

<p>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</p> <p>Folgende Themen werden unter TOP 8 zusätzlich aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunikation Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19 • Möglicher Abriss Friedrichstraße 234 <p>Der TOP 8 / Sonstiges wird nach vorne gezogen und folgt direkt im Anschluss an TOP 2. Alle übrigen Tagesordnungspunkte werden entsprechend nach hinten verschoben.</p>	
<p>3. Sonstiges</p> <p><u>Arbeitsweise des Sanierungsbeirats</u> Die Gebietsvertretung ist verärgert über die Arbeitsweise des Sanierungsbeirats und über den Umgang des Bezirks mit diesem Gremium. Anlässlich der aktuellen Debatte um den Beteiligungsprozess zur Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19 (siehe unten) ist erneut das Gefühl entstanden, die Gebietsvertretung würde als solche nicht ernst genommen werden und ihre Arbeit sei deshalb umsonst. Bei für das Sanierungsgebiet bedeutenden Vorhaben sind wiederholt Informations- und Kommunikationsdefizite zu verzeichnen. Die Problematik ist umfassend aufzuarbeiten und zu diskutieren. Der Fachbereich Stadtplanung, Stadtkontor, asum und raumscript werden das Thema für die nächste Sitzung des Sanierungsbeirats am 28.07.2021 vorbereiten.</p> <p>Folgende Defizite in der Zusammenarbeit werden von der Gebietsvertretung genannt:</p> <p>➤ Information / Beteiligung</p> <p>Die Gebietsvertretung / der Sanierungsbeirat wird vom Bezirksamt zu spät, unzureichend oder gar nicht über wichtige Entwicklungen und Vorhaben im Gebiet informiert. Der Informationsfluss muss automatisch und nicht nur auf Nachfrage erfolgen. Beteiligungsprozesse sollen frühzeitig, transparent und umfassend erfolgen. Die von der Gebietsvertretung vorgetragene Belange und gefassten Beschlüsse finden in der Verwaltung bzw. Politik zu wenig Beachtung.</p> <p>➤ Sitzungen</p> <p>In den Sitzungen des Sanierungsbeirats wird nach Wahrnehmung der Gebietsvertretung vorrangig informiert und kaum diskutiert. Eine regelmäßige Berichterstattung zu Vorhaben ist nur interessant, sofern es neue Sachstände gibt. Die monatlichen Sitzungen werden als große zeitliche Belastung bei ineffizienter Arbeitsweise empfunden. Sie sollten nur nach Bedarf einberufen werden und wenn eine echte Beteiligung der Gebietsvertretung vorgesehen ist. Vom Sanierungsbeauftragten Stadtkontor wird eine umfassende Vor- und Nachbereitung erwartet, damit sich die Gebietsvertreter*innen mit den Themen entsprechend eigenständig auseinandersetzen können.</p> <p>➤ Protokolle</p> <p>Die Protokolle sind zügig zu erstellen und zu versenden. Der Gebietsvertretung haben in der Vergangenheit teilweise Informationen gefehlt oder es wurden Meinungen nicht richtig widerspiegelt. Aus diesem Grund soll künftig erst eine Protokollkontrolle durch den Sanierungsbeirat erfolgen, bevor Protokolle auf der Homepage eingestellt werden. Für Außenstehende soll nicht der Eindruck entstehen, das jüngste Protokoll auf der Homepage wäre bereits abgestimmt.</p>	<p>FB Stapl, Stako, asum, raumscript/ 28.07.2021</p>

<p>➤ Homepage</p> <p>Auf der Homepage sollen aktuelle und umfassende Informationen zur Südlichen Friedrichstadt bereitgestellt werden. Durch die verstärkte Nutzung digitaler Medien könnten die Sitzungstermine reduziert werden.</p> <p>Der Fachbereich Stadtplanung prüft die vorgetragenen Anregungen. Es ist im Interesse aller Teilnehmenden, die Gremienarbeit zu optimieren. Vor diesem Hintergrund wird zu diskutieren sein, ob eine Änderung der Geschäftsordnungen von Gebietsvertretung und Sanierungsbeirat notwendig / gewünscht ist.</p>	<p>FB Stapl/ zeitnah</p>
<p><u>Kommunikation Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19</u></p> <p>Am 11.05.2021 fand eine Sondersitzung des Sanierungsbeirats statt, auf der über den Stand der Projektentwicklung / Machbarkeitsstudie für die Friedrichstraße 18-19 informiert wurde. Daraus ergab sich großer Gesprächs- / Klärungsbedarf, weshalb der für das Projekt zuständige Sachbearbeiter des Fachbereichs Stadtplanung die Gebietsvertretung sowie die Mitglieder der Bauhütte kurzfristig zu einem weiterführenden Gesprächstermin am 25.05.2021 eingeladen hatte. Der Termin fand außerhalb des Sanierungsbeirats statt. Das Protokoll zu diesem Termin wurde von dem mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Büro AG.URBAN erstellt und spiegelte zunächst in keiner Weise die von der Gebietsvertretung geäußerten Meinungen sowie geäußerte Kritik wider. Es wurde daraufhin überarbeitet, wird aber in der aktuell vorliegenden Fassung von der Gebietsvertretung nach wie vor nicht akzeptiert. Der Fachbereich Stadtplanung wird sich mit der Gebietsvertretung in Verbindung setzen und den gewünschten Wortlaut für das Protokoll abstimmen.</p>	<p>FB Stapl/ zeitnah</p>
<p>In einer Stellungnahme haben drei Vertreter*innen versucht, eine Gesamtmeinung der Gebietsvertretung auszuformulieren; aufgrund der vielfältigen bzw. unterschiedlichen Ansichten findet sich aber ein Gebietsvertreter nicht in dem Schreiben wieder.</p>	
<p>Die Gebietsvertretung möchte wissen, wie der weitere Beteiligungsprozess aussehen soll. Der Fachbereich Stadtplanung wird dafür einen Vorschlag erarbeiten und in der Sitzung des Sanierungsbeirats am 25.08.2021 mit den Anwesenden diskutieren. Mit dem Bezirksamts-Beschluss vom 11.05.2021 (siehe Anlage) steht das Vorhaben nach Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung nicht grundsätzlich zur Disposition, gleichwohl werden noch deutliche Gestaltungsspielräume gesehen. Es wird an den Bezirk appelliert, auch die sozialen Einrichtungen vor Ort zu beteiligen, da sie im Falle einer Realisierung des Vorhabens den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs auffangen müssen.</p>	<p>FB Stapl/ 25.08.2021</p>
<p>Der Fachbereich Stadtplanung wird zukünftig auch auf der Homepage des Sanierungsgebiets über die Projektentwicklung informieren.</p>	<p>Stako/ fortlaufend</p>
<p><u>Möglicher Abriss Friedrichstraße 234</u></p> <p>Nach Information einer Gebietsvertreterin erhalten Mieter*innen in der Friedrichstraße 234 (Torhaus gegenüber Friedrichstraße 17) derzeit nur noch auf ein Jahr befristete Mietverträge mit der Begründung, das Haus werde demnächst abgerissen. Ein Gebäudeabriss würde der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen; dem Fachbereich Stadtplanung liegt kein entsprechender Antrag vor. Für den Abriss von Wohnungen ist weiterhin eine Genehmigung des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht erforderlich. Der Fachbereich Stadtplanung wird nachfragen, ob dort ein entsprechender Antrag gestellt wurde.</p>	<p>FB Stapl/ ab Ende 08/2021</p>
<p><u>Nächste Sanierungsbeiratssitzungen</u> 28.07.2021, 18:00 Uhr / virtuell via BlueJeans Themen: Arbeitsweise des Sanierungsbeirats, weitere nach Bedarf <i>Die Gebietsvertretung hat darüber abgestimmt, auf eine Sommerpause zu verzichten.</i></p>	

<p>25.08.2021, 18:00 Uhr Themen: Kommunikation F 18-19, MBS Planungsrecht, weitere nach Bedarf</p>	
<p>4. Bauvorhaben und Campusentwicklung Kurt-Schumacher-GS</p> <p>Das Vorhaben liegt nach Bauablauf aktuell im Zeitplan.</p> <p>Über die Vorzugsvariante zur weiteren Campusentwicklung soll eine Bezirksamtsbeschluss gefasst werden. Die Vorlage liegt zur Abstimmung bei Herrn Bezirksstadtrat Hehmke und soll voraussichtlich am 03.08.2021 in die Sitzung des Bezirksamts eingebracht werden.</p>	<p>BA F-K/ 03.08.2021</p>
<p>5. BV Mehringplatz – Gitschiner Freiflächen</p> <p><u>Mehringplatz</u> Anfang der 27. KW 2021 ist die Finanzierungszusage über die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beantragten Mehrkosten von rd. 1,2 Mio. € beim Fachbereich Straßen eingegangen. Die zuerst beantragten rd. 1,4 Mio. € wurden aufgrund eines Rechenfehlers sowie des Prüfergebnisses der Programmbeauftragten BSM mbH in Abstimmung mit dem Bezirk etwas nach unten korrigiert. Auf dieser Grundlage können die weiteren Leistungen beauftragt und die Bauarbeiten fortgeführt werden.</p> <p>Die Finanzierungszusage umfasst jedoch 495,000,00 €, die von SenSW im Haushaltsjahr 2023 bereitgestellt werden sollen. Dies entspricht nicht dem geplanten Bauablauf. Das Bauvorhaben soll 2022 fertiggestellt und vollständig abgerechnet werden. Weiterhin ist die Finanzierungslücke in 2021 immer noch nicht geschlossen. Die Bereitstellung weiterer Mittel muss bis zum 31.07.2021 erfolgt sein, um den geplanten Bauablauf sicherzustellen.</p> <p>Mit dem Fachbereich Straßen ist noch Rücksprache zu halten, ob der von der Bau-firma im Mai 2021 unter Vorbehalt aktualisierte Zeitplan damit eingehalten werden kann (siehe Homepage: http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2021/06/2021-05-19-SFS-MP-Bauablauf_quer.png).</p> <p>Der Kreuzberger Musikalische Aktion e. V. (KMA) möchte wissen, ob die westlich an die Fußgängerzone angrenzende Platzfläche künftig auch barrierefrei zugänglich sein wird; insbesondere für Kund*innen der bestehenden Bäckerei wäre das wünschenswert. Stadtkontor informiert, dass eine grundsätzliche Umgestaltung der Fläche nicht mehr Zuge der geförderten Baumaßnahme Mehringplatz erfolgen wird, da sie sich bautechnisch als kompliziert erweist. Mit dem bisherigen Eigentümer konnten diesbezüglich keine Abstimmungen erfolgen. Der neue Eigentümer wird sich des Themas zu gegebener Zeit annehmen, ist aber vorerst mit der Sanierung des Gebäudebestandes beschäftigt. Gleichwohl wird zeitnah Abhilfe in Form einer Stahlrampe geschaffen, damit auch mobilitätseingeschränkte Personen Zugang zum Platz haben.</p> <p><u>Gitschiner Freiflächen</u> Der Fachbereich Grünflächen plant, die Flächen ca. Mitte Juli 2021 freizugeben. Verzögerung gibt es noch beim Abtransport der fehlerhaften Bank aus der westlichen Fläche aufgrund administrativer Vorgänge (Sondergenehmigungen für Überbreite). Bis zum Abtransport wird die Bank weiter eingezäunt bleiben, auch wenn die übrigen Bauzäune dann bereits abgebaut und die Flächen endgültig freigegeben sein sollten.</p>	<p>SenSW/ 31.07.2021</p> <p>FB Straßen, Stako/ zeitnah</p> <p>HOWOGE/ zu gg. Zeit</p> <p>FB Grün/ 07.2021</p>

<p>6. Gewerbeentwicklung Mehringplatz</p> <p>Am 18.05.2021 fand auf Einladung von Herrn Bezirksstadtrat Hehmke und der Wirtschaftsförderung das Auftaktgespräch zum Thema Gewerbe mit den Schlüsseleigentümer*innen am Mehringplatz statt. Es waren auch Vertreter*innen der Gebietsvertretung, des Fachbereichs Stadtplanung und der Stadtkontor GmbH anwesend.</p> <p>Am 11.06.2021 folgte ein Arbeitsgespräch mit dem Büro LOKATION:S. Das Büro war gemeinsam mit Stadtkontor bereits maßgeblich an der Umsetzung der Wirtschaftsdienlichen Maßnahme (WDM) für die Südliche Friedrichstadt 2013 – 2015 beteiligt. Aktuell ist es mit dem Gewerbeflächenmanagement für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betraut und wird im Rahmen dieser Tätigkeit zunächst den weiteren Prozess begleiten. Vorgesehen sind zwei Folgetermine mit den Schlüsseleigentümer*innen und ggf. weiteren Akteur*innen bis zum Jahresende 2021. Ziel ist es, in einem ersten Schritt die lokalen Ressourcen zu identifizieren und den erweiterten Teilnehmerkreis festzustellen. Anschließend bzw. darauf aufbauend wird man sich mit der Wirtschaftsförderung und dem Fachbereich Stadtplanung über die weitere Vorgehensweise verständigen.</p>	<p>Loka:S, WiFö/ 2021</p>
<p>7. Friedrichstraße 1-3 – aktueller Stand zur Finanzierung</p> <p>Die Gesamtmaßnahme wurde vom Amt für Soziales in der landesweiten I-Planung angemeldet. Der Revisionsbericht liegt dem Bezirksamt vor, die Bedeutung des Ergebnisses für die Finanzierung und mögliche Zeitschiene ist jedoch noch zu klären. Für den 15.07.2021 ist ein interner Abstimmungstermin mit den beteiligten Ämtern, der Gebietsbetreuerin der Senatsverwaltung sowie Stadtkontor angesetzt. Der Sanierungsbeirat wird informiert, sobald es Neues zu dem Thema gibt.</p>	<p>FM Hoch, FB Stapl/ 15.07.2021</p>
<p>8. BV Friedrichstraße 245 – Umsetzung sozialer Sanierungsziele</p> <p>Im laufenden sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Fristen ausgesetzt. Informationen der Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Beurteilung sowie zum weiteren Verfahren liegen aktuell nicht vor.</p> <p>Die Gebietsvertretung fragt nach, inwiefern der Bezirk die Empfehlungen des Berliner Baukollegiums vom 10.05.2021 weiterverfolgt. Dort wurde insbesondere empfohlen, einen höheren Wohnanteil von 50 % oder mehr sowie die Sicherung in Form eines Bebauungsplans zu prüfen. <i>Inzwischen liegt das Protokoll der Sitzung vor und wird dem Sanierungsbeirat zur Verfügung gestellt (siehe Anhang); Zugriffsrechte für die zwischenzeitlich öffentliche Videoaufzeichnung der Sitzung hat Stadtkontor auch auf mehrmalige Nachfrage bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht erhalten [red. Nachtrag].</i> Die Umsetzung der Empfehlungen des Baukollegiums wird durch die Bauleitplanung des Fachbereichs Stadtplanung derzeit geprüft.</p> <p>Der Fachbereich Stadtplanung hatte die Gebietsvertretung gebeten, sich zu den o. g. Empfehlungen des Baukollegiums zu positionieren. Eine Gebietsvertreterin beanstandet, dass die Zuarbeit von Stadtkontor und dem Fachbereich Stadtplanung für eine eigenständige Meinungsbildung nicht ausreichend ist.</p> <p>Neben pauschalen Aussagen zur durchschnittlich anzusetzenden Wohnungsgröße (100 m Bruttogeschossfläche) sowie zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Einhaltung von Abstandsflächen / bauliche Lösung von Lärmschutz) werden konkrete grundstücks- bzw. gebäudebezogene Angaben benötigt. Stadtkontor wird auf Grundlage des Bauvorbescheids aus 2017 entsprechende Flächengrößen / theoretisch realisierbare Wohneinheiten berechnen und der Gebietsvertretung zur Verfügung stellen. Weiterhin wird um Klärung gebeten,</p>	<p>Stako/ zeitnah</p>

<p>wie groß die freien Kapazitäten bzw. künftigen Bedarfe hinsichtlich Wohnfolgeeinrichtungen (Schule, Kita, medizinische Versorgung, Freizeiteinrichtungen und Freiflächen) sind. Das Thema Nachverdichtung soll ganzheitlich betrachtet werden. Gleichzeitig gibt ein Gebietsvertreter zu bedenken, dass Wohnungsneubau nicht an fehlender sozialer Infrastruktur scheitern dürfe; die Schul- und Kitakapazitäten etc. sind im Falle steigender Bedarfe entsprechend auszubauen.</p>	
--	--

<p>Die Hinweise der Gebietsvertretung bzw. die Zuarbeiten von Stadtkontor betreffen sowohl das Grundstück Friedrichstraße 245 als auch das übrige Untersuchungsgebiet 1 (AOK-Parkplatz) der Machbarkeitsstudie zur Sicherung sozialer Sanierungsziele von Stadtkontor, welches in dieser Sitzung nicht weiter besprochen wird. Der nächste Beteiligungstermin dazu findet am 25.08.2021 statt.</p>	
--	--

Anlagen:

- Beschluss Bezirksamt F-K vom 11.05.2021 / Friedrichstraße 18-19
- Protokoll Berliner Baukollegium vom 10.05.2021 / Friedrichstraße 245

Stadtkontor GmbH

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 11.05.2021
zur BA – Vorlage Nr.: V/ 896/ 21

Mehrfachnutzungsstandort Friedrichstraße 18,19 und weitere Zweckbestimmungen für Grundstücke entsprechend des Projektes Ankommen und Bleiben

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die fachämterübergreifend abgestimmten Empfehlungen bezüglich der zukünftigen Standortentwicklung an der Friedrichstraße 18, 19 zu berücksichtigen und damit die Entwicklung eines Mehrfachnutzungsstandorts mit dem Friedrichshain-Kreuzberg Museum, den Standort des Schwulen Museums und einer Geflüchtetenunterbringung als vorrangige Nutzer*innen voranzubringen.

des Weiteren den Standort Obentrautstraße 31 mit der Zweckbestimmung Geflüchtetenwohnen partizipativ und entsprechend des Projektes Ankommen und Bleiben zu entwickeln.

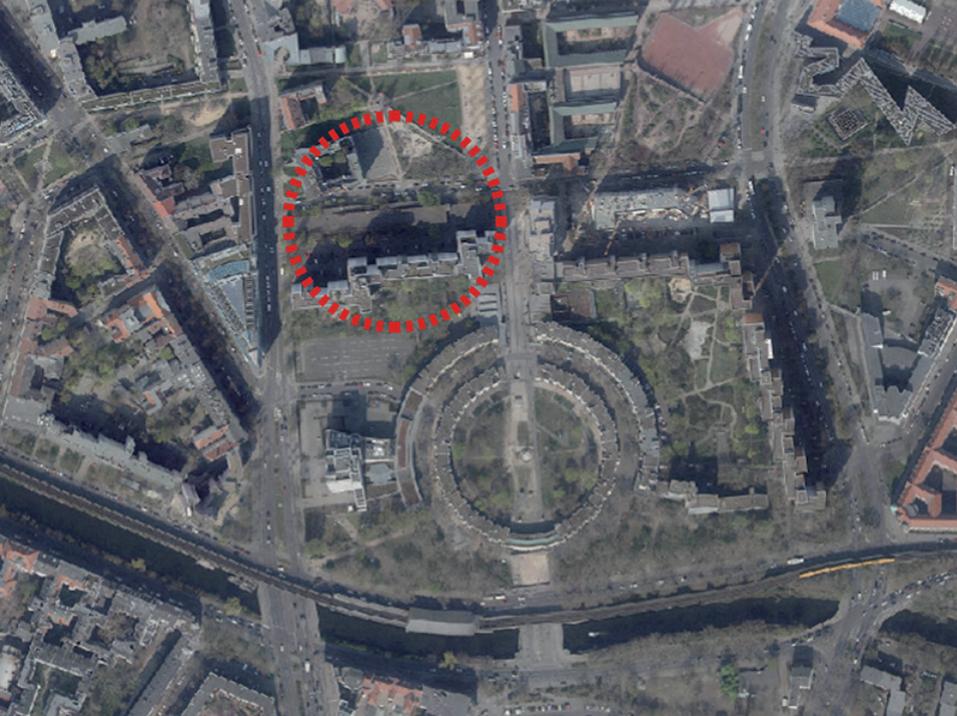
2. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management gemeinsam mit der Abteilung für Finanzen, Umwelt, Kultur und Weiterbildung beauftragt.



Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin



Florian Schmidt
Bezirksstadtrat



Visualisierung © ioo Architekten

Neubau Geschäfts- und Wohngebäude und Tiefgarage Friedrichstr. 245 PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

Vorhabenträger

Prof. Klaus Latterman, ioo Architekten
Barbara Elwart, ioo Architekten
Jan-Steffen Iser, DLE Deutsche Landentwicklung GmbH & Co. KG
Zolt Farkas, EL Projektentwicklung Mehringplatz GmbH

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
Manfred Kühne, SenSW
Susanne Walter, SenSW
Bernhard Heitele, SenSW
Thorsten Wilhelm, SenSW
Thorsten Keller, WBL SenSW
Cornelius Hutfless, Referendar SenSW
Florian Schmidt, Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
Sebastian Kropp, BA Friedrichshain-Kreuzberg
Matthias Peckskamp, BA Friedrichshain-Kreuzberg
Andreas Dihlmann, BA Friedrichshain-Kreuzberg
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

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

Neubau Geschäfts- und Wohngebäude und Tiefgarage Friedrichstr. 245

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

Projektvorstellung

Jan-Steffen Iser, Bauherrenvertreter, stellt kurz die Projektgenese vor.

Das Vorhaben wurde vormals von Tchoban Voss Architekten bearbeitet und 2016 im Baukollegium vorgestellt. Seither hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden und das Vorhaben wird nun von ioo Architekten beplant. Die Baumasse hat sich nicht geändert, die Fassade und die Nutzungsverteilung wurden überarbeitet.

Prof. Lattermann führt durch die Projektpräsentation.

Veränderungen gegenüber des Bauvorbescheids

Die Dimensionen des Baukörpers sind unverändert, nur der westliche Kopfbau wurde wegen sich überlagernder Abstandsflächen leicht verändert.

Die Schnitte zeigen die veränderte Nutzungsanordnung. Vormals war eine horizontale Schichtung der Nutzungen vorgesehen, nun ist der Wohnraum im Kopfbau konzentriert.

Ein wesentlicher Bestandteil der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2016 war die Qualifizierung der Freianlagen, damals durch das Büro Hager entwickelt. Auch hier ist die Planung im Wesentlichen unverändert, die Spielflächen wurden etwas vergrößert.

Im Kellergeschoss ist nach wie vor eine Tiefgarage angeordnet, die nun detailliertere Planung weist zahlreiche Fahrradstellplätze im Bereich unterhalb des Supermarktes im Osten nach, die über eine 15% Rampe erreicht werden. Unterhalb des Wohngebäudes ist zunächst kein Fahrradkeller angeordnet.

Erdgeschossnutzung

Das Erdgeschoss wird durch zwei große Durchgänge durchlässig, einer in der Achse der ehemaligen Führung der Wilhelmstraße zwischen Kopfbau und Riegel, sowie einer an der Stelle der gegenwärtig vorhandenen Passage zum Theodor-Wolff-Park.

Der Kopfbau im Westen an der Wilhelmstraße soll durch ein Café im Erdgeschoss belebt werden. Der mittlere Teil zwischen den zwei Durchgängen kann als Coworking Space genutzt werden, die Gebäuderückseite zum Hochhaus soll durch Terrassen und Begrünung aufgewertet werden. Die vormals geplante Ladenstraße ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der bereits bestehende Edeka Markt wird in den Gebäudeteil an der Friedrichstraße integriert.

Obergeschosse

Im ersten Obergeschoss wird im gesamten Gebäude eine Gewerbenutzung vorgesehen. Im Kopfbau sind zwei Arztpraxen angeordnet, während der Riegel eine Büronutzung erhält.

Im zweiten Obergeschoss beginnt im Kopfbau die Wohnnutzung mit umlaufenden Balkonen. Die Bürofläche im Riegel erhält eine Dachterrasse zur Friedrichstraße. Das dritte und vierte Geschoss sind analog zum Zweiten ausgebildet. Im fünften Geschoss entsteht eine kleinere Bürofläche mit einer zusätzlichen Dachterrasse nach Westen Richtung Kopfbau. Die Geschosshöhe ist hier angehoben, um repräsentative Flächen zu ermöglichen.

Dachflächen

Die Dachflächen werden begrünt, betretbar sind jedoch nur kleinere, gepflasterte Terrassen vor den Ausgängen im 2. und 5. Obergeschoss des Riegels. Die mittleren Treppenhäuser des Riegels und auch der Wohnturm erhalten keinen Zugang zur Dachfläche.

Auf dem 6. Geschoss des Riegels werden Technikaufbauten angeordnet.

Fassade

Der langer Büroriegel wird durch die Treppenhäuser gegliedert. Die Fassade soll sich in die umliegende Bebauung

Neubau Geschäfts- und Wohngebäude und Tiefgarage Friedrichstr. 245

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

einfügen und gleichzeitig der Trübheit der rauen, sozial schwachen Gegend entgegenwirken. Dafür wurde eine helle Betonfassade gewählt. Der Kopfbau wird durch die umlaufenden Balkone geprägt, die durch Variation der Brüstungen aufgelockert werden.

Herr Farkas ergänzt, dass auch alternative Fassadengestaltungen denkbar sind, von denen einige exemplarisch dargestellt werden.

Der Wohnanteil im Gebäude liegt bei der vorgestellten Grundrissplanung knapp über 20%. Derzeit bezieht sich das Volumen und die Höhe auf den Bauvorbescheid, die Architekten können sich auch einen höheren Turm an der Wilhelmstraße vorstellen.

Empfehlung

Vorgetragen von Frau Lüscher

Bebauungsplanverfahren durchführen

Die Empfehlung des Baukollegiums fällt diesmal wegen der 2018 neu verabredeten Sanierungsziele eher grundsätzlich als architektonisch aus. Die wichtigste Empfehlung ist die Erhöhung des Wohnraumanteils, wofür vermutlich ein B-Plan Verfahren aufgestellt werden muss. Es ist ein erhöhter Wohnungsanteil von 50% oder höher zu prüfen.

Aus städtebaulich-architektonischer und aus politischer Sicht sollte der Wohnraum erhöht werden und verträglich im Sinne der Nachbarschaft sein. Daher hat sich das Gremium nicht vertieft mit der Architektur beschäftigt, sondern empfiehlt dem Bezirk und den Vorhabenträgern unter den neuen Bedingungen auch die Nutzungen noch einmal genau zu untersuchen.

Nutzungsmix untersuchen

Im Erdgeschoss sollen Nutzungen stattfinden, die etwas mit dem gegenüberliegenden öffentlichen Park zu tun haben. Coworking Spaces können da, wie angeboten, eine gute Ergänzung zu kleinen Läden sein, deren Anlieferung aber genau untersucht werden muss.

Eine vorwiegende Wohnnutzung ist verträglich im Sinne der Nachbarschaft zum Bestand. Daher sollte die Nutzungsmischung im Hinblick auf eine Maximierung des Wohnanteils untersucht werden.

Städtebauliche Berücksichtigung

Die Verbindung nach Süden zu dem privateren Bereich der bestehenden Wohnhochhäuser soll gestärkt werden. Eine andere Bebauungsart könnte die Durchlässigkeit an dieser Stelle erhöhen.

Auch das Quartier auf der nördlichen Seite der Franz-Klühs-Straße muss eingebunden werden. Insgesamt sollten die Freiräume im Süden und im Norden über die Erdgeschosszone besser vernetzt werden.

Architektur

Die niedrige Höhe des Bauvolumens ist richtig, denn die bestehende Wohnbebauung muss respektiert werden. Der Kontrast und die unterschiedliche Ausprägung von Riegel und Eckgebäude wirkt nicht überzeugend und der Edeka Markt sollte städtebaulich und architektonisch besser in den Komplex integriert werden.

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | 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