichtbrennbaren (A1) Baustoffen erreicht. Eine zusätzliche, außen liegende Treppe wird nachgerüstet.

Der Wintergarten wird über zwei notwendige Stahl-Außentreppen mit Podesten aus nichtbrennbaren (A1) Baustoffen erreicht.

Das Kellergeschoss wird über eine im Bestand vorhandene notwendige Beton-/ Betonwerkstiebtreppe im Außenbereich aus nichtbrennbaren (A1) Baustoffen erreicht.

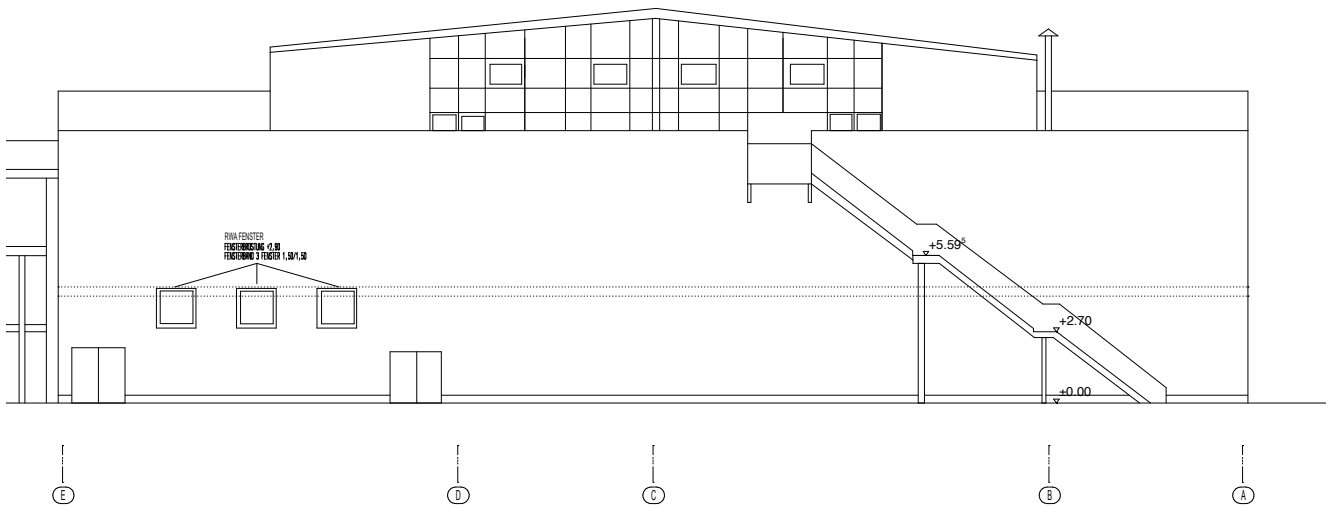
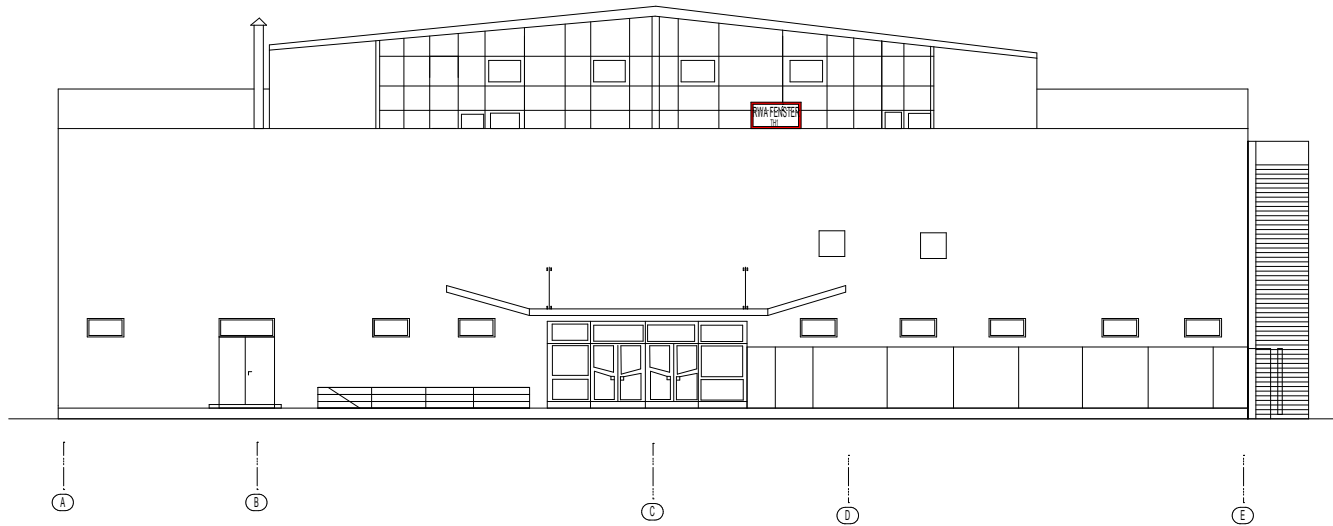
LEGENDE	
	Feuerlöscher
	Fluchtrichtung
	Rettungswegkennzeichnung
	Brandschutzordnung DIN 14096-A
fb- F 90- R 90	feuerbeständig
hfh- F 60- R 60	hochfeuerhemmend
hfh- F 60- REI 60	hochfeuerhemmend
fh- F 30- R 30	feuerhemmend
T30	Tür-feuerhemmend
dtS	dicht- und selbstschließend
rdts	rauchdicht und selbstschließend
rt	rauchschtztür
Bt	Bestandstür
	Neubau
	Abriß

gebäude

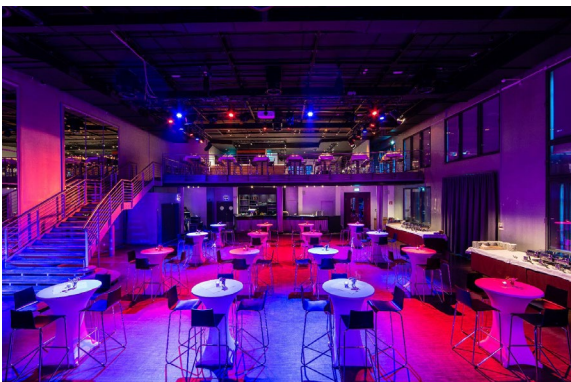


schnitte: a-a, b-b

gebäude

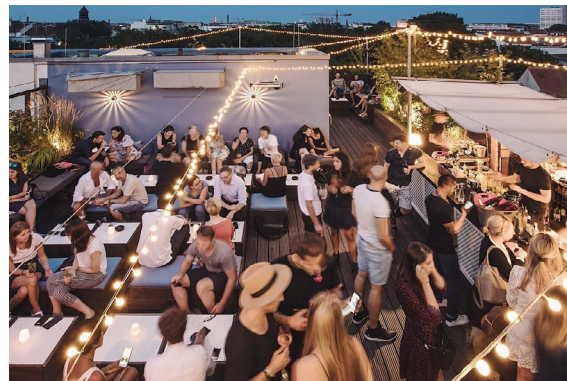


ansichten: süd (haupteingang) & nord



moods

// roof top bar





anna ohlrogge
dipl.-ing. architektin
geschäftsführende gesellschafterin

maja kastaun
dipl.-ing. architektin
gesellschafterin

cubus plan gmbh

kirchstraße 2
12555 berlin

www.cubus-plan.com
info@cubus-plan.com