

Ausgangslage

Das Wohnquartier in der Europacity ist geprägt von seiner traumhaften City-Lage direkt am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Hier liegt das Potential für eine neue urbane Präsenz am landschaftlich gestalteten Otto-Weidt-Platz mit einer Fernwirkung über die gesamte Längsseite nach Süden. Eine gute Ausgangslage für schönes Wohnen, wenn der Lärmschutz gegenüber der Heidestraße besondere Berücksichtigung findet. Die klaren Vorgaben aus dem Masterplan setzen wir inhaltlich um – zugunsten einer hohen Wohnqualität. Für die Qualität der Gestaltung reizen wir die Möglichkeiten aus dem B-Plan aus.

Leitbild

Die Neubauten zeichnen ein kraftvolles Bild zum Platz in ihrer großstädtischen, modernen Präsenz. Gleichmaßen erreichen wir mit unserer gestalterischen Konzeption die gewünschte Differenzierung der langen Fassadenfronten.

Städtebau

Die städtebauliche Figur wird vor allem durch den langgestreckten Block bestimmt. Bewusst haben wir die Vorgaben aus dem B-Plan eingehalten, ohne dabei den Block zu zerschneiden. So geben wir dem Stadtplatz mit einer klaren Kante an der Nordseite Halt. Rücksprünge in den Fassadenfronten, mit denen wir immer wieder von der Baulinie zurückweichen, betonen das Körperhafte des Stadthauses. Damit nähern wir uns spielerisch dem Charakter von Einzelhäusern mit eigener Identität, ohne die große Figur dabei zu negieren. Wir achten besonders darauf, die Fassaden mit ihren Loggien und großen Fensterfronten fein zu strukturieren. Auch die Höhenstaffelung von fünf über sechs bis hin zu sieben Geschossen, die wie Köpfe an den Gebäudeecken sitzen und einen Meter von der Kante zurückweichen, unterstützt die figürliche Wirkung. Im B-Plan ist das Grundstück, auf dem das Haus steht, geteilt. „Mischnutzung“ im Westen und „Wohnen“ im Osten verlangen eine unterschiedliche Dichte, der wir auch in dem gesamt gestalteten Haus entsprechen können.

Das großstädtische Ambiente soll sich auch im Innern zeigen durch einen großen, ungeteilten Gartenhof. Für uns war es eine grundsätzliche Entscheidung, alle Wohnungen zum öffentlichen Raum hin auszurichten. Es gibt kein Quergebäude, das Haus umschließt den Hof komplett und hat dabei eine Tiefe von 15 Metern. Damit erreichen wir eine ausgezeichnete Belichtung der Wohnungen, klare Grundrisse ohne Kompromisse an den Innenecken, eine repräsentative Adresse für alle Bewohner und letztlich auch eine besondere Qualität im großen, ungeteilten Freiraum, dem privaten Innenhof. Wir haben festgestellt, dass sich -durch eine kompakte innere Organisation- die geforderten Geschossflächen durchaus nachweisen lassen.

Freiraumkonzept

Die Umgebung des Hauses ist so abwechslungsreich, wie es in der Stadt nur möglich ist: Im Westen liegt die autobefahrene Heidestraße, im Norden als direktes Gegenüber die Nachbarbebauung, im Süden entsteht ein großzügiger Stadtplatz und im Osten blickt man auf das Wasser – den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Das Haus reagiert auf allen Ebenen, aber besonders im Erdgeschoss, auf dieses Umfeld mit seinen unterschiedlichen Bedingungen. Die Nordseite des Blocks hat einen eher

privaten Charakter. Hier ist die Einfahrt der Tiefgarage mit Anlieferung für die Geschäfte. Die Wohnungen beginnen erst im Hochparterre. Insbesondere zum Platz hin, aber auch zur Heidestraße sind die öffentlichen Nutzungen untergebracht. Gewerbe, Praxen und kleine Büros oder Ateliers sind an der Heidestraße und direkt am Otto-Weidt-Platz gut vorstellbar. Ein Restaurant, das auch die Fläche vor dem Haus mit nutzt, lockt dann die Menschen zum Wasser.

Privaten Freiraum gibt es in Form von ummauerten Vorgärten in Richtung Kanal, aber in erster Linie wird er durch den weitläufigen Gartenhof bestimmt, zu dem man von jedem Treppenaufgang einen direkten Zugang hat. Der Hof liegt ebenerdig und ist der gemeinschaftliche Bereich für alle Bewohner, sowie auch der Freiraum für die Kindertagesstätte an der Nord-West-Ecke des Hauses. Auf dieser Größe können differenzierte Aufenthaltsflächen innerhalb des einen Grünraums entstehen. Um die gestalterische Freiheit nicht einzuschränken, werden die Grundrisse so organisiert, dass keine Feuerwehrezufahrten im Hof benötigt werden.

Es sind zwei größere Bereiche für wohnungsnahen Spielplätze im Innenhof vorgesehen:

- ein Spiel- und Kletterbereich für Kinder zwischen 1 und 12
 - ein weiterer Bereich mit Balancier-Elementen, der altersübergreifend genutzt werden kann.
- Zusätzlich zu diesen Spielbereichen bietet eine Rasenfläche Raum für freies Spiel. Die Freifläche für die Kindertagesstätte ist natürlich abgetrennt und geschützt, räumlich allerdings Teil des gesamten Freiraumkonzeptes.

Eine Platzfläche für gemeinschaftliche Nutzungen wie Boule und Tischtennis im Osten ergänzt das Angebot an Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Dieser Platzraum bildet einen räumlichen Abschluss und bietet sich als ein gemeinschaftliches Zentrum der Wohnanlage an.

Zwischen der Bewegungsflächen und den Gebäuden sind als Pufferzone flächige Pflanzungen mit hohen Gräsern vorgesehen. Auf der Hofseite sind die Außenanlagen auf unterbauter Fläche (Tiefgaragendach) als intensive Dachbegrünung zu realisieren. Ergänzt werden die Rasenflächen durch einige Neupflanzungen mit verschiedenen Ahornarten.

Erschließung, öffentliches Erdgeschoss und Wohnkonzept

Alle Wohnhäuser sind direkt von der Straße und vom Platz aus barrierefrei zugänglich. Die Eingänge zeichnen sich in der Fassade ab, führen über ein Entree zum Aufzug und Treppenhaus, sowie auch weiter in den Innenhof. Der Eingang wirkt großzügig und einladend, um einen angenehmen ersten Eindruck zu vermitteln. In den oberen Geschossen ist der Vorraum zu den Wohnungen kompakt. Hier kann der Schwerpunkt auf der Gestaltung der Wände und dem Material des Fußbodens liegen, um ein angemessenes Auftreten auch ohne großen wirtschaftlichen Aufwand umzusetzen.

Bei der Organisation der Wohnungen haben wir uns an die Vorgaben der Ausschreibung gehalten. Es war eine Herausforderung, die geforderten Wohnungsgrößen, sowie auch die Zimmergrößen und -zuschnitte einzuhalten. Aber den Wohnungsschlüssel mit den vielen kleinen Wohnungen konnten wir umsetzen. So gibt es überwiegend drei oder vier Wohnungen an jeweils einem Treppenhaus, in den Ecken sind auch mal fünf Wohnungen über einen Aufgang erschlossen. Das Konzept ermöglicht aber auch Zweispänner. Die Hälfte der Treppenhäuser sind Sicherheitstreppenhäuser, die als zweiter Fluchtweg dienen. Denn ein Ziel war es, keine Wege für die Feuerwehr im Blockinnern nachweisen zu müssen und so können wir auch an der Kanalseite auf ein Anleitern verzichten.

Alle Wohnungen haben ein sogenanntes „grünes Zimmer“. Loggien und zum Teil noch zusätzliche Balkone neigen sich am Platz und zum Wasser hin nach außen, um den Bezug zum Freiraum zu stärken. In Richtung Heidestraße sind die Loggien aus Gründen des Schallschutzes verglast. Das Haus und der Hof sind vollständig unterkellert mit einer Tiefgarage, Fahrradstellplätzen und den Mieterkellern. Von hier gibt es direkte Zugänge zu den Fahrstühlen und Treppenhäusern.

Im Erdgeschoss an der Südseite gibt es die Option, die Räume als reines Wohnen, Wohnen kombiniert mit Arbeiten oder als Praxen, Büros oder Ateliers zu nutzen. Darüber, in den Regelgeschossen, kann man von Grundrissmodulen sprechen: Hier gibt es zwei Haustypen: 2- und 4-Spanner wechseln sich ab. Die großen Wohnungen im Norden und im Süden reichen mit ihrem Wohn- und Essbereich jeweils an beide Fassaden heran und bekommen reichlich Tageslicht von zwei Seiten. An den Ecken und Flanken wiederholen sich die Wohnungsgrundrisse. Die einzelnen Wohnungen sind möglichst offen und großzügig organisiert mit den Wohnräumen im Süden und den Schlafräumen im Norden (mit Puffer zu den möglicherweise lärmverursachenden Aufzügen). Im Staffelgeschoss befinden sich die besonders großzügig geschnittenen Wohnungen mit eigenen, privaten Dachterrassen.

Fassade und Konstruktion

Der Charakter der Fassade soll sich großstädtisch nach außen zeigen und für die Wohnung eine gute Belichtung bieten. Zur Straße und am Platz sind die geschlossenen Fassadenanteile höher, während sich das Haus zum Hof und gerade auch zum Kanal hin mehr öffnet. Das Sockelgeschoss ist mit Stein verkleidet, um eine solide und hochwertige Anmutung zu erreichen, die Wohngeschosse haben eine flächige Putzfassade und großformatige, teilweise bodentiefe Fenster. Mit Farbe lässt sich das aufgelockerte Volumen spielerisch unterstreichen und sie verleiht dem großen Hofhaus einen eigenen Rhythmus.

Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Unsere Intention ist es, eine prägnante Architektur unter wirtschaftlichen Anforderungen zu entwickeln, sozusagen ohne es zu zeigen. Das erreichen wir mit einer kompakten Baukörperausbildung, einem energieeffizienten Wärmedämmverbundsystem, wie auch mit der Gestaltung der Fensteröffnungen, deren Formate sich wiederholen. Das kompakte Gebäude bietet ein günstiges A:V-Verhältnis, eine geringe Fassadenfläche im Verhältnis zum Gebäudevolumen. Deswegen können die Fassadenfronten großzügig geöffnet werden. Alle weiteren Maßnahmen sollten in einem nächsten Schritt mit den Ingenieuren und den Bauherren entwickelt werden. Bei allen technischen Vorschlägen sind die Maßnahmen zwischen wirtschaftlichen Aspekten und Argumenten der Nachhaltigkeit abzuwägen. Wir liefern die Voraussetzungen für eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Gebäudestruktur.

Energiekonzept

Die rationelle Nutzung von Energie wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen eine immer größere Rolle spielen, weshalb die Einsparung von Energie den Hauptbestandteil des Energiekonzeptes darstellt.

Um den gesamten Einfluss der Baukörper auf die Umwelt zu vermindern, wird ein Low-impact design für das Energiekonzept und die Ausführung der technischen Ausrüstung angewandt. Bei den Strategien für Lüftung und Heizung wird der Energiebedarf, wo möglich, durch Einführung von einer Kombination passiver Maßnahmen unterstützt. Hinzu kommen hocheffiziente Geräte und die Einbeziehung erneuerbarer Energien.

Der Heizenergiebedarf wird durch ausgezeichnete Dämmung, Wärmedämmverbundsystem, begrenzt. Außen liegenden Sonnenschutz stellen wir uns als textilen Vorhang vor, wodurch auch der Wärmeeintrag im Sommer minimiert wird. Eine hohe Gebäudedichtheit in Kombination mit

hocheffizienten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung reduziert die Lüftungswärmeverluste und den Bedarf am Heizkreis.

Haus am Wasser

Das Haus am Wasser ist der Ort für besonderes Wohnen. Wir haben das Konzept entsprechend dem Anspruch an einen urbanen Lebensstil gestaltet.

Drei Eingänge führen in das Haus und jeweils zu den hellen Treppenaufgängen mit Oberlichtern und zu den Aufzügen. Für den Schutz der Privatsphäre beginnen die Wohnungen umlaufend im Hochparterre. Im Osten vor dem Haus gibt es einen kleinen Garten.

Gegenüber, am Kanal, haben alle Wohnungen ihr „grünes Zimmer“ in Form eines Balkons. Im Westen fällt das Tageslicht durch eine großzügige Loggia in die offene Wohnung. An zentraler Stelle gibt es jeweils ein Service-Element mit Badezimmer und Küche. Die offene Wohnfläche umspült das Element und reicht bis an die beiden Fassaden. So kann die Wohnung als individuelles, modernes Loft frei gestaltet werden. Besonders die Eckwohnungen werden dabei von reichlich Tageslicht verwöhnt. Im obersten 5. Geschoss haben die Wohnungen große Dachterrassen, von denen aus der Blick in die Umgebung und die Weite schweift.

Die kompakte Tiefgarage mit Autoaufzug bietet 22 Stellplätze und einen direkten Zugang zu den Wohnungen.

Der direkte Nachbar vom „Haus am Wasser“ ist der mächtige Kornversuchsspeicher. Um diesem „alten Riesen“ ein angemessenes Pendant zu bieten, ist die Fassade robust mit dunkelgrauen Beton-Fertigteilen gestaltet. Um eine urbane Stimmung herzustellen, ist der Beton zusätzlich gesäuert. Feine Fensterprofile und Balkonbrüstungen bieten einen edlen Kontrast zu dieser starken Hülle.