



**Block, Platz und Gasse - die klassischen Bausteine der Stadt - kombiniert mit neuer Traufhöhe, definieren ein markantes urbanes Modell.**

#### Städtebauliches Konzept

Neueste Wachstumsprognosen für Berlin gehen innerhalb der nächsten Dekade von einem Zuwachs um etwa 500.000 Einwohner aus. Die Vorstellung, dieser Entwicklung mit Parametern der Gründerzeit begegnen zu können, muss in Frage gestellt werden.

Dort, wo die Umstände andere Ansätze zulassen, sollten neue urbane Modelle in Betracht gezogen werden – auch, um andernorts für Entlastung zu sorgen. Die Urbane Mitte am Gleisdreieck ist ein Ort dieser Kategorie.

Die Lage zwischen Westpark und U-Bahnviadukten schafft räumliche Distanz zu benachbarten Quartieren. So reduziert sich die Beeinträchtigung des Umfelds auf ein Minimum und ermöglicht, die Urbane Mitte als Ort mit eigenem, sehr spezifischem Charakter zu begreifen und dementsprechend zu behandeln.

Durch das Zusammenfügen von Vorhandenem, dem Park und den U-Bahnviadukten, mit etwas Neuem, den „Hochhäusern“ am Westpark, entsteht eine neues charakteristisches Stück Berlin. Ein Ort, an dem sich im Spannungsverhältnis zwischen Masse und Freiraum – bei Wahrung notwendiger Kleinteiligkeit – die Stadt zum Objekt verdichtet.

Um die Balance zwischen städtebaulicher Qualität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit zu wahren, sieht das Gesamtkonzept eine Gebäudetypologie vor, die Strukturen des traditionellen Berliner Blocks aufnimmt und mit Großformen der Moderne kombiniert. So entstehen hochverdichtete Blöcke, die den gleichen Gestaltungsprinzipien gehorchen, diese Prinzipien jedoch entsprechend ihrer Lage im Stadtraum variieren.

Diese Konzentration der Baumassen eröffnet die Möglichkeit eines Maximums an öffentlichem Raum, der sich im Wechselspiel von Gassen und großzügigen Plätzen weitet, verengt und stetig wechselnde Perspektiven bietet.

Es präsentiert sich ein charakteristischer urbaner Ort, der seinen Nutzern alle nötigen räumlichen und atmosphärischen Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier zur Verfügung stellt.

Um den Verkehrsknotenpunkt Gleisdreieck entsteht so ein Stadtraum, der eine Vielzahl von Nutzungen in unmittelbarer Nähe vereint. Eine Stadt der kurzen Wege. Ein idealer Geschäftsstandort, Firmensitz und Wohnort. Ein Quartier, das rund um die Uhr vibrierende Lebendigkeit ermöglicht. Ein Quartier, das alle Eigenschaften mitbringt, um sich als herausragender Standort im polyzentrischen Berlin zu behaupten.

### Gebäudetypologie

Alle Blöcke gehorchen den gleichen Gestaltungsregeln. Bis zum siebten Geschoss – der klassischen Berliner Traufhöhe von 22 Metern – steigt eine „Sockelzone“ auf. Diese folgt dem traditionellen Muster des städtischen Wechselspiels von Block, Gasse und Platz. Diese Zone, der auch die Bestandsgebäude der U-Bahnviadukte zugeordnet werden, nimmt traditionell kleinteilige Funktionen städtischen Lebens auf: Läden, Restaurants, Gallerien und weitere öffentliche Einrichtungen.

Oberhalb dieser kleinteiligeren Struktur werden „Bonusvolumen“ angeordnet. Ihre weitläufigen, flexibel nutzbaren Grundrisse bedienen die Ansprüche von New-, Net- und Old-Economy. Sie stehen aber auch künftiger Umnutzung offen gegenüber.

Die klassische städtische Nutzung trägt so die neue Nutzung buchstäblich auf ihren Schultern. Dank dieser vertikalen Organisation wird die Möglichkeit eines kleinteiligen rund um die Uhr erlebbaren Stadtraumes ermöglicht und vermieden, dass nach Büroschluss ein innerstädtisches Brachland entsteht.

### Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum zieht sich als Abfolge von Gassen und Plätzen durch den gesamten Planungsbereich. Dem jeweiligen Kontext des Gebietes entsprechend können diese Plätze verschiedenartige Ausprägung erfahren: Als Spielplatzbereich in Nachbarschaft zum Wohngebäude, als Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt oder Standort für Straßenfeste, dort wo sich der Platzraum entsprechend weitet. Temporäre Pavillionbauten ergänzen das Freiraumkonzept. Diese können eine Vielzahl von Nutzungen aufnehmen und nach Bedarf aufgestellt und wieder entfernt werden.

In der Annahme, eine lebendige Stadt wird im Stande sein, Fragen dieser Art selbstständig zu beantworten, wird auf detailliertere Nutzungszuordnungen verzichtet und zukünftigen Nutzern soviel Freiheit wie möglich eingeräumt. Entscheidend ist eine vernünftige Maßstäblichkeit des öffentlichen Raumes zu schaffen. Genau so, dass eine lebendige kleinteilige Mischung und gutbemessene Abwechslung, Orte mit Wiedererkennungswert und eigenem Charakter entstehen lassen.

### Baufelder

Das Planungsgebiet wird in sieben Baufelder aufgeteilt. Die Nordspitze des Areal wird dabei auf Grund ihrer Größe und Lage als Sonderfall betrachtet. Zwei niedrige Pavillionbauten definieren hier den Übergang zur angrenzenden Bebauung. Die Positionierung des Hotels im Norden ermöglicht weitschweifende Blicke über das Zentrum der Stadt. Der ruhige Charakter des Gebietes im Süden prädestiniert diesen Bereich zum Wohnen. Die übrigen Blöcke nehmen in den oberen Geschossen die geforderten Geschäfts- und Büroräume auf. Die Sockelgeschosse werden generell von typischen städtischen Funktionen, wie Handel oder Dienstleistungen genutzt.