



VISUALISIERUNG

## WOHNEN AM VOLKSPARK

Die Produktion bezahlbarer Wohnungen ist momentan eine der Kernaufgaben Berlins. Der heute massenhaft entstehende Wohnraum wird auf lange Zeit das Gesicht unserer Städte prägen! Aber genauso schnell, wie in den letzten Jahren Bevölkerungsprognosen angepasst wurden – erst nach unten, dann nach oben – genauso schnell scheinen sich auch die Lebensstile und Bedürfnisse der Berlinerinnen und Berliner zu ändern. Berlin ist permanent im Wandel. Und dafür lieben wir unsere Stadt! Aber welche städtebaulichen und architektonischen Antworten gibt es auf die Frage, wie der heute gebaute Wohnraum noch den Bedürfnissen der nicht allzu weiten Zukunft entspricht? Wenn der Trend des permanenten Anstiegs des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnraum fortbesteht, werden wir dann die vielen Klein- und Kleinstwohnungen brauchen, die heute überall in der Stadt gebaut werden? Oder leben die Berlinerinnen und Berliner der Zukunft in ganz anderen Konstellationen, in denen individuelle Bedürfnisse in selbst gewählten Gemeinschaften befriedigt werden oder in der Wohnen und Arbeiten noch stärker miteinander verschmelzen? Und wie sieht es mit der funktionalen Mischung des Quartiers aus? Weder Großwohnsiedlung, noch Innenstadtkomplex? Wie lässt sich hier urbanes Leben denken? Unser Entwurf bietet auf die verschiedenen Potentiale und Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft folgenden Antworten:

**1. FÜNF-MINUTEN-STADT**  
Das Quartier ist auf die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern zugeschnitten. Es ist exzellent durch ÖPNV erschlossen und zudem so dimensioniert, dass es innerhalb von 5 Minuten durchquert werden kann. Dazu gibt es jeweils auf Höhe der Straßenbahn- und Bushaltestellen in der Hohenschönhauser Straße bzw. dem Weißenseer Weg einen direkten Zugang ins Quartier, der durch noch jeweils zwei andere ergänzt wird. Die maximale Länge von Gebäudeteilen liegt bei 80 m, so dass sich in der vielfältigen Durchwegbarkeit des Quartiers immer wieder interessante neue Blickbeziehungen ergeben. Fußwege sind breit und schön gestaltet. Bäume spenden Schatten im heißen Sommer, es gibt großzügige Sitzgelegenheiten. Im Winter kann auf dem Quartiersplatz Schlittschuh gelaufen werden. Fahrradstellplätze sind jeweils nahe den Hauseingängen und Langzeit-Fahrradstellplätze geschützt vorgesehen. So wird das Radfahren gefördert.

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr ist so organisiert, dass die Autos an den Grenzen des Quartiers geführt und von dort frühzeitig in die Parkgaragen geleitet werden. Das Quartier bleibt so – bis auf Zuliefer- und Sonderverkehr – autofrei!

**2. GEMISCHTE STADT!**  
Fünf Wohnblöcke unterschiedlicher Dimensionierung und städtebaulicher Typologie gliedern das Grundstück in freier Komposition und definieren so in ihrer Mitte einen gemeinsam genutzten Quartiersplatz. Die drei südlichen Wohnblöcke werden durch die HOWOGE realisiert, die zwei nördlichen und das Einsiedlerhaus von der Varenta. Die Bauten deklinieren unterschiedliche Berliner Typen vom hohen Haus bis zur Stadtvilla durch. Die 733 Wohnungen und 210 Studierendenwohnplätze (21 Fuhrer-WGs und 105 Einzelzimmer) werden – die zukünftigen Eigentumsverhältnisse beachtend – auf fünf Mikro-Nachbarschaften verteilt, die mit ihren unterschiedlichen Außenanlagen und Wohntypen jeweils ganz unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden.

**2.1 Studierendenhaus**  
Das Studierendenhaus im Südwesten ist ein skulpturaler Solitärbau, der auf seinem eigenen Grund steht – umschlossen von einer Tartan-Oberfläche, die verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen und sportliche Aktivitäten zulässt. Das eigentliche Studierendenwohn ist auf eine viergeschossige Parkgarage aufgesetzt. Beide Gebäudeteile sind im Stahlbetonskelettbau konzipiert. Dieses Konstruktionsprinzip ermöglicht eine flexible Grundrissgestaltung unabhängig von der Tragstruktur. So können in der Zukunft Wohnungen zusammengelegt oder zusätzliche Räume eingebaut werden. Genauso ist eine spätere Umnutzung der Parkgarage in Studierendenwohn oder andere Nutzungen kostengünstig möglich. Das Haus ist an seinen umlaufenden Balkonen zu erkennen. Als informelle Flure können sie wie Sozialräume fungieren, die das soziale Zusammenleben der Studentenschaft fördern.

**2.2 Südterrasse**  
Südterrasse heißt der südlich gelegene Block. Der entlang der Hohenschönhauser Straße gelegene Flügel ermöglicht durchgesteckte Wohnungen, so dass in jeder Wohnung hofseitig ruhige, vom Lärm

abgeschirmte Bereiche zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden die nördlich des Hofes liegenden Wohnungen vom Verkehrslärm abgeschirmt. Eine Passage erlaubt die freie Durchwegung des Blocks. Im Süden schließt eine große Terrasse an, die sich aus der Doppelnutzung der Dachfläche der Parkgarage ergibt.

**2.3 Hügelblock**  
Der Hügelblock funktioniert ganz ähnlich. Aber als ost-west-orientierter semi-offener Perimeterblock integriert er die Landmarke eines hohen Hauses, das an der großen Straßenkreuzung Orientierung bietet. Berechnungen zeigen, dass man ab der fünften Etage schon den Fernsehurm sehen kann. Dieses tolle Stadtpanorama und Zentrumsnähe sollte man den zukünftigen BewohnerInnen an dieser Stelle nicht vorenthalten. Wie auch Studierendenwohnheim und Südterrasse ist der Hügelblock lale HOWOGE als Stahlbetonskelettbau mit ausstehenden Treppenhaukernen konzipiert. Dieses Konstruktionsprinzip ermöglicht eine flexible Grundrissgestaltung unabhängig von der Tragstruktur. So können in der Zukunft Wohnungen zusammengelegt oder zusätzliche Räume eingebaut werden.

**2.4 Plattform**  
Die Parkgarage der Varenta ragt mit einem Meter über die natürliche Geländeoberfläche hinaus und bildet so eine Plattform, auf der sieben Stadthäuser als Solitärbauten aufgestellt sind. Ein besonderes Merkmal dieses Blocks ist es, dass die Wohnungen in der unteren Etage einen eigenen Hauszugang über eine Terrasse haben können. So entsteht der schöne Eindruck eines eigenen Hauses in der Stadt (und die Parkgarage kann natürlich entlüftet werden).

**2.5 Kita-Block**  
Der Kita-Block hat einen raumhaltigen Sockel, der das Grundstück umschließt. Er beherbergt die Kita, Fahrradstellplätze, Abstellräume und zum Quartiersplatz hin Wohnungen. Im Hofenbereich liegt der Außenbereich der Kita, der nach Öffnungszeit auch von den Kindern des Hauses genutzt werden kann. Die Außenräume für die BewohnerInnen dieser Mini-Nachbarschaft sind auf den Dachflächen des Sockelbaus vorgesehen. Die angrenzenden Dachflächen der Parkgarage können als

Terrasse genutzt werden. Am westlichen Abschnitt bildet der Sockel eine Passage aus, so dass man ihn in Nord-Süd-Richtung durchweggen kann. Dort sind dann auch die Fahrradstellplätze und Abstellräume vorgesehen.

**2.6 Das Einsiedlerhaus**  
Das Einsiedlerhaus liegt im nördlichen Teil des Grundstücks. In seinem Maßstab vermittelt es zwischen den großen Blöcken im Süden und den Laubengängen im Norden.

**3. FLEXIZONE UND MULTI-USE**  
Der städtebauliche Entwurf sieht eine Reihe von einfachen Lösungen vor, die es erlauben, das Quartier an spätere Bedürfnisse, z.B. andere Wohnungsschlüssel und Gewerbenutzungen, anzupassen. Die Garage für die öffentlichen Stellplätze verläuft an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze, entlang der Hohenschönhauser Straße bzw. dem Weißenseer Weg. Durch diese Lage erlaubt sie eine kurze und direkte Anfahrt von den festgesetzten Einfahrten. Die Parkgarage ist zweigeschossig, mit einem ebenerdigen Geschöß. Dieses zeigt sich nach außen hin als eine Stadtländlichkeit – ein grüner Sockel für die dahinter anschließenden Gebäude der HOWOGE. Das Bauwerk erlaubt zudem eine intensive Nutzung des Grundstücks: diesseits der Lärmgrenze, so dass mit dem Raum im Grundstücksinneren großzügiger umgegangen werden kann. Die Parkgarage erfüllt darüber hinaus Funktionen des städtebaulichen Lärmschutzes für dahinter liegende öffentliche Räume. Eine in direkter Straßenebene nicht attraktive Wohnungszugang wird somit ebenfalls vermieden. Im Bereich der beiden großen Straßen sind die Wohnungen somit ein Stockwerk von der Straße abgehoben und finden direkten Zugang zu den Dachterrassen auf der Parkgarage und werden so aufgewertet. Sollten in der Zukunft weniger Stellplätze benötigt werden, kann der ebenerdige Teil der Parkgarage in Gewerbeeinheiten umgewandelt werden. Dies würde die Urbansität des Gebietes und die Attraktivität der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs an dieser Stelle beträchtlich steigern und wäre auch baurechtlich zulässig. Die HOWOGE-Stellplätze werden in den ersten vier Stockwerken des Studierendenwohnheims angeordnet. Es besteht so die Möglichkeit einer nachträglichen Umnutzung in Wohnungen. Die Stellplätze für die VARENTA werden unter dem nordwestlichen Block

konzentriert. Durch das Angebot von Car-Sharing-Angeboten im Gebiet können 10%-20% der kalkulierten Parkplätze entfallen.

**4. STADTRAUMMOSAIK**  
Das Projektgebiet liegt inmitten einer reichen Sammlung unterschiedlicher Freiräume: dem Volkspark, verschiedenen Sportplätzen- und -einrichtungen, Laubengängen, dem St. Hedwigs-Friedhof, sowie dem Sportforum Berlin. Das neue Quartier wird Teil dieses Mosaiks, indem es ihm ganz neue Qualitäten hinzufügt, das auch für NutzerInnen von außerhalb des Quartiers Angebote macht.

**4.1 Gartenmosaik**  
Das Gebiet von einem Gartenmosaik durchwoben, das die Hofenbereiche, Sockel und Dachterrassen bestimmt. Das Dach der öffentlich nutzbaren Parkgarage entlang der beiden Straßen ermöglicht es, dieses Gartensystem bis an die Straßen zu ziehen und dem neuen Quartier so nach außen eine ganz besondere Identität zu verleihen.

**4.2 Netzwerk**  
Das Gebiet wird Passstück und Bindeglied zwischen den verschiedenen Parks und Landschaften in der Umgebung. An der Kreuzung der zwei großen Straßen sitzend, wird es so zum Parkeingang für alle die, die nördlich, östlich und südlich wohnen. Der zentrale Quartiersplatz fungiert als Ort der Begegnung der vielen BewohnerInnen des Gebietes. An seiner Abendseite würden wir ein Mietercafé vorschlagen.  
**4.3 Öffentlich-privat**  
Die neu gebaute Landschaft verleiht jeder Mikro-Nachbarschaft (also jedem Block) ihre eigene Identität. Darüber hinaus schafft die Landschaft eine enge Verbindung zwischen individuellen Wohnungen und Nachbarschaften. Eine sorgfältig entworfene Zwischenzone aus Terrassen und Gärten vermittelt dabei zwischen den individuellen Außenbereichen der Wohnungen in der unteren Etage und den gemeinschaftlich genutzten Hofbereichen.

## 5. FACETTENKARTEN

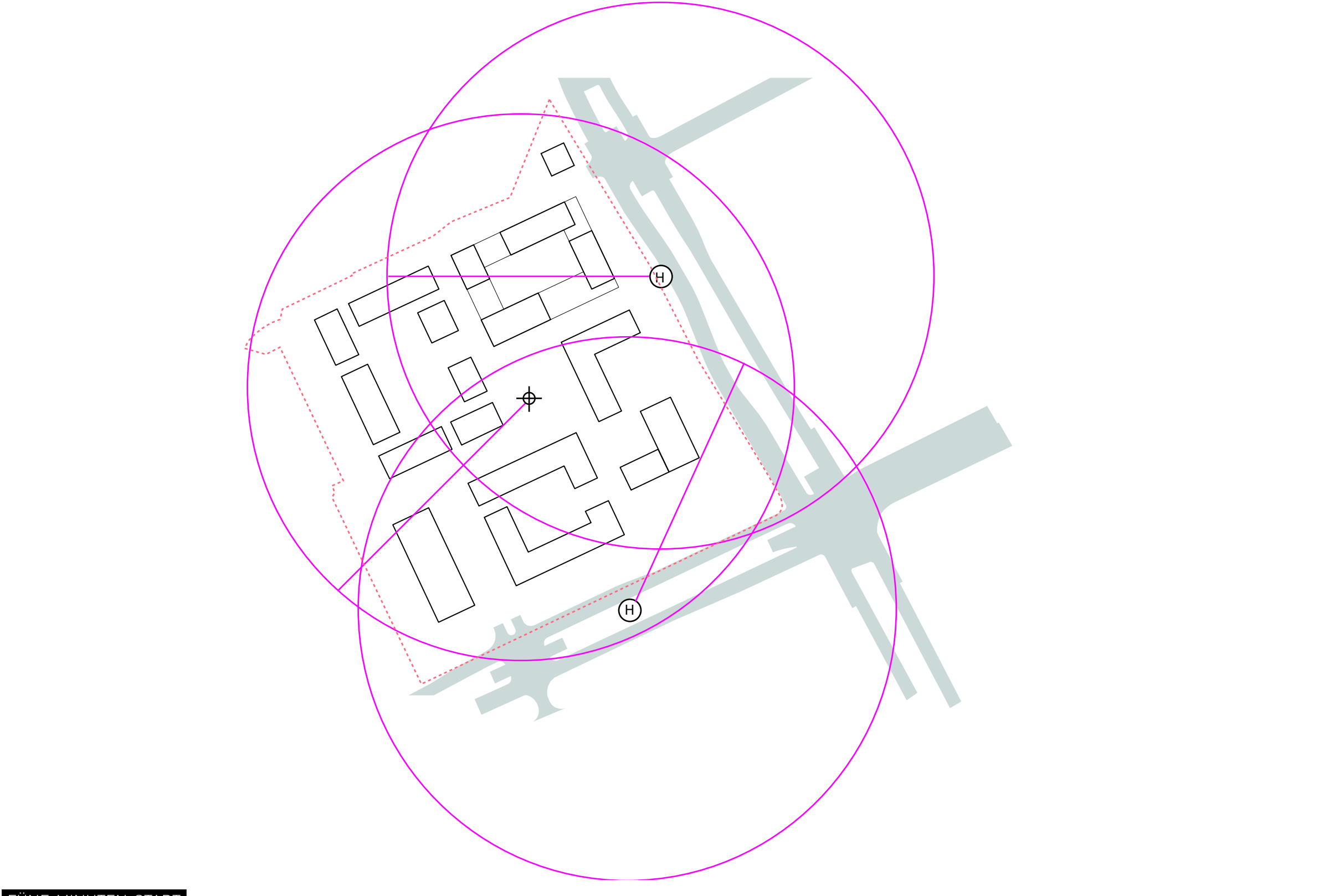
**5.1 Infrastruktur**  
Ein urbaner Teppich leitet und organisiert alle Bewegungsströme im Quartier. Er besteht aus einer Palette robuster Materialien und gewährleistet

somit eine hohe Kohärenz. Gleichzeitig erlaubt er, Stadtraum-Hierarchien (öffentlich, halb-öffentlich, halb-privat, privat) intuitiv zu unterscheiden. Die Zufahrt zum Sportgelände wird am westlichen Rand des Grundstücks organisiert, so dass es von durchfahrendem Verkehr weitgehend entlastet ist. Sonderverkehre können den Stadteppich befahren. Entsprechend sind vor den einzelnen Häusern die notwendigen Sonderparkflächen vorgesehen.

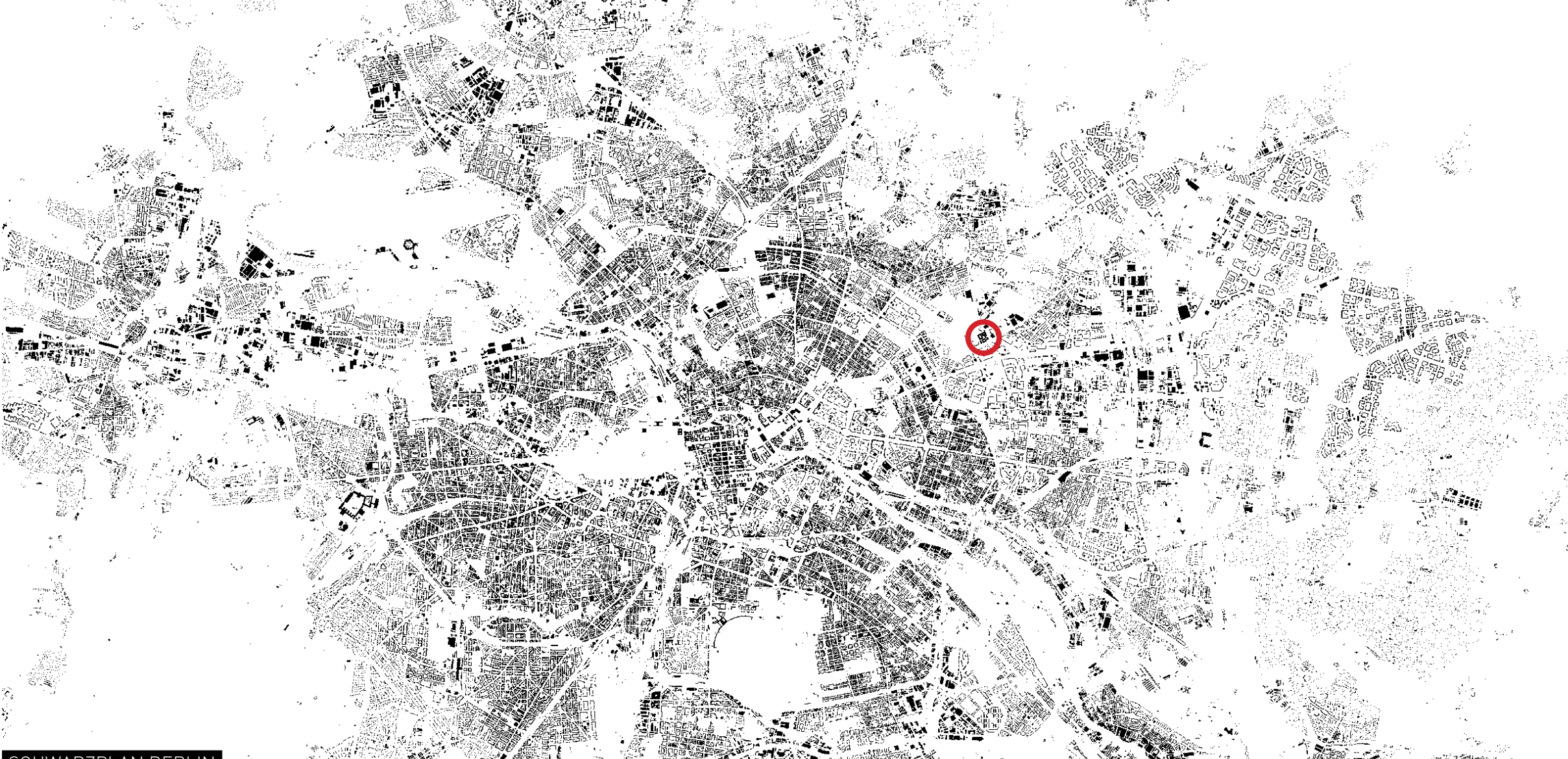
**5.2 Stadtraummosaik**  
Der Stadteppich ist von einem Mosaik öffentlicher und halb-öffentlicher Flächen gegliedert, die wie die Teile eines Mosaiks bereits bestehende Grünräume in der Umgebung komplementieren. Sie unterscheiden sich jeweils in Atmosphäre und Identität. Darüber hinaus eröffnen sie vielfältige Möglichkeiten des Spielens, Sporttreibens und Tobens. Die Parkgaragendächer werden so zu Gärten, die sich bis an die Hohenschönhauser Straße und den Weißenseer Weg ziehen und dem Gebiet so nach außen sein ganz besonderes Gesicht verleihen.

**5.3 Trithrepp**  
Um die Gebäude vermittelt eine sorgfältig entworfene Zone zwischen privatem und halböffentlichem bzw. öffentlichem Terrain. Auf der öffentlichen Seite werden Eingänge betont, Gemeinschaftsterrassen angeboten und der Geländesprung zwischen Straßenniveau und angehobenen Bauten vermittelt. Auf der privaten Seite entstehen privat genutzte Terrassen oder Gärten. Privatheit wird hier mittels Hecken, extensiv unterhaltenem Gras oder Büschen gewährleistet.

**5.4 Lokales Regenwassermanagement**  
Das Regenwasserkonzept sieht eine Versickerung im Gebiet vor. In den Bewegungsfächern wird die Versickerung durch die Wahl semipermeabler Materialien gewährleistet. Ein zentral gelegener Wasserplatz fungiert als Rückhaltebecken. Dort kann das Wasser im Sommer nach und nach verdunsten und so zur passiven Kühlung des Gebietes beitragen. Darüber hinaus bietet so ein temporärer See eine tolle Kulisse als Wasserspielplatz oder Eislauffläche im Winter. Die Dachflächen sind ebenfalls extensiv begrünt und fungieren so als Retentionsflächen im Starkregnefall.



FÜNF-MINUTEN-STADT



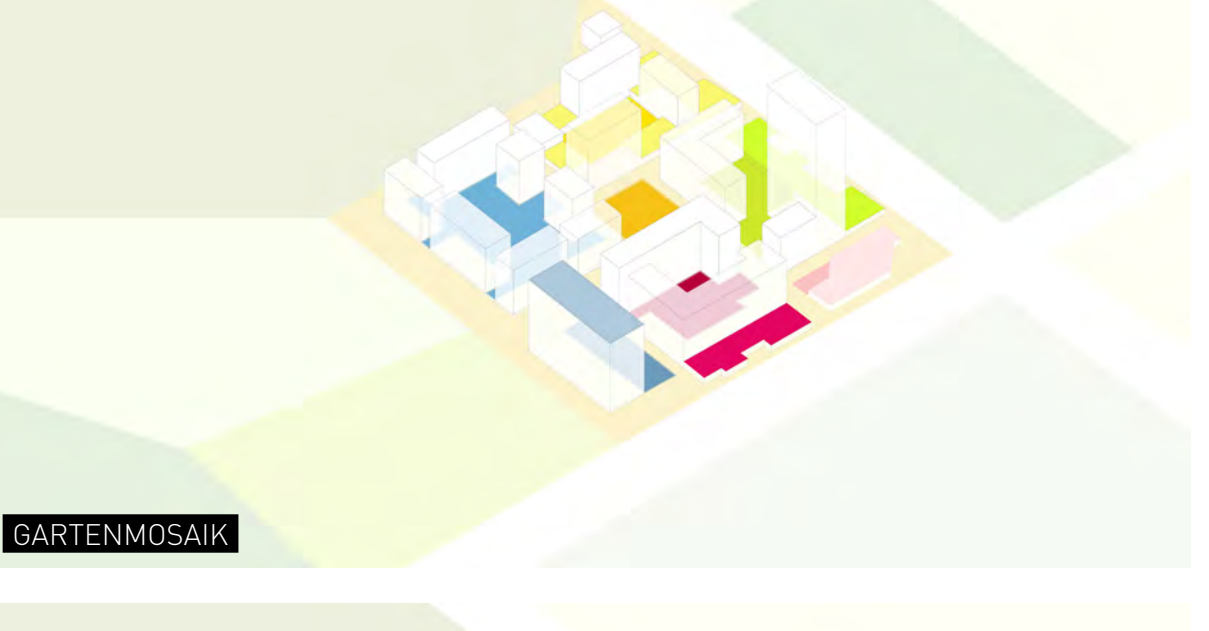
SCHWARZPLAN BERLIN



NETZWERK



PALETTE UNTERSCHIEDLICHER GRÜNLÄCHEN



GARTENMOSAIK



ÖFFENTLICH - PRIVAT



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000