

WOHO

Das vertikale Stadtquartier

Berlin Friedrichshain-Kreuzberg

Eingeladener Realisierungswettbewerb
für ein Wohnhochhaus in zwei Phasen
Entwürfe und Juryurteil der zweiten Wettbewerbsphase

Arbeit 1192



2. PREIS

Architektur: Partner und Partner Architekten, Berlin
Günter und Finkbeiner Gesellschaft von Architekten mbH
Verfasser*in: Klaus Günter, Jörg Finkbeiner
Mitarbeit: Jeroen Meissner, Fabian Fleckenstein, Timo Voßhagen,
Friederike Rau, Jonathan Schmid

Landschaftsarchitektur: lavaland GmbH und Treibhaus, Berlin
Verfasser*in: Deniz Dizic
Mitarbeit: Victor Garcia Segarra, Celiua Landry, Diane LeAnour,
Dimitra Almpani-Lekka

Sonderfachleute / Beratende:

Tragwerksplanung: merz kley partner,
Dornbirn / Konrad Merz
Energiekonzept: ee-concept Darmstadt/Angèle Tersluisen

JURYURTEIL

Mit einem sehr einfachen Konzept möchte der Entwurf „Kreuzberg macht Platz“ die Idee des vertikalen Quartiers umsetzen. Die Kreuzberger Mischung, die wir aus den Gründerzeitvierteln kennen, fünf Wohngeschosse auf einem Erdgeschoss mit Läden und anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen, wird im Hochhaus vertikal gestapelt.

Durch das umlaufende Fassadengerüst wirkt das Hochhaus offen und zeigt mit den eingehängten Balkonen seine Nutzung als Wohnhochhaus. Den Sockel bildet das Haus als eine offene Pergola aus, in der die öffentlich zugänglichen Nutzungen eingestellt sind.

Die Pergola füllt das gesamte Grundstück aus. In der Mitte steht das Hochhaus abgerückt von der Schöneberger Straße. Damit können die Abstandsflächen zur Nachbarschaft eher eingehalten werden. Durch die Höhe von ca.105 m wirft die Verschattungssituation gegenüber dem Bestand Fragen auf. Die Verfasser sind mit der Höhe von 105 m und der Geschossfläche an die Obergrenze der Juryempfehlungen aus der ersten Phase gegangen.

Das Haus selbst hat einen sehr robusten quadratischen Grundriss mit einem zentralen Erschließungskern in der Mitte. In den Wohngeschossen umgeht der Entwurf lange Flure, indem die Zimmer der Grundrisse oft direkt vom Wohnraum aus erschlossen werden. Insgesamt sind die Wohngrundrisse nicht spektakulär, aber sehr gut nutzbar.

Während der einfache Aufbau des Hauses und die angedeutete Umsetzung überzeugt, wird der Antritt im Straßenraum mit der Pergola als Sockel kontrovers diskutiert. Für die einen ist der Antrittsraum an der Schöneberger Straße als große grüne Gemeinschaftslaube überzeugend, für andere erscheint der Auftritt des Gebäudes zu mächtig. Es wird befürchtet, dass die Pergola gegenüber Außenstehenden sehr verschlossen wirken kann, zumal gerade der Durchgang Richtung Mendelssohn-Bartholdy-Park nördlich am Gebäude sehr beengt dargestellt ist. Gut gestaltet und gut gepflegt könnte die Pergola aber zu dem vertikalen Park werden, der mit seinem hohen Biotopflächenfaktor und den angrenzenden öffentlich zugänglichen Nutzungen auch Ausdruck unserer Zeit werden kann.

Positiv wurde auch der Mobility Hub im 1. UG gesehen, der für die Fahrräder direkt vom Vorplatz aus über eine Rampe erreicht werden kann und ein großes Sharing Angebot bereitstellt.

Der 'cradle to cradle' Ansatz des Hauses wurde gewürdigt; im Hinblick auf eine Umsetzung werden Fragezeichen geäußert. Das weiße Wellblech als Fassadenmaterial und das Außengerüst als Stahlkonstruktion wurde für ein Holzhaus nicht als angemessen empfunden.

Die immer wieder verspringenden, außen liegenden Balkone schaffen zweigeschossige Freiräume, die auf der einen Seite von den Nachbarn einsehbar sind, auf der anderen Seite dadurch auch die Kommunikation zwischen den Bewohnern fördern. In der Dimensionierung ist die Tiefe der Balkone eher zu schmal. Auch der Anschluss des Hochhauses mit einer weiteren Pergola als Dachterrasse überzeugt nicht in Gänze.

Insgesamt setzt der Entwurf „Kreuzberg macht Platz“ mit seinem einfachen Konzept die Idee des vertikalen Quartiers konsequent um. Die Kombination aus einfachen Nachbarschaftsräumen im Turm und dem großen Angebot öffentlich zugänglicher Nutzungen im Zusammenspiel mit der Pergola im Sockel als vertikaler Park sind ein interessanter Beitrag zum gestellten Thema.

Die 12 m hohe Pergola überspannt den gesamten Freiraum und schafft damit ein großes Potential für Biodiversität, bietet jedoch auch durch die Allumfassung des Raumes eher keine klare Adressbildung und Darstellung der Durchgängigkeit. Durch den hohen Anteil an Grünflächen können große öffentlich zugängliche und ebenerdige Kinderspielplatzflächen realisiert werden. Hinterfragt wird, ob die Belastbarkeit der Begrünung der Pergolen gewährleistet werden kann, um der Bedeutung der Begrünung für den Gesamtentwurf gerecht zu werden.



Blick aus Westen



Blick aus Nord-Westen



Blick aus Norden



Blick aus Nord-Osten



Blick aus Osten



Blick aus Süd-Osten



Blick aus Süden



Blick aus Süd-Westen



KREUZBERG MACHT PLATZ!

–Ein modularer Kiez aus Holz!

Die historische „Kreuzberger-Mischung“ steht heute für ein Zukunftsmodell einer durchmischten Stadt, die ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe in einem diversen Stadtgewebe ermöglicht. Kreuzberg war und ist geprägt von einer Mischung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume unterschiedlichster Größe und Qualität. Plätze, Hinterhöfe und Innenhöfe sorgen für große Diversität, erlauben informelle und spontane soziale Interaktion und prägen dadurch die Lebenskultur im Kiez.

Mischung bedeutet in diesem Zusammenhang auch das Nebeneinander von unterschiedlichen sozialen Milieus sowie die große Vielfalt unterschiedlicher Kulturen, die hier eng verzahnt koexistieren. Die Kreuzberger Mischung steht für eine Heterogenität, die Begegnung ermöglicht und damit eine hohe Lebensqualität schafft. Das Konzept „KREUZBERG MACHT PLATZ!“ nutzt, übersetzt und ergänzt diese Potentiale, um einen klimaresilienten, sozial und kulturell diversen, sowie flexibel adaptierbaren Stadtbaustein.

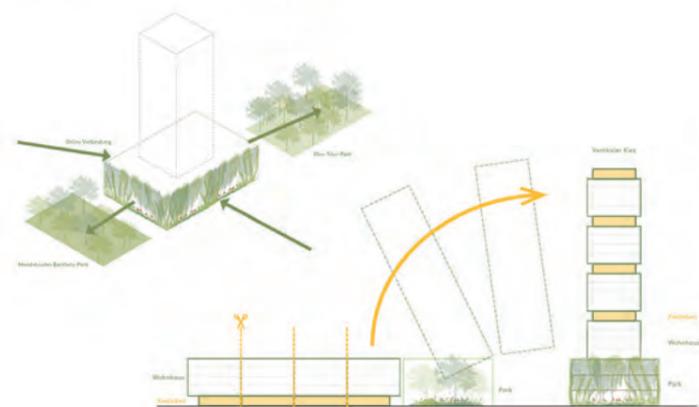
Das Kreuzberg von heute wird so Vorbild für die Stadt von Morgen.

STÄDTEBAU

–Der Ort als Kreuzung und Verbindung

Das Grundstück in der Schöneberger Straße befindet sich in einem Umfeld im Aufbruch. Vielfältige Grünräume und kulturelle Angebote treffen hier aufeinander: Der Gleisdreieckspark, der Anhalter Bahnhof, der Mendelssohn-Bartholdy-Park und das Tempodrom als Ort kulturellen Lebens bilden die direkte Nachbarschaft. Der Potsdamer Platz ist nur wenige Straßenzüge entfernt. Damit markiert das Grundstück einen Kreuzungspunkt, der das Potenzial hat, im Stadtgefüge als Bindeglied zu wirken. Diese verbindende Funktion in Zusammenhang mit der hohen Dichte am zukünftigen Standort stellt hohe Anforderungen an die Entwicklung des Grundstücks.

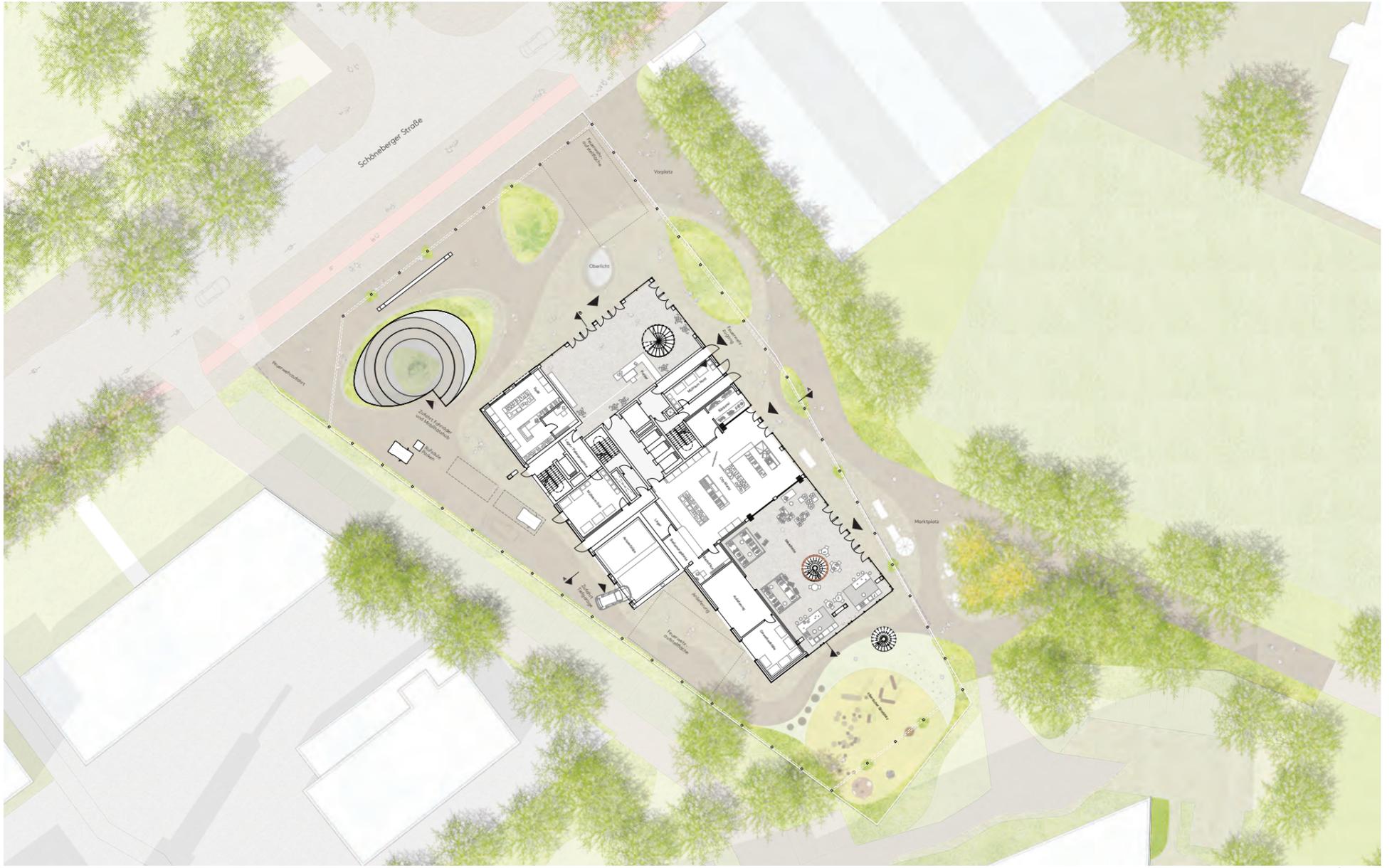
Das Projekt versteht sich als vermittelnder Akteur, der neue soziale, grüne und infrastrukturelle Verbindungen schafft. So wird es zu einem Inkubator für die Entwicklung des Ortes und seinem Umfeld.



KREUZBERG VERTIKAL: DAS HAUS AUF DEM PARK

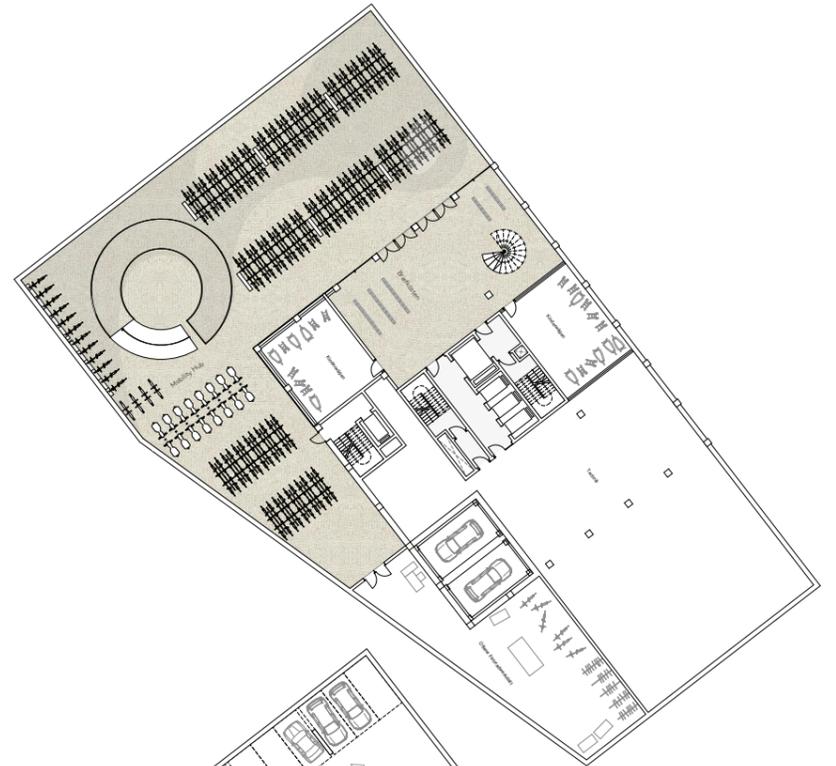
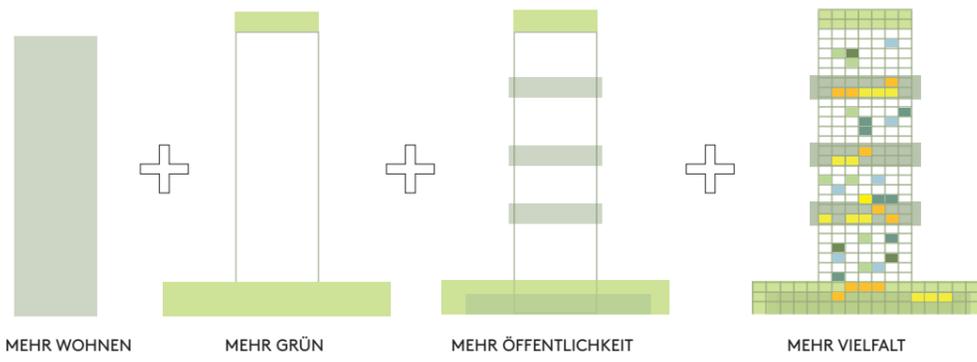
ÜBERSICHTSPLAN M1:1000



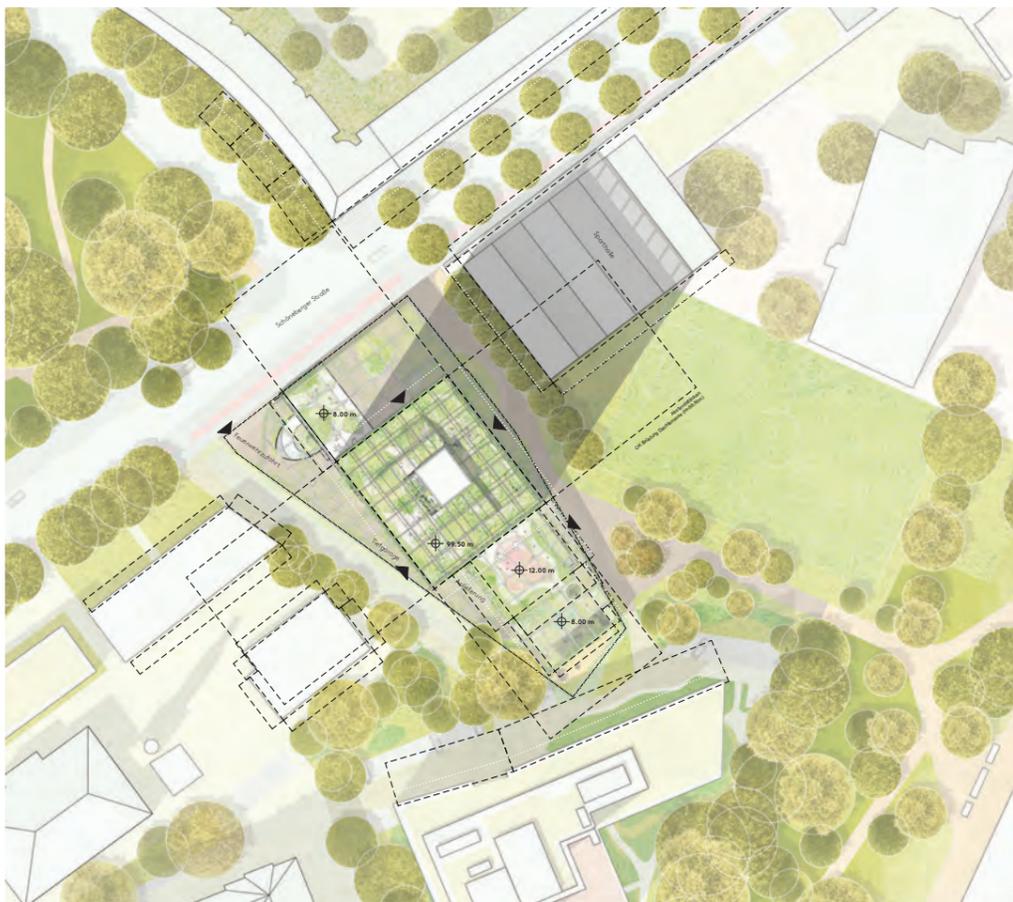


GRUNDRISS SOCKEL EG | M 1:200

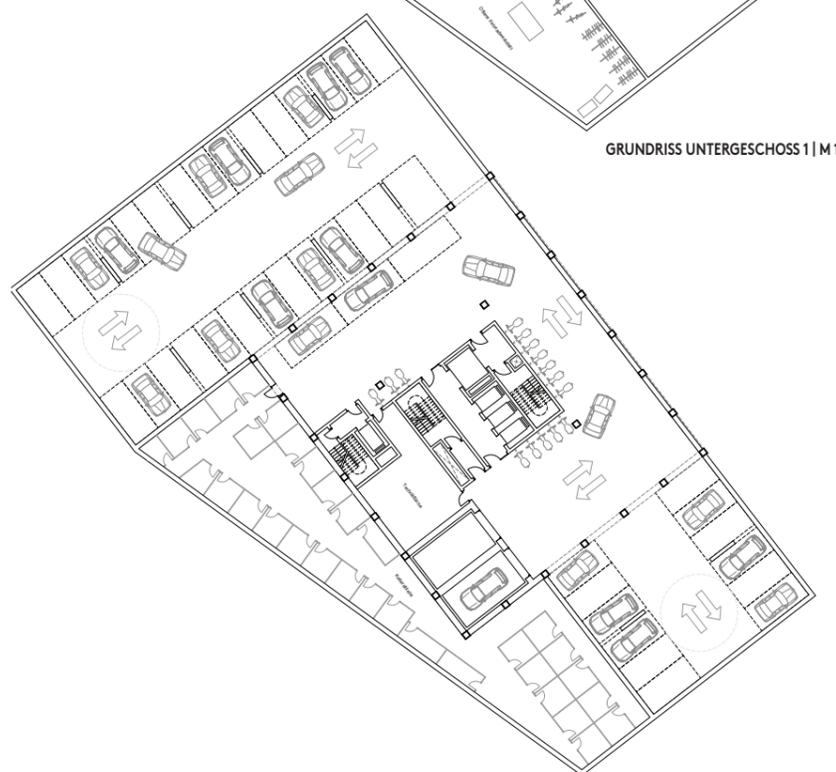
MEHR KREUZBERG!



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1 | M 1:200



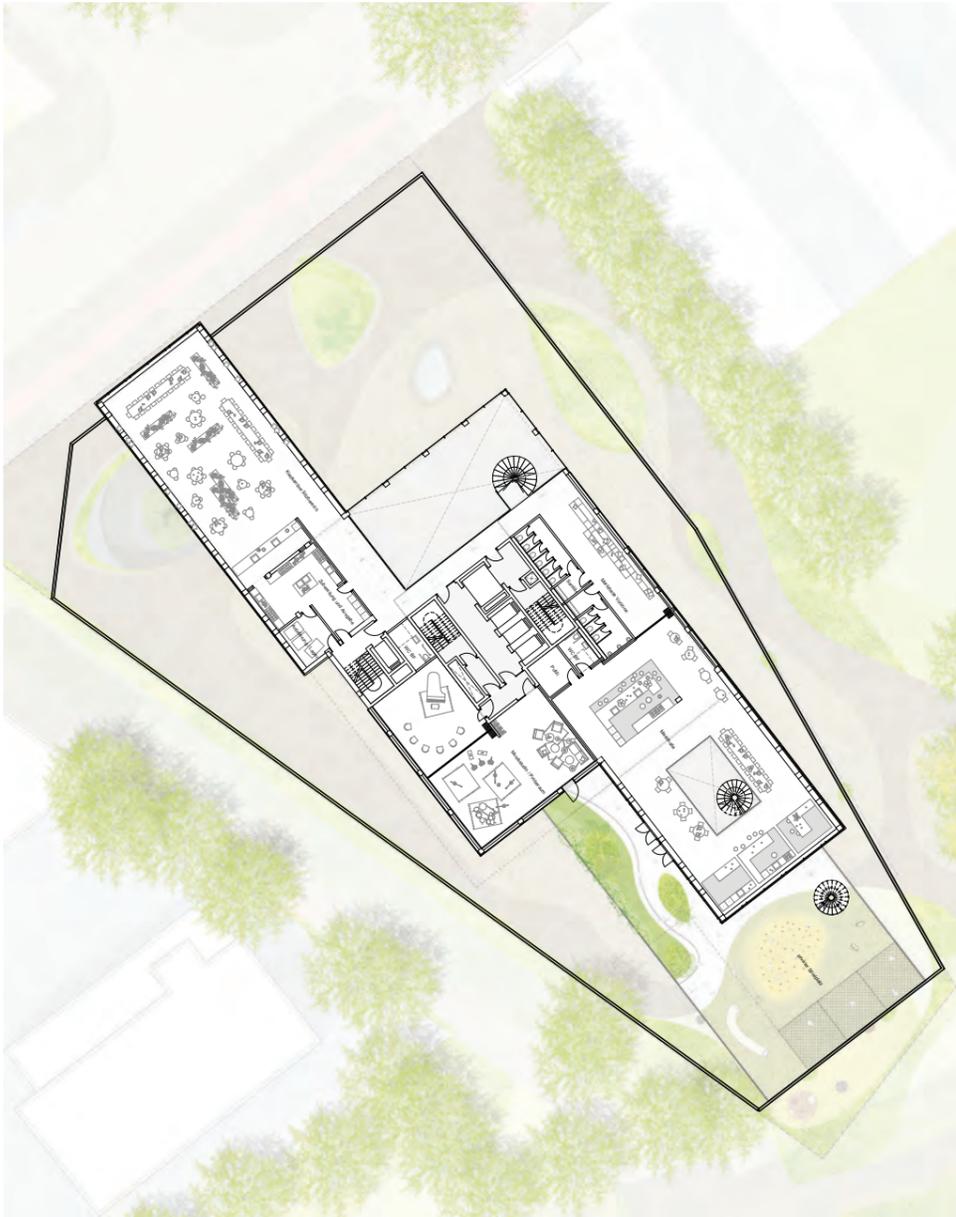
LAGEPLAN MIT ABSTANDSFLÄCHEN M 1:500



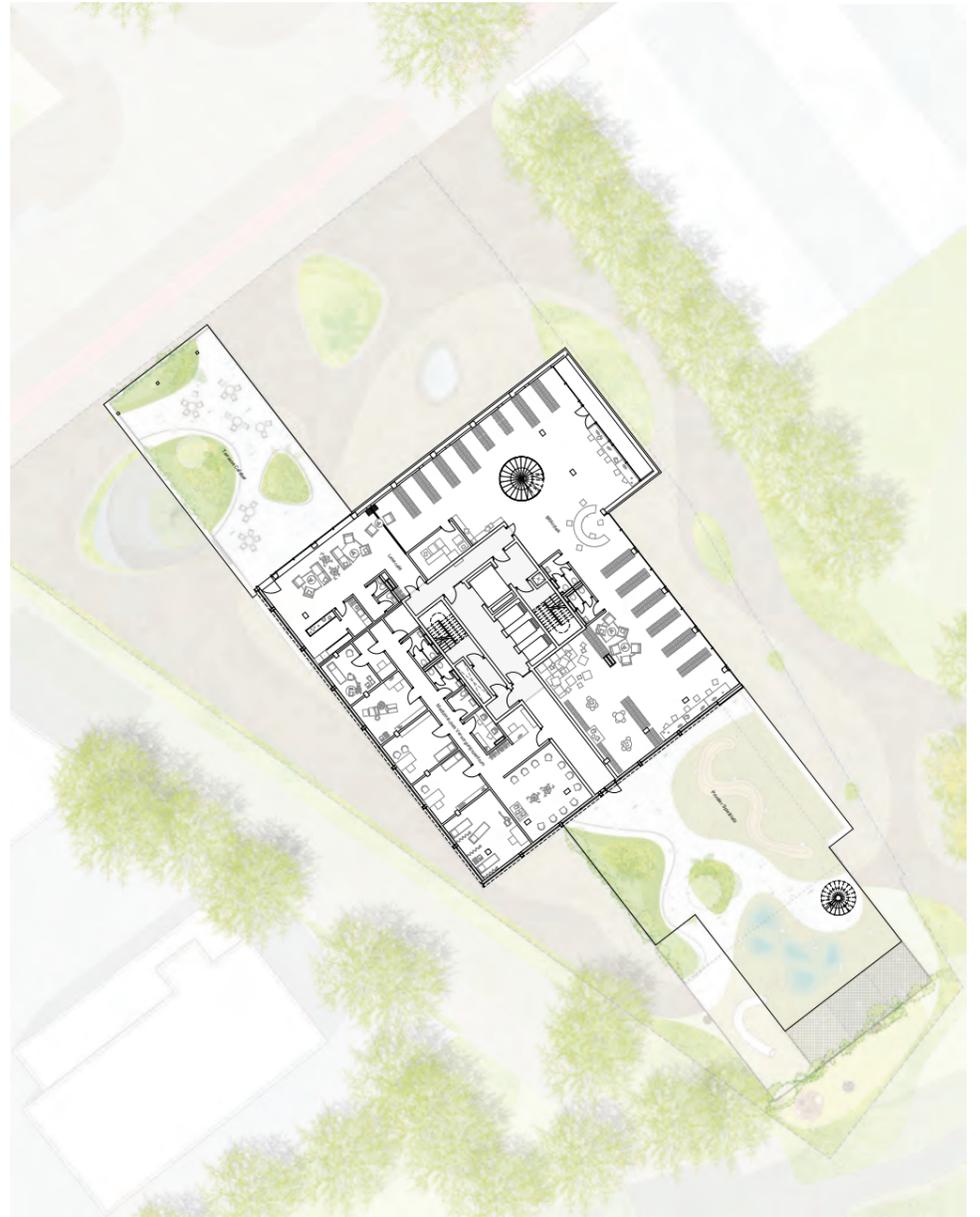
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 2 | M 1:200



KREUZBERG MACHT PLATZ



GRUNDRISS SOCKEL 1.OG | M 1:200



GRUNDRISS SOCKEL 2.OG | M 1:200

SOCKELGESCHOSS

-der gestapelte, öffentliche Park

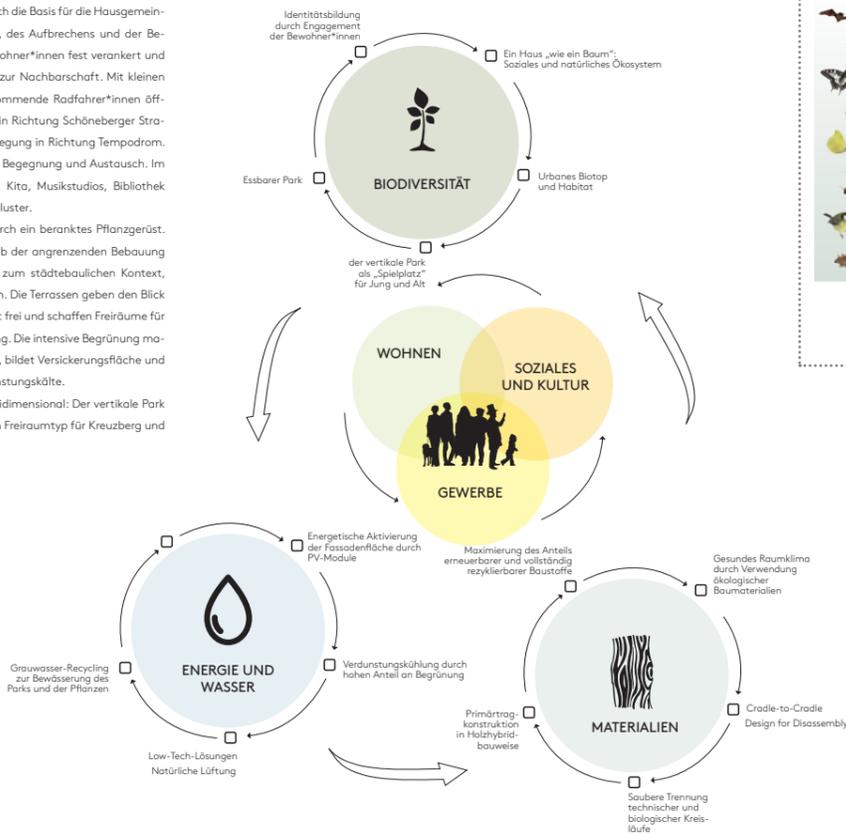
Der grüne, berankte Sockel des Gebäudes bildet einen öffentlichen vertikalen Park. Eingebunden in das „grüne Gerüst“ finden sich vielfältige soziale, gewerbliche und kulturelle Angebote.

Der grüne Sockel bildet buchstäblich die Basis für die Hausgemeinschaft: Als Ort des Ankommens, des Aufbrechens und der Begegnung ist er im Alltag aller Bewohner*innen fest verankert und bildet gleichzeitig das Bindeglied zur Nachbarschaft. Mit kleinen Läden, Cafés und Raum für ankommende Radfahrer*innen öffnet sich der geschichtete Garten in Richtung Schöneberger Straße und zur der nördlichen Durchwegung in Richtung Tempodrom. Vielfältige Freiräume ermöglichen Begegnung und Austausch. Im Sockelbereich entsteht indes mit Kito, Musikstudios, Bibliothek und Markthalle ein Generationencluster.

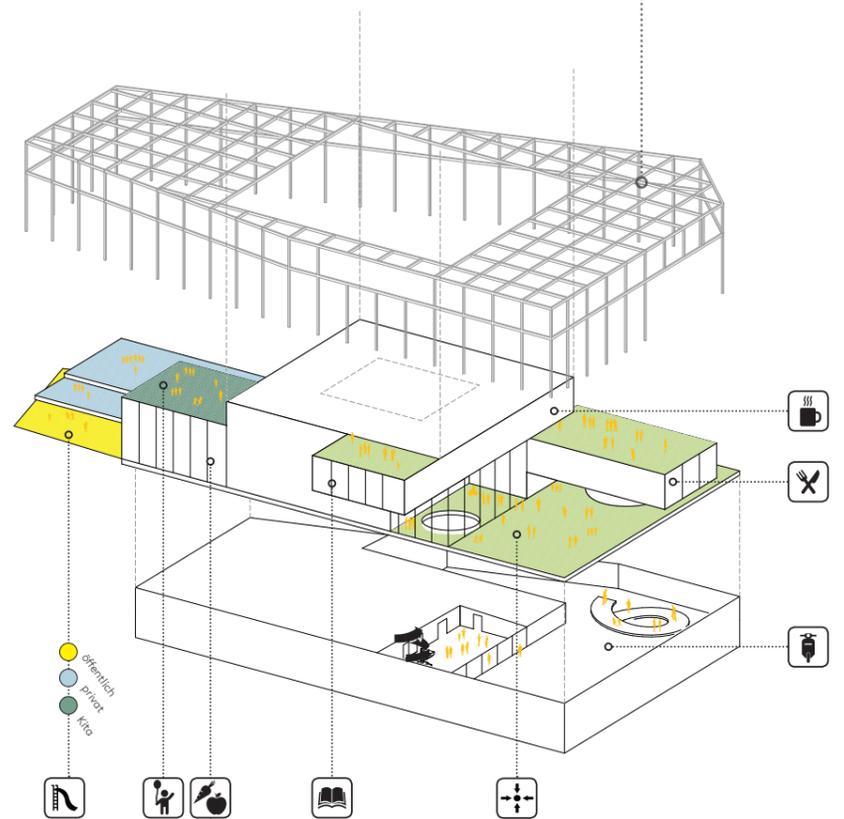
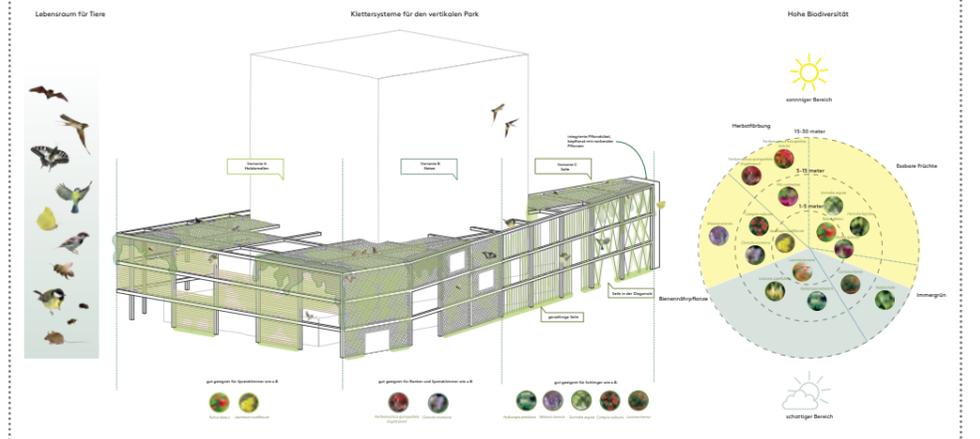
Gefasst wird der offene Sockel durch ein beranktes Pflanzengerüst. Seine Kubatur nimmt den Maßstab der angrenzenden Bebauung auf und bildet so ein Bindeglied zum städtebaulichen Kontext, ohne sich von diesem abzugrenzen. Die Terrassen geben den Blick in die umgebende Stadtlandschaft frei und schaffen Freiräume für Spiel, Sport, Gärten und Begegnung. Die intensive Begrünung maximiert die Biodiversität des Ortes, bildet Versickerungsfläche und kühlt die Umgebung durch Verdunstungskühle.

Klimoaktiv, öffentlich, sozial, multidimensional: Der vertikale Park wird Prototyp für einen neuartigen Freiraumtyp für Kreuzberg und Berlin!

KREUZBERG SCHLIESST DEN KREIS
- MEHR KREISLÄUFE, MEHR SYNERGIEN



URBANES BIOTOP UND HABITAT



Grundstück	BGF oberirdisch ▲ 25.870 m²
3.070 m²	NUF 19.970 m²
Freiflächen	Wohnen freifinanziert
1.570 m²	7.500 m² 38%
BFF 0,85	Wohnen gefördert
	3.140 m² 16%
	Gewerbe
	4.730 m² 24%
	Soziale Infrastruktur
	2.700 m² 13%
	BGF unterirdisch ▼ 4.100 m²

aktuelle Konfiguration:
ca. 500 Bewohner*innen
ca. 171 Wohnungen

FLÄCHENÜBERSICHT



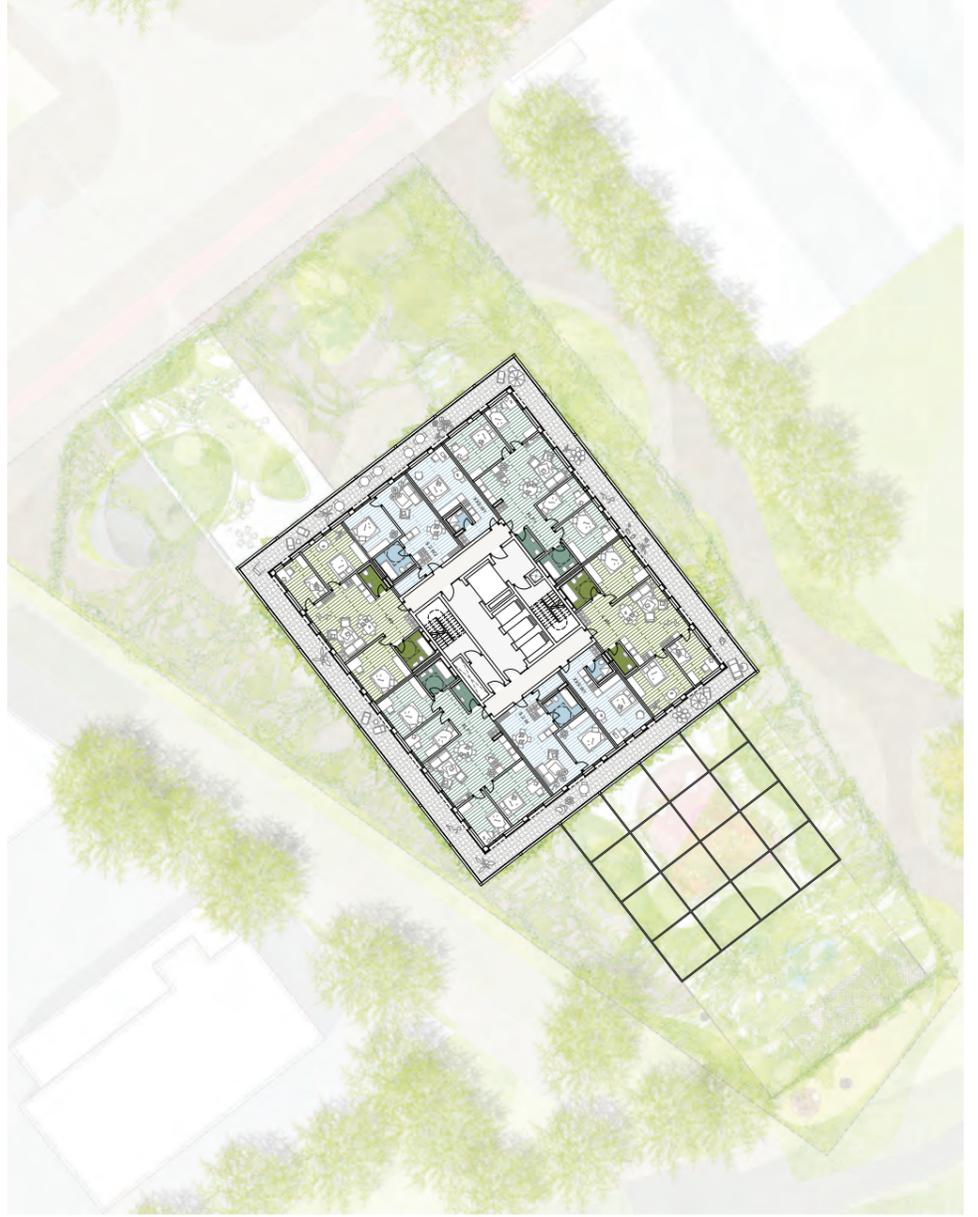
SOCKEL - FUNKTIONEN UND BEZÜGE



KREUZBERG MACHT PLATZ



GRUNDRISS SOCKEL 3.OG | M 1:200



GRUNDRISS SOCKEL 4.OG | M 1:200



KREUZBERG MACHT PLATZ

DER VERTIKALE KIEZ

- Gemeinschaft fördern: Vertikale Potentiale der Typologie

Hochhaus nutzen

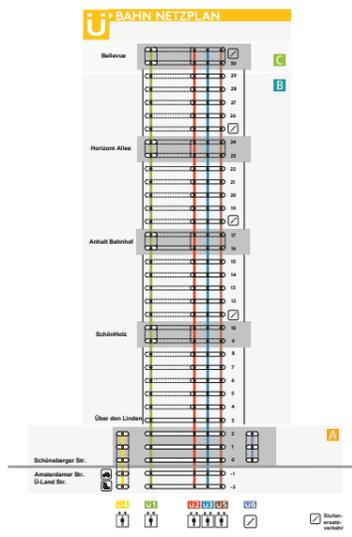
Der Kreuzberger „Baukasten“ bietet die Grundlage für einen hohen Grad an Diversität, sowohl im öffentlichen als auch im bewohnten Teil des Turms. Diese hohe Dichte und die soziale Durchmischung der Nutzer*innen stellt ein Potential für die vertikale Nachbarschaft dar.

An verschiedenen Stellen im Turm wird diese Nachbarschaft aufgegriffen, sodass die räumlichen Qualitäten, die sich aus den mehrgeschossigen Situationen ergeben, als Begegnungszonen und damit sozialer Katalysator fungieren.

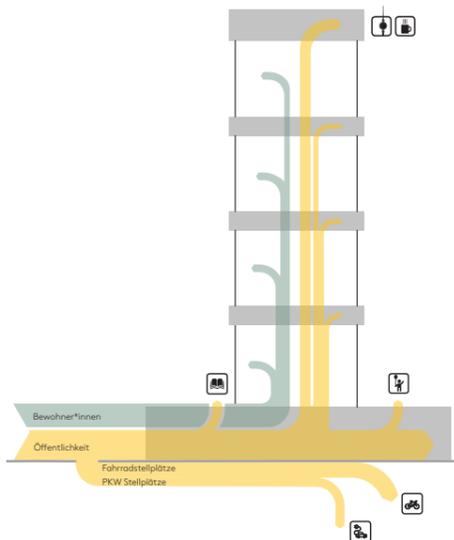
Bereits im Sockel findet Öffentlichkeit auf verschiedenen Ebenen statt. Über den Park, der sich aus der Ebene in die Höhe streckt, können alle Ebenen des Gebäudes erreicht und miteinander verknüpft werden. Zusätzlich bietet das versetzte Anordnen der Balkone in den Wohngeschossen die Möglichkeit der Kommunikation zwischen den Bewohner*innen über die Geschossgrenzen hinaus in die Vertikale.

Mehrgeschossige Gemeinschaftsbereiche bieten außerdem die Option, den öffentlichen Kiezbereich und den Wohnbereich zusammen zu bringen und ermöglichen den unterschiedlichsten Gruppen die Nutzung größerer Räume.

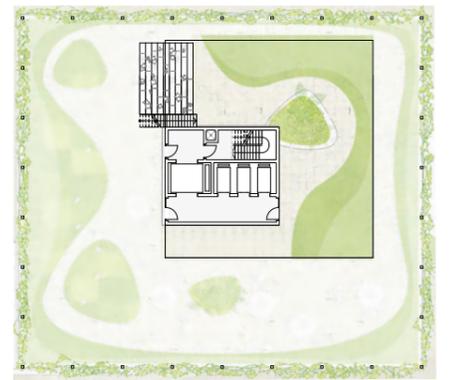
Auch auf der Dachterrasse wird das Thema der Vertikalität aufgegriffen und vereint Cafébereich, Aussichtspunkt, Sitztreppe und Urban Gardening auf verschiedenen Ebenen miteinander.



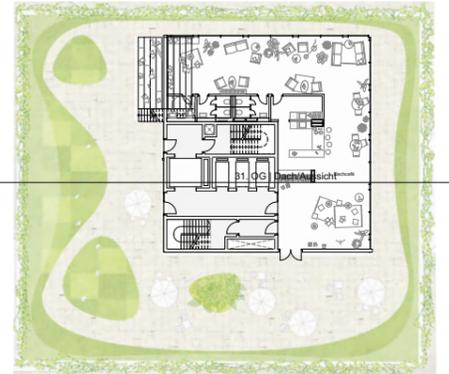
PLAN DES Ü-BAHNNETZES



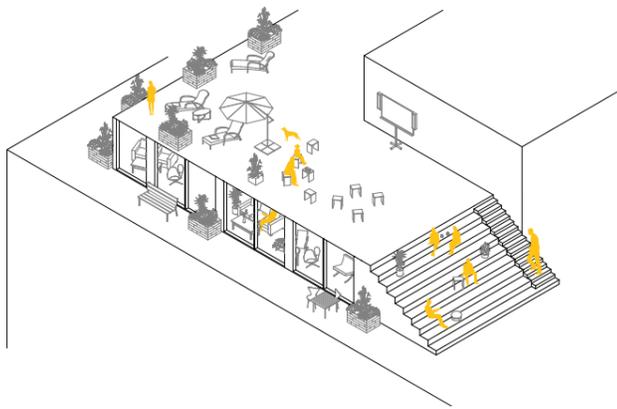
DIAGRAMMATISCHER BEWEGUNGSFLUSS



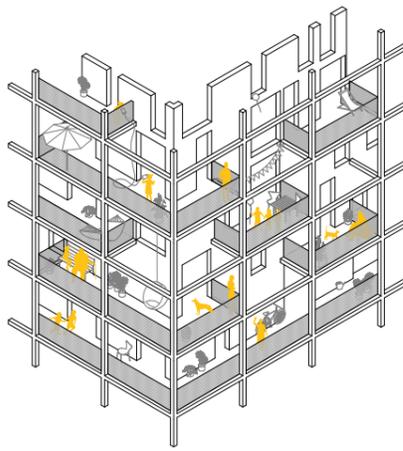
DACHAUSSICHT | M 1:200



GRUNDRISS 30. OG | M 1:200



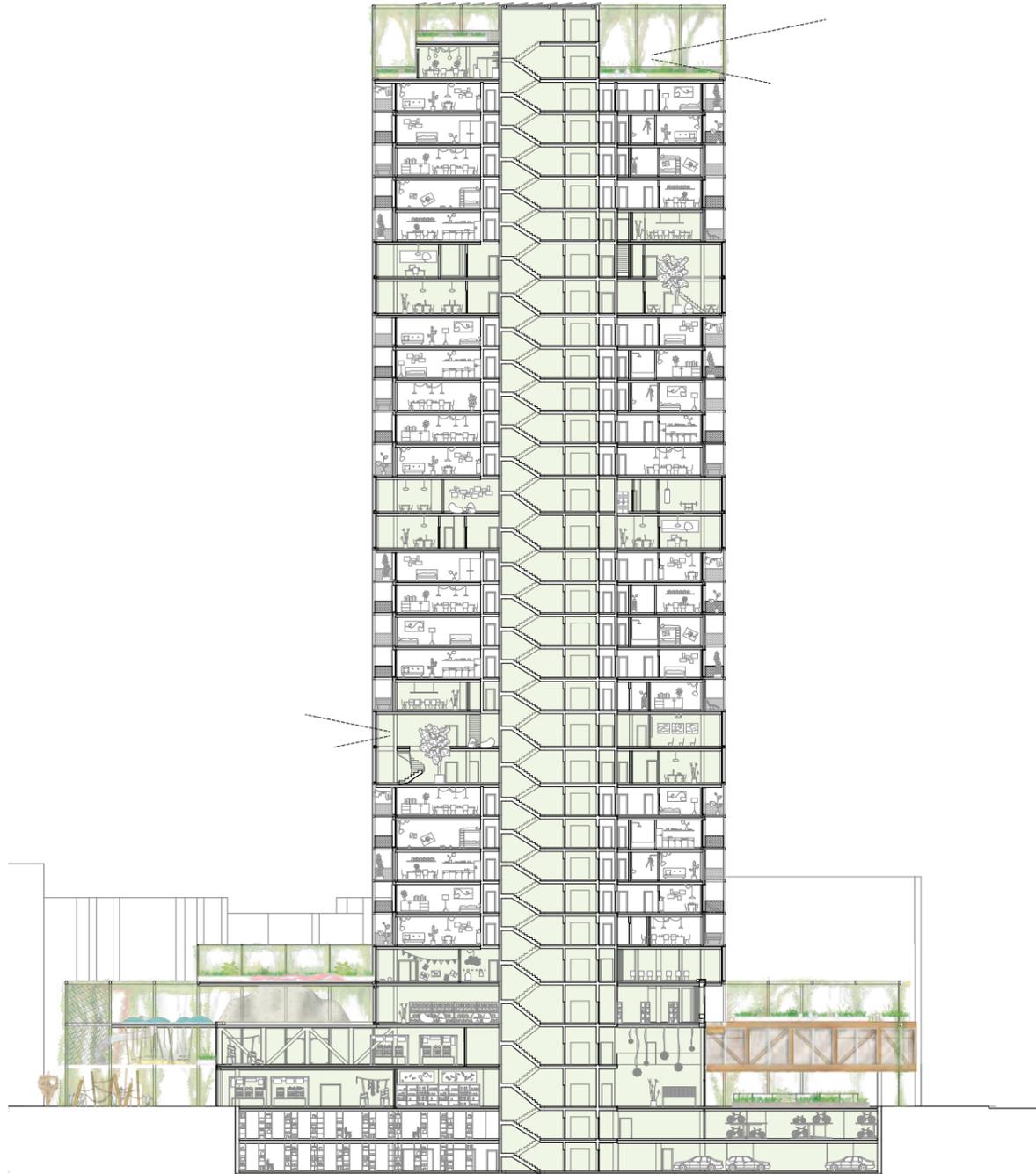
VERTIKALER DACHGARTEN



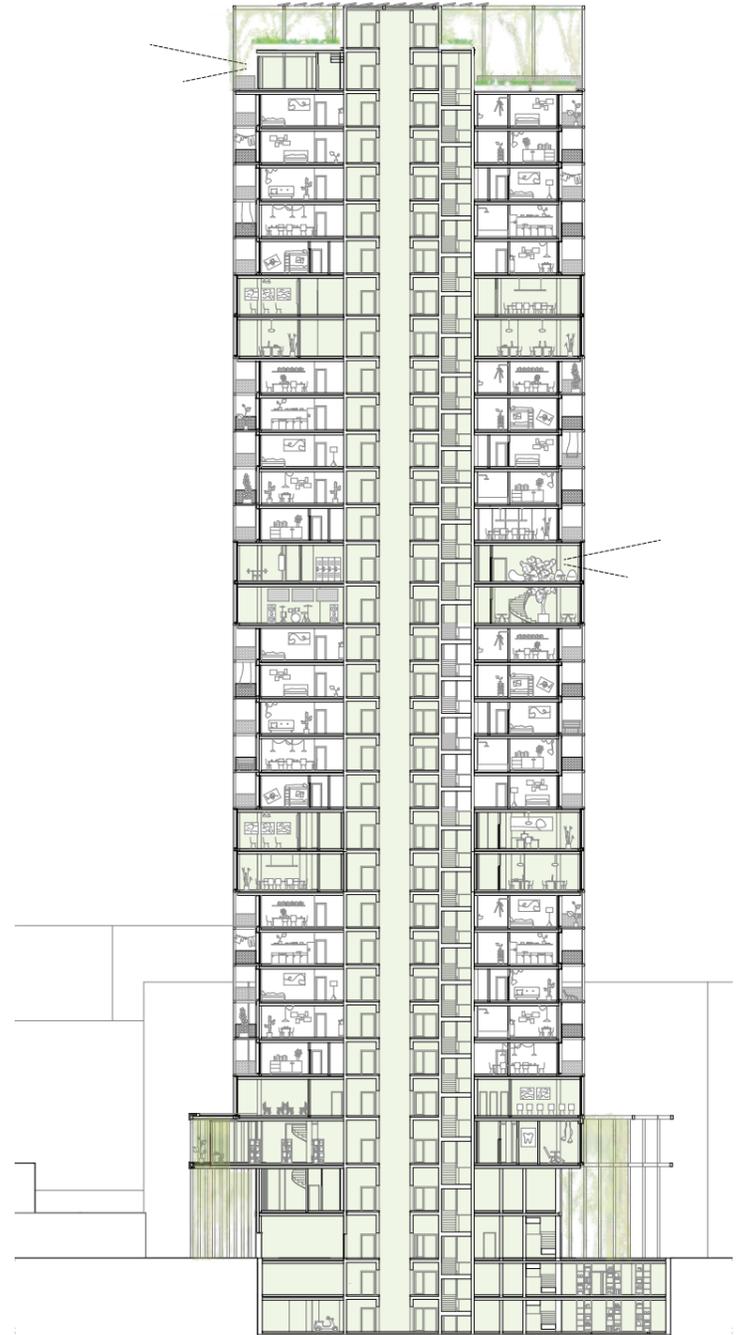
VERTIKALE NACHBARSCHAFT



VERTIKALER KATALYSATOR



SCHNITT B-B | M 1:200



SCHNITT A-A | M 1:200



KREUZBERG MACHT PLATZ

KONSTRUKTION

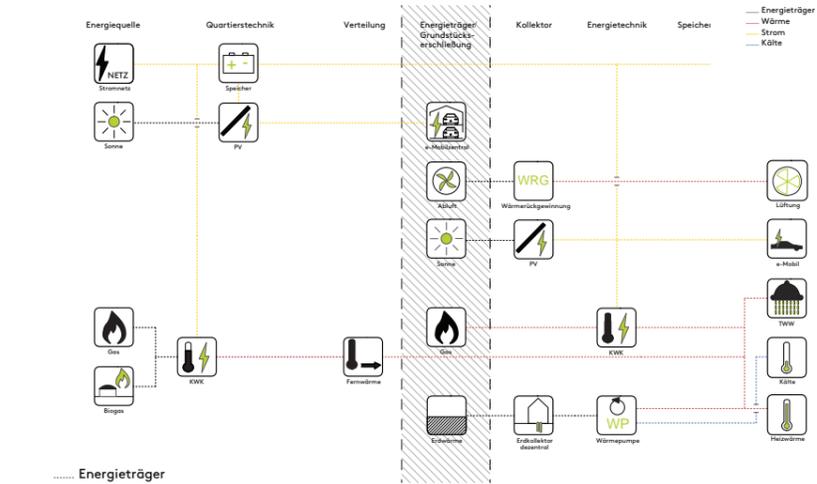
– repetitiv, zirkulär und maximal nachwachsend

Eine flexible Gebäudestruktur schafft langfristig wirtschaftliche Lösungen. Sie ermöglicht eine Anpassung des Gebäudes an sich wandelnde Anforderungen und damit eine effiziente Nutzung während des gesamten Lebenszyklus.

Die Gebäudekonstruktion folgt den Cradle to Cradle-Kriterien und ist im Sinne einer zirkulären Bauweise so konzipiert, dass die eingesetzten Rohstoffe wieder sortenrein zurückgewonnen werden können. Die nachwachsenden Baustoffe lassen sich in den biologischen-, technologische Baustoffe in den technologischen Kreislauf zurückführen. Das Gebäude folgt dem Prinzip einer Materialbank. Das Tragsystem und die Spannweiten gründen auf einer einfachen Logik und maximieren die für diese Gebäudetypologie mögliche Verwendung nachwachsender Baustoffe. So besteht die primäre Tragkonstruktion –außer dem Erschließungskern– aus Holz. Die Deckenspannweiten werden durch verschraubte HBV-Decken erreicht. Die Oberlage besteht dabei aus Recyclingbeton. Beide Schichten lassen sich bei einem zukünftigen Rückbau sortenrein voneinander trennen.

Auch die Fassade aus Brettspertholz, Dämmung und hinterlüfteter Fassade lässt sich sortenrein zurückbauen. Die Balkonzonen aus Stahl und Betonfertigteilen sind geschraubt und wieder zerleg- und rückführbar. Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Strohtrockenbauplatten.

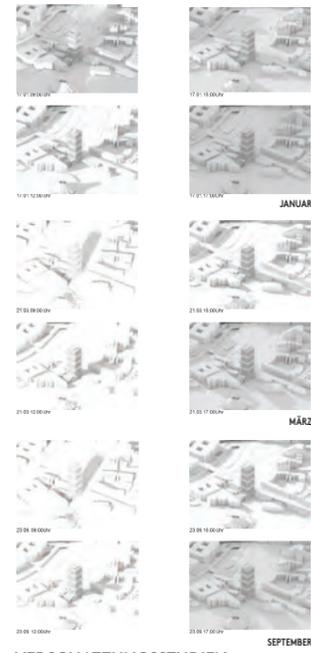
Die nachwachsenden Baustoffe haben durch ihren geringen Anteil an grauer Energie in der Produktion und ihr Potential CO₂ langfristig in der Konstruktion einzuspeichern, ein hohes ökologisches Potenzial und leisten damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.



ENERGIEFLUSSDIAGRAMM – FERNWÄRME



ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT

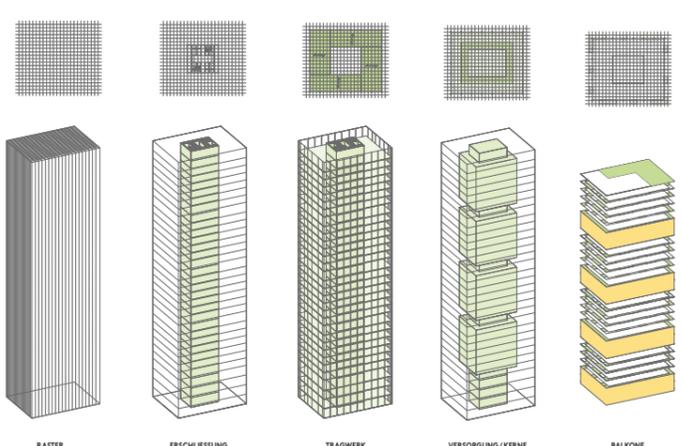


VERSCHATTUNGSSTUDIEN

- | Energiebedarf minimieren | Energieversorgung optimieren |
|---|---|
| Wärme nutzbar machen <ul style="list-style-type: none"> - Reduktion der Windlasten durch Vorzone vor der Fassade - Reduktion der Wärmeverluste durch Schiebeläden (Reduktion der Fenster-U-Werte nachts um 10-20%) - relative Kompaktheit des Baukörpers - isolierte Erträge durch nutzungsspezifisches Gesamtergiegedurchlassgrad - Bauteile der thermischen Gebäudehülle gem. KfW 55 | Wärme effizient gewinnen <ul style="list-style-type: none"> - Schlafräume der Wohnungen: ggf. bedarfsgelieferte Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung - Nicht-Wohnnutzung: masselüftung (Grundluftwechsel) mit Wärmerückgewinnung - Heizwärmeübergabe per Fußbodenheizung, versorgt über CO₂-freie Fernwärme - dezentrale Trinkwarmwasserbereitung über CO₂-freie Fernwärme plus "Trinkwasserstator" |
| Überhitzung vermeiden <ul style="list-style-type: none"> - Nachtauskühlung über praktikable, windgeschützte Lüftungsöffnungen (Fenster + Schiebeläden) bei gleichzeitiger Maximierung der Speicherkapazität der Bauteile (Bodenoberbau) - orientierungsspezifisches Gesamtergiegedurchlassgrad in Kombination mit außenliegendem Sonnenschutz (Schiebeläden) - Gründach - nutzerspezifische Begrünung der Vorzonen | Kälte effizient gewinnen <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen: Fensterlüftung, ggf. bedarfsgelieferte Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in den Schlafräumen - Nicht-Wohnnutzung: Hybridlüftung mit Grundluftwechsel per RLT mit Wärmerückgewinnung, zur Fensterlüftung (Ziel: Minimierung des technischen Aufwandes) |
| Natürlich lüften <ul style="list-style-type: none"> - praktikable, windgeschützte Fensteröffnungen mit Öffnungsbegrenzer für feine-/justierbare, Schiebeläden als variabler Windschutz | Effizient maschinell lüften <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen: Fensterlüftung, ggf. bedarfsgelieferte Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung in den Schlafräumen - Nicht-Wohnnutzung: Hybridlüftung mit Grundluftwechsel per RLT mit Wärmerückgewinnung, zur Fensterlüftung (Ziel: Minimierung des technischen Aufwandes) |
| Tageslicht nutzen <ul style="list-style-type: none"> - optimierter Fensterflächenanteil - Reduktion der Sturzröhren zur Maximierung der Belichtungstiefen bei optimierten Raumtiefen - ggf. optimierte Reflexionsgrade im Bereich der Vorzonen - Maximierung des Tageslichttransmissionsgrade | Künstlich optimieren <ul style="list-style-type: none"> - LED-Technologie mit manueller Steuerung in den Wohnbereichen und präsenz-/tageslichtabhängiger Steuerung in den Gemeinschaftsräumen |
| Strom effizient nutzen <ul style="list-style-type: none"> - Suffizienzmaßnahmen wie Wasserdurchflussbeschränkung, ggf. Duschzeitregulation, Waschmaschinenregulierung... - effiziente Beleuchtungstechnik - ggf. effiziente Elektrogeräte wie (Tief-Kühlschränke, Herde usw.) - ggf. thermische Kleinspeicher mit Durchlauferhitzer in den Küchen zur Erhöhung der Eigenstromnutzung - ggf. Einbinden der Elektromobilität in Speicherkonzept und Strommanagement | Strom dezentral gewinnen <ul style="list-style-type: none"> - Dach-PV zur Maximierung der Erträge der Heizperiode (ca. 20 kWp) - Fassaden-PV Süd-Ost und Süd-West im Bereich der Brüstungen (max. 64 kWp) |



WINDSTROMANALYSE

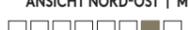


GEBÄUDESTRUKTUR



ANSICHT NORD-OST | M 1:200

ANSICHT SÜD-OST | M 1:200



KREUZBERG MACHT PLATZ

WIRTSCHAFTLICHKEIT

-Robustes Gebäudekonzept, langfristig gedacht

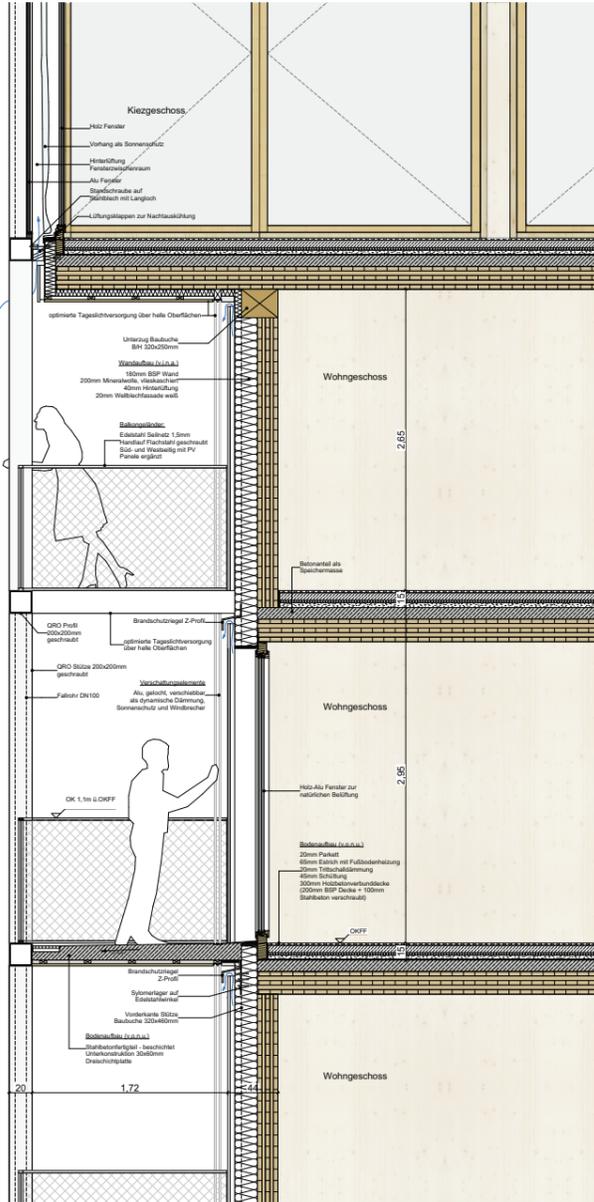
Allgemeines: Das Konzept betrachtet die Frage der ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit Hand in Hand. Das Bauwerk und die damit eingesetzten Rohstoffe langfristig zu nutzen, sorgt für Ressourcensicherheit und vermeidet CO2 Emissionen bei zukünftigen Um- bzw. Neubauten. Parallel entstehen weniger Kosten bei Umnutzungen der vorhandenen Gebäudestruktur. Rohstoffe werden wiedertrennbar zusammengefügt und lassen sich bei Um- und Rückbauten sortenrein trennen und in die jeweiligen Materialkreisläufe zurückführen. Damit wird das Gebäude zu einer Materialbank, denn verbaute Ressourcen behalten ihren Wert. Rückbaukosten werden dadurch nicht nur vermieden, sondern die Baustoffe werden in der Zukunft ihren Marktwert erwirtschaften. Um dies zu ermöglichen, betrachtet das Konstruktionsprinzip die unterschiedlichen Lebenszyklen der Gebäudekomponenten getrennt voneinander und gibt -im Rahmen baurechtlicher und brandschutztechnischer Möglichkeiten- immer nachwachsenden Rohstoffen den Vorrang.

Primärkonstruktion: Das Gebäude besteht aus einer resilienten, robusten Gebäudeprimärstruktur. Das modulare und repetitive Tragsystem wägt zwischen wirtschaftliche Spannweiten und Flexibilität in der Nutzung ab und ermöglicht damit, auch auf zukünftige Anforderungen bei Nutzungsanpassungen reagieren zu können, ohne dass in die Primärstruktur eingegriffen werden muss. Das Gebäude setzt nur wenige wesentliche städtebauliche Grundparameter wie den Rhythmus aus Kiez- und Wohngeschossen und bietet darüber hinaus Möglichkeitsräume an, die sich adaptieren und in der Zukunft anpassen und umnutzen lassen. Dadurch entsteht ein Gebäude, das unabhängig von bisher unbekanntem zukünftigen Nutzungsszenarien, eine langfristige Nutzung verspricht.

Gebäudehülle: Die Fassade besteht aus Brettsperreholzelementen, die unverkapselt verbaut werden können und damit -wie die Decken- durch ihre Sorptionsfähigkeit aktiv das Innenraumklima mit regulieren. Dämmung und hinterlüftete Fassade sind verschraubt und sortenrein trennbar.

Nichttragende Innenwände: Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Stroh trockenbauplatten, die sich wie die Holzkonstruktion vorelementieren und beim Bau des Gebäudes direkt mit montieren lassen. Bei einer Umnutzung lassen sich die Wände zerlegen und durch ihre weitestgehend einstofflichen Eigenschaften in den biologischen Kreislauf zurückführen.

Energieeffizienz: Passive Maßnahmen im architektonischen Konzept vermeiden aufwendige technische Kompensation. Darüber hinaus folgt das haustechnische Konzept „Lowtech“ Prinzipien, die sich an den Bedürfnissen der Nutzer*innen orientieren. So ermöglichen Schiebeläden, die als dynamische Dämmung funktionieren, eine natürliche Belüftung der Wohnungen. Dadurch minimieren sich auch Wartungs- und Instandhaltungskosten. Die Gebäude-



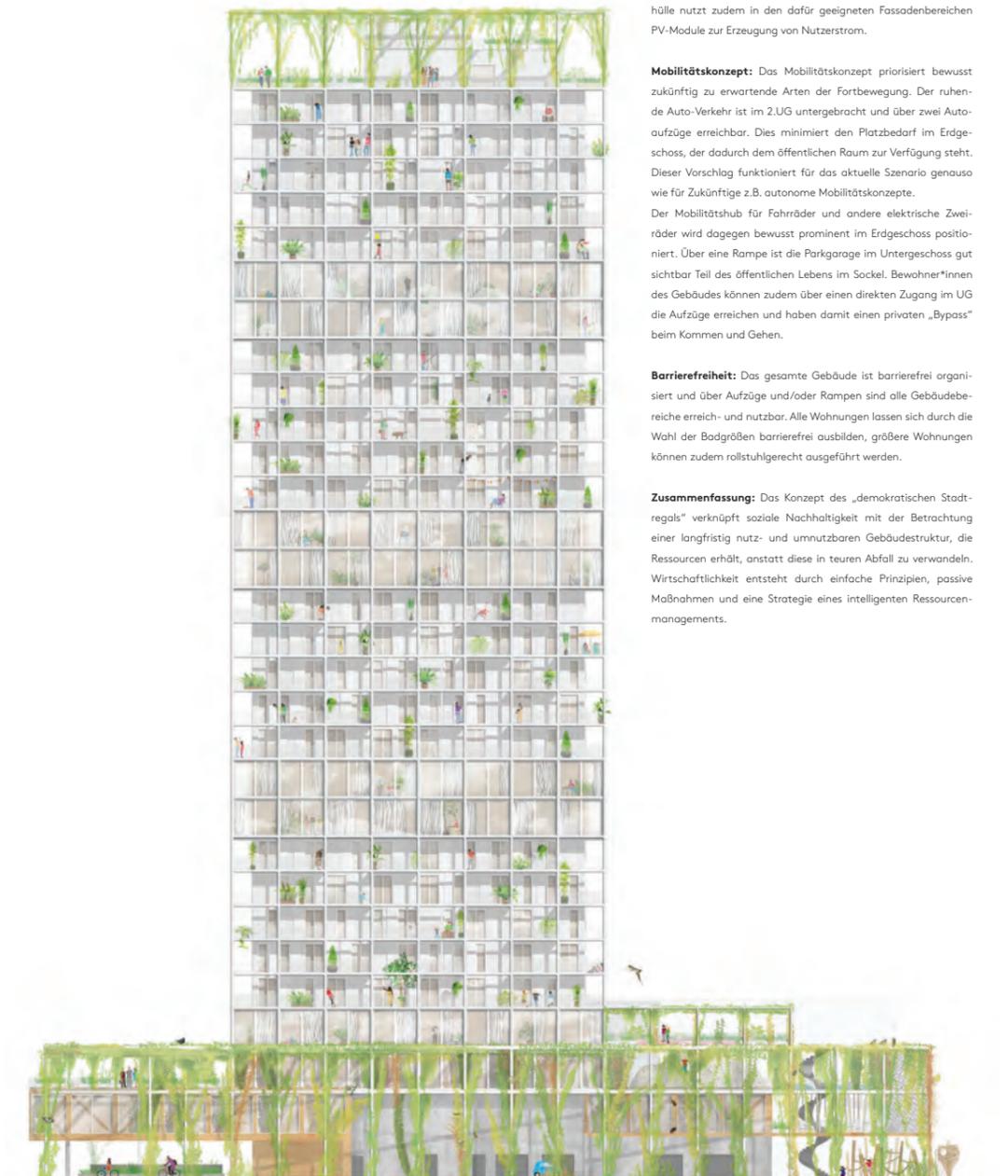
FASSADENSCHNITT | M 1:20
(DETAILIERUNGSGRAD | M 1:50)



FASSADENANSICHT | M 1:20
(DETAILIERUNGSGRAD | M 1:50)



ANSICHT NORD-WEST | M 1:200



ANSICHT SÜD-WEST | M 1:200

hülle nutzt zudem in den dafür geeigneten Fassadenbereichen PV-Module zur Erzeugung von Nutzerstrom.

Mobilitätskonzept: Das Mobilitätskonzept priorisiert bewusst zukünftig zu erwartende Arten der Fortbewegung. Der ruhende Auto-Verkehr ist im 2.UG untergebracht und über zwei Aufzüge erreichbar. Dies minimiert den Platzbedarf im Erdgeschoss, der dadurch dem öffentlichen Raum zur Verfügung steht. Dieser Vorschlag funktioniert für das aktuelle Szenario genauso wie für zukünftige z.B. autonome Mobilitätskonzepte. Der Mobilitätshub für Fahrräder und andere elektrische Zweiräder wird dagegen bewusst prominent im Erdgeschoss positioniert. Über eine Rampe ist die Parkgarage im Untergeschoss gut sichtbar Teil des öffentlichen Lebens im Sockel. Bewohner*innen des Gebäudes können zudem über einen direkten Zugang im UG die Aufzüge erreichen und haben damit einen privaten „Bypass“ beim Kommen und Gehen.

Barrierefreiheit: Das gesamte Gebäude ist barrierefrei organisiert und über Aufzüge und/oder Rampen sind alle Gebäudebereiche erreichbar- und nutzbar. Alle Wohnungen lassen sich durch die Wahl der Badgrößen barrierefrei ausbilden, größere Wohnungen können zudem rollstuhlgerecht ausgeführt werden.

Zusammenfassung: Das Konzept des „demokratischen Stadtregals“ verknüpft soziale Nachhaltigkeit mit der Betrachtung einer langfristig nutz- und umnutzbaren Gebäudestruktur, die Ressourcen erhält, anstatt diese in teuren Abfall zu verwandeln. Wirtschaftlichkeit entsteht durch einfache Prinzipien, passive Maßnahmen und eine Strategie eines intelligenten Ressourcenmanagements.

