



Büro- und Geschäftshaus Gloria (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

14.00 - 15.30 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Das Bauvorhaben betrifft drei Parzellen am prominenten Beginn des Kurfürstendamms. Neben einem denkmalgeschützten ehemaligen Wohngebäude mit Läden aus dem Jahre 1898 wird ein Wohngebäude aus der Zeit der Postmoderne und der Gloria-(Kino)-Palast aus den Fünfziger Jahren durch einen Neubau ersetzt.

Nach umfangreichen gutachterlichen Bestandsuntersuchungen, langem Abwägungsprozess und Kontroversen innerhalb der Berliner Denkmalbehörden einer wurde der Abriss des Gebäudes im Dissens genehmigt. Das benachbarte historische, denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahre 1898, zuletzt als Hotel genutzt, wird saniert und für hochwertige Büronutzung hergerichtet. Die beiden neuen Büro- und Geschäftshaus-Neubauten rechts neben dem historischen Haus sind hinsichtlich der Einordnung in die Umgebung, der Gestaltung der Staffelgeschosse und der Detaillierung der Natursteinfassaden Gegenstand der Beratung im 65. Baukollegium.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Uwe Reppegather, Centrum-Group

Peter Knopf, Centrum-Group

Dr. Volker Poier, Poier Consulting

Florian Matzker, Ortner&Ortner Architekten

Markus Penell, Ortner&Ortner Architekten

Hendrik Otto, Ortner&Ortner Architekten

Baukollegium

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin, StS für Stadtentwicklung

Prof. Kees Christiaanse, Architekt u. Stadtplaner, Rotterdam

Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München

Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin u. Stadtplanerin, München

Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart

Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig

Verena Brehm, Architektin, Hannover

Verwaltung

Manfred Kühne, SenStadtWohn, Abt.ltg. Städtebau u. Projekte

Oliver Schruoffeneger, Bezirksstadtrat Ch-Wi

Susan Reichenbach, BA Ch-Wi

Marcel Kümmritz, UD Ch-Wi

Dr. Dagmar Tille, SenKultEu, Ltg. Oberste Denkmalschutzbehörde

Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium

Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium

Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Wolfgang Tillinger, BVV

Susanne Klose, BVV

Dr. Gabriele Gutzmann, BVV - Seniorenvertretung

Dr. Jürgen Lautsch, BVV - Bürgerdeputierter

Büro- und Geschäftshaus Gloria

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

Begrüßung

Senatsbaudirektorin Regula Lüscher begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitglieder des Baukollegiums sowie die Beteiligten des Bezirkes und der Verwaltung vor. Nachdem keine Einwände zu konstatieren sind, verabschiedet sie das Protokoll der 64. Baukollegiumssitzung. Mit Bezug auf das Bauvorhaben erfolgen kurze Ausführungen zum §34 BauGB und zur Erhaltungsordnung Kurfürstendamm durch Fr. Lüscher.

Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Frage, welche Bebauung der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB zuzurechnen sei und den Beurteilungsmaßstab für das Einfügen bilde, sei es unerheblich, auf welcher rechtlichen Grundlage diese Bebauung errichtet wurde. Aus dem Umstand, dass Teile der benachbarten Bebauung (hier: Upper West) auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet wurden, lasse sich somit nicht folgern, dass diese bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens Büro- und Geschäftshaus Gloria außer Betracht bleiben müssen. Dies sollte bei der Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB berücksichtigt werden.

Nach der Erhaltungsverordnung Kurfürstendamm gemäß § 172 BauGB stellen die Bauten der Zeit bis 1920 das städtebauliche Leitbild dar, an dem sich die Errichtung von Neubauten vorrangig zu orientieren habe.

Anschließend bittet sie den Vorhabenträger unter Bezugnahme auf die letzte Sitzung um die Vorstellung des weiterentwickelten Projektes, das als Wiedervorlage beraten wird.

Vorstellung der Planung durch den Vorhabenträger

Herr Knopf stellt die Teilnehmer der Vorhabenträger und planenden Architekten vor.

Herr Penell und Herr Matzker, Partner bei Ortner & Ortner präsentieren ihre Überarbeitung, gegliedert nach den Themen Adressbildung, Realteilung, Sockelausbildung, Fassaden- und Eingangsgestaltung und Dachstaffelung, die in der 64. Baukollegiumssitzung beraten wurden. Die Baumassen sind nahezu gleich geblieben.

Bezüglich der Realteilung wurde die Trennungssachse zwischen dem Haus Kurfürstendamm 12 und dem Haus Kurfürstendamm 14 so verschoben, dass in der Ansicht zwei gleiche Fassadenlängen entstehen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die innere Gebäudestruktur und ab dem dritten Obergeschoss entstehen auf der Gebäuderückseite so zwei Höfe. Historischen Ansichten folgend wurde der Shop-Eingang des rechten Gebäudes Kurfürstendamm 12 plastisch herausgearbeitet und als mittig in der Fassade liegender Zugang umgesetzt. Der Eingang zum linken Gebäude Kurfürstendamm 14 befindet sich auf der rechten Gebäudeseite, also unmittelbar an der Trennungssachse zwischen den beiden Gebäuden. Dieser Eingang erschließt wie bisher die Bürogeschosse beider Gebäude.

Die Zweigeschossigkeit des Sockels wurde zurückgenommen. Der Sockel ist nun auf Geschosshöhe horizontal gegliedert mit linearen Brüstungsbändern und Stürzen. Das Erdgeschoss ist im inneren jedoch weiterhin zweigeschossig organisiert. Das Fassadenbild ist nun stärker aus der Strukturalität heraus gearbeitet. Die Materialität und Plastizität wurde in Abstimmung mit dem Bezirk beim Haus Kurfürstendamm14 (links) durch einen gelblichen Naturstein (z.B. Travertin) und beim Haus Kurfürstendamm12 (rechts) durch einen skelettierten Bau mit stärker ausgebildeten Lisenen und mehr Tiefe in grauem Muschelkalk konkretisiert. Das Relief der Fassaden liegt in den oberen Geschossen im Material (Stein) selbst und weist Tiefen von ca. 10 cm (Kurfürstendamm 14) bis ca. 30 cm (Kurfürstendamm 12) auf. Die zurückversetzten Lüftungsklappen sind aus Metall und korrespondieren farblich mit der Natursteinfassade. Die zweite Steinlage ist bündig mit den Kastenfenstern. Insgesamt sei die Materialität der Gebäude nun nicht mehr durch gläserne Opulenz, sondern durch im Stein verankerte Plastizität gekennzeichnet.

In der Dachzone wurde die Technikeinhausung aufgegeben. Die Technikfläche wurde als zweites fensterloses Staffelgeschoss architektonisch eingebunden, welches um ca. 3.5 m zurückspringt und einen gestuften Übergang zum benachbarten Upper-West-Gebäude ausbildet. In einer Alternative springt das Technikgeschoss der Nr.14 um ca. 8 m zurück mit der Konsequenz, dass ein Teil der Technik statt der Innenhöfe auf der Rückseite der Gebäude untergebracht werden muss.

Büro- und Geschäftshaus Gloria

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

Empfehlung des Baukollegiums

Die Zusammenfassung der Empfehlung des Baukollegiums erfolgt durch Frau Jórunn Ragnarsdóttir:

Das Baukollegium sieht die Empfehlungen aus der letzten Sitzung gut umgesetzt und ist erfreut über die Verbesserung des Entwurfes. Die Gebäude könne man sich so gut an der Stelle vorstellen. Es handele sich um eine eindeutige Verbesserung des Entwurfes. Die Fassaden seien besser proportioniert und die Geschosse in der Fassade sensibel gestaffelt. Das Baukollegium akzeptiert, dass es sich bei dem Entwurf lediglich optisch um zwei Häuser handle, in der Realität jedoch um ein Gebäude. Die Dachzone des Gebäudes Kurfürstendamm 14 wird mehrheitlich in der um 3,5 m zurückspringenden Variante befürwortet. Sie sei sensibler und erzeuge einen guten Rhythmus. Das Technikgeschoss soll von der Straße aus möglichst nicht sichtbar sein und es sollen keine Glasbrüstungen verwendet werden.

Stärkere Differenzierung der beiden Fassaden der Häuser Kurfürstendamm 12 und 14

Die Fassaden weisen noch immer einen stark überhöhten Maßstab auf. Die Rasterung sei sehr großmaßstäblich, insbesondere gegenüber dem historischen Nachbargebäude Kurfürstendamm 15. Das Baukollegium empfiehlt, den spezifischen Charakter der beiden Gebäude und ihrer Fassaden stärker herauszuarbeiten. Dafür sollte die Verwendung eines höheren Anteils an geschlossenen Fassaden beim Haus Kurfürstendamm 14 überprüft werden.

Höhere Sensibilität beim Übergang zum historischen Gebäude Kurfürstendamm 15

Im Baukollegium herrscht Einigkeit, dass der Übergang vom Gebäude Kurfürstendamm 14 zum historischen Nachbargebäude Kurfürstendamm 15 noch nicht gelöst sei. Der einzige Eingang zu den Obergeschossen an der rechten Fassadenseite des Gebäudes Kurfürstendamm 14 wird aus gestalterischen Gründen weiterhin kritisiert. Ein Pendant auf der linken Fassadenseite würde historischen Beispielen am Kurfürstendamm folgen und könnte den problematischen Übergang zum Altbau mit dem Bruch der Maßstäblichkeit verbessern.

Aus Sicht des Bezirks sei die Genehmigungsfähigkeit des Sockelbereichs in der vorgestellten Form mit Verweis auf die Erhaltungsordnung fraglich.

Die vom Baukollegium empfohlene Fassaden-Bemusterung vor Ort, entweder im Rahmen des Baukollegiums, oder alternativ mit dem Bezirk und Fr. Senatsbaudirektorin Lüscher wird noch in der Sitzung vom Vorhabenträger zugesagt.

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

Das Protokoll wird nach der Freigabe auf der Internetseite des Baukollegiums Berlin veröffentlicht.

**Ansprechpartner: Bernhard Heitele Tel: 030 / 9025 - 2063 oder
bernhard.heitele@sensw.berlin.de**

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.