

# K231 Ku'lturhof



## **Leitidee**

Der Mythos des Ku'damms lässt eine Nostalgie für die dekadenten und glanzvollen 1920er Jahre durch die Linse der Berliner von den 2020er Jahren aufleben. Der Ku'damm verbindet den Mythos mit zeitgenössischen Werten - ein Ort, an dem sich Ost- und West-Berlin verbindet. Eine Stadt, die nicht geteilt ist, sondern ein Berlin, in dem sich die Gegensätze von BewohnerInnen, ArbeiterInnen, BesucherInnen, KünstlerInnen und Kindern überschneiden. Literarische Dekadenz trifft auf radikalen Tech-Coder. Ein Straßenkünstler trifft auf einen Anwalt bei einem Podcast-Festival. Der Kindergarten gestaltet eine Ausstellung öffentlicher Kunst für das Kulturzentrum Ku'damm. Der Ku'damm ist der Ort, an dem sich Unternehmen und BewohnerInnen mit der intellektuell vielfältigen Hauptstadt Berlin verbinden. Das architektonische Konzept ermöglicht den Neuen Berliner Lebensstil, in einem ganzheitlichen, übergreifenden Ansatz mit sensiblen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Lösungen, die eine neue Energie für West-Berlin erzeugen. K231 ist ein Ort mit globaler Anziehungskraft und gleichzeitig einer, der in den lokalen Alltag der Charlottenburger Nachbarschaft eingebunden ist.

## **Willkommen im Ku'turhof!**

### **Städtebauliches Konzept**

#### **Städtebau: Ein innovatives Ensemble für die City West der Zukunft**

Aufgrund der Stadtgeschichte Berlins verfügt die Metropole über 2 Zentren. Eines dieser Ballungszentren liegt mit dem Alexanderplatz im Osten und eines im Westen, das Gebiet um den Breitscheidplatz. Die Projektadresse liegt in eben diesem zweiten Gebiet.

Der Auftakt eines Hochpunkt – Ensembles wurde mit dem mit dem Hutmacherhaus am Bahnhof Zoologischer Garten in den Jahren 1955–1957 geschaffen und mit dem Hochhaus des Europazentrums von 85 Metern zwischen 1963-65 verdichtet. Mit den Hochhäusern Zoofenster und Upper West wurde dieses Ensemble radial um die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche weitergeführt.

#### **Ein Hochpunkt der (die Türme und die Gründerstadt) verbindet**

Das K231 Projekt führt den Gedanken des Hochhaus- Ensembles fort und reiht sich mit einem weiteren Hochpunkt von 120.8 Meter sowie einem öffentlichen Panoramaabschluss (+13 Meter) entlang des Kurfürstendamms in das existierende Ensemble ein. Zeitgleich kommt dieses Ensemble zu einem klaren Abschluss, indem ein erhöhtes Gebäude entlang der Augsburger Straße, gegenüber des Dorint Hotels von Kleihues Architekten platziert wird. Diese Abtreppe zum Los-Angeles-Platz schafft einen maßstäblichen Übergang zum Bezirksquartier Charlottenburg / Wilmersdorf und formuliert einen klaren Schlusspunkt des Hochhausensembles um den Breitscheidplatz.

#### **Der horizontale Berliner Block**

Ausgenommen der Ballungsgebiete ist Berlin jedoch als eine horizontale Stadt bekannt. Der Berliner Block mit seiner strengen Traufkante von 21/22 Metern und seiner meist geschlossenen und reich verzierten Blockrandbebauung erinnert an den damals errungenen Wohlstand des Bürgertums der Gründerzeit. K231 ist Teil des lang gestreckten, großstädtischen Kurfürstendamms Richtung Norden, der Boulevardadresse Berlins schlechthin. Zugleich grenzt K231 mit der Fassade zur Rankestraße im Süden, an ein intaktes

Bezirksgebiet mit dem Los-Angeles-Platz in Charlottenburg / Wilmersdorf an. K231 fügt sich in den existierenden Block ein, nimmt die Traufkanten der angrenzenden Gebäude auf und überbrückt die Maßstabsunterschiede spielerisch. Die unterschiedlichen, existierenden Gebäudehöhen werden in diesem Projekt mit mehreren langsam ansteigenden Volumen erfolgreich überbrückt und somit verträglich in den existierenden Kontext integriert.

### **Der Hof als Herz**

Der Hof wird zum Herz des Projektgebietes, gestaltet im Sinne eines aktiven und bunten Kiezzentrums. Hier im Licht, an der Luft und im Grünen, kommen alle AnwohnerInnen und Gäste zusammen. Der heutige Hinterhof (Anlieferungshof) wird zum Treffpunkt der K231 Community.

## **Architektur**

### **Der Block der Vielfältigkeit in dem Berliner Maßstab**

Der angrenzende Block besteht aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Häusercharakteren. Das Marmorhaus als Gebäudenachbar im Nord – Osten, das voluminöse Kaufhaus C&A im Nord-Westen und das denkmalgeschützte, von 1955-56 von Paul Schwebes entworfene Agrippina Haus im Süden des Grundstückes.

### **Eine Familie aus 9 Häusern**

K231 nimmt die Segmentierung/Körnung des angrenzenden Bestandes auf und führt die Unterteilung des Blocks mit 8 neuen Stadthäusern und einem existierenden Gebäude fort.

Das Gebäudekonzept ist auf Berlin´s stärksten Charakterzügen entwickelt. Die Stadt, geprägt von Vielfältigkeit soll sich in dem Projekt ausdrücken. Eine Familie aus 9 unterschiedlichen

Gebäuden, welche auf die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse des gemischten Quartiers eingehen kann. Ein flexibles Prinzip, welches das Potenzial von charakteristischen Gebäudebausteinen in sich birgt. Neun unterschiedliche Typologien umschließen einen gemeinsamen Hof. Jedes Haus ist zu seiner Nutzung und der lokalen Gebäudecharakteristik passend gestaltet. Die 9 Häuser folgen einem dreigeteilten Gliederungsprinzip in der Fassade: 1) Ein offenes und einladendes Erdgeschoss, 2) eine vertikale Gliederung des Hauptbaukörpers mit hohem Reliefanteil durch vertikale Versprünge, integrierte Loggien und hervorragende Erker sowie 3) einen Gebäudeabschluss als Staffelgeschosse nach der Traufkante (21/22m).

### **Ein Kiez für alle**

Das Bedürfnis, das Erdgeschoss und das Projekterlebnis so zugänglich wie möglich zu gestalten, findet seine Antwort in der Gestaltung der Passage. Die Passage zieht sich vom Ku´damm durch das Projektquartier südwestlich vorbei am Agrippina-Haus und bringt das Leben in den städtischen Block. Gute Blickbeziehungen, Lichtinstallationen und eine großzügige Deckenhöhe verleihen der Passage eine großzügige und einladende Geste.

### **Die lebendige Fassade**

Die Fassadengestaltung lehnt sich an die einzigartigen Bauwerke (das Marmorhaus, das Bikini Haus und das Agrippina Haus) der Umgebung in der Farbgebung sowie der Offenheit und im Rhythmus an. Die Materialität der Stadtfassade wird in "lebenden" hellen, warmen, nachhaltigen und patinierenden Materialien gehalten. Diese sind zum Beispiel: Holz, wiederverwertete Materialien, mineralische Materialien, Biomaterialien. Die gemischte

Nutzung des Blockes drückt sich durch integrierte Außenräume und einer tiefen Reliefgestaltung in jedem Baukörper aus. Zum Ku´damm werden die Kulturnutzungen im 2. OG als “Belle Etage” durch eine Kulturloggia sichtbar von der Shoppingmeile erlebbar. Zur Augsburger – und Rankestrasse werden Hotelzimmer sowie Wohnungen durch integrierte Balkone und Loggien aus dem Straßenraum sichtbar und lassen die AnwohnerInnen einen Teil des Straßenbildes werden.

Der Ku´damm- und der Hotelturm wird in hellen Farben, nachhaltigen Materialien und mit einem vertikalen Relief gestaltet. Die Türme gliedern sich somit in die “existierende Turmfamilie” ein und leuchten mit ihrer warmen Holz-Beton Hybridstruktur eine neue Wärme aus, welche sich durch das gesamte Projektgebiet und durch alle Baukörper hinwegzieht.

Die öffentlich zugängliche „Krone“ des Turms wird als transparenter, schlichter Kubus mit Hilfe einer Schattenfuge vom Turm abgehoben.

## **Landschaftsgestaltung**

### **Der gesunde Terrassengarten**

Das Freianlagenkonzept öffnet und bildet neue Synergien zwischen der Innen- und Außenwelt, zwischen dem lebendigen Großstadtviertel, dem Stadtpark, dem Quartier und dem neuen Innenhof.

Die neue Passage entwickelt sich mit verschiedenen öffentlichen Angeboten, Geschäften, Cafés und üppigen Grüninseln zu einer lebendigen urbanen Oase, einem Ort der Interaktion und Entspannung.

Das gesamte Erdgeschoss ist ein offener und flexibler Freiraum, der als gemeinsame Plattform für die soziale und kulturelle Entwicklung dient.

## **Programm**

Der Gebäudekomplex ist geprägt von verschiedenen Grünflächen - von kleineren privaten bis zu öffentlichen Grünanlagen und Freiflächen, sowie einer Kindertagesstätte für die Kleinsten. Die Landschaft folgt der Architektur und bildet auf jeder Ebene eine eigene Terrasse mit eigener Atmosphäre. Das Erdgeschoss besteht größtenteils aus öffentlichen Funktionen mit Gastroterrassen, Kunstgalerien, Versammlungs- und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Verbindung zu Straßen und Hof. Die große innenliegende Terrasse als öffentlicher Multifunktionsplatz streckt sich zwischen den Kulturinstitutionen. Gegenüber auf dem gleichen Niveau fasst eine üppige und spielerische Kindertagesstätte die inneren Räume des Blocks ein.

Weiter oben, an den nördlichen Gebäuden, erweitern sich die Bürobereiche mit grünen Terrassen, Außenlounges und Panoramabars. Die südlichen Wohnungsterrassen mit Plattformen und Nischen bieten eine ruhigere und private Landschaft zum Ausruhen und Entspannen mit kleineren Gemeinschaftsbereichen.

## **Materialität**

Die Grundlage der Landschaftsgestaltung folgt dem Maßstab und der Form der Architektur.

Eines der Schlüsselemente des Pflasterkonzepts ist die Wiederverwendung großer alter Fassadenplatten, die in große Pflastersteine umgewandelt werden. Dieses neue Materialkonzept bildet ein feines Zusammenspiel mit der Formensprache des Berliner Bürgersteigs und markiert mit den recycelten Pflastersteinen die Hauptfußgängerströme in der neuen Passage.

Das daraus resultierende Design bietet eine klare Wegführung und ermöglicht BesucherInnen eine intuitive Navigation durch die Passage. Das Landschaftsbild und die Bepflanzung verändern sich mit der Gebäudehöhe und Nutzung. Die Vegetation im Erdgeschoss sitzt entlang der Randbereiche und lässt die öffentlichen Plätze zwischen den Gebäuden offen und lädt nach innen ein. Als weiche grüne Inseln mit geschwungenen Kanten lockert die Bepflanzung die harte Gehwegstruktur und sorgt so für ein besseres Mikroklima im dicht bebauten Innenhof.

## **Umgang mit den Denkmälern**

### **Breitscheitplatz/Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche:**

Die Geschichte der Stadt soll nicht verschattet werden!  
K231"umrahmt" mit den benachbarten Türmen und dem Europazentrum das Denkmal der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Gleichzeitig bietet das Projekt Platz die Kirche, indem die Hochpunkte in den nord-westlichen Teil des Grundstücks geschoben werden. So erhält das Denkmal Raum zum Atmen. Zusätzlich werden so viele sonnige Stunden auf dem Breitscheitplatz wie nur möglich sichergestellt. Insgesamt bietet der Projektvorschlag mehrmals neue Blickbeziehungen zur Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche (von der Kulturloggia, der Kulturterrasse, dem Außenraum des Kindergartens und unzähligen anderen Terrassen, so wie den öffentlich zugänglichen Hochpunkten). Dieses setzt die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und den Breitscheitplatz ins Zentrum und verankert das Projekt in deren Wichtigkeit.

### **Ku'damm:**

K231, die horizontale Ku'damm Adresse. Der Hochpunkt entwickelt sich aus dem Staffelgeschoss heraus, wird von der Ku'damm Fassade weggerückt und somit für den Fußgänger zweitrangig. Die horizontale Ku'damm Fassade wird erhalten und visuell nicht durch den Turm gestört. Die Horizontalität der Blockrandbebauung wird in 3 Gebäudekörper segmentiert und setzt somit den für den Ku'damm typischen Gebäuderythmus fort. Große Schaufenster im EG laden zum Einkaufen ein und setzen somit den Charakter der Einkaufsmeile fort.

### **Agrippina Haus:**

Das Agrippina Haus wird in seiner Gebäudestruktur und Charakteristik nach den Auflagen des Denkmalschutzes erhalten. Der im Innenhof liegende Erweiterungsbau mit seinen 2 Armen wird durch einen Neubau/ Erweiterungsbau ersetzt. Dadurch erhält das Agrippina Haus ein Gesicht zum Hof. Der Neubau ist eine Neuinterpretation der strengen Agrippina Fassade zur Rankestraße in Form eines Holzbaus. Der Bestand wird durch zwei neue Wohnhäuser östlich und westlich behutsam in die Blockrandbebauung angeschlossen und mit einem Erweiterungsbau zum Hof hin in das neue Ensemble integriert. Die Nutzung wird mit Start-Up/Ateliernutzungen im EG genutzt. Im erweiterten EG finden sich Kulturflächen zum Ausstellen der Start-Up Nutzungen und Atelierarbeiten. Diese Ambitionen werden in Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Denkmalschutzamt entwickelt und können in den nächsten Phasen besprochen und angepasst werden. Eine Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach wird vorgeschlagen.

## **Nutzungskonzept**

Das kulturelle Leben findet in Berlin oftmals in den Nischen und den Hinterhöfen statt. Der Charlottenburger Hof dient der neuen Nutzungsgestaltung als Vorbild und wird in diesem Projekt als Treffpunkt und Verbindungsglied aller Funktionen.

Der Kulturhof bietet ein vielfältiges Kulturangebot auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlichen Orientierungen sowie Nutzungen. Ausstellungsflächen im EG des Agrippinahauses beleben den Hof und werden als einladendes Element schon von der Passage aus sichtbar. Hier kann sich die kreative Szene von Berlin mit großen Installationen zeigen und präsentieren.

Von der Passage aus, nimmt man auch die einladende Treppe und den Fahrstuhl wahr, welcher alle neugierigen und geladenen Gäste auf die Kulturterasse führt. Die Terrasse macht Platz für kulturelle Veranstaltungen mit anschließenden Räumlichkeiten im 2., 3. und 4. OG. Das kulturelle und intellektuelle Leben lässt sich auch schon vom Kudamm mit einer klaren Adresse/ einer Kulturloggia lesen.

Um alle in das Ensemble der Zukunft miteinzubeziehen wird ein Bezirkskindergarten in das Projekt integriert. Dieser wird vom verkehrssicheren Hof aus erschlossen und genießt mit einer großzügigen Spielterrasse das Licht, die Luft und das verkehrsberuhigte Innere des Hofes.

### **Horizontale Nutzungsschichtung**

Ein gemischtes Quartier, welches 24 Stunden am Tag belebt ist, der Nachbarschaft zugutekommt, als auch ein Anziehungspunkt für Besuchende bietet.

Die horizontale Nutzungsschichtung stapelt sich nach dem Prinzip der

öffentlich/privaten Zugänglichkeit. Höher frequentierte Nutzungen werden im EG verortet, weniger besuchte Orte weiter oben.

Die Verortung der Nutzung in der Blockrandbebauung wird in Abstimmung/Verträglichkeit der umliegenden Nutzungen entwickelt und schafft hierzu neue kulturelle Anziehungspunkte. Alle Nutzungen haben eine klare Ausrichtung zur Stadt und auf jeder Ebene zur Natur. Die urbane Nachbarschaft wird mit 30% Nutzungskategorie 2 und mit 70% Nutzungskategorie 3 widergespiegelt. Jedes einzelne Gebäude weist ebenfalls eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Prägung auf. Das Erdgeschoss wird durch den gesamten Block aktiv und lebendig gestaltet. Entlang des historischen Boulevards (Kurfürstendamm) liegen die kommerziellen Flächen sowie die Flagshipstores und das Kaufhaus. Das Kaufhaus muss zukunftsfähig gedacht werden. Der Trend weist einen Rückgang im Bedarf für Kaufhausflächen auf. Der Einzelhandel in Berlin ist beliebt. Das Kaufhaus ist flexibel nutzbar und lässt sich in kleineren Einzelhandel segmentieren, welcher vom Kudamm und vom Hof aus zu erschließen ist. Diese kommerziellen Flächen ziehen sich entlang der Kudamm Passage mit weiteren Gewerbenutzungen bis zum Innenhof durch. Zur Rankestraße beleben Restaurants, Cafés und eine Eckbäckerei das Erdgeschoss zur Stadt und gleichzeitig zum Hof. Die Augsburger Straße wird durch einen innovativen Bike Hub in Verbindung mit einem Fahrradgeschäft und Service zum Leben gebracht. Direkter Zugang zum Hof wird hier ebenfalls gewährleistet. Die Hotellobby sorgt mit einer extrovertierten Cafénutzung auch für lokale Gäste zum Verweilen. Arbeitsflächen werden ab der 4. Etage entlang des Kudamms, sowie im

Ku'damm Hochhaus platziert und von der Kurfürstenstraße durch eine klare Adresse 231 erschlossen.

Die Wohnnutzung wird zum Los-Angeles Platz entlang der Rankestraße und Augsburgstraße angeordnet. Das Hotel sowie weitere Büroräume und das Mobility Hub / Einfahrt Parkhaus und Anlieferung sind in der Augsburgstraße positioniert.

Die gemeinschaftlich genutzten Dächer auf den Bürohäusern, wie auch auf den Wohnhäusern bilden einen lebendigen und belebten Gebäudeabschluss.

Eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform, gestaltet als ein innenliegender, "Panoramagarten" krönt den Ku'dammtower und lädt dazu ein, den Blick über die City West bis hin zum Alexanderplatz und noch weiter schweifen zu lassen.

## **Akustik / Schallschutz**

In einem geschlossenen Innenhof mit Bars, Restaurants und gelegentlichen musikalischen Darbietungen auf der Kulturterrasse wird die akustische Umgebung lebhaft und lebendig sein - und sollte es auch sein. Ob der Aufenthalt dort angenehm ist, hängt jedoch von den geometrischen Konturen und Materialien der Oberflächen ab, die diese Aktivitäten umgeben.

Plane und harte Oberflächen erzeugen unerwünschte Schallreflexionen. In einem geschlossenen Innenhof wie dem K231 könnten sich diese Reflexionen vervielfachen, was zu unerwünschten Echos und einem Anstieg des Umgebungsgeräuschpegels führt. Durch den strategischen Einsatz von absorbierenden Materialien und schallstreuenden Mustern an bestimmten Fassaden wird unerwünschter Lärm vermieden; musikalische Darbietungen werden klarer und der Geräuschpegel deutlich vermindert.

Die akustischen Analysen zeigen, dass der Geräuschpegel an der Fassade um bis zu 8 dB gesenkt werden kann, was subjektiv einer Halbierung des Schallpegels entspricht. Außerdem können absorbierende und schallstreuende Decken den "Tunneleffekt" abschwächen, der sonst in Gängen, Winkeln und Ritzen entstehen könnte.

## **Mobilität**

### **Mobility Hub**

Ein Mobility Hub ist ein öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen. Durch das Bereitstellen einer Vielfalt an Mikromobilität wie zB geteilten Fahrrädern, E-Scootern aber auch Lastfahrrädern wird dazu beigetragen das Radfahren, Zufußgehen und die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel immer attraktiver zu machen. Ein zentraler Punkt der modernen Mobilität ist die flexible Nutzung multimodaler und alternativer Verkehrsmittel. Moderne Mobility Hubs tragen so zu einem verbesserten Lebensgefühl bei und sorgen für eine messbare Wertsteigerung für deren Umgebung – sowie den Gebäudekomplex selbst.

Der geplante Mobility Hub ergänzt die klassischen Charakteristika einer Mobilitätsstation durch das Integrieren eines Fahrradreparatur und -service Shops. Dieser bietet die Möglichkeit des flexiblen Self-services sowie des individuellen Reparaturservice durch Fachpersonal vor Ort.

Der Gebäudekomplex bietet im Untergeschoss ein modernes, gut beleuchtetes und witterungsgeschütztes Fahrrad-Parkhaus. Durch einen einfachen, barrierefreien und flexiblen Zugang zu gesicherten und überwachten Abstellmöglichkeiten

wird ein zukunftsorientiertes und bedarfsgerechtes Konzept der aktiven Mobilität ermöglicht.

Mit einer hohen Anzahl von 1400 Stellplätzen gibt es ausreichend Kapazität für den Bedarf von BewohnerInnen, ArbeitnehmerInnen sowie BesucherInnen des Gebäudekomplexes.

### **Logistic Hub**

Der Logistic Hub im Untergeschoss des Gebäudes ist in einem vom privatmotorisierten Verkehr separierten und zentral orientierten Bereich lokalisiert. Durch die zentrale Lage im Gebäudekomplex sowie einem gesonderten Lastenaufzug erfüllt der Logistic Hub alle Anforderungen an eine flexible Logistik. Der Logistic Hub beinhaltet einen Vorhalt von bis zu 4 Laderampen für die Anlieferung von Waren und Versorgungsgütern und eine separate Beladezone für Müllfahrzeuge. Die geplante Dimensionierung des Logistikbereiches ist für die erwarteten hohen Warenströme durch die Mischnutzung der Flächen ausgelegt. In den Planungen des Logistic Hubs sind an die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) berücksichtigt und geringfügige Anpassungen z.B. der Fläche vorbehalten.

### **Brandschutzkonzept**

Der Ku'Damm Turm soll als Holz-Hybrid-Konstruktion errichtet werden. Hierfür wird in der weiteren Planung die Holzbau-Richtlinie beachtet; Treppenräume, Sicherheitstreppe und Brandwände werden in klassischer Stahlbetonkonstruktion geplant. Aufgrund der zahlreichen Abweichungen im Gebäude wird das Objekt mit einer vollflächigen automatischen Brandmeldeanlage und vollflächigen

Sprinkleranlage versehen.

Der nördliche Büro-Turm mit einer Höhe von mehr als 60 m wird gemäß Hochhaus-Richtlinie mit zwei innenliegenden druckbelüfteten Sicherheitstreppe geplant. Aufgrund des zentralen Kernes und der Erschließung über einen notwendigen Flur, kann das Geschoß in mehrere Nutzungseinheiten unterteilt werden. Der westliche Hotel-Turm mit einer Höhe von mehr als 60 m wird abweichend zur Hochhaus-Richtlinie nur mit einem Sicherheitstreppe geplant. Hier wird der umlaufende notwendige Flur, die kleinteilige brandschutztechnische Zimmeraufteilung positiv bewertet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird dies bzgl. eine Abweichung beantragt. Der Flachbau (Regelgeschoss) wird mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherheitstreppe und inneren Brandwänden geplant. Bei den Wohn-Baukörpern mit einer Höhe von < 22m wird der zweite Rettungsweg über das Gerät der Feuerwehr nachgewiesen. Der maximale Abstand vom Gebäude zur Feuerwehraufstellfläche wird im weiteren Planungsverlauf beachtet und eingehalten. Der im Innenhof liegende Kindergarten wird mit einer internen Erschließungstreppe und einer Außentreppe geplant. Alle Gruppen und Schlafräume werden in Richtung dieser Außentreppe orientiert.

Die Ausgangssituation der Treppenräume und Sicherheitstreppe im Erdgeschoss benötigt eine weitere intensive Betrachtung. Die Überbauung und Nutzung des Innenhofes sind im weiteren Planungsverlauf mit der unteren Bauaufsicht abzustimmen.

## **Nachhaltigkeit, Klimaschutz & Klimaanpassung**

**Optimierung des thermischen Komforts** durch strategische Verortung der Türme  
Unser Projekt setzt sich das Ziel, den thermischen Komfort bestmöglich zu optimieren. Dazu wird die strategische Verortung der Türme eingesetzt, um vor kalten westlichen Winden im Winter zu schützen und für eine angenehm kühlende Brise im Sommer zu sorgen. Durch die Verortung der Türme entsteht im Innenhof ein angenehmes Mikroklima, das den thermischen Komfort steigert. Im Vergleich zum benachbarten Straßenbereich sind gefühlte Temperaturen im Innenhof um bis zu 10 Grad niedriger zu messen.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die optimale Nutzung von Sonnenlicht. Die gemeinschaftlich genutzten Dächer und die Terrassenlandschaft sind so gestaltet, dass sie über das ganze Jahr optimale Sonnenlichtverhältnisse bieten. Im Winter bietet der obere Terrassenbereich bis zu 6 Stunden direktes Sonnenlicht, während dieser Wert im Sommer bis zu 9 Stunden steigt.

### **Respektvoller Umgang mit der Umgebung**

Ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie ist es, die Türme so zu verorten, dass sie so gut wie keinen Schatten auf den Breitscheidplatz und die Kaiser Wilhelm Gedächtniskirche werfen. Durch die sorgfältige Planung und durchgeführten Sonnenstudien konnten wir sicherstellen, dass die Schattenverhältnisse im Vergleich zum Bestand unverändert bleiben. Dies ist ein wichtiger Faktor für die Erhaltung des historischen und kulturellen Erbes der Umgebung und trägt zur Verbesserung des urbanen Mikroklimas bei.

## **Nachhaltige Transformation: Wir bauen materialeffizient um!**

Unsere Strategie fokussiert sich darauf, einen nachhaltigen Umgang mit der Bestandssubstanz zu pflegen und die optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen zu gewährleisten. Durch die Transformation des Gebäudes, bei der die Funktion verändert wird, aber die wesentliche Bausubstanz erhalten bleibt, können wir im Vergleich zum Abreißen und Neubau ca. 80% CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen. Als Baumaterial werden entweder Holz oder eine hybride Bauweise verwendet, was zu einer Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks um 45 bis 140% im Vergleich zu herkömmlichen Stahlbeton führt. Ein wichtiger Bestandteil unseres Konzepts ist die Wiederverwendung bestehender Materialien, wo immer es sinnvoll ist. Ein gutes Beispiel dafür ist die Waschbeton-Fassade, die sorgfältig abgebaut und als Bodenbelag aufgewertet werden kann. So können wir nicht nur Ressourcen schonen, sondern auch ein Gebäude mit einer einzigartigen Geschichte und Charakter schaffen.

### **Grüne Oase in der Stadt**

Unser Ziel ist es, den Grünflächenanteil zu maximieren. Die Terrassenlandschaft kombiniert mit Dachbegrünung bietet 5.500m<sup>2</sup> an neugeschaffenen Grünflächen im Vergleich zur Bestandssituation. 50 einheimische und klimaresiliente Bäume ergänzen das grüne Bild. Nach DGNB Richtlinien gerechnet, wird der neue Biotopflächenfaktor für 0.4 eingeschätzt, was dem theoretischen Maximum für dichte urbane Bereiche entspricht. Dank großzügigem Umgang mit Vegetation, gehen wir von einer signifikanten Verbesserung der lokalen Luftqualität aus, vor allem was den Feinstaubgehalt anbelangt. Zusätzlich können bis zu 8 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr

aufgenommen werden und dadurch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter gesenkt werden.

### **Verbesserung des Wohlbefindens durch blau-grüne Infrastruktur**

Das Regenwassernutzungskonzept wird in die topographische Gestaltung integriert. Das anfallende Regenwasser wird auf horizontalen Flächen gesammelt und über strategisch verortete offene Rinnen mit natürlichem Gefälle abgeleitet. Die Terrassenlandschaft bietet optimale Möglichkeiten für Reinigung in bepflanzten Filtermulden und spätere Speicherung in Regenwasserzisternen. Die Nutzung kann entweder im Gebäude (zur Toilettenspülung) oder in der Landschaft (Bewässerung, Wasserelemente) erfolgen. Über die messbaren Indikatoren hinaus, soll der schwer messbare Einfluss der blau-grünen Infrastruktur hervorgehoben werden. Sie trägt zum besseren Wohlfühlgefühl bei, stärkt das Immunsystem, verbessert die psychische Gesundheit, trägt zum höheren thermischen Komfort durch Verdunstungskühlung und Schatten bei, steigert Biodiversität und dient als ikonischer Faktor im nachhaltigen Städtebau.

### **Tragwerkskonzept**

Ein Struktur-Ensemble  
In dem Projekt K231 ist die Gebäudegestaltung streng mit dem Strukturkonzept verbunden. Jede Gebäudetypologie der 9 Gebäude ist bezüglich der Gebäudestatik des Kohlenstoffverbrauchs optimiert. Die Tragwerksstrategie orientiert sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeitsstrategie. Dies folgt der Logik, dass die nachhaltigste Lösung darin besteht, nichts (oder so wenig wie möglich) zu bauen, und dass alle neuen Strukturen aus biogenen Materialien

gebaut werden, um den verkörperten Kohlenstoff so weit wie möglich zu minimieren.

Geschützte Gebäude werden erhalten und in neue Funktionen umgewandelt, indem die ursprüngliche Gestaltung respektiert und sensible Interventionen entwickelt werden. Wo bestehende Gebäude demoliert werden müssen, werden möglichst viele der vorhandenen Keller und Fundamente erhalten und für eine Wiederverwendung angepasst. Neue Gebäudestrukturen werden mit Stützenrastern geplant, die mit der vorhandenen Stützenanordnung zusammenpassen, wodurch die Notwendigkeit für neue Fundamente vermieden wird, wenn vorhandene Fundamente genutzt werden können. Bestehende Keller werden erweitert, um neue funktionale Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig den Aushub und den Transport von Erdreich aus der Stadt zu minimieren.

Neue Gebäude werden aus Holzbalken, Säulen und Fußböden errichtet. Dies macht sie so leicht wie möglich und bedeutet, dass das Gebäude höher als das ursprüngliche Gebäude sein und dennoch die vorhandenen Fundamente wiederverwenden kann.

Strukturmaterialien werden so ausgewählt, dass die richtigen Materialien für die richtige Arbeit verwendet werden. Holz wird für die oberirdische Innenstruktur verwendet, wo es freigelegt und zum architektonischen Ausdruck kommt. Außerdem speichert Holz Kohlenstoff und steigert das Wohlbefinden der NutzerInnen.

Beton wird bei Bedarf unterirdisch für neue Fundamente und Kellerwände sowie oberirdisch im Bereich der gewerblichen Nutzungen verwendet, wo große Spannweiten erforderlich sind. Beton wird auch für Wände um Treppen und Aufzugsschächte

verwendet, um seitliche Stabilität und Brandschutz zu gewährleisten, sowie für alle Brandschutzwände, die zur Trennung verschiedener Funktionen oder Mietverhältnisse erforderlich sind.

Die Betonmischung wird so konzipiert, dass der Zementverbrauch reduziert und der Einsatz von recycelten Zuschlagstoffen und Bewehrungen

erhöht wird. Wenn Baustahl verwendet wird, wird dieser so weit wie möglich aus 100 % recyceltem Stahl hergestellt.

Die Verwendung von 3D-gedruckten Betontechniken kann verwendet werden, um das Materialvolumen zu minimieren und einzigartige Geometrien zu schaffen.

Die Turmkonstruktion besteht aus einem Holzüberbau mit Betonkernen für Stabilität und Brandschutz.

Die Holzkonstruktion besteht aus Brettschichtholzstützen und -balken mit entweder CLT-Decks oder Holzkassetendecks. Wenn aufgrund örtlicher Brandschutzbestimmungen ein Holztragwerk dieser Größenordnung nicht möglich ist, können die Brettschichtholzträger und Stützen gegen Stahl ausgetauscht werden. Dadurch wird sichergestellt, dass der größte Teil des Materialvolumens immer noch aus Holz besteht.

Alle Materialien werden nach den Grundsätzen des „Design for Disassembly“ entwickelt, damit sie am Ende ihrer Lebensdauer leicht zu demontieren und wiederzuverwerten sind.

