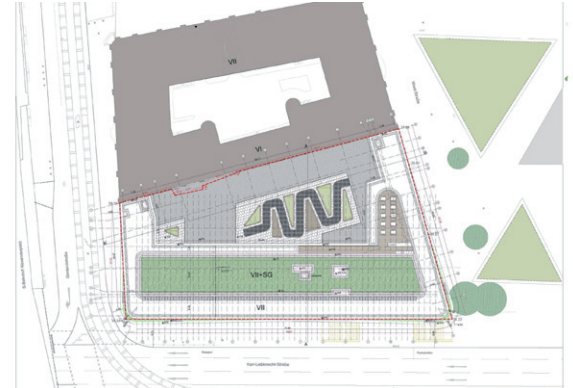




© Faber & Faber Architekten



© Faber & Faber Architekten

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

TEILNEHMER

Hauptberatung 14.00-16.00 Uhr

Vorhabenträger

Ingmar Faber, Faber & Faber Architekten
Gregor Marweld, Hotel Fernsehturm-Alex GmbH
Sascha Gechter, Hotel Fernsehturm-Alex GmbH
Frank Spielmann, BAL Bauplanung, Projektsteuerung

Baukollegium

Dr. Verena Brehm, Architektin, Hannover
Jórunn Ragnasdóttir, Architektin, Stuttgart
Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig
Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin, München
Prof. Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München
Prof. Kees Christiaanse, Architekt und Stadtplaner, Zürich/Rotterdam

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
Susanne Walter, SenSW
Thorsten Wilhelm, SenSW
Thorsten Keller, SenSW WBL
Dr. Dagmar Tille, OD, SenKuE
Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Mitte
Steffen Klette, Stadtplanungsamt Mitte
Bernhard Heitele, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Daniela Billig, Grüne Fraktion

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße

PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

Projektvorstellung

Frau Lüscher begrüßt zur ersten digitalen Sitzung des Baukollegiums als Videokonferenz und stellt die Gremiumsmitglieder vor. Die gewohnte Besichtigung des Baugrundstücks fand diesmal digital mit Hilfe von Fotos und Luftaufnahmen statt.

Baustadtrat Gothe gibt eine kurze Einführung zum Ort und zur Projekthistorie.

Das Baufeld liegt direkt neben einem der wenigen historischen Häuser am Alexanderplatz, dem Panoramahaus. Die ehemals angrenzende Bebauung wurde im Jahre 1965 zugunsten der Erweiterung der Karl-Liebknecht-Straße abgerissen. Schon im Kollhoff-Masterplan wurde die Idee eines Anbaus an den Bestand formuliert.

Das Grundstück ist seit 2006 in Besitz des Vorhabenträgers. Es wurde bereits 2007 eine Baugenehmigung für einen Hotelneubau auf dem Grundstück erteilt. Der Nachbar, Eigentümer des Panoramahauses, hatte außerdem in Eigeninitiative eine Planung für ein mittelhohes Hochhaus auf dem Grundstück vorgelegt, der Bezirk hat dies jedoch entschieden abgelehnt und stattdessen eine Blockarrondierung angestrebt. Auf Grund der exponierten Lage und des Verkehrsaufkommens wird eine gewerbliche Nutzung mit einer starken Erdgeschossaktivierung gewünscht.

Der nun vorliegende Entwurf für ein Bürohaus der Architekten Faber + Faber zeichnet sich durch abgerundete Ecken und Auskragungen aus. Der Bezirk hält den Zeitpunkt für eine Vorstellung im Baukollegium günstig, um zu einem abgestimmten Entwurf zu gelangen.

Geltendes Baurecht ist ein positiv beschiedener Bauvorbescheid von Anfang 2020. Der vorliegende Entwurf weist einen abgesenkten Hof auf, der vom Bezirk kritisch betrachtet wird.

Die Durchwegung des Hofes und dessen Absenkung werden als suboptimal bewertet und sollen an dieser Stelle diskutiert werden.

Herr Gechter, Vorhabenträger und Bauherr, ergänzt die Planungshistorie.

Das Vorhaben ist durch alle rechtlichen Instanzen bis vor das Bundesverwaltungsgericht gegangen, in der eine Klage des Nachbarn abgewiesen und Baurecht gesichert werden konnte. Streitpunkt war u.A. die Erschließung der zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss des Panoramahauses, welche sich derzeit nach Westen auf das Baugrundstück orientieren.

Das Grundstück wurde 2016 vom jetzigen Investor erworben und als Hotelprojekt geplant. Nach Feststellung der Rechtssicherheit stellte sich heraus, dass der Hotelmarkt am Alexanderplatz zwischenzeitlich schon sehr dicht geworden war und man entschied sich zur Alternativnutzung als Bürogebäude.

Ingmar Faber stellt den architektonischen Entwurf vor.

Die Hauptthemen des Entwurfskonzeptes waren die Stromlinienförmigkeit mit einer Verschränkung des Baukörpers. Der Bezirk forderte in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, die Technik nicht sichtbar auf dem Dach einzuhausen.

Durch diverse Fassadenstudien der horizontalen Bänder und der Vor- und Rücksprünge der Geschosse wurde die heute dargestellte Form entwickelt. Das auf der anderen Seite des Fernsehturms positionierte Gebäude „Alea 101“, entworfen von Sauerbruch Hutton Architekten, wurde dabei als Referenz genannt.

Im über durch zwei Einfahrten zugänglichen Hof befindet sich eine Zick-Zack-förmige Fahrradrampe zu den

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße

PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

Fahrradstellplätzen im Untergeschoss. Die Absenkung belichtet gleichzeitig als Atrium das voll ausgenutzte Untergeschoss. Ein Parklift sichert den Zugang zu den gesetzlich vorgeschriebenen Behindertenparkplätzen. Im Erdgeschoss zur Karl-Liebknecht-Straße hin befindet sich der Haupteingang mit dem zentralen Treppenhaus. Zur Gontardstraße gibt es eine Hofzufahrt mit Zugang zum Parksysteem und den Müllräumen. Hier sind auch die Stellflächen und Wendemöglichkeiten für die Müllentsorgungsfahrzeuge und für Anlieferungen vorgesehen. Ein weiterer Durchgang zur West-Straße ermöglicht die Durchquerung des Hofes für Passanten und Fahrräder. Im Erdgeschoss sollen Büroeinheiten angesiedelt werden. An den beiden Gebäudeecken sind Gewerbeeinheiten mit öffentlicher Nutzung vorgesehen.

Die Auskragungen der Fassade werden mit Pflanztrögen ausgestattet, deren Begrünung auch für das Innenklima der Bürogeschosse vorteilhaft sein soll. Die Pflanztrogtiefe ermöglicht 60-80 cm Erdaufbau, es wurde noch kein Vegetationskonzept erarbeitet. Einige kleine Austritte bieten Außenräume für die Büroflächen. Auf dem Dach soll zudem eine Außenterrasse angesiedelt werden.

Zusammen mit dem Panoramahaus soll ein Baublock als Pendant zum „Alea 101“ entstehen. Die Fassade wird gemeinsam mit dem Fassadenplaner Friedemann entwickelt. Sie soll hell und licht, passend zum Panoramahaus gestaltet werden. Es soll kein Kontrapunkt zu umliegenden Denkmälern entstehen. Daher wird als Fassadenmaterial derzeit Faserzement oder Naturstein in Erwägung gezogen. Die Entscheidung ist noch offen, da die Abstimmung mit der technischen Fachplanung noch nicht abgeschlossen ist. Eine Natursteinfassade würde kleinteiliger werden. In jedem Fall wird eine texturierte, lebendige Fassade, die gut altert, angestrebt. Zum Hof hin soll aus Kostengründen eine möglichst hell gestaltete Putzfassade realisiert werden.

Als mögliche Nutzer für das Bürogebäude kamen anfänglich Co-Working Spaces und deren Anbieter in Frage. Diese wollten allerdings ein offenes Gebäude mit fließenden Übergängen zwischen Arbeiten, Gastronomie und anderen Funktionen. Inzwischen hat es eine Marktveränderung gegeben und der Investor strebt nun eine Mischung aus verschiedenen Bürotypologien an. Die technische Ausstattung ist aber auch auf Co-Working ausgelegt.

Das Baukollegium bewertet die Fahrradrampe als sehr dominant und bittet um Erläuterung, ob es auch Alternativen zu dieser sehr plastischen Wegeführung gäbe. Herr Faber erläutert, dass auch über Fahrradlifts nachgedacht, die Rampe aber für charmanter und nutzerfreundlicher befunden wurde, zudem gibt sie dem Atrium ein Thema.

Die Fassadenbänder werden durch Schürzen unterstrichen, welche die Verschränkung der Etagen abbilden und verstärken sollen. Das Baukollegium gibt zu bedenken, dass das Erdgeschoss dadurch niedrig und gedrungen wirke.

Es bestehen weitere Rückfragen zur Gestaltung und zu möglichen Bezügen zu den Gebäuden Alea 101 und dem Panoramahaus. Der Zusammenhang zwischen dem Neubau und dem Alea 101 sei räumlich nicht wahrnehmbar und zudem fragwürdig, da eine andere Schichtung der Etagen vorliege. Vor dem Hintergrund, dass diese Beziehung nicht relevant ist, hinterfragt das Baukollegium die Legitimation der Plastizität des Neubaus. Zudem wird ein architektonischer Dialog mit dem Panoramahaus vermisst.

Der Architekt erläutert, dass die prominenten Gebäudeecken an der Karl-Liebknecht-Straße es in jedem Fall wert seien, herausgearbeitet zu werden. Zudem sei es eine Vorgabe des Bezirks gewesen, die Höhenentwicklung weniger an das Panoramahaus, sondern eher an das Alea 101 anzulehnen. Das Panoramahaus ist nicht denkmalgeschützt und könnte daher womöglich zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden. Durch die zum Panoramahaus analoge Farbgebung soll Ruhe und Gemeinsamkeit geschaffen werden, auf die Aufnahme der Geschosshöhen usw. wurde verzichtet.

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße

PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

Es hat keine vertiefende Untersuchung zur Option einer Wohnbebauung gegeben, da das Grundstück auf Grund der hohen Lärmbelastung für Wohnnutzung ungeeignet sei und eine solche nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand hergestellt werden könnte.

Herr Gothe ergänzt, dass in dem Gebäude Alea 101 die obersten beiden Geschosse mit einer Wohnnutzung belegt sind, die sich zu einem Innenhof ausrichten. In diesem Fall sei die geplante Durchwegung des Hinterhofs allerdings auf Grund der Gewerbeeinheiten im Nachbargebäude vorgeschrieben. Dadurch entstünde ein aktiver Innenhof, der nicht optimal für eine nach innen orientierte Wohnnutzung sei.

Die Idee eines belebten „Marktplatzes“ im Inneren, der auch durch die Erdgeschossnutzungen im Neubau bespielt wird, wurde auf Grund von Schwierigkeiten in der Abstimmung mit den Nachbarn nicht weiterverfolgt.

Das Baukollegium möchte wissen, ob im Sinne der Nachhaltigkeit untersucht wurde, die Geschosshöhe des Panoramahauses (fünf Geschosse) zu übernehmen, um die Gebäude in Zukunft eventuell zusammenführen zu können. Derzeit sind sechs Obergeschosse geplant, was zu geringeren Raumhöhen führt. Die Klimatisierung höherer Räume ist besser umzusetzen.

Herr Faber erläutert, dass für das Gebäude eine DGNB Zertifizierung angestrebt wird. Daher wurden auch die Aspekte der Nachhaltigkeit geprüft. Die Geschossigkeit sei nach der Arbeitsstättenrichtlinie optimiert und weise demnach sinnvolle Raumhöhen von ca. 3m im Lichten auf. Höhere Geschosse wären laut der Berechnungen eher energetisch ineffizienter. Der genehmigte Bauantrag für den Hotelneubau weist sogar sieben Geschosse auf, hiervon sei man also schon zurückgetreten und habe auf ein Geschoss verzichtet.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei geplant und mit einer Dreifachverglasung ausgestattet.

Die Regenrückhalteflächen wurden optimiert, auch die begrünten Außenbereiche werden dafür herangezogen.

Empfehlung

vorgetragen von Andreas Garkisch

Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur erscheint nicht nachhaltig für langfristige Nutzungsänderungen entwickelt und sollte insgesamt mehr Luft haben und flexibler sein. Eine Angleichung der Geschosshöhen an das Nachbargebäude böte z.B. mehr sinnvolle Spielräume. Eine Kompensation durch ein weiteres aufgesetztes Geschoss erscheint mit dem Bezirk verhandelbar.

Gerade die gegenwärtige Situation in Coronazeiten zeigt, dass sich Nutzungen verschieben und schnell ändern können. Das benachbarte Panoramahaus, als Lagergebäude gebaut und heute als Büro- und Geschäftshaus genutzt, zeigt beispielhaft wie wichtig die Möglichkeit zur flexiblen Bespielung ist.

Erdgeschossnutzung

Der aus der juristischen Auseinandersetzung mit der Nachbarigentümer*in hervorgegangene, geforderte Durchgang im Erdgeschoss führt zu vielen Zwängen. Die vorgestellte Fassung ist ein Ergebnis der zahlreichen Auseinandersetzungen und nicht eines Entwurfsprozesses.

Der relativ kleine Block verliert durch den Tiefhof jegliche Aufenthaltsqualität, zudem weist die Fahrradrampe mit ihren 90 Grad Biegungen erhebliche Sicherheitsmängel auf und wird angesichts der zunehmenden Verbreitung von Elektrofahrrädern nicht funktionieren.

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße

PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

Ein einfacher schlichter Hof mit öffentlichkeitswirksamen Läden und Nutzungen an den Außenseiten würde viele Probleme lösen.

Städtebaulicher Bezug und Fassade

Das Baukollegium ist einhellig der Meinung, dass das Alea-Gebäude von Sauerbruch Hutton Architekten keinen Bezug für die Fassadengestaltung des Neubaus bieten sollte. Das Alea-Haus ist richtigerweise ein Solitär, der im Fußgängerbereich von allen Seiten umspült wird, während der Neubau einen Anbau an das Panoramahaus darstellt, welcher den Block ergänzen sollte. Zudem stellt die stark befahrene Karl-Liebknecht-Straße völlig andere Bedingungen. Die horizontalen Bänder der vorgestellten Fassade nehmen keinerlei Bezug auf das vertikal gegliederte Panorama-Haus, dies wird mehrheitlich kritisch gesehen.

Es ist keine historisierende Angleichung gefordert, sondern das Entwerfen eines aufeinander Bezug nehmenden Blocks als eine gegliederte Einheit.

Es mache Sinn, links und rechts vom Fernsehturm einen städtebaulichen Dialog zu sehen mit ungefähr der gleichen Traufhöhe der Gebäude. Diese symmetrische Fassung kann aber in der Typologie unterschiedlich sein, da es zwei verschiedene Bauaufgaben sind.

Das neue Gebäude stehe in einer Fassadenflucht mit dem geplanten Hochhaus an einem Knick der Karl-Liebknecht-Straße und sollte sich seiner prominenten Lage bewusst sein und entsprechend reagieren.

Es fehle an einer Entschiedenheit im Material. Die zwei vorgestellten Alternativen für die Straßenfassaden bergen die Gefahr, am Ende das günstigste Material auszuwählen.

Begrünung

Das Thema der Begrünung der Fassade des Betonbaus wirkt appliziert. Es erscheint fraglich, ob das Überleben der Pflanzen an einer so stark befahrenen Straße mit aller notwendigen Be- und Entwässerungstechnik gelingen kann.

Verfahren

Frau Lüscher ergänzt die Empfehlungen und fasst das Ergebnis der Beratung zusammen. Die Kritikpunkte an dem vorgestellten Projekt sind erheblich und beziehen sich auf Programmierung, Architektur und Städtebau. Daher sollte der Fortgang des Projektes an einem städtebaulich so wichtigen Ort durch ein konkurrierendes Verfahren mit sechs Architekturbüros gesichert werden. Zwei mögliche Programmvarianten können dabei beispielsweise von je drei Büros untersucht werden, um dann die beste und angemessenste Lösung auszuwählen.

Variante 1: Passage

Um die Passagethematik zu stärken, benötigt die geplante Durchwegung eine stärkere Präsenz und einen großzügigeren Zugang. Die Grundrisse zeigen Nebennutzungen wie Müllentsorgung und Treppenhäuser und bieten keinen angenehmen attraktiven Zugang. Die Erdgeschosse müssen alle publikumsbezogene Nutzungen haben, um sowohl den Hof als auch die Straße zu beleben. Auf die Absenkung in der Mitte des Hofes sollte verzichtet werden. In dieser Variante könnte auf Wohnungen verzichtet werden.

Variante 2: Blockschließung

Alternativ erscheint es sinnvoll, die Passage in Frage zu stellen, auch wegen des Themas der Sicherheit am Alexanderplatz. Eine Hofschließung mit entsprechender Begrünung bietet andere Möglichkeiten der sozialen Kontrolle, beispielsweise durch durchgesteckte Wohnungen zum ruhigeren Innenbereich. Für die zwei bestehenden Läden im Panoramahaus wäre eine andere Lösung zu finden. Publikumsbezogene Nutzungen sind an diesem hochfrequentierten Ort insbesondere zum öffentlichen Raum hin wichtig. Die Erdgeschosse sollten dazu eine entsprechende Höhe erhalten.

Bürogebäude am Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Str. 14/Gontard-Straße

PROTOKOLL 79. Sitzung des Baukollegiums Berlin 22.06.2020 | Videokonferenz | SenSW

Angesichts der Sicherheitslage am Alexanderplatz sowohl tagsüber als auch nachts glaubt das Baukollegium jedoch nicht an eine wirkliche Zukunft eines passagenartigen Durchgangs.

Rückmeldung Bauherr:

Herr Gechter zeigt sich ernüchtert, weniger wegen des Votums, sondern mehr wegen der Diskussion. Seit sieben Jahren dauere die rechtliche Auseinandersetzung mit dem Nachbarn, daher sei eine rein städtebauliche Betrachtung des Kontextes seines Erachtens nicht angemessen.

Zudem weißt er darauf hin, dass eine gültige Baugenehmigung für ein Hotel existiert, auf welche man im Zweifel – insbesondere aus zeitlichen Zwängen – zurückgreifen müsste und darüber hinaus ein gültiger Bauvorbescheid aus dem Februar 2020 für das vorgelegte Bürohausvorhaben vorliegt.

Frau Lüscher erwidert, dass das Baukollegium mit der grundsätzlichen Option der ersten Variante mit öffentlichem Hof die Projekthistorie reflektiert. Allerdings muss der Hof viel großzügiger und öffentlichkeitswirksamer sein, damit die bestehenden Erdgeschossfunktionen des Panoramahauses im Inneren des künftigen Hofes realistisch überleben können. Die vom Baukollegium kritisierte Orientierung am Alea-Gebäude präzisiert Frau Lüscher nochmals, indem sie auf zwei unterschiedliche städtebauliche Maßstabebenen hinweist und diese erläutert. Auf der übergeordneten Ebene ist das Baukollegium eindeutig der Ansicht, dass der Fernsehturm auf beiden Seiten eine begleitende Bebauung auf ungefähr Traufhöhe erhalten sollte. Allerdings weisen die beiden Bebauungen typologische Unterschiede auf: Beim Alea-Gebäude handelt es sich um einen Solitär, welcher von allen Seiten zugänglich ist, während es sich beim heute beratenen Projekt um die Ergänzung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Herr Gechter kann die erläuterten typologischen Unterschiede nachvollziehen, gibt bezüglich der Thematik des Hofes jedoch zu bedenken, dass es hier einer engen Kooperation mit dem Nachbarn bedürfe.

Herr Gothe bietet daraufhin an, mit dem Nachbar-Eigentümer ein gemeinsames vermittelndes Gespräch zu führen, um Spielräume auszuloten, wie die Sachlage bezüglich Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Durchwegung entspannt werden könnte. Ziel wäre die gemeinsame eindeutige Festlegung auf die eine oder andere Variante.

Ein Bauantrag, basierend auf dem bewilligten Bauvorbescheid, ist gestellt und steht zur Genehmigung an. Der Vorhabenträger ist dennoch bereit auf die Anregungen des Baukollegiums einzugehen, unter Berücksichtigung zeitlicher Prämissen und Restriktionen. Dies alles muss jedoch unter den bestehenden Rahmenbedingungen der existenten Baugenehmigung und des gültigen Bauvorbescheides betrachtet werden.

Anmk.: Im Nachgang durch den Vorhabenträger formuliert.

Frau Lüscher bekräftigt nochmals die Bitte, die kritisierten Punkte bezüglich Gebäudestruktur, Erdgeschossnutzung und Fassadengestaltung in jedem Fall zu überarbeiten und schließt die Sitzung mit einem Dank an die Vorhabenträger und die Architekten.

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

Das Protokoll wird nach Freigabe auf der Internetseite des Baukollegiums Berlin veröffentlicht.

Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: 030 / 90 139 44 31 oder nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.