

## NEXT LEVEL HUB

### Möglichkeitsräume

Urbanität, Arbeitswelten, Produktion und Kommunikation. Alles entsteht in Möglichkeitsräumen. Bauliche und technische Strukturen definieren diese Räume. Sie bilden den Rahmen für urbane Interventionen, individuelle Bürokonzepte oder moderne Stätten der Produktion. Next Level Hub kreiert diese Möglichkeitsräume auf städtischer, auf architektonischer und auf menschlicher Ebene. Die urbane Landmark liegt, eingefasst durch das nördlich gelegene BMW-Motorradwerk und die südlich vorbeifließende Spree, in einem gewerblich dominierten Stadtteil Berlin-Spandau. Bedingt durch die ehemals kriegswichtige Architektur der Umgebung wurden diesem Teil des Bezirks im 2. Weltkrieg erhebliche Bombenschäden zugefügt. In der Nachkriegszeit wurde unkontrolliert wiederaufgebaut, so dass das gesamte Quartier einen äußerst heterogenen Eindruck hinterlässt. Für die Konzeption von Next Level Hub ist dieser Umstand Potential und Herausforderung zugleich. Potential, weil der Ort als Feldversuch selbst zeigt, wieviele Möglichkeiten ein neues Quartier anbieten muss, um unterschiedlichste Nutzungen zu einem ergiebigen Ganzen zusammenfügen zu können. Herausforderung, weil viele verschiedene Nutzungen ein Quartier werden sollen - ein Campus. Ein Campus, der für Kreativität, für Innovation und für Bewusstsein steht; dessen Form Möglichkeitsräume liefert, in denen Aktivitäten stattfinden, die die ganze Welt und die Welt der Menschen, die dort arbeiten, besser macht. Um dieses Image substantiell zu kreieren, erzeugt Next Level Hub gestaltbare Strukturen, die für diese Werte stehen, durch Ihre Anwesenheit das gesamte Quartier Am Juliusturm zu einer zukunftsweisenden Entwicklung animieren und die in Ihren Räumen fast alles möglich machen.

### Integration durch Städtebauliche Setzung

Die städtebauliche Setzung des neuen Campus folgt bewährten städtebaulichen Prinzipien. Entlang der Straße Am Juliusturm werden drei Zeilen errichtet, die in ihrer Länge der Straßenfassade des gegenüberliegenden BMW-Motorradwerkes entsprechen und eine städtebauliche Kante mit zusätzlicher Schallschutzfunktion ausbilden. Zwischen den zwei größeren, identisch langen Zeilen entsteht eine Torsituation, die den Eingang sowohl für Fußgänger als auch für Fahrradfahrer zum Campus adressiert. Die Zeilen entsprechen in ihrer Höhe der näheren Umgebung und sind bis OK Attika 21,5m hoch. Links und rechts des Haupteingangs befindet sich integriert in die beiden Gebäude jeweils eine großzügige Tordurchfahrt, die die Zufahrt für Anlieferverkehr, der zwingend direkt zu den Produktionshallen gelangen muss, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, für Feuerwehrfahrzeuge und für Nutzer mit Bedarf an barrierefreien Stellplätzen ermöglicht und reguliert. Fahrzeuge des Motorisierten Individualverkehrs parken im westlich gelegenen **Mobility-Hub**. Dieser springt wie das **Data-Center**, sein auf der östlichen Seite des Grundstücks gelegenes Pendant, von der Baulinie Am Juliusturm zurück. Das Data-Center kann nach vorliegender Bauvoranfrage realisiert werden. Zwischen beiden Sonderbausteinen stehen die eigentlichen Behältnisse für die Möglichkeitsräume von Next Level Hub. **Die Urbanen Hybride**.

### Urbane Hybride - Sockel, Zeile, Hochpunkt

Acht Baukörper liegen auf dem Campus. Acht Baukörper, die durch einen Hybrid aus drei städtebaulichen Grundelemente räumliche Präzision mit dynamischer Flexibilität verbinden. (Siehe Pikto Urbaner Hybrid). Sieben von Acht Baufeldern stehen auf einem 8m hohen urbanen Sockel. Je nach Ausrichtung befinden sich in diesem Sockel Zugänglichkeiten zu Urbaner Produktion mit großen Raumhöhen oder zweigeschossige Büroflächen mit äußerer Belichtung. Zu den urbanen Außenräumen orientieren sich auch Third-Place-Nutzungen wie Cafés oder eine Kantine oder Indoorfitness oder aber die Showrooms der Gewerbeeinheiten. Jeder Sockel hat eine Außentreppe über die man das 2.Obergeschoss als Fußgänger erreicht. Auf dieser 2.Ebene befinden sich Eingänge in zwei Bürogebäude, eine Zeile und ein Hochpunkt. Raumhöhen und Abmessungen, Setzung und Drehung können durch den Nutzer individuell beeinflusst werden. Durch jeweils ein Sicherheitstreppehaus (-Light) werden im Hochpunkt auf jeder Ebene zwei Nutzungseinheiten á ca. 400m<sup>2</sup> mit extraliegenden WC und Besprechungsbereichen erschlossen (Siehe Pikto Nutzungseinheiten). Alle Einheiten sind dreiseitig belichtet. Während die Zeilen im Campusinernen ebenfalls mit Sicherheitstreppehäusern (-auch Light) erschlossen werden, werden die Gebäude Am

Juliusturm mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ergänzt. Aufgrund der Raumtiefe 10,80 ( 8 x Raster 1,35m/ Siehe Pikto Raster) können alle denkbaren Arbeitswelten von Zelle bis OpenSpace realisiert werden. Wie auf Plan 6 gezeigt, können alle Zeilen ebenso als Labor genutzt werden. An Stelle von Produktion sind auch ein Foyer mit Besprechung und Bürofläche oder ein Ort für kulturelle Veranstaltungen im urbanen Sockel denkbar. Ebenso ist es möglich, in einer Büroeinheit im 6.OG hochwertige Produktionsanlagen zu errichten. Es entstehen sieben Urbane Hybride, die durch individuelle Kombination ein unerschöpfliches Maß an Möglichkeiten bieten.

Zu Gunsten eines kleinen öffentlichen Platzes, der allen im Quartier offen steht, wurde beim achten Baustein auf einen Sockel verzichtet. Dieser kleine (Pocket-) Platz liegt an dem Berührungspunkt mit dem Spree-Rad-und-Wanderweg-West. Im Erdgeschoss befinden sich Third Place - Nutzungen wie Café und Restaurant. Sie laden nicht nur die arbeitende Bevölkerung des Campus zum Verweilen ein. Dieser Baustein überschreitet die maximale Höhe von 40m. Während sich die urbanen Sockel an den Höhen des BMW-Werkes und die aufgesetzten Zeilen an der Figur der Reichsforschungssiedlung Haselhorst orientieren, bietet der Achte Baustein als höchster der Punkthochhäuser ein Gegenüber zum Kühlturm von Reuter-West, obgleich er die Höhe natürlich unterschreitet (Siehe Axonometrie). Durch die Unterteilung der Flächen in 8 Hauptbausteine entstehen realteilungsfähige Gebäude (Siehe Pikto Realteilung) von jeweils 20.000 - 28.000m<sup>2</sup> BGF(oi). Jedes Gebäude hat eigene Adressen: Kleine urbane Adressen, die sich den Außenräumen oder dem Produktionsverkehr zuwenden oder große repräsentative Adressen entweder im Erdgeschoss oder im 2.Obergeschoss mit halbprivaten ebenfalls repräsentativem Außenraum auf dem Next Level. (Siehe Pikto Erschließung und Pikto „Next Level“.) Die entstehende Diversität des Nutzungsmixes erleben alle, die den **Next Level Hub** vom Park aus aufsuchen.

#### Urbaner Park - Grün, Erholung, Third-Place-Nutzungen

Next Level Hub liegt zwischen einer hochfrequenten sechsspürigen Straße und einem kleinen grünen, informellen Park an der Spree. Er wird soviel Park wie möglich sein und so viel Straße wie nötig. Jedoch nicht sechsspürig. Eine einspurige Straße, der Service-Loop führt wie beschrieben (siehe Pikto Service-Loop) entsprechend der zulässigen Verkehrsführung vom westlichen zum östlichen Tor. Durch die Streckenführung, die neben der Einbahnstraße Flächen für Ladevorgänge und Barrierefreie Stellplätze anbietet, werden alle acht Baukörper erschlossen und erreicht. Im Urbanen Sockel orientieren sich zum Service-Loop die großen Hallen der urbanen Produktion. Effizientes Be- und Entladen sowie Ver- und Entsorgung der Gebäude ist gewährleistet. Durch extreme Reduktion der versiegelten Fläche, ist es möglich, soviel Park wie möglich von Süden in das Gebiet einfließen zulassen. Sowohl die vom Haupteingang führende Nord-Süd-Achse als auch die von Mobility-Hub zu Data-Center führende West-Ost-Achse sind durchgehend Grün. Lediglich Ihre zwei Kreuzungspunkte mit dem Service-Loop sind zu Gunsten der Funktionalität versiegelt. Durch den Urbanen Park führt zur Erhöhung der Biodiversität ein Gewebe aus Inseln mit hochwachsenden Gräsern und Blumen sowie hochstämmigen Bäumen, die von einem Fahrradweg und einer wassergebundenen Decke für Fußgänger, gehalten werden. Die umliegenden Gebäude reagieren auf den Park, in dem sie im Erdgeschoss gelegene Third-Place-Nutzungen wie Café, Fitness, Kantine oder Betriebskita auf den Park ausrichten. Einige Inseln werden für jeweiligen dazugehörige Aussennutzungen gestaltet (Cafeterrasse, Spielplatz, Outdoorfitness).

Durch das Entsiegeln der Fläche kann sowohl die Entwässerung über dezentral gelegene Rigolen als auch Wärmegegewinnung und Kühlung über Erdsonden realisiert werden. Kombiniert mit Photovoltaik oder Photovoltaikthermie auf den höheren der Gebäude entstehen wichtige Grundlagen für eine ökologische Energiebilanz des Campus sowie eine mehr als ausreichende Fläche für die Kompensation des Rückbaus des Trockengrasbiotops. Das Gewebe aus Fahrradwegen führt im Westen zu einer Umschlagsstation im Erdgeschoss des Mobility-Hubs. Kleinere Lieferungen können hier geschlossen von den Paketboten abgegeben werden und über die Fahrradwege zu den jeweiligen Gebäuden gebracht werden. Da alle Bürogebäude auch einen erdgeschossigen, barrierefreien Eingang haben, können die Pakete von hier aus leicht per Aufzug in die oberen Geschosse gebracht werden. Das Fahrradwegenetz des Urbanen Parks hat in jedem Urbanen Hybriden dezentrale Fahrradstellplätze mit Umkleide und optional mit Dusche. Diese Mini-Hubs liegen unter der großen Außentreppe, die bei jedem Gebäude auf den Next Level führt.

#### Next Level

Next Level ist eine Vision, ein Anspruch - eine ambitionierte Idee, die der Campus auch räumlich einlösen wird. Die sieben urbanen Hybride haben neben der Parklage und neben dem Anschluss an den Service-Loop eine dritte Adresse. Sie liegt im 2. Obergeschoss, ebenfalls im Grünen, aber auf dem urbanen Sockel.

Sie ist erreichbar über die Außentreppen, die sich als Ein- und Aufgänge am Urbanen Park orientieren. Oder aber über die barrierefreien Aufzüge der Bürogebäude, die wie die Treppenhäuser ebenfalls bis zum Erdgeschoss runterführen. Die Hauptadresse könnte im Erdgeschoss sein, aber sie wird auf dem Sockel im 2.Obergeschoss sein. Hier hat man einen halbprivaten Außenraum auf einem 80cm hohen Gründach, das als Vorplatz zu den repräsentativen Eingängen der Bürogebäude dient. Auf diesem Vorplatz finden ebenfalls Nutzungen statt: Ein kleiner, privater Park für die Mitarbeiter und die Besucher des Start-Ups, ein temporär aufgebautes Partyzelt, ein Spielplatz für die nebenan gelegene Betriebskita, ein Basketballfeld für den Betriebssport oder nur ein paar Stühle der Kantine, um den Ausblick auf die Spree zu genießen, während unten die LKW's be- und entladen werden. Jedes Unternehmen wird diesen Ort individuell gestalten, so wie es auch das Gebäude individuell gestalten wird. Halbprivate Vorplätze und Vorgärten kreieren Nachbarschaften, die man einfach gerne besucht. Zumal man ja einfach über die kleinen Brücken gehen kann, wenn man Lieferverkehr oder Fahrradverkehr nicht kreuzen möchte.

### **Baukonstruktion**

Die Kombination von Urbanem Sockel und typologischem Aufbau ist Grundlage für die Idee der Baukonstruktion des Next Level Hub. Der zweigeschossige Sockel wird partiell unterkellert sein, um in einer tiefe von nicht mehr als -2,80m technische Räume aufzunehmen. Dieses Untergeschoss und die beiden Geschosse des robusten Sockels werden in Stahlbeton ausgeführt. das Stützenraster wird auf Zeile und Hochpunkt der Urbanen Hybriden abgestimmt. Ab dem 2. Obergeschoss wird in Holz-Hybrid-Bauweise gebaut, um nachhaltiges Bauen mit Einhaltung von Co2-Zielen und Anforderungen der EU-Taxonomie zu realisieren. Die innenliegenden Kerne der Bürogebäude werden in Stahlbeton ausgeführt und dienen zur Kühlung des Gebäudes (siehe Pkto Nachhaltigkeit). Zudem können durch kompakte Bauweise, Querlüftung und großzügige natürliche Belichtungsmöglichkeiten nutzerfreundliche Low-Tech-Konzepte realisiert werden. Die Fassade wird auf sinnvollen Flächen ebenfalls mit Photovoltaik ausgerüstet.