



Büro- und Geschäftshaus Volt Berlin

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

15.30 - 17.00 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Auf dem Grundstück hinter dem Einkaufszentrum Alexa sollte eine Shopping- und Erlebnis-Mall „Volt Berlin“ entstehen. Auf Empfehlung des Baukollegiums wurde 2013 ein kleiner eingeladener Wettbewerb veranstaltet, den das Büro Jürgen Mayer H., Berlin gewann. Der vorliegende Entwurf ist nach einer Umnutzungsstudie aus dem Ursprungsentwurf weiterentwickelt worden und zeichnet sich durch gestapelte, kastenartige Glaskuben und eine räumlich ausgebildete horizontale Fuge aus. Ziel der Beratung ist die Schlüssigkeit des Architektur-Konzeptes auf die neue Nutzung als Büro- und Geschäftshaus mit Läden und Gastronomie zu überprüfen.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Felix Gädeke, Volt Berlin GmbH & Co. KG
Thomas Hohwieler, Volt Berlin GmbH & Co. KG
Guido Wiese, Volt Berlin GmbH & Co. KG
Jürgen Mayer H, J. Mayer H und Partner Architekten
Hans Schneider, J. Mayer H und Partner Architekten

Baukollegium

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin, StS für Stadtentwicklung
Prof. Kees Christiaanse, Architekt u. Stadtplaner, Rotterdam
Andreas Garkisch, Architekt u. 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. Itg. Städtebau u. Projekte
Dr. Dagmar Tille, SenKultEu, Ltg. Oberste Denkmalschutzbehörde
Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Mitte
Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Stefan Förster, AH - FDP
Stefan Draeger, BVV
Sascha Schug, BVV

Büro- und Geschäftshaus Volt Berlin

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

Vorstellung der Planung durch den Vorhabenträger

Herr Gädeke stellt das Team vor und erläutert, das es durch die Marktveränderung mit dem Rückgang des Einzelhandels und der wiedererstarkten Nachfrage nach hochwertigen Büroflächenstandorten das Ziel sei, die hochwertige Architektur beizubehalten, einen neuen Inhalt in spannender Hülle zu gestalten.

Die Architekten Herr Mayer H. und Hr. Schneider präsentieren das überarbeitete Entwurfskonzept.

Die städtebaulich vorgegebene Blockrandbebauung löst sich in einen durch gläserne Cluster stark gegliederten Baukörper auf, der sich unterschiedlich zu den vorgefundenen Nachbarn (Plattenbauten, S-Bahn, Einkaufszentrum, Alexa) verhält. Er wird durch eine eingezogene horizontale, mehrfach verspringende geschosshohe Fuge geteilt.

Der „Spannungsriß“ auf Höhe der S-Bahn Trasse entstehe hier im Dialog mit der Stadt. Daraus resultiere eine horizontale Teilung des Baukörpers in einen oberen Bereich und einen unteren Bereich. Das Erdgeschoss ist für Einzelhandels- und Gastronomienutzungen vorgesehen. Die Fassade aus ausgestellten Glaskuben, entwickelt aus der Idee, dass jeder Kubus durch eine Marke bzw. eine Erlebniswelt geprägt war, wurde für eine moderne Büronutzung durch sog. Cluster neu interpretiert. Sie stehen für neues Arbeiten in flexiblen Teams. Die Kuben ermöglichen eine Vielzahl an Bürowelten. Das übliche schmale Bürogeschoss sei überholt, durch die größere Raumtiefe der vorgefundenen Architektur seien moderne Arbeitswelten abbildbar.

Die tatsächliche Verteilung der Nutzungseinheiten in den einzelnen Kuben sei allerdings kein Ordnungsprinzip, sondern es handle sich vor allem um ein Fassadenthema.

Der Riss wird als zentraler „community floor“ geplant, einer Mischung aus Lounge und „meeting space“ mit Konferenzzonen zum Anmieten durch die Nutzer der übrigen Büroetagen. Es handle sich um einen Think Tank für die Interaktion zwischen den Mietern und ist nicht für Passanten bzw. Externe gedacht, eine Begehbarkeit sei jedoch denkbar.

Die jeweils 400 m² großen Einheiten, gleichzeitig Brandabschnitte, werden über fünf Eingänge erschlossen.

Es entstehe eine Kleinteiligkeit innerhalb des großen Volumens. Die internen Abstandsflächen im Hof wurden hinsichtlich Belichtung etc. berücksichtigt.

Im alten Entwurf war eine Glasvorhangfassade geplant, durch die neue Büronutzung wurden öffnenbare Fenster notwendig. Dieser Umstand wurde genutzt um eine hochwertige Doppel-Klimafassade zu entwickeln. Die Fenster der inneren Fassade können zum mit Frischluft durchspülten Zwischenraum geöffnet werden. Es wird auch im Innenhof eine hochwertige Fassade, kein Wärmedämmverbundsystem geben.

Die Doppelfassade diene zum einen dem durch Verkehr und S-Bahn erforderlichen Schallschutz. Sie ermöglicht außerdem eine Nachtdurchlüftung der Büroetagen und hat somit ökologische Vorteile.

Es könne noch über eine Bedruckung des Glases nachgedacht werden.

Auf dem Dach ist ein Regenwasserspeicherdach geplant, durch das die Energiebilanz auf Grund der neuer Nutzung viel besser (Gold oder Platin) als die energieintensiven Erlebnisfeatures (Windkanal, Surfwellen) des Vorgängerbaus ausfallen würde.

Büro- und Geschäftshaus Volt Berlin

PROTOKOLL 65. Sitzung des Baukollegiums Berlin 30.10.2017

Empfehlung des Baukollegiums

Die Zusammenfassung der Empfehlung des Baukollegiums erfolgt durch Frau Verena Brehm:

Das Baukollegium ist angetan von der Konzeption des ungewöhnlichen Bürogebäudes mit ungewöhnlicher Gestaltung. Dem Entwurf gelinge auch eine städtebauliche Vermittlung zwischen den sehr unterschiedlichen Nachbarschaften. Eine zentrale noch unbeantwortete Frage bleibe die Art von Öffentlichkeit, die hier suggeriert wird. Das Erdgeschoss und der sogenannte „Riss“ erfordere bei der Umsetzung eine außerordentlich sorgfältige Behandlung.

Umlaufender öffentlicher Sockel

Das Baukollegium empfiehlt, das Haus solle einen umlaufenden, lebendigen Erdgeschoss-Sockel mit öffentlichen Nutzungen erhalten, welcher auch das Atrium als attraktiven Innenhof z.B. mit gastronomischer Nutzung einschließen solle., Das Erdgeschoss solle eine hohe Geschosshöhe (mind. 5 m) aufweisen und auf die EG-Grundrisse der geplanten Nachbarbebauung reagieren. In keinem Fall solle eine Rückseite ausgebildet werden.

Erlebbarkeit der Fuge

Das Baukollegium hält eine präzisere Betonung des Geschosses der Fuge für notwendig. Um die beabsichtigte Einsehbarkeit von der S-Bahn zu ermöglichen, müsse sich die Fuge wahrnehmbar auf der Höhe der S-Bahn bewegen und teilweise zweigeschossig ausgebildet werden. Daneben seien eine höhere Geschossigkeit mit mehr Luft und eine gute Belichtung Voraussetzungen für die Funktion der kommunikativen Ebene als „Promenadenarchitektur“. Die Besonderheit der Ebene sollte erlebbarer werden, bspw. über Verbindungen mit der Erdgeschossebene. Das klimatisch wirksame grüne Dach sieht das Baukollegium als wichtigen Bestandteil des Nachhaltigkeitskonzeptes an, das realisiert werden müsse.

Weitere Abstimmungen sind mit dem Bezirk zu führen. Eine Fassadenbemusterung mit dem Bezirk und der Senatsbaudirektorin oder mit dem Baukollegium wird gewünscht.

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.