

## Projektinformation

# Hotel und Wohnen an der Spree / Fanny-Zobel-Straße, Treptow-Köpenick, Berlin

Seite 1 von 6



Ergänzt die vorhandene Bebauung harmonisch: der Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs für die Fanny-Zobel-Straße aus der Feder von Pysall Architekten (© Pysall Architekten)

Auf einer Gesamtvorhabenfläche von ca. 9000 m<sup>2</sup> mit einer Grundstücksgröße von ca. 7000 m<sup>2</sup> zwischen den Projektentwicklungen Treptower und TwinTowers realisiert die Agromex GmbH & Co. KG eine Wohn- und Hotelnutzung mit einer oberirdischen Geschossfläche von rund 39.000 m<sup>2</sup>. Nach den Entwürfen von Pysall Architekten, die im Juni 2012 als Sieger aus einem internationalen Architekturwettbewerb hervorgegangen sind, entstehen drei solitäre Neubauten, die die bestehende Bebauung komplettieren und eine Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen bilden.

Die Minimierung der Grundfläche der Bebauung auf drei Punkthochhäuser mit einem sockelartigen Unterbau ermöglicht einerseits hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten für die Neubauten, andererseits wird sichergestellt, dass die Qualitäten der bestehenden Wohnbebauung durch vielfältige Weit- und Durchblicke sowie Bezüge zur Spree erhalten bleiben. Die Häuser sind so ausgerichtet, dass ihr Schattenschlag auf die Spree fällt und die Nachbarbebauung somit nicht beeinträchtigt wird.



Das Zentrum des Quartiers bildet eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Spiel- und Grünfläche. Sie ist öffentlich zugänglich und schafft mit Spielflächen und Ruhezeiten ausgestattet eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Grün überdeckt die geplanten Ladeneinheiten, die für eine belebende Nutzungsmischung des Quartiers sorgen. Zudem ist die Spiel- und Grünfläche über großzügige Durchwegungen direkt mit dem Spreeuferweg verbunden, der

unter Inanspruchnahme des Grundstücks von 6,0 auf 10,5 m verbreitert wird.

Ergänzt wird das innerstädtische Projekt durch eine zum Teil mit Tageslicht belichtete Tiefgarage mit 400 Fahrrad- und 350 PKW-Stellplätzen, die mit einer Erschließung über die westliche und östliche Fanny-Zobel-Straße den Verkehr aus dem gesamten Quartier heraushält.

### **Apartments**

Freistehend, jedoch typologisch durch seine Höhe mit den TwinTowers vernetzt, kommen dem Hotelneubau mit einer Höhe von 64 m vielfältige Außenraumqualitäten zugute. Der Vorplatz, der Empfang und ein Restaurant profitieren neben dem freien Spreeblick von dem direkten Bezug zum Spreeplatz sowie zur Spiel- und Grünfläche und dessen Verweilqualitäten.

Die Hotelzimmeretagen bieten eine einfache Orientierung durch kurze Flure mit Sicht- und Lichtbeziehung nach außen. Die Gästezimmer sind gen Süden mit Blick über das Grün des Quartiers und des Bezirks oder mit Blick über die Spree orientiert. Die klare Typologie der Hotelgrundrisse ermöglicht, späteren Betreiberwünschen nachzukommen. Das Apartmenthotel wird abgerundet durch einen kleinen Wellnessbereich im 1. Obergeschoss, einen Konferenzbereich sowie durch ein Restaurant im Erdgeschoss des Gebäudes, das für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Mit

einer lichten Höhe von ca. 4,5 m, einer großzügigen Verglasung und einem freien Blick über die Spree und Berlin entsteht ein beeindruckendes Raumerlebnis.

Eine Fassade aus variierenden opaken und transparenten Flächen mit einer dezenten Farbigkeit nimmt dem Gebäude die Monotonie der typischen Lochfassaden von Hotelzimmern und lässt einen signifikanten, sich im Wasser der Spree spiegelnden Kristall entstehen. Insgesamt umfasst der Hotelneubau eine Geschossfläche von 11.700 m<sup>2</sup> sowie rund 160 Apartments.

### **Wohnen**

Zwei Wohntürme führen mit 100 bzw. 110 m die Höhenlinie der umliegenden Uferbebauung fort. Diese Höhenerschließung ermöglicht schlanke Silhouetten, die großzügige Blickbeziehung zur Spree von der benachbarten Wohnbebauung aus sicherstellen. Die rund 220 Wohneinheiten der beiden Türme werden jeweils über die natürlich belichtete, großzügige Etagenlobby erschlossen. Eltern steht im Untergeschoss ein ebenfalls natürlich belichteter Raum mit großer Übersichtlichkeit zum Abstellen von Kinderwagen zur Verfügung.

Die Typologie der Wohntürme lässt eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen und -größen zu, die sich mindestens in zwei Himmelsrichtungen orientieren. Die Wohnungen sind mit einem offenen Wohnbereich als Zentrum des Wohnens mit Schalträumen wie Esszimmer, Wohnküche oder Arbeits- bzw. Kinderzimmer konzipiert, lassen sich aber auch klassisch in Einzelräume aufteilen. Jede Wohnung verfügt über einen terrassenartigen Balkon sowie über ein außenliegendes Bad mit natürlicher Belichtung und Belüftung.

Die Fassade in den Balkonbereichen wird als raumhohe Festverglasung oder mit Glasschiebeelementen ausgeführt. Die Brüstungsbereiche werden aus Sicherheits- und Brandschutzgründen bis zu einer Höhe von 1,10 m als Festpaneel erstellt und mit einem zusätzlichen Handlauf versehen.

## Nachhaltigkeit

Das Konzept für die Entwicklung des Projektes ist ganzheitlich gedacht und geplant. Bereits die grundsätzlichen städtebaulichen Entscheidungen beinhalten den nachhaltigen Umgang mit öffentlichen Gütern und berücksichtigen nicht nur den ressourcenschonenden Bau und Betrieb der Neubauten, sondern stellen sich der Verantwortung, den Parametern des Ortes umfassend zu entsprechen.

Seite 4 von 6

Die Fassaden der drei Türme werden mit einer Hochwärmedämmung realisiert, sodass nur ein geringer Bedarf an Wärme- und Kühlenergie besteht. Trotz moderner Klimatechnik mit Zu- und Abluftsystem ist eine natürliche Lüftung über Fenster bzw. eine windkraftsichere Schlitzlüftung in den Obergeschossen möglich. Ein effektiver Sonnenschutz wird durch auskragende Balkone bzw. Sonnenschutz- und Wärmeschutzverglasung sichergestellt. Die raumhohe Verglasung sorgt für eine größtmögliche natürliche Belichtung der Wohnungen bis in die Tiefe und somit für die Reduzierung der Beleuchtungsenergie. Gleichzeitig wird durch ein optimiertes Verhältnis von transparenten und opaken Fassadenflächen eine Minimierung des sommerlichen Wärmeeintrags und notwendiger Kühlenergie sichergestellt.

Um einen möglichst effizienten Energieeinsatz sicherzustellen, berücksichtigt die Planung bereits den Standard der EnEV 2014. Der Einsatz von regenerativen Energiequellen ist ebenfalls ein integrativer Bestandteil der Planung.

Die Auswahl der verwendeten Baumaterialien erfolgt unter Gesichtspunkten der ökologischen Nachhaltigkeit über den Gesamtlebenszyklus. Dies umfasst sowohl Herstellung und Transport als auch Einbau, Nutzung und Recyclebarkeit von Materialien und Produkten.



Das Quartier um die Fanny-Zobel-Straße – Lageplan (© Pysall Architekten)

## Standort

Das Bauvorhaben Fanny-Zobel-Straße wird im Bezirk Treptow-Köpenick nahe des S-Bahnhofs Treptower Park realisiert. In unmittelbarer Nähe befindet sich im angrenzenden Stadtteil Kreuzberg ein breites Angebot an Cafés, Kneipen, Clubs sowie vielfältige Möglichkeiten zum Shoppen. Ruhe und Entspannung bietet neben dem Bürgerpark der nahegelegene Schlesische Busch.

Der Standort ist bestens angebunden: Die Ringbahn erschließt den gesamten Berliner Innenstadtbereich, die S-Bahnlinie 9 verbindet Treptow in nördlicher Richtung direkt mit Berlin-Mitte, dem neuen Hauptbahnhof sowie dem Kurfürstendamm. Im Süden führt die S9 zum neuen Flughafen Berlin-Brandenburg International. Die B96a als wichtige Verkehrsachse der Stadt ist mit dem PKW in 3 min erreichbar.

## Mikrostandort/Entfernungen (Zirka-Angaben)

zur City-Ost (Alexanderplatz):	7 km
zur City-West (Kurfürstendamm):	10 km
zum Ostbahnhof:	5 km
zum Flughafen Berlin-Brandenburg International:	19 km
zur Autobahn (Stadtring):	7 km
zur S-Bahn:	400 m

## Termine

Baubeginn:	2016
Bauphasen:	1
Bauzeit:	ca. 36 Monate

## Projektbeteiligte

Bauherr/Projektentwicklung:	Agromex GmbH & Co. KG
Architekturbüro:	Pysall Architekten

## Daten und Fakten (Zirka-Angaben):

Grundstücksgröße:	7.000 m <sup>2</sup>
Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche:	20 / 80
Geschossfläche:	39.000 m <sup>2</sup>
Größe Spiel- und Grünfläche:	2.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	350
Anzahl Fahrradstellplätze:	400

## Wohnen (Zirka-Angaben):

Geschossfläche:	26.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse über Sockel:	30 / 27
Gebäudehöhe:	110 / 100 m
Anzahl Wohnungen:	220
Durchschnittliche Größe der Wohnungen:	80 bis 130 m <sup>2</sup>

## Hotel (Zirka-Angaben):

Geschossfläche:	11.700 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse über Sockel:	17
Gebäudehöhe:	64 m
Anzahl Hotelapartments:	160