



# Hochhaus Stream Tower

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

15.30 - 17.00 Uhr

## Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Nach einem internen Wettbewerbsverfahren wurde der sogenannte Stream Tower als Bürohaus mit 50.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 90 Meter Höhe zwischen einer neuen Shopping Mall im Westen und der sogenannten Mercedes-Benz Arena im Norden entwickelt. Als wichtige Kriterien für eine nachhaltige Standortentwicklung wurde vom Senat und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg definiert: Eine öffentliche Ufernutzung, Bauten mit öffentlichen Bereichen im Erdgeschoss, Mischung aus großflächiger und kleinteiliger Nutzung, anspruchsvolle Architekturkonzepte und Integration von Kunst und Medien.

Der polymorphe Grundriss ergibt sich aus der städtebaulichen Anforderung, eine diagonale fußläufige Erschließung (Tamara-Danz-Straße) von der stark frequentierten Warschauer Brücke zum Vorplatz der Mercedes-Benz Arena zu schaffen und einen angemessenen Vorplatz auszubilden. Der Entwurf entwickelt und arbeitet das eigene Thema des „Hochfaltens“ der 24 Geschosse aus, um Masse und Breite des Baukörpers zu gliedern. Das Zusammenspiel mit den benachbarten, im Bau bzw. in Planung befindlichen Projekten einer großen Shopping-Mall (Architektur: UN Studio) und einem weiteren Bürohochhaus an der Warschauer Brücke (Architektur: BIG) ist von besonderer Bedeutung für das gesamte Quartier, das wegen seiner vorwiegend kommerziellen Nutzung in der öffentlichen Kritik steht.

### TEILNEHMER

#### Vorhabenträger

Dirk Zimmermann, Signa Real Estate Management GmbH, München  
Beatrice Wirth, Signa Real Estate Management GmbH, München  
Georg Gewers, Gewers & Pudewill Architekten, Berlin  
Henry Pudewill, Gewers & Pudewill 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 u. Staatssekretärin SenSW  
Florian Schmidt, Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg  
Matthias Peckskamp, Ltg. FB Stadtplanung Friedrichshain-Kreuzberg  
Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium  
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

# Hochhaus Stream Tower

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

## Begrüßung

Frau Lüscher begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beteiligten vor. Am Vormittag hat eine ausführliche Ortsbegehung stattgefunden, das Gremium konnte einen Blick aus dem Mercedes-Turm Mühlenstr. 30 auf die Umgebung werfen und sich einen Überblick über den städtebaulichen Kontext verschaffen.

Der Bezirksstadtrat Herr Schmidt verspätet sich, man beginnt mit der Projektvorstellung.

## Projektvorstellung

Der Vertreter der Signa Herr Zimmermann dankt für die Einladung. Das Grundstück wurde Mitte 2017 erworben. Auf Grund der Leuchtturmwirkung des Projektes erfolgte ein interner Wettbewerb mit fünf Teilnehmern, aus dem der Entwurf von Gewers & Pudewill als Sieger hervorging. Der Investor sei im frühen Planungsstadium offen auf den Bezirk zugegangen.

Die Einreichung des Bauantrags ist für Anfang Mai 2018 terminiert, geplanter Baubeginn ist im Frühjahr 2019.

Die Fertigstellung des Bauvorhaben ist für Ende 2021 vorgesehen.

Herr Gewers stellt den Entwurf vor. Das Grundstück erlaubt eine 100%-ige Überbebauung und eine Höhe von 90 m. 50.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind herzustellen. Das sei sehr groß und demzufolge sei ein schlanker Baukörper nicht herzustellen.

Das Vorhaben sitzt an einer Gelenkstelle, an der die Personenströme von dem Verkehrsknotenpunkt Warschauer Brücke eine Umlenkung zum Wasser, zur neuen Shopping-Mall und zum sogenannten Arena Boulevard erfahren.

Entstehen soll ein Bürogebäude mit offenen Büroarbeitswelten. Wichtig ist die Ausformulierung des Haupteingangs bzw. die Bildung einer Adresse. Der Haupteingang an der Hedwig-Wachenheim-Straße zur Mercedes-Benz Arena hin wird als zweigeschossiger Luftraum mit großer Lobby ausgebildet. Ein Restaurant ist an der Nordseite des Grundstücks angesiedelt. An der Tamara-Danz-Straße befindet sich ein Nebeneingang für Mitarbeiter – dieser ist am nächsten zur S- und U-Bahn gelegen. Im 1.OG befinden sich Lounges und Veranstaltungsräume.

Die Aufgabe bestand darin, sich der großen Baumasse zu nähern. Es wurde ein Sockel mit sieben Geschossen ausgebildet, aus dem der Turm in 90 m Höhe hinauswächst. Zielsetzung war die Gliederung und eine interessante Auflösung der großen Masse. Hierfür sollte die Rohbaukonstruktion gezeigt werden, die sich anhand einer Faltung der Decken, die sich in die Höhe arbeitet.

Die Gebäudelängen von 60 m wurden durch Abschrägungen gebrochen. Zwei versetzte, sich abwechselnde Regelgeschosse lassen attraktive Dachterrassen entstehen. Das Prinzip sei logisch, sehr diagrammatisch und einfach.

Der Technikaufbau wurde in die Gestaltung mit einbezogen.

Das Gebäude ist so positioniert, dass die Schmalseite zur Arena und die Breitseite zum Wasser ausgerichtet ist.

Zwei Materialien kennzeichnen die Fassade: Raumhohe Verglasung und Sichtbetonbänder. Der Fassadenrhythmus von 2,70 m beruht auf dem Büroraster, es entstünden einseitig belichtete Büros. Die einfache Fassade ist als kristalline Geste zu verstehen.

Die Regelgrundrisse verfügen über einen zentralen Erschließungskern mit Neben- und Funktionsflächen. Um den Kern verläuft der Urban Catwalk – ein offener Erschließungsgang. Die Arbeitsflächen liegen an der Außenfassade und sind unterbrochen von sogenannten „Green“ und „Living Rooms“ mit vorgelagerten Terrassen; die Konzepte entstammen der

# Hochhaus Stream Tower

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

modernen Arbeitswelt.

Nebentreppen im Bereich der Kommunikationszonen stellen zweigeschossige Verbindungen zwischen den Ebenen her. Es sind zwei Untergeschosse mit quadratischen Grundrissen für Stellplätze (PKW und Fahrräder) vorgesehen.

Die verwendeten Materialien rauer, poröser Sichtbeton im Kontrast zu Glas mit dunklen Profilen sollen den Purismus der 1950er-60er Jahre aufnehmen. Im Inneren sind Industrieestrich und Sichtbetondecken geplant, es seien keine Abhangdecken vorgesehen.

Es ist kein außenliegender Sonnenschutz geplant. Die dreifach Verglasung sowie eine Bedruckung von 25% der Fassade gewährleisten den notwendigen Wärmeschutz.

Die Sichtbetonbänder sind auf Grund der thermischen Trennung konstruktiv sehr aufwändig. Es erfolgt bereits jetzt eine enge Beratung durch Fassadenplaner und die Betonindustrie.

## **Rückfragen aus dem Baukollegium**

Die Fassade des Technikgeschosses ist mit bedrucktem Glas verkleidet. Einige Flächen seien mit Lamellen zur Belüftung ausgestattet.

Die Fassadenreinigung und Wartung wird hinterfragt. Die Reinigung der Scheiben erfolge von innen, durch öffnenbare Fenster und von Balkonen. Es sei keine Befahranlage geplant.

Die aus dem Versatz der Regelgeschosse entstehenden Freiflächen sind nutzbar und den Green bzw. Living Rooms zugeordnet. Als Absturzsicherung sind eingespannte Glasbrüstungen ohne Profile vorgesehen. Die in den Ansichten dargestellten geschlossenen, stehenden Elemente sind auf Nachfrage ebenfalls aus Sichtbeton und sind Rudimente der Faltung.

Die Gestaltung des Erdgeschosses und des Außenraums soll ebenfalls durch das Büro Gewers & Pudewill erfolgen. Die Planung des Restaurants ist derzeit noch unklar, ebenso die Bespielung des Ostplatzes. Der Restaurantbetreiber stünde noch nicht fest. Der Event-Hub und die Konferenzräume im 1.OG sowie die Lobby im EG werden von dem Planern aus einer Hand, in Harmonie mit der Fassade, mit konzipiert.

Die zweigeschossigen Verbindungen sind brandschutztechnisch auf Grund der verdichteten Sprinklerung und dem Einsatz von Brandschutzvorhängen möglich.

Lediglich das Erdgeschoss soll öffentlich zugänglich sein. Die oberen Geschosse und die Terrasse im obersten Geschoss sind nicht öffentlich zugänglich.

# Hochhaus Stream Tower

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

## **Empfehlung des Baukollegiums**

Vorgetragen von Frau Brehm

Das Gremium kann die architektonische Idee nachvollziehen und denkt, dass sie zu einer qualitätsvollen Architektur führen kann.

Zu den drei Themen Baukörper, Fassade und Nutzungskonzept möchte das Baukollegium eine Empfehlung aussprechen.

### *Weiterentwicklung der bisherigen Entwurfsmethode und Vorortung des Baukörpers im Kontext*

Auf Grund des bestehenden Bebauungsplans gibt es bezüglich des Gebäudevolumens wenig Spielraum gegeben.

Das Konzept des Schichtens, Knickens und Verschiebens wird als kluge Methode gesehen, um solch ein komplexes Gebäude zu entwickeln.

Die beabsichtigte Verortung des Gebäudes über einen Sockel in dem Kontext der Umgebung wird grundsätzlich positiv bewertet.

Bei beiden Themen sind noch Verbesserungen in der weiteren Bearbeitung möglich.

### *Weiterverfolgung und Detaillierung Fassade des minimalistischen Ansatzes für die Fassade*

Der Idee des minimalistischen Ansatzes kann das Gremium gut folgen. Für die Umsetzung der Idee ist der konstruktive und bauphysikalische Anspruch an die Detaillierung entscheidend, damit die Fassade am Ende so aussieht wie gezeichnet.

Der Kontrast und das Wechselspiel zwischen Rauheit und Glattheit stellt eine interessante Rahmung dar. Es ist zu prüfen, ob die Absturzsicherung wirklich eine Glasbrüstung sein muss oder ob ein raues Material das Konzept nicht besser unterstützen würde. Die Art der Bedruckung für den Sonnenschutz ist zu präzisieren, ggf. ein künstlerischer Ansatz zu verfolgen.

Das Baukollegium empfiehlt, anhand von Varianten ebenfalls entwurflich zu prüfen, ob die geschlossenen vertikalen Elemente als Rudimente der Faltung sinnvoll sind.

### *Dialogischer Prozess zur Diversifizierung des Nutzungskonzeptes*

Es wird positiv bewertet, dass im EG mit dem Restaurant eine öffentliche Nutzung dargestellt wird. Die Empfehlung und Bitte lautet, über mehr öffentliche Zugänglichkeit nachzudenken, beispielsweise eine öffentliche Sky Lounge, oder eine öffentliche Terrasse im 8.OG.

Eine konzeptionelle Trennung von Sockel und Turm könnte hierbei mitgedacht werden. Die Veranstaltungsräume im EG und 1.OG könnten von der Allgemeinheit mitgenutzt werden. Es sollte geprüft werden, ob nicht Räume für soziale oder kulturelle Nutzungen als öffentlicher Beitrag zur Verfügung gestellt werden können.

Frau Lüscher betont die hohe Qualität des Projektes. Das Gremium habe großen Respekt vor dem hohen konstruktiven Anspruch, der dem Bauherren vieles abverlangt wird. Daher würde das Baukollegium das Projekt gerne weiterhin eng begleiten.

Das Baukollegium empfiehlt dem Bauherren, das Thema der öffentlichen Bereiche sehr ernst zu nehmen und zur Diversifizierung des Nutzungskonzeptes einen dialogischen Prozess mit dem Bezirk zu führen.

Herr Schmidt berichtet über zahlreiche Bauherren, die zwar schon Baurecht hätten, aber trotzdem der Öffentlichkeit freiwillig etwas zurückgeben möchten. Am Ende ist dieses „Etwas“ gar nicht so viel, aber es wäre schade, wenn nur Businessleute und Touristen das Haus nutzen könnten. Kultur und nachbarschaftliche Aktivität in einer wirtschaftlich verträglichen Dosis seien zu integrieren.

# Hochhaus Stream Tower

PROTOKOLL 68. Sitzung des Baukollegiums Berlin 18.04.2018

Herr Zimmermann ist erfreut über die positive Aufnahme des Projektes. Die Signa habe ein großes Interesse an qualitativ hochwertiger Architektur.

Das Projekt sei bereits an den Online-Händler Zalando vermietet. Auch aus Sicherheitsgründen sei es nicht einfach, das Gebäude zu öffnen. Der Bauherr nähme das Thema der Diversifizierung des Nutzungskonzeptes trotzdem gerne an und werde dazu ein Gespräch mit dem Bezirk suchen.

Eine Wiedervorlage der architektonischen Themen im Baukollegium ist erwünscht.

Der Vorhabenträger wird gebeten, bei künftigen Projekten die Berliner Verwaltung an Planungsprozessen und konkurrierenden Verfahren frühzeitig zu beteiligen.

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.**