

M25 – ein neuer urbaner Hub für den Wedding

Mit der vorgeschlagenen Transformation vom Kaufhaus zum Stadtteilzentrum wird das in die Jahre gekommene Kauf- und Parkhaus zu einer neuen Destination im Berliner Stadtbild.

Städtebauliches & architektonisches Konzept.

Unsere Vision für das M25 besteht darin, es von einem veralteten Kaufhaus in einen zukunftssicheren Komplex mit gemischter Nutzung zu verwandeln. Wir wollen ein beliebtes Ziel schaffen, das die Bedürfnisse und Erwartungen der lokalen Bevölkerung erfüllt, ein innovatives Einkaufserlebnis bietet, moderne Büros beherbergt, spannendes Wohnen auf dem Dach ermöglicht und an der Ecke zum Leopoldplatz ein urbanes Dorf schafft, das für Besucher offen ist.

Damit sich das neue Gebäude gut in den Kontext einfügt, haben wir es visuell in kleinere Teile zerlegt. Dieser Effekt wurde durch die Verwendung reflektierender Fassaden in den Rücksprüngen erreicht, deren architektonischer Ausdruck sie in den Himmel verschwinden lässt. Die Boxen, die in Richtung Straße ragen, haben hingegen massivere und ausdrucksstärkere Fassaden, wodurch sie besser wahrgenommen werden. Durch diese Verkleinerung konnte das Gebäude dem Maßstab der Gebäude, die es an der Schulstraße und der Antonstraße berührt, sowie der Höhe der Gebäude auf der anderen Seite der Müllerstraße angepasst werden. Wir haben dafür gesorgt, dass das neue Volumen gut sichtbare und hervorgehobene Eingänge hat. Die Haupteingänge zum Kaufhaus sind in Form von Eckausschnitten realisiert, während die Eingänge zu den Büro- und Wohnkernen in den Rücksprungbereichen der langen Fassaden liegen. Unsere Eingangsstrategie stellt sicher, dass jedes Programm einen klar gekennzeichneten und bequemen Eingang hat.

Wir glauben, dass das Tageslicht einer der wichtigsten Aspekte der Architektur ist. Deshalb beinhaltet unser Konzept Strategien zur Verbesserung des natürlichen Lichts im Inneren des Gebäudes. Die wichtigsten Teile dieser Strategie sind die drei großzügigen Innenhöfe, die das Licht bis in das Kaufhaus bringen.

Die Maximierung der Wiederverwendung der ursprünglichen Struktur war ein wichtiger Antrieb für unseren Vorschlag. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, so viel wie möglich von dem Gebäude zu erhalten und innen wie außen eine rationale Struktur zu schaffen. Die Größe der Fassadenmodule ist von den ursprünglichen Abmessungen des Gebäudes abgeleitet. Die Grundrisse des Gebäudes folgen dem ursprünglichen Raster, was dazu beigetragen hat, die ursprüngliche Struktur zu erhalten und zusätzliche Stockwerke hinzuzufügen. Im Prinzip ist die gesamte neue Struktur, die wir vorschlagen, als Holzstruktur zu betrachten.

Die Zukunft des Einzelhandels ist ungewiss. Es gibt viele Trends, die das Einkaufen von morgen bestimmen, aber es ist schwer vorherzusagen, was das Geschäft der Zukunft prägen wird. Daher berücksichtigt unser Ansatz die neuesten Anforderungen an die Ladengestaltung und bietet die Möglichkeit für künftige Veränderungen. Der Einzelhandelsstil des Gebäudes besteht aus einer großen Hauptkaufhausfunktion mit mehreren, verstreuten kleinen Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss. Die Hauptmasse der Einzelhandelsfunktion befindet sich in der Nähe des Haupteingangs von der U-Bahn Leopoldplatz auf 3 Ebenen, die mit einem großen tagesbelichteten Atrium verbunden sind. Es gibt 2 zusätzliche Atrien, die Tageslicht in die Einzelhandelsfunktion bringen.

Das Vorhandensein von Tageslicht im Einzelhandelsprogramm bietet die Möglichkeit, das Programm in Zukunft zu ändern oder verschiedene Einzelhandelstypologien zu implementieren. Das neue Kaufhaus hat

mehrere Zugänge vom Erdgeschoss aus und ist mit allen Kernen verbunden, die die Menschen zu den Büros und Wohnfunktionen bringen, wodurch eine gute Fußgängerfrequenz gewährleistet wird. Das neue Einzelhandelsmodell ist eng mit dem elektronischen Handel verbunden, weshalb wir auf der Rückseite des Gebäudes ein Paketzentrum vorschlagen, das für Fußgänger und Radfahrer leicht zugänglich ist. Dieses Modell würde es den Geschäften ermöglichen, weniger Waren zu lagern und mehr wie Ausstellungsräume zu agieren. Während die Kunden ihre Pakete abholen, würden sie immer noch den Frischmarkt durchqueren und könnten bequem etwas zu essen oder Dinge des täglichen Bedarfs kaufen. Anschließend könnten sie in einem der Dachrestaurants oder Bars ein Getränk oder etwas zu essen genießen.

Das Büro der Zukunft ist ein ebenso schwer fassbares Konzept wie der Einzelhandel. Deshalb haben wir uns für eine Form entschieden, die sich bei Bedarf sehr leicht in kleinere Einheiten unterteilen lässt und mehrere potenzielle Eingangspunkte hat, aber gleichzeitig als Hauptsitz oder als Gastgeber für einige wichtige Hauptmieter fungieren kann. Das Volumen des von uns vorgeschlagenen Gebäudes bietet optimale Lichtverhältnisse für die Büros und macht es einfach, andere Funktionen zu erreichen.

Wir stellen uns das Dach des Gebäudes als ein lebendiges, urbanes Dorf vor. Es wird Wohn-, Sozial- und Gastronomiefunktionen vereinen. Das Dach ist unterteilt in einen privaten Bereich für die Bewohner und einen öffentlichen Bereich für alle Gäste. Der öffentliche Bereich besteht aus zwei Hauptbereichen. Der erste ist eine großzügige Restaurantterrasse mit einem Gewächshaus für die Lebensmittelproduktion und einer Sozialtreppe, von der aus die Gäste das Panorama auf den Leopoldplatz und malerische Sonnenuntergänge bewundern können. Der zweite Teil ist ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Sportbereich mit einem kleinen Café-Pavillon. Die private Zone des Daches besteht aus den Wohneinheiten und ihren Außenbereichen. Die Wohneinheiten sind in zwei Volumen konzentriert. Jedes Volumen besteht aus 2 Etagen. Auch bei den Wohnfunktionen gibt es ein hohes Maß an Flexibilität. Wir haben eine Reihe von Modulen vorbereitet, die realisiert werden können, darunter 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie 2-geschossige Reihenhäuser. Je nach den Bedürfnissen des Marktes kann der Wohnungsgrößenmix angepasst werden.

Am Leopoldplatz fehlt ein geeigneter Raum für die lokale Gemeinschaft. Unser Entwurf zielt darauf ab, an der Ecke über dem U-Bahn-Eingang, ein Gemeinschaftshaus zu schaffen. Es soll ein erkennbares urbanes Element sein, das die Menschen einlädt. Es wird einen großen Veranstaltungsraum mit einer Auditoriumstreppe beherbergen, der für verschiedene lokale Veranstaltungen genutzt werden kann. Es wird Räume für kleinere Nachbarschaftsaktivitäten und Schreibtische zum Arbeiten geben. Der Raum ist mit der Dachterrasse, dem Restaurantbereich, dem Einzelhandel und den Büros verbunden und fungiert als Drehscheibe, die alle Programme miteinander verbindet. Um die Flexibilität zu gewährleisten, wird er mit dem Büroprogramm verbunden und ermöglicht es, die Funktionen zu mischen, falls dies in Zukunft erforderlich sein sollte. Die Fassade öffnet sich zum Leopoldplatz hin mit 2 großen Fenstern, um eine visuelle Verbindung zu schaffen und es den Menschen zu ermöglichen, zu sehen, welche Art von Veranstaltungen gerade stattfinden.

Die Fassade der Eckkastenkreuzung sollte mit einem modularen System mit rötlichen Betonelementen verkleidet werden, die von den ursprünglichen Farben des Karstadt-Gebäudes abgeleitet sind. Wenn nur möglich, würden wir die ursprüngliche Fassade abschleifen lassen, um sie als Basis für die neuen Betonplatten zu verwenden. Die Hoffassaden bestehen aus vorgehängten Fassadenelementen auf einer Holzkonstruktion, die mit recyceltem Aluminium verkleidet sind. An den Straßenseiten schlagen wir ein tiefes Profil aus recyceltem Aluminium vor, das einen passiven Sonnenschutz ermöglicht. In Kombination mit Jalousien und bedienbaren Teilen der Fenster würde dies zu einer weiteren Verringerung des Energiebedarfs für die Instandhaltung des Gebäudes beitragen. Zwischen den "Büroboxen", die zur Straße hin abstehen, haben wir eine eher standardmäßige Bürofassade aus recyceltem Aluminium auf einem Holzrahmen entworfen.

Behandlung des Denkmalschutzes in der Umgebung.

Unser Entwurf respektiert die Vorgabe der maximalen Traufhöhe und wird erst nach einem Rücksprung höher. Die Sichtachsen vom Leopoldplatz werden nicht gestört. Darüber hinaus wird das Gebäudevolumen in kleinere Volumina aufgeteilt, um sich besser an den Maßstab der Nachbarschaft anzupassen. Ähnlich wie bei der bestehenden Struktur haben wir versucht, die Materialität des dem Leopoldplatz zugewandten Gebäudeteils in der Materialität der Kirche und des alten Rathauses zu verwurzeln und ihm einen Backsteinton zu geben.

Der Umgang mit der Bestandsstruktur.

Wir haben festgestellt, dass Karstadt in der Müllerstraße ein perfekter Kandidat für eine Umgestaltung ist. Sein untypisches, quadratisches Raster ist nicht für das moderne Parken optimiert, funktioniert aber gut mit passenden Büros und Geschäften. Die überdimensionierte Betonstruktur scheint bereit zu sein, mehr Last aufzunehmen, als für sie vorgesehen ist. Nach Prüfung der vorhandenen Bausubstanz haben wir festgestellt, dass der größte Teil davon für eine Wiederverwendung geeignet ist. Wir haben entschieden, dass die Fassaden und das Verwaltungsgebäude nicht für eine Wiederverwendung geeignet sind, ebenso wie das Dach des Parkhauses. Das Dach des Parkhauses war viele Jahre lang der Witterung ausgesetzt und weist Anzeichen von strukturellem Verfall auf, und die Höhe des ersten Parkgeschosses würde es zu einem minderwertigen Büro machen. Unser Vorschlag sieht auch vor, die Struktur der Parkrampe zu entfernen. So interessant sie auch als Galerie oder schräge Sportanlage wäre, würde sie doch zu einem ineffizienten Grundriss für das gesamte Gebäude führen.

Es war uns sehr wichtig, so viel wie möglich von der Struktur zu erhalten, da sie viel Kohlendioxid speichert. In den Teilen des Gebäudes, die wir behalten, sind 5752 Tonnen CO₂ enthalten.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept basiert auf Synergien zwischen den verschiedenen Funktionen. Die Funktionsüberschneidungen werden als verschiedene öffentliche oder halböffentliche Räume - Höfe, Atrien und Dachgärten - gestaltet.

Die Einzelhandelsfunktion ist die Basis des Gebäudes. Er erstreckt sich über einen Großteil des Untergeschosses, des Erdgeschosses und des ersten Stockwerks. Jeder Nutzer des Gebäudes wird ermutigt, durch den Einzelhandel zu gehen, kann sich aber auch entscheiden, direkt zu seinem Ziel zu gehen. Der Einzelhandel hat zwei Haupteingänge an den Ecken des Gebäudes, einen zusätzlichen Eingang auf der Rückseite durch die Fahrradabstellanlage und durch das Paketzentrum in der Antonstraße. Es besteht auch

die Möglichkeit, das Kaufhaus über die kleineren Geschäfte in der Müllerstraße und der Schulstraße zu betreten. Das Warenhaus ist mit allen anderen Programmen über die Kerne verbunden.

Außerdem ist es über das Atrium in der Nähe des U-Bahn-Eingangs mit dem Dachprogramm verbunden. Dieses Atrium ist die Hauptaktivierungsachse des Gebäudes, da es die Funktionen Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Gemeinwohl vereint.

Die Einzelhandels- und Gemeinwohlfunktionen werden am frühesten ihre Türen schließen. Nach ihrer Schließung wird es immer noch einen direkten Zugang zum Dachrestaurant geben, entweder über den Kern oder das Atrium. Der Zugang zu den anderen Funktionen ist nach der Schließung des Einzelhandels uneingeschränkt möglich, sie können über ihre separaten Kerne erreicht werden.

Die Programme sind horizontal getrennt und vermischen sich nur in den dafür vorgesehenen Bereichen - im Atrium und auf dem Dach. Daher ist es einfach, den Personenfluss zu kontrollieren und den Zugang zu beschränken, wann und wo nötig.

Brandschutz

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Anforderungen an die Fluchtdistanz eingehalten werden und die notwendigen Fluchtwege vorhanden sind. Die Form der Büroetagen ermöglicht die Bildung kleinerer Brandabschnitte und schafft somit eine sichere Arbeitsumgebung. Die Fassadengestaltung verhindert die Ausbreitung des Feuers zwischen den Etagen.

Schalldämmung

Der Wohnteil des Programms ist vom Straßenlärm getrennt, da er hoch über der Lärmquelle liegt und von der Straße zurückgesetzt ist. Der Geräuschpegel im oberen Teil des Gebäudes ist bereits deutlich niedriger, und wir planen, ihn durch den Einsatz von Grünpflanzen als Schallschutzwand noch weiter zu senken.

Verkehrerschliessung

Die künftigen Nutzer der M25 haben ganz andere Bedürfnisse und führen ein anderes Leben als die Kunden des ursprünglichen Kaufhauses. Eine der größten Veränderungen auf der Gebäudeebene ist die geringere Rolle des Autos. Die neuen Kunden werden das Gebäude hauptsächlich mit der U-Bahn oder dem Fahrrad erreichen. Aus diesem Grund haben wir die Parkplätze für die Autos unter die Erde verlegt und den dadurch gewonnenen Platz im Erdgeschoss für einen großzügigen, doppelt so hohen Fahrradparkplatz genutzt, der sich in der Mitte des Gebäudes befindet. Durch die Unterbringung der Parkplätze konnten wir auch einen grünen Puffer zwischen dem Wohnhof und dem geplanten neuen Gebäude schaffen. Die Gestaltung der Fahrradabstellplätze wäre auch eine positive Veränderung für die Nachbarn auf der Seite der Schulstraße, die jahrelang auf das Dach des Parkplatzes und die Parkrampe blickten.

Der Fahrradzugang auf der Rückseite des Gebäudes ist vor allem für die Nutzer des Büros und die Kunden des Kaufhauses gedacht. Nach der Schließung des Kaufhauses erfolgt der Zugang zu den Parkplätzen über ein mit Schlüsselkarten betriebenes Tor. Den Bewohnern und Büronutzern steht ein zusätzlicher Fahrradparkplatz im Untergeschoss des Gebäudes zur Verfügung. Er ist über Aufzüge und eine Rampe zugänglich, die mit den Autos geteilt wird. Es besteht die Möglichkeit, eine zusätzliche Fahrradrampe zu errichten, aber in diesem Stadium des Projekts kamen wir zu dem Schluss, dass die großzügigen Parkplätze auf der Rückseite des Gebäudes im Erdgeschoss für die Nutzer des Gebäudes ausreichen sollten. Die unterirdische Fahrradabstellanlage wäre eher ein "zusätzlicher Stauraum". Dieser Aspekt könnte in einem nächsten Schritt weiter entwickelt werden.

Die Laderampe bleibt in demselben Bereich wie im ursprünglichen Entwurf. Wir sind der Meinung, dass sie gut funktioniert und es nicht notwendig ist, sie durch einen sehr ähnlichen Bereich zu ersetzen. Damit würden nur Ressourcen verschwendet werden.

Der Fahrradzugang auf der Rückseite des Gebäudes bietet einen zusätzlichen Zugang für die Zustellung von Paketen mit Lastenfahrrädern an das Paketzentrum.

Das Gebäude ist sehr gut an die U-Bahn-Station angebunden. Mit unserem Entwurf wollen wir diese Verbindung weiter stärken. Wir sehen eine große Öffnung zur Metro hin vor und planen, die Treppe zu drehen, um eine visuelle Verbindung zum Inneren des Geschäfts und zum Atrium, das auf das Dach führt, zu schaffen.

Nachhaltigkeit & Klimaschutz

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie hat zwei Hauptschwerpunkte: den ökologischen und den sozialen Aspekt. Der soziale richtet sich an die lokale Gemeinschaft und zielt darauf ab, sichere und schöne Räume zu schaffen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Die Umweltstrategie hingegen konzentriert sich hauptsächlich auf die sinnvolle Wiederverwendung des bestehenden Gebäudes und die Schaffung einer zukunftssicheren Erweiterung.

In unserem Vorschlag wird ein großer Teil der bestehenden Struktur wiederverwendet. Dadurch können wir 5752 Tonnen Kohlendioxid in Form von verankerter Energie einsparen. Außerdem haben wir die neue Struktur so konzipiert, dass sie aus Holz gebaut wird, was zu einer Verringerung des Treibhauspotenzials um 65 % führt (kg CO₂eq/m²/Jahr). Wir haben auch die Absicht, Teile der Fassade wiederzuverwenden, entweder für Recycling oder Upcycling, um sie zu anderen Materialien weiter zu verarbeiten.

Alle Fassaden des Gebäudes sind mit beweglichen Fenstern und integrierten Jalousien für den thermischen Komfort ausgestattet. In Verbindung mit den Atrien wird so ein ungehinderter Luftstrom durch das Gebäude geschaffen, der den Energiebedarf für die Kühlung des Gebäudes erheblich senkt und den Innenraumkomfort und die Gesundheit der Nutzer verbessert.

Wir haben mehrere verschiedene Grünflächen um das Gebäude herum angelegt, um die Artenvielfalt in der Umgebung zu erhöhen. Es gibt auch ausgewiesene Flächen für die Lebensmittelproduktion in Form von Gewächshäusern, für das Restaurant und für die Bewohner. Die Grünflächen wirken sich auch positiv auf die Heizung aus, da sie das Gebäude beschatten und die überschüssige Sonnenstrahlung absorbieren. Um alle horizontalen Bereiche des Gebäudes herum gibt es eine große Menge an Boden für die Bepflanzung. Diese Bereiche werden das Regenwasser zurückhalten können. Auf der obersten Ebene des Daches wird eine große Anzahl von PV-Paneelen installiert. Es besteht die Möglichkeit, diese mit einer Wärmepumpe zu kombinieren, da es in der Berliner Gegend ein geothermisches Potenzial gibt.

Tragwerkskonzept

Das strukturelle Konzept des Gebäudes basiert im Wesentlichen auf der Wiederverwendung der bestehenden Betonstruktur als Basis und der Arbeit innerhalb des bestehenden Rasters. Alle Öffnungen werden innerhalb des Rasters geschnitten. Die zusätzlichen Stockwerke werden auf der Grundlage einer Holzstruktur errichtet werden. Je nach Struktur und Wirtschaftlichkeit würden sie entweder ebenfalls dem 9,6 m-Raster folgen oder auf ein 4,8 m-Raster verdoppelt werden. Die Wohngeschosse werden in Holzbauweise errichtet, jedoch mit tragenden Wänden anstelle von Stützen.