

Im Wedding startet ein beispielhaft nachhaltiger Prozess der Transformation:

Aus dem ehemaligen Karstadt wird die Mixed-Use-Struktur CareStadt, die sich in den Dienst seiner gewachsenen Nachbarschaft stellt.

- Sichere Orte der Begegnung entstehen durch das Verweben von Nutzungen
- Maximaler Erhalt, wasserspeichernde Dachlandschaft und eine neu programmierte Rampe werden zum Sinnbild der Kreislaufwirtschaft
- Ressourcenschonende Aufstockung an intelligenter Position auf dem Grundstück bietet eine zukunftssichere Immobilie

Aufbauend auf einer bestehenden Struktur entsteht hier ein hochverdichteter, pulsierender Stadtbaustein, der für alle BürgerInnen einen Ort des sicheren Beisammenseins bietet. Dieser neue Ort sucht den Dialog mit seiner Umgebung - sowohl im Programm als auch in der Architektur. Die Charakteristik des Wedding wird zu einem Ausdruck transformiert, der seinen Kontext achtet und aufwertet. Gleichzeitig bietet der kompositorische Ansatz der Fassadengestalt mit recyceltem Metall und Ziegelmauerwerk die nötige Robustheit für Adressbildung, Nutzungsmischung und die Integration von Elementen für die Energiegewinnung.

Das Nutzungspotenzial des Gebäudes wird durch das behutsame Entfernen einzelner Geschossdecken entfesselt. So öffnet es sich nach Außen durch 2-geschossige Eingänge und lässt Tageslicht in die Höfe hinein, um zeitgemäße Bürogrundrisse für gesunde Arbeitswelten zu integrieren. Durch ressourcenschonende Aufstockung an strategischer Position auf dem unbebauten Teil des Grundstücks wird die Immobilie zukunftssicher.

Dachlandschaft und neuprogrammierte Rampe als Sinnbild für Kreislaufwirtschaft machen ökologische Nachhaltigkeit erlebbar, speichern Regenwasser, schaffen langsame Verdunstung und bieten Raum für Biodiversität in der Stadt.

Auf bestehenden Qualitäten einer inklusiven, im Kiez hochgeschätzten Nutzung setzt die Transformation auf und führt sie konsequent in die Zukunft. Ein Prozess des Sortierens, Reparierens, Transformierens beginnt und lässt in dieser Sorge für den Bestand und die Nachbarschaft einen lebendigen Ort entstehen, der von den frühen Morgenstunden bis in den Abend mindestens von Montag bis Samstag betrieben werden kann. Hier zieht die Stadt in all ihren Facetten ein. Eine Nutzungsstrategie der Durchmischung und sozialen Kontrolle bietet einen offenen und zugleich sicheren Raum für das Quartier mit Ausstrahlung in die gesamte Stadt. Neben sozial und ökologisch nachhaltigen Maßnahmen werden durch einen hohen Anteil an Büronutzung auch ökonomisch nachhaltige Aspekte herausgearbeitet, die an diesem Standort eine zukunftssichere Immobilie schaffen und angemessene Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen sichern. Durch behutsame Entnahme einzelner Deckenelemente wird mehr Licht in den Baukörper gebracht, um moderne Arbeitswelten zu beheimaten. Adressbildung wird erreicht durch einladende Eingangsbereiche der Hauptadressen Retail und Büro. Gestalterische Einflüsse der Alten Nazarethkirche und dem Rathausensemble, der

gründerzeitlichen Struktur und Industriedenkmalern des Wedding werden zu einem Ausdruck transformiert, der im Wedding verortet ist. Die Balance der Traufkanten zum Leopoldplatz wird bewahrt, die Kirchen als die herausgehobenen Objekte respektiert. Die neue Struktur hingegen wird als ruhiger, liegender Stadtkörper formuliert und bezieht sich in seiner Fassadengliederung auf den Maßstab der gründerzeitlichen Stadt.

Verdichtung in Holzhybridbauweise geschieht zurückgesetzt an einer Stelle auf dem Grundstück, die eine neue Gründung bautechnisch plausibel macht und die Lastreserven des Bestandsbaus nicht überstrapaziert. Auf ein Minimum reduzierte Betondecken stellen nach dem aktuellen Stand der Technik noch die effizienteste Lösung für Schall- und Brandschutz dar.

Einzelne Kerne werden erhalten, andere rückgebaut und neue ergänzt, damit die Physiognomie optimale Voraussetzungen hinsichtlich des Brandschutzes für eine maximale Flexibilität ermöglicht.

Die Aussteifung der Struktur von Unterzügen und Stützen wird auch in den Höfen erhalten und sichtbar gelassen.

Verkehrlich ist das Grundstück bereits bestens erschlossen. Das Gebäude hat durch seine strategische Lage im Stadtgefüge, angrenzend an den Leopoldplatz und oberhalb der U-Bahn-Station, großes Potenzial. Die U-Bahn-Station bleibt integriert in den Hauptzugang zum Warenhaus. Das Parken für Autos und Fahrräder im Untergeschoss wird über die Antonstraße erschlossen. Die Anlieferung bleibt in der bestehenden Struktur erhalten. Ein Mobility-Hub in der Nähe des Aufzugs zum Dach bietet Raum für Elektromobilität per Roller, Scooter und Fahrrad und ist optimal an den Verkehrsknotenpunkt Leopoldplatz mit U-Bahn und Bushaltestellen angebunden.

Während sich die Nutzung als Warenhaus auf die Geschosse -1 und EG konzentriert, eröffnet die ehemalige Parkrampe eine Zone der Nutzungsmischung. Coworking-Spaces, Espresso-Bar und Pop-Up-Shops machen die Büroflächen zugänglich und bieten ungewöhnliche Sitzungs-bereiche in identitätsstiftender Atmosphäre. Diese Rotunde bietet die Möglichkeit die horizontal gestapelten Nutzungstypologien zu verbinden und setzt sich als interne Treppe bis zum Dach fort. Begrünte Einschnitte und ein Wasserlauf maximieren die Verdunstungsflächen, unterstützen das lokale Mikroklima und das Raumklima gleichermaßen und inszenieren den Zugang zum grünen Dach. Die ehemalige Parkrampe mit ihrem Zwischenklima wird somit auch zum besonderen Ort der rückwärtigen Büros, die nicht von der Adresse Müllerstraße profitieren. Der zügige und barrierefrei Zugang zum Dach erfolgt über Aufzüge, die in der Fassade einsehbar, jedoch sicher über den Retailbereich erschlossen werden. Während der Fahrt erhalten die BesucherInnen Ausblick über den Leopoldplatz.

Im neuen Einkaufserlebnis CareStadt sind Retailangebote mit generationsübergreifenden dritten Orten wie Nähwerkstätten, Buchtausch-Cafés und Spieltischen verwoben. Die an der Fassade angeordneten Dienstleistungen sind fließend in das Warenhaus integriert. Auch das üppig begrünte Retentionsdach mit seinen Pflanzinseln hält konsumfreie Orte der Begegnung für die Nachbarschaft bereit. Die Stadtgesellschaft findet hier einen Außenbereich vor, der mit seinen Sitznischen und schattenspenden Spalieren mit Schach, Trainingspfad und Spielbereichen gleichermaßen Aufenthaltsorte und Einsehbarkeit bietet. Ein zurückversetztes Volumen kann Büroflächen oder hochwertiges Wohnen beherbergen. Büronutzer finden ab

dem 1.OG, das als Verteilerebene für die einzelnen Einheiten fungiert, überraschend lichtdurchflutete Büroetagen, die untereinander verbunden werden können. Bürostandorte im CareStadt profitieren von der attraktiven Nutzungsmischung und der optimalen Anbindung an den Nahverkehr. Ans Dach angrenzend kann eine Kita und ein Leseraum mit Ausblick für die Nachbarschaft Care-Funktionen aufnehmen. Durch die zurückversetzte Lage, kann dieser Gebäudeteil statisch günstig abgetragen werden, ohne die Bestandstruktur zusätzlich zu stark zu belasten.

Zur Antonstraße ist eine Wohnnutzung u.a. in den ehemaligen Verwaltungsbau integriert, in der sich geschossweise im Wechsel Seniorenappartements mit Studentenwohnungen zu einem inklusiven Baustein in die Nachbarschaft einfügen. Hier begegnen sich Generationen und kommen ins Gespräch. Im Erdgeschoss öffnet die Hausaufgabenhilfe Schülern der Nachbarschaft ihre Türen.

Die kompositorische Fassade des Stadtbausteins mit den Recyclingziegeln und Solarpaneelen bietet einen wertigen Ausdruck für eine kreislaufgerechte Zukunft mit Referenzen der Berliner Bautradition. Robuste dauerhafte Backsteingebäude aus dem industriellen Zeitalter stehen für Maßstäblichkeit und Wertigkeit der Gebäude, die bauliche Qualitäten im Wedding prägten. Der Komplex greift die Proportionen der gründerzeitlichen Struktur auf ohne das Gebäude als Gesamtvolumen zu negieren. Dadurch entsteht eine spannungsvolle Gesamtstruktur, deren Hauptadressen durch Bögen abgebildet werden und die NutzerInnen einladen. Leichte Bogenstrukturen als Rankgerüste auf den Dächern zeigen die Nutzbarkeit an und markieren das Gartenmotiv des zugänglichen Daches mit Ausblick bis zum Fernsehturm. PassantInnen werden neugierig auf das Außenraumerlebnis und erschließen am begrünten Einschnitt der Fassade.

Größter Baustein zur ökologischen Nachhaltigkeit bietet der maximale Erhalt der Bestandstruktur bei wirtschaftlich sinnvoller Disposition. Wir wollen mit der bestehenden Struktur arbeiten und nicht gegen sie; wir wollen Eingriffe vornehmen, die auf dem Verständnis der Struktur und der Organisation des Gebäudes basieren, aber auch das Potenzial des Ortes nutzen. Bestehende Ziegel in den Fassaden wird ergänzt durch Recyclingziegel aus der Region wiederverwendet in der Fassade. Solarpaneele an Fassade und auf dem Dach der Aufstockung sorgen für energetischen Eintrag. Noch intakte Elemente der Betonfassade werden 90° rotiert als feststehender Sonnenschutz in der Fassade auf dem Volumen im Hofbereich genutzt. Ein Grauwasserkreislauf macht das Wasser der Duschen und Teeküchen auf dem Areal für den Übergang zum Schwarzwasser nutzbar. Alle Dächer werden als Retentionsdächer ausgebildet und sorgen darüber hinaus über intensive und extensive Begrünung für eine langsame Verdunstung und damit einem positiven Einfluss auf das Mikroklima.

Brandschutz

Bauordnungsrechtliche Einstufung

- GK5, Sonderbau
- 1-geschossige unterirdische Großgarage
- Obergeschosse mit einer Büro- und Wohnnutzung
- Dachterrasse im OG6 als Versammlungsstätte

Brandschutzkonzept

- Das Objekt wird unter Berücksichtigung der bestehenden Substanz umgebaut, durch Abbruch sollen zwei Innenhöfe zu Belichtungszwecken entstehen. Bestehende Treppenträumen sollen weitestgehend wieder verwendet werden.
- Entlang der beiden öffentlichen Verkehrsflächen, sollen die Nutzungseinheiten über einen baulichen Rettungsweg verfügen, der zweite Rettungsweg wird bis zu einer OKF von +18 m über das fahrbare Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Die zulässige Größe von max. 400 m² wird dabei beachtet und eingehalten. Einzelne Einheiten mit einer BGF von mehr als 400 m² sowie Einheiten in rückwärtiger Lage, werden mit zwei baulichen Rettungswegen in Form von notwendigen Treppenträumen oder einem Sicherheitstreppenraum ausgebildet.
- In den Geschossen ab OG1 werden Brandabschnitte mit einer maximalen Fläche von 1.600 m² hergestellt. Die entsprechenden Brandwände werden in der weiteren Planung beachtet und umgesetzt. Das Erdgeschoss wird in der Verlängerung von der Tiefgaragenrampe durch eine innere Brandwand unterteilt.
- Im OG6 wird eine großzügige Terrassenlandschaft vorgesehen. Diese Fläche fällt unter Berücksichtigung der möglichen Personenzahlen in den Anwendungsbereich der Versammlungsstättenverordnung. Aufgrund der Anzahl der Treppenträume und vorhandenen Ausgangsbreiten sind auf der Terrasse max. 1.000 Personen zulässig.
- Das Objekt wird mit einer vollflächigen automatischen Brandmeldeanlage versehen. Eine Sprinkleranlage ist lediglich im Untergeschoss und im EG notwendig.

Tragwerkskonzept

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Kaufhaus mit Ladehof und Parkflächen auf dem Dach. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 3 Obergeschossen. Das gesamte Gebäude wurde Mitte der 70er Jahre als Stahlbeton-Skelett-Bau errichtet. Lastreserven in der bestehenden Konstruktion werden gemäß Vorstudie angenommen. Die bestehenden Decken sind als Stahlbeton-Halb-Fertigteildecken auf Unterzügen (Nebenträgern) aus Stahlbeton aufgelagert. Diese wiederum sind an weitere Unterzüge (Hauptträger) aus Stahlbeton angeschlossen. Die maximale Spannweite der in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptunterzüge beträgt 9,6 m. Die vertikalen Deckenlasten werden über diese Unterzüge in Verbindung mit Stützen aus Stahlbeton und über Einzelfundamente in den Baugrund eingeleitet. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt über insgesamt 7 Treppenhauskerne.

Im Zuge der Umnutzung ist geplant, die Geschossfläche des Gebäudes zu vergrößern und eine multifunktionale Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen. Hierfür wird das 4.OG (Parkdeck) abgebrochen und Deckenbereiche als Lichthöfe im 1. und 2. OG geöffnet. Die

entfernten Betonteile werden vor Ort zerkleinert und zu RC-Beton für die Holzhybridkonstruktion wiederverwendet. Zusätzlich wird der Bestand mit drei Vollgeschossen im Bereich des Hauptgebäudes aufgestockt. Um die vorhandenen Tragreserven in den bestehenden Stützen und Fundamenten effizient zu nutzen, erfolgt die Aufstockung als Holzkonstruktion. Die Decken werden als leichte Holz- bzw. Holz-Hybridkonstruktion geplant. Analog zum Bestand, erfolgt die Auflagerung der Decken auf Nebenträgern, die wiederum an Hauptträgern angeschlossen sind. Das regelmäßige Achsmaß des Bestandes von 9,60 m x 9,60 m wird auch für die Aufstockung weiter beibehalten. Um eine möglichst schlanke Deckenkonstruktion zu ermöglichen, sind die neuen Haupt- und Nebenträger als Stahl-Beton-Verbundkonstruktion (Deltabeam) konzipiert. Die zusätzlichen Lasten aus der Aufstockung werden über neue Stützen aus Stahlbeton in die bestehenden Stützen eingeleitet. Falls erforderlich, sind Ertüchtigungsmaßnahmen an den bestehenden Stützen (Querschnittsvergrößerung mittels Spritzbeton und zusätzlicher Bewehrung) und an den Einzelfundamenten (Erhöhung der Traglasten durch HDI-Maßnahmen oder Mikropfähle) vorgesehen.

- Im Bereich der neuen Lichthöfe befinden sich mehreren Geschossebenen, neue sich kreuzende Brücken in Holzbauweise.
- Zur Sicherung der Aussteifung des Gebäudes, werden die bestehenden Treppenhauskerne statisch ertüchtigt und um die Höhe der Aufstockung erweitert.
- An der Nordseite wird das Gebäude durch ein Hochhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss und neun Obergeschossen, ergänzt. Der Hochhausteil liegt teilweise über dem alten Kaufhausgebäude und teilweise über dem Ladehof.
- Analog zu den Aufstockungen, wird die Deckenkonstruktion als Holzhybriddecke ausgeführt. Die vertikalen Geschosslasten werden auch hier über Unterzüge in Stahl-Beton-Verbundbauweise (Deltabeam) in neue Stützen aus Stahlbeton eingeleitet. Das Achsraster der tragenden Bauteile des Kaufhauses (9,60 m) wird auch für den Hochhausteil übernommen. Im Bereich der südlichen Fassade werden die Stützen auf den Bestand aufgesetzt, der zur Aufnahme der zusätzlichen Lasten (analog den übrigen Aufstockungen), statisch ertüchtigt werden muss. In den restlichen Bereichen können die neuen Stützen und Wände durch den Bestand „gesteckt“ werden. Die Gründung erfolgt auf neuen Einzelfundamenten.
- Die Aussteifung des Gebäudes ist durch die statische Ertüchtigung und Verlängerung der bestehenden Treppenhauskerne im westlichen und mittleren Bereich sowie durch einen neuen Treppenhauskern im östlichen Teil des Gebäudes gewährleistet.