Hochhaus-Projekt an der Geneststrasse (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 76. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.09.2019 I SenSW

14.00 - 15.30 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Die teilweise denkmalgeschützten Gewerbehöfe sollen durch einen ca. 250 Meter langen mäanderförmigen Baukörper für weitere Gewerbenutzungen westlich zu erweitern. Der städtebauliche Ansatz mit Kopfbauten im Norden und Süden wurde durch das Baukollegium unterstützt. Die Höfe sind der Identifikationspunkt der Anlage und sollten als Adresse weiter herausgearbeitet werden. Insbesondere der nördliche Eingangshof sollte als Adresse für das Quartier überarbeitet werden. Das Baukollegium empfahl zwischen einem geringfügigen Eingriff in das Denkmal und einer guten städtebaulichen Lösung abzuwägen. Die Qualität der Freiraumplanung sollte verbessert werden, sowie die Wege der Autos, Radfahrer und Fußwege entzerrt und detaillierter dargestellt werden.Eine langfristige Deckelung bzw. der Bau einer Fußgängerbrücke über die Autobahn würde eine Art Bahnhofsplatz schaffen und dem städtebaulichen Ansatz unbedingt gut tun.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Oliver Schlink, Geschäftsführer GSG, Berlin
Sebastian Bleck, CEO GSG, Berlin
Wolfgang Falk, Leiter Projektentwicklung GSG, Berlin
Anna-Maria Dahlke, Rechtsanwältin, Knauthe RA, Berlin
Johannes Kressner, Kleihues + Kleihues, Berlin

Baukollegium

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

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
Andreas Baldow, Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg
Nanna Sellin-Eysholdt, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Lothar Jösting-Schüßler, Die Linke

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

Hochhaus-Projekt an der Geneststrasse (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 76. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.09.2019 I SenSW

Ortsbesichtigung (75. Baukollegium)

Projektvorstellung und Rückfragen

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

Hochhaus-Projekt an der Geneststrasse (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 76. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.09.2019 I SenSW

Projektvorstellung

Bevor Herr Johannes Kressner vom Büro Kleihues + Kleihues mit der Vorstellung der Überarbeitung beginnt, rekapituliert er zunächst die Kernelemente des Entwurfes und das städtebauliche Konzept.

Das Grundstück befindet sich, umgeben von Bahn- und Autobahntrassen, in einer isolierten Insellage. Auf dem Grundstück befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Fabrikgebäude der Firma Mix & Genest, heute im Besitz der GSG. Der Neubau mit der geplanten Setzung von Hochpunkten soll die Insel mehr ins Wahrnehmungsfeld rücken und stärker an das städtebauliche Umfeld anbinden.

Der Entwurfsansatz soll die Insel in ihrer Identität stärken und zur Adressbildung beitragen. Die Neubebauung soll den Block klarer strukturieren und vor allem nach Westen zur Bahn klare Kanten ausbilden. Der fragmentarische Block soll wieder eine Schauseite bekommen.

Die Gebäudehöhe des Bestandes wird von dem Hauptbaukörper des Neubaus nicht überschritten: die Querriegel weisen sieben Geschosse auf und schließen bündig mit dem Bestand ab. Die parallel zum Bestand verlaufenden Bauteile sind niedriger. Je näher sie am Bestand stehen, desto niedriger sind sie ausgebildet, je nach Abstand weisen sie entweder vier oder fünf Geschosse auf.

Folgende Empfehlungen wurden nach der Beratung im 75. Baukollegium gegeben:

- Der höhere Turm im Norden würde stärker werden, wenn sich der niedrigere Turm im Süden gestalterisch stärker von ihm unterscheidet.
- Der nördliche Eingangshof überzeugt noch nicht als Adresse für das Quartier und weist durch seine Öffnung zur Autobahn keine große Qualität auf. Die mittig gesetzte Tiefgarageneinfahrt als Platzzentrum ist problematisch.
- Der südliche Abschluss der Figur soll beruhigt und weniger „designt“ werden. Dem südlichen Hochhaus könnte eine ruhigere und bescheidenere Form gut tun.
- Städtebaulich sollte die südliche Schließung des Blocks aufgelöst und ein Querriegel stattdessen am nördlichen Kopfende des Grundstücks angeordnet werden. Eine Fuge zwischen dortigem Bestand und Neubau könnte die denkmalrechtlichen Belange wahren.
- Das Hochhaus und Hof im Norden sollte richtigerweise zur Adresse des Gebietes werden und auch den Auftakt für die Längsdurchwegung bilden.

Das Büro Kleihues + Kleihues hat drei Varianten entwickelt und vergleichend dargestellt:

V1:
Die nördliche Turmflanke wird verlängert und schirmt das Grundstück zur Autobahn hin ab. Der Hochpunkt bleibt dabei in seiner Dimension unverändert und erhält nach Osten hin einen sechsgeschossigen Sockel, aus dem er heraus zu wachsen scheint. Die abnehmende Tiefe des Sockels erzeugt jedoch ab einem bestimmten Punkt Unwirtschaftlichkeit. Zudem nutzt diese Variante teilweise das Flurstück 45, das von der GSG erst noch erworben werden muss.

V2: (Favorisiert)
Der sechsgeschossige Sockel wird leicht nach Süden versetzt und fügt sich somit in die kammartige Struktur der Querriegel ein. Der Hochpunkt bleibt dadurch frei stehen und erhält optisch Bodenkontakt. Der Baukörper liegt vollständig auf dem Grundstück der GSG. Der nördliche Querriegel schafft eine ansprechende Vorplatzsituation. Der dadurch entstehende Hof ist jedoch kleiner als in Variante 1, bietet voraussichtlich aber besseren Schallschutz durch

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

die engere Verzahnung von Alt- und Neubau. Der neue Querriegel ist ein Geschoss niedriger als der Bestand und die übrigen Querriegel.

V3:
Der nördliche Riegel wird in dieser Variante vom Neubau abgelöst und bildet einen Solitär. Die Architekten haben diese Variante als nicht weiter verfolgungswürdig angesehen, da sie schalltechnisch keine Verbesserung darstellt und der Solitär verloren wirkt.

In allen drei Varianten wurde die Klammer am südlichen Ende des Grundstücks geöffnet und der Neubau vom Bestand abgelöst. Die Figur in Variante 1 und 2 ist identisch. In der Variante 3 wurde untersucht, den südlichen Hochpunkt schlanker zu machen und rechteckiger auszubilden. Die ursprüngliche, asymmetrische Figur wurde jedoch für besser empfunden.

Das Freiraumkonzept wurde in der letzten Besprechung für zu wenig aussagekräftig befunden und ist nun klarer definiert. Die Freiräume werden in drei Kategorien unterteilt.

Typ 1: Der Stadtplatz als Eingang bzw. Gelenkstück, belebt durch Gastronomieangebote wie Kantine und Cafés mit flexibler Möblierung. Hier ist ein längerer Aufenthalt in einer urbanen Situation vorgesehen.

Typ 2: Der Durchgangsplatz, der den Eingängen zum Neubau vorgeschaltet ist und mit einem Baum versehen ist. Hier sind bereits mehr landschaftliche Elemente als in Typ 1 integriert.

Typ 3: Die zum Bahngelände orientierten Plätze sind stark landschaftlich geprägt und schließen räumlich an die Natur jenseits der Gleise an.

Die Thematik der Erschließung wurde ebenfalls näher untersucht.
Die Garagenzufahrt wird nun in das Gebäude integriert und liegt in dem nördlichen Querriegel. Ziel ist es, den Autoverkehr geringstmöglich über das Grundstück zu führen. Dieser wird von der Reichartstraße an der Stirnseite des Bestandsbaus vorbei zur Tiefgarageneinfahrt gelenkt. Der Verkehrsplaner hat dies für umsetzbar befunden.

Der Zugang auf das Areal für Fußgänger erfolgt von der Reichartstraße über die existierende Tordurchfahrt im Bestand, von dort erreicht man den urbanen Stadtplatz im Norden. Der Höhenunterschied von 1,40m an der Zufahrt von der Reichartstraße und dem Baufeld kommt dem nördlichen Platz zugute. Dieser liegt dadurch gegenüber dem Vorplatz an der Autobahn etwas erhöht und wird von dort über Freitreppen und eine Rollstuhlrampe erreicht. Der Zugang zum Hochhaus erfolgt über diesen Vorplatz an der Autobahn, wobei es an der Tiefgarageneinfahrt zu Konflikten zwischen dem Autoverkehr und Fußgängern kommen wird.

Ein von der GSG beauftragter Verkehrsplaner hat die Möglichkeit einer neuen Brücke für Radfahrer und Fußgänger geprüft, die die Autobahn weiter westlich queren und näher am Bahnhof Südkreuz liegen könnte. Dies wäre umsetzbar, doch sieht der Planer einen Gefahrenpunkt an der Einmündung in die Reichartstraße. Der Wegstreckengewinn von lediglich fünf Metern lässt an der Notwendigkeit einer neuen Brücke zweifeln.

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

Hochhaus-Projekt an der Geneststrasse (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 76. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.09.2019 I SenSW

Empfehlung des Baukollegiums
Vorgetragen von Prof. Ansgar Schulz

Der Südbereich mit Ablösung des Neubaus vom Bestand ist sehr gut gelungen. Die von den Architekten gewählte Gestalt des südlichen Hochpunktes ist nachvollziehbar.

Der nördliche Teil des Grundstücks wurde aus der Erschließungssituation heraus beurteilt und ausgiebig diskutiert.

Aufgrund der vorauszusehenden Konfliktsituation durch die im Entwurf vorgeschlagene Lage der Tiefgarageneinfahrt empfiehlt das Gremium zu prüfen, die Einfahrt mit entsprechendem Abstand von der Fußgängerdurchfahrt in den Bestandsbau zu integrieren. Das Baukollegium ist der Ansicht, dass wahrscheinlich ein direkter Anbau des Querriegels an den Bestandsbau den Gebäudekomplex in seiner städtebaulichen Figur stärken würde. Es empfiehlt, einen zweigeschossigen Durchgang in den Abmessungen des Bestandsgebäudes neben dem Hochhaus - zur Autobahn hin orientiert – vorzusehen, um die Plausibilität der neuen Hauptachse zu erhöhen.

Die Lobby für das Hochhaus sollte folgerichtig an dem Durchgang angeordnet werden und in alle angrenzenden Gebäudeteile hineinwirken.

Dem Gremium ist sich der Brisanz des Eingriffes in den denkmalgeschützten Bestandsbau bewusst und bedauert, dass die Denkmalschutzbehörden nicht anwesend sind. Sowohl dem Bezirk wie auch dem Vorhabenträger wird geraten, das Landesdenkmalamt und die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks einzubeziehen. Die schwierige Erschließung und die Aufwertung des Bestands sollten die Diskussionsgrundlage bilden. Ein direkter Anbau an den Bestand würde zu einer städtebaulich überzeugenden Lösung für den gesamten Gebäudekomplexes führen. Die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Reichartstraße würde zudem die schwierige Erschließungssituation entspannen und erscheint dem Baukollegium als beste Lösung.

Der Ansatz, die Höfe landschaftlich zu entwickeln, wird gewürdigt, dieser sollte jedoch durch einen Fachplaner vertieft werden.
Eine weitere Beratung im Baukollegium ist nicht notwendig.

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: Thomas M. Krüger.
Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.
Das Protokoll wird auf der Internetseite des Baukollegiums Berlin veröffentlicht.
Ansprechpartnerin: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: 030 / 90 139 44 31 oder nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de

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