



BV Klosterstraße 62 / Stralauer Straße / Waisenstraße

PROTOKOLL 69. Sitzung des Baukollegiums Berlin 14.05.2018

15.00 - 16.30 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Das geplante Neubavorhaben sieht eine straßenbegleitende, geschlossene Neubebauung mit Büro- und EZH-/Gastronomie-nutzung im EG vor. Die offene und solitärhafte Bebauung die auf dem Grundstück in der Nachkriegszeit errichtet wurde, soll dafür abgerissen werden. Das Grundstück im sogenannten Kloosterviertel liegt in einer der ältesten Teile der Berliner Kernstadt aus dem Anfang des 13. Jahrhunderts. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich wertvolle Denkmäler, wie die wiederaufgebaute Parochialkirche, das alte Stadthaus Berlin, das Palais Podewil (zur DDR-Zeit „Haus der jungen Talente“), das Geschäftshaus der Gebrüder Tietz und eine hochgelobte Neubebauung von Atelier Zafari. Gegenüber liegt die Niederländische Botschaft von OMA. Der Denkmalschutz fordert eine angemessene Anpassung an die niedriggeschossige Bebauung in der Waisenstraße, in der sich noch Reste der mittelalterlichen Stadtmauer, die Ruine der Klosterkirche und die älteste Schankwirtschaft Berlins „Zur letzten Instanz“ befindet. Das gesamte, nur noch in Fragmenten erhaltene historische Quartier, steht nach den Leitlinien des Planwerks Innere Stadt vor einer umfassenden Neugliederung durch Nachverdichtung und einem Rückbau der überweiten Verkehrsstrassen, die auf der autogerechten Stadtplanung der 1960er Jahre basierten.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Danielle Shapira, Trockland Management GmbH, Berlin
 Fabian Frohne, Trockland Management GmbH, Berlin
 Sergei Tchoban, Tchoban Voss Architekten GmbH, Berlin
 Simon Bange, Tchoban Voss Architekten GmbH, Berlin

Baukollegium

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

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
 Manfred Kühne, SenStadtWohn, Abt.ltg. Städtebau u. Projekte
 Christian Breer, Oberste Denkmalschutzbehörde
 Dr. Ruth Klawun, LDA, Ltg. FB Bau- und Kunstdenkmalpflege
 Alois Wortmann, Bezirksamt Mitte, FB Stadtplanung
 Bernhard Heitele, SenStadtWohn, Geschäftsstelle Baukollegium
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Stefan Förster, FDP Fraktion, AH
 Andreas Otto, Grüne Fraktion, AH
 Florian Schöttle, Die Linke, BVV Mitte
 Stefan Draeger, SPD Fraktion, BVV Mitte

BV Klosterstraße 62 / Stralauer Straße / Waisenstraße

PROTOKOLL 69. Sitzung des Baukollegiums Berlin 14.05.2018

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

Projektvorstellung

Frau Shapira erläutert die Historie seit dem Grundstückserwerb sowie die geplante Projektentwicklung.

Herr Tchoban gibt einen Überblick über den Projektstand. Das Vorhaben befindet sich in der Phase der Bauvoranfrage. Zielsetzung ist, den städtebaulichen Rahmen abzuklären. Dem Baukollegium sollen heute drei städtebauliche Alternativen vorgestellt werden.

Die Geschichte des Grundstückes beschreibt die Umwandlung des kleinteiligen Alt-Berlins zur Großmaßstäblichkeit des 20. Jahrhunderts. Das unmittelbare Umfeld wird geprägt durch die Bauten von Ludwig Hoffmann.

In den 1930er Jahren wurde die Stralauer Straße versetzt um eine Fortsetzung der Klosterstraße auszubilden. Nach der Kriegszerstörung folgte der Abriss des heutigen Baufeldes und in den 1970er Jahren entstand ein straßenbegleitender Neubau der Deutschen Post. Geplant ist nun dessen Abriss und die Errichtung eines Neubaus mit Büronutzung in den Obergeschossen und einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss, welches sich günstig zur Südseite hin ausrichtet.

Zentrales Thema bei der städtebaulichen Auseinandersetzung mit dem Entwurf ist der Umgang mit der Waisenstraße. Diese war eine vor dem Krieg sehr dicht bebaute Gasse und ist nun durch eine heterogene, ungleichmäßige Bebauung gezeichnet. Die Einhaltung der Abstandsflächen stellt auf Grund der Enge der Gasse eine Herausforderung dar.

Die drei zur Disposition stehenden Varianten sind:

Variante 1:

In Anlehnung an das Nachbargebäude in der Klosterstraße werden vier Vollgeschosse und ein abgeschrägtes Staffelgeschoss ausgebildet. Die Flucht der Waisenstraße weitet sich in einem weichen Bogen zur Stralauer Straße hin auf. Diese stirnseitige Aufweitung der Waisenstraße ermöglicht einen besser Blick auf die Bauten von Ludwig Hoffmann und schafft zudem eine Vorplatzsituation. Hierbei können bei gleichbleibender Traufhöhe die Abstandsflächen eingehalten werden.

Variante 2:

Die Fortführung der Straßenflucht der Waisenstraße mit einer Breite von 6,50 m erlaubt unter Einhaltung der Abstandsfläche eine maximal zweigeschossige Bebauung auf der Ecke zur Stralauer Straße.

Der Schenkel an der Waisenstraße wird dreigeteilt: die Nachbarbebauung wird mit einer fünfgeschossigen Bebauung plus Staffel mit Schrägdach aufgenommen – hier erlaubt der gegenüberliegende Park eine Überschreitung der Abstandsfläche bis über die Mitte der Straße hinaus. Es schließt sich ein niedrigere zweigeschossige Bebauung an, welche um ca. 2,00 m zurück versetzt auf zunächst vier Geschosse mit Flachdach und schließlich auf fünf Geschosse mit Staffel und Schrägdach erhöht wird.

Variante 3:

Das Thema der Parzelle wird über die großmaßstäbliche Struktur aus Variante 1 bzw. 2 gelegt. Es wird eine kleiner parzellierte Struktur mit einzelnen Gebäuden ausgebildet, in der eine Gliederung der einzelnen Fronten bzw. Fassaden die Großform auflöst.

Der Anschluss an das Nachbargebäude in der Klosterstraße ist in allen drei Varianten uniform. Das Dachmotiv wird thematisiert und ein fünfgeschossiger Riegel an der Stralauer Straße nimmt die Traufe der gegenüberliegenden Bebauung

BV Klosterstraße 62 / Stralauer Straße / Waisenstraße

PROTOKOLL 69. Sitzung des Baukollegiums Berlin 14.05.2018

auf. Einzelheiten zur Ausprägung der drei Varianten werden am Modell erläutert.

Rückfragen aus dem Baukollegium

werden wie folgt beantwortet

Die Berechnung der Abstandsfläche beträgt $0,4 \times$ Traufhöhe bis maximal zur Hälfte der Straße und ist in allen Varianten erbracht.

Die Gliederung des langen Baukörpers an der Stralauer Straße ist als Großform oder mit einer Parzellierung denkbar. Der Sockelbereich ist als Hauptmotiv im städtebaulichen Rahmen ausformuliert da auch die Umgebung von Gebäuden mit Sockeln geprägt ist. Es wird für den Ort weniger die auffällige Geste als die Ruhe und Geschlossenheit des Ensembles gesucht.

Die Nutzung des Erdgeschosses ist weitestgehend öffentlich und publikumswirksam mit Gastronomie, Handelsflächen, Ausstellungsmöglichkeiten etc. angedacht. In den Obergeschossen ist Büronutzung vorgesehen, ein Wohnanteil ist nicht geplant. Die Lärmbelastung an der Stralauer Straße spricht dagegen.

Die Materialität ist mit einem steinernen Sockel geplant, in den Obergeschossen ist eine Putzfassade mit Steinfassungen der Fenster oder eine Fassade aus hellem Stein denkbar. Die Farbigkeit soll im natürlichen hellen und kühlen Bereich angesiedelt sein, ggf. mit Muschelkalk. Das Besondere an der Figur ist nicht das einzelne Detail sondern die großzügige Geste.

Zwei der drei rückseitigen, durch Seitenflügel gebildeten Höfe sind in der Sockelzone überbaut um Ausstellungsflächen oder Restaurantflächen anzusiedeln. Sie dienen auch als Überdachung um in die hinteren Erschließungskerne zu gelangen.

Die Parzellierung (Variante 3) wird dann angestrebt, wenn einzelne Nutzer einziehen und es sinnvoll erscheint, dass einzelne Häuser über jeweils eigene Eingänge erschlossen werden. Denkbar ist auch der Einzug eines Großnutzers, dann sollte auch eine große Figur ohne einzelne „Fake Fassaden“ gebildet werden. Dem Investor ist der Zusammenhang und die Auswirkung auf die Nutzerwahl bekannt.

BV Klosterstraße 62 / Stralauer Straße / Waisenstraße

PROTOKOLL 69. Sitzung des Baukollegiums Berlin 14.05.2018

Empfehlung des Baukollegiums

Vorgetragen von Prof. Ansgar Schulz

Entwicklung der städtebaulichen Idee aus den vorhandenen Strukturen des Quartiers

In der internen Beratung haben die Mitglieder des Baukollegiums eine intensive Diskussion zur städtebaulichen Lesart des Ortes geführt.

Die drei vorgefundenen Bebauungsstrukturen der kleinmaßstäblichen Waisenstraße, der Hofgebäude an der Klosterstraße und der Großform an der Stralauer Straße prägen den Ort und seine Umgebung maßlich. Die daraus resultierende Komplexität berücksichtigen die vorliegenden Varianten nicht ausreichend.

Das Baukollegium empfiehlt, die städtebauliche Struktur aus den vorhandenen Strukturen des Quartiers heraus zu entwickeln. Beispielsweise könnte sich die Struktur und Maßstäblichkeit der Hoftypologie des benachbarten Geschäftshauses Tietz auf den Entwurf „durchdrücken“.

Der Baukörper an der Stralauer Straße sollte sich differenzierter aus dem Maßstab dieser Nachbarschaften entwickeln. Die durchgängigen und sehr großen Gebäudetiefen sind atypisch für den Ort und sollten anders strukturiert werden. Dadurch könnte eine Nutzungsflexibilität mit einem gemischten Quartier entstehen, mit Wohnnutzung in den lärmabgewandten Höfen.

Taufständige Bebauung mit geneigten Dächern in der Waisenstraße

Die Baukörper an der Waisenstraße sollten auf die vorgebaute niedriggeschossige Loggia verzichten und stattdessen traufständig z.B. mit tiefen Dachformen ausgebildet werden. Orientierung könnten die gegenüberliegenden Häuser bieten. Die charakteristische Enge der mittelalterlichen Gasse sollte erhalten bleiben und nicht an der Ecke aufgeweitet oder verschwenkt werden. Das Baukollegium empfiehlt intensiv nach pfiffigen entwurflichen Lösungen für diese sehr schwierige Ecke zu suchen.

Entscheidung zum Verfahren und der nächsten Beratung

Ob nach §34 vorgegangen oder ein B-Plan aufgestellt werden soll, sollte nach Ansicht des Baukollegiums zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Die Abstandsflächen müssen in beiden Fällen gehalten werden. Im Moment sei die Dichte zu hoch und zu wenig Ausgleichsflächen vorhanden.

Ein 30%iger Wohnanteil im Sinne einer höheren Durchmischung mit größerem Grünanteil ist anzustreben.

Die Bauaufgabe, die drei genannten Maßstäbe zusammenzubringen ist kompliziert, aber gleichzeitig extrem interessant.

Nach weiterer Abstimmung mit dem Bezirk ist eine Beratung im städtebaulichem Stadium durch das Baukollegium erwünscht. Das Baukollegium empfiehlt, im Anschluss daran, über das Verfahren zu entscheiden.

Bürohochhaus ETB

PROTOKOLL 69. Sitzung des Baukollegiums Berlin 14.05.2018

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.