

### Leitidee

Entwicklung eines neuen Quartiers.

Aus dem vorhandenen Baubestand wird eine eigenständige städtebauliche Figur entwickelt. Dabei wird die vorhandene, den Ort prägende Gebäudetypologie der Moderne mit freistehenden Bauten in Platzlage beibehalten und durch An-, Auf- und Neubauten verdichtet.

Die mit der Moderne einhergehende Monofunktionalität wird aufgehoben. Arbeiten, Verwalten, Wohnen, Erholen und Kulturschaffen finden künftig am selben Ort, zum Teil sogar in einem Haus, statt. Das Quartier bindet derart, sowohl an die städtische Lage um den Alex, wie auch an das angrenzende Wohnquartier an.

### Maßnahmen im Wettbewerbsgebiet

In einem ersten Realisierungsschritt werden die Verbindungen zu den untergenutzten Hallenbauten abgebrochen. Die durch den langen Baukörper von Bauteil B, C gebildete Barriere zw. Otto-Braun-Straße und das Wohnquartier 2. BA Karl-Marx-Allee wird durch einen Teilabbruch am nördlichen bzw. südlichen Ende beseitigt. Die die Quartiersentwicklung störenden Treppenhäuser auf der Ostseite von BT B, C werden abgebrochen, die unwirtschaftlichen, extrem langen Flure in Bauteil A, B, C und D gekappt.

Aus den *Bauteilen A und D* werden so zwei eigenständige Häuser, mit eigenen Adressen, die umgehend der Revitalisierung zugeführt werden können.

Bauteil A wird der Lage am Quartierseingang entsprechend und um die gewünschte Dichte zu erreichen zusätzlich um 6 Etagen aufgestockt.

Die *Bauteile B und C* werden durch einen auf der Westseite vorgestellten Baukörper ergänzt und gemeinsam von einer neuen Fassade zum *Neuen Haus* umschlossen.

In einem weiteren Realisierungsschritt wird das Quartier durch Baukörper außerhalb des Wettbewerbsgebietes, aber innerhalb des Baufeldes, die sich in Maßstab und Nutzung am angrenzenden Bestand orientieren verdichtet, so dass zukünftig eine BGF von mind. 115.000qm erreicht werden kann.

Das Freiraumkonzept unterstützt die städtebaulichen Maßnahmen: Herstellen eines einheitlichen Pflasterbildes für das ganze Quartier. Erhalt der vorhandenen Platanen entlang der Otto-Braun-Straße und der Baumgruppen am Entree zu Haus D. Nutzung der Platanen auf der ehemaligen Rückseite zur Gestaltung

des neuen Platzes. Fassen der Raumkante zum Haus der Gesundheit mit einem Hochbeet und eingebetteten Solitärgehölzen. Ausbildung von zwei Quartiersgaragen im Baufeld.

## **Maßnahmen an den einzelnen Häusern**

### **Bauteil A**

Instandsetzung, Teil-Rekonstruktion bis hin zu den Aluminiumpaneelen und energetische Ertüchtigung der Fassaden von Bauteil D in situ. Die Fenster werden, orientierend an den vormaligen Proportionen, neu entwickelt, um den heutigen Anforderungen an Schall-, Brand-, Sonnen- und Blendschutz und individuellen Lüftungsmöglichkeiten nachkommen zu können. Dabei wird der Anforderung einer möglichst flexiblen und effizienten Raumaufteilung und Reinigbarkeit mit einem 96cm Fassadenraster entsprochen. In die neu vor die Bestandsbrüstung gesetzte Dämmschale werden wassergeführte Schleifen zur Heizung und Kühlung integriert, um den Komfort, die Energieeffizienz und die Nutzfläche durch den Verzicht auf Heizkörper zu maximieren.

Der Lage des Bauteils A (dem *Kopfbau* - Zitat Auslobung) in der Stadt entsprechend, erfolgt eine Nachverdichtung durch Aufstockung mit 6 Etagen. Zeichenhaft wird so für die Besucher des Alexanderplatzes erlebbar, dass die Stadt als Nutzer nicht nur die bauliche Vergangenheit verwaltet, sondern die – auch bauliche - Zukunft selbst aktiv gestaltet und prägt.

Öffnung des Erdgeschosses sowohl nach Süden (Bestand) wie nach Norden (neu).

Das Gebäude kann sowohl monofunktional durch eine Behörde, wie auch gemischt für verschiedene Büros in den einzelnen Etagen genutzt werden. Durch den Abbruch des angrenzenden Baukörpers B wird die hausinterne Verkehrsfläche reduziert und die Nutzfläche vergrößert sich entsprechend. Die ehemalige Berührungsfläche zum benachbarten Baukörper wird zurückhaltend und sich in das gesamte Fassadenbild einfügend kenntlich gemacht.

Das Erdgeschoß dient der Erschließung und Servicefunktionen. Kleinere Gewerbeeinheiten, z.B. für Restauration werden eingelagert.

Die Fassade der Aufstockung wird zweischalig aufgebaut. Eine äußere Schale aus hochformatigen, beweglichen Aluminiumpaneelen lässt eine Steuerung des Wärmeeintrags und des gewünschten Blendschutzes zu. Die innere Schale aus bodentiefer, teils öffentlicher Verglasung erlaubt dem Standort gerecht werdend beste Aussichten zu realisieren. Der Zwischenraum ist nur zu Reinigungs-/Revisionszwecken begehbar.

Baumaßnahmen: Brandschutzertüchtigung von Bauteil A durch Integration eines zusätzlichen Treppenhauses.

Verstärkung und Verlängerung des vorhandenen Fahrstuhl- und Treppenhauskernes und der beiden Stützen in den Achsen P,Q und Aufstockung des Baukörpers um 6 Etagen. Die Fassaden des Aufbaus ( Achsen O,R bzw. 26 und 32) werden von den Kernen abgehängt, so dass die außenliegenden Bestandsstützen keine weiteren Lasten aufnehmen müssen.

Zw. Altbau und Aufbau verbleibt im 12.OG eine Fuge mit einer umlaufenden Terrasse. Diese Etage soll mit einer Sondernutzung für die Gemeinschaft der Nutzer, zB einer Kantine oder Besprechungsräumen belegt werden.

Fassadenarbeiten am Bestand. Innenausbau- und Haustechnikarbeiten im gesamten Haus.

BGF alt/ neu ca. 12.715/ 19.680qm.

### **Bauteil D**

Instandsetzung, Teil-Rekonstruktion und energetische Ertüchtigung der Fassaden von Bauteil D analog Bauteil A. Sollte diese gestalterisch präferierte Maßnahme nach vorhergehender Bauteilöffnung nicht wirtschaftlich sinnvoll durchführbar sein, ist ein in Hinsicht der heutigen, höheren Anforderungen an Brand-, Wärme- und Schallschutz ertüchtigter Nachbau vorgesehen.

Beibehalt der Vorfahrt samt Baumgruppen und des Zugangsbaukörpers.

Das Gebäude kann sowohl monofunktional durch eine Behörde, wie auch gemischt für verschiedene Büros in den einzelnen Büroetagen genutzt werden. Durch den Abbruch des angrenzenden Baukörpers C wird die hausinterne Verkehrsfläche reduziert und die Nutzfläche vergrößert sich entsprechend. Die ehemalige Berührungsfläche zum benachbarten Baukörper wird zurückhaltend und sich in das gesamte Fassadenbild einfügend kenntlich gemacht.

Das Erdgeschoß dient der Erschließung und Aufnahme von Servicefunktionen. Einlagerung kleinere Gewerbeeinheiten z.B. für Restauration mit Erschließung von Süden und Osten. Ggf. Nutzung einer Teilfläche als Kantine.

Baumaßnahmen: Brandschutzertüchtigung von Bauteil D durch Integration eines zusätzlichen Treppenhauses. Fassadenarbeiten. Innenausbau- und Haustechnikarbeiten.

BGF alt/ neu ca. 16.231/ 16.231qm.

### **Das Neue Haus**

(ehemals Bauteil B,C) Bauteil B und C sind „Geisterhäuser“, sie haben keinen eigenen Eingang, hängen an BT A und D.

Das **Neue Haus** setzt sich aus dem Rohbau von Bauteil B,C – Achsen 11 bis 23, sowie einer parallel an der Westseite errichteten, gleich großen baulichen Ergänzung zusammen. Beide Rohbauten werden gemeinsam durch zwei Kerne erschlossen und von einer vorgelagerten, neuen Fassade umhüllt und gemeinsam ausgebaut.

Das **Neue Haus** hat ein transparentes, weithin sichtbares Erdgeschoss mit bis zu 7,5 m Höhe. Hierzu werden auch einzelne Deckenfelder des Altbaus geöffnet. Wir nennen den entstehenden Innenraum *Marktplatz*. Hier ist Raum für Ausstellung und Austausch von Ideen, für Workshops, Bürgerbeteiligungen und Diskussionen. Wie bei einem Markt, ändert sich die Zahl der Akteure und Gäste von Mal zu Mal, von Monat zu Monat oder von Quartal zu Quartal. Der ebenerdige Zugang ist niedrighschwellig und die Aktionen sind gut sichtbar, um eine möglichst große Zahl an Stadtbewohnern und Gästen zur Teilhabe einzuladen.

Das Galeriegeschoss im Marktplatz kann für Büros der verschiedenen Akteure, Serviceflächen oder sonstige Funktionen genutzt werden, die komplett abgeschlossen werden können müssen.

Im Untergeschoß werden Säle für Theater, Auditorien, Tanzveranstaltungen eingelagert, die vom Marktplatz aus mit offen Rampen angebunden sind. Nach Abendveranstaltungen aber auch direkt in die Erschliessungskerne entleert bzw. von dort aus separat erschlossen werden können.

In den über dem Markt befindlichen Geschossen, lassen sich je nach Bedarf sowohl kleine Nutzungseinheiten, als auch geschossweise oder mehrere Geschosse übergreifende Nutzungen realisieren. Von einer Künstleretage mit Ateliers, bis hin zu Coworking Büros. Von der Nutzung durch Bildungsträger bis hin zu anderen Akteuren. Auch eine reine Wohnnutzung einzelner Etagen ist möglich.

Jede Etage hat eine, teils mehrere Geschosse hohe Stadtloggia, in der sich die verschiedenen Nutzer zusammenfinden können. Hier kann Gemachtes gezeigt, in ein Schaufenster zur Stadt gestellt werden. Die Dachterrasse dient Bildung und Erholung. Schul- und Schaugärten, ein öffentliches Freibad, sowie geschützte Spielbereiche wechseln sich ab.

Die Zugänge zu den beiden Erschliessungskernen liegen an der Nordwest- und auf der Südseite und werden durch Rücksprünge in der Fassade gut ablesbar. Der Marktplatz ist sowohl von der Ost, wie der Westseite erschlossen. Die Fassade auf der Ostseite lässt sich großzügig zum Platz hin öffnen.

Die bauliche Anlage mit einer relativ großen Raumentiefe stellt ein besonders günstiges Verhältnis von Verkehrs- zu Nutzfläche sicher. In Anbetracht der tollen Lage des Hauses, des für die Gemeinschaft zur Verfügung gestellten großzügigen Marktplatzes im Sockel und der Stadtloggien in der Etage, des Konzeptes einer sich immer wieder ändernden Bespielung der Räume und des Wunsches, eine der zentralen Lage entsprechende, möglichst hohe - quantitative aber auch qualitative - Belegungsdichte im Quartier zu erreichen, erscheint Sie angemessen, ja zwingend.

Das **Neue Haus** vermittelt ein buntes, differenziertes und kleinteiliges Bild in einer klar definierten Ordnung. Das **Neue Haus** ist strukturell so offen angelegt, dass es sich gut neuen Herausforderungen stellen kann und sich mit den Nutzern, für die Stadt erlebbar, verändert.

Baumaßnahmen: Um langfristig flexibel zu sein, wird der Rohbau als (erlebbares) Gestell aus Pfosten und Riegeln mit 2 Erschließungskernen und offen geführten haustechnischen Versorgungsleitungen erlebbar und leicht zugänglich belassen. Die robuste Fassade besteht aus festen und offenbaren Elementen. Die

Nutzer können sich den vorgelagerten Balkon aneignen; ganz profan dient er der Fensterreinigung und verhindert den Brandüberschlag. In die Fassade werden einfache dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung und Schallschutz, sowie manuell verfahrbare, außenliegende, Verschattungs-/ Blendschutzvorhänge aus farbigem Metallgewebe vorgesehen.

Das Haus wird von einer unterirdischen Fahrradgarage ergänzt, die über zwei Rampen für Zu- und Abfahrt erschlossen wird und unterhalb des Vorplatzes angeordnet ist.

BGF alt (o. TRH) 14.040qm/ Abbruch 3.900qm/ BGF neu 21.990qm