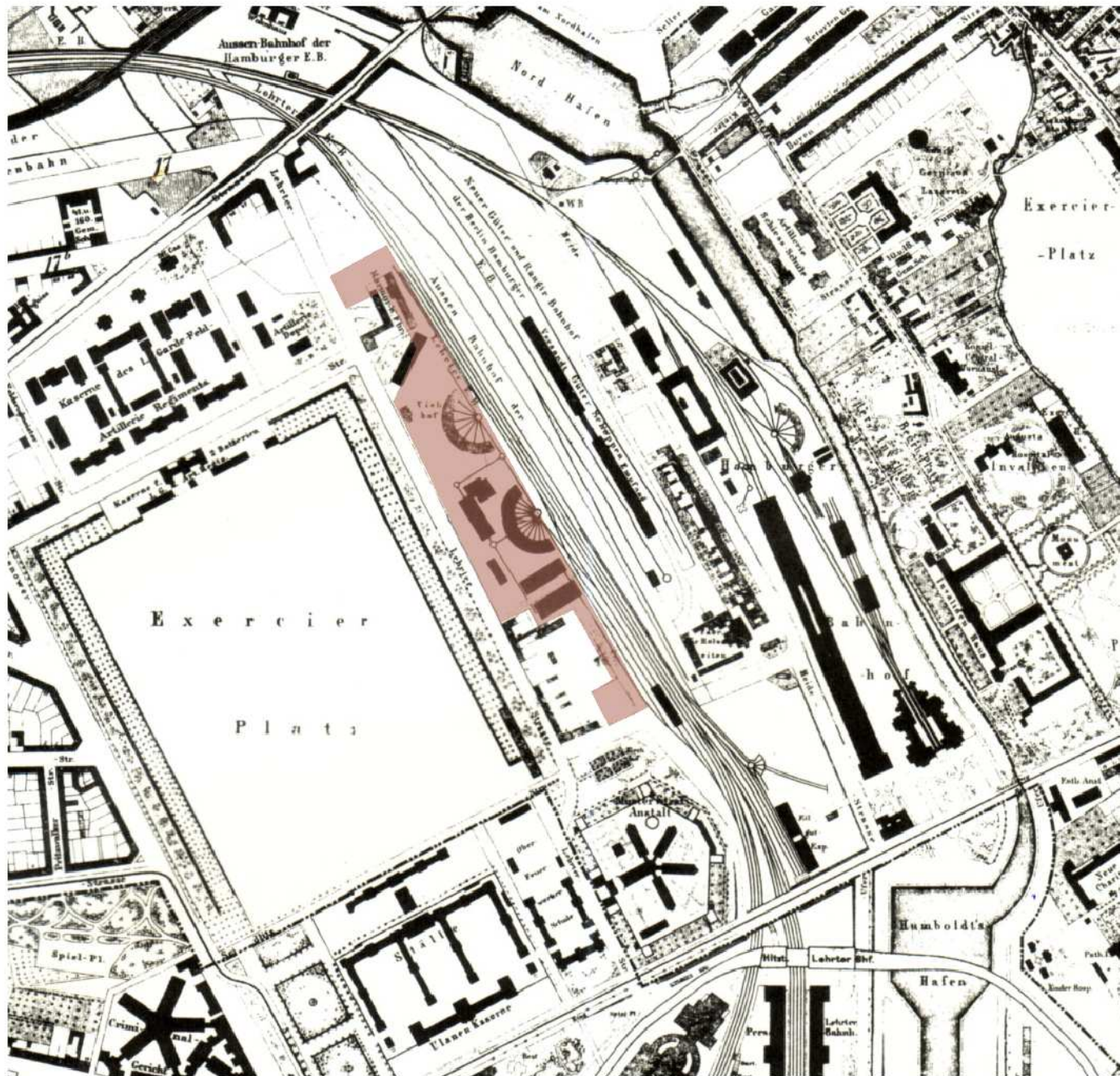
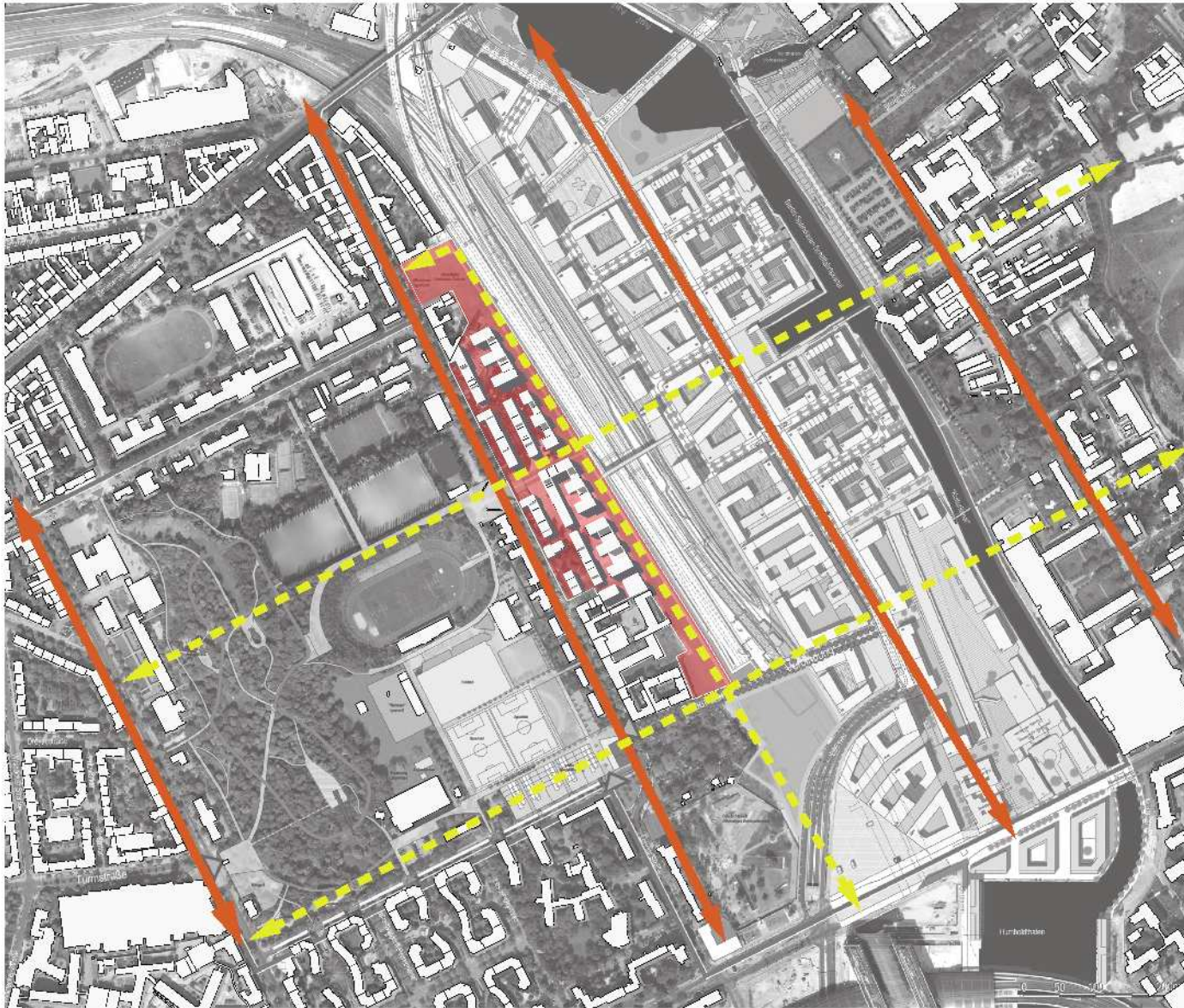




Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite





Die Lehrter Straße als Besonderheit

Charme

- verblüffende Vielgestaltigkeit auf engem Raum durch informelle Freiräume / unmittelbares Nebeneinander kontrastierender Stadtbilder
- Überraschungseffekt der Gelassenheit und grüne Atmosphäre in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes

Eigenarten als Potential

- eigenständige Form der Urbanisierung entwickeln
- Identität des Ortes erhalten, nutzen als Alleinstellungsmerkmal bei der Entwicklung

Einbindung in das Freiraumsystem

Gelenk

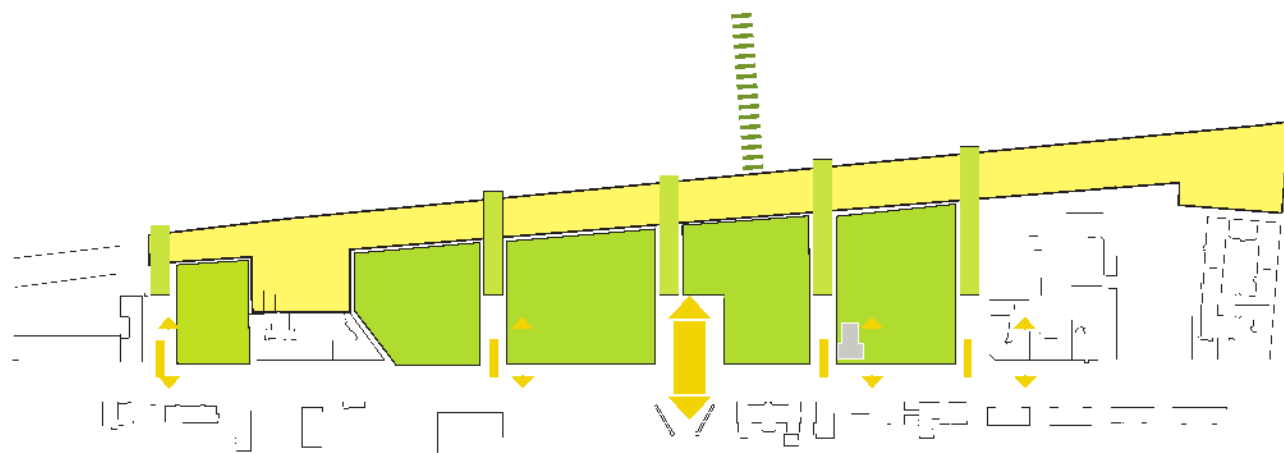
- zwischen Moabit, neuem Heidequartier, Mitte und Hauptbahnhof

Querung

- Eingang des Sportparkes am Poststadion und Platz im neuen Quartier als Fußgänger- und Fahrradverbindung zwischen Moabit und Mitte
- Brücke zur Heidestraße

Grünzug

- Rückgrat für das neue Quartier
- Fußgänger- und Fahrradverbindung zwischen Hauptbahnhof und Perleberger Brücke



Feldteilung und Querungen

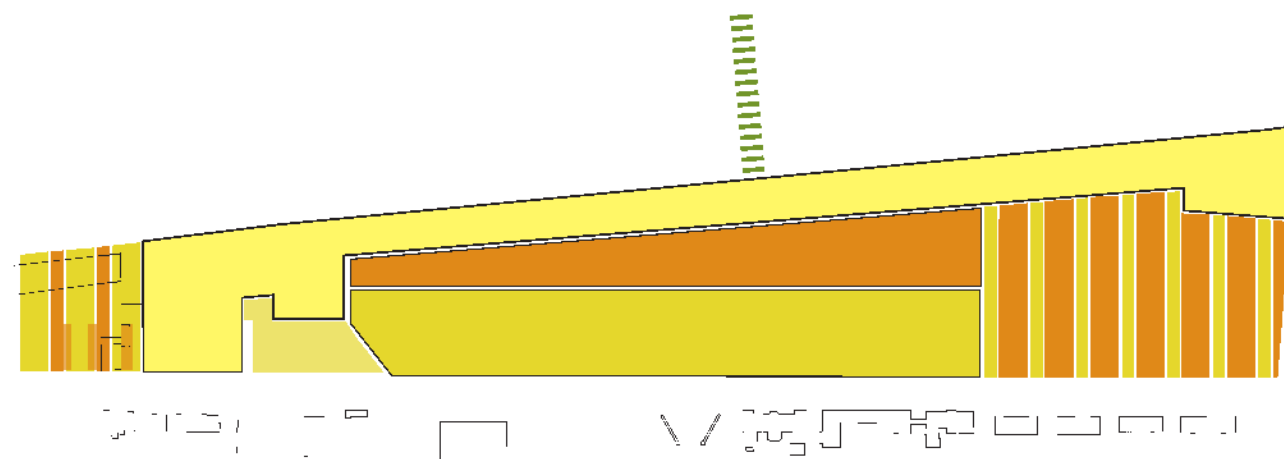
- Quergliederung zwischen Straßenraum und Bahnlandschaft
- Klinkermauer wird durchlässig
- Durchgänge als Gartenbänder bis zur Bahnkante

Adresse

- platzartiger Raum als Entrée gegenüber dem Zugang des Sportparks
- Verbindung zur Heidestraße über Rampenturm

Entwicklungsfelder

- vier Felder für Bebauung
- Lage der Kleingartenkolonie und Garten an der Lehrter Straße 23-24 berücksichtigt



Lagen und Schichten

Längsgliederung

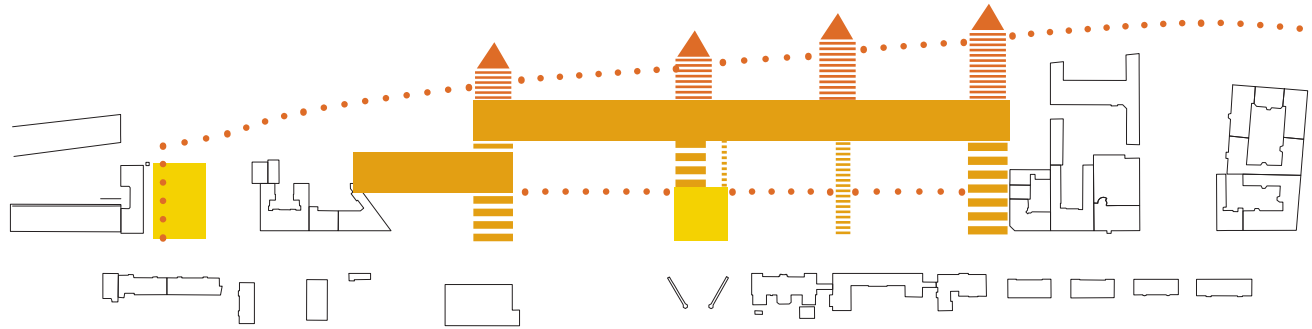
Aus Linearität Lehrter Straße und Bahnkante entwickelt sich Längsgliederung

Band an der Lehrter Straße

- an der Straße dem Kiez zugewandt die Lagen mit grüner Gartenzone, Besonnung von Südwesten und Ausblick auf den Sportpark

Band am Grünzug

- zur Bahn hin ruhige Lage am Grünzug mit dem weitem Blick in die Stadt



Typologie Harte Räume

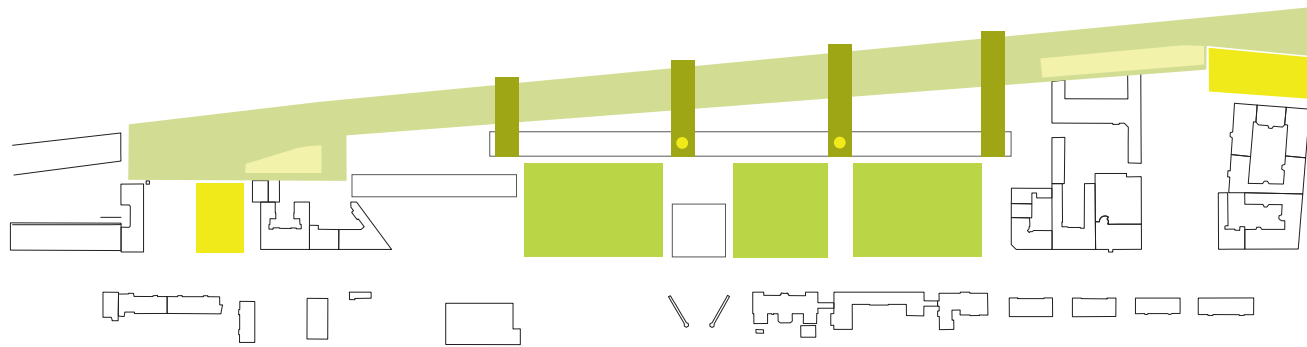
Hofband und Gassen

- Hauptmotiv: Sequenz Höfe über Gassen und zentralen Platz an Lehrter Straße angebunden
- Höfe und Gassen als Mischverkehrsflächen mit durchgängigen Belagebenen

Plätze

- gegenüber dem Poststadion als multifunktionale Fläche, aus den Bauten heraus intensiv bespielt
- Baumraster als Strukturgeber
- Biergarten neben neugestaltetem Spielplatz





Typologie Grüne Räume

differenzierte Öffentlichkeit bzw. Privatheit

Gärten

- an der Straße private oder gemeinschaftliche Gärten

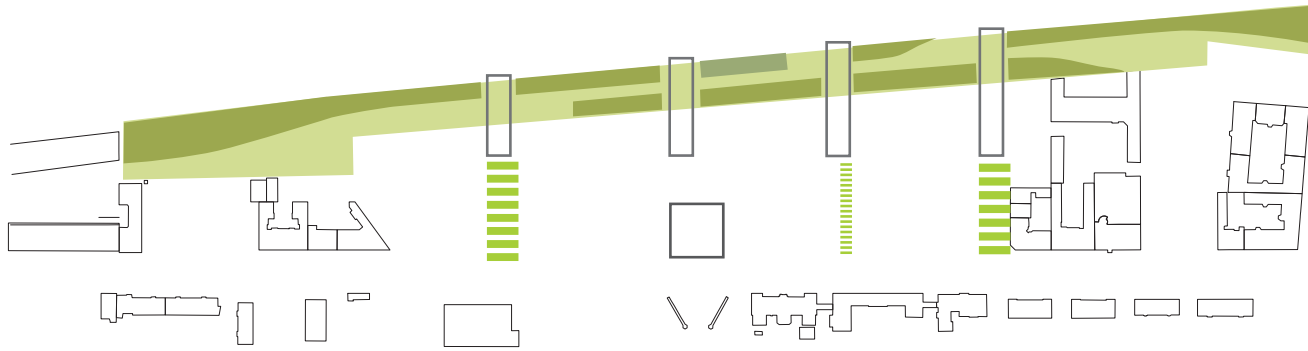
Gartenbänder

- Gartenbänder bilden Gemeinschaftsgärten, verklammern Quartier mit Grünzug an Bahn
- an der Bahnkante offene Aussichtsplätze
- Spielpunkt im Quartier

Grünzug/StadtLandschaft

- öffentliche Oberfläche des Quartiers
- an den Aufweitungsbereichen im Norden / Süden Bürgergärten und Spielplätze





Stadtlandschaft

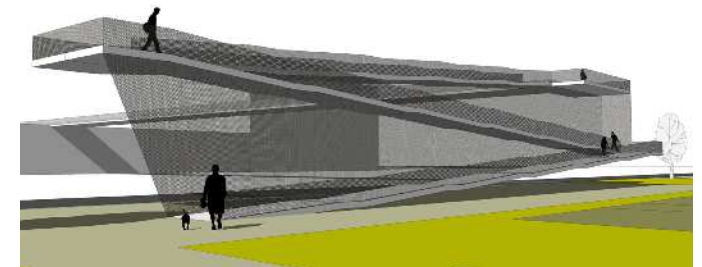
Quartier erhält einen landschaftlichen Saum.

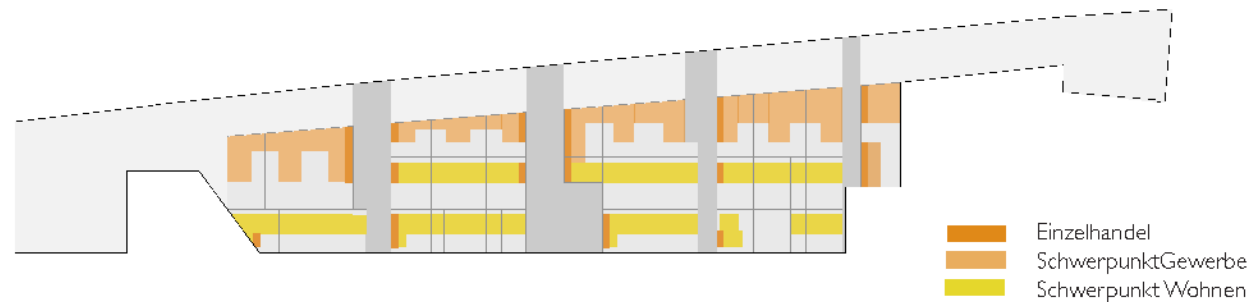
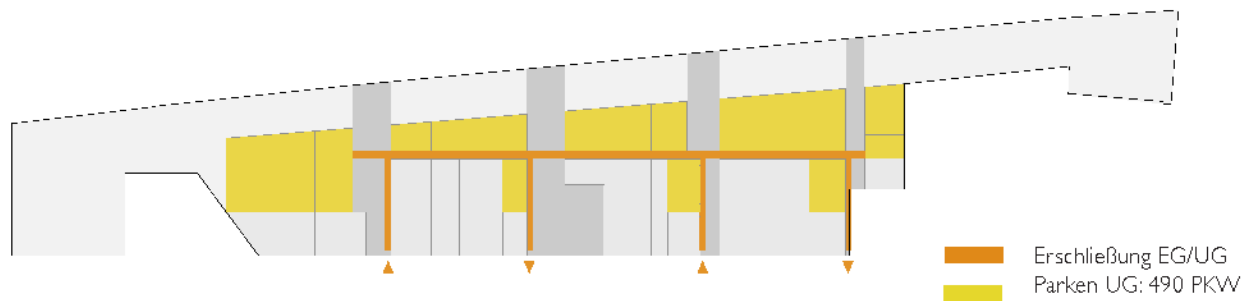
Roughs und Greens

- „schnelle“ Wegeverbindung von wechselnd gesetzten „Roughs“ aus baumbepflanzte Gräserfelder und “Greens” als nutzbare Rasenflächen
- abwechslungsreiche Raumfolge im Kontrast zur Weite des Gleisfeldes

Landmarke

- Brückenkopf als Aussichtsplattform und Anbindung an das Heidequartier
- markanter Rampenturm wird zu einem Zeichen für das Quartier





Städtebauliche Kennzahlen

	Gewerbe	Wohnen	GRZ	GFZ
Wohn- und Gewerbeband	20.981 qm 55%	17.166 qm 45%	0,5	2,7
Stadthäuser am Wohnweg	3.744 qm 25%	11.233 qm 75%	0,4	1,8
Stadthäuser an der Mauer	3.230 qm 20%	12.920 qm 80%	0,5	2,3
SUMME	27.955 qm 40%	41.319 qm 60%	0,5	2,3

Erschließung

Quartierszugänge

- vier Zugängen an Lehrter Straße über Querungen bis in Wohn- und Gewerbeband am Grünzug

Verkehr

- Fußgänger und Fahrraderschließung über Querungen und Wohnwege
- Erschließung erstes Gebäudeband über Wohnwege, zweites über Hofband
- Kurzzeitparkplätze für Kunden- und Lieferverkehr Gewerbe im Hofband

Parken

- an den Quartierszugängen Parkverkehr pro Entwicklungsfeld direkt in vier Tiefgaragen

Dichte und Nutzungsmischung

Gärten

- an privaten und gemeinschaftlichen Gärten höherer Anteil "Wohnen in ruhiger Lage"

Querungen

- an den Querungen Gastronomie, Läden und Gewerbe
- am Platz größere Flächen zur Nahversorgung
- an der Lehrter Straße Kopfgebäude für Nahversorgung, Kultur und Gastronomie

Grünzug

- am Grünzug höchster Gewerbeanteil: Sockelbereich Hallen, große Flächen, Obergeschoss Dienstleistung und Wohnen mit großzügigen Dachterrassen und Loggien

Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite



Struktur und Raumbildung

- Bebauung parallel zur Straße in Schichten, zur Bahn hin ansteigend, von den Querungen unterbrochen
- verschiedenartige Freiräume: Stadtgärten, Quartiersgärten, Wohnstraßen
- Durchlässigkeit des Quartiers begünstigt Kommunikation mit Umgebung
- Variationen der Anschlüsse an bestehende Bebauung erzeugt Einbindung Bestand
- Einbindung der bestehenden Gartenstrukturen in die Freiraumentwicklung



Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite



Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite



Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite





Wohn und Gewerbeband

- durchgängige Sockel bildet klare räumliche Kante zum Grünzug
- steigert sich von 2 auf 4 Geschosse mit der ansteigenden Bahnrampe
- darüber 4-7 geschossige Einzelbaukörper
- Tiefgarage im Untergeschoss
- höhere Dichte der Bebauung wird mit weiterem Blick in Stadtlandschaft kompensiert
- 4-seitige Belichtungsmöglichkeit gewährleistet flexible Nutzung und Aufteilung der Einheiten
- Im Sockel großflächige Angebote für Werkstätten, Produktion, Groß- und Einzelhandel
- in Obergeschossen Mischung aus Dienstleistung und Wohnen mit Dachterrassen
- Parzellendimension größer entsprechend der Typologie mit höherer Dichte



Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite





von den Rändern zur Mitte

von der Bahn zur Strasse



Entwicklung und Realisierung:

Sensible Urbanisierung

Die entscheidende Komponente einer umfassend verstandenen nachhaltigen Stadtentwicklung ist die Partizipation örtlicher Akteure.

- Kleingärten
- ansässige Betriebe und Ansprüche aus der unmittelbaren Nachbarschaft

Die Berücksichtigung des Vorhandenen und eine adäquate Fortentwicklung befördert die nachgefragte, aber nicht irgendwo zu bestellende Lebendigkeit des Neuen.

Parzellierung

- Baufelder linear ausgerichtet, in eine netzartige Erschließung eingebettet
- Vergabe Grundstücke in ganzen Baufeldern oder in Paketen von mehreren Baufeldern
- kleinteilige Einzelvergabe bis hin zu Baugrundstücken von Einfamilien-Stadthäusern

Umsetzung

Alternative Entwicklungsmodelle nach Priorität möglich:

1. Realisierungsphase:

- Anschluss an die vorhandene Substanz im nördlichen und südlichen Bereich
- Anlage des Grünzuges mit Pioniergärten
- Ausbau und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes
- Bauen an der Lehrter Straße auf weitgehend erschlossenen Bereichen

2. Realisierungsphase

- Entscheidung zu derzeit genutzten Flächen

Lehrter Straße Mittelabschnitt Ostseite

