



Wohngebäude Köpenicker Straße 11/12

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

17.00 - 18.00 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Auf dem Grundstück am Südufer der Spree in Berlin-Kreuzberg soll ein zum Wasser geöffneter, U-förmiger Geschosswohnungsbau mit Einzelhandelsflächen, einer Kita, sowie einer Tiefgarage entstehen.

Der Baukörper terrassiert sich zur Hofseite ab und weist eine geschwungene Fassade mit durchgehenden Balkonbändern auf. An die Rückseite des ebenerdigen Supermarktgeschosses lehnen sich zweigeschossige Townhouses an.

Das Projekt befindet sich in der Vorplanung und zur Diskussion steht der allgemeine Planungsstand. Ein vorhabenbezogener B-Plan befindet sich in Aufstellung.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Frau Ruth Meister, Trei Real Estate GmbH, Mülheim an der Ruhr

Frau Ivonne Mundil, wie vor

Sergei Tchoban, Tchoban Voss Architekten, Berlin

Martin Krebes, wie vor

Baukollegium

Prof. Kees Christiaanse, Architekt u. Stadtplaner, Rotterdam

Andreas Garkisch, Architekt u. Stadtplaner, München

Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart

Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig

Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin u. Stadtplanerin, München

Verwaltung

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

Christina Pachaly, Wohnbauleitstelle

Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium

Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium

Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Andreas Dihlmann, Stadtplanung, BA Friedrichshain-Kreuzberg

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Stefan Förster, AH, FDP

Justus Hayner, Büro Katalin Gennburg, AH, Linke

Wohngebäude Köpenicker Straße 11/12

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

Begrüßung

Herr Kühne informiert über die kurzfristige, krankheitsbedingte Abwesenheit von Frau Lüscher und wird sie in der heutigen Sitzung vertreten. Es folgt eine kurze Vorstellung aller Anwesenden.

Projektvorstellung

Frau Meister von der Trei Real Estate GmbH stellt das Unternehmen vor. Es handelt sich um die Immobilientochter der Unternehmensgruppe Tengelmann, welche sich auf die Entwicklung für den eigenen Bestand im Segment Mietwohnungsbau spezialisiert hat.

In der heute vorliegenden Planung sind im Erdgeschoss zwei Einzelhandelsmärkte (600 und 800 m²) und eine große Kindertagesstätte vorgesehen. Außerdem soll betreutes Jugend- und Sozialwohnen realisiert werden.

Die Zeitschiene zur Aufstellung eines Bebauungsplans sind bekannt. Das Unternehmen hat dank der vorgesehenen Mietnutzung keinen Druck, die Wohnungen verkaufen zu müssen.

Herr Tchoban stellt die städtebaulichen Vorgaben, das Grundstück und die Gebäudekubatur am Modell vor. Die zwei Grundstücke werden geteilt und es werden U-förmige Baukörper ausgebildet. Einer steht auf dem ehemaligen Grundstück des Netto-Marktes, der hier heute präsentiert wird und der Benachbarte auf dem Gelände der Firma Zapf. Dadurch wird zur Köpenicker Straße eine klare urbane Kante mit einer Stichstraße zum Ufer ausgebildet.

Die Herausforderung des Grundstücks liegt darin, die extreme Urbanität an der Köpenicker Straße und die landschaftliche Atmosphäre zur Spree hin zu kombinieren.

Die geplante Uferpromenade wird über das Nachbargrundstück und durch die neue Stichstraße an die Köpenicker Straße geführt.

An der Uferseite ist neben einem öffentlichen Weg auf dem Grundstück eine Biberschutzzone einzurichten. Um eine unattraktive Rückseite der Einkaufsmärkte zu verhindern, werden hofseitig erschlossene Townhäuser an die Rückwand gesetzt die auf dem Level +1 einen urbanen Garten auf dem Dach des Einzelhandels erhalten.

Die straßenseitige Fassade beginnt an der Grenze zum Nachbarhaus mit einer vertikalen, vom Altbau inspirierten Gliederung, wird dann allmählich horizontaler, in der Fassade zur Stichstraße werden Balkone hinzugefügt welche in die freiere, landschaftlich geprägte Rückseite überleiten.

Die Blickbeziehungen aus dem Nachbarhof auf die Spree sollen nicht verschlechtert werden, so dass in der Achse des dritten Quergebäudes auf dem östlichen Nachbargrundstück ein vom U-förmigen Baukörper losgelöstes Punkthaus bzw. Gartenhaus entsteht.

Insgesamt sollen ca. 170 Wohnungen mit einem Mix von 30% Jugend- bzw. Sozialwohnungen entstehen. Kastenfenster mit Prallscheiben liefern bei einseitig zur Köpenicker Straße belichteten Wohnungen den erforderlichen Schallschutz. Rückfragen aus dem Baukollegium zu den unterschiedlichen Fassadendarstellungen (die Plastizität der Handzeichnungen sei in den Renderings nicht sichtbar) und zum Material werden wie folgt beantwortet:

Die Fassaden werden noch verfeinert, die Renderings zeigen Vorstufen.

Bei dem Fassadenmaterial handele es sich um geschlemmte Ziegelsteine.

Wohngebäude Köpenicker Straße 11/12

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

Empfehlung des Baukollegiums

Vorgetragen von Prof. Schulz

Konzeption

Das gesamte Projekt wird konzeptionell positiv beurteilt.

Die Idee des Übergangs von der urban geprägten Köpenicker Straße zur landschaftlich geprägten Spreeseite ist plausibel und konsequent, an einigen Stellen aber noch nicht ganz durchgängig umgesetzt. So sollte die Entwicklung der plastischen Straßenseite zur gläsernen Flusseite noch profiliert und die Gebäudeecke markanter ausgearbeitet werden, die Ziegelscheiben auf der Balkonfassade sind verzichtbar.

Fassaden

Die Plastizität der Fassaden in den dargestellten Skizzen verspricht mehr Qualität als die weniger prägnanten Renderings und sollte in die Planung übertragen und umgesetzt werden.

Freiraum

Das Nadelöhr an der hofseitigen Kita muss wegen der Konfliktzone zwischen privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Zonen sorgfältig entworfen werden. Die Notwendigkeit einer gestalterischen Auseinandersetzung mit der Einfriedung der Kita wird als sehr wichtig angesehen.

Auf eine landschaftsarchitektonische Behandlung der Zugänge zu den Townhouses, sowie die sorgfältige Einbindung der Biberschutzzzone soll besonderes Augenmerk gerichtet werden.

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

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 / 90 139 44 27 oder
bernhard.heitele@sensw.berlin.de**

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.