

## URBANE MITTE GLEISDREIECK

*„Aus der Logik und Restriktion, aus den urbanen Bezügen und Verbindungen entsteht in dichter Überhöhung ein Gebäudeviertel konischer Baukörper - markant und brauchbar, durchlässig und vielfältig.“*

### ERLÄUTERUNGSBERICHT DER 2.PHASE

**Inhalte aus der Erläuterung der 1.Phase werden an dieser Stelle nicht wiederholt und sind wesentliche Grundlage zum weiteren Verständnis des Konzeptes in der vorliegenden Ausarbeitung der 2.Phase.** Auf Grundlage der Konzeption und Erläuterung der 1.Phase wird der Entwurf weiter entwickelt, verfeinert und geschärft. Die Überarbeitungshinweise aus dem Preisgericht wurden auf Grundlage des Protokolls, der Präsentation und der weiteren Arbeitsempfehlungen aufgenommen und umgesetzt.

**Höhe und Dichte** - Auf eine Dominante deutlich über 60m wird zugunsten des austarierten Höhenspiels zwischen den Baukörpern verzichtet. Der überhöhte Baukörper der 1.Phase wird auf 65m zurückgeführt und bewegt sich damit innerhalb des Höhensystems des Gesamtquartiers. Die weiträumige und landschaftlich geprägte Sichtbarkeit des südlichen Gebäudeensembles wird gänzlich auf die ohnehin exponierte Lage im Ostpark abgestellt. Nachführungen der Höhen sind weiterhin möglich. Der Abstand der Gebäude wird zueinander auf 16,50m vergrößert. Durch die konische Stellung der Gebäude ergeben sich im Mittel wesentlich größere Abstände. Mit der gegenseitigen Freistellung in „offener Bauweise“ werden optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erzeugt (s. Sonnenstudie). Die durchlässige Wirkung zwischen den Baukörpern wird gestärkt. Der Baukörper des südlichen Wohngebäudes wird aus dem Vis-a-vis des Nachbargebäudes herausgedreht, die Nordfassade des Wohngebäudes ist nun nach Westen und Osten ausgerichtet.

**Freiraum** - Zwischen den neuen Berliner Stadtsteinen entfaltet sich ein identitätsstiftender Freiraum, der den Park am Gleisdreieck und die umgebende Stadtstruktur mit dem Quartier verwebt, es durchdringt und auf die Bedürfnisse und Anforderungen eines zeitgemäßen Außenraumes reagiert. Der Freiraum greift die Raumbezüge des Parks auf und entwickelt diese weiter. So entsteht ein Ensemble zwischen Stadt und Landschaft, das als ordnendes Element eine lang dagewesene Lücke schließt. Bodenliniaturen greifen wie die Architektur Raumachsen, Sichtbezüge und Wegeverbindungen des Parks und der Stadt auf.

Als zentraler Baustein des Freiraumes verläuft die Hofpromenade mit hoher Aufenthaltsqualität in Nord-Süd-Ausdehnung und verbindet die einzelnen Architekturen und Freiraumpassagen. So entstehen gleichermaßen konische Freiräume. Die Dachlandschaften werden mit Grün- und Freiräumen bespielt. Auf den verschiedenen Dachniveaus bilden sich unterschiedliche Freiraumkulturen entsprechend der angesiedelten Nutzungen: grüne Oasen, Sonnenterrassen oder auch kleine Plätze.

**Erschließung** - Ziel des Mobilitätskonzeptes ist ein weitgehend autofreies Quartier i.V. mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Bedarfe an unterirdisch angelegten Stellplätzen (u.a. E-Ladestationen für PKW und Fahrrad, kleinere Vorfahrten) wird unter Berücksichtigung der hervorragenden ÖPNV-Erschließung im ModalSplit unter 10% minimiert. Die Verlegung der Nutzungen (Hotel und Supermarkt) mit erhöhtem Zielverkehr in das jeweils nördlichste Baufeld hält die Freiräume frei von motorisiertem Individualverkehr. Der europäische Fahrradweg wird in der jetzigen Lage und Breite als typisches Merkmal der verschliffenen Verkehrswege übernommen. (s. auch Mobilitätskonzept). Ein zweiter Ausgang vom Bahnsteig U2 in die südliche Hofpromenade ist zu prüfen.

**Nutzungen** - Nutzungsfelder werden thematisch gebündelt: entlang der Hofpromenade sind die verkehrintensiven gewerblichen Nutzungen etabliert (Markthalle und Kunsthandwerk in den U-Bahnbögen, Kleine Markthalle, Einzelhandel und Nahversorger). Im Süden der Hofpromenade entsteht

ein besonderer Anker: das Museum und Galerien sind an der wichtigen Nahtstelle zwischen Ost- und Westpark und den Hochbahnen der kulturelle Motor der Entwicklung.

Im südlichsten Baufeld ist Raum für Sport- und Freizeitanlagen (Gastro, Sporthalle, Fitness, Fachgeschäfte mit InDoor-Anlagen). Das transparente Mezzanin wird zu einer Ebene im Quartier, das mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen (Konferenz, Fitness, Museum u.a.) besetzt ist. Die Terrassen sind über Etagenlobbys für alle Mieter und Nutzer optimal zugänglich. In den Obergeschossen ist das Quartier durch Gebäude mit Wohnnutzung gerahmt – im Süden Wohnen und im Norden Hotel. Dazwischen reihen sich die Baukörper mit Büro- und Gewerbenutzungen jeglicher Art: die konischen Baukörper erlauben eine flexible Nutzung in jeder Ausprägung: als Family Office, CoWorkingSpace, Atelier- oder Loftnutzung, Einzel-, Kombi – oder Großraumbüro (s. Grundrisse).

**Adressen** – die Hofpromenade bietet die zentrale Orientierung in der Urbanen Mitte Gleisdreieck. Von hier sind alle weiteren Erschließungen zugänglich. Zur Hofpromenade sind die Handels, Markt- und Ausstellungsflächen angelagert. Die Eingänge in die aufgehenden Bauwerke erfolgen von den zum Park adressierten Passagen: Quartiersentree, Stadtsalon, Kunstanger, Museumsplatz und dem Platz am Stellwerk.

**Bahnhof** – das Plateau des Bahnhof S21 wird über die vorgesehenen Treppenanlagen und den Aufzug dauerhaft sowohl als Verteilerplattform (kurze Wege) im Quartier als auch provisorisch mit fliegenden Bauten für Gastronomie und Erholung nutzbar gemacht. Mit der weiteren Erstellung der Bahnhofshalle kann ggf. eine Erweiterung der Gebäudeterrassen auf das Bahnhofsdach erwogen werden.

**Material** – Das Material- und Fassadenkonzept ist Teil eines übergeordneten Gestaltungskonzeptes und ein zentraler Aspekt der Quartiersidentität - ohne weitere Restriktionen bei der Entfaltung der jeweiligen Bauabschnitte auszulösen. Das Sockelbauwerk des neuen S-Bahnhofes wird mit hellen Schwebsteinziegel verkleidet und gesellt sich zu der Materialkultur der umliegenden Verkehrsbauwerke. Die Hofpromenade wird so zu einem robusten Quartiersplatz markanter Prägung. Im Bereich der Gebäudeterrassen im 2.-4.OG erhalten die Baukörper eine „Gesellschaftsschicht“ mit transparenten Glasfassaden. In einer Höhenlage mit den Brückenbauwerken können im besten Fall geschossübergreifende Nutzungen über konstruktive Merkmale sichtbar gemacht werden. In Richtung Ostpark südlich der Sockelstruktur S21 verspielen sich die Materialkomponenten entsprechend der Öffnung in den südlichen Landschaftsraum. Die aufgehenden konischen Baukörper sind klare Strukturen mit 50% Fensteranteil und mineralischem Fassadenmaterial (Beton, Naturstein, Ziegel, Steinputz) u.a. nach Maßgabe Energiekonzept.

**Energie** – Das städtebauliche Konzept für die Urbane Mitte Gleisdreieck ermöglicht die Realisierung der 2000-Watt-Zielsetzung, die Umsetzung des Energiekonzeptes 2050 der Bundesregierung sowie „Klimaneutrales Berlin 2050“. Der vorliegende städtebauliche Entwurf hat alle Merkmale für die mögliche Umsetzung der Ziele: Tageslichtoptimierung in der Baukörperstellung, kompakte Baukörper mit wenig Vor- und Rücksprüngen. Ein koordiniertes Vorgehen der zukünftigen Energieversorgung erfordert eine Energieleitplanung auf Basis einer quartiersbezogenen Angebots- und Nachfragestruktur als Grundlage des zukünftigen Smart Grids für die Energiemedien Strom, Wärme und Kälte. Die Grundversorgung wird in der ersten Phase mit Fernwärme sichergestellt. Ein Niedertemperaturnetz mit Einbindung in den Fernwärmerücklauf wird aufgebaut und Überschüsse aus eigen erzeugter regenerativer Energie in das Verbundnetz eingespeist. Die Verbindung der Fernwärmeversorgung aus dem Rücklauf mit der Einspeisung regenerativer Energie ins Netz ist der neue und innovative Ansatz. Geothermienutzung, BHKW, Photovoltaik, Solarthermie und Abwärmenutzung sind die zentralen Bausteine zur Nutzung regenerativer Energien. Die solare Ernte erfolgt über das Dach (Dachpergolen) und teilweise Fassade. (s. auch Energiekonzept)

**Nachhaltigkeit** – Neben den beschriebenen Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft gelten die Feststellungen zur Nachhaltigkeit aus der 1. Bearbeitungsphase. Neben den bereits ausgeführten Nachhaltigkeitsaspekten sind Merkmale: die Vermeidung von Abhängigkeiten und weiteren Restriktionen durch klar situierte Baukörper, die Qualität der Hofpromenade und Passagen (Durchlässigkeit), der Bezug zur Umgebung und Vernetzung, die hohe Nutzungsflexibilität der kompakten Baukörper, Nutzungsverteilung u.v.m.

**Denkmal** – Das Verkehrsdenkmal Gleisdreieck ist die zentrale und ordnende Figur der neuen Entwick-

lung und gleichzeitig ihr Rückgrat. Freigehalten von An- und Zubauten ist es als funktionales Bauwerk scharf konturierter und prägender Bestandteil des zukünftigen Stadtensembles. Die neue Bebauung unterliegt hierbei allen im Zusammenhang mit Verkehrsbauten typischen Bedingungen und Restriktionen, sie spiegelt gleichermaßen einen Teil der Geschichte des Bahnhofareals wieder.

Unter dem Brückenbauwerk der U1 wird der Bestand mit einem konstruktiven Glasbauwerk (Kleine Markthalle) ergänzt. Die U-Bahn-Bögen werden im offenen Hofbereich unter dem Gleisdreieck mit einer filigranen Überkopfverglasung gedeckt. Das Denkmal Luckenwalder Straße 6 wird auf die Möglichkeit einer denkmalgerechten Umnutzung in ein Wohn- und Atelierhaus untersucht.

**Realteilung** - Ziel des Konzeptes ist die ohnehin zahlreichen Restriktionen und Abhängigkeiten der einzelnen Baufelder bei gleichbleibender Qualität voneinander zu lösen. Die Gebäude sind real geteilt zu entwickeln und zu realisieren. Mit der Zielsetzung eines oberirdisch autofreien Quartieres wird eine Etappierung der Maßnahmen von Norden nach Süden vorgeschlagen.

**Statik** – Die Gebäude werden ohne konstruktiven Sonderaufwand überwiegend grundständig ausgebildet. Die vertikalen, lastabtragenden Bauteile (Stützen, Wände, Erschließungskerne) können durchgängig ohne Abfangungen von den Hochhausköpfen bis zur Gründung ausgebildet werden. Die vorgesehenen Gebäudehöhen erlauben eine Aussteifung der Gebäude über die Kerne ohne Restriktion auf die Konstruktion in der Fassadenebene.

Das Torgebäude im Norden mit Überbauung der S21 läßt sich über Stützen abtragen, die im Bereich des Treppenaufganges und an der östlichen, mit der Station abschließenden Fassade angeordnet werden. Bei zwei Gebäuden werden Fassaden mit Auskragungen von ca 6m- 7,5m tragend als mehrgeschossige Rahmen ausgebildet um die Lasten ohne weitere Bauteile im Gebäudeinneren abzutragen. Die rahmenartige Ausbildung der Fassade bietet die Möglichkeit vom engen Fassadenraster der oberen Geschossen auf ein größeres Raster im Sockelgeschoss zu wechseln.

**Lärmschutz** - Für den Wohnungsbau im Süden des südlichen Quartiers werden die Vorgaben der DIN 4109 mit entsprechenden Maßnahmen der Schallschutzklasse IV eingehalten. Sofern nach Maßgabe der 2000-Watt-Gesellschaft das Wohngebäude nicht mechanisch belüftet werden sollte (Passivhausstandard) wird das Ziel in der Grundausstattung über Schalldämmlüfter und einem Fensterflächenanteil von max. 40% erreicht. Damit können Aufenthaltsräume in allen Fassadenbereichen angeordnet werden. Zusätzlich werden verglaste Loggien angeboten. Weitere Möglichkeiten zur natürlichen Lüftung sind Ausführungen der Fenster z.B. als „Hamburger Fenster“ (Kastenfenster mit Öffnungsbegrenzer) oder verschiedene Systeme als Sekundärfassade (z.B. transparente Prallscheibe im Brüstungsbereich)