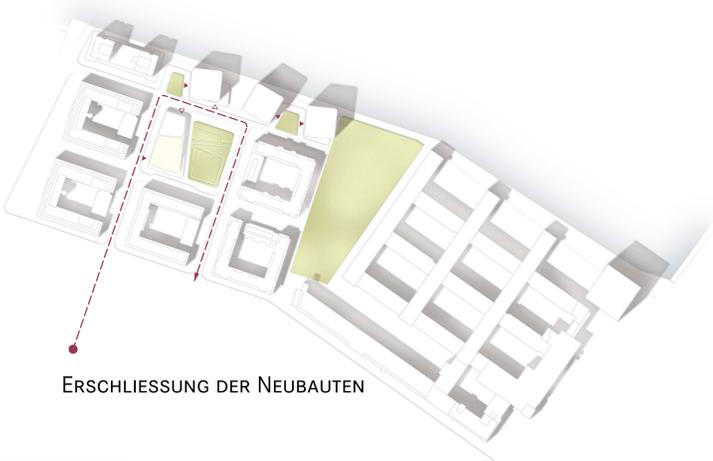




# HOTEL UND WOHNEN AN DER SPREE

## FREIRAUMBILDUNG IM QUARTIER



ERSCHLISSUNG DER NEUBAUTEN

LAGEPLAN M 1:1000

## STÄDTEBAU UND FREIRAUM

### DAS QUARTIER

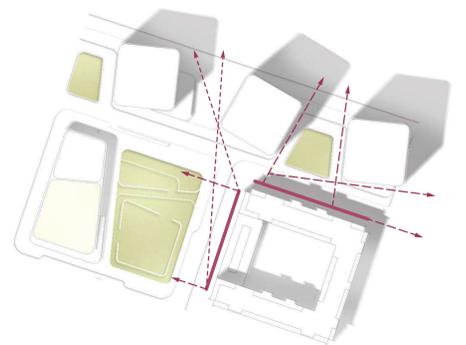
Für die geplanten Hochhäuser am Berliner Spreeufer wird ein städtebaulich **GESCHLOSSENES ENSEMBLE** angestrebt, das durch seine Kompaktheit und städtische Dichte auch eine großstädtische Nutzung für das Grundstück formuliert. Der Entwurf orientiert sich dabei an den Vorgaben und planerischen Zielstellungen des vorliegenden B-Plan-Entwurfs, der geringfügig modifiziert wird.

Es werden drei real teilbare Türme vorgeschlagen, die sich entsprechend der Nutzung nach den B-Plan Vorgaben richten. Der **HOTELNEUBAU** wird im westlichen Teil des Flurstücks 118 verortet und durch einen **HOTELVORPLATZ** von den Twin Towers abgesetzt. Diese Setzung bildet zusammen mit dem Gebäude für Einzelhandel eine selbstverständliche Einteilung des Quartiers in ein Gebiet für Arbeiten, Service sowie einem reinen Wohnbereich mit Blockbebauung ergänzenden Wohntürmen. Ein **ZENTRALER PLATZ** bildet die öffentliche Mitte und komplettiert das Quartiers.

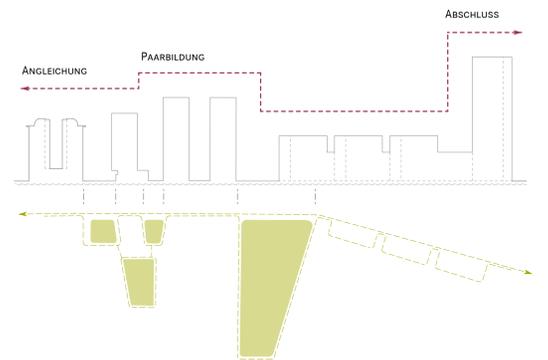
Die **VERDREHUNG DER BAUKÖRPER** führt zur Belebung der Silhouette und zur Optimierung der Sichtbeziehungen vom bestehenden Wohngebiet und der Fanny-Zobel-Straße. Die Zwischenräume werden geweitet und die Ausblicke in die unterschiedlichen Richtungen der Spree geöffnet. Die Wasserbezüge des gesamten Quartiers bleiben durch große **DURCHLÄSSIGKEIT** und hochwertige Freiräume gewahrt. Die Baukörper drehen sich von den Baugrenzen und weiten die Abstände zum bestehenden Wohnblock. Eine reine Nordausrichtung von Wohneinheiten innerhalb der Wohntürme wird so ebenfalls vermieden.

### DIE STÄDTISCHE SILHOUETTE

Die drei Baukörper werden bewusst hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe optimiert, um einerseits die städtebauliche Eingliederung und Vermittlung der Neubauten zwischen den Twin Towers und dem Treptower als auch den maximierten Abstand sowie die größtmögliche **FREISTELLUNG DER TÜRME** zueinander zu ermöglichen. Während das Hotel in der städtischen Silhouette als eigenständiger Vermittler zwischen Twin Towers und Wohnen erscheint, zeichnen sich die beiden Wohntürme als selbstbewusstes Ensemble neben dem dominierenden Allianzgebäude ab. Durch die gemeinsame Geometrie der quadratischen Grundrisse treten die Baukörper im Stadtraum als eine **'FAMILIE' VON DREI HOCHHÄUSERN** in Erscheinung, bei der die Wohnhochhäuser als 'Zwillinge' klar erkennbar sind und sich mit den umlaufenden, großzügigen Balkonen als Wohngebäude zeigen. Gleichzeitig grenzt sich der Hotelbaukörper durch differenzierte Fassadenstruktur als eigenständige Nutzung deutlich ab.



FASSADEN DES BESTANDS GROSSFLÄCHIG FÜR AUSBLICKE AKTIVIERT



HÖHENENTWICKLUNG UND FREIRAUMBILDUNG



DAS HOTEL

Der Zugang des Hotels erfolgt über einen attraktiven Vorplatz, der das Gebäude optimal an die Verkehrssituation anbindet und eine Trennung der jeweiligen Nutzerströme im Quartier gewährleistet. Durch das vielfältige Nutzungsangebot an Gastronomie und Veranstaltungsflächen in den unteren Geschossen werden die Außenraumflächen bespielt. Die **DURCHLÄSSIGKEIT** des Erdgeschosses sowie die Eingänge zu den unterschiedlichen Seiten vermeiden Gebäuderückseiten. Gleichzeitig gewährleistet die transparente Gestaltung und die großzügigen Raumhöhen einen einladenden Foyerbereich mit einer hohen **AUFENTHALTSQUALITÄT**. In den zwei oberen Geschossen des Gebäudes ist ein eigenständiger Event-, Gastronomiebereich vorgesehen. Optional kann dort auch der Spa- und Wellnessbereich hinzugefügt werden. Der Synergieeffekt aus Event/Gastronomie und dem Spabereich, sowie der für Berlin außergewöhnliche Panoramablick eröffnen dem Besucher ein einzigartiges Erlebnis.

FREIRAUMBILDUNG UND BELEBUNG DER UFERKANTE

Entlang der Spree wird durch eine **ABFOLGE VON BAUKÖRPERN UND FREIRAUM** ein abwechslungsreiches Spiel an städtischen Räumen und Nischen angeboten, die durch ihre verschiedenen Nutzungen den Uferweg beleben und ein **DURCHWEGUNGSNETZ** für Fußgänger und Radfahrer eröffnen. Durch die Bespielung der Flächen mit Ruhezonen und Gastronomiebereichen wird die Beziehung zwischen dem Spreeufer und der Fanny-Zobel-Straße gestärkt. Ein Gasseneindruck entlang einer Hauswand wird vermieden, der Uferweg verschmilzt immer wieder mit den Freiräumen des Quartiers.



ERDGESCHOSS M 1:200

PIKTOGRAMM BELEBUNG DER UFERKANTE



## FLEXIBILITÄT DER GRUNDRISSSE

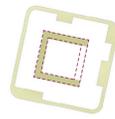
Die Einteilung der Grundrisse erfolgt nach maximaler Belichtungs- und Aussichtsqualität und erweist sich als hochflexibel. Es gibt keine Wohnung mit reiner Nordausrichtung. Die Wohnungen werden über zwei Seiten belichtet. Dunkelzonen werden vermieden. Loggien und umlaufende Balkone sorgen für maximale Aufenthaltsqualität im Freien.

## DACHFLÄCHENAKTIVIERUNG

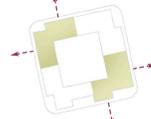
Der öffentliche Quartiersplatz zieht sich als gestaltete Spiel- und Aufenthaltsfläche auf die Dachflächen des Einzelhandels, sorgt so für eine horizontale Durchmischung des Quartiers und vermeidet Flachdachflächen als Gebäudeaufsicht. Die Dachflächen der Türme werden für die darunterliegenden Einheiten zugänglich gemacht.



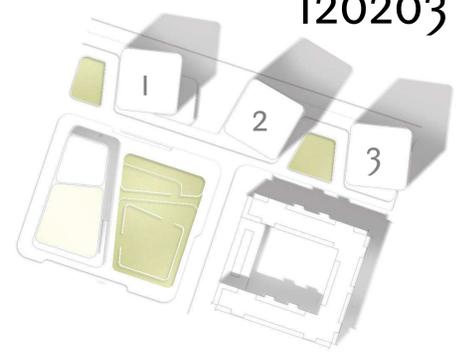
HOTEL  
AUFGEWEITETER  
ZUTRIITTSBEREICH



FUNKTIONSGURT IM INNEREN DER WOHNUNG  
GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN



ZWEISEITIG AUSGERICHTETE  
WOHNGRUNDRISSSE



I20203



HOTEL  
BELICHTETE FLURE



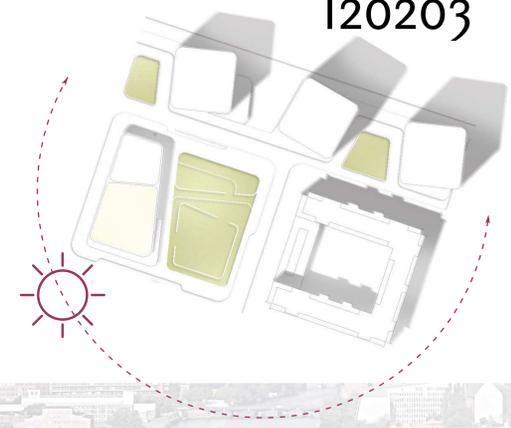
FLEXIBLE GRUNDRISSGESTALTUNG



LOGGIA ALS SCHALTBARE  
ÜBERGANGSZONE

REALTEILBARKEIT DER BAUKÖRPER



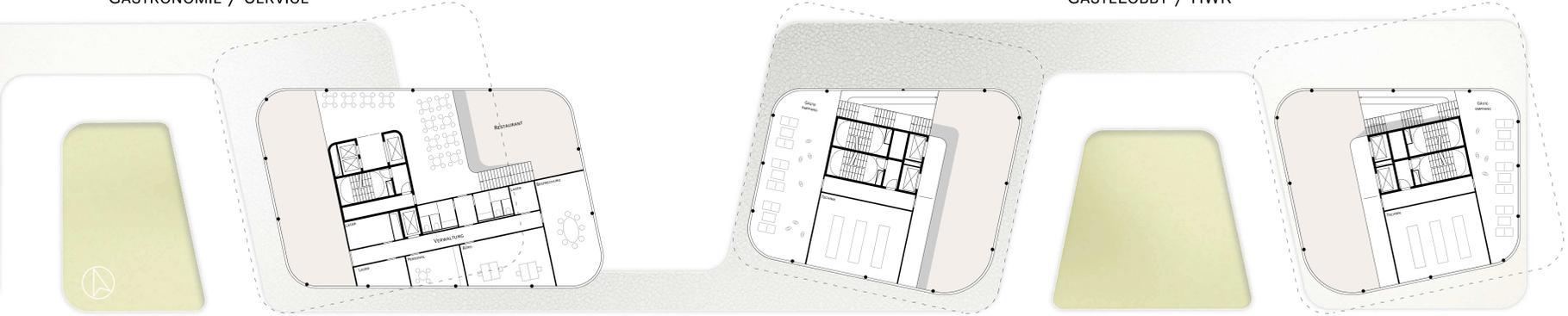


AUFWEITUNG DER ZWISCHENRÄUME

Die Hochhäuser werden auf dem Grundstück eingedreht und ermöglichen ein **GRÖßERES BLICKFELD**, sowie **BESSERE BELICHTUNG** der einzelnen Wohnungen.

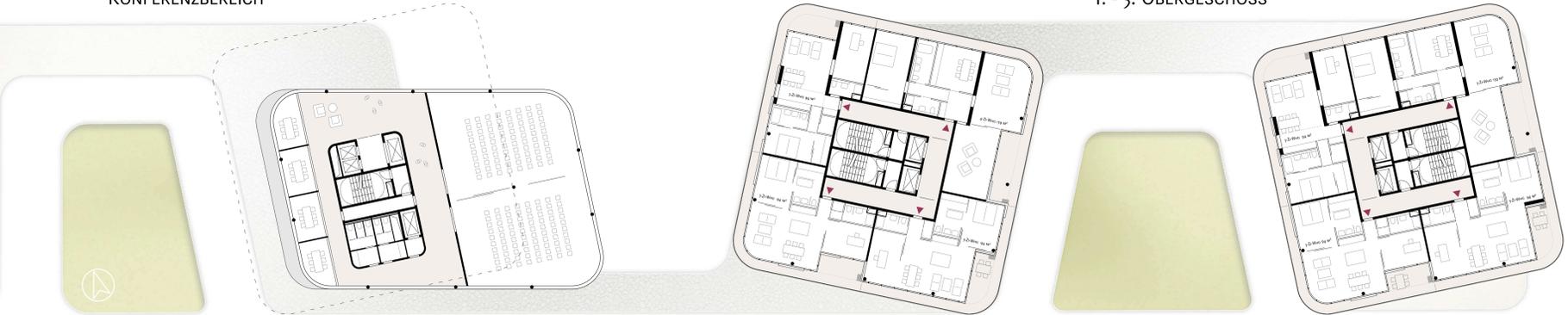
EG\* M 1:200  
GASTRONOMIE / SERVICE

WOHNEN  
GÄSTELOBBY / HWR



1.OG M 1:200  
KONFERENZBEREICH

WOHNEN ABFANGGESCHOSS  
1. - 3. OBERGESCHOSS



ANSICHT M 1:200





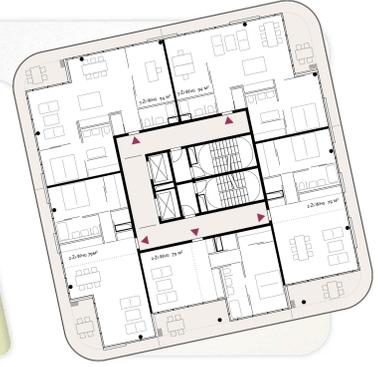
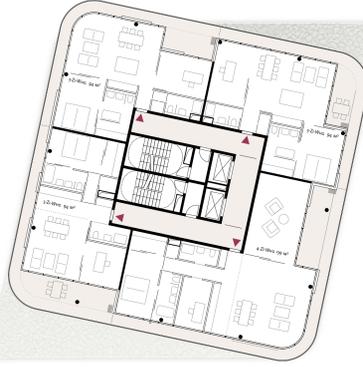
**EINGANGSFOYER WOHNEN**

Den Wohntürmen ist ebenfalls ein städtischer **EINGANGSPLATZ** zugeordnet. Über diesen Vorplatz betritt der Anwohner einen großzügigen Foyer und Lobbybereich der sich nach allen städtischen Seiten mit großer Offenheit präsentiert und Grenzen zwischen **AUSSEN- UND INNENRAUM** verschwinden lässt.

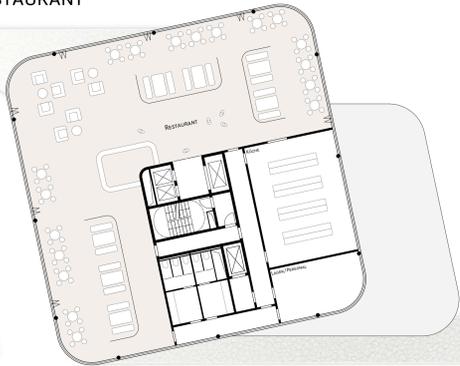
2.OG M 1:200  
REGELGESCHOSS HOTEL



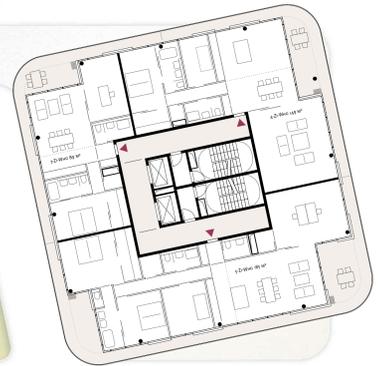
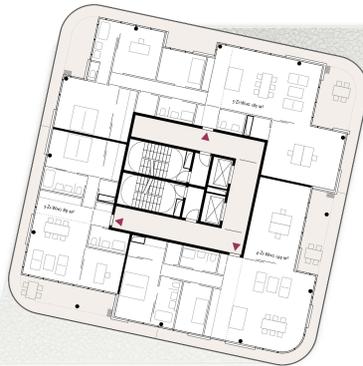
WOHNEN REGELGESCHOSS A  
4. - 16. OBERGESCHOSS



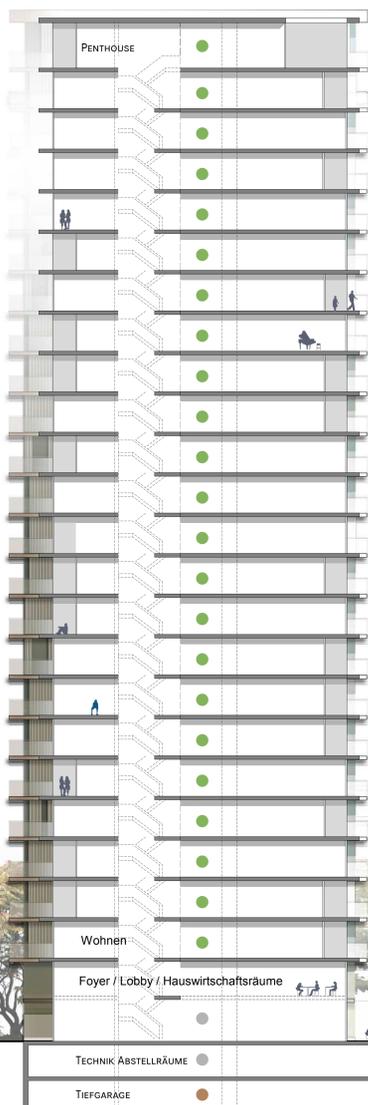
17.OG M 1:200  
EVENT / RESTAURANT



WOHNEN REGELGESCHOSS B  
17. - 22. OBERGESCHOSS



+ 83,5 m

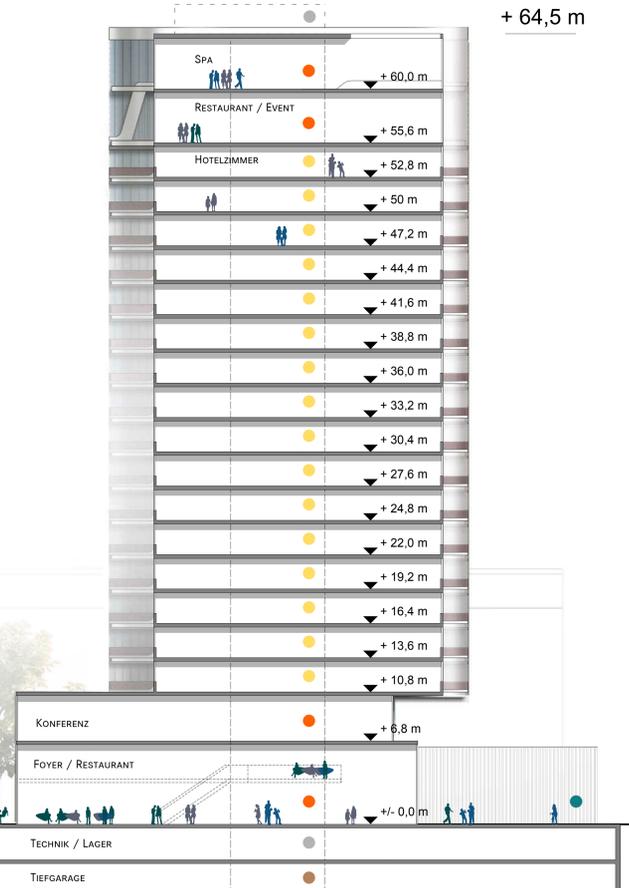


+ 83,5 m



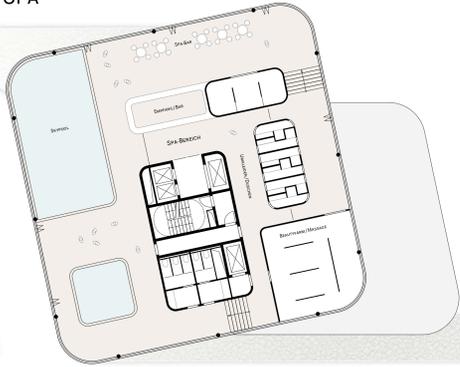
SNITT UND NUTZUNGSKONZEPT M 1:200

+ 64,5 m

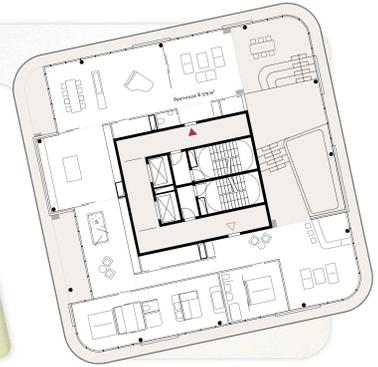
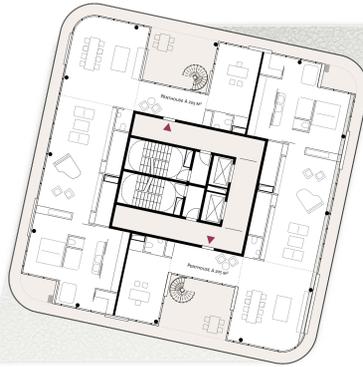




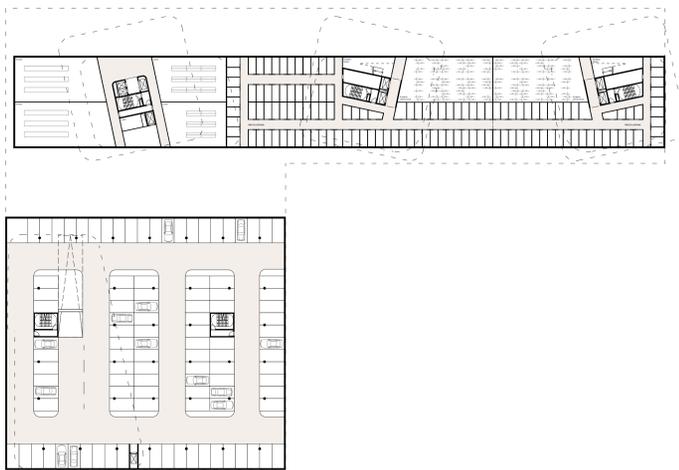
18. OG M 1:200  
OPTIONALES SPA



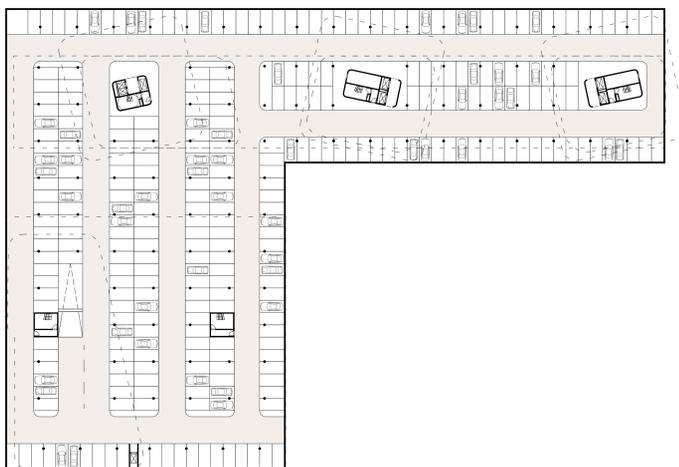
WOHNEN PENTHOUSE  
23. OG GESCHOSS



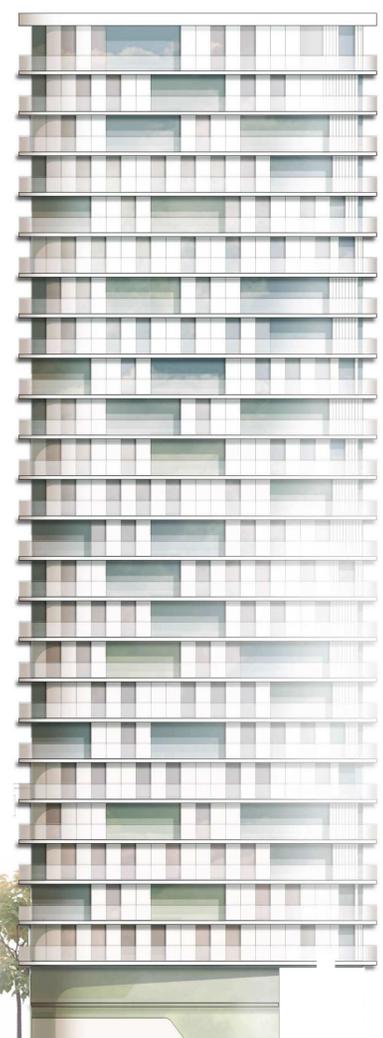
UG1 M 1:500  
STELLFLÄCHEN, TECHNIK  
TIEFGARAGE



UG2 M 1:500  
TIEFGARAGE



OSTANSICHT M 1:200





SONNENAZIMUT BERLIN  
21.06. CA.69°  
MAXIMALE VERSCHATTUNG

SONNENAZIMUT BERLIN  
21.12. CA.16°  
OPTIMALE SOLARE NÜTZUNG

VERHINDERUNG DES DIREKTEN  
BRANDÜBERSCHLAGES  
AUFGRUND AUSKRAGENDER  
GESCHOSSPLATTEN



- Deckenaufbau
  - Fussbodenbelag
  - Heizstrich
  - Trennschicht
  - Trittschalldämmung
  - Leichtbeton (Verfüllung)
  - Stahlbetonfüllgrandecke
  - Abhängung
  - Deckenverkleidung
- 1  
2  
3
- 1 vorgehängtes Balkonband  
ausgeführt als  
Leichtkonstruktion  
Aluminiumverblendung
  - 2 Obergurträger
  - 3 gedämmte Loggiabereiche  
als Wintergarten nutzbar.  
Alle Außenflächen mit  
feuerbeständigen, nicht  
brennbaren Baustoffen  
ausgeführt



FASSADE

Das gestalterische Prinzip und der architektonische Ausdruck der Fassaden beruht auf der Wirkung des Einsatzes hochwertiger Materialien und Oberflächen, die in Kombination mit natürlichen, umweltverträglichen Baustoffe zu einem zeitlos eleganten Erscheinungsbild führen. Die abgestimmte Fassadengestaltung, die den Baukörpern Maßstäblichkeit und strukturelle Ordnung gibt, leitet sich aus den jeweiligen Nutzungen - dem Wohnen und dem Hotel - ab. **GROSSZÜGIG VERGLASTE BEREICHE UND GESCHLOSSENE SEGMENTE** rhythmisieren den Baukörper und verleihen den Wohnungen eine offene und Licht durchflutete Atmosphäre im Inneren. Ein **AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ** aus verschiebbaren Elementen minimiert die solaren Energieeinträge und ermöglicht die Wandelbarkeit und Steuerbarkeit der Fassade und des Lichteinfalls. Die eingeschnittenen und witterungsgeschützten **LOGGIEN** erhalten eine verschiebbare Verglasung, welche wechselseitig den Außen- oder Innenräumen zugeschaltet werden können. Bei der Hotelfassade wird auf eine Vollverglasung zugunsten minimierter Energieeinträge verzichtet. Durchlaufende Brüstungsbänder geben dem Baukörper seine Gliederung und Markanz. Mit einem Sonnenschutz im Scheibenzwischenraum in Kombination mit einem **ABGESTIMMTEM HAUTECHNIKKONZEPT** lassen sich mit modernster Fassadentechnologie bei hohem Nutzerkomfort deutliche Energieeinsparungen erzielen. Insgesamt wird ein eigenständiges und prägnantes Gebäudeensemble geschaffen, dass den ästhetischen Anforderungen der städtebaulichen Situation entspricht und mit **ELEGANTEM ERSCHEINUNGSBILD** die Stadtsilhouette komplettiert.



OPTIONAL SPA-BEREICH  
MIT PANORAMABLICK  
IM LETZTEN GESCHOSS

PARTIELL AUSSCHIEBBARE  
FENSTERFRONTEN IM  
GASTRONOMIEBEREICH

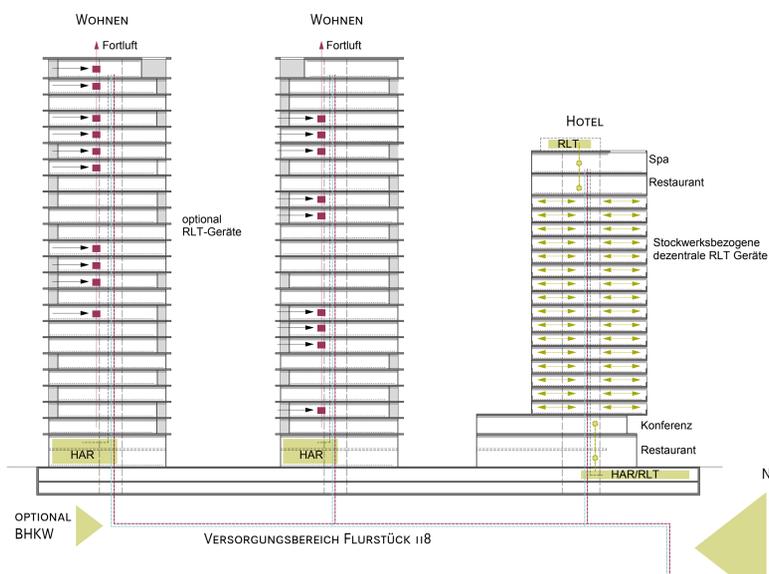
VERHINDERUNG DES DIREKTEN  
BRANDÜBERSCHLAGES  
AUFGRUND VON BRÜSTUNGEN



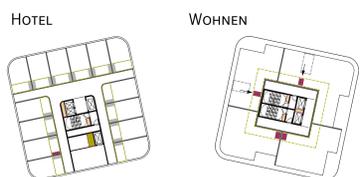
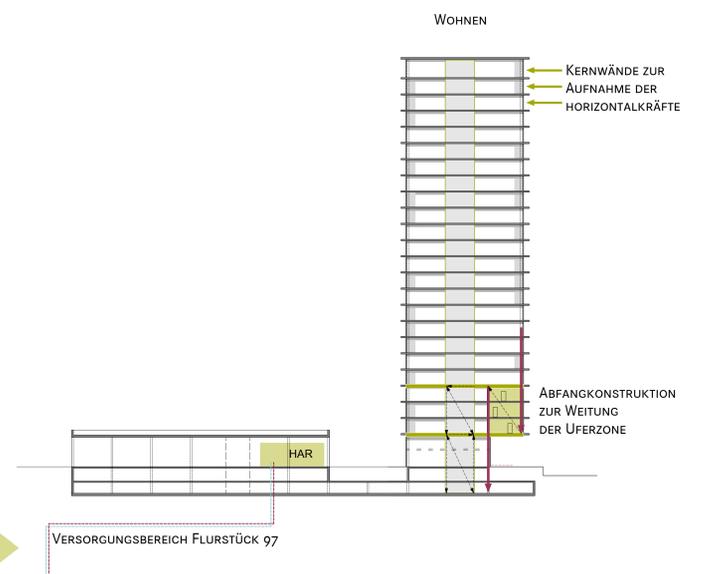
- Öffnere Oberlicht-  
konstruktion
- Feuerbeständige Brüstung  
ausgeführt als Obergurträger
- Deckenaufbau
- Fussbodenbelag
- Heizstrich
- Trennschicht
- Trittschalldämmung
- Leichtbeton (Verfüllung)
- Stahlbetonfüllgrandecke
- Abhängung
- Deckenverkleidung

GRUNDRISS/ANSICHT/SCHNITT M 1:50

ENERGIE- UND TECHNIKKONZEPT



BAUKONSTRUKTIVES KONZEPT



- Druckbelüftung Treppenträume und Feuerwehraufzug Wohnen/Hotel
- Funktionsgurt Wohnen/Hotel
- Versorgungsschächte Wohnen optional dezentrale RLT-Geräte mit Wärmerückgewinnung
- Versorgungsschächte/Abluft Hotel
- Stockwerksbezogene dezentrale RLT-Geräte / SV AV Hotel
- Fassadenseitige Bäder Leitungsführung innerhalb des Fussbodenaufbaus Wohnen
- Baulast Höhe 6.5 m
- Wandscheibe mit Öffnungen
- Verstärkte Deckenscheiben
- Kraftverlauf
- Gurträger

