

WOHNEN AM FRANKFURTER TOR STUDENTENWOHNEN UND SERVICED APARTMENTS

Das Objekt Wohnen am Frankfurter Tor befindet sich an einem exponierten Standort im Bezirk Friedrichshain inmitten eines Wohn- und Geschäftsviertels mit typischen Berliner Miethäusern. Es grenzt überdies an das vom Architekten Hermann Henselmann konzipierte denkmalgeschützte Gebäudeensemble entlang des Straßenzuges Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee.

Das rund 10.400 m² große Grundstück liegt an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Berlins und ist parallel bzw. senkrecht zur Warschauer Straße mit einem in L-Form ausgerichteten Bürogebäude bebaut. Der Büroriegel aus den 70er Jahren war nach der Wende Sitz der Oberfinanzdirektion und des Bundesbauamtes II.

Das bisher ausschließlich als Bürogebäude genutzte sechsgeschossige Bestandsgebäude wurde ca. 1974 als System-Stahlbetonfertigteiltbau in geschlossener Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Stahlbetonstützen entlang der Außenwände und im Inneren des Gebäudes sowie die Stahlbetondecke bilden die grundlegende Tragstruktur. Es wurde vollständig entkernt und erhielt im Zuge des Umbaus ein zusätzliches Staffelgeschoss. Im Innenhof wurden außerdem zwei Neubauten in Stahlbetonbauweise als Gartenhäuser errichtet, die den Verlauf der Hildegard-Jadamowitz-Straße städtebaulich weiterführen.

Die Außenwände erhielten ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem mit Glattputzoberfläche, das die aktuellen Brandschutzanforderungen deutlich übertrifft. Fenster- und Türen der Fassade bestehen aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung. Alle Fenster sind mit einem elektrisch betriebenen Sonnen aus Textilscreens ausgestattet. Die Farbgestaltung der Fassade verweist mit den grünen Krakeelen und dem dunkelgrünen Staffelgeschoss auf die Kupferdächer der Türme am Frankfurter Tor. Ergänzend dazu sind die Fassadenprofile mit einer transparenten Pulverbeschichtung mit Rohstahleffekt versehen. Die Fenster haben eine horizontale Sprossenteilung erhalten, die sich wieder an die angrenzenden Türme anlehnen.

Durch den Umbau entstand ein Wohnungsensemble mit insgesamt 567 Wohneinheiten, davon 485 Studentenwohnungen und 82 Mikroapartments, die sich um einen attraktiv gestalteten Innenhof gruppieren. Die großzügige Neon Wood Studentenlobby dient als zentraler Anziehungspunkt und lädt durch diverse Nischen zum Verweilen ein. Sie bietet ideale Bedingungen für Gemeinschaftskonzepte und kann dementsprechend flexibel genutzt werden. Der in Anlehnung an Boutiquehotels konzipierte Eingangsbereich umfasst weitere öffentlich zugängliche Flächen wie Seminar- und Eventflächen, Waschsalon und Einzelhandelsflächen, Fitness-Studio und Deli/Restaurant. Den Bewohnern wird ermöglicht, sich zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen. Die Studentenwohnungen selbst verfügen über eine eigene Küchenzeile und ein Bad in individuellem Design.

Das Ensemble wird durch die Tannhaus Apartments ergänzt, die einen privaten Eingangsbereich mit einer Licht- und Waldinszenierung erhielten. Die Apartments sind zwischen 25m² und 39m² groß und mit komfortabelster Ausstattung und Custom-Made Möbeln liebevoll designt. Jedes Apartment ist ein Refugium der Ruhe und Privatheit.

Eine hochwertige Stufenanlage als Entrée wird durch großzügig bepflanzte Bereiche aufgelockert und strukturiert. Ergänzend wird die Nutzung der Terrassen für kleine Sitzbereiche und gastronomische Einrichtungen offen gehalten. Der Innenhof ist als grüne Oase multifunktional gestaltet. An den Randbereichen des Bestandsgebäudes und der Neubauten gruppieren sich in Korrespondenz mit der inneren Nutzung vereinzelte Terrassenaußenbereiche. Es sind ausgedehnte Grünflächen zur Erholung, Gemeinschaftsplätze, Sitzinseln und ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden.

Die besondere Herausforderung lag in der Umsetzung und Erfüllung aller Anforderungen, ohne dabei den Blick auf das Wesentliche, den Charme des Bestandes, zu vernachlässigen. Die Struktur und das prägnante Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes wurde weitestgehend erhalten und bewusst ergänzt.

Die Bewohner erhalten damit ein Gebäude mit Geschichte und Charakter, aber auf dem aktuellen Stand der Technik. Die dafür verwendeten Materialien und Farben, gestalterischen Elemente und speziell für das Bauvorhaben entworfenen Möbel ergänzen den Bestand und bilden im Neon Wood und Tannhaus Frankfurter Tor die Grundlage für das urbane Gesamtkonzept.

PROJEKTDATEN

Ort:	Frankfurter Tor 8 A / Warschauer Straße 5-8, Berlin-Friedrichshain
Bauherr:	Cresco Capital Frankfurter Tor S.à r.l.
Architekt:	GBP Architekten GmbH, Berlin
BGF gesamt:	25.771 m ²
Leistungsphasen:	Generalplanung LP I-9
Fertigstellung:	I. August 2017





WOHNEN IM BRUNNENVIERTEL STUDENTENWOHNEN UND SERVICED APARTMENTS

Im aufstrebenden und begehrten Brunnenviertel des Ortsteils Gesundbrunnen von Berlin-Mitte entsteht in der Nähe zur Mauergedenkstätte an der Bernauer Straße und zum Mauerpark am Nordbahnhof auf einem 6.552m² großen Eckgrundstück ein Gebäudekomplex mit 142 Mikroapartments und 553 Studentenwohnungen.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch durch die Brunnenstraße und U-Bahn in Nord-Süd-Richtung sowie die Tram in Ost-West-Richtung hervorragend sowohl an das Stadtzentrum als auch an Regional- und Fernbahnhöfe angebunden. Viele Bars und Restaurants befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und reicht von einigen Gründerzeitbauten über Wohnblocks aus den Zeiten der Flächensanierungen in den 60er und 70er Jahren hin zu neueren Einzelgebäuden, die im Sinne der kritischen Rekonstruktion die Blockstruktur der Gründerzeit wieder aufnehmen. Dieser Heterogenität setzt das Objekt Wohnen im Brunnenviertel eine ruhige homogene Gebäudestruktur entgegen, bestehend aus einer sieben- bis achtgeschossigen Blockrandbebauung entlang der Brunnenstraße und Stralsunder Straße, die den Innenbereich mit niedrigeren, um zwei begrünte Höfe gruppierten Gebäudeteilen abschirmt, und einer Eckbetonung, die mit dem Gebäude Brunnenstraße 128 eine Torsituation zur Stralsunder Straße bildet.

Das Objekt ist in zwei Gebäudeabschnitte unterteilt. Entlang der Brunnenstraße entstehen in den Obergeschossen Mikroapartments und in Erd- und Untergeschoss Gewerbeflächen. Entlang der Stralsunder Straße und in der U-förmigen, zwei Höfe bildenden Bebauung des Innenbereiches entstehen Studentenwohnungen, im Erdgeschoss mit einer großzügigen Lobby, im Untergeschoss mit Waschsalon, Musikübungsraum, Fahrradabstellräumen und Tiefgarage.

Im Gebäudekomplex wird ein ausbalanciertes Verhältnis aus Individualität und sozialer Gemeinschaft, selbstbestimmtem Wohnen und identifikationsstiftendem Gemeinschaftsleben durch individuell gestaltete Wohnungen als Rückzugsort und zahlreiche Begegnungsflächen und zentrale Treffpunkte zum gemeinschaftlichen Lernen, Feiern, Kochen/Essen und Spielen als besondere Wohnerfahrung angestrebt.

Die Individualität der Wohnungen zeigt sich in der hohen Qualität der eigens auf die Grundrissituation abgestimmten Möbel, der voll ausgestatteten Küchen, der z.T. eigens für das Projekt entwickelten Sanitärobjekte sowie eines Farb- und Lichtkonzeptes.

Als Community Area bietet die große Studentenlobby mit ca. 450m² neben dem Empfang unterschiedliche flexible Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen (kleine Konzerte, Lesungen, Filmvorführungen), Games- und TV- Raum, Billard, Airhockey, Tischtennis, Druckerraum, Lernbereiche und zahlreiche Sitzgelegenheiten. Im Untergeschoss wird das Angebot durch einen Waschsalon mit Spielbereich und einen Musikübungsraum ergänzt.

Nach außen fortgesetzt werden die Gemeinschafts- und Sonderflächen durch die landschaftlich gestalteten Garten- und Grünanlagen der Innenhöfe und Gärten mit zahlreichen Sitzgelegenheiten und Spielflächen zur Erholung.

PROJEKTDATEN

Ort:	Brunnenstrasse 123-125, Berlin-Mitte
Bauherr:	Cresco Capital Mauerpark S.a.r.l
Architekt:	GBP Architekten GmbH, Berlin
BGF:	31.178 m ²
Leistungsphasen:	Generalplanung LP I-9
Fertigstellung:	4. Quartal 2017



GBP ARCHITEKTEN

GBP Architekten GmbH

Rudi-Dutschke-Straße 26 · 10969 Berlin

Fon: +49 (0)30-2000 71-0

Fax: +49 (0)30-2000 71-100

info@gbp-architekten.de

www.gbp-architekten.de