



Darstellungen © CSMM GmbH

Sellerstr. 31 - Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude (ehemals Bayer AG)

PROTOKOLL 90. Sitzung des Baukollegiums Berlin 24.01.2022 | SenSBW

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Sylvie Losch, Axa Investment Managers
Olaf Gottstein, AXA Investment Managers
Jan Rouven Künzel, QUEST Investment Partners
Arne Siemens, QUEST Investment Partners
Reiner Nowak, CSMM GmbH, München
Laura Brune, CSMM GmbH
Matthias Blessing

Verwaltung

Petra Kahlfeldt, SBD
Julia Feier, Senatsbaudirektion SenSBW
Manfred Kühne, SenSBW, Ltg. Abt. II
Susanne Walter, SenSBW
Nanna Sellin-Eysholdt, SenSBW
Christian Beer, OD
Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Mitte
Kristina Laduch, Bezirk Mitte
Alois Wortmann, Bezirk Mitte
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Baukollegium

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

Sellerstr. 31 - Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude (ehemals Bayer AG)

PROTOKOLL 90. Sitzung des Baukollegiums Berlin 24.01.2022 | SenSBW

Projektvorstellung

Herr Nowak stellt das Projekt vor. Das Planungsteam arbeitet seit zirka einem Jahr gemeinsam am Vorhaben Sellerstraße 31. Das Ergebnis der Abstimmungen wird heute präsentiert. Es gab bereits drei Abstimmungstermine mit dem Stadtplanungsamt Berlin bei Frau Laduch und eine Präsentation vor dem Stadtentwicklungsausschuss der BVV. Die angestrebte Timeline wird vorgestellt. Demnach ist beabsichtigt im Frühjahr 2022 den Bauantrag einzureichen und im Frühjahr 2023 mit den Rückbauarbeiten am Bestand zu beginnen.

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude aus dem Jahre 1992, das als Bürogebäude des Bayer-Schering-Campus bis jetzt genutzt wird.

Aus einer umfänglichen Bestandsanalyse heraus wurde eine Vision für das Grundstück entwickelt, die die Einbindung des Areals in sein unmittelbares Umfeld vorsieht. Dadurch wird es möglich, den Grünzug entlang der Nordpanke zum Nordhafen zu erweitern und im Zusammenhang mit der Renaturierung des Panke-Kanals einen qualitätvollen Außenraum für die Umgebung zu schaffen. Die Parkplätze für das Erika-Hess-Stadion sollen in eine Tiefgarage unter dem Neubau verlegt werden, eine erweiterte Nutzung der Tiefgarage außerhalb der Bürozeiten für das Quartier wird geprüft. Damit eine autofreie Zone zwischen dem Vorhaben und der im Bau befindlichen Europacity-Schule jenseits der Panke entstehen kann, ist es erforderlich, auch außerhalb der eigenen Grundstückslinie zu denken. Diese verläuft unmittelbar entlang dem geplanten Anbau an der Südseite des Bestands. Mit dem Vorhaben soll einen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet und einen Mehrwert für Nachbarschaft und Nutzer generiert werden.

Das Planungsteam hat sich mit den beiden Szenarien zum Erhalt des Bestandes bzw. einem Neubau auseinandergesetzt und sich schließlich, vor allem in Hinblick auf die Aspekte der Nachhaltigkeit und der Einsparung grauer Energie, für den Erhalt entschieden.

Als ehemals sicherheitsrelevantes Gebäude verbindet sich der Bestand in keiner Weise mit seiner Umgebung und ist sehr introvertiert ausgerichtet. Bei der Planung des Umbaus soll einerseits die eigenwillige Architektur des Gebäudes mit seinen zwei inneren Rotunden gewürdigt werden, andererseits darf sie die Wirtschaftlichkeit der entstehenden Büroflächen nicht kompromittieren. Vermutlich beziehen sich die Rotunden auf die ehemals auf dem Grundstück befindlichen Gasometer. Den ursprünglichen Bauplänen ist zu entnehmen, dass eine Erweiterung des Baukörpers nach Süden zum Panke-Kanal angedacht war. Planungen in diese Richtung wurden verworfen, da das Grundstück mittlerweile kleiner ist und eine Fortführung der Figur die jetzige Grundstücksgrenze um 2-3 Meter überschreiten würde. Zudem könnte ein Weiterbau der Form zu gewagt und speziell sein und dadurch eventuell von der Nachbarschaft nicht angenommen werden. Die gerundeten Formen sind zudem nicht wirtschaftlich und nur bedingt als Büroflächen nutzbar. Die besondere Struktur des Bestands soll jedoch weiterhin erlebbar sein und die vorhandenen „Voids“ bzw. Rotunden genutzt werden.

Die jetzige Überformung sieht vor, zwei fünf Meter tiefe Scheiben an die Stirnseiten des Gebäudes zu setzen. Die Rotunde an der Müllerstraße wird dadurch zum Foyer mit Aufzugskern, hier soll der neue Haupteingang zum Bestandsgebäude angeordnet werden. Eine neue Erschließung in Form einer Skulptur mit „Feature“-Treppe soll eingebracht werden. Eine innere, nicht öffentliche Achse soll auf allen Geschossen von Osten nach Westen hindurch gelegt werden. Der Außenbelag zieht sich durch das Gebäude und vermittelt so zwischen Innen und Außen.

Das Erdgeschoss soll durch Gewerbeflächen und Gastronomie, besonders in Richtung der Müllerstraße und der halböffentlichen Alley, eine öffentlich wirksame Nutzung erhalten, dabei bleibt die innere Erschließungsachse im Bestandsgebäude ein privater Raum.

Die aktuelle Fassade ist energetisch nicht mehr tragbar. Die ungedämmten Stützen stellen eine klassische Wärmebrücke

Sellerstr. 31 - Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude (ehemals Bayer AG)

PROTOKOLL 90. Sitzung des Baukollegiums Berlin 24.01.2022 | SenSBW

dar. Der Bestand soll auf seinen Betonkern rückgebaut werden und eine neue Hülle erhalten.

Das oberste Technikgeschoss wird durch den Low-Tech-Umbau obsolet und kann dadurch geräumt und als Staffelfgeschoss zurückgesetzt werden. Ein weiteres Geschoss wird als „schwebender“ Baukörper mit einer Fuge aufgesetzt.

Nach Süden zum Panke-Kanal hin soll eine freistehende Scheibe mit rückwärtigem Hochpunkt mit 15 Geschossen ergänzt werden. Der Hochpunkt dient einerseits der Markierung des Areals im Stadtraum, folgt andererseits auch wirtschaftlichen Aspekten zur Flächenoptimierung. Die Höhe bleibt unter 60 Metern. Die Rotation des Baukörpers ergibt sich in Relation zum Bayer-Hochhaus in unmittelbarer Nähe.

Für den Anbau wurden zahlreiche Kubaturen getestet und im Prozess mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Die Vorzugsvariante vermittelt zwischen der 6-geschossigen Bebauung an der Chausseestraße und der 8-geschossigen Bebauung weiter nördlich.

Die beiden Baukörper, Bestand und Anbau, werden durch eine einheitliche Fassadengestaltung zusammengeführt, die sich als „Grid“ um das ganze Haus legt und eine Verjüngung nach oben nutzt, um Dynamik entstehen zu lassen. Die Fassaden nach Süden und Westen erhalten eine „Brise-Soleil“- Fassade, die gleichzeitig als Laubengang mit Austritten über großformatige Schiebetüren und als baulicher Sonnenschutz dient.

Der Zwischenraum zwischen Bestand und Anbau, die sogenannte „Alley“, soll als aktive, interne Passage funktionieren und führt zum Haupteingang und Foyer des Anbaus. Zur Pankeseite sind Angebote zur Freizeit und Regeneration vorgesehen, so dass die Scheibe von beiden Seiten lebhaft umspült werden kann. Zur Sellerstrasse hin wird der Komplex wegen des hohen Verkehrsaufkommens abgeschottet. Ziel ist eine eher „ungerichtete“ Durchquerung des Areals, bei der die verschiedenen Erschließungsflächen nicht zueinander in Konkurrenz stehen.

Für die Genehmigung des Vorhabens, das als Nutzung eine zeitgemäße Bürolandschaft mit 1.500 bis 1.800 Arbeitsplätzen vorsieht, ist eine Befreiung von der im B-Plan festgesetzten GFZ notwendig. Die Klärung der Urheberrechte (BM+P Architekten, Düsseldorf, ehem. BHLM Architekten) ist noch nicht abgeschlossen.

Herr Gothe ergänzt, dass es sich bei dem Grundstück durch seine Nähe zum ehemaligen Mauerverlauf, der ungewöhnlichen Formation durch das Bayer Schering Gelände mit einer langen geschichtlichen Reihenfolge von Entwicklungen, sowie der nahezu geradlinigen Verbindung ins Zentrum von Berlin um einen besonderen Ort handelt.

Empfehlung

Vorgetragen von Andreas Garkisch

Erhaltung des Bestandes

Es wurde als sehr positiv empfunden, dass sich die Architekten intensiv mit dem Bestand auseinandergesetzt haben und dem Gremium ist die Komplexität der Substanz verständlich. Die Überlegungen zu neuen Formen des Arbeitens sind nachvollziehbar, sowie auch die beabsichtigte Öffnung des Gebäudes, wünschenswert besonders in den Erdgeschossen. Die Zukunft im Bürobau liegt in mehr Kommunikation und Teambildung, weniger in isolierten Zellenstrukturen. Neue Arbeitswelten erfordern abwechslungsreiche Räume. Die vorgefundene Kreisaneordnungen sind gute Vorlagen, die sinnvoll weiterentwickelt werden können.

Städtebauliche Figur

Das Ergebnis der städtebaulichen Analyse, in der das Gebäude durch einen deutlich abgesetzten scheibenartigen Anbau

Sellerstr. 31 - Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude (ehemals Bayer AG)

PROTOKOLL 90. Sitzung des Baukollegiums Berlin 24.01.2022 | SenSBW

ergänzt werden soll, sieht das Gremium jedoch kritisch. Es entstehen dadurch zu viele parallele Erschließungen und es entspricht nicht dem Städtebau der unmittelbaren Umgebung mit seinen Solitären. Die Figur sollte aus einem Komplex bzw. einem Gebäude bestehen. Der Raum zwischen den zwei Baukörpern, die „Alley“, ist nicht ideal und steht in Konkurrenz zum Grünzug an der Panke.

Eine Möglichkeit, die Qualität des Bestandes zu erhalten und zu stärken, ist das Weiterbauen in der Logik der Zylinder. Das Bestandsgebäude hat einen interessanten Grundriss, der großes Potential bietet, die vorhandene Struktur weiterzuentwickeln.

Eine Weiterentwicklung kann dabei auch eine höhere oder niedrigere Stelle haben, aber die 15-geschossige Hochpunktsetzung ist keine naheliegende Antwort auf die städtebauliche Entwicklung des Areals.

Es kann ein schönes Projekt werden, jedoch nicht mit 15 Geschossen und Scheibe.

Fassaden und Zugänge

Das ikonische Moment des Gebäudes und Teil des kollektiven Gedächtnis ist der Glaszylinder zur Müllerstraße, der sichtbar erhalten werden sollte. Hier einen Haupteingang mit der Adresse zu positionieren ist richtig, jedoch sollte der Zylinder nicht verstellt werden.

Sorgfalt muss auf den eventuell entstehenden Vorplatz verwandt werden. Ein Zugang wäre auch von Osten denkbar.

Es ist verständlich, dass die Fassaden energetisch überarbeitet werden müssen, aber die Ertüchtigung sollte sensibel sein und näher am Bestand bleiben.

Planungsrecht

Ein neues Bebauungsplanverfahren ist zeitaufwändig, daher bietet eine Befreiung vom gültigen B-Plan die schnellste Möglichkeit das Projekt umzusetzen. Ca. 50 % mehr Geschossfläche zu erreichen und eine Erhöhung der vorhandene GFZ von 3,2 auf 4 und höher ist allerdings planungsrechtlich nicht über eine Befreiung machbar.

Das Gremium sieht ein großes Potential in dem speziellen Gebäude an dem besonderen Ort und ist zuversichtlich, dass die Vorhabenträger ein gutes Projekt daraus machen können. Mit dem richtigen architektonischen und städtebaulichen Entwurf ist das Projekt mit den gezeigten Massen vorstellbar.

Befreiungen vom aktuellen B-Plan müssen sinnvoll begründet werden, z.B. durch das Weiterbauen im Sinne der städtebaulichen Vorstellung der Urheber. Dazu sollte auch das Urheberrecht dringend geklärt werden, bevor die weitere Planung voranschreitet.

Verfahren

Um einen architektonischen Entwurf von hoher Qualität zu erreichen, ist ein dialogisches Verfahren sinnvoll. Auch ein Workshop unter Beteiligung von weiteren Kolleg*innen ist denkbar.

Das Gespräch von Seiten SenSBW und dem Bezirk mit den Vorhabenträgern wird in enger Kommunikation fortgeführt, um das Fortschreiten des Projektes zu ermöglichen und zu einem städtebaulich überzeugenden Ergebnis zu kommen.

Das Projekt sollte in einer der nächsten Baukollegiumssitzungen, am 14. März oder 16. Mai, erneut vorgestellt werden, so dass die geplante Terminalschiene eingehalten werden kann.

Die Vorhabenträger sehen einen Weiterbau kritisch, weil die Grundrisse des Bestandsbaus nutzerspezifisch eine mangelnde Effizienz aufweisen. Sie haben aber die Empfehlungen verstanden und möchten schnell und gut weiter planen.

Es besteht Einigkeit, dass das Potential des Ortes enorm ist und es ein lohnenswertes Ziel darstellt, hier gemeinsam einen zukunftsweisenden Bürostandort und einen attraktiven, öffentlichen Begegnungsraum zu schaffen.

PROTOKOLL 90. Sitzung des Baukollegiums Berlin 24.01.2022 | SenSBW

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

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

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.