



UP! Berlin - Umbau Galeria Kaufhof am Ostbahnhof

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

15.30 - 17.00 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Das ehemalige DDR-Warenhaus aus dem Jahre 1987 wurde zuletzt als Kaufhof Galeria genutzt und im Sommer 2017 geschlossen worden. Die Umgebung ist geprägt durch eine geringe Dichte und eine Mischung aus solitären Zeilenbauten und Hochhäusern der DDR-Moderne, sowie den aktuellen Neubauten der neuen Mediastadt Spree an der ehemaligen Mauer.

Der neue Eigentümer hat ein Umbau-Konzept erarbeitet, das neue Arbeitsformen ansiedelt und durch einen umfangreichen Umbau neue Raumqualitäten schafft. Auf fast 32.000 Quadratmetern sollen attraktive Loftbüros mit Raumhöhen von mehr als fünf Metern sowie Einzelhandelsflächen, insbesondere für Nahversorgung und Gastronomie in der Größe von rund 5.900 Quadratmetern entstehen. Dazu wurden aus der bestehenden Tragstruktur einzelne Elemente herausgelöst und durch vier keilförmige Einschnitte terrassenförmige Höfe geschaffen, die die Fassadenfläche vergrößern und für bessere Belichtung im Inneren sorgen.

Die herausgeschnittenen Volumina werden dem Gebäudekörper wieder hinzugefügt und als zusätzliche Dachgeschosse aufgesetzt. Ziel der Beratung ist es, die Formfindung und vor allem die neue Höhenentwicklung zu diskutieren und eine attraktive Nutzung der Erdgeschosse zu gewährleisten.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Nils Anacker, Berlin, Ostbahnhof Immobilien & Co. KG, München
Martin Jasper, Jasper Architects, Berlin
Georg Gewers, Gewers & Pudewill 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.ltg. Städtebau u. Projekte
Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium
Heike Kühn, Stadtplanung, BA Friedrichshain-Kreuzberg

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

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

UP! Berlin - Umbau Galeria Kaufhof am Ostbahnhof

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 Jasper gibt einen Überblick über Geschichte des Gebäudes.

In den 1970er Jahren erbaute die schwedische Firma Skanska das ehemalige Centrum Warenhaus, gedacht für osteuropäische Kunden, die am nahe gelegenen Ostbahnhof ankamen. Nach der Wende wurde es von Galeria Kaufhof genutzt und wegen zunehmenden Leerstandes und Unwirtschaftlichkeit 2017 geschlossen. Das Gebäude blieb in seiner baulichen Form bis zum anschließenden Erwerb durch die Signa unverändert. Das Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In Zukunft sollen zeitgenössische Arbeitswelten realisiert werden.

Der Stahlbeton-Skelettbau hat eine Kantenlänge von 80 m x 80 m. Die Stützen mit Dimensionen bis zu 1,20 m x 1,20 m stehen auf einem Hauptraster von 12 x 12 m. Das Gebäude ist ganz klar durchgerastert und teilt sich in Quadranten von jeweils 144 m². Die Fläche pro Geschoss beträgt 4.500 m².

Die zentrale Frage, wie natürliches Licht in die Gebäudetiefe geholt werden könne, wurde mit vier seitlichen, keilförmigen Einschnitten beantwortet. Damit werden die Außenflächen der Fassade vergrößert und Ausblicke nach Außen ermöglicht. Das monumentale Betonskelett soll sichtbar bleiben und die charakteristische Rippendecke als gestalterisches Element genutzt werden.

Eine Aufstockung um zwei Geschosse soll den Flächenverlust durch die Aussparungen kompensieren. Die Terrassierung der Ausschnitte, der sogenannten „Voids“, ermöglicht jedem Mieter einen vorgelagerten Außen-Austritt.

Die vier Erschließungskerne bleiben erhalten, die Bestandstreppen werden allerdings durch neue Treppen und entsprechende Technik ersetzt.

Die öffentlich wirksame Nutzung ist im Erdgeschoss angesiedelt. Die Regelgeschosse sollen flexibel gestaltet werden. Die Technik soll im Untergeschoss untergebracht werden. Die große Dachterrasse wird begehbar.

Die Fassade ist als transparente Haut gehalten, die nichts verhüllt. Das versetzte Raster 6 m x 5,80 m besteht aus verglasten und opaken Teilen und erzeugt den Eindruck einer (Grit).

Rückfragen aus dem Baukollegium zur Statik, zur genauen Lage der Aussparungen und zum Verhältnis von geschlossenen zu offenen Fassadenteilen, sowie zum Staffelgeschoss werden von Herrn Jasper wie folgt beantwortet:

Die Symmetrie der Ausschnitte oder Voids ist das Ergebnis eines großen Variantenspiels und der statischen Fachberatung. Der Entfall einer Rippe in der Rippendecke führt zum statischen Verlust eines ganzen Quadranten. Die Balance zwischen Ausschnitt und wirtschaftlicher Kalkulation war hierbei entscheidend, sowie auch der Erhalt von genügend nutzbarer Fläche zwischen Kernen und Voids. Dort wo Unterzüge verloren gehen wird eine sichtbare Neubaudecke aus Stahlbeton realisiert. Die Lasten werden über Diagonalstützen abgetragen.

Bei der Fassade handele es sich um eine Glas-Alu Elemente. Structural Glazing war ursprünglich erwünscht, ist in Deutschland jedoch schwierig umzusetzen, daher wird mit Klammern oder Rahmen gearbeitet. Bei der geplanten Profilstärke verbleiben 1,10 m x 5,30 m realistische Glasfläche je Element, die eine sehr gute Durchsicht von außen an die Unterseite der Rippendecke gewährleisten.

UP! Berlin - Umbau Galeria Kaufhof am Ostbahnhof

PROTOKOLL 67. Sitzung des Baukollegiums Berlin 05.03.2018

Der innen liegende, automatisch betriebene Sonnenschutz ist durch den individuellen Nutzer steuerbar. Die Fassade selbst leistet durch die Doppelverglasung ebenfalls einen guten Wärmeschutz. Die Sonnenschutz-Screens laufen in der Profilstärke der Alurahmen.

Das Staffelgeschoss wachse an den terrassierten Fassaden aus dem Void heraus, an der Außenkante resultiere es jedoch aus dem Baurecht.

Empfehlung des Baukollegiums

Vorgetragen von Prof. Christiaanse

Das Baukollegium hält den Entwurfsansatz und die architektonische Konzeption für plausibel und funktionsfähig, jedoch noch nicht für konsequent umgesetzt.

Bessere Integration in den städtebaulichen Kontext

Das Baukollegium rät dringend, den künftigen städtebaulichen Kontext zu berücksichtigen und den Gebäudeentwurf darin zu integrieren.

Insbesondere die Ausschnitte im Gebäude stehen bislang noch in keinem Zusammenhang mit dem umgebenden Kontext. Damit der Entwurf besser auf die künftige Umgebung reagieren kann, bittet das Baukollegium den Bezirk und die Senatsverwaltung dem Vorhabenträger entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Stärkung des solitärhaften Charakters mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss

Das Baukollegium empfiehlt den vorhandenen solitärhaften Charakter des Gebäudes mit seiner Zugänglichkeit von allen vier Seiten zu erhalten, indem im Erdgeschoss rundherum öffentlichkeitswirksame Nutzungen angeordnet werden. Insbesondere zum derzeitigen östlich gelegenen Parkplatz der ein zukünftiger Schulstandort werden soll, darf keine Rückseite entstehen.

Konsequenterer Umsetzung des architektonischen Konzepts

Das Baukollegium würdigt den architektonischen Entwurfsansatz als plausibel, kritisiert jedoch die fehlende Konsequenz bei dessen Umsetzung. Um das architektonische Konzept der Subtraktion von Volumen aus der vorhandenen Kubatur zu stärken, empfiehlt das Baukollegium auf umlaufende Staffelgeschosse in den oberen Etagen zu verzichten. Entweder soll das Gebäude so hoch bleiben, wie es derzeit ist, oder es soll ohne Rücksprünge entlang der Fassadeebene aufgestockt werden.

Sorgfältige Entwicklung der Konstruktion und der Fassade

Im Zusammenspiel mit der eher rohen, loftartigen Atmosphäre im Gebäudeinneren empfiehlt das Baukollegium zu überprüfen, ob die geplante Fassade in ihrer Anmutung nicht zu „slick“ (glatt) sei.

Desweiteren sollten Größe und Rhythmus der Fassadenelemente im Zusammenhang mit den Terrassierungen gründlich durchdacht sein.

Daneben empfiehlt das Baukollegium mit Blick auf das geplante sichtbare Tragwerk größte Sorgfalt bei der Entwicklung von Details, welche die vorhandene Tragkonstruktion erweitern. Das Zusammenwirken zwischen existierender und neuer Konstruktion muss im Detail stimmig ausgearbeitet werden.

Gestaltung einer Dachlandschaft

Das Baukollegium empfiehlt die Gestaltung des Daches in Richtung einer Dachlandschaft mit mehreren, von außen nicht sichtbaren Pavillons zu überdenken.

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.