Ringlokschuppen im BTC Wustermark/Elstal
Erhalt, Sanierung und Umnutzung

Bauvorhaben: Ringlokschuppen
Zum Ringlokschuppen 1
14641 Wustermark / Elstal

[redacted]

Datum: 08.07.2025

Ergänzende Erläuterung zum Nutzungskonzept und Fassadengestaltung

Nutzungskonzept

Da zum aktuellen Zeitpunkt noch kein abschließend festgelegtes Nutzungskonzept vorliegt, bleibt es ein zentrales Anliegen des Bauherrn, eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sicherzustellen. Ziel ist es, auf zukünftige Anforderungen und Entwicklungen flexibel reagieren zu können und ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung des BTC Wustermark ist eine gemischt-gewerbliche Nutzung des Gebäudes vorgesehen. Diese Nutzungsstrategie orientiert sich sowohl an den funktionalen Anforderungen des Standorts als auch an den städtebaulichen Zielsetzungen, eine nachhaltige und belebte Quartiersentwicklung zu fördern. In den beigefügten Grundrissskizzen werden verschiedene Nutzungsvarianten exemplarisch dargestellt, um die Vielseitigkeit und Anpassungsfähigkeit der Gebäudeplanung zu verdeutlichen.

Das Erdgeschoss bietet durch seine großzügige Struktur und direkte Erschließung besonders geeignete Flächen für verkaufsorientierte Ausstellungen oder Konferenz- und Veranstaltungsbereiche. Auch eine ergänzende Büronutzung ist denkbar. Die architektonische Konzeption sieht hierfür separate Eingangsbereiche vor, die eine unabhängige Zugänglichkeit einzelner Einheiten ermöglichen. So kann eine gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Mieter erfolgen, ohne funktionale Einschränkungen. Die Planung berücksichtigt dabei selbstverständlich alle baurechtlich relevanten Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Brandschutz und Fluchtwege. Entsprechende Sicherheits- und Rettungseinrichtungen werden normgerecht in das Gebäudekonzept integriert.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial liegt im östlichen Gebäudebereich. Hier wird eine zusätzliche Erschließung angestrebt, die in Kooperation mit der Deutschen Bahn realisiert werden könnte. Ziel ist es, eine direkte Anbindung an den nahegelegenen Bahnübergang und den Haltepunkt Elstal zu schaffen. Ergänzt wird diese verkehrliche Anbindung durch den benachbarten Busterminal, was eine hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Dies erhöht nicht nur die Attraktivität für zukünftige Nutzer und Besucher des Areals, sondern leistet auch einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung im Quartier.

Um die Aufenthaltsqualität im Gebäudeensemble weiter zu steigern und eine attraktive Anlaufstelle für Pendler, Besucher und Mitarbeitende zu schaffen, ist die Integration eines gastronomischen Angebots vorgesehen. Denkbar sind hier insbesondere Nutzungen wie ein Restaurant, ein Café oder eine Bäckerei mit Sitzgelegenheiten im Innen- und ggf. Außenbereich. In Kombination mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude entsteht auf diese Weise ein einladendes, repräsentatives Entrée im Bereich des Bahnhofs Elstal, das sowohl funktional als auch gestalterisch als Orientierungspunkt im Quartier wirkt.

Die beiden oberen Geschosse des Neubaus sind primär für Büronutzungen vorgesehen. Geplant ist eine zweibündige Grundrissstruktur mit variablen Raumgrößen, die flexible

Mietlösungen für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht. Die Gebäudetiefe wurde auf Basis dieser Nutzungskonzeption entwickelt und beträgt ca. 14,60 Meter. Damit wird eine effiziente Flächennutzung unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Tageslichtversorgung, technische Infrastruktur und wirtschaftliche Betriebsführung gewährleistet.

Insgesamt verfolgt das Nutzungskonzept das Ziel, einen zukunftsfähigen, vielseitig nutzbaren Gewerbestandort zu schaffen, der sich harmonisch in die städtebauliche Entwicklung des BTC Wustermark einfügt und mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität überzeugt.

Abbruch- und Neubaukonzept / Instandsetzung und Umgestaltung der Dach- und Fassadenstruktur

Im Rahmen der geplanten Umnutzung und Erweiterung des Bestandsgebäudes sieht das bauliche Konzept eine präzise abgestimmte Kombination aus Rückbau, Ergänzung und Wiederherstellung vor. In der beigefügten Schnittskizze sind die wesentlichen Eingriffe zur Abgrenzung der Alt- und Neubauteile sowie der denkmalgerechten Wiederherstellungen farblich markiert (gelb für Rückbau, rot für Neubauanteile).

Ein zentraler Eingriff betrifft die bestehende Dachkonstruktion, die vollständig zurückgebaut wird. Angesichts der erheblichen baulichen Schäden lässt sich die bestehende Dachkonstruktion nicht erhalten und muss vollständig zurückgebaut werden. Nach der Integration des Neubaus wird das Dachvolumen in seiner ursprünglichen Kontur wiederhergestellt. Dabei orientiert sich die neue Dachform bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses an der historischen Kubatur.

In den seitlichen, nicht überbauten Zonen an den Kopfseiten des Gebäudes – insbesondere im Bereich der ursprünglichen Hallenabschlüsse – wird die historische Dachsilhouette vollständig rekonstruiert. Dies dient nicht nur der Erhaltung der denkmalprägenden Gebäudeform, sondern trägt wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Ensembles bei. Die Maßnahme verfolgt das Ziel, sowohl die historische Lesbarkeit als auch die bauliche Kontinuität des Objekts zu sichern, ohne die moderne Nutzbarkeit einzuschränken.

Fassaden und Öffnungsstruktur

Die ursprüngliche Fassadenstruktur – insbesondere die Anordnung und Proportion der Fenster- und Türöffnungen – bleibt im Zuge der Umnutzung weitestgehend erhalten. Diese ursprünglichen Fassadenöffnungen sind ein wesentliches Gestaltungselement und werden integrativ in die neue Nutzung überführt. Soweit sie nicht durch spätere Umbauten verändert wurden, bleiben sie unverändert bestehen.

In Bereichen, in denen Öffnungen zwischenzeitlich überarbeitet, verschlossen oder erweitert wurden, ist eine denkmalgerechte Rückführung zur ursprünglichen Fassadenstruktur vorgesehen. Grundlage hierfür bilden die noch ausstehenden Ergebnisse einer detaillierten Denkmaldokumentation sowie eines restauratorischen Gutachtens. Beide Gutachten können erst nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Vorbescheids beauftragt und durchgeführt werden. Ihre Ergebnisse werden maßgeblich in die weitere Planung einfließen.

Dies gilt gleichermaßen für sämtliche später hinzugefügten Gebäudeerweiterungen, deren architektonische Qualität und denkmalpflegerische Relevanz noch im Einzelnen zu bewerten sind. Ziel ist es, durch gezielte Rückbauten oder gestalterische Anpassungen eine harmonische Einbindung in das historische Gesamtensemble zu erreichen.

Exemplarische Darstellung der Fassadengestaltung

Stellvertretend für das geplante Fassadenkonzept kann die Hauptansicht des Gebäudes herangezogen werden. Insbesondere der westliche Hallenkopf zeigt nach dem Abbruch eines in späterer Zeit errichteten Anbaus wieder die (vermutlich) originalen Fensteröffnungen. Diese werden nach Möglichkeit gesichert, rekonstruiert oder – sofern technisch erforderlich – in historischer Form neu gefertigt. Die geplante Gestaltung orientiert sich dabei eng an

historischen Aufnahmen sowie den zu erwartenden Erkenntnissen aus den denkmalpflegerischen Untersuchungen.

Auf der Ostseite des Gebäudes gestaltet sich die Lage differenzierter: Derzeit ist dieser Teil des Baukörpers noch umbaut, wodurch eine vollständige Aufnahme des Bestandes bislang nicht erfolgen konnte. Die dort dargestellten Fensteröffnungen basieren daher auf Annahmen und einer ersten Plausibilitätsprüfung. Detaillierte Planungen werden erst nach vollständiger Freilegung und Untersuchung dieses Bereichs möglich sein.

Toröffnungen des Ringlokschuppens

Ein wesentliches und identitätsstiftendes Merkmal des Ringlokschuppens sind die markanten, großformatigen Zufahrtstore. Diese doppelflügeligen Tore prägen das Erscheinungsbild der Fassade in besonderem Maße und werden daher vollständig erhalten. Um sie auch funktional in das neue Nutzungskonzept zu integrieren, ist vorgesehen, die Torflügel zu erhalten und die Öffnung zu verglasen. Damit entsteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen historischem Bestand und moderner Nutzung.

Ein Teil der Toranlagen wird künftig nicht nur als gestalterisches Element, sondern auch als Zugangsbereich für Besucher und Nutzer dienen. Die Ansichtsskizze in Anlage 5 veranschaulicht die beabsichtigte bauliche Umsetzung.