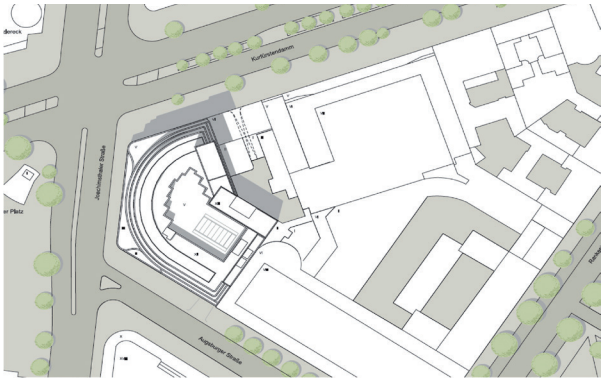

Umbau Geschäftshaus und Hotel „KuDamm Eck“

PROTOKOLL 72. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.12.2018

14.00 - 15.00 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Das Kudamm-Eck an einer der prominentesten Ecken der Westberliner Innenstadt soll durch eine zweigeschossig verglaste Fassade mit mehreren Eingängen aufgewertet und seine zukünftige Nutzung besser wahrgenommen werden. Der wuchtige 45 Meter hohe Neubau wurde vom Investor Hans Grothe und den Architekten gmp für das Bekleidungskaufhaus C&A und das Swissotel entworfen, nun werden die Einzelhandelsflächen neu geteilt und eine gemischte Hotel- und Büronutzung geplant.

Ziel der Beratung ist eine gute städtebauliche und architektonische Wirkung der zweigeschossigen, vollständig verglast ausgebildeten Fassade auf die wichtige Kreuzung Kurfürstendamm/Joachimsthaler Straße. Die Eingliederung ins veränderte Straßenbild hinsichtlich des Regelwerks Kurfürstendamm ist zu prüfen bzw. dessen Aktualität zu analysieren.

Die Integration der stadtbildprägenden, extrem lichtstarken LED-Werbetafel und ein Werbekonzept ist einzufordern.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Jürgen Mentzel, Centrum Berlin
Peter Knopf, Centrum Berlin
Tobias Riik, RFR Development, Frankfurt
Herr Giebelhausen, RFR Development, Frankfurt
Kai Ritzke, gmp International GmbH
Monika Ebner, Vahjen Architekten GmbH

Baukollegium

Gastprof. Dr. Verena Brehm, Architektin, Hannover
Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München
Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart
Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
Christoph Hoja, Sen SW, Städtebau und Projekte
Nicole Yavuzcan, Sen SW, Städtebau und Projekte
Thorsten Wilhelm, Sen SW, Städtebau und Projekte
Dr. Matthias Dunger, Landesdenkmalamt
Christian Breer, Oberste Denkmalschutzbehörde
Oliver Schruoffeneger, Baustadtrat Charlottenburg-Wilmersdorf
Siegfried Rudolph, BA Charlottenburg-Wilmersdorf
Bernhard Heitele, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Gaby Gottwald, Die Linke, Abgeordnetenhaus
Dr. Dieter Schulz, BVV Mitte
Hans-Joachim Fenske, BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Wolfgang Tillinger, BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Kristina Göllner, BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Gabriele Gutzman, BVV Charlottenburg-Wilmersdorf

Koordinierungsstelle Baukollegium Berlin - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Michael Krüger - Architekt BDA - TICKET B - Frankfurter Tor 1 - 10243 Berlin - t +49 (0)30 42 02 69 62-0 - baukollegium@ticket-b.de

Umbau Geschäftshaus und Hotel „KuDamm Eck“

PROTOKOLL 72. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.12.2018 I SenSW

Ortsbesichtigung

Projektvorstellung

Interne Beratung

Empfehlung

Koordinierungsstelle Baukollegium Berlin - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Michael Krüger - Architekt BDA - TICKET B - Frankfurter Tor 1 - 10243 Berlin - t +49 (0)30 42 02 69 62-0 - baukollegium@ticket-b.de

Umbau Geschäftshaus und Hotel „KuDamm Eck“

PROTOKOLL 72. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.12.2018 I SenSW

Projektvorstellung

Herr Knopf, Geschäftsführer der Centrum Projektentwicklung GmbH, stellt die Teilnehmer und das Planerteam vor. Der Architekt Herr Ritzke aus dem Büro gmp war bereits vor 20 Jahren an der Entstehung des Hauses beteiligt.

Vor eineinhalb Jahren hat Centrum Berlin das Objekt erworben. Die geplanten Änderungen wurden im Bezirksausschuss vorgestellt und nun wurde ein Bauantrag über die beabsichtigte Umplanung der Fassade im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eingereicht.

Für den derzeitigen Mieterbereich des Einzelhandelunternehmens C&A soll eine Optimierung vorgenommen und dessen Fläche verkleinert werden. Das Erdgeschoss wird durch eine Trennwand geteilt und teilweise einem neuen Nutzer zugeschrieben.

Das derzeit ab dem vierten Obergeschoss angesiedelte Swissotel hat die Hotelnutzung bereits eingestellt und ist dabei, aus dem Gebäude auszuziehen. Die ehemalige Hotelnutzung soll ohne Auswirkung auf die Fassade in Bürofläche umgewandelt werden.

Die an der Joachimsthaler Straße befindliche LED-Werbefläche wurde mit einem langfristigen Mietvertrag vom ehemaligen Eigentümer übernommen. Die Technologie soll zugunsten einer geringeren Blendwirkung und reduzierter Lichtstärke verändert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Dies sei jedoch nicht Inhalt der heutigen Beratung oder des Bauantrags.

Das Büro gmp begrüßt die Möglichkeit, ein eigenes Bauwerk mit einer zeitgemäßen Fassaden-Anpassung zu überarbeiten und im Dialog mit dem Architekturbüro Vahjen zu arbeiten, das für die sonstigen Umbaumaßnahmen verantwortlich ist.

Die Einheit von C&A soll an der Gebäudeecke Kurfürstendamm/Joachimsthaler Straße insgesamt zwei neue Eingänge erhalten, die diese Ecksituation deutlich betonen und die Passantenströme aus beiden Straßen in das Gebäude leiten.

Der vormals dreigeschossige Haupteingang von C&A am Kurfürstendamm wird zurückgebildet, der Fassaden-Einschnitt wird entfernt und die Schaufenster im Erdgeschoss bis in das erste Obergeschoss hochgezogen. Dadurch wird ein zweigeschossiger, gläserner Sockel ausgebildet, wie er in der Umgebung bereits vorhanden ist und ein für den Ku‘damm typisches Bild darstellt. Die Zweigeschossigkeit endet im Bereich des ehemaligen Hotelfoyers. Dieses wird auch bei einer späteren Büronutzung ein Foyer bleiben. Das Ende des gläsernen Bandes an dieser Stelle wurde unter diversen Studien als selbstverständlichste Variante gewählt.

Als Gestaltungselement werden horizontale Stahlbalken über dem Erdgeschoss und über dem ersten Obergeschoss eingesetzt. Die Stahlbalken sollen in erster Linie die Deckenkanten abdecken und sind nicht als Werbeträger konzipiert, mit Ausnahme des Bereichs der Haupteingänge. Die Architekten vermuten, dass eher die Schaufenster im ersten Obergeschoss für Werbeflächen genutzt werden - es gibt jedoch aus dem Hause gmp noch kein Werbekonzept.

Der Eingang für den neuen Mieter und der C&A-Eingang am Kurfürstendamm sollen subtiler gestaltet werden. Sie erhalten eine Rahmung, die sich aus der Verglasung heraus entwickelt und vermutlich aus Schwarzglas hergestellt wird. Die Eingänge sind leicht eingerückt, da sie als Fluchtwege mit den Türschlägen den öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen dürfen.

Das obere Stahlband läuft durch und bildet die Grenze zwischen der großzügigen Verglasung und den darüber angeordneten Alu-Guss-Lamellen. Die im ersten Obergeschoss entfernten Lamellen werden recycelt und in dem zu schließenden Bereich des ehemaligen C&A-Eingangs wieder verwendet.

Empfehlung des Baukollegiums
Vorgetragen durch Herrn Prof. Schulz

Das Baukollegium kann sich einen zweigeschossigen, Sockel grundsätzlich gut vorstellen und begrüßt, dass der Bauherr die Urheber des Gebäudes in die Umgestaltung einbezieht.

Sockel überarbeiten
Das Baukollegium sieht noch architektonisches Potential, mit den neu hinzu gekommen Elementen umzugehen. Es sei zu einfach, das ehemalige Erdgeschoss zu extrudieren, zu skalieren bzw. zu kopieren.
Durch die Umplanung entstünde etwas Neues und Besonderes, das genutzt werden sollte um den oberen Teil des Gebäudes mit seiner Lamellenfassade und das Erdgeschoss zusammen zu bringen und zu verzahnen. Dabei kommt dem ersten Obergeschoss eine besondere Bedeutung zu, was sich an unterschiedlichen Stellen des Entwurfs zeigt.
Eine Schwachstelle des derzeitigen Konzepts offenbart sich an der Stelle, wo das Gebäude an der Joachimsthaler Straße von der Fünf- in die Dreigeschossigkeit übergeht. Die Fassadenwirkung geht hier verloren, da nur eine Geschosshöhe mit der Lamellenfassade übrig bleibt.
Die Planer werden dazu angeregt darüber nachzudenken, ob aus der neuen Situation heraus etwas entstehen könnte, das die beiden Gebäudeteile, oben und unten, miteinander verbindet.

Das Baukollegium befürwortet, das Haus mehr zu öffnen. Aber es könnten präzisere Motive gewählt werden. In den 1950er Jahren wurde beispielsweise das Erdgeschoss als Schaufenster und das erste Obergeschoss als Piano Nobile konzipiert, beide gläsern, jedoch unterschiedlich. Die Körperhaftigkeit des bestehenden Gebäudes soll gestärkt und mit der Idee der Verglasung besser verbunden werden. Die vorgestellte Fassade sei zu flach.
Es soll geprüft werden, ob die Verglasung im ersten Obergeschoss direkt nach dem LED-Display enden und hier die ursprüngliche Lamellenfassade beibehalten werden könnte.

Display besser integrieren
Das LED-Display in seiner ursprünglichen Version war Teil eines doppelgeschossigen Bereichs und fällt im überarbeiteten Entwurf aus dieser Zonierung heraus. Dadurch ist es nicht mehr als Teil einer Zone des Hauses ablesbar. Es würde besser in das Haus integriert werden, wenn die Proportionen des Displays geändert würden. Es sollte geprüft werden, ob die vertraglich geschuldeten Quadratmeter möglicherweise über eine Geschosshöhe in die Länge gezogen werden könnten und das Display so in der Fassadengliederung verträglicher würde. Das Baukollegium spricht sich dagegen aus, das Display rein applikativ zu belassen. Das LED Display sollte jedoch nicht um die Ecke zum Kurfürstendamm gezogen werden, wie es bei der „Wandzeitung“ am 1996 abgerissenen Vorgängerbau von Düttmann der Fall war. Die beabsichtigte Reduzierung der Lichtstärke wird vom Baukollegium ausdrücklich begrüßt.

Werbekonzept entwickeln
Ein integriertes Beschriftungs- und Werbekonzept sollte für das gesamte Haus aufgestellt werden.

Das Vorhaben muss nicht erneut im Baukollegium beraten werden, da die
Grundsatzfrage der Zweigeschossigkeit geklärt wurde. Sobald eine Überarbeitung vorliegt, wird darum gebeten, diese mit dem Bezirk und der Senatsbaudirektorin abzustimmen.

Koordinierungsstelle Baukollegium Berlin - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Michael Krüger - Architekt BDA - TICKET B - Frankfurter Tor 1 - 10243 Berlin - t +49 (0)30 42 02 69 62-0 - baukollegium@ticket-b.de

Der Bauherr gibt zu bedenken, dass Werbebilder auf bestimme Formate produziert werden und das derzeitige Display dafür das ideale Format besitzt. Ob ein abweichendes Format realisierbar ist, wird geprüft. Fragen zum LED-Display müssen außerdem mit dem Mieter bzw. Pächter besprochen und können heute nicht abschließend beantwortet werden. Der Bauherr wird mit dem Bezirk diesbezüglich Rücksprache halten.

Koordinierungsstelle Baukollegium Berlin - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Michael Krüger - Architekt BDA - TICKET B - Frankfurter Tor 1 - 10243 Berlin - t +49 (0)30 42 02 69 62-0 - baukollegium@ticket-b.de

PROTOKOLL 72. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.12.2018

Protokoll: Thomas M. Krüger.
Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.
Das Protokoll wird nach der Freigabe auf der Internetseite des Baukollegiums Berlin veröffentlicht.
Ansprechpartner: Bernhard Heitele Tel: 030 / 90 139 44 27 oder bernhard.heitele@sensw.berlin.de

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.
Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.

Koordinierungsstelle Baukollegium Berlin - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Michael Krüger - Architekt BDA - TICKET B - Frankfurter Tor 1 - 10243 Berlin - t +49 (0)30 42 02 69 62-0 - baukollegium@ticket-b.de
190130_KJ_BK72_PR_Protokoll_Gesamt_ol.indd