

Quartier und Identität

Als zentraler Schlussstein der städtebaulichen Entwicklungen um Yorkdreieck, Möckernkiez und Flottweilpromenade wird die Urbane Mitte am Gleisdreieck als Geschäftsquartier neuen Typs und Kristallisationspunkt einer neuen Quartiersidentität positioniert.

Hier vernetzen sich die unterschiedlichen Ausrichtungen der Berliner Stadtgesellschaft in einem neuen urbanen Quartier: „Net-Work Berlin“.

Dieses neuartige „Berlin Crossings“ ist nicht nur gewachsener Verkehrskreuzungspunkt in Berlin, sondern entwirft einen emergenten Knotenpunkt für die im Moment noch unvernetzten ökonomischen Parallelgesellschaften der Stadt. Das inoffizielle Berlin, das Berlin der Zwischennutzungen, Start-up Szenen und vitalen Subkultur vereint sich hier mit der geplanten Stadt und den Protagonisten etablierter Wirtschaftsmodelle in einem neuen Quartiersmix und Stadteilzentrum.

Für diese diversen Nutzergruppen werden auch die unterschiedlichen städtebaulichen Sehnsuchtsmodelle Berlins kombiniert. Die Identität des „improvisierten und wiederbelebten“ Ortes rund um das Viadukt wird mit nachhaltigen und zukunftsweisenden Architekturbausteinen überbaut und verzahnt.

Durch die Überlagerung der Patina eines „gefundenen, vergessenen Stadtbausteins“ mit der Präzision einer neuen Skyline, werden scheinbar gegensätzliche Identitäten endlich an einem Ort zusammengedacht. Diese neue „Berliner Mischung“ garantiert nachhaltige Vitalität durch die starke Verkehrsvernetzung und die Ansiedlung wirtschaftlicher Schwarmintelligenz. Hier etabliert sich eine lebendige urbane Zentrumsidentität in heterogenem Kontext und wird zur internationalen Adresse der unterschiedlichen Berliner Identitäten an einem Ort.

Städtebaulich wird das Potential unterschiedlicher Genius Loci an diesem Ort kombiniert. Die Weite des Parks verzahnt sich mit urbanen Plätzen der offenen Quartierskante und wird von dort in die extreme urbane Dichte der Viaduktwelten vermittelt. Die Vertikale der Türme vermittelt das Grün auf die Eben der Stadterasse und bis hinauf in die Turmfassaden als Wahrzeichen der urbanen, aber grünen Mitte.

Städtebauliche Kontinuität

Drei gelernte Bausteine der Berliner Stadt formen das Quartier „Net-Work Berlin“.

Der kleinteilige „Start-Up Basar“, der „Stadtsockel“ und die gestufte Hochhaussilhouette der „Green Towers“.

Start-up Basar

Die historisch gewachsene Struktur des zweigeschossigen Viadukt Topos' wird genutzt und in moderner Übersetzung auf die westlichen Baufelder weitererzählt. Im Kontrast zur Weite der Großstadt und des umgeben Parks nimmt diese Zone den kleinteiliger „Start-Up Basar“ auf. Als vertikal vermittelnde Quartiersschicht vernetzt der Basar die Ebenen der S-Bahn Kreuzungen mit den Quartiersplätzen auf Parkebene. Diese Zone ist geprägt von hoher Fluktuation und multiplen Möglichkeiten der Niveauüberwindung. Treppen, Rolltreppen, offene Gallerieebenen bilden moderne, vernetzte Arbeitssituation, die niedrig hierarchisiert und mit hoher flexibler Nutzungsveranz die Start-up und Gründerszene anlocken. Disruptive Economy Modelle und die hierarchielosen Organisationsvorbilder der neuen Silicon Valley Büroentwicklungen stehen hier Pate.

Diese lebendige Aktivitätszone wird als Hauptattraktor für die Quartiersidentität entwickelt und soll dadurch die hochfrequenten, aber kurzfristigen Nutzerströme der Bahnhöfe verlängern und ins Gesamtquartier lenken. Der Schwerpunkt dieses Micro-Urbanisms ist um den Kreuzungspunkt gelagert und nutzt aber auch temporär in Nord-Süd Richtung das Lichtraumprofil der S-21 „Highline“ als „Net-Work-Chanel“ bis zu dessen Ausbau. Es entsteht ein dichter Basar über und unter den Viadukten, der über Brücken und Treppen diesen labyrinthischen „Berlin Underground“ vernetzt.

Stadtsockel

Der klassische Berliner Stadthorizont wird mit einer Blockbebauung auf den Baufeldern am Viadukt weiter erzählt und formt ein niveaugleiches Gegenüber mit der westlichen Parkkante. Dabei werden die wichtigsten städtebaulichen und freiräumlichen Achsen aufgenommen und fortgeführt. Hierzu gehören die Verlängerung der Schöneberger Straße, die zu einem großzügigen Entree umgewandelt wird, und die Wegeachsen des Parks. Sie führen über einen prominenten Platz in die Gebäude, die Gasse und in die verschiedenen Levels des Bahnhofs und verzahnen das Naturbild mit städtischer Dichte.

Die Gasse zwischen den Bahnviadukten wird zu einem vielseitig belebten Band aus Shopping, Gastronomie oder einfach nur zum Schauen und ist Teil des Start-up Basars. Der Freiraum sieht entlang der Gasse Nischen vor, die diese Funktionen aufnehmen.

Große und kleine Kantenöffnungen werden Plätze oder Eingänge in und durch das Quartier. Vor allen Dingen nördlich des ICE Tunnels entsteht dadurch eine hohe Durchlässigkeit zwischen Viadukt und Park. Entlang dieser Durchstosspunkte gelangt man auf das Dach des Stadtsockels – die Stadtterrasse.

In den südlichen Baufeldern schlagen wir eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, die eine räumliche Vermittlung zwischen Ost- und Westpark ermöglicht und an die Struktur der Station Berlin anschließt.

Hochhäuser

Die Orientierung und Zonierung der Gebäude kann einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der Energieverbräuche im Bereich der Heizung und Kühlung leisten. Der Zuschnitt des Grundstücks und der erwünschten Dichte führen aus energetischer Sicht zu einem städtebaulichen Kompromiss in den Gebäudeausrichtungen.

Deswegen positionieren sich die verdichteten Programmbausteine der Hochhäuser in einer stringenten Nord-Süd-Orientierung der Hauptfassaden um für einen Großteil des Quartierprogramms energetisch optimierte Ausrichtungen zu erlangen. Dies trägt auch zur effizienten Durchlüftung des Quartiers bei vorherrschenden Westwinden bei und reduziert die Blickverstellung für die westliche Wohnstadt auf ein Minimum. In den Gebäudeteilen des Stadtsockels mit Ost-West orientierten Fassaden wird durch eine innere Zonierung der Gebäude reagiert. So werden die Büroflächen in die nach Osten orientierten Gebäudeteile gelegt, und repräsentativen, öffentlicheren Flächen in den Westen.

Die zukünftige Quartiersentwicklung sieht eine architektonische Diversifizierung durch mehrere Hochbauarchitekten in sequentieller Entwicklung vor. Daher ist ein einheitliches architektonisches Silouhettenbild unwahrscheinlich. Wir empfehlen, einen Doppelhochpunkt von zwei 90 Meter Türmen um den Kreuzungspunkt zu platzieren und mit Höhenabstufungen nach Norden und Süden eine gradientenhafte Vermittlung zum klassischen Stadthorizont anzustreben. Die entstehende städtebauliche „Kimme“ am Verkehrsknoten vermittelt als Fernzeichen zwischen Ost und West.

Die städtebauliche Struktur setzt die am Potsdamer Platz entwickelten Stadtbausteine fort und bildet strukturell ein harmonisches Gegenüber zur geöffneten Bebauung am Westrand des Parks. Nach Süden gelingt durch Auflockerung der Wohnbaustruktur der Übergang in die Parklandschaft.

Freiraum - Natur und Stadt - Stadtökologie

Das Neue Quartier am Gleisdreieck ist in die Prinzipien des neuen Parks eingebunden. Der Park und die kraftvoll-artifiziellen Bauten der Bahn inspirieren die Neue Mitte.

Dem Park am Gleisdreieck liegt das Prinzip der freien Mitte und einer Kleinteiligkeit der Ränder zugrunde. Die Schichtung und Programmierung der geplanten Gebäude ist dementsprechend heterogen und interessant ausgelegt.

Während die Gasse durch kleine Platzaufweitungen die Adressbildung der einzelnen Baufelder erlaubt, ist die Quartierskante nach Westen durch zwei offene Plätze mit dem Park verzahnt.

Dabei entsteht der Nordplatz als Entree in das Quartier aus dem Berliner Blockprofil heraus und wird unverbaut nach Norden in den Park geöffnet.

Der Platz südlich des U1 Viadukts inszeniert die Überlagerungen von Park, Stadtterrasse, Verkehrsbauwerk und Quartiersrand auf allen Ebenen.

Entlang der ICE Tunnelsenkung ist der Sockel nur kleinteilig geöffnet.

Zwischen den Türmen liegen die Stadtterrassen, die teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Sie sind grüne Oasen (Klimagärten) auf dem Dach, die mit ihrer feinen vegetativen Textur das Mikroklima wesentlich zum positiven beeinflussen. Eine performative Begrünung der Turmfassaden ist südseitig vorgesehen.

Städtebau als Prozess

Die entwickelte städtebauliche Gesamtstruktur erlaubt ein hohes Maß an Flexibilität für die sequentielle Entwicklung des Quartiers und die unterschiedlichen Programmzuweisungen.

Überirdisch wird der Verkehr zu großen Teilen aus dem Quartier heraus gehalten, Rettungswege, Taxivorfahrten für das Hotel im Norden sind vorgehalten. Die unterirdische Anbindung und Parkierung ist im Bereich des S21 Bauwerkes angedacht, da dort ohnehin eine abgestimmte Trassenentwicklung über die Baufelder hinaus zu erwarten ist.

Die Baufelder orientieren sich an den Blockparzellierungen und erlauben pro Feld eine vertikale Verdichtung durch ein Hochhaus. Eine funktionale und nutzerseitige Teilung zwischen Turm und Sockelbauwerk ist theoretisch möglich.

Hierbei wurden die ökonomische und städtebauliche Masstäblichkeit optimiert, um eine größtmögliche Flexibilität für Nutzerszenarien zu erlangen. Die Baukörperdimensionierung erfolgt nach marktüblichen und nachhaltigen Strukturgrößen und Proportionen.

Die prozesshaften Teilentwicklungsmöglichkeit durch einfache Baufeldfortschreibung, erlaubt trotzdem eine sofortige Erstellung der Quartiersintegrität. Idealerweise würde der Nordkopf und die Viaduktkreuzung dabei mit Priorität behandelt.

Nachhaltigkeitskonzept

Ziel ist es, ein Quartier am Gleisdreieck zu entwickeln, das den Bedürfnissen einer serviceorientierten und international vernetzten Gesellschaft gerecht wird, ohne Boden, Luft oder Wasser zu schädigen und auch Ressourcen zu schonen. Das Konzept minimiert den Energie- und Wasserverbrauch durch die „Lean-Mean-Green“ Strategie und den Einsatz innovativer Technologien. Bereits in der frühen Projektphase müssen hierbei Nachhaltigkeitskriterien beachtet werden, durch die viele Vorteile gegenüber konventionellen Gebäuden erzeugt werden. Dabei sind reduzierte Effekte auf die Umwelt, eine höhere Nutzerzufriedenheit, geringere Lebenszykluskosten, höherer Immobilienwert nur einige Elemente einer ganzheitlichen Betrachtung. Die angedachten und entwickelbaren Nachhaltigkeitskategorien sind:

- Energie: Baukörperausrichtung, Fernwärme + innovative Anlagentechnik,
- Wasser: Reduzierung, Rückgewinnung, getrennte Kreisläufe
- Materialien: Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit, End of Life Phasenbetrachtung
- Stadtklima: Reduzierung von Heat Island Effekten, Klimavielfalt im 150 m Radius
- Akustische Qualität: Stadtsockel als Abschirmungshorizont

Quartiers- und Gebäudezertifizierung: Konzepte für grünste Bürogebäude

Wir tragen den Wunsch, an diesem einmaligen Grundstück Zeichen für Bürogebäude der nächsten Generation zu setzen. Diese werden sich nicht nur durch Ihre technischen Kennwerte (EnEV -30%, Wasser – 20%, Stromerzeugung vor Ort, hocheffiziente Wärmerückgewinnung etc.) auszeichnen sondern mit dem Quartier verwoben sein. Die Nachhaltigkeit des Projektes wird im Quartier bestimmt und die Weichen werden durch den Ansatz des DGNB Stadtquartiers unter Berücksichtigung des Gleisdreieckparks gesetzt. Im Verbund mit bereits umgesetzten Konzepten des DGNB-Quartiers Potsdamer Platz und SONY-Center (im Norden) und dem gerade in der Planung befindlichen DGNB-Platin-Quartiers Bautzener Straße (im Süden) ermöglicht die Urbane Mitte einen einmaligen Verbund dreier DGNB-Quartiere – mit dem Gleisdreieckpark als Verbindung. Dadurch wird die Urbane Mitte „Net-Work Berlin“ auch im Zusammenhang mit der Flottwellpromenade, ein einmaliges Schaufenster umgesetzter und gelebter Nachhaltigkeit Berlins sein.