



## Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

14.00 - 15.30 Uhr

### Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Anstelle einer sieben-geschossigen Parkgarage aus den 1960er Jahren, die durch eine Fußgängerbrücke mit dem KaDeWe verbunden ist, sollen zwei neue Büro- und Geschäftshäuser mit Läden errichtet werden. Die außerordentliche Tiefe des Grundstücks wird durch einen blockschließenden Bau an der Passauer Straße und einen abgerückten turmartigen Solitärbau im Hof besetzt. Das benachbarte Haus an der Passauer Str. 4 steht unter Denkmalschutz.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde 2017 aufgestellt.

Das Baukollegium vom 5. März empfahl, die monotone Fassade stärker in die Umgebung einzubinden und stärker zu gliedern, sowie die technisch aufwändige Glasfassade zu überdenken. Die Dachausformung sollte zugunsten eines obersten Geschosses mit qualitätsvollen Besprechungsräumen, sowie besser nutzbaren und begrünten Dachflächen ausgebildet werden.

### TEILNEHMER

#### Vorhabenträger

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

#### Baukollegium

Gastprof. Dr. Verena Brehm, Architektin, Hannover  
Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München  
Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart  
Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig

#### Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW  
Manfred Kühne, SenStadtWohn, Abt. ltg. 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  
Ina Carrasco, Tg. Stadtentwicklungsamt Thf-Schö  
Jennifer Jasse, Abt. Stadtentwicklung und Bauen Thf-Schö  
Luise Bohley, Untere Denkmalschutzbehörde Thf-Schö  
Achim Schröder, Landesdenkmalamt

# Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

## **Verabschiedung des Protokolls der 67. Sitzung**

Das Protokoll der 67. Sitzung des Baukollegiums wird von den anwesenden Mitgliedern verabschiedet.

## **Begrüßung**

Frau Lüscher begrüßt alle Anwesenden und stellt die Arbeitsweise des Baukollegiums vor.

## **Projektvorstellung**

Herr Ernst nimmt Bezug auf die Vorstellung im letzten Baukollegium, das Protokoll der 67. Sitzung und die dort aufgeführten, zu überarbeitenden Themen.

Die Planer waren aufgefordert worden, die städtebauliche Eingliederung in die Passauer Straße und die Tauentzienstraße zu überprüfen.

Es sollte ein Dialog zwischen dem Neubau und den umliegenden Gebäuden herausgearbeitet werden.

Die beiden wesentlichen Diskussionspunkte hierbei waren zum Einen, für die gläserne Fassade eine stärkere Einbindung in das städtische System zu finden, auf geschlossene Fassadenanteile aus Stein oder Putz zurückzugreifen und zum Anderen, die Gestaltung des Daches, insbesondere des Anschlusses an die Nachbarbebauung, zu überarbeiten.

### *Fassade*

Im überarbeiteten Entwurf haben die Materialitäten Glas und Stein eine Neuordnung erfahren.

Die zwei unteren Geschosse seien für Retail-, die oberen drei Geschosse für Büronutzungen gedacht. Die konstruktiven Hauptachsen im Abstand von 8,40 m treten in den beiden unteren Retail-Geschossen steinern hervor und werden in den Obergeschossen um steinerne Elemente auf den Zwischenachsen ergänzt.

In den Büroetagen sind jeweils zwei Lüftungsöffnungen einer Nutzungseinheit zugeordnet. Die Gebäudestruktur sei nun besser ablesbar, indem zusätzliche Elemente in die lange Fassade eingebracht wurden.

Die am 05.03.2018 vorgestellte Fassade wurde als technisch zu aufwändig und kostenintensiv eingeschätzt.

Die Planer positionieren sich auf Kundenwunsch entschieden gegen eine Lochfassade. Das zusätzliche Bauteil der Prallscheibe sei im Hochhaus ohnehin notwendig und gewährleiste zudem einen von innen revisionierbaren Sonnenschutz.

Die alte Fassade war mit einem g-Wert von 0,04 geplant, d.h. nur 4% der Sonnenenergie lande im Gebäude.

Die neue Fassade reduziere den Glasanteil von 64% auf 55%.

Der winterliche Wärmeschutz wird durch eine hochwertige dreifach Verglasung gewährleistet.

Das Thema Nachhaltigkeit wurde ebenfalls hinterfragt. Die Planung sei für ein LEED Gold Zertifikat angemeldet.

### *Dach*

Die Gebäudekubatur ist den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses verhaftet. Die Empfehlung des Baukollegiums war, das aufgesetzte Technikgeschoss in das 5. OG zu verlagern, um ein attraktives Dachgeschoss als oberen Abschluss zu erhalten.

Für das Dach wurde nun eine zweifache Staffelung ausgebildet. Die Anbindung an die städtische Traufhöhe über der Oberkante des 4.OG zum Nachbargebäude Passauer Str. 4 zieht sich über die gesamte Gebäudelänge und wird über dem Eingangsbereich von einem Risaliten mit der Breite von zwei Hauptachsen unterbrochen. Ein erstes Staffelgeschoss verläuft auf beiden Seiten des Risaliten, im Bereich rechts davon wird eine zweite Staffel oben aufgesetzt. Der Risalit betont gleichzeitig den wichtigen Eingang.

Nach technischer Prüfung sei die Integration der Lüfter in einem überbauten Geschoss nicht möglich, zum Einen wegen der Anforderungen an die Entlüftung und zum Anderen auf Grund der isolierten Trassenführung mit einem Gesamtauf-

# Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

bau von 1 m, welche die Nutzbarkeit der Geschosse stark einschränken würde.

Es wurde nach einer alternativen Lösung gesucht. Diese sieht nun vor, den nördlichen Teil des 6. Geschosses für Technik zu nutzen. Durch den Risaliten entsteht eine zusätzlich nutzbare Fläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, in die die Büroflächen umgesiedelt werden können. In Bezug auf den Aufstellungsbeschluss entstünden nur 30 m<sup>2</sup> mehr.

## **Eingang / Anschluss an Nachbar**

Die Eingangssituation wurde in der letzten Sitzung kritisch betrachtet, sie läge zu nah am Bereich der Tiefgarageneinfahrt und es wurde die Kreuzung von Personen- und PKW Strömen befürchtet. Daraufhin erfolgte eine Begutachtung durch einen Verkehrsplaner sowie eine interne Untersuchung der Situation.

Es handle sich hierbei um einen Kompromiss. Je weiter man mit dem Eingang in die Passauer Straße hinein ginge, desto näher komme man dem Wohnbereich. Zudem wolle man wertvolle Retailfläche nahe an der Tauentzienstrasse ansiedeln. Der Eingang wurde im Zuge der Anpassung der Dachsituation neu überdacht. Die gewählte Positionierung gewährleiste eine Entzerrung der Verkehrsströme.

Der vorhandene Fußgänger-Tunnel soll reaktiviert werden.

Weiterhin waren die Planer aufgefordert worden, eine Überdachung des grünen Innenhofes zu untersuchen. Dies sei jedoch vom Auftraggeber nicht gewünscht.

Die Grünbilanz wurde untersucht, nach der Gesetzgebung sei diese ausreichend gewährleistet.

## **Rückfragen aus dem Baukollegium**

Es wird darum gebeten, die Nutzung der Staffelgeschosse nochmals zu erläutern.

Das erste Staffelgeschoss (5.OG) ist wie in der alten Planung als Büronutzung geplant. Das obere Staffelgeschoss (6.OG) ist ca. zur Hälfte mit Büroflächen belegt, im übrigen Teil mit Technik.

Die Denkmalschutzbehörde hinterfragt den Anschluss zum Nachbarn. Der Neubau war ursprünglich als Schrägdach geplant, der Risalit kam später hinzu. Warum sei jetzt kein Schrägdach mehr geplant?

Die jetzige Planung sein seine Einladung, die Diskussion fortzusetzen. In der Schräge war die Technik jedoch nicht unterzubringen.

Eine weitere Frage betrifft die Positionierung des höheren rückwärtigen Gebäudes insbesondere zur Hofseite und die Gestaltung der sogenannten Restflächen als qualitativ höherwertige Freiflächen.

Die Kontur ist Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses. Es sei ein Ringen um richtige Lösung, diese müsse nicht im Baukollegium geklärt werden.

Auf dem Grundstück sind Dienstbarkeiten des Nachbarn (Nutzer P&C) eingetragen. Der Investor ist mit P&C und Ellington im Gespräch, um den Hof gemeinsam und nicht parzellenorientiert zu bewirtschaften.

Das Dach über dem 2.OG, sowie alle weiteren Flächen, auf die KEC Einfluss hat, werden intensiv begrünt. Dazu sei ein Substrataufbau bis max. 120 cm geplant.

# Zwei Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

## **Empfehlung des Baukollegiums**

Vorgetragen von Frau Ragnarsdóttir

Die Vorhabenträger haben die Fragestellungen aus der letzten Sitzung dargestellt und überprüft. Das Gremium ist erfreut über den steinernen Charakter der Straßenfassade und die kontrastierende Ausbildung der Ansicht des Hochhauses.

Das Baukollegium gibt folgende Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung:

### *Vermittlung der überarbeiteten Dachform durch das Risalit*

Um zum denkmalgeschützten Nachbargebäude Passauer Straße 4 besser zu vermitteln, wird dringend gebeten, die Dachschräge südlich des Risaliten wieder aufzunehmen.

Der Risalit sollte gegenüber dem Eingang nach Norden verschoben werden, um eine Asymmetrie für die Eingangssituation zu erzeugen und damit einer unangemessener Monumentalität vorzubeugen. Das fünfte Staffelgeschoss soll bis an die Hauptfassade vorgezogen werden, unter Beibehaltung der Position des obersten sechsten Staffelgeschosses.

### *Gestaltung der Sockelform im Blockinneren*

Um die Gesamtflächenbilanz zu erhalten, wird empfohlen die dadurch gewonnene Fläche am Sockel im Blockinneren einzusparen, . Dabei soll die unklare Form des Sockels überarbeitet werden, um ihm eine gute Form zu geben.

### *Bessere Verzahnung der Fassadengestaltung von Erdgeschoss und Obergeschossen*

Die Fassade des Erdgeschosses sollte mit den Fassaden der Obergeschosse besser verzahnt werden, um die Fassade insgesamt eleganter zu machen. Dafür wird empfohlen die Fassade im 1. OG bspw. durch feine vertikale Gliederungen entsprechend zu rhythmisieren.

Zur Sicherung der Fassadenqualität, auch im Zusammenhang mit dem KaDeWe, soll eine Feinabstimmung der Materialien mit dem Bezirk über eine Musterfassade erfolgen.

Die Höhe des Hochhauses sollte aus Sicht des Denkmalschutzes mittels einer Realdarstellung aus der Nürnberger Straße überprüft werden. Dies kann auch am Umgebungsmodell begutachtet werden.

Es ist keine Wiedervorlage im Baukollegium notwendig. Die weiteren Abstimmungen sind direkt mit dem Bezirk und der Denkmalpflege zu treffen.



PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

**Protokoll: Thomas M. Krüger.**

**Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.**

**Das Protokoll wird 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.**