

LEITIDEE

Eine Turmskulptur bildet ein zeichenhaftes städtebauliches Scharnier, das in Beziehung zu seinen Nachbarn durch die fünfeckige Grundform differenzierte Stadträume um einen öffentlich aktiven Sockel aufspannt.

STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT**STADTRAUM**

Ein fünfeckiger Solitär bildet eine feste orthogonale Ecke mit Adresse am Platz im Nordwesten, während er im Südosten mit dem Viadukt und dem Stadthaus eine polyedrische Stadtraumfolge aufspannt: hier werden gastronomische Angebote, Nahversorger und S-Bahn-Eingang in einer niedriger gelegenen Passage zusammengeführt, die in den Weg entlang S-Bahnbögen und Stadthaus mündet. Auf diese Weise wird um den Knotenpunkt Jannowitzbrücke ein dichtes Stadtquartier mit qualifizierten Freiräumen geschaffen, das komplementär zur bestehenden Wohnbebauung im Norden nun Büro- und Gewerbeflächen bereitstellt. Die so rundum aktivierte Sockelzone macht den Solitär im Zusammenspiel mit den zur Holzmarktstraße wie zum Viadukt geöffneten Stadträumen auch zu einem Aktivposten für die Anwohner der Nachbarschaft. Dies kann maximiert werden, wenn sich der öffentliche Sockel mit Funktionen wie der medizinischen Nahversorgung über das Erdgeschoss hinaus auch auf die ersten Obergeschosse erstreckt.

SKULPTUR

Die skulpturale Gebäudeform erlaubt das Eingehen auf unterschiedliche und auch widersprüchliche Situationen wie Maßstäbe. In der schrittweisen Rückstaffelung drückt sich ein Moment der Drehung aus und betont die urbane Scharnierfunktion des Turms. Die Staffeln selbst gehen präzise auf die Umgebung ein, indem sie die beiden verschiedenen hohen Traufkanten des Stadthauses an der Holzmarktstraße und an der Uferseite als Rücksprünge im Südosten weiterführen. Die nach oben schlanker werdende Form nimmt das im Stadthaus angelegte Staffel-Thema auf und wendet es von der Horizontalen in die Vertikale. Auf der Platzseite sind in Abwandlung des Staffelthemas die unteren Geschosse zurückgesetzt, sodass der dem Haupteingang vorgelagerte Platz als Raum gehalten wird.

FREIRÄUME

Heterogene Ordnungen sowie Brüche sind für die Stadtmorphologie Berlins bezeichnend. An diesem Ort intensivieren sich historische Kontraste der Stadtplanung und können durch die Setzung des Turms kalibriert werden. Zugleich tritt der Solitär in Beziehung zu anderen Orten und Architekturen Berlins. Als sichtbares Zeichen seiner ökologischen Ambition befinden sich auf allen Staffeln bis hin zum oberen Abschluss dichte Pflanzfelder mit Bäumen, die als Dachgärten zum Treffpunkt für die Nutzer des Hauses werden und gleichzeitig mit ihren Retentionsflächen einen Beitrag zur Stadtökologie leisten. Auch der Vorplatz wird an der Kante zur Alexanderstraße mit einem Pflanzfeld versehen, das den U-Bahneingang integriert. Auf diese Weise entsteht vor dem Haus ein klar gefasster urbaner Raum, der die bestehende Baumgruppe auf selbstverständliche Art in Szene setzt.

NUTZUNGSKONZEPT**ADRESSEN**

Das Hochhaus präsentiert sich seinem direkten Umfeld als freistehendes offenes Haus. Cafés und andere Nutzungen, die sich an ein breites Publikum richten, erhalten allseitig Eingänge und aktivieren den umgebenden öffentlichen Raum, wobei innen jeweils das angrenzende Platzniveau weiter geführt wird. Außer der zentralen Liftlobby besitzen auch die benachbarten Flächen rückwärtige Zugänge zu den Aufzügen. Dadurch ist es möglich, unterschiedlichen Besucher- und Nutzergruppen eigene Eingänge im EG zuzuweisen. In der Passage zum Stadthaus sind die Anlieferung sowie die Zugangsrampe zum Fahrradraum situiert.

FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN

Mit seiner allseitigen Ausrichtung um einen zentralen Kern sowie einem Ausbauraster von 1,35m verfügt das Hochhaus über eine ausgesprochen robuste Struktur, die alle gängigen Büro-Typologien wie Zellenbüros, Kombi-Büros, Team-Büros und Open Space zulässt. Es lassen sich flexibel in bis zu vier Einheiten pro Ebene einteilen.

NUTZUNGSMIX UND ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

Die Stapelung der Etagen erlaubt über die Nutzung als reines Bürohaus hinaus die Integration anderer, komplementärer Funktionen. Diese könnten sich vorzugsweise in den unteren Etagen ansiedeln, wobei das Gebäude grundsätzlich nutzungsoffen mit gleichen Geschosshöhen über alle Ebenen geplant ist.

SKYBAR

Die oberste Etage ist öffentlich zugänglich und erlaubt einen weiten Blick über die ganze Stadt. Der Innenraum geht in einen windgeschützten Außenbereich über, der sich über zwei Etagen erstreckt und mit Schatten spendenden Bäumen für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt. Über einen Expressaufzug kann die Skybar direkt vom EG aus erreicht werden.

KONSTRUKTIVES KONZEPT

TRAGWERK

Das Gebäude ist als Stahlbeton-Skelettbau mit aussteifendem Kern konzipiert. Die Lastabtragung erfolgt über die Fassaden sowie Stützen in einem extrem wirtschaftlichen Raster von 5,40m. Die Staffelung der Fassaden erfolgt ebenfalls um je 5,40m, sodass alle Lasten direkt vertikal in die darunter liegenden Stützen abgeleitet werden können. Die Auskragung auf der Platzseite wird über zweigeschossige Schottenwände im 3. und 4. OG realisiert. Durch einen hohen Wiederholungsfaktor kann das Gebäude sehr wirtschaftlich als Montagebau mit hohem Vorfertigungsgrad realisiert werden.

FASSADE

Zur Unterstützung der Schlankheit des Hochhauses besitzt die Fassade eine Betonung der vertikalen Elemente. Die Fenster sind jeweils mittig geteilt und nach innen gefaltet, sodass sich über die Fläche durch die Reflexionen ein abwechslungsreiches Spiel ergibt. Das Verhältnis von Wand zu Öffnung ist mit 30 zu 70% so gewählt, dass eine Spannung zwischen den offenen und geschlossenen Flächen entsteht. Die Fassade lotet den Übergang von Lochfassade zu Curtainwall aus und positioniert sich damit bewusst am Schnittpunkt der beiden Typologien. Der außen liegende Sonnenschutz verhindert effektiv den Energieeintrag im Sommer, während im Winter durch die großen Fenster solare Gewinne entstehen und auch tiefer liegende Raumschichten natürlich belichtet werden können. Die geschlossenen Fassadenteile sind mit Glasplatten bekleidet, in die auf der Ost-, Süd- und Westseite Photovoltaikmodule integriert sind. Auf diese Weise ist es möglich, die Grundlast des Gebäudes durch selbst erzeugten Strom zu decken.

KONZEPT FÜR NACHHALTIGKEIT

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Die Grundlage bilden zum einen die Materialwahl und zum anderen ein Energie sparender Betrieb: gute Dämmung, die Verwendung recyclebarer, nicht toxischer Materialien sowie eine demontagegerechte Detaillierung. Wesentliches Element des energetischen Konzepts zum sommerlichen Wärmeschutz ist die Nutzung der Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht. Dabei dienen die unverkleideten Decken als Pufferspeicher, über den tagsüber Energie aufgenommen und nachts wieder abgegeben wird. Für eine natürliche Lüftungsmöglichkeit können entlang der ganzen Fassade Lüftungsklappen geöffnet werden. Alle Dachflächen werden intensiv begrünt und im Aufbau mit hohem Retentionsvermögen versehen. Die Niederschläge im Bereich der Passage zum Stadthaus werden in einer unterirdischen Zisterne gesammelt und zeitversetzt eingeleitet.

ÖKONOMISCHE UND FUNKTIONALE NACHHALTIGKEIT

Das Gebäude wird wirtschaftlich in Stahlbeton mit einem Raster von 5,40m errichtet. Dadurch können alle tragenden Bauteile optimiert und die eingesetzte Stahl- und Betonmenge reduziert werden. Die Decken sind dadurch komplett unterzugsfrei. Die Fassade aus Glasplatten ist praktisch unterhaltsfrei. Das Gebäude besitzt aufgrund des kompakten Grundrisses ein sehr gutes Verhältnis von NF zu BGF. Die Flexibilität der Grundrisse verbunden mit einer klaren Trennung von Roh- und Ausbau ermöglicht eine lange Nutzungsdauer über mehrere Nutzergenerationen hinweg.