

## Urbane Mitte am Gleisdreieck – Erläuterungsbericht 7018

### Leitidee

„Stadtebene<sup>2</sup> - die Durchdringung und Verschneidung von öffentlichem und privatem Raum schafft neue Qualitäten und Identität stiftende Orte.“

### Konzept

Auf die Vielschichtigkeit und Heterogenität des Ortes antworten wir mit einem klaren Ordnungssystem und einer robusten städtebaulichen Figur.

Dem komplexen Nutzungsprogramm und der geforderten großen Flexibilität begegnen wir mit klaren, einfachen, wandlungs- und anpassungsfähigen Gebäudevolumen.

Die formulierten Anforderungen an identitätsstiftende stadträumliche und urbane Qualitäten beantworten wir mit der Einfügung einer zweiten „Stadtebene“ auf +22.00 Meter, die flexibel programmiert werden kann.

Aber der Reihe nach.

Der Standort der neuen urbanen Mitte ist nicht durch vorhandene Gebäudevolumen und bekannte städtebauliche Strukturen geprägt, die als Gerüst und Orientierung dienen. Vielmehr ist er geprägt durch einen heterogenen Mix von Verkehrsbauten, Brücken, Hallen und Freiraum. Diese besondere und einzigartige Charakteristik begreifen wir als Chance, den Ort neu zu definieren und zu besetzen. Ein orthogonales Ordnungssystem, das wir auf das Planungsgebiet projizieren, bildet das Strukturprinzip für die Orientierung und Setzung der Baukörper und wirkt als verbindendes „Rückgrat“ für das neue, klar ablesbare Stadtquartier.

Die Überlagerung der geforderten Programmfläche von ca. 110.000m<sup>2</sup> mit den inhaltlichen Anforderungen von Durchlässigkeit, Dichte und Identität übersetzen wir in ein Ensemble aus Hochhäusern mit einer differenzierten Höhenstaffelung und einfachen, robusten und wandlungsfähigen Grundrissgeometrien. Diese Entscheidung resultiert in einer offenen und durchlässigen Struktur mit minimierter Flächenversiegelung und maximaler Offenheit zwischen dem Landschaftsraum des Parks und dem neuen Stadtraum entlang des Viadukts. Es bieten sich vielfältige Öffnungen und Durchblicke zwischen der Ost- und Westseite des Parks.

Durch die Übersetzung des Programms in ein Ensemble aus mehreren Punkthäusern wird für Passanten, Bewohner und Nutzer des Quartiers der

öffentliche Raum maximiert. Diese Stellung und Positionierung der Körper bietet räumliche Aufweitungen, die als „Zwischenräume“ Potential für vielfältige Aneignung bieten: Spiel, Begegnung, Markt, Gastronomie und das Angebot im Park am Gleisdreieck bereichern und ergänzen. Der öffentliche Raum ist durch Fahrrad- und Fußgängerverkehr gekennzeichnet, dadurch wird die Wahrnehmung des Zwischenraums als Erweiterung des Parks gestärkt – eine slow-traffic Zone, die hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Wir verfolgen mit unserem Entwurf jedoch das Ziel, weitere Angebote zu schaffen und weitere Räume und Flächen anzueignen um dem gestellten Anspruch zu begegnen. Dazu fügen wir eine neue Stadtebene ein!

Auf +22 Metern werden die Türme aufgetrennt und eine Zäsur eingefügt. Dadurch werden das Volumen und die Höhe der Baukörper heruntergebrochen, und ein weiterer Maßstab für den Betrachter und Nutzer implementiert. Gleichzeitig stellen die Neubauten Bezüge zur Berliner Höhe her und werden verortet. Es wird ein zweiter „Zwischenraum“ bzw. eine zweite Stadtebene gebildet, die öffentlich zugänglich ist und die flexibel „programmierbar“ ist. Diese Ebene kann unabhängig von den Gebäuden erschlossen werden und ist über Rolltreppen, Lifte und Treppen direkt an die Umgebung angebunden. Offene „Skywalks“ verbinden die verschiedenen Flächen. Die Stadtebene verfügt über teils offene, teils geschlossene Nutzungsbereiche und soll flexibel bespielt – also immer wieder neu programmiert werden. Kita, Strandclub, Sport, Showcase, Spielen, Werkstattbühne, Urban Farming, Atelier, Kiezcafés und vieles mehr sind hier vorstellbar. Die neue Stadtebene wird zu einem identitätsstiftenden Element und Treffpunkt für das Ensemble und das angrenzende Quartier.

Wie bereits erwähnt, ist die bauliche Struktur durch ihre große Robustheit für programmatische Änderungen und die hohe Flexibilität der Grundrisse geprägt. Sie bietet damit viel Potential für eine wirtschaftliche, soziale und ökologisch nachhaltige Entwicklung der Urbanen Mitte. Vorgesehen ist ein urbaner Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie, Büros sowie Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und Hotels. Diese Nutzungen können den gewählten Typologien sehr variabel zugeordnet und angepasst werden – ein Vorteil der städtebaulichen Disposition. Ergänzt wird das Angebot um gemeinschaftliche, soziale und kulturelle Nutzungen, die die Belebung des Quartiers nachhaltig stimulieren und zur Identität des Areals beitragen. Die neue S-Bahnlinie wird zunächst als Lichtraumprofil in den Gebäuden frei gehalten und mit Zwischennutzungen wie Ateliers, Start-Up Offices, etc. bespielt.

Durch gezielte Anpassungen der Gebäudekonturen und Verschiebungen der Volumen zueinander wird auf die unterschiedlichen Nutzungen, die Orientierung und Ausrichtung reagiert. Die Objekte werden individuell und flexibel konfiguriert.

Die Bildung des prägnanten Ensembles aus verschiedenen, differenziert gestaffelten Hochhäusern lässt außerdem eine sehr flexible und stufenweise Realisierung in verschiedenen Teilprojekten zu. Auch unter diesem Gesichtspunkt eine sehr robuste Struktur mit der auf unterschiedliche Entwicklungen reagiert werden kann, ohne das Gesamtkonzept zu schwächen.

Die Bebauung des sich südlich an die Station anschließenden Baufelds haben wir konzeptuell neu betrachtet, da eine unmittelbare Weiterentwicklung des Themas der Punkthäuser städtebaulich an diesem Ort nicht schlüssig ist. Vielmehr schlagen wir an diesem Ort eine Struktur vor, die zwischen der prägnanten Bebauung und Nutzung der Station und dem sich südlich anschließenden Landschaftsraums des Parks „vermittelt“. Dies erreichen wir durch eine „Verschneidung“ von Park und Stadt durch die Überlagerung dieser Themen. Der prägnante Baukörper, der so entsteht ist aus unserer Sicht prädestiniert für öffentliche Nutzungen wie zum Beispiel eine Bibliothek, ein Community Center oder ein Schwimmbad. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Einschnitt verbindet die Trebbiner Straße mit dem südlichen Park und nimmt die Zugänge zu den Nutzungsbereichen auf. So bildet dieser Baukörper einen angemessenen und prägnanten Abschluss der neuen urbanen Mitte.

#### Freiraumkonzept

Die Freiraumgestaltung des neuen Quartiers „Urbane Mitte am Gleisdreieck“ korrespondiert mit den mannigfaltigen Typologien und Strukturen der neuen Bebauung, woraus sich ein Wechselspiel von Innen und Außen der öffentlichen Freiräume ergibt.

Plätze, Gassen, Straßen, Gärten oder Spielfläche gliedern die Freiflächen, schaffen Zonen mit unterschiedlichem Charakter für die verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen. Durch das Aufeinandertreffen und Verweben dieser Freiräume wird ein zusammenhängendes Freiraumsystem im gesamten Planungsgebiet ausgebildet und verleiht diesem einen eigenen Duktus.

Die Verlängerung der Schöneberger Straße wird als ein östlicher Haupteingang zu dem neuen Quartier sowie zum Westpark betont. Gleichzeitig die Sichtbeziehung zum Kirchturm der Lutherkirche am Dennewitzplatz hervorgehoben.

West- und Ostpark werden durch den breiten Fuß- und Radweg von Süden nach Norden über das neue Quartier, welches als ein Gelenkpunkt dient, angebunden.

Im Gegenzug zur orthogonalen Gestaltungsstruktur des Städtebaus werden die Bäume frei gestellt und setzen punktuell lockere Akzente über das Gebiet. Sie fungieren als ein Vermittler zwischen dem angrenzenden Westpark und dem neuen Quartier.