



KU'DAMM TERRASSEN steht für eine neue Stadtblocktypologie, eine Verbindung von traditioneller Blockrandbebauung mit innovativem Hochhausbau, für urbanes Leben und Arbeiten.

Ku'Damm Terrassen zielt darauf ab, eine Lebensumgebung zu schaffen, die von baulichen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzinnovationen geprägt ist und dennoch mit einer etablierten urbanen, teils denkmalgeschützten Gemeinschaft um den Breitscheidplatz und den Los-Angeles-Platz zusammenhängt.

Als wichtiges Symbol dieser neuen urbanen Vitalität werden die Ku'Damm Terrassen ein prominentes Symbol für die Metamorphose sein, die die Stadt durchlebt – das Projekt wird eine Brücke zwischen der neuen Entwicklung und der inhärenten einzigartigen Identität von Charlottenburg darstellen.

Ku'Damm Terrassen folgt der klassischen Gebäudeorganisation Berliner Blockrandbebauung und fügt sich in das bestehende, urbane Gefüge Kurfürstendamm, Augsburger- und Rankestraße nahtlos ein. Im Inneren der Blockbebauung wird die traditionelle Innenhofstruktur durch die Einfügung von zwei Hochhäusern nachgezeichnet und ein dauerhaftes Wahrzeichen geschaffen.

Der Gebäudekomplex zeichnet sich durch dessen Programmvielfalt und deren Vernetzung über den begrünten Außenraum in Form von Innenhöfen und Dachterrassen aus. Vertikale und horizontale Gemeinschaften erstrecken sich über die einzelnen Gebäudeteile, die eine Querkommunikation zwischen diesen ermöglichen und die Hybridisierung verschiedener Nutzungskulturen erleichtern. Die Integration von begrünten Innenhöfen und deren öffentliche Durchwegung schafft eine Verbindung des aktiven Kurfürstendamms und der beruhigten Rankestraße.

Städtebauliche & architektonische Konzeption

Ku'Damm Terrassen entwickelt eine städtebauliche Kubatur und Nutzungsstruktur für das Grundstück, welche aus stadtplanerischen, architektonischen, baukulturellen, verkehrlichen, denkmalfachlichen, freiraumbezogenen sowie ökologischen Aspekten eine dem Ort angemessene und verträgliche Entwicklung ermöglicht und damit einen nutzungsflexiblen Warenhausstandort des 21. Jahrhunderts neu definiert.

Das Entwurfsprinzip überträgt Qualitäten der Stadt auf die Baukörper und schichtet die Nutzungen über- und nebeneinander. Das Projekt Ku'Damm Terrassen präsentiert sich offen und transparent zu seiner urbanen Nachbarschaft, eine strikte Respektierung der Blockrandbebauung und deren Anpassung an bestehende Gebäudehöhen integriert das Projekt nahtlos ins städtebauliche Gefüge. Frei zugängliche Passagen eröffnen den Zugang und die Durchwegung in die begrünten Innenhöfe um welche sich die Baukörper gruppieren. Der Gebäudekomplex ist im Erdgeschoss durch ein Podest verbunden. Der Grünraum wird in einer fließenden Bewegung: zunächst als begrünte Innenhöfe und anschließend als gestufte Dachterrassen in das Projekt integriert, als omnipräsenter Teil des Gesamtkonzepts, als Motiv der terrassierten Landschaft. Eine Abfolge von Rampen und Stufen (Treppen) führt die Nutzer und Besuchenden direkt in das freiliegende, urbane Herz des Gebäudeblocks, welcher von der räumlichen Vielfalt des Angebots und besonderen Aufenthaltsqualitäten lebt. Die Hochhäuser bilden ein begehbares Wahrzeichen, begrünte Dachterrassen bieten einen Ausblick auf die Stadt und einen Naherholungsort für deren Nutzer.

Umgang mit den Denkmälern in der Umgebung

Ku'Damm Terrassen fügt sich in das urbane und denkmalgeschützte Ensemble um den Breitscheidplatz ein und wird Teil dieser einzigartigen Konstellation von hochrangigen Baudenkmalen in Berlin. Das Projekt zeichnet sich durch eine sensible Betrachtung von gestalterischen und baulichen Herausforderungen mit dem denkmalgeschützten Bestand aus.

Das bestehende Baudenkmal Agrippina-Haus am Projektstandort wird in das Leitkonzept integriert. Der Rückbau der Gebäudeerweiterung im Innenhof wird dringend vorgeschlagen.

Nutzungskonzeption (über den Tag /Woche)

Das Nutzungskonzept erstreckt sich nicht nur auf die Fläche des Projektstandorts, sondern auch auf die Umgebungsflächen von Breitscheidplatz bis Los-Angeles-Platz.

Mit dem Konzept werden eine Reihe Ziele verfolgt:

- Die Hochhäuser sollen als Wahrzeichen entstehen und erlebbar werden.
- Die Ku'Damm Terrassen sollen ein neuer Anziehungspunkt für Berlin, den Kurfürstendamm werden, wo sich Anwohner, Nutzer, Berliner und Besucher der Stadt gerne aufhalten und ihre Zeit verbringen.
- Der Projektstandort soll auch für ältere Menschen erreichbar sein -speziell für Menschen mit Rollatoren und in Rollstühlen - die gerne ein Stück „Natur mitten in der Stadt“, aber in Wohnnähe genießen.
- Am Projektstandort soll es Aktivitätsmöglichkeiten geben, die besonders für Familien interessant sind.
- Für Fußgänger, die das Gelände durchqueren, soll ein Ort entstehen, der zu einer Rast einlädt und durch entsprechenden Einzelhandel und Gastronomie aufgewertet wird.
- Der Projektstandort und das Gelände sollen von allen Seiten aus leicht erreichbar und auffindbar sein.

Ku'Damm Terrassen Hochhäuser – Die neu entstehenden Hochhäuser bieten modulare Büroflächen, welche durch ihre konstruktive und innovative Gestaltung ein Maximum an Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die begrünten Dachterrassen sollen weitestgehend öffentlich zugänglich werden, welche neben dem Ausblick auf die Nachbarschaft und Berlin auch kulturelles Programm offerieren. Weiterhin wird eine außergewöhnliche Beleuchtung des Entwurfsprojektes vorgeschlagen, so dass die Hochhäuser auch bei Nacht von weit her als Landmark sichtbar werden.

Ku'Damm Terrassen Warenhaus – Die Neukonzipierung des Gebäudes orientiert sich an seinem ursprünglichen Standort, mit einer Adresse am Kurfürstendamm. Die Nutzungsvielfalt erstreckt sich über drei Etagen, welche durch ihre bauliche Beschaffenheit den Bezug und die Transparenz zu ihrer Nachbarschaft bietet. Außenraumbezug und weitestgehende Zugänglichkeit von den umliegenden Straßenzügen und den neu-generierten Innenhöfen eröffnet eine vielseitige Nutzung.

Ku'Damm Terrassen Einzelhandel – Das Erdgeschoss öffnet sich mit Einzelhandelsflächen zu den umliegenden Straßen: Kurfürstendamm, Augsburgerstraße und Rankestraße und regeneriert eine aktive Nutzung des Projektpodest.

Ku'Damm Terrassen Wohnen – Die konzipierten Wohnflächen sind im Agrippina-Haus untergebracht und bieten auf diese Weise die Integration in den beruhigten Gebäudeteil, welcher seinen Blick auf die Grünanlagen des Los-Angeles-Platzes offeriert. Durch die bauliche Integrierung eines Innenhofes auf der Rückseite des Agrippina-Hauses, werden den Bewohnern private, begrünte Rückzugsmöglichkeiten angeboten.

Ku'damm Höfe – Frei zugängliche Passagen eröffnen den Zugang und die Durchwegung in die begrünten Innenhöfe, um welche sich die Baukörper gruppieren. Der Gebäudekomplex ist im Erdgeschoss durch ein Podest verbunden. Der Grünraum wird in einer fließenden Bewegung: zunächst als begrünte Innenhöfe und anschließend als gestufte Dachterrassen in das Projekt integriert, als omnipräsenter Teil des Gesamtkonzepts und Motiv der terrassierten Landschaft. Eine Abfolge von Rampen und Stufen (Treppen) führt die Nutzer und Besuchenden direkt in das freiliegende, urbane Herz des Gebäudeblocks, welcher von der räumlichen Vielfalt des Angebots und besonderen Aufenthaltsqualitäten lebt.

Ku'Damm Gastronomie – Das Projekt strebt eine Bewirtschaftung auf mehreren Gebäudeetagen an. Zum einen in den öffentlich zugänglichen Innenhöfen und zum anderen an den begrünten Dachterrassen, die Besucher zum Verweilen einladen. Das Gastronomische Angebot sollte sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren, die den Projektstandort erleben: Nutzer, Berliner und Besucher.

Ku'Damm Parking – Im Untergeschoss des Projektstandortes befindet sich das Parkhaus, welches über die Augsburgerstraße erschlossen wird. Die gegebenen Grundstücksabmessungen, die geforderte Parkplatzzahl, der Anspruch an eine übersichtliche und eindeutige Verkehrsführung führten zur Planung eines Parkhauses mit Vollrampen und Zweirichtungsverkehr. Durch vertikale Erschließungen ist das Parkhaus mit den oberirdischen Gebäudeteilen verbunden.

Ku'Damm Greens – Vorgeschlagen wird eine Begrünung der öffentlich zugänglichen Innenhöfe, der Dachterrassen und der unzugänglichen Dachanlagen, als Motiv der terrassierten Landschaft. Die Bepflanzung sieht Einheimische und nicht-invasive Pflanzen vor.

Brandschutz

Der Projektentwurf sieht in der Fortführung der Entwurfsbearbeitung eine detaillierte Analyse mit Brandschutzspezialisten laut der Bauverfahrensverordnung-BauVerfV § 11 Brandschutznachweis vor.

In Folge der Konzeptfindung für die Planungswerkstatt 1, wurden grundlegende Brandschutzprinzipien angewandt. Der Projektstandort, im speziellen die Blockrandbebauung, ist von den öffentlichen Verkehrsflächen: Kurfürstendamm, Augsburgstraße und Rankestraße, zugänglich. Für die rückwärtigen Gebäuden und Hochhäuser, ist für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- und Durchgang gewährleistet.

Schallschutz

Der Projektentwurf sieht in der Fortführung der Entwurfsbearbeitung eine detaillierte Anwendung der durch die als Technische Baubestimmung eingeführte Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vor. Architektonische und innovative Lösungen an die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen, an gebäudetechnische Anlagen sowie an Armaturen und Geräte der Wasserinstallation werden vorgesehen.

Ziel dieses Entwurfsansatzes ist es, die Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, sodass Menschen, die sich in Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb der Gebäude aufhalten vor „unzumutbaren Belästigungen“ durch Schallübertragung geschützt werden.

Nachhaltigkeit

Das Projekt Ku'Damm Terrassen verfolgt den Leitfaden des nachhaltigen Bauens, zukunftsgerichtet und gleichzeitig flexibel. Das Projekt ist auf einen Planungs- und Bauausführungsprozess und eine Nutzungsweise ausgerichtet, welche dem hohen Ziel von Nachhaltigkeit folgt: Bewahrung des Ökosystems und der Umwelt, Nutzen für Mensch und Gesellschaft und Optimierung und Steigerung der ökonomischen Potenziale eines jeden Gebäudeteils.

Die Bedürfnisse zukünftiger Nutzergruppen und die zukünftigen Rahmenbedingungen sind zu antizipieren und in die Planung zu integrieren. Die Ausweisung von entsprechenden Gebäudekubaturen für die Realisierbarkeit flexibler Grundrissdispositionen ermöglichen die Langlebigkeit und die Wertstabilität der baulichen Strukturen. Der Gebäudekomplex und Außenanlagen sind im Hinblick auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen vorgesehen, dass eine wirtschaftliche Realisierbarkeit möglich ist. Dementsprechend ist die Planung auf kompakte Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche ausgelegt.

Kernpunkte von baulicher Nachhaltigkeit:

- Stromerzeugung durch Sonnenkollektoren
- Nutzung geothermischer Energiequellen
- Beleuchtung mit niedrigem Energieverbrauch
- Strahlungsheizung und -kühlung

Klimaschutz & Klimaanpassung

Der Projektentwurf legt besonderen Wert auf die Verwirklichung nachhaltigkeitsorientierter Ziele und misst dem ressourcenschonenden und energieeffizienten Bauen vor dem Hintergrund des Klimaschutzes eine hohe Bedeutung bei.

- Biodiversitätssteigerung
- Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt
- Einheimische, nicht-invasive Bepflanzung
- Gründächer als Wärmepuffer
- Natürliche Belüftung
- Begrünung als Windpuffer

Die konstruktiven Lösungen sollen dem Grundsatz folgen, dass die Umwelt und natürliche Ressourcen geschont werden, ein Höchstmaß an Umwelt- und Sozialverträglichkeit erzielt wird und dauerhaft gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen realisiert bzw. gesichert werden.

Den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels soll am Standort Rechnung getragen werden. Maßnahmen des Klimaschutzes zur Minimierung stattfindender Klimaveränderungen sind vorgesehen.

Das Projekt sieht die Nutzung von Retentionsdächern vor und leistet eine Vorbildleistung für die Nachhaltigkeit in der Nachbarschaft. Beispielsweise können sie das öffentliche Kanalsystem bei extremen Starkregenereignissen entlasten und Gründächer Hitzeinseleffekte in Städten nachweislich reduzieren.

- Regenwasserrückhaltung
- Tropfbewässerungssystem mit gesammeltem Regenwasser
- unversiegelte Materialien auf den Terrassen
- Nutzung von Grauwasser im Gebäudekomplex

Überdurchschnittlich heiße Tage, Stürme oder Starkregen sind die zukünftigen Herausforderungen für Gebäude und Liegenschaften. Eine hohe Bedeutung des sommerlichen Wärmeschutzes ist bei der Planung des Gebäudekomplexes berücksichtigt und durch die Nutzung von Gebäudegrün vorgesehen. Bezüglich der Klimawirkung Hitze können Dach- und Fassadenbegrünung Verdunstung und Verschattung verstärken und somit die Kühl- und Dämmleistung für das Gebäude optimieren und zur Umgebungskühlung beitragen. Weitere Effekte im Sinne des systemischen Ansatzes sind die Förderung von Artenvielfalt und Biodiversität, die Reduktion der Luftbelastung und Kohlenstoffspeicherung in Substrat und Pflanzen sowie insbesondere Leistungen zum Regenwasserrückhalt bei Abflussspitzen.

- integriertes Gebäudeüberwachungssystem (BMS - Building Monitoring System)

Darstellung Tragwerkskonzept inklusive Dimensionierung

Die Ku'Damm Terrassen sind als Skelettbauweise vorgesehen, mit dem Ziel hoch tragfähige Geschosse kostengünstig verwirklichen zu können und ein Maximum an Nutzungsvielfalt zu generieren.

Für die Ausführung des Tragwerkskonzeptes ist das Podest als Stahlbetonkonstruktion vorgesehen und die oberen Etagen als Holzbau. Die tragende Konstruktion besteht aus Stützen, Unterzügen und Deckenplatten. Die vertikale Lastabtragung erfolgt durch Stützen. Diese nehmen die Lasten aus den Deckenplatten und Unterzügen auf und leiten sie in die Fundamente ab.

Die Stützenstellung ist einem Raster untergeordnet,

- Betonstruktur des Podestes (UG, EG und 1.OG): 10,8m x 10,8m
- Holzstruktur des Hochbaus: 5,4m x 5,4m

Das Tragwerk ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt durch die Verwendung von umweltverträglichen Materialien wie einheimischem Holz, kohlenstoffarmen Beton und recyceltem Bewehrungsstahl.

Konstruktive Elemente:

- Podest als Betonkonstruktion
- Vollholzkonstruktion der Blockrandbebauung
- Hybridbauweise der Hochhäuser
- Verwendung von CLT-Böden und Trennwänden