



Darstellungen © GFP

Behrensufer

PROTOKOLL 87. Sitzung des Baukollegiums Berlin 21.06.2021 | SenSW

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Robert Sprajcar, DIE AG
Herr Yurdakul, GFP

Baukollegium

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

Verwaltung

Regula Lüscher, SBD
Bernhard Heitele, SenSW
Cornelius Hutfless, SenSW
Grit Schade, SenSW
Susanne Walter, SenSW
Manfred Kühne, SenSW
Dr. Dagmar Tille, OD
Rainer Hölmer, Bezirksstadtrat Treptow-Köpenick
Svende Albrecht, BA Treptow-Köpenick
Dr. Antonia Brauchle, UD Treptow-Köpenick
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Behrensufer

PROTOKOLL 87. Sitzung des Baukollegiums Berlin 21.06.2021 | SenSW

Projektvorstellung

Bezirksstadtrat Hölmer erläutert den Abstimmungsprozess zu dem Areal, der im Vorfeld zwischen dem Bezirk, dem Vorhabenträger und den Denkmalschutzbehörden stattgefunden hat. Die heute vorgestellte Lösung stellt aus Sicht der Beteiligten ein tragbares städtebauliches Konzept dar. Zu den drei geplanten Hochpunkten und der Architektur im Allgemeinen erhofft sich der Bezirk eine anregende Diskussion im Baukollegium, um hier zu einer gehobenen Qualität zu finden.

Herr Sprajcar, Vertreter der DIE AG, ergänzt, dass die komplette städtebauliche Planung in einem BIM Modell angelegt ist, aus dem ein Video generiert wurde, das heute gezeigt werden soll. Hierbei sind die Fassaden und Außenanlagen nur stilisiert, wesentlich sind die Gebäudekubaturen.

Herr Yurdakul kommentiert den gezeigten 3D-Film. Er startet am denkmalgeschützten Peter-Behrens-Bau und zeigt die Wilhelminenhofstraße mit der geplanten Verlängerungsbrücke. Von hier aus wird sich zukünftig den Fußgängern ein offener Blick auf das Gelände bieten und der vormals von Industriehallen verdeckte Behrensbau wird von der Wasserseite aus gut sichtbar sein. Die geplante Uferpromenade wird mehrere Platzöffnungen zum Wasser hin erhalten. Die Realisierung der Fußgängerbrücke wird vom Bezirk befürwortet, die Entscheidung hierzu liegt jedoch beim Senat. Wo die Brücke auf der gegenüberliegenden Uferseite anschließen soll, ist noch unklar. Auch die Entwicklung westlich des Geländes auf dem Areal der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) ist nicht vollständig bekannt.

Es handelt sich bei dem Areal um ein sehr komplex bebautes und verdichtetes Grundstück mit einer starken Industrieprägung und wenig bis keiner Transparenz. Die Spree ist von der Ostendstraße aus nicht zu sehen und es ist derzeit sehr wenig Belebung des Grundstücks zu verzeichnen, teilweise ist es ungenutzt.

Die städtebauliche Grundidee nimmt Bezug auf die im Areal bereits angelegten Achsen und definiert drei Felder bzw. Cluster. Die entstehenden Blockstrukturen mit vielfältigen Öffnungen zur Spree werden durch eine feingliedrige Höhenentwicklung modelliert. Der Turm des Behrensbaus weist eine Höhe von 58 m auf, es sollen drei weitere Hochpunkte mit ähnlicher Höhe ergänzt werden. Die Hochpunkte sind auf Anforderung der Denkmalbehörden mit OK 49,85 m = OK des Hauptgesimses vom Turm des so genannten Peter-Behrens-Baus geplant. Die sehr enge Ostendstraße wird zur Spree hin geöffnet, dadurch entsteht mehr Transparenz.

Nur die Gebäude selbst und deren Innenhöfe sind privat, das restliche Areal ist eine Abfolge von vorzugsweise öffentlich zugänglichen und gut sichtbaren Räumen. Der Freiraum an der Spree soll als Grünzug ausgebildet werden, die dargestellten Freiräume sind noch beispielhaft. Der Hauptplatz des Quartiers liegt an der ebenfalls denkmalgeschützten „kleinen Halle“ und soll als Aufenthaltsraum für das Gelände dienen.

Es handelt sich nach wie vor um ein Gewerbegebiet, in dem keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Herleitung der Planungsintention erfolgte regelkonform aus den übergeordneten Planungen. Das Ziel der Reaktivierung der gewerblichen Nutzung für diesen Gewerbestandort von gesamtstädtischer Bedeutung wurde entsprechend unter anderem aus dem Flächennutzungsplan und dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich entwickelt.

Die PKW/LKW-Erschließung erfolgt an zwei Stellen über die Ostendstraße. Einmal wird sie über Torhäuser wieder auf die Wilhelminenhofstraße geleitet und einmal über einen Ring weiter östlich zurück auf die Ostendstraße. Somit können Wendeanlagen für LKWs entfallen. Es ist zudem eine Tiefgarage geplant.

Behrensufer

PROTOKOLL 87. Sitzung des Baukollegiums Berlin 21.06.2021 | SenSW

Die entstandene GRZ ist um 10% niedriger als die im Bestand vorhandene. Die Hochpunkte wurden auf Anforderung der Denkmalbehörden so positioniert, dass die Sichtachsen auf den Behrensbau frei bleiben und die Neubauten auch aus der Fernsicht nicht in Konkurrenz mit dem Turm treten.

Jedes Gebäude wird durch einen anderen Architekten geplant, um eine persönliche architektonische Handschrift für die einzelnen Bauten zu entwickeln. Die Gebäude sollen flexibel gestaltet werden und werden hauptsächlich Büronutzungen erhalten, jedoch sollen auch Kultur, Gastronomie und Einzelhandel angesiedelt werden. Das Areal, in unmittelbarer Nachbarschaft zur HTW, soll ein Technologiestandort der Wissenschaft und Wirtschaft werden.

Die Verortung der Hochpunkte war Gegenstand vielfältiger Diskussionen. Seitens des Projektträgers war eine stärkere Betonung der Silhouette am Wasser beabsichtigt, der Bezirk befürwortete stattdessen einen Hochpunkt an der Ostendstraße am Eingang des geplanten zentralen Quartiersplatzes, um diesen zu betonen. Die Hochpunkte sind so positioniert, dass sie den Behrensturm nicht verstellen.

Empfehlung

Vorgetragen von Kees Christiaanse

Nutzung

Ein monofunktionaler Gewerbestandort am Wasser sollte insbesondere vom Bezirk hinterfragt werden. Das Gelände hat eine Fläche von 10 Hektar und eine erhebliche BGF. Das Gremium sieht ein Problem darin, wenn ein solches Quartier in Wasserlage keine Nutzungsvielfalt aufweisen würde. Das Baukollegium empfiehlt, eine gemischte Nutzung mit mehr Vielfalt, auch mit gemeinwohlorientiertem Charakter, zu prüfen. Flexible Formen von Wohnen und Arbeiten sind anzustreben. Das Ziel sollte sein eine 24h-Stadt zu realisieren und eine Monofunktionalität zu vermeiden. Die Diversität entsteht eher durch entsprechende Programmierung als durch die Architektursprache.

Uferzone und Grünräume

Die Uferzone wird als zu schmal empfunden und sollte unbedingt einen verbindenden Charakter in die angrenzenden Quartiere haben. Sie sollte sich dabei eher an der Freiraumtypologie eines Grünzugs als an einer Promenade orientieren. Es sollte nicht so nah an die Wasserkante gebaut werden, es sollten sich stattdessen durch zurückweichende Baukörper Räume bzw. Pocketparks entlang der Uferzone öffnen. Die Grünräume sollten in ihrer Charakteristik weiter ausformuliert und optimiert werden. Die durch den Bestand vorgegebene Geometrie könnte nach vorne ans Ufer getragen werden, die jetzige Baukörpersetzung am Ufer ist nicht überzeugend und noch nicht im Gleichgewicht mit den Freiräumen.

Städtebau

Das Baukollegium merkt an, dass aus Negierung und Rücksichtnahme auf Einzelaspekte grundsätzlich kein guter und identitätsstiftender Städtebau entstehen kann. Der Städtebau nimmt zwar teilweise Maß am Bestand bzw. dem Behrensbau, weicht in seiner Geometrie jedoch deutlich davon ab. Es sollte bis an die Wasserkante eine starke städtische Ausformulierung geben und die Gesamtgeometrie sollte mehr auf die ursprüngliche Orthogonalität der Industrie angelegt werden, um eine klarere Situation zu schaffen. Parallelausrichtungen sollten vermieden werden. Den Aspekten der Sichtachsen wird vom Gremium nicht widersprochen.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird kritisch gesehen. Die Referenz zum Behrensturm ist nicht adäquat, da die Hochpunkte ganz andere Footprints aufweisen. Eine an dem Peter-Behrens-Bau ausgerichtete einheitliche Höhenentwicklung mit mehreren Aufsätzen und weniger artikulierten Türmen wird empfohlen, um deren Wuchtigkeit zu verringern. Der Turm des Behrensbau sollte als Krone des Areals erhalten bleiben. Das Baukollegium empfiehlt daher, auf Hochhäuser zu

Behrensufer

PROTOKOLL 87. Sitzung des Baukollegiums Berlin 21.06.2021 | SenSW

verzichten.

Die Silhouette an der Wasserseite ist genauestens zu planen und architektonisch zu gestalten. Sie muss als eigenes Gestaltungselement entworfen werden.

Anbindung

Die Brücke als Verbindungselement ist essentiell für die Grundstückentwicklung und für die Vernetzung des Gebietes mit der Stadt. Die Fläche um den Brückenkopf muss entlastet werden, hier sollte eine aufgeweitete Platzsituation entstehen, sodass man unter Brücke durchgehen kann.

Herr Sprajcar weist hinsichtlich der Empfehlungen zur Nutzungsmischung auf die Forderungen des Aufstellungsbeschlusses hin.

Frau Lüscher bestätigt, dass die Stadtentwicklungsverwaltung intern Rücksprache mit der Wirtschaftsverwaltung und dem Bezirk halten und über die Möglichkeit einer Anpassung des Flächennutzungsplanes beraten wird. Das Projekt soll anschließend nochmals im Baukollegium vorgestellt und beraten werden.

PROTOKOLL 87. Sitzung des Baukollegiums Berlin 21.06.2021 | SenSW

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