



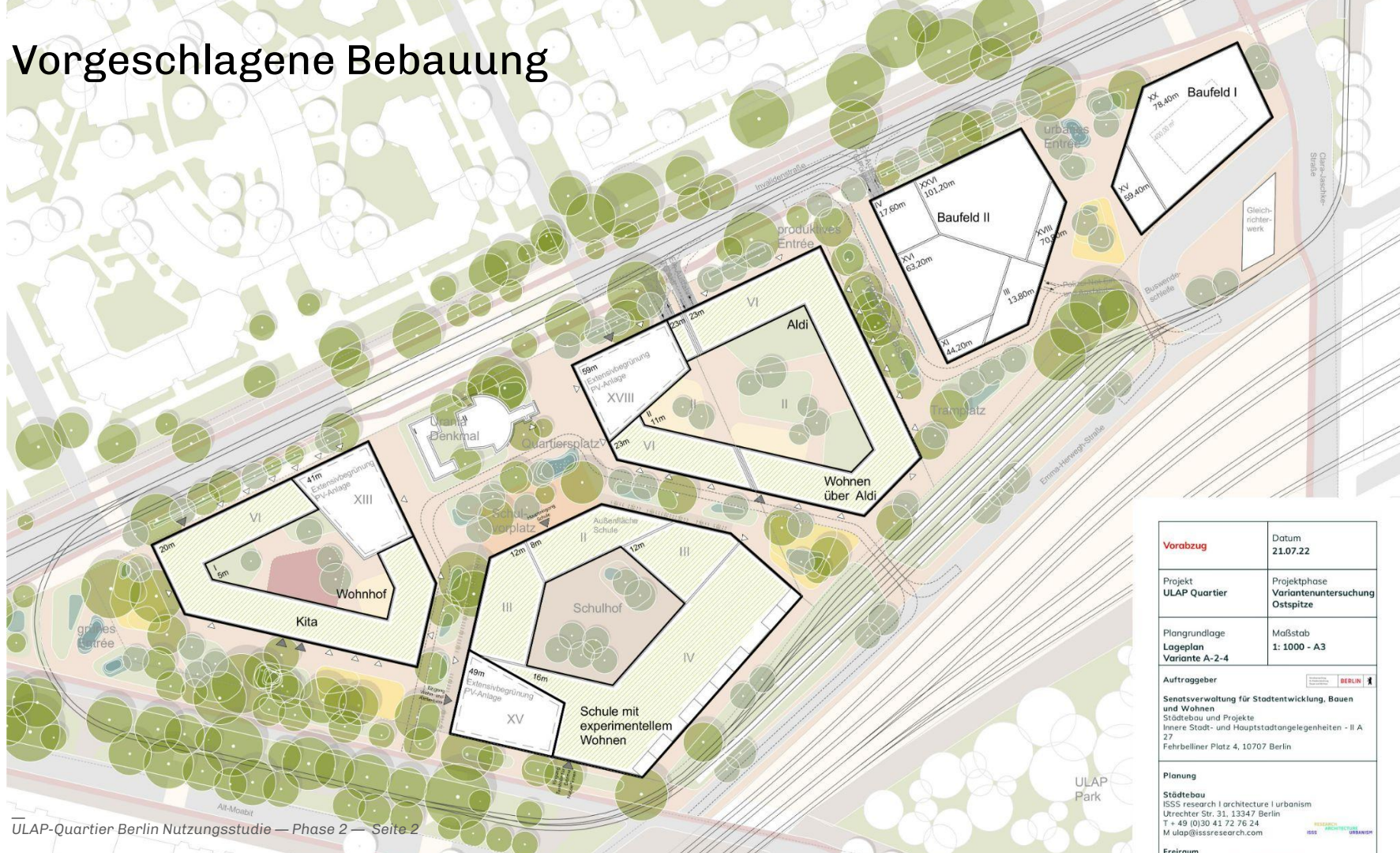
**in  
polis  
urbanism**



# **ULAP-Quartier Berlin**

## Nutzungsstudie

Version 17.11.2022

# Vorgeschlagene Bebauung



<b>Vorabzug</b>	Datum 21.07.22
Projekt <b>ULAP Quartier</b>	Projektphase Variantenuntersuchung Ostspitze
Plangrundlage Lageplan Variante A-2-4	Maßstab 1: 1000 - A3
Auftraggeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Städtebau und Projekte Innere Stadt- und Hauptstadtdenkmale - II A 27 Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin	
Planung Städtebau ISSS research   architecture   urbanism Ulrechtter Str. 31, 13347 Berlin T + 49 (0)30 41 72 76 24 M ulap@issresearch.com	
Erreicherung	



# Aufgabe: Was soll und kann die Nutzungstudie leisten?

Instrumentarium zur späterer Verwendung

Nutzungsmöglichkeiten (Art, Verortung, Dichte, Größe)

Identitäten, Stärken/Schwächen des Areals und der Teilräume

Bereiche von besonderer Bedeutung

# Übersicht über die Struktur der “Nutzungsstudie”

## Phase 1: Analyse & Plausibilitätsprüfung



- Können sich bestimmte Nutzertypen das ULAP-Quartier nach den vorgeschlagenen Nutzungen aneignen?
- Wenn ja, wo, wie und wo nicht?



- Welche Nutzertypen finden keine Räume?
- Welche Räume bieten keine Raumanweisungsmöglichkeiten?
- Wo können Raumnutzungskonflikte entstehen?

## Phase 2: Nutzungsoptionen & Raumprogrammierung



- Welche Nutzungen brauchen die künftigen Nutzer\*innen und wo können diese im Quartier platziert werden?
- Welche Identitäten weist das Quartier und seine Teilräume aus?



- Welche Nutzungsoptionen sollen beibehalten werden und welche sollen das Angebot ergänzen?
- Wie sollen Räume programmiert werden?
- Welche Beispiele von ähnlichen Raumprogrammierungen gibt es?

# Plausibilitätsprüfung: Basisansatz

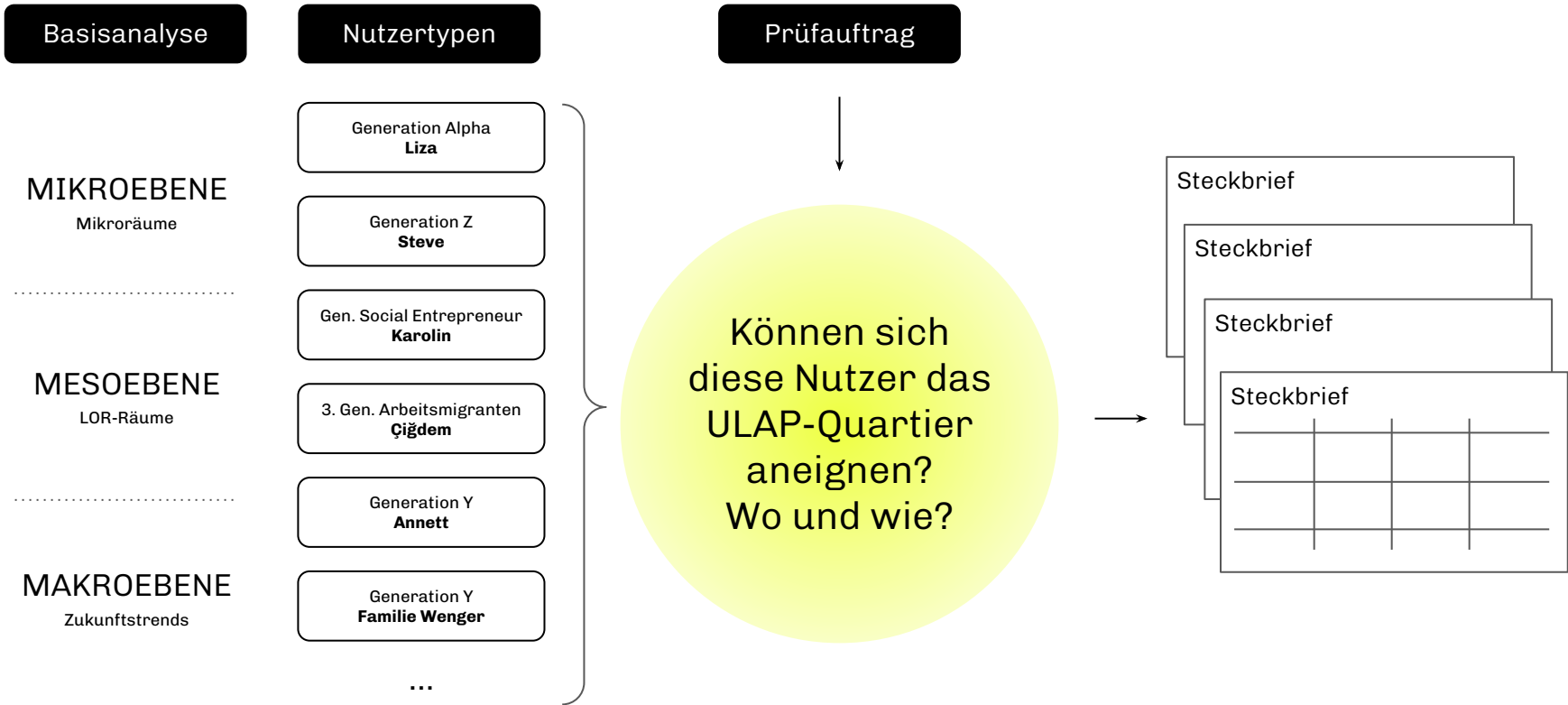
Ziel der Plausibilitätsprüfung ist es, relevante Nutzertypen – aus der Sicht generationsspezifischer Lebensstiltypen – herauszuarbeiten und diese am aktuellen Entwurf “zu spiegeln”.

Wo korrespondieren Nutzungserwartungen und Nutzungsmöglichkeiten mit den aktuell erkennbaren Nutzungsangeboten des Entwurfs?

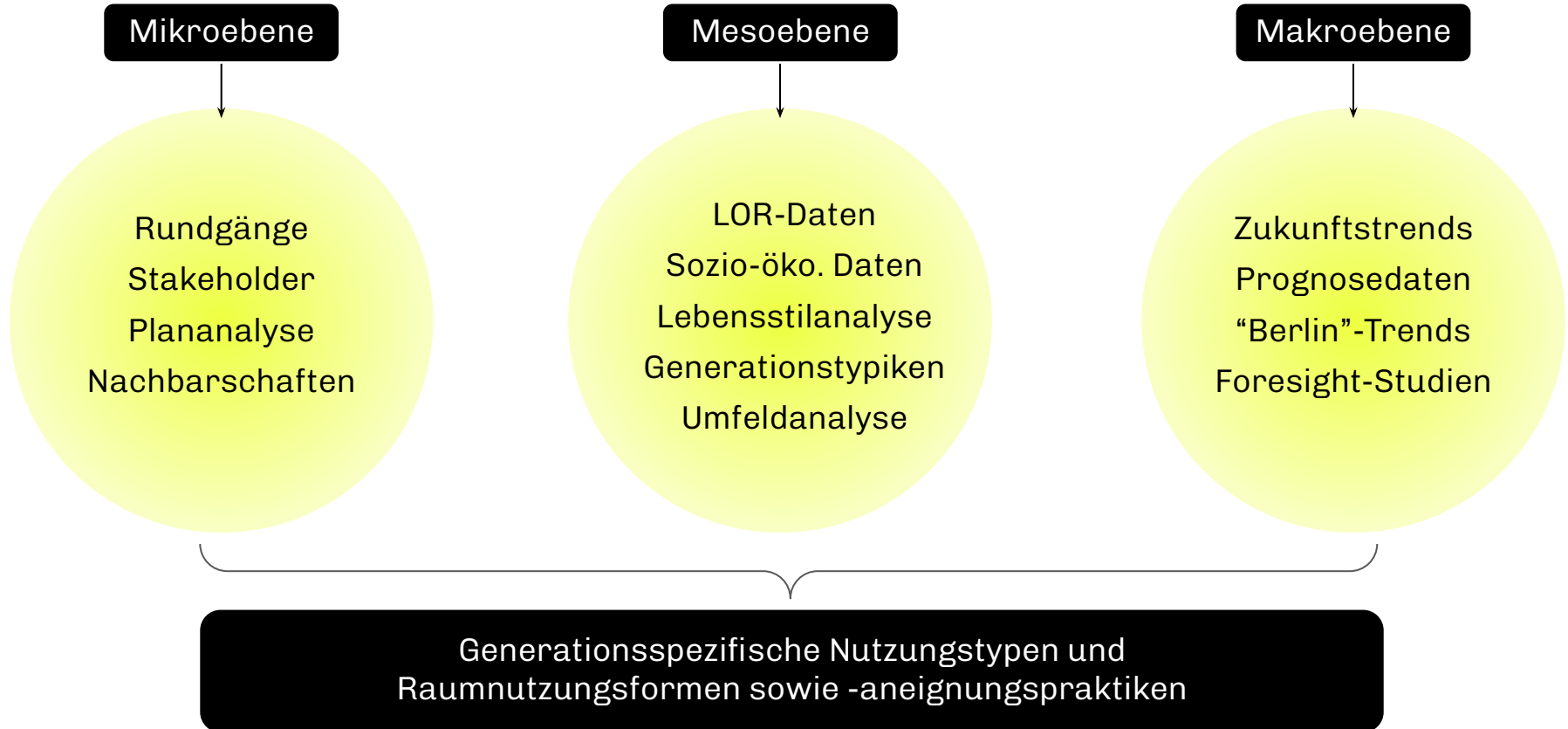
Wo gibt es Verdichtungs- und wo Leerstellen?

# Plausibilitätsprüfung

## Methodische Vorgehensweise und Analysekonzeption



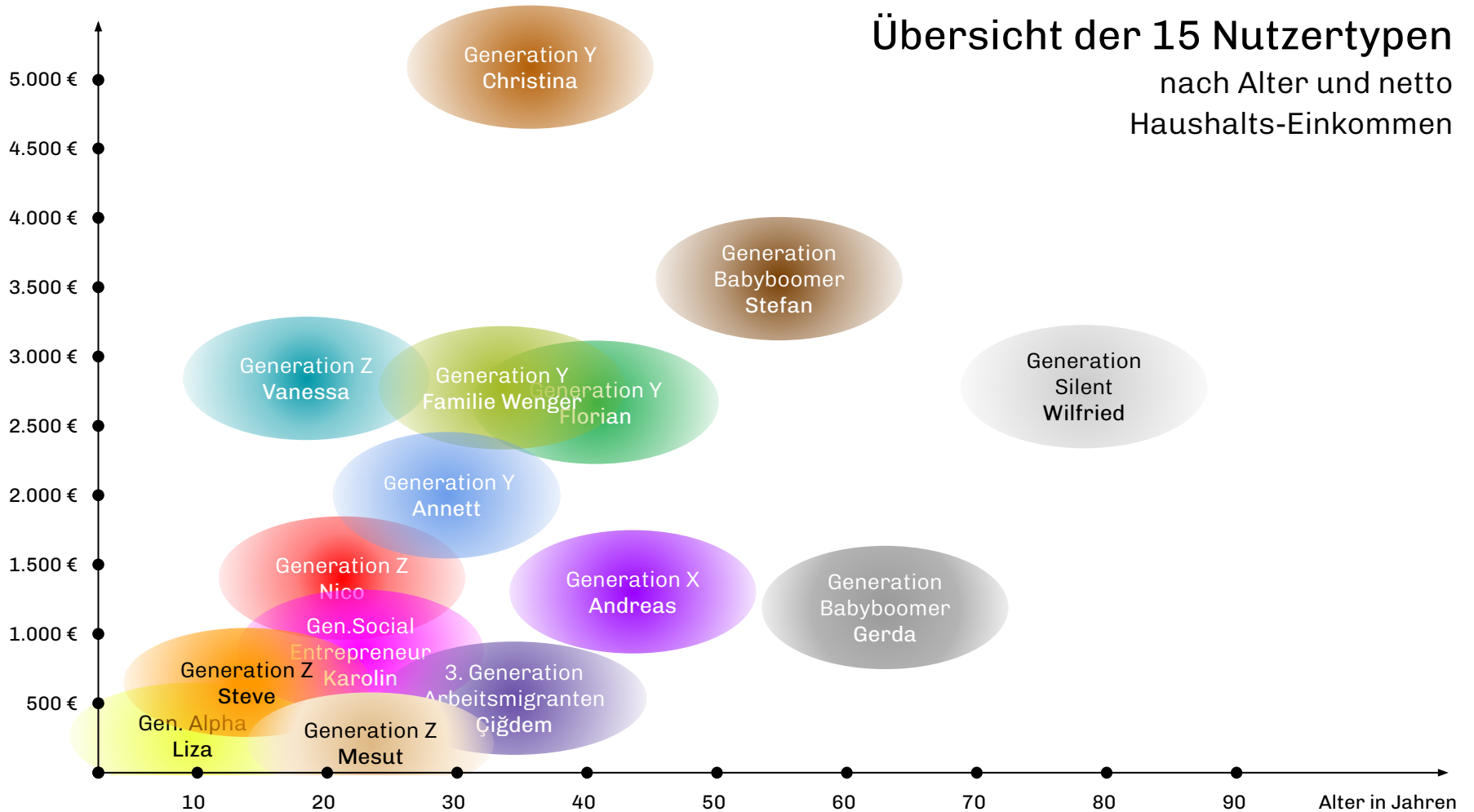
# Plausibilitätsprüfung: Datengrundlagen





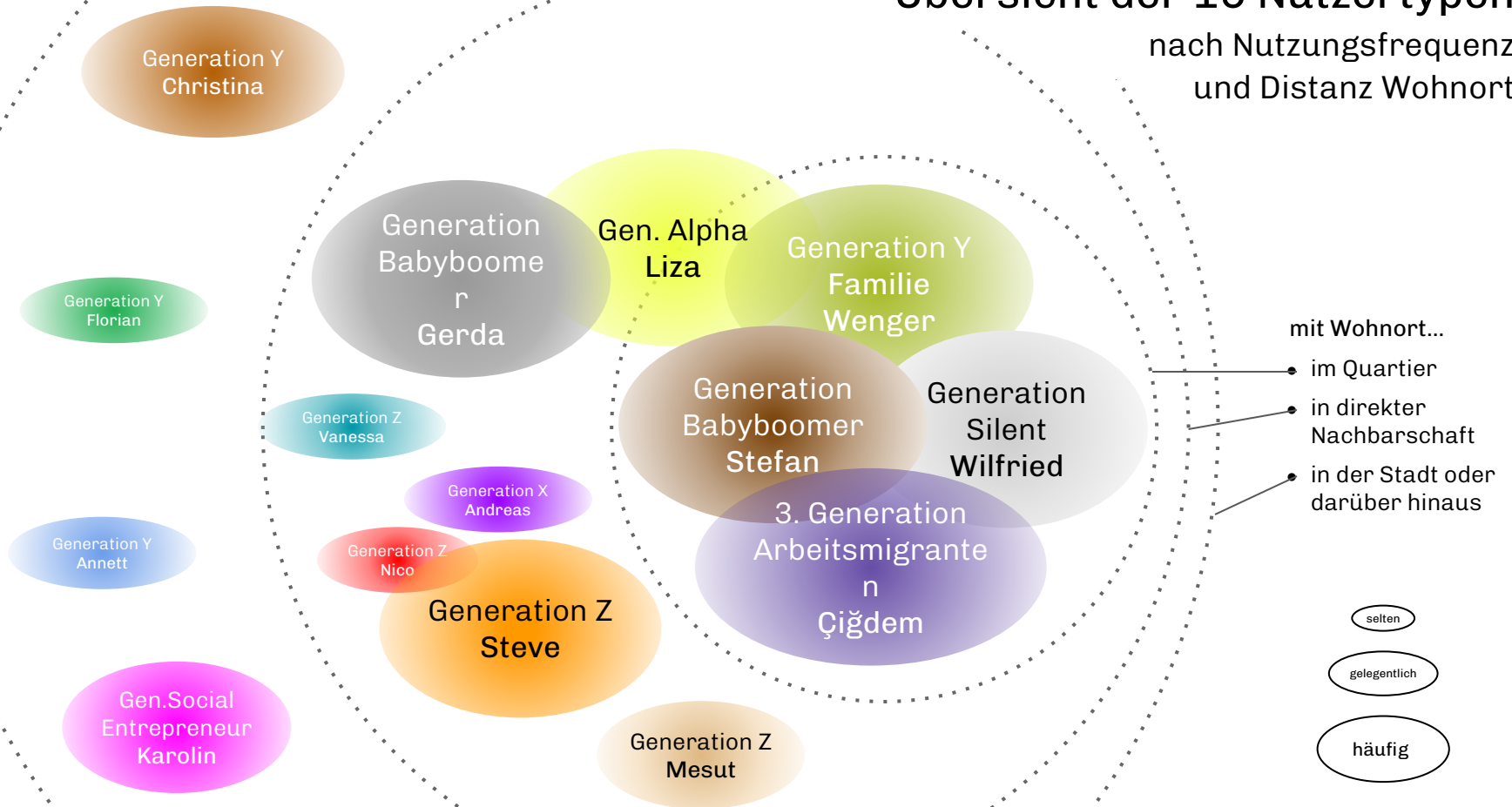
# Übersicht der 15 Nutzertypen

nach Alter und netto  
Haushalts-Einkommen



# Übersicht der 15 Nutzertypen

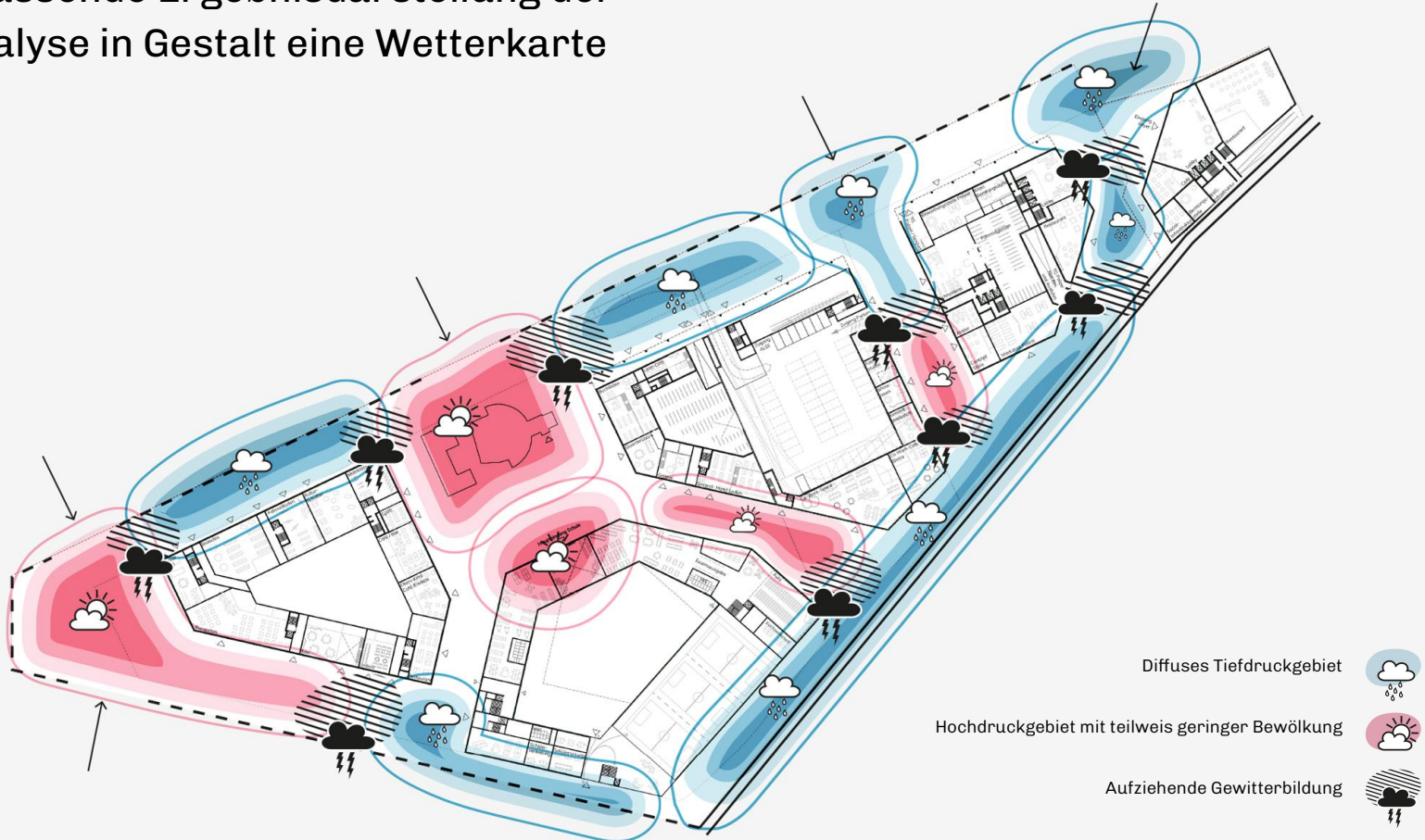
nach Nutzungsfrequenz  
und Distanz Wohnort



# Übersicht Nutzung aller Lebensstil-Typen



# Zusammenfassende Ergebnisdarstellung der Nutzungsanalyse in Gestalt eine Wetterkarte



## Methodisches Vorgehen - Phase 2

**Ziel:** Definition von Nutzungsoptionen, die zur Entstehung eines lebendigen urbanen Quartiers beitragen

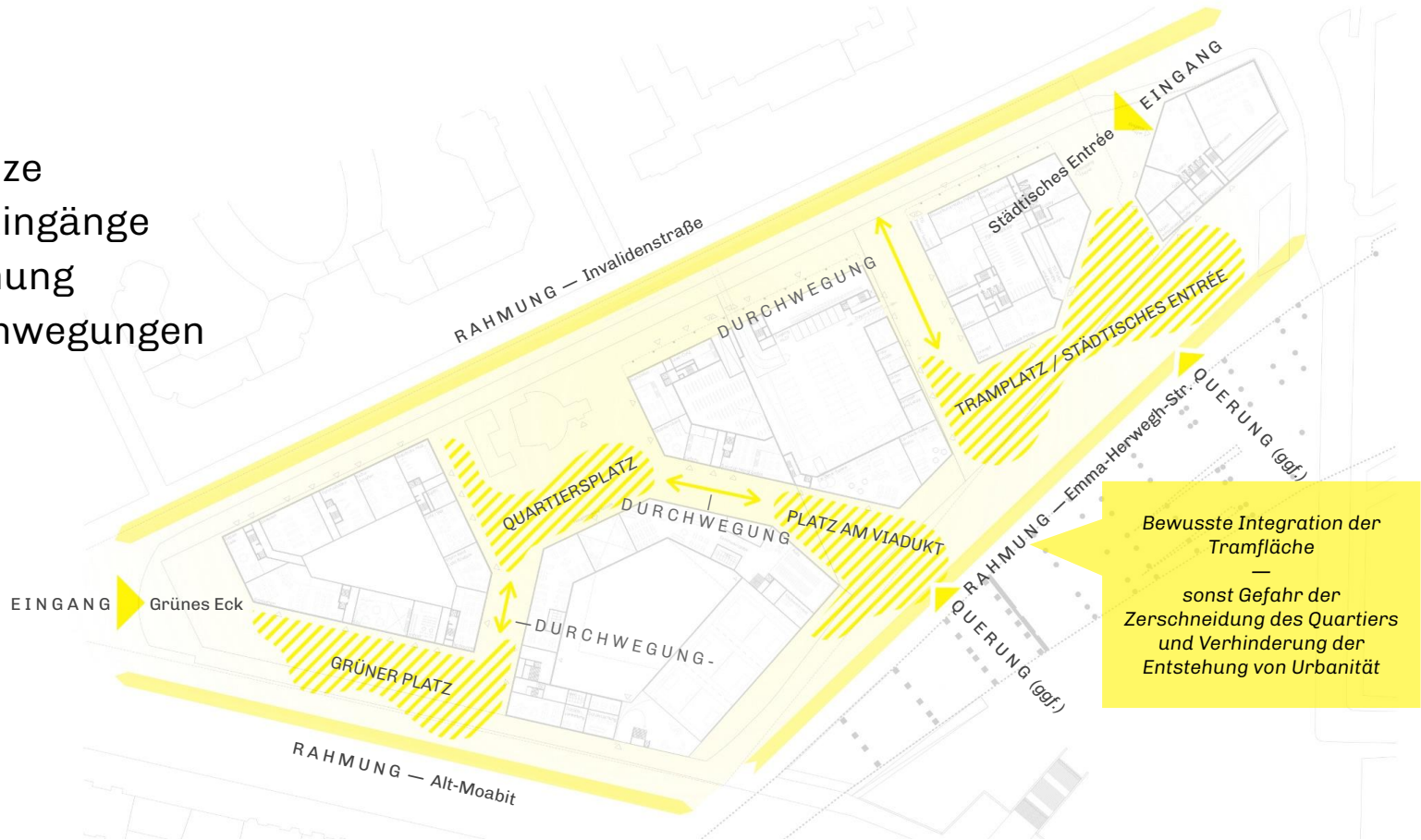
**Nachfrage:** Was brauchen die künftigen Nutzer\*innen, was sie im Quartier noch nicht finden?

**Angebot:** Aus den Teilräumen heraus gesehen, welche Nutzungen führen zu einem lebendigen Quartier?

**Synthese:** Verortung der Nutzungen, die zu den Bedarfen passen; Entwicklung von Identitäten bzw. Narrativen für das Quartier und seine Teilräume

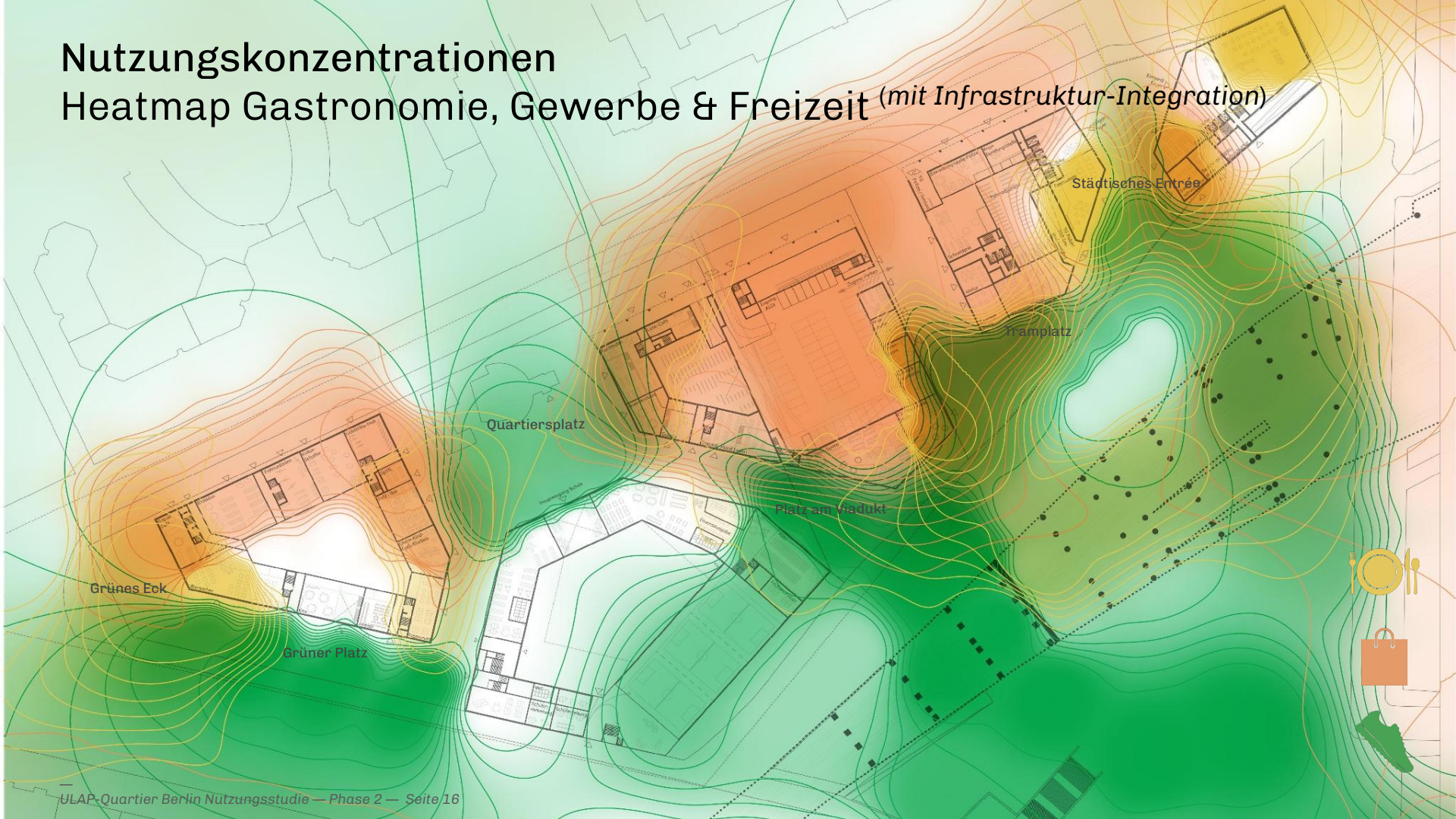
# Quartiersstruktur

- 4 Plätze
- 2+2 Eingänge
- Rahmung
- Durchwegungen





# Nutzungskonzentrationen Heatmap Gastronomie, Gewerbe & Freizeit (mit Infrastruktur-Integration)





# Empfehlungen

## Bereiche besonderer Aufmerksamkeit (Szenario mit Infrastruktur-Integration)

RISIKEN

- Abgewandte Fassade
- Räumliche Barriere
- Tram als Barriere

POTENTIALE

- Inaktive Verkehrsfläche
- Räume im Nutzungsschatten
- Leuchtturm-Nutzung
- Ein- und Aufgänge
- Aktivierende Nutzung
- Räume mit Nutzungspotential
- Insenierung

