



Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

14.00 - 15.30 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

An Stelle einer 7-geschossigen Parkgarage aus den 1960er Jahren, die mit einer Fußgängerbrücke mit dem KaDeWe verbunden ist, soll ein neues Büro- und Geschäftshaus mit Läden errichtet werden. Die außerordentliche Tiefe des Grundstücks wird durch einen blockschließenden Bau an der Passauer Straße und einen abgerückten 53 Meter hohen turmartigen Solitärbau im Hof besetzt. Über einer fünfgeschossigen Tiefgarage, die bereits jetzt schon durch einen Tunnel mit dem KaDeWe verbunden ist, entsteht ein zweigeschossiges Sockelbauwerk für Einzelhandelsnutzungen mit einem begrünten Dachgarten. Zur Straße hin entsteht ein 80 Meter langer Baukörper mit einer mehrheitlich zweigeschossigen Erdgeschoss- und einer darüber liegenden viergeschossigen Glas- und Natursteinfassade. Eine Planung mit den städtebaulichen Setzungen und einer Volumen- und Fassadenstudie wurde im Bauausschuss des Bezirks im Sommer 2017 vorgestellt und einstimmig für den Aufstellungsbeschluss empfohlen und als vorhabenbezogener Bebauungsplan am 17.10.2017 durch Beschluss des Bezirksamtes aufgestellt.

Auf Wunsch des Stadtplanungsamtes des Bezirkes sollen Fassadenausbildungen und Dachformen im Baukollegium vorgestellt und diskutiert werden.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Reiner Müller, Signa Real Estate Management GmbH, München
 Nora Schubert, wie vor
 Arnold Ernst, KEC Architekten, Berlin

Baukollegium

Prof. Kees Christiaanse, Architekt u. Stadtplaner, Rotterdam
 Andreas Garkisch, Architekt und 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
 Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium
 Dr. Dagmar Tille, SenKultEu, Ltg. Oberste Denkmalschutzbehörde
 Jörn Oltmann, Bezirksstadtrat Tempelhof-Schöneberg
 Friederike Rathke, Ltg. FB Stadtentwicklung und Bauen
 Jennifer Jasse, Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Stefan Förster, AH, FDP
 Justus Hayner, Büro Katalin Gennburg, AH, Linke

Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage

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

Herr Ernst von KEC Architekten gibt eine Einführung in das Projekt.

Das Parkhaus 1 ist in seinem Bestand nicht mehr erhaltenswürdig. KEC hat für die Signa verschiedene Nutzungsszenarien untersucht, heute soll rückschauend die Entwicklung bis zur aktuellen Planung vorgestellt werden. Der jetzige Stand der Entwurfsplanung wurde aufbauend auf dem Aufstellungsbeschluss im Oktober 2017 erarbeitet.

Die im Bestand vorhandene massive siebengeschossige Parkgarage wird durch eine neue Typologie ersetzt, bestehend aus einem straßenbegleitenden Riegel, der den Blockrand schließt und einem hofseitigen Hochhaus. Das Kaufhaus des Westens am Wittenbergplatz befindet sich derzeit in der Umbauplanung, weshalb jetzt ein guter Zeitpunkt für den Abriss und Neubau auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 sei.

Nutzung

Der Neubau soll fünf Untergeschosse für eine Tiefgaragennutzung erhalten. Es sollen zwei Geschosse für Einzelhandel angeboten werden, angesiedelt im EG und im 1.OG. In den darüberliegenden Geschossen sind Büroflächen vorgesehen. Es entsteht ein Sockel mit aufgestelltem Bürohochhaus. Der zentrale, stark betonte Eingang führt in einen begrünten Innenhof.

Fassade

Das Hochhaus wird durch seine zweischalige Bürofassade definiert, die Kastenkonstruktion basiert auf einem 1,35 m Büroraster. Prallscheiben vor den raumhohen Revisionsflügeln schützen die im Fassadenzwischenraum laufenden Jalousien. Die im Abstand von 2,20 m angeordnete Lüftungsklappenelemente aus unterschiedlich gefärbtem Metall sind in jedem zweiten Element nach innen offenbar. Durch den Farbverlauf ergibt sich Rhythmus in dem Fassadenbild. Die beiden Baukörper sollen als Kinder einer gleichen Familie lesbar sein, weswegen die Planer sich für Fassaden aus einem Kanon entschieden haben. Der in der Umgebung vorhandene Muschelkalk (KaDeWe) soll zitathaft auftauchen. Es wurde eine flache Fassade ohne Erker und Rücksprünge angestrebt, akzentuiert durch hochwertige Metalle. Ein früherer „Add On“-Entwurf zum KaDeWe war Gegenstand einer ersten Erläuterung mit dem Stadtplanungsamt in 2016, dieser wurde aber bereits Anfang 2017 verworfen. Der Planungsstand zum Aufstellungsbeschluss im Juni 2017 sah bereits das heutige geplante Gebäude vor. Die dort dargestellte Fassade diente der Darstellung der Geschossigkeit. Die Büronutzung erfordert keine Beibehaltung des vorhandenen Übergangs (Fußgängerbrücke). Im Neubau sei die Gewerbenutzung nur auf zwei unteren Ebenen vorgesehen und eine Anbindung in das 2.OG sei somit nicht mehr erforderlich.

Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Passauerstraße 4

Es sind vier Lösungsvorschläge für den Übergang zum Gebäude Passauer Straße 4 dargestellt. Drei Varianten stehen zur Diskussion, die Vierte mit einem verzogenen Dreieck wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde abgelehnt. Die Architekten schlagen die Variante vor, in der im 5.OG im unmittelbar an das Nachbargebäude angrenzenden Bereich (von der Gebäudegrenze bis zum Haupteingang) die Dachschräge des Altbaus aufgenommen wird. Die restliche Fassadenlänge des 5.OGs ist eine Fortführung der Hauptfassade. Der Dachabschluss, der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorgestellt wurde, zeigt ein geneigtes Dach. KEC wurden aufgefordert dahin zurückzukehren oder ein Staffelgeschoß zu planen.

Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

Sowohl der Riegel wie auch das Hochhaus werden über jeweils ein Sicherheitstreppehaus erschlossen. Die Technik ist zum Teil in den Untergeschossen, im rückseitigen Erdgeschoss und im 6. Geschoss des Riegels angeordnet. Auf eine Staffelung des Riegels zur Hofseite hin wird verzichtet, um mehr Klarheit zu schaffen. Eine Tageslichtsimulation für die unteren Geschosse des Hochhauses ist erfolgt.

Rückfragen aus dem Baukollegium

Frau Keller bittet um Erläuterungen zum Glasanteil und der thermischen Wirksamkeit der Fassadenkonstruktion. Diese verursacht einen großen Technikaufwand, der dann auf den Dachflächen angeordnet werden muss. Könnte die Technik auch in die Doppelfassade integriert werden um das Dach zu entlasten?

Herr Ernst erwidert, dass die Rückkühlung für das Gebäude die umfangreiche Technikfläche auf dem Dach des Vorderhauses erfordere. Dies habe nichts mit der Ausbildung der Fassade zu tun. Der Bauherr wünsche eine Beheizung und Kühlung des Gebäudes über die Deckenflächen. Die Lüftungsklappen in der Fassade seien ein additiver Zusatz für die Nutzer. Der Bereich zwischen Prallscheibe und Fassade wird kontrolliert belüftet. Hierfür ist eine Simulation vorhanden, es gäbe zahlreiche gebaute Beispiele. Es entstünde eine sehr hochwertige Fassade.

Herr Müller ergänzt, dass der sommerliche Wärmeschutz nur 100% anrechenbar sei, wenn er windgeschützt ist, dies würde durch die Prallscheibe gewährleistet. So können opake Flächen vermieden und der Glasanteil der Fassade erhöht werden. Die Nachfrage nach Vollverglasung mieterseits ist hierbei ein entscheidender Faktor.

Die Signa sei bestrebt die Technik zu minimieren. Ein Abwasserkanal an der Tauentzienstraße könnte ggf. als Rückkühler genutzt werden um die Technikfläche auf dem Dach zu verringern. Fast die gesamte Technik sei in den fünf Untergeschossen untergebracht. Lediglich die Rückkühler müssten luftumspült auf den Dachflächen angeordnet werden. Es werde außerdem die Möglichkeit eines eigenen Blockheizkraftwerkes untersucht.

Frau Ragnarsdóttir empfindet es als eine Bereicherung, dass die Brücke über der Passauer Straße abgerissen wird. Sie betont die sehr unterschiedlichen Situationen beider Gebäudeteile: Das Vorderhaus habe einen direkten Bezug zum Straßenraum während das Hochhaus als überdimensionales „Gartenhaus“ zu lesen sei.

Die Frage müsse lauten, wie man die im Umfeld vorhandenen Elemente aus den verschiedenen Epochen zusammenbringen könne, sodass das Gebäude mit derselben Selbstverständlichkeit dort stehe wie seine Nachbarn. Die Planer mögen sich dazu äußern, ob sie über eine steinerne Fassade nachgedacht hätten und wie man an das Geschäftshaus von Gottfried Böhm (genutzt durch Peek & Cloppenburg) anschließen könne.

Herr Ernst antwortet, dass bereits ausreichend gläserne Beispiele im Umfeld vorhanden seien. Zudem seien auch steinerne Elemente im Neubau vorhanden.

Herr Schulz bittet um eine Erläuterung zu den Ein- und Ausströmöffnungen im vorgestellten Fassadendetail und zur Eingangssituation. Die Strömungsöffnungen seien nicht versetzt und auch nicht der Grund für den Versatz der Lüftungselemente in der Fassade. Deren eigener Rhythmus begründe sich rein gestalterisch.

Die Erschließung des Hochhauses führt über den Haupteingang in die Lobby des Vorderhauses und geht dann durch einen an der Außenluft gelegenen Hof, um die Lobby des Hochhauses zu erreichen. Die Planer haben sich bewusst gegen einen überdachten Hof entschieden.

Auf die Frage ob der Wind der einzige Grund für die Prallscheibe sei, antwortet Herr Müller, es sei ein bestimmender Faktor. Außerdem wolle man so das 1,35 m Büroraster in der Fassade überwinden.

Herr Oltmann hinterfragt warum die oberen Etagen nicht durch eine andere Gliederung betont würden, um die Gleichförmigkeit zu vermeiden. Herr Ernst erwidert, dies könnte man schnell realisieren indem man die Lüftungsflügel übereinander anordnen würde. Die Nutzung gäbe aber darüber hinaus keinen Anlass für eine andere Fassade im selben Nutzungsbereich.

Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

Empfehlung des Baukollegiums

Vorgetragen von Frau Ragnarsdóttir

Ziel des Baukollegiums sei nicht ein Projekt zu kritisieren, sondern es besser zu machen.

Der Neubau könne nicht als Solitär betrachtet, sondern müsse als im städtebaulichen Kontext gelesen werden, nicht zuletzt wegen des bestehenden Umgebungsschutzes. Eine Abwicklung beider Straßenseiten wäre dafür sinnvoll und anschaulich gewesen.

Überarbeitung der Erschließung und des Eingangs

Das Baukollegium empfiehlt den Haupteingang zu verschieben um mehr Abstand zur Tiefgaragenzufahrt herzustellen. Der Eingang selbst könnte etwas zurückhaltender werden.

Die Erschließung des Hochhauses ist noch nicht richtig gelöst. Die Abfolge von inneren und äußeren, privaten und öffentlichen Flächen ist noch unklar. Es sollte geprüft werden, ob der Durchgang offen sein könnte und der Hof eventuell für die Bürger geöffnet werden könnte.

Bei der Erschließung besteht weiterer Gestaltungsbedarf und die Notwendigkeit zur Optimierung der Funktionsabläufe.

Rhythmisierung und technische Vereinfachung der Fassade

Die Fassade wurde kontrovers diskutiert. Grundsätzlich ist es für die Mitglieder des Baukollegiums nicht nachvollziehbar, dass für den straßenbegleitenden Riegel und für das Hochhaus im Blockinneren die gleiche Fassade verwendet wird. Die Gestaltung der Fassaden sollte auf die sehr unterschiedlichen Lagen eingehen.

Die Mitglieder des Baukollegiums sind sich darüber hinaus einig, dass die Monotonie durch eine stärkere Gliederung aufgelöst werden sollte. Die rhythmische Gliederung der Fassade sollte intensiver ausgearbeitet werden, auch aus Respekt vor der Umgebung, schließlich handele es sich nicht um einen Solitär.

Die technisch extrem aufwändige Fassade erscheint kostenintensiv sowohl in der Herstellung als auch im Unterhalt. Das Baukollegium hält es für wünschenswert, eine einfachere Fassade zu realisieren und die aufwändige Technik zu reduzieren.

Trotz dem Nutzerwunsch nach Vollverglasung wird zusätzlich angeregt, über niedrige Brüstungen zwecks Kabelführung und Sichtschutz nachzudenken.

Der horizontale Balken zwischen EG und 1.OG könnte entfallen, um mehr Massivität im Sockelbereich herzustellen. Es wäre nützlich zu überprüfen, ob mit dem hohen Glasanteil nicht viele Probleme erzeugt würden. Zur Hofseite könnten Spiegelungen ein Problem darstellen. Die Transparenz zwischen den Gebäudeteilen und auch zu den Nachbargebäuden könnte auf Dauer unangenehm sein.

Integration der Technik in den Dachaufbau

Der große Technikkasten auf dem Vorderhaus wird als unschön und störend für die (auch aus dem Hochhaus sichtbare) Dachlandschaft empfunden. Das Baukollegium empfiehlt über die Länge des fünften Obergeschosses ein abgeschrägtes Dach auszubilden, um die Technik als Zwischengeschoss im Gebäude zu integrieren. Darüber könnte ein weiteres Geschoss mit qualitätsvollen Besprechungsräumen sowie besser nutzbaren und begrüntem Dachflächen angesiedelt werden. Die Genehmigungsfähigkeit ist mit dem Bezirk zu klären.

Optimierung der Hofbebauung

Herr Christiaan ergänzt, dass das Baukollegium dringend eine Optimierung der Volumen im Hof empfehle. Beispielsweise sei das Verhältnis von Sockel zur Grundstücksgrenze ungünstig, sodass kaum nutzbare Restflächen übrig bleiben.

Herr Müller bedankt sich für die Anregungen und antwortet zur Problematik der Lage des Eingangs, dass die Tiefgara-

Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

geneinfahrt wegen der vielen Stellplätze die entsprechend erforderliche Breite habe. Sie sei jedoch so minimal gelöst wie möglich. Der Hauptpersonenstrom komme von der Tauentzienstraße, so dass eine Kreuzung der Fußgänger mit den PKWs nicht zu erwarten sei.

Das Baukollegium erbittet eine Wiedervorlage im Baukollegium.

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.