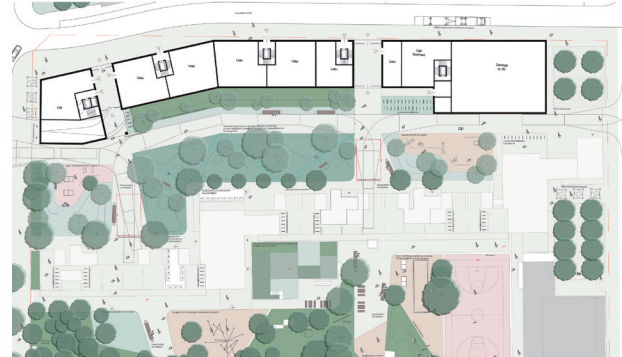




Visualisierung © ioo Architekten

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

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, 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

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. Vormalig 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