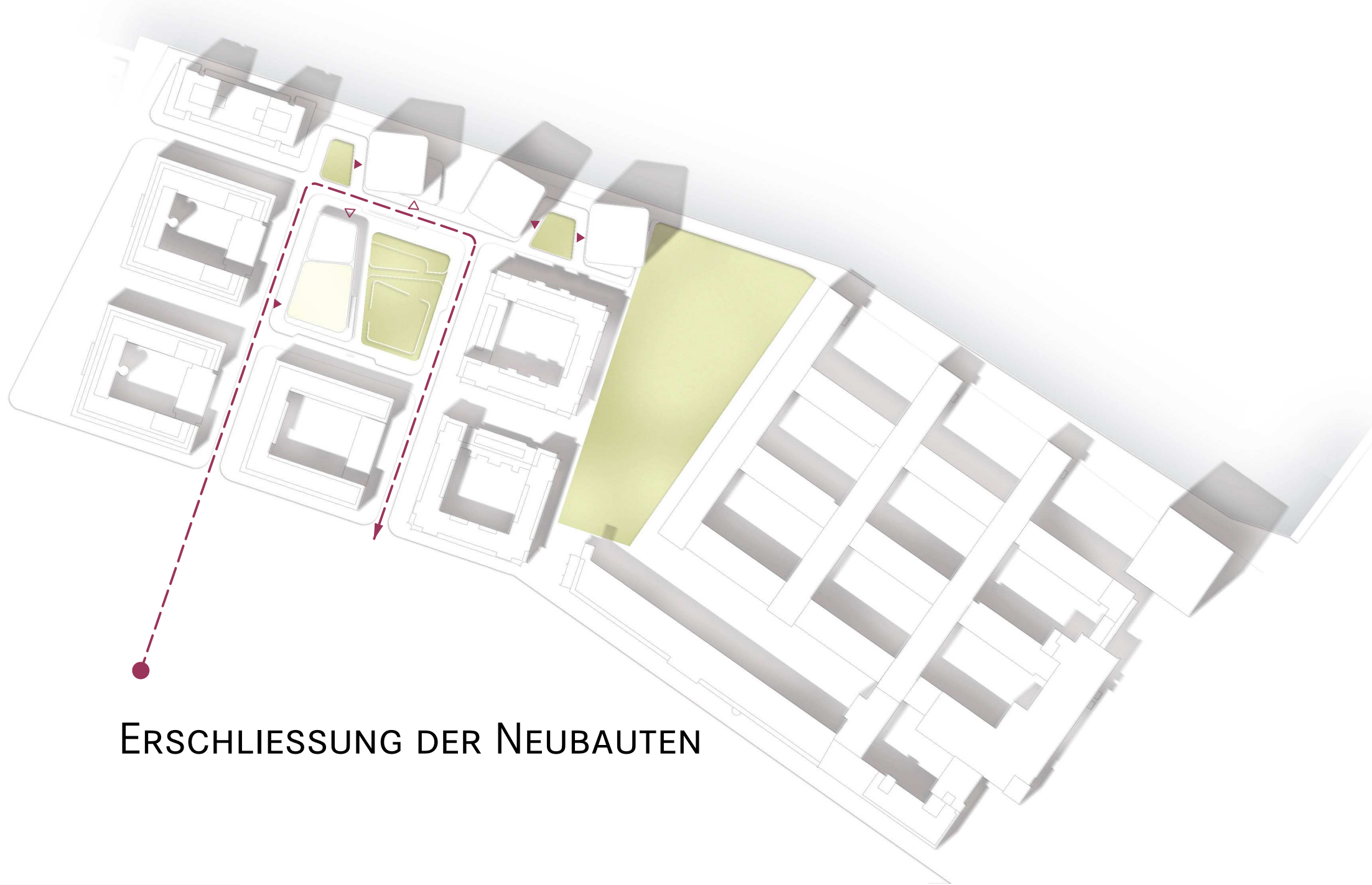




HOTEL UND WOHNEN AN DER SPREE

FREIRAUMBILDUNG IM QUARTIER



ERSCHLISSUNG DER NEUBAUTEN

LAGEPLAN M 1:1000

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

DAS QUARTIER

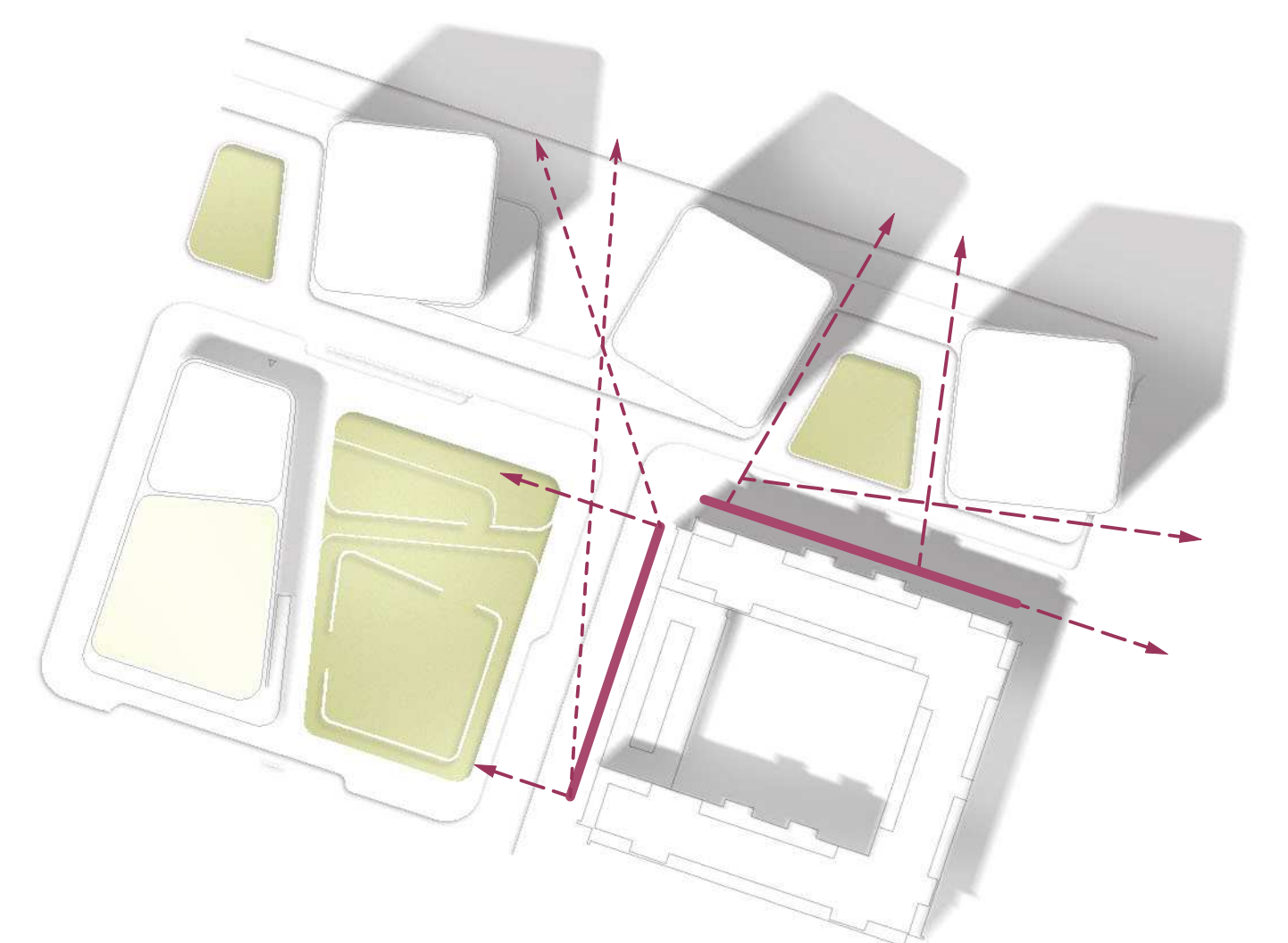
Für die geplanten Hochhäuser am Berliner Spreeufer wird ein städtebaulich **GESCHLOSSENES ENSEMBLE** angestrebt, das durch seine Kompaktheit und städtische Dichte auch eine großstädtische Nutzung für das Grundstück formuliert. Der Entwurf orientiert sich dabei an den Vorgaben und planerischen Zielstellungen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

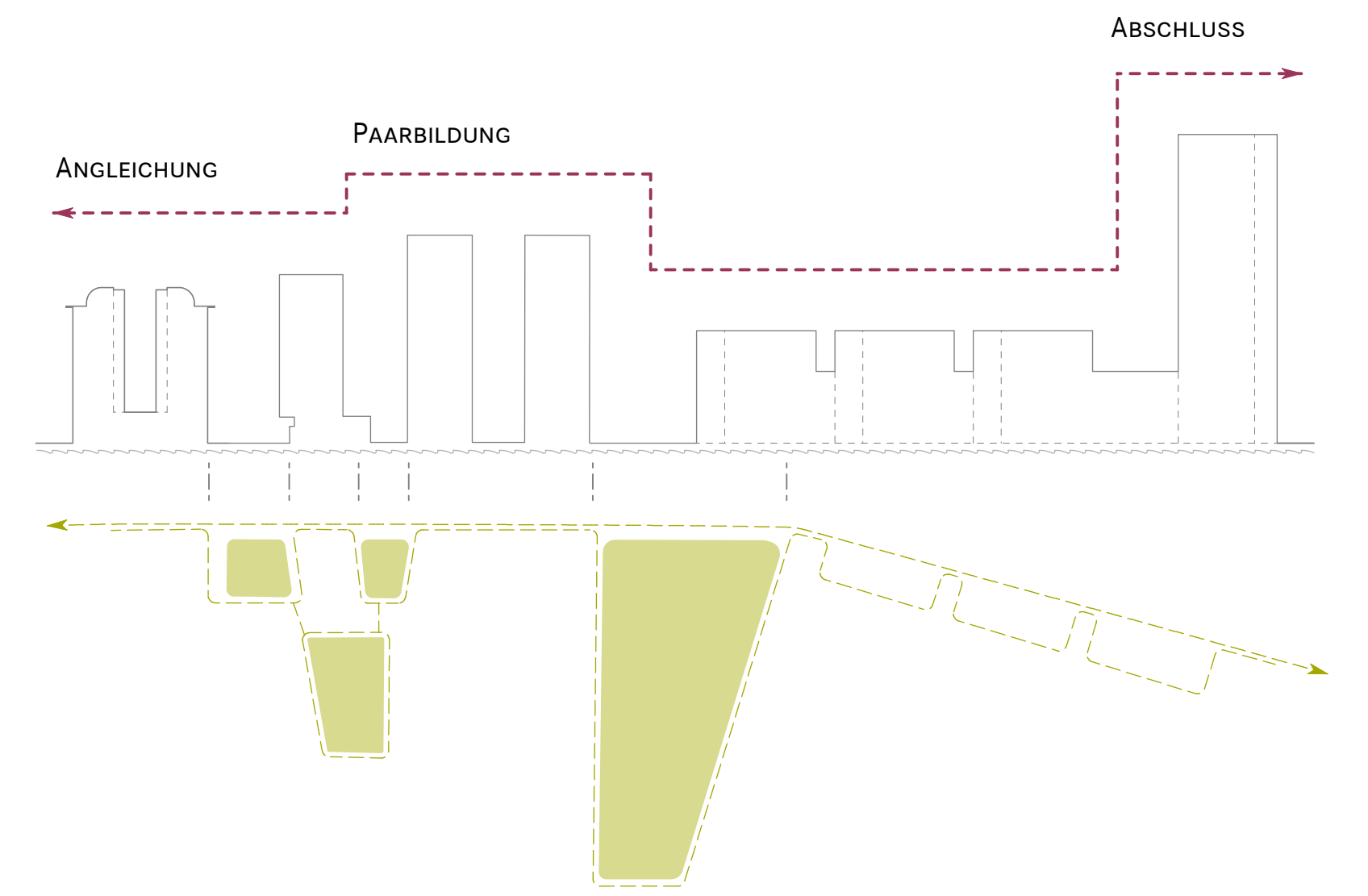
Die **VERDREHUNG DER BAUKÖRPER** führt zur Belebung der Silhouette und zur Optimierung der Sichtbeziehungen vom bestehenden Wohngebiet und der Fanny-Zobel-Straße. Die Zwischenräume werden geweitet und die Ausblicke in die unterschiedlichen Richtungen der Spree geöffnet. Die Wasserbezüge des gesamten 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

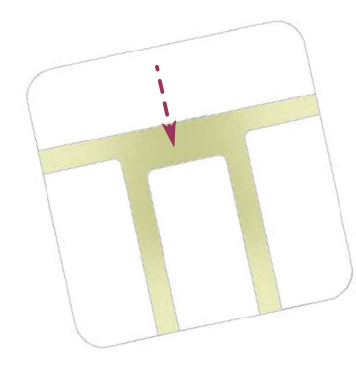


FLEXIBILITÄT DER GRUNDRISSSE

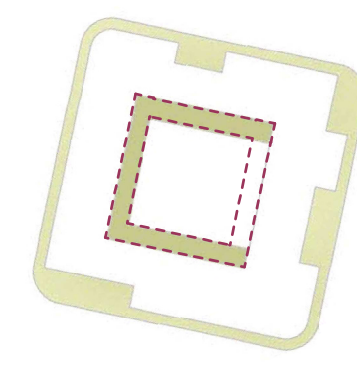
Die Einteilung der Grundrisse erfolgt nach maximaler Belichtungs- und Aussichtsqualität und erweist sich als hochflexibel. Es gibt keine Wohnung mit reiner Nordausrichtung. Die Wohnungen werden über zwei Seiten belichtet. Dunkelzonen werden vermieden. Loggien und umlaufende Balkonebänder sorgen für maximale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

DACHFLÄCHENAKTIVIERUNG

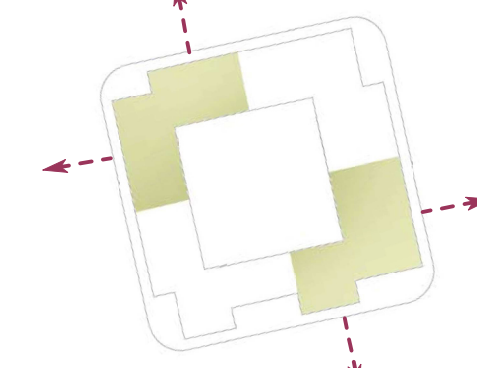
Der öffentliche Quartiersplatz zieht sich als gestaltete Spiel- und Aufenthaltsfläche auf die Dachflächen des Einzelhandels, sorgt so für eine horizontale Durchmischung des Quartiers und vermeidet Flachdachflächen als Gebäudeaufsicht. Die Dachflächen der Türme werden für die darunterliegenden Einheiten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



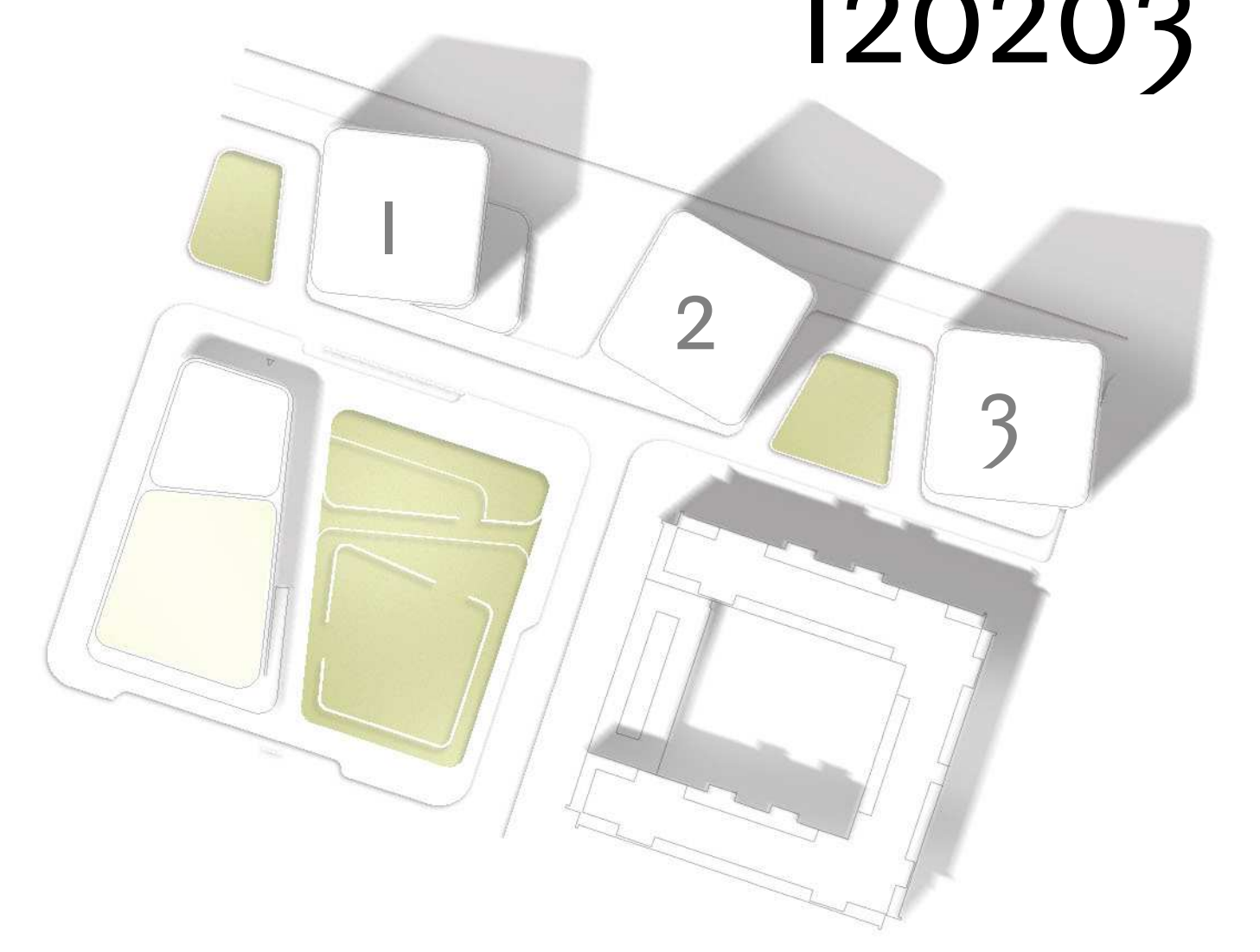
HOTEL
AUFGEWEITETER
ZUTRIITTSBEREICH



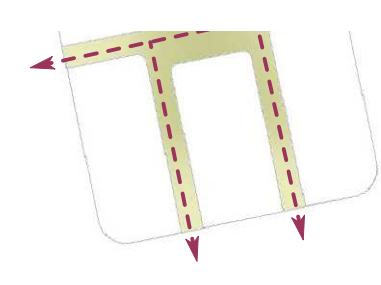
FUNKTIONSGURT IM INNEREN DER WOHNUMG
GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN



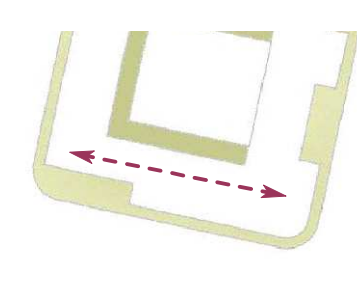
ZWEISEITIG AUSGERICHTETE
WOHNGRUNDRISSSE



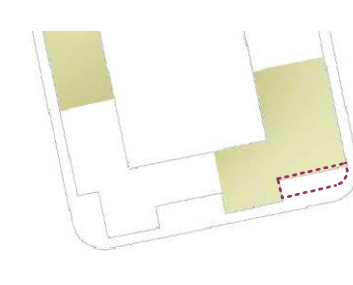
I20203



HOTEL
BELICHTETE FLURE



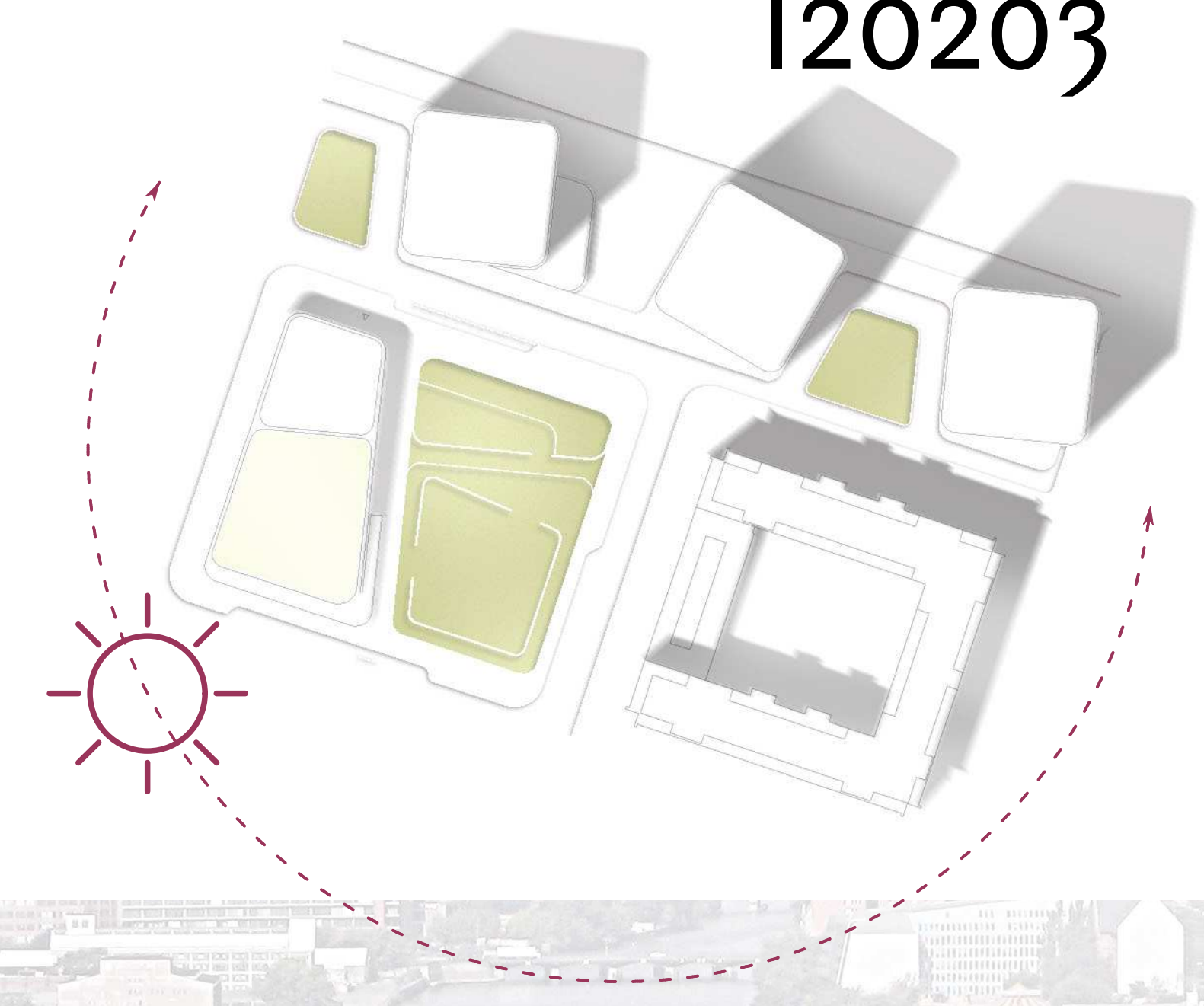
FLEXIBLE GRUNDRISSGESTALTUNG



LOGGIA ALS SCHALTBARE
ÜBERGANGSZONE

REALTEILBARKEIT DER BAUKÖRPER



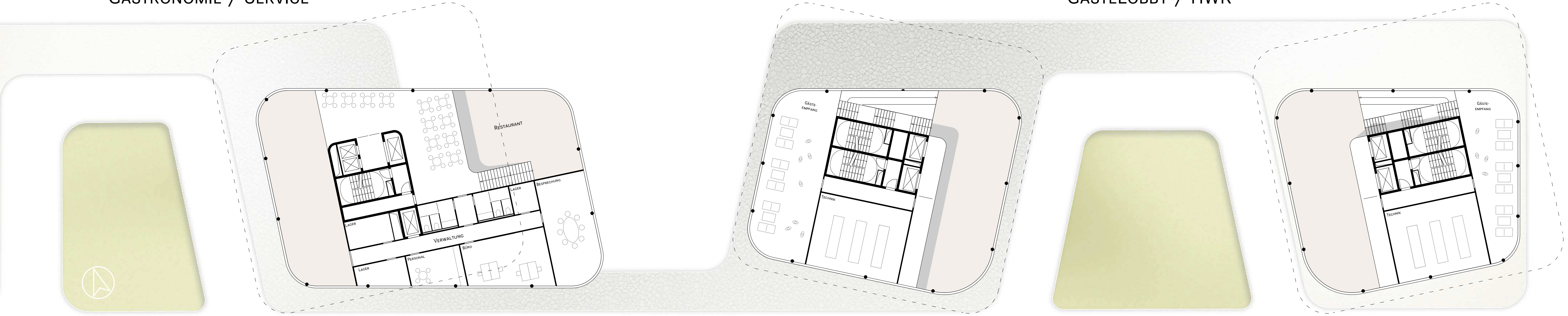


AUFWEITUNG DER ZWISCHENRÄUME

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



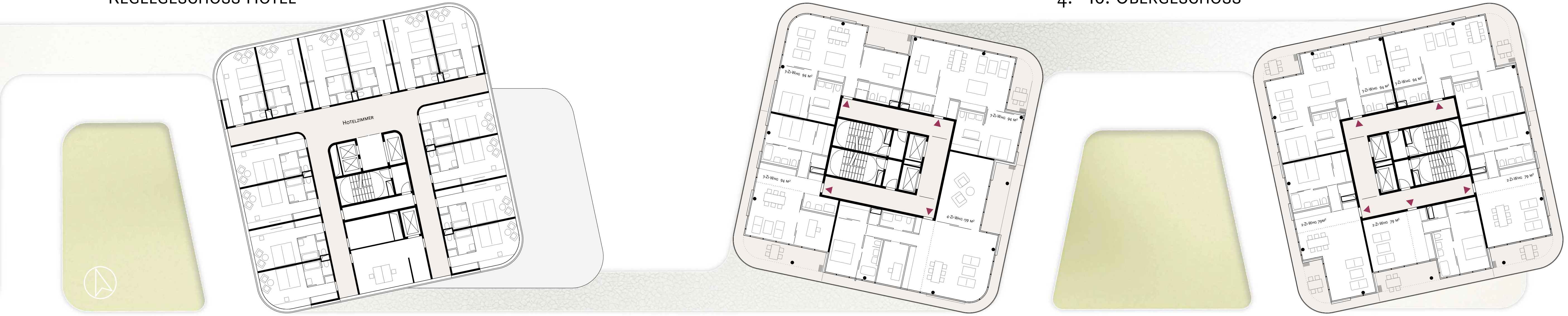


EINGANGSFOYER WOHNEN

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.

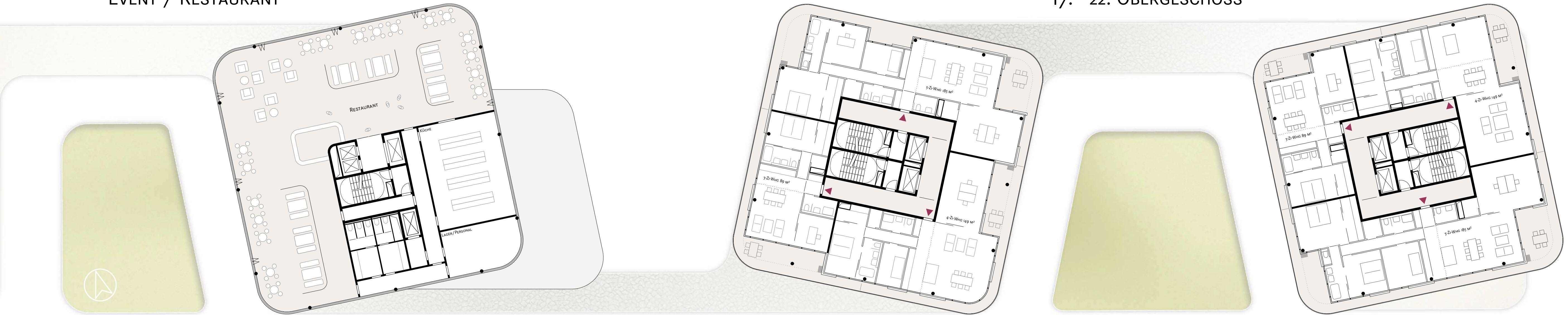
2.OG M 1:200
REGELGESCHOSS HOTEL

WOHNEN REGELGESCHOSS A
4. - 16. OBERGESCHOSS



17.OG M 1:200
EVENT / RESTAURANT

WOHNEN REGELGESCHOSS B
17. - 22. OBERGESCHOSS

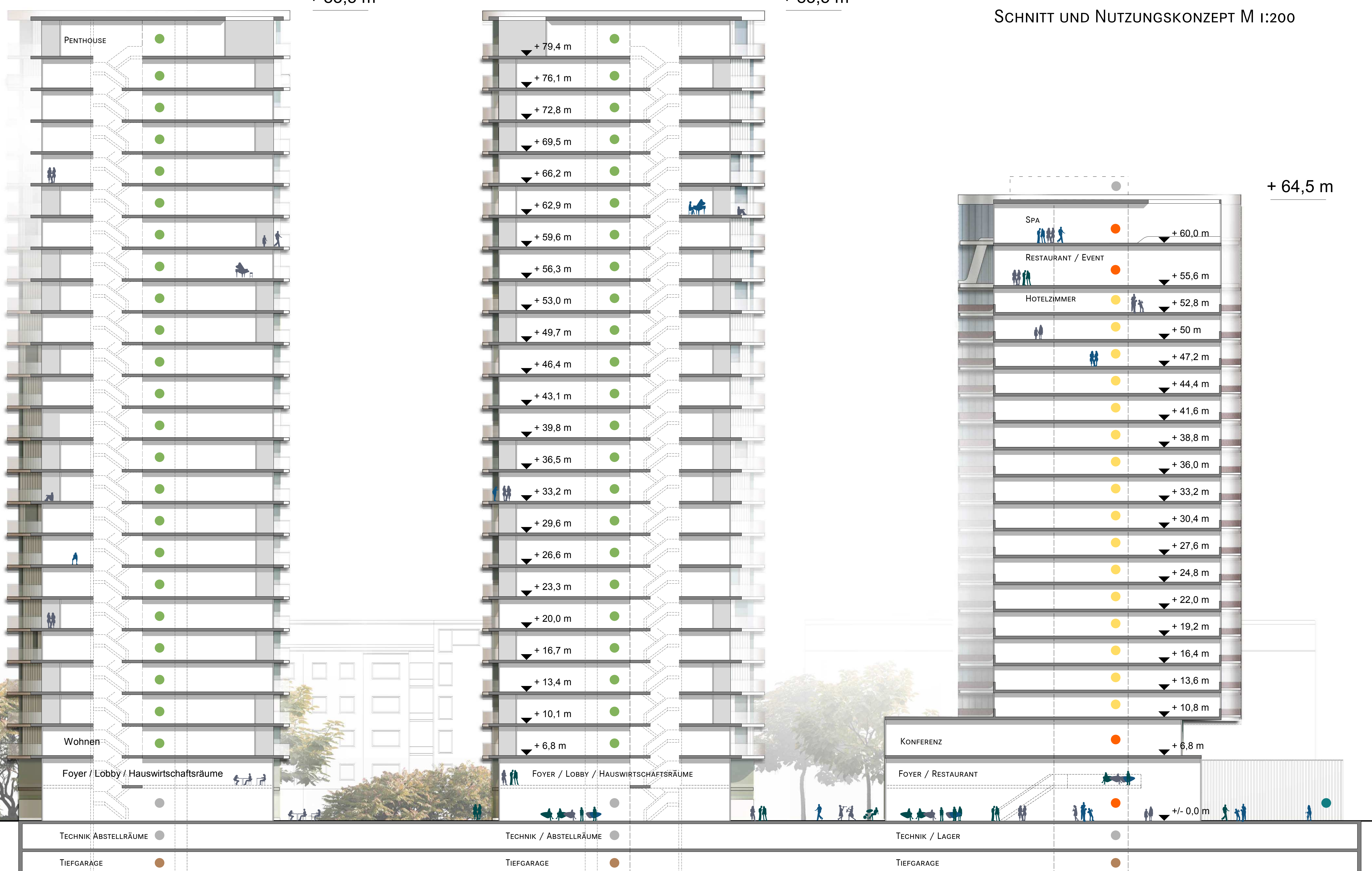


+ 83,5 m

+ 83,5 m

SNITT UND NUTZUNGSKONZEPT M 1:200

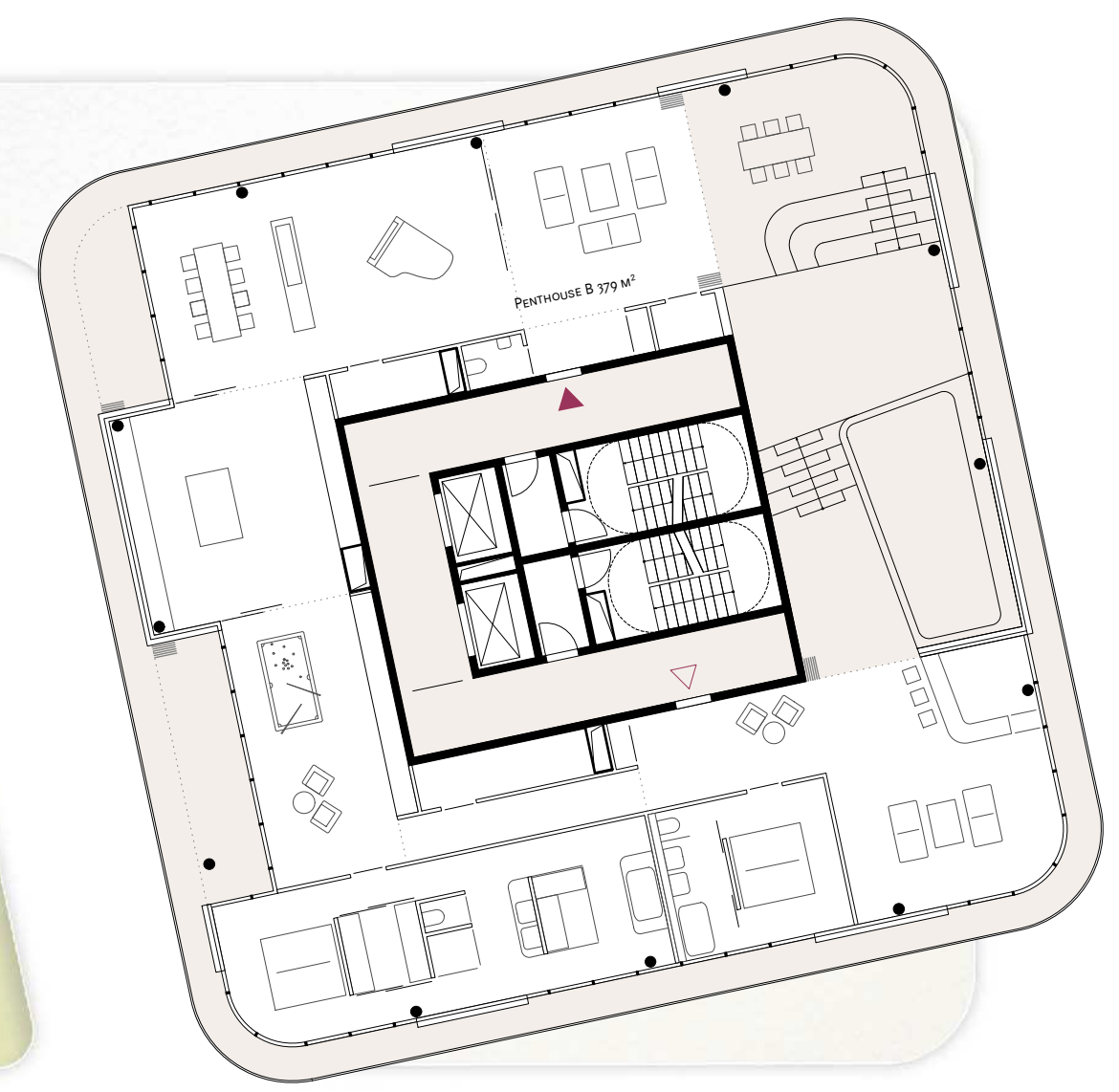
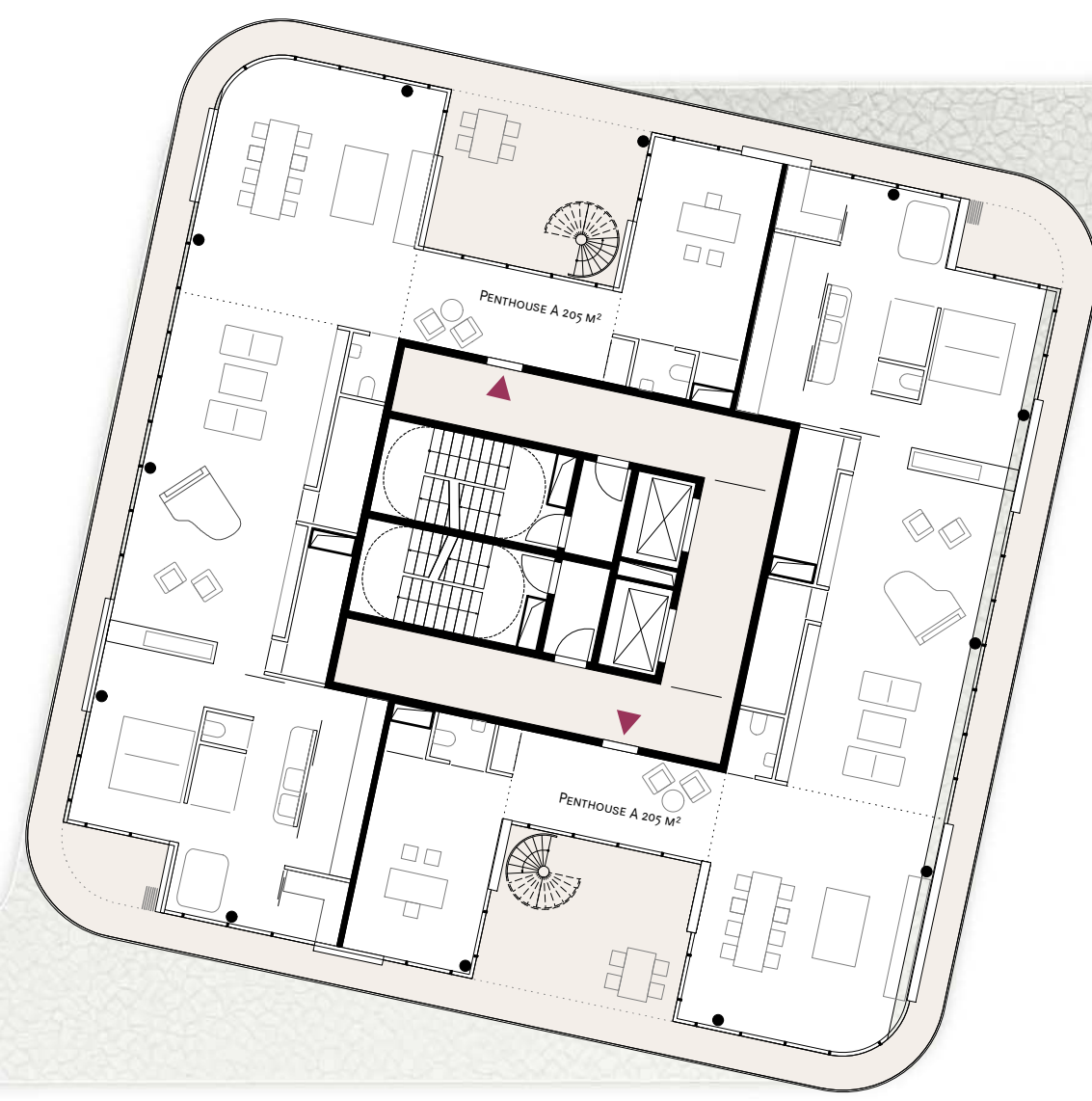
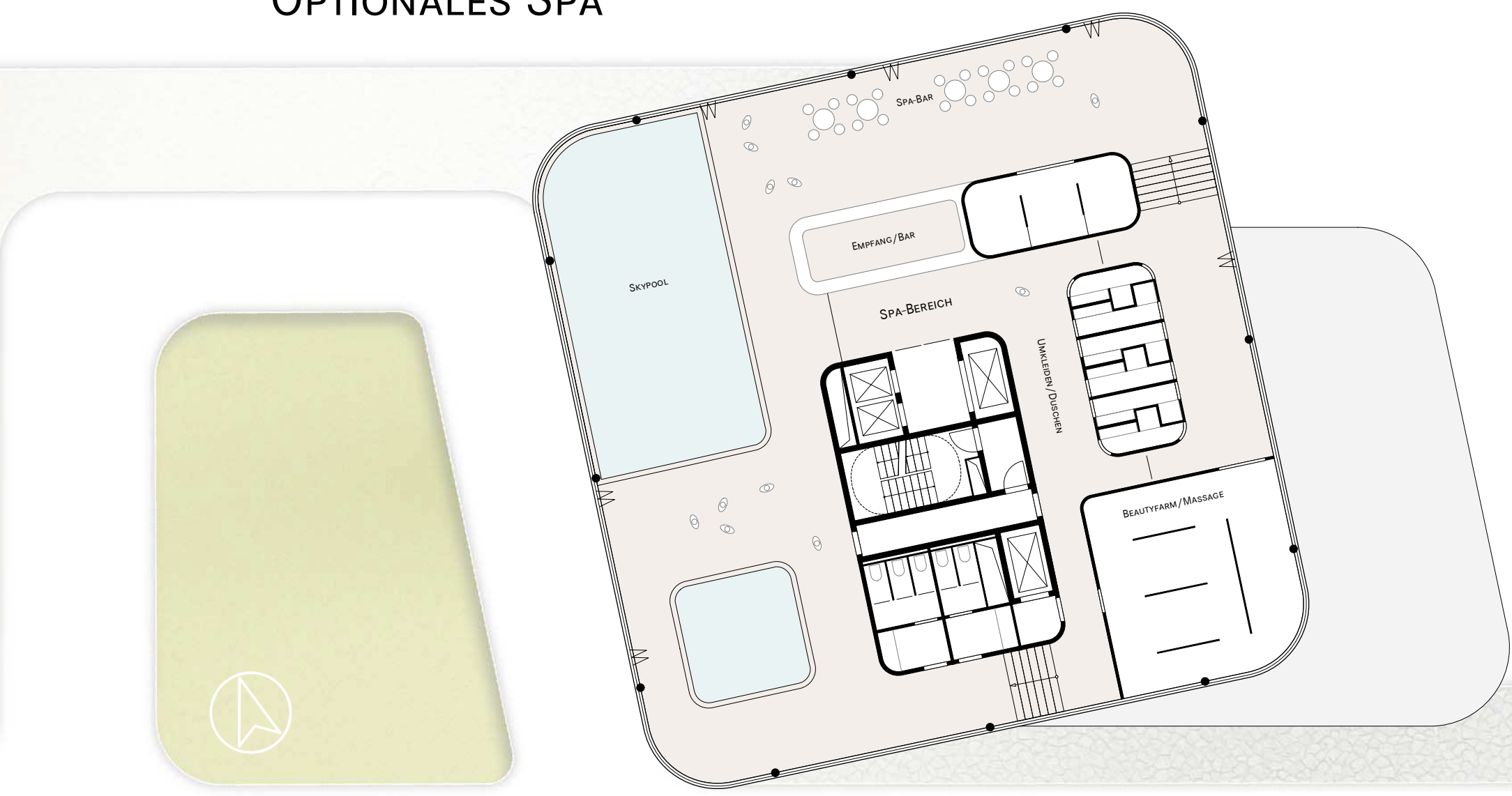
+ 64,5 m



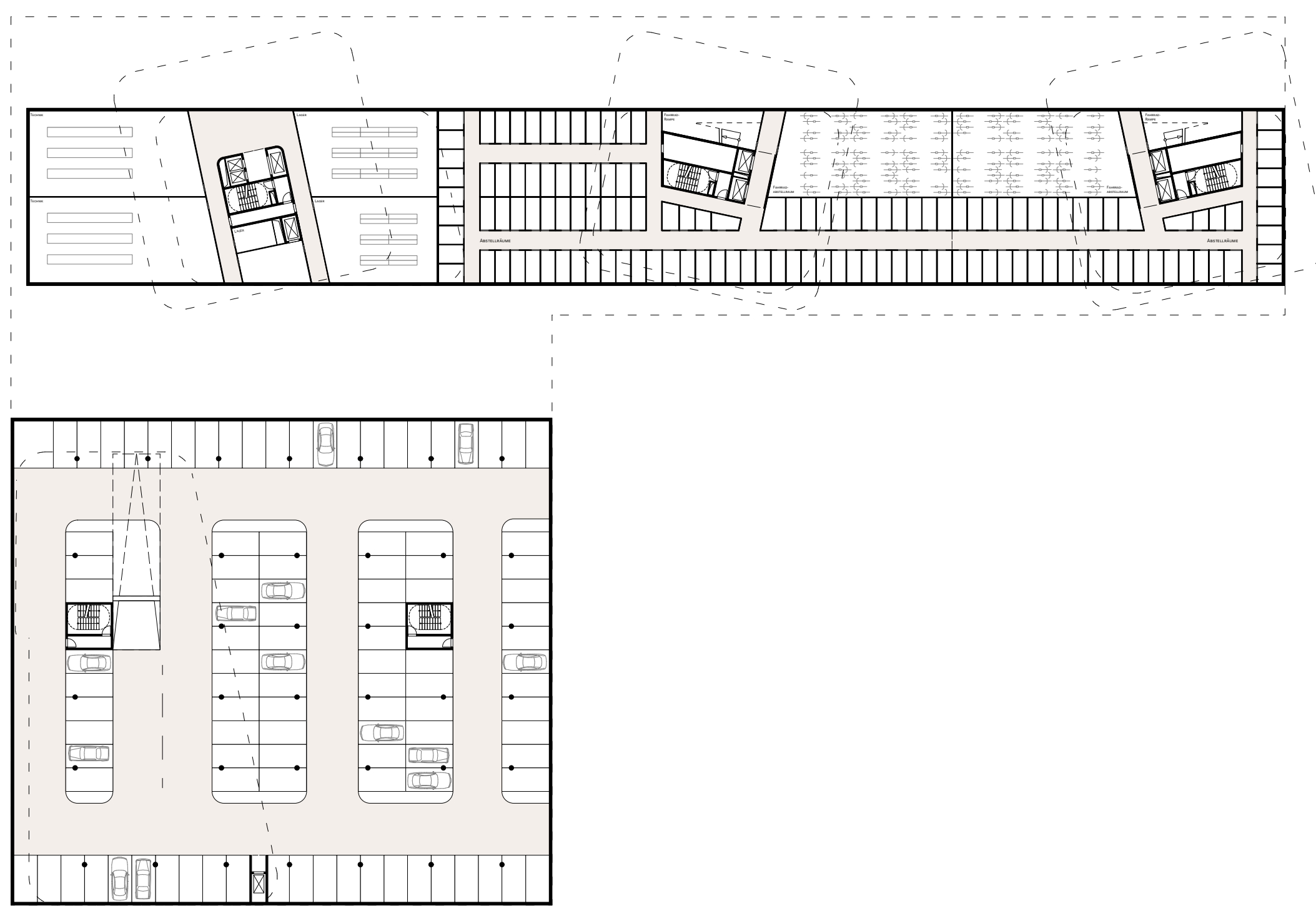


18. OG M 1:200
OPTIONALES SPA

WOHNEN PENTHOUSE
23. OG GESCHOSS



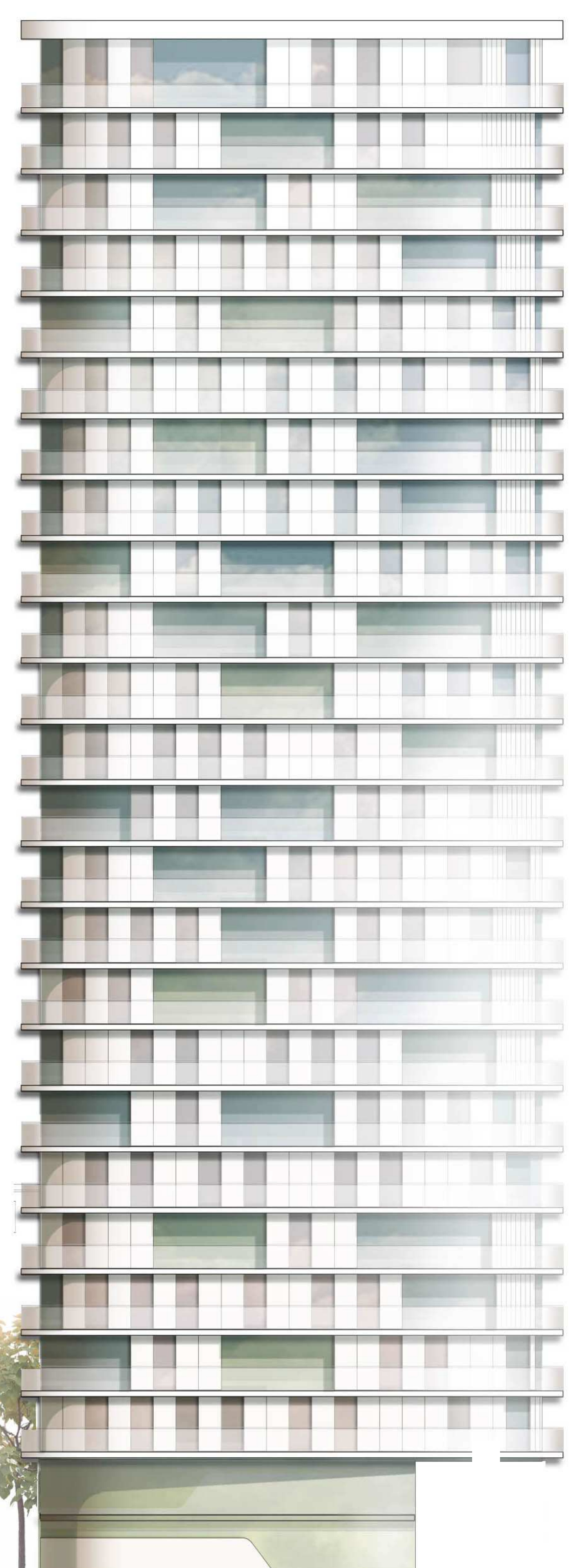
UG1 M 1:500
STELLFLÄCHEN, TECHNIK
TIEFGARAGE



UG2 M 1:500
TIEFGARAGE



OSTANSICHT M 1:200





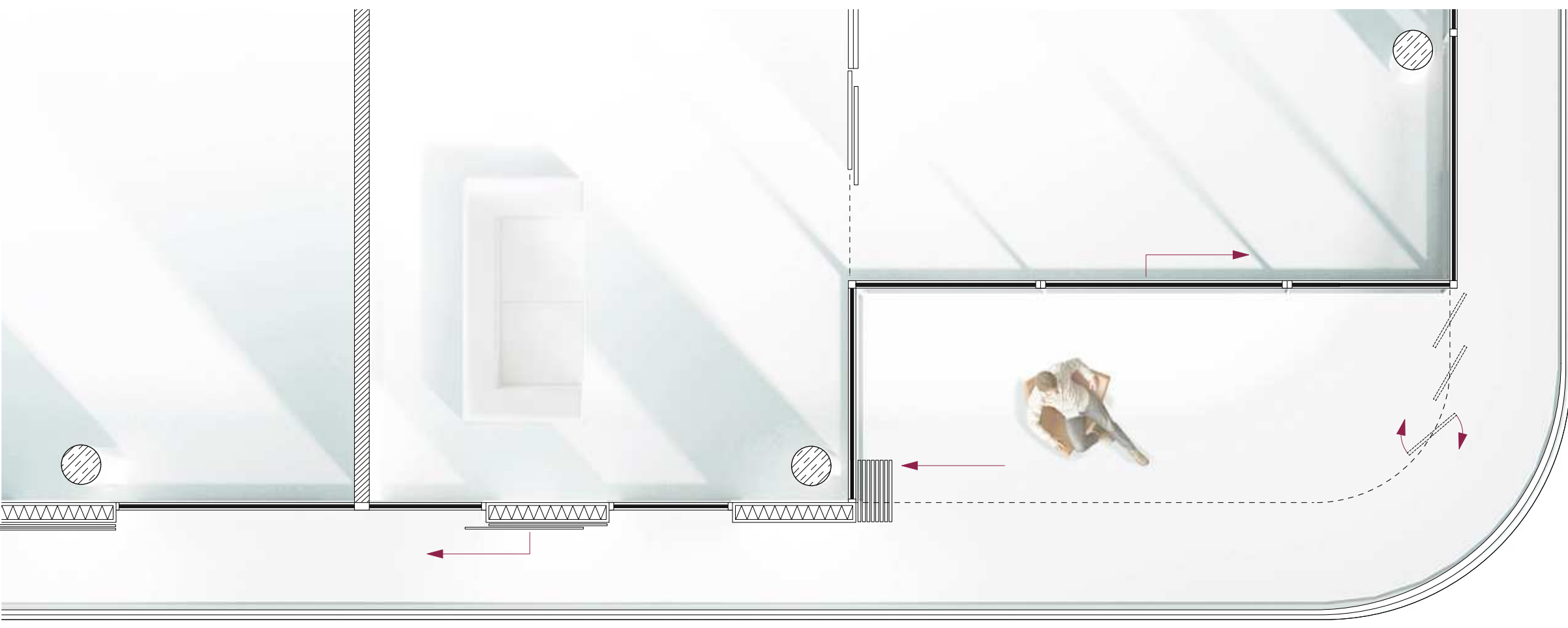
SONNENAZIMUT BERLIN
21.06. CA.69°
MAXIMALE VERSCHATTUNG

SONNENAZIMUT BERLIN
21.12. CA.16°
OPTIMALE SOLARE NÜTZUNG

VERHINDERUNG DES DIREKTEN
BRANDÜBERSCHLAGES
AUFGRUND AUSKRAGENDER
GESCHOSSPLATTEN

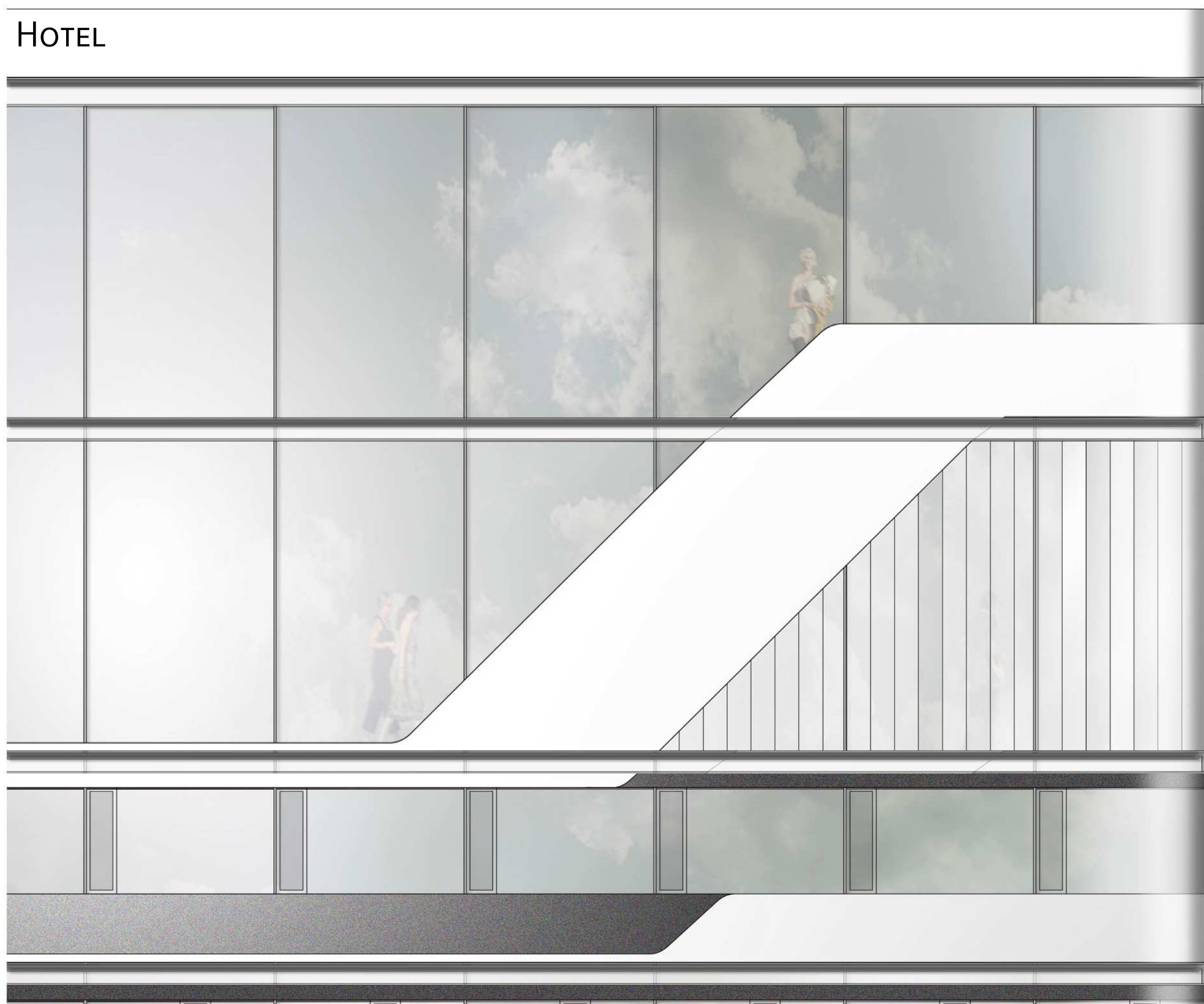


- Deckenaufbau
- Fussbodenbelag
- Heizstrich
- Trennschicht
- Trittschalldämmung
- Leichtbeton (Verfüllung)
- Stahlbetonfüllgrandecke
- Abhängung
- Deckenverkleidung
- 1
- 2
- 3
- 1 vorgehängtes Balkonband
ausgeführt als
Leichtkonstruktion
Aluminiumverblendung
- 2 Obergurträger
- 3 gedämmte Loggiabereiche
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

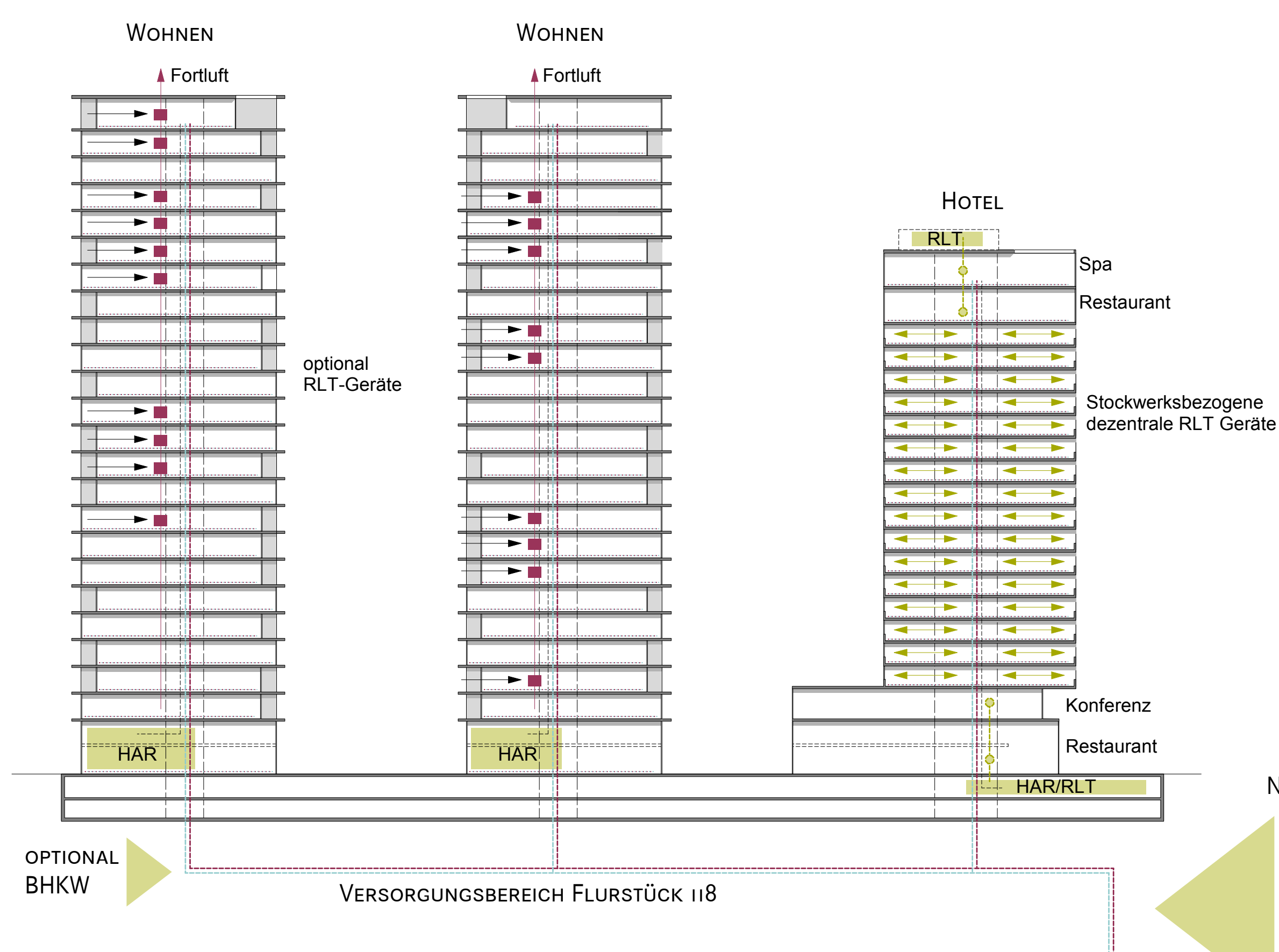
VERHINDERUNG DES DIREKTEN
BRANDÜBERSCHLAGES
AUFGRUND VON BRÜSTUNGEN



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

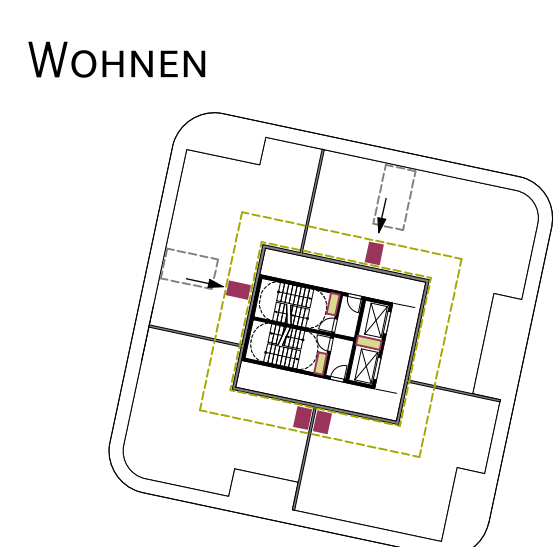
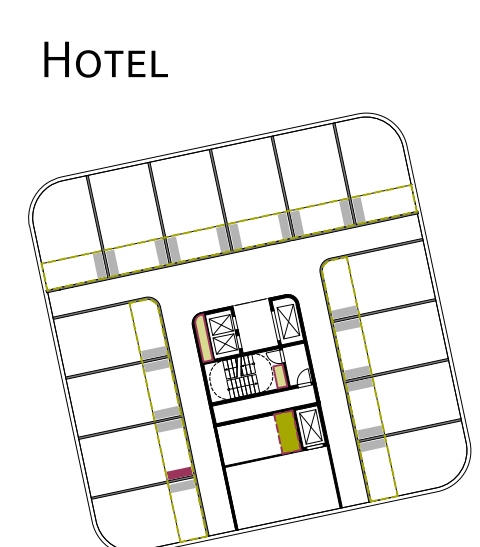
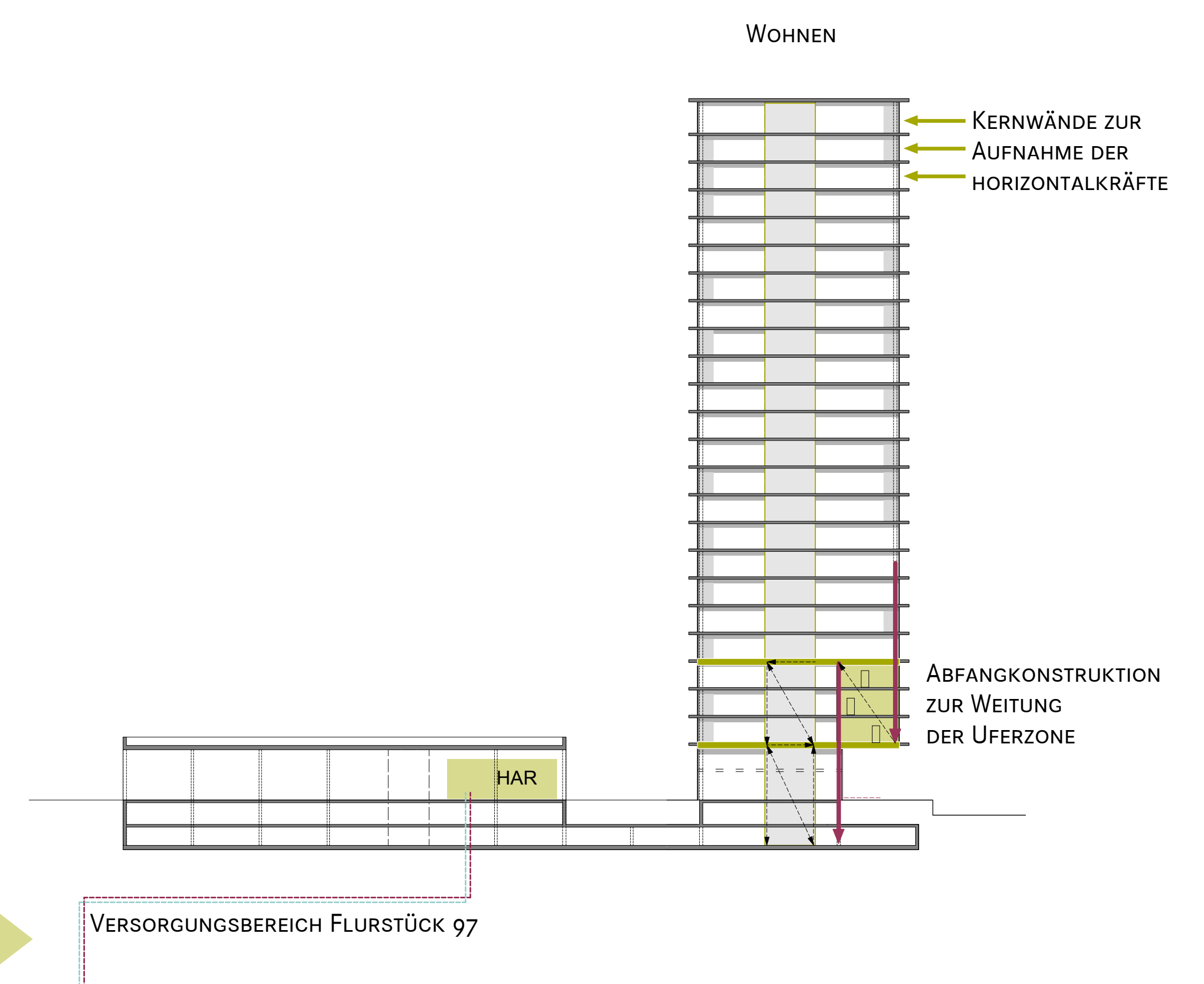
GRUNDRISS/ANSICHT/SCHNITT M 1:50

ENERGIE- UND TECHNIKKONZEPT



NÜTZUNG VON GEOTHERMISCHER KÄLTE/WÄRME
MIT FOLGENDEN ANSÄTZEN/REIHENFOLGE
Grundlast 1: Bohrpfahlaktivierung
Grundlast 2: Spreewassernutzung
Optional: lastabhängig Erdsonden
FERNWÄRME ZUR
SPITZENLASTVERSORGUNG
QUERVERBUND WÄRME/KÄLTE

BAUKONSTRUKTIVES KONZEPT



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

