

Leitidee

Auf dem Grundstück wird ein sechseckiger, 18-geschossiger Baukörper mit zentralem Erschließungskern platziert. Dieses Hexagon wird so gedreht, dass ein möglichst großzügig umpflüster, perspektivisch befreiter, öffentlich nutzbarer Freibereich zwischen S-Bahnhof, dem sich in Planung befindlichen Stadthaus und dem zukünftigen JAHO-Tower entsteht.

Erläuterungsbericht

Charakteristisch für den Tower sind seine großzügigen, unterschiedlich ausgerichteten Freibereiche mit ihrer üppigen Begrünung. Hierzu werden jeweils zwei übereinander liegende Ebenen des Hexagons nach einem technischen Regelwerk „abgeschnitten“. Es entsteht ein Bauwerk, in welchem verschieden orientierte grüne Freibereiche nach oben gestapelt werden. Die zweigeschossigen Freibereiche ermöglichen dabei eine Bepflanzung mit relativ hohen und damit markanten Bepflanzungen. Ebenso verleihen diese hohen Gebäudeeinschnitte dem Bauwerk einen stark vertikalen Charakter und lassen den Baukörper schlanker erscheinen.

Insgesamt entsteht ein Gebäude welches aus jeder Betrachtungsperspektive gleichwertig erscheint – ein Haus ohne Vorder- und Rückseite.

Akzentuiert und unterstrichen wird der Rhythmus aus gestapelten Freibereichen durch die Außenhaut des Bauwerks: Lamellen aus (Glasfaser-) Beton werden in drei verschiedenen Ausführungen entweder horizontal oder vertikal angebracht. Dies unterstreicht den Eindruck der Stapelung. Die „angeschnittenen“ (und damit überdachten und beschatteten) Fassadenbereichen werden ohne Lamellen ausgestattet. Damit wirken die Gebäudeeinschnitte tiefer und transparenter.

In den unteren fünf Ebenen wird eine Ecke des Hexagons Richtung Holzmarktstraße versetzt. Somit entsteht eine konsequente Ausweitung des städtebaulich markanten Sockels des Stadthauses auf +22,60m („Berliner Traufe“) entlang der Holzmarktstraße.

Städtebau

Das städtebauliche Umfeld ist stark heterogen. Verschiedenste Volumina, Baustile aus unterschiedlichen Zeiten (welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen), großmaßstäbliche Infrastrukturanlagen, die für Berlin so wichtige Spree und viele geplante Neubauten treffen auf dem Bauplatz des JAHO aneinander.

Strukturell lassen sich viele Linien und teils weiträumige städtebauliche Bezüge zu anderen Hochpunkten in alle Himmelsrichtungen feststellen.

Darum wählen wir für unseren Vorschlag die Grundform des Hexagons. Das Hexagon schafft an seinen Stirnseiten klare Bezugs- und damit Identifikationspunkte. Gleichzeitig wickelt es sich subtil (fast kreisförmig) um die eigene Achse und bildet damit einen städtebaulichen Punkt – also ein Volumina ohne Richtung, Wertung und übertriebene Sympathie in eine bestimmte Richtung oder zu einem bestimmten Gegenüber.

Damit ordnet das JAHO die heterogene Situation des Umfeldes durch seine ungerichtete Präsenz.

Ebenso verhält sich das Hexagon gegenüber seinen direkten Nachbarn (Stadthaus und S-Bahnhof weitgehend neutral und sucht nach perspektivischer Öffnung indem es eine Vielzahl von Blick- und Sichtachsen freigibt. Es macht sich sozusagen schlank für seine Nachbarn – trotz seiner doch vorhandenen Größe.

Entlang der Holzmarktstraße öffnet sich das Hexagon auf Straßenflucht und nimmt damit klar Bezug auf die Berliner Traufe mit rd. 22m welche sich auch in den Nachbargebäuden der Holzmarktstraße klar wiederfindet.

Der Vorplatz um das Hexagon wirkt offen und umspült und wird mit Gewerbe und Gastronomieeinrichtungen bespielt. So entsteht Lebendigkeit und Lebensqualität.

Ein wichtiges (ökologisches) Signal sendet der JAHO auch durch seine üppig begrünt wirkende Fassade. Er bildet somit fast eine Art Baum im Berliner Stadtbild und setzt damit ein Zeichen Richtung Nachhaltigkeit und ökologischer Verantwortung.

Außenraumkonzept

Ein topographisch geformter Außenraum („Hügel“) verbindet die einzelnen Niveaus des bestehenden Platzes. Dies ermöglicht einen barrierefreien und befahrbaren Außenraum. Der kritische Höhengsprung östlich des S-Bahn-Eingangs wird mittels einer in den Hügel eingeschnittenen Treppe überwunden. Großzügige Grüninseln werden in diese Topografie eingeschrieben.

Hauptzugang Tower

Der Haupteingang des Jaho orientiert sich Richtung Ecke Holzmarktstraße/Alexanderstraße zum Vorplatz hin. Ein großzügiges Vordach zum Vorplatz unterstreicht das Entree und sorgt für eine eindeutig ablesbare Adresse des Jaho. Von hier aus gelangt man direkt in die Lobby.

Das Erdgeschoß

Das Erdgeschoß wird als Splitlevel konzipiert und überwiegend gewerblich genutzt. Die obere Ebene befindet sich auf 0,00 (Planung Kühn/Malvezzi) die untere auf -1,45m – also auf dem unteren Niveau der S-Bahn-Station. Damit erhält der Supermarkteingang des Stadthauses ein direktes Gegenüber. Neben der Lobby können hier bis zu 5 voneinander getrennte Gewerbeeinheiten entstehen.

Der zentrale Erschließungskern

Im zentralen Erschließungskern werden sämtliche vertikal verlaufenden Infrastrukturen gebündelt. Er ist so konzipiert, dass sich jede Geschoßebene in bis zu vier unabhängige Nutzungseinheiten unterteilen lässt.

Außenliegende Lamellen

Außenliegende (Glasfaser-) Betonlamellen werden teils horizontal, teils vertikal an der Fassade montiert. Diese strukturieren einerseits den Baukörper, andererseits wirken sie als Sonnen- und Blendschutz.

Option

Interne Nebenerschließungen (z.B. Wendeltreppen) verbinden mehrere Büroebenen zu einer zusammenhängenden, mehrgeschossigen Bürofläche. Flexibel nutzbare Geschosflächen ermöglichen ein bis vier getrennt nutzbare Büroeinheiten pro Etage.

Skybar mit Dachterrasse

Im oberen Level befindet sich die Skybar. Ihre großzügige Dachterrasse orientiert sich Richtung Alexanderplatz und tritt damit in einen städtebaulichen Dialog mit Mitte.

Terrassen

Unterschiedlich ausgerichtete Terrassen ermöglichen unterschiedliche Ausblicke über Berlin.

Grundrisslayouts

Die flexibel beispielbaren Grundrisse erlauben eine Vielzahl von Bürokonzepten. So kann praktisch jede Organisationsform und Wunschgliederung abgebildet werden.

Die großzügigen, unterschiedlich orientierten Freibereiche verleihen nicht nur der angrenzenden Bürofläche eine ganz besondere, „grüne“ Qualität, sondern jeder Gebäudeebene ihren eigenen, individuellen Charme und Charakter. Die sechseckige Grundstruktur ermöglicht dabei eine 360°-Aussicht über ganz Berlin.

Der zentrale Erschließungskern ermöglicht eine potenzielle Teilbarkeit jeder Ebene in bis zu vier unabhängige Nutzungseinheiten.