

Konzept / Städtebau

Der Neubau der Rosa-Luxemburg-Stiftung positioniert sich als klarer Solitär im heterogenen städtebaulichen Umfeld des Ostbahnhofs. Die gewählte Kubatur und Setzung schafft einen städtebaulichen Akzent, der dem öffentlichen Auftrag und der gesellschaftlichen Intention der Rosa-Luxemburg-Stiftung entspricht. Der Baukörper erhält eine bewusst gewählte Allseitigkeit, und fungiert, an der Nahtstelle zwischen dem ehemaligen Ost- und Westteil der Stadt gelegen, als Mittler.

Der Baukörper wird präzise zum neuen Stadtplatz ausgerichtet und klärt durch seine Setzung im Süden des Grundstücks die vermeintlich enge räumliche Situation zum Postbahnhof. Der Baukörper rückt zur Vermeidung störender Schallimmission möglichst weit von der Bahntrasse. Auf quadratischem Grundriss (27m x 27m) errichtet, formuliert der Neubau auf den Baugrenzen zur Straße der Pariser Kommune und zum neuen Stadtplatz seine Adresse. Nördlich zur Bahntrasse entsteht ein baumbestandener Freiraum, der Fahrrad-, sowie Behindertenstellplätze aufnimmt und dem Gebäude einen stärkeren Auftritt im Stadtraum verschafft.

In Rottönen gehaltene Werksteinfassaden geben dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter und führen die industriell geprägte Geschichte des Ortes in die Gegenwart weiter. Große Öffnungen vermitteln Transparenz und schaffen einen angemessenen Ausdruck als linke Denkfabrik.

Zwei große öffentliche Bereiche gliedern das Bauwerk und prägen den Ausdruck des Gebäudes: das Forum und das Panorama. Zusammen bilden Sie die Veranstaltungsbereiche der Stiftung und schaffen Räume des Zusammenkommens in unterschiedlicher Atmosphäre. Wie man sagt, das Bauch und Kopf eines Menschen Grundlage für des dessen Entscheidungen seien, bieten Forum und Panorama verschiedenartige Räume an. Das Forum, im ersten Obergeschoss - ein öffentlicher Ort, im Stadtraum präsent; das Panorama im obersten Stockwerk - Räume für Seminare / Besprechungen und gastronomischer Nutzung, über den Dächern der Stadt. Ein umlaufendes Fensterband im ersten Obergeschoss kann zur Aufnahme temporärer Kampagnen genutzt werden und ist allseitig sichtbar.

Architektur / Nutzungskonzept

Der 36 m hohe Baukörper vereint das heterogene Raumprogramm in 8 Geschossen und einem Staffelgeschoss. Zur Schaffung größtmöglicher Flexibilität wird das Gebäude stützenfrei gestaltet. Tragende Außenwände, in Kombination mit einem tragenden und aussteifenden Kern lassen große nutzungsneutrale Räume zu, die nach Anforderungen der Nutzer gestaltet werden können und Umnutzung, sowie Umorganisation erleichtern. Verschieden Geschosshöhen markieren besondere Bereiche. Bürobereiche werden jeweils mit 3m, Veranstaltungsbereiche mit 5m lichten Raumhöhen geplant. Sämtliche Bereiche des Neubaus werden selbstverständlich barrierefrei erschlossen.

Ergeschoss - Foyer & Bibliothek

Entlang des neuen Stadtplatzes erstreckt sich das Foyer des Gebäudes. Hier werden Counter und Poststelle angesiedelt, von hier aus kann direkt die Bibliothek erschlossen werden. Die Bibliothek wird mit den belichteten Räumen des Archivs anliegend an das Foyer organisiert. Das Archiv selbst befindet sich im Untergeschoss.

Forum

Eine einladende, breite Freitreppe verbindet Erd- und Obergeschoss und schafft den gewünschten schwellenlosen, öffentlichen Zugang vom Stadtplatz bis zur Veranstaltungsebene. Das Forum selbst ist ein großer modular aufgebauter multifunktional nutzbarer Bereich der Raum für verschiedenartige Veranstaltungen bietet. Das Forum als Ort der Debatten, sowie des Austausches wird im Stadtraum sichtbar. Der Dialog mit dem Stadtgewebe wird potenziert durch die Möglichkeit von temporären Kampagnen auf den Fassadenflächen dieser Veranstaltungsebene. Gleichzeitig bietet das Forum durch Vorhänge und Verdunklungsrollos die nötige Privatheit zum konzentrierten Arbeiten. Geprägt wird der Raum von einer Kassettendecke, in der alle technisch erforderlichen Medien, sowie die Beleuchtung geführt werden. Unterseitig der Kassettendecken werden Schienen geführt, in denen mobile Trennwandelemente verfahren werden können. Dies ermöglicht eine Vielzahl verschiedener Raumkonfigurationen, von großen und kleinen Konferenzräumen, je nach Art der Veranstaltung. Der Boden des Forums wird als roter Terrazzo ausgeführt. Foyer und Forum können unabhängig vom Rest des Gebäudes betrieben werden.

Büros

Die Büroflächen werden in sechs Geschossen organisiert. Die bauliche Struktur des zentralen Kerns und tragenden Fassaden ermöglicht die verschiedenen Büroraumkonzepte: vom klassischen Zellenbüro bis zum Großraum, sowie eine Kombination aus beidem. Durch die Trennung von Tragstruktur und Bürotrennwänden ist eine flexible Umwidmung der Flächen ohne Aufwand möglich. Die interne Raumaufteilung erfolgt durch Leichtbauwände. Die Konzeption der Bürogeschosse als Einheiten < 400 qm, sowie die Beschränkung offener Bürolandschaften auf Flächen < 200 qm erlaubt auf Sprinklerung der Geschosse zu verzichten und Kosten zu sparen. Natürlich belichtete kommunikative Bereiche entlang der Fassaden werden durch Zusammenschalten von Büros geschaffen. Offene Bereiche wechseln sich mit "Denkzellen" ab. Kleine Besprechungsräume werden jeder Einheit auf jedem Geschoss zugeordnet. Die halböffentlichen Abteilungen der Stiftung werden in den unteren Geschossen verordnet. Durch die Positionierung der Bürobereiche zwischen den Veranstaltungszonen, müssen jeweils maximal drei Geschosse zum Konferenzbereich überwunden werden.

Panorama

Den räumlichen Abschluss des Gebäudes bildet das Panorama. Über den Dächern der Stadt als Staffageschoss ausgebildet, verfügt es über eine umlaufende Dachterrasse. Hier werden die Sonderveranstaltungsräume, sowie die Veranstaltungsräume mit gastronomischer Nutzung angeordnet. Vergleichbar mit dem Forum ist das Panorama modular aufgebaut und kann über mobile Trennwände in verschiedene unterschiedlich große Räume aufgeteilt werden. Mit einer Küche versehen dient das Panorama auch, so hoffen wir, der Verpflegung der Stiftungsmitarbeiter und ermöglicht neben konzentriertem Arbeiten auch informelle Kommunikation zwischen den Abteilungen.

Im Untergeschoss werden die Nebennutzungen und die Haustechnikräume angeordnet. Hier befinden sich auch die WCs, sowie die Garderobengebiete und Spinde für Bibliothek und Forum. Ein separater Aufzug verbindet optional das Archiv mit der Ausleihtheke der Bibliothek, zum barrierefreien vertikalen Transport der Archivalien.

Material / Konstruktion

Die Tragstruktur des Hauses besteht aus einem massiven tragenden Stahlbetonkern, verbunden mit einer tragenden Fassade. Der symmetrisch positionierte Kern zieht sich durch das gesamte Gebäude. Dies ermöglicht eine maximal flexible Gestaltung und Organisation der verschiedenen Geschosse. Anliegend an den Kern werden die Installationsschächte organisiert. Dies ermöglicht umseitig das Anschließen an die notwendigen technischen Medien.

Die Decken werden mit Bauteilaktivierung zur Deckung der Grundlast von Heizen und Kühlen ausgestattet. Unterseitig roh gehalten werden Deckensegel zur Schaffung einer guten Raumakustik eingesetzt. Die Büroräume werden mit einfachem Estrich als Bodenbelag versehen. Schwimmend, auf Ausgleichsdämmung verlegt, werden darunter die ELT Trassen vom zentralen Kern zu umlaufend in Brüstungen verlegte Installationskanäle geführt.

Die Fassaden werden aus großformatigen rot eingefärbten Betonwerksteinelementen gefertigt, die Fenster werden in hoher Schallschutzklasse (SK4) als dreifachverglaste Aluminiumfenster ausgeführt. Die Fassadengestaltung spiegelt die unterschiedliche Nutzung im Inneren wider. Eingangsgeschoss, Forum, Bürobereiche und Panorama werden in der Fassadenschichtung ablesbar, das Gebäude für den Betrachter verständlich.

Gegründet wird das Gebäude auf einer Flachgründung mit einer durchgehenden Bodenplatte (Höhe ca.=1,20m) Für den Verbau kommt eine einfach rückverankerte Trägerbohlwand in Frage, Bohlträgerabstand a=2,50 m, Ankerlänge ca. 14,00 m, Ankerabstand e=2,50 m

Wirtschaftlichkeit

Zur Einhaltung der Kostenobergrenze wird eine Kostensteuerungsmatrix aufgestellt. Intensiv gestaltete Bereiche wie die Fassade, die Verglasung des Forums, o.ä. wechseln sich mit einfachen Materialien im Bereich der Büros ab. Durch dieses Prinzip können die Kostenziele eingehalten werden. Der Verzicht auf aufwändige haustechnische Installationen spart Baukosten. Die massive rohbauliche Konstruktion schafft ein träges, nutzerfreundliches Klima. (Nachtauskühlung - massive Bauteile erwärmen sich langsam im Tagesverlauf)

Außenraum

Der das Gebäude umgebende Außenraum wird in Material und Oberfläche dem Stadtplatz angepasst und schwellenlos an den Neubau herangeführt. Die PKW- und Fahrradstellplätze werden unter Bäumen geschützt angeordnet. Der Belag unter den Stellplätzen kann unversiegelt ausgeführt werden. Die Unterbauung des Grundstücks ist minimiert, dies verbessert das Mikroklima und hilft bei der natürlichen Entwässerung des Grundstücks.

Nachhaltigkeit / Energieeffizienz

Das Gebäude ist ein quadratischer Baukörper (Punkthaus) mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 27m x 27m und einer Gesamthöhe von ca. 36,50 m über OK Gelände. Die Höhe Fußboden des letzten Aufenthaltsraums über OK Gelände liegt bei 30,4 m. Die Einstufung erfolgt als Gebäude besonderer Art und Nutzung (Sonderbau), sowie, aufgrund der Höhe Bewertung nach Hochhausrichtlinie (MHHR 2008), jedoch mit Erleichterungen für Hochhäuser unter 60 m gemäß Punkt 8 MHHR.

Das Baufeld des Objekts liegt im erschlossenen Bereich und kann durch die im öffentlichen Straßenland befindlichen Medien erschlossen werden. Hierzu zählt vor allem Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, Fernwärme (KWK), elektrischer Strom, Telekommunikation. Das Regenwasser wird durch ein innen liegendes Leitungssystem aufgenommen und am Übergabepunkt an die Berliner Wasserbetriebe übergeben. Das Schmutzwasser aus den Entwässerungsobjekten wird ebenfalls in Sammelleitungen zusammengeführt an am Übergabepunkt übergeben. Die Sanitärinstallation erfolgt mit Vorwandelementen. Als Sanitärausstattung ist ein mittlerer Standard vorgesehen. Die Trinkwarmwassererwärmung erfolgt dezentral mit Untertischspeichern in den Teeküchen mit Durchlauferhitzern.

Für die Wärmeerzeugung steht das Fernwärmenetz mit hohem KWK Anteil und Energie aus regenerativen Energieträgern zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt im Hausanschlussraum. Für die Beheizung des Objektes wird für die Grundlast eine Betonkerntemperierung und für die Spitzenlast statische Heizkörper im Brüstungsbereich vorgesehen.

Die Büroräume werden natürlich be- und entlüftet. Die Veranstaltungsräume erhalten eine mechanische Lüftungsanlage mit den Funktionen heizen und kühlen über regenerative Wärmepumpentechnik. Der innen liegenden Sicherheitstreppe und der Feuerwehraufzug werden über Druckbelüftungsanlagen rauchfrei gehalten. Die Abströmung der Luft erfolgt über einen Schacht über Dach.

Das Gebäude wird mittelspannungsseitig erschlossen. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Stromschienensystem mit etagenweiser Zählung. Die Verkabelung wird auf dem Boden und in Leerrohren geführt. Die Einbaugeräte werden in einem bodennahen Brüstungskanal installiert, der eine große Flexibilität ermöglicht. Die Räume erhalten eine Grundbeleuchtung. Die Arbeitsplätze werden mit tageslichtabhängigen Stehleuchten beleuchtet. Flure und der Treppenraum erhalten eine batteriegepufferte Sicherheitsbeleuchtung.

Die Telekommunikationsdienste werden ausgehend von einem Übergaberaum zu den Etagenübergabepunkten geführt. In den Etagen wird eine strukturierte Verkabelung (EDV) installiert. Die Anschlussdosen werden ebenfalls im Brüstungskanal installiert. Um die Erleichterungen der MHHR zu erfüllen wird eine vollflächige Brandmeldeanlage installiert. Es werden zwei Aufzüge vorgesehen von denen einer als Feuerwehraufzug ausgeführt ist. Es wird im Gebäude eine Hydrantenanlage Typ-F mit Trennstation installiert. Der Hydrantenschrank wird im Feuerwehraufzugsvorraum und/ oder Schleuse des Sicherheitstreppe installiert.

Die Büroräume erhalten eine Einzelraumregelung mit Präsenzmeldung und Sonnenschutzsteuerung. Um die Anforderungen an die MHHR zu erfüllen wird eine Brandfallsteuermatrix erstellt die alle notwendigen Anlagen und deren Funktion bei Auslösung der BMA verknüpft. Die zentralen technischen Anlagen erhalten eine DDC mit Browserbasiertem Controllermodul.

Das Nachhaltigkeitskonzept orientiert sich am Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) und berücksichtigt das angestrebte Zertifizierungsziel (mind. Silber).

Entwurf, Baukonstruktion und Anlagentechnik wurden hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte aufeinander abgestimmt. Die Kubatur des Baukörpers wurde hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit (Flächeneffizienz) und der Ausrichtung in Bezug auf natürliche Belichtung und Belüftung weiter optimiert. Raumhöhen und -tiefen sowie die Erschließung berücksichtigen dabei eine möglichst hohe Umnutzungsfähigkeit des Bürobereichs.

Die flexible und materialeffiziente Stahlbetonskelettbauweise nutzt massive Decken als Speichermassen, die thermisch aktiviert werden. Der Innenausbau ist geprägt durch nachhaltige Materialien und hohe Flexibilität: Trennwände in ökologischer Lehm Trockenbauweise sind leicht rückbaubar und recyclingfähig; Türen und Verkleidungen sowie Parkett aus einheimischen Hölzern sind langlebig, robust und reinigungsfreundlich.

Die Fassade bietet mit einer Dreifachverglasung eine sehr gute Tageslichtqualität bei hohem thermischem Komfort. Im Bürobereich optimieren raumweise steuerbare, lichtlenkende Außenjalousien in Kombination mit innenliegendem Blendschutz den visuellen und thermischen Komfort. Das Dach des Neubaus wird optional für die Energiegewinnung durch Photovoltaik genutzt. In Kombination mit einem Gründach wird die Effizienz der PV-Elemente durch die Verdunstungskühlung weiter gesteigert, das Mikroklima gefördert und der sommerliche Wärmeschutz verbessert.