

31. AUGUST 2026

113

BAUKOLLEGIUM
BERLIN

Protokoll der Sitzung



Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung, Planung

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Geschäftsstelle des Baukollegium Berlin

Nanna Sellin-Eysholdt, Leiterin
nanna.sellin-eysholdt@senstadt.berlin.de,
Tel: 030 90173 4082

Patrick Zamojski, stellv. Leiter
Patrick.Zamojski@senstadt.berlin.de
Tel: 030 90173 4081

Koordinationsbüro

büro luchterhandt & partner

Kaiser Luchterhandt Senger
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur PartGmbB

Telefon 040-7070807-0
baukollegium@luchterhandt.de

Bildnachweise

© Till Budde: Alle dargestellten Fotos

Berlin, im August 2026

■ Protokoll der 113. Baukollegiumssitzung

Themen und Projekte

In der 113. Sitzung vom 31. August 2026 wurden die folgenden Projekte behandelt:

- Rathaus der Zukunft
- ICC Berlin
- Messehalle 9
- Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)
- Kurfürstendamm 231



Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin



Diskussion in der internen Beratung am Modell für das Projekt Umbau Hotel Park Inn

■ Tagesordnung

ORTSBESICHTIGUNG

Treffpunkt: Hotel Park Inn, Haupteingang Alexanderstraße 7, 10178 Berlin

09:00 Uhr Kurze Begrüßungen

09:15 Uhr Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)

- Christina Pachaly, Gruppenleiterin II A, SenStadt

10:00 Uhr Begehung Baustelle Baufeld D3 als Aussichtspunkt auf Baufeld D1/2

10:30 Uhr Transfer Kurfürstendamm 231

11:00 Uhr Kurfürstendamm 231

- Anne-Marie Wulf, II A, SenStadt

11:45 - 12:00 Uhr Transfer in die Württembergische Straße 6, 10707 Berlin, Raum 1706

12:00 - 12:45 Uhr Mittagspause

INTERNER TEIL DER SITZUNG (nur SBD und Mitglieder des Baukollegiums)

12:45 Uhr Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)

- Beraten des Projekts
- Festlegen des Beratungsergebnisses und Dokumentation durch Projektpaten aus dem Baukollegium

13:35 Uhr Kurfürstendamm 231

- Beraten des Projekts
- Festlegen des Beratungsergebnisses und Dokumentation durch Projektpaten aus dem Baukollegium

14:30 Uhr Kaffeepause und Übergang in den Live-Stream

14:45 Uhr - 17:10 Uhr ÖFFENTLICHER TEIL - VORSTELLUNG DER PROJEKTE UND MITTEILUNG DER BERATUNGSERGEBNISSE

■ Tagesordnung

ÖFFENTLICHER TEIL DER SITZUNG (Livestream)

Vorstellung der Projekte und Mitteilung des Beratungsergebnisses

- | | |
|------------------|--|
| 14:45 Uhr | Begrüßung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrüßung durch Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt ▪ Moderation durch Daniel Luchterhandt, büro luchterhandt & partner |
| 14:50 Uhr | Einführung Historie und aktuelle Planungen rund um den Alexanderplatz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung Anina Böhme, Referatsleiterin II A |
| 15:05 Uhr | Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung Thierry Louvieux und Alain Guigonis, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH) ▪ Klären von Verständnisfragen ▪ Mitteilung des Beratungsergebnisses |
| 15:25 Uhr | Rathaus der Zukunft <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung Paul Schmelzer, Geschäftsführer, ATELIER. SCHMELZER. WEBER ▪ Klären von Verständnisfragen |
| 15:40 Uhr | ICC Berlin <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung Björn Werner und Alexander Bonte, Max Dudler GmbH, Bertram Schultze, Coloured Fields GmbH ▪ Klären von Verständnisfragen |
| 16:00 Uhr | Messehalle 9 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorstellung Stephan Schütz, gmp Generalplanungsgesellschaft mbH ▪ Klären von Verständnisfragen |
| 16:15 Uhr | Kurfürstendamm 231 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einführung Rahmenplan Kurfürstendamm / Rankestraße durch Anina Böhme, Referatsleiterin II A ▪ Vorstellung Laura-Sophie Behrends, Senior Design Architect, Hennig Larsen GmbH ▪ Klären von Verständnisfragen ▪ Mitteilung des Beratungsergebnisses |
| 17:00 Uhr | Information über die Veröffentlichung der überarbeiteten Geschäftsordnung |
| 17:05 Uhr | Schlusswort Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt |
| 17:10 Uhr | Ende der Sitzung |



Haupteingang Hotel Park Inn



Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Bezirk Mitte



v.l. Anina Böhme, und Prof. Petra Kahlfeldt



v.l. Christoph Schiebe, Pers. Referent und Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin



Begehung der Baustelle von Baufeld D3 am Alexanderplatz



Besichtigung Projekt Kurfürstendamm 231



v.l. Prof. Maren Brakebusch, Prof. Petra Kahlfeldt, Prof. Jörg Springer



Begehung der Baustelle von Baufeld D3 am Alexanderplatz

■ Rathaus der Zukunft

Vorhabenträger Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abtl. VH

Planung ATELIER. SCHMELZER. WEBER

Grundstücksadresse Otto-Braun-Straße 70-72, 10178 Berlin

Kurzbeschreibung

Das Areal Haus der Statistik (HdS) in Berlin-Mitte wird neu strukturiert und baulich ergänzt. Hierfür haben die Projektbeteiligten (Kooperationspartner) die Koop5 gebildet. Die Koop5 setzt sich aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), dem Bezirksamt Mitte von Berlin (BA-M), dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), vertreten durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), der Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und der Bürgerinitiative ZUSAMMEN-KUNFT Berlin e.G. (ZKB) zusammen.



Paul Schmelzer, ATELIER. SCHMELZER. WEBER

Im Areal HdS werden die Kooperationspartner in den nächsten Jahren neue Wohngebäude, Gebäude für ein gemeinsames Stadtleben und ein neues Rathaus für den Bezirk Mitte errichten.

Der Entwurf für das Rathaus der Zukunft wurde im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs ausgewählt. Es ist ein Hochhaus mit insgesamt 16 Vollgeschossen und einer Höhe von ca. 60 m. Das Gebäude besteht aus einem Sockelbereich mit 7 Geschossen und einer Hochhausscheibe mit 9 Geschossen. Zudem gibt es zwei Untergeschosse. Das Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von ca. 32.100 m².

Im Erdgeschoss befinden sich ein Foyer mit Informationsschalter, das Bürgeramt und ein Restaurant (Kantine) mit Außenbereich. Zentral im Sockelbereich befindet sich eine Treppenanlage. Weiterhin befindet sich im Sockelgeschoss das Herzstück des Hauses, der BVV-Saal mit Büros und Besprechungsbe-reichen. Zudem gibt es Veranstaltungsbereiche und eine Bibliothek. In den Obergeschossen befindet sich die Verwaltung des Bezirks. Im Dachgeschoss ist das Standesamt mit Café mit Blickbeziehung zum „Alex“ angesiedelt. Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über Aufzüge und Treppen im inneren Versorgungskern. Bei der Realisierung wird der BNB-Standard Gold angestrebt.

Hinweis

Das Baukollegium wurde über den aktuellen Planstand informiert. Eine Beratung erfolgte nicht.

■ ICC Berlin

Vorhabenträger MIB AG Immobilien und Beteiligungen

Planung Max Dudler GmbH und GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH

Grundstücksadresse Messedamm 9/11, 14055 Berlin

Kurzbeschreibung

v.l. Björn Werner und Alexander Bonte, Max Dudler GmbH, Bertram Schultze, Coloured Fields GmbH

Im Juni 2026 beschloss das mit dem Konzeptverfahren des Landes Berlin befasste Entscheidungsgremium der Empfehlung der Jury zu folgen und eine offizielle Vergabeempfehlung für die Entwicklung des seit 2014 stillgelegten Internationalen Kongresszentrums Berlin (ICC) auszusprechen. Vorgesehen ist die Vergabe von drei Erbbaurechten mit einer Laufzeit von 99 Jahren an eine Projektpartnerschaft. Zurzeit verhandeln die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) und die Projektpartnerschaft Quartier ICC eine Exklusivitätsvereinbarung. Mit deren Abschluss beginnt eine zweijährige sogenannte Anhangabephase zur Vorbereitung der Erbbaurechtsverträge und des Zuschlags durch das Abgeordnetenhaus von Berlin.

Gemeinsam verfolgt die Projektpartnerschaft das Ziel, das denkmalgeschützte ICC als lebendigen und international bedeutenden Kunst-, Kultur-, Veranstaltungs- und Innovationsstandort neu zu positionieren. Die Definition neuer und eigenständiger Projektabschnitte, damit verbundener Anker-nutzungen sowie zeitgemäßer Raumkonzepte schafft für die Ikone ICC nachhaltige und zukunftsorientierte Strukturen. Komplexe Anforderungen an Erschließungsfragen, Brandschutz, Haustechnik und Denkmalschutz werden mit modernen Betreiber- und Sanierungskonzepten durch die Projektpartnerschaft multidisziplinär beantwortet. Durch die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Konzepts wird aus der bisherigen Insellage des ICC der Mittelpunkt eines urbanen und ganztagig belebten Quartiers.

Hinweis

Das Baukollegium wurde über den aktuellen Planstand informiert. Eine Beratung erfolgte nicht.

■ Messehalle 9

Vorhabenträger Messe Berlin GmbH

Planung gmp Generalplanungsgesellschaft GmbH

Grundstücksadresse Messedamm 22, 14055 Berlin

Kurzbeschreibung

Stephan Schütz, gmp Generalplanungsgesellschaft mbH

Das Kongresszentrum dock9 der Messe Berlin mit 16.900 m² BGF ersetzt als multifunktionales Konferenz- und Ausstellungsgebäude die sanierungsbedürftige Bestandshalle. Angeschlossen an die Messehalle 8 ist es als integraler Baustein des Messerundgangs konzipiert und bildet mit einem Kopfbau eine markante Adresse am Messedamm. Ein vom Rundgang unabhängiger Eingang mit Foyer ermöglicht zudem die Nutzung als eigenständiges Veranstaltungszentrum.

Durch seine exponierte Lage am Stadteingang West vermittelt der Neubau zwischen Messegelände und Stadtraum. Sichtachsen zum Funkturm und ICC werden betont. Im Süden entsteht ein neuer Vorplatz, während im Norden die Anbindung an den Japanischen Garten gestärkt und in die Außenanlagen integriert wird.

Die vertikal gegliederte Fassade aus vorgefertigten Betonelementen verbindet Halle und Kopfbau zu einem einheitlichen Baukörper. Als zeitgemäße Interpretation der historischen Messefassaden reiht sich der Neubau in das bestehende Ensemble ein. Das Tragwerk nimmt Bezug auf den Bestand, der heute aus drei nebeneinander angeordneten Hallen besteht: Zwei prägnante Bogenträger überspannen stützenfrei die Halle, reduzieren die Spannweiten und Bauhöhen des Tragwerks und entkoppeln ihre Auflager konstruktiv vom Verbindungsbau zur Halle 8. Die Bögen mit vertikalen Hängern nehmen sichtbar Bezug auf die expressiven Stabtragwerke von Funkturm und ICC. Gleichzeitig markieren sie durch Einschnitte in der Fassade optisch die Eingänge.

Hinweis

Das Baukollegium wurde über den aktuellen Planstand informiert. Eine Beratung erfolgte nicht.

■ **Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)****Vorhabenträger** Covivio Hotel**Planung** Arge AGL
(AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH)**Grundstücksadresse** Alexanderplatz 7, 10178 Berlin**Kurzbeschreibung**

v.l. Thierry Louvieux, Alain Guignon, Arge AGL
(AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner
Louvieux Architekten GmbH)

Bei der aktuellen Planung des Vorhabenträgers Covivio mit AGL Architekten handelt es sich u.a. um Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand des Grundstückes D2 für die im Erdgeschoss des Sockelbaus befindlichen Einzelhandels- und Restaurantflächen. Neubaumaßnahmen im Sinne einer Aufstockung des Sockels sind denkbar. Bei den angrenzenden Grundstücken D1 und D3 sind hingegen Neubauvorhaben geplant. Die Maßnahme auf Grundstück D3 wird derzeit bereits umgesetzt. Die Grundstücke D2, D3 und G2 befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers Covivio. Das Grundstück D1 befindet sich teilweise im Besitz des Landes Berlin sowie im Besitz von Covivio. Ein Grundstücksverkaufsverfahren für die landeseigenen (Rest-)Flächen würde erst nach gesicherter Planung erfolgen.

Das Planungsrecht der Baufelder regelt ein Bebauungsplan (Stand 2000). Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen für das Sockelgeschoss von 36,7 m zulässig. Diese festgesetzte Gebäudehöhe ist nach aktuellem Kenntnisstand zu hinterfragen.

Empfehlung des Baukollegiums

Bei der aktuellen Planung handelt es sich u.a. um Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen des Grundstückes D2 für die im Erdgeschoss des Sockelbaus befindlichen Einzelhandels- und Restaurantflächen. Beraten wird die städtebauliche Rahmensetzung des Projekts, insbesondere der Baufelder D1 und D2, im Hinblick auf ein bevorstehendes Qualifizierungsverfahrens durch den Vorhabenträger. Zudem soll eine Aussage getroffen werden zur Art des oder der Qualifizierungsverfahrens.

Der Vorhabenträger erläutert den geplanten, komplexen Umbau des Sockels des Park Inn Hotels auf dem Baufeld D2 am Alexanderplatz. Die Maßnahme soll im laufenden Betrieb und unter weitestgehendem Erhalt der bestehenden Struktur umgesetzt werden. Das Baukollegium würdigt diesen Ansatz als ressourcenbewusste Vorgehensweise, die graue Energie reduziert und die belebende Nutzung an zentraler städtischer Lage sichert.

Mit der Neuordnung werden wesentliche Ziele des Bebauungsplans umgesetzt: Eine neue Durchwegung zwischen dem Park-Inn-Sockel und dem benachbarten Hochhaus auf dem Baufeld D3 stärkt die Erschließung des Areals. Zugleich werden die Adressbildung und Orientierung des Hoteleingangs zur Alexanderstraße gestärkt. Durch den mit dem Vorhabenträger des Galeria-Kaufhauses vereinbarten Rückbau der Verbindungsbrücke wird auch dort der Stadtraum aufgewertet. In Abweichung zum Bebauungsplan soll der Sockelbereich der Baufelder D1 und 2 zusammengefügt werden.

Ein grundlegendes Ziel des ursprünglichen Masterplans von 1993, das auch im Bebauungsplan verankert ist, bleibt jedoch die Stärkung der Raumkanten durch eine einheitliche Sockelhöhe von 36,7 m, die insbesondere den Alexanderplatz städtebaulich fasst. Der Vorhabenträger sieht derzeit lediglich eine Erhöhung des Sockels auf 23,5 m vor, um die konstruktiven und logistischen Herausforderungen des Eingriffs zu begrenzen und zugleich die Nutzbarkeit der dahinterliegenden Hotelzimmer zu erhalten.

■ Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)

Empfehlung des Baukollegiums

Das Baukollegium kann diese Zielkonflikte nachvollziehen, empfiehlt jedoch eine Anhebung des Sockels auf mindestens 27 m. Mit der vorgeschlagenen offenen Struktur und den dahinterliegenden Außenräumen erscheint diese Höhe realisierbar.

Darüber hinaus empfiehlt das Baukollegium, den Sockel vom zukünftigen Bauvorhaben auf dem Baufeld D1 räumlich zu trennen und zwei eigenständige Hochhäuser auf unabhängigen Sockeln vorzusehen. Eine etwa 18 m breite Gasse soll den ansonsten übergroßen Block gliedern und einen zusätzlichen öffentlichen qualitätsvollen Straßenraum schaffen. Sie kann damit wesentlich zur Belebung und besseren Vernetzung des Areals beitragen. Voraussetzung hierfür ist eine allseitig ausgebildete, also vierseitige Fassade des Park-Inn-Sockelbaus.

Die grundlegende Struktur und Materialität der Fassadengestaltung des neuen Sockels des Park Inn Hotels erscheint grundsätzlich nachvollziehbar. Die vorgeschlagenen trapezförmigen Fassadenöffnungen überzeugen jedoch weder hinsichtlich ihrer Form und Dimensionierung noch in Bezug auf das Gesamterscheinungsbild. Sie verdeutlichen, dass die architektonische Ausformulierung des Sockels und insbesondere sein Verhältnis zum Bestandshochhaus sowie zum umgebenden Stadtraum einer weiteren gestalterischen Klärung bedürfen.

Das Baukollegium empfiehlt daher, für die Baufelder D1 und D2 getrennte qualifizierende Verfahren durchzuführen. Im Verfahren für die Neugestaltung des Sockels des Baufeldes D2 sollte die architektonische Gestaltung des Sockels ausdrücklich als zentrale Aufgabenstellung behandelt werden. Dabei sind insbesondere das Verhältnis des neuen Sockels zum Bestandshochhaus, die Gliederung und Proportionierung der Fassadenöffnungen sowie die Einbindung in die umgebende Stadtraum-, Fassaden- und Materialstruktur vertieft zu untersuchen und unterschiedliche Lösungsansätze zu prüfen.



Modell Projekt Umbau Hotel Park Inn, Blick von der Alexanderstraße



v.l. Thierry Louvieux, Alain Guignonis, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH), Birgit Rapp

■ **Kurfürstendamm 231****Vorhabenträger** stumpf GmbH & Co. KG**Planung** Henning Larsen GmbH**Grundstücksadresse** Alexanderplatz 7, 10178 Berlin**Kurzbeschreibung**

Laura-Sophie Behrends, Henning Larsen GmbH

Der Warenhausstandort Galeria im Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße soll als bedeutender Einzelhandelsstandort erhalten und gleichzeitig zu einem gemischt genutzten sowie lebendigen Quartier weiterentwickelt werden. Ein zentrales Ziel der Entwicklung ist dabei die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen, die stärkere Öffnung des Blocks für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie die bessere Vernetzung des heute weitgehend abgeschlossenen Areals mit seinem Umfeld.

Zur Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsperspektive wurde in den Jahren 2022 und 2023 gemeinsam mit der damaligen Grundstückseigentümerin SIGNA ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Aus diesem Verfahren ging der Entwurf des Büros Henning Larsen als Siegerentwurf hervor. Gleichzeitig wurden Empfehlungen und Hinweise für die weitere Qualifizierung des Entwurfs formuliert. Die im Werkstattverfahren gewonnenen Erkenntnisse bildeten eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung des Rahmenplans Kurfürstendamm/Rankestraße.

Mit dem Senatsbeschluss vom 14. Mai 2024 wurde der Rahmenplan Kurfürstendamm/Rankestraße verabschiedet. Er bildet seither die maßgebliche Grundlage für die weitere städtebauliche Qualifizierung des Standorts. Der Rahmenplan definiert dabei die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen und nutzungsbezogenen Qualitäten für den gesamten Block.

Nach der Insolvenz der SIGNA-Gruppe ging das Grundstück im Jahr 2025 an die Stumpf GmbH über. Derzeit wird der Entwurf von Henning Larsen auf Grundlage des Rahmenplans Kurfürstendamm/Rankestraße weiterentwickelt. Die Überarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, dem Landesdenkmalamt und unter Einbindung eines externen Beratungsgremiums.

Die Abschlusspräsentation der städtebaulichen Qualifizierung fand am 17. Juli 2026 statt. Die Inhalte sind in der 113. Sitzung des Baukollegiums beraten worden.

Empfehlung des Baukollegiums

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung des aus dem Wettbewerb 2022/2023 hervorgegangenen Entwurfs für den Kurfürstendamm 231. Gegenstand der Beratung im Baukollegium ist die weitere Entwicklung des Projekts vor dem Hintergrund der seinerzeit formulierten Empfehlungen sowie die Beurteilung der vorgesehenen Hochhausentwicklung im Sinne des Hochhausleitbilds.

Eine wesentliche Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsstand ist der deutlich erhöhte Anteil an Wohnnutzungen, der nun rund 40 Prozent beträgt. Diese programmatische Verschiebung und die damit verbundene Stärkung des Wohnens an diesem zentralen innerstädtischen Standort werden vom Baukollegium ausdrücklich begrüßt. Mit der veränderten Nutzungsmischung und der gegenüber dem Wettbewerb weiterentwickelten Baumassen

■ Kurfürstendamm 231

Empfehlung des Baukollegiums

verteilung stellen sich jedoch neue Anforderungen an die städtebauliche und typologische Ausformulierung des Projekts.

Die grundsätzliche Gliederung des großen Bauvolumens in unterschiedliche Baukörper wird als richtiger Ansatz bewertet. Insbesondere entlang des Kurfürstendamms ist die Bestrebung zu begrüßen, die erhebliche Baumasse durch eine kleinteiligere Hausgröße und Fassadengliederung in den Maßstab und Rhythmus des Boulevards einzubinden.

Ungeachtet dieser grundsätzlich schlüssigen Gliederung erscheint mit einer Bruttogrundfläche von rund 124.000 m² das nun auch durch die Wohnnutzung geprägte Quartier städtebaulich verträgliche Maß deutlich überschritten. Eine Reduzierung auf rund 100.000 m² wird dringend empfohlen, um der stadträumlichen Situation des Ortes gerecht zu werden und angemessene räumliche Qualitäten für die unterschiedlichen Nutzungen zu sichern.

Die Reduzierung sollte insbesondere beim Hochhaus am Kurfürstendamm ansetzen. Die vorgenommene Staffelung des Turmvolumens in der Höhe ist nachvollziehbar und trägt zu einer Differenzierung der Baumasse bei. In Verbindung mit dem mit rund 1.600 m² sehr großen Fußabdruck und der aus zwei gegeneinander verschobenen Rechtecken entwickelten Grundrissfigur bleibt das Gebäude in seiner Gesamtwirkung jedoch zu voluminös. Dies zeigt sich insbesondere in der Fernwirkung, die zu einer Beeinträchtigung der Gedächtniskirche führt. Eine deutliche Reduzierung des Fußabdrucks und eine kompaktere Grundfigur werden daher empfohlen.

Auch die vorgesehene Höhe erscheint an dieser Stelle nicht verträglich. Schlüssig wäre ein Abfallen der Höhen nach Süden, keinesfalls aber sollte die Höhe der nördlich benachbarten Hochhäuser überschritten werden. Die im Wettbewerbsentwurf prägende Idee einer Krone als weithin sichtbare „Laterne“, verbunden mit einer öffentlichen Dachterrasse, wird in ihrer Grundidee weiterhin als qualitativ angesehen. Die derzeitige Ausbildung über drei Geschosse mit Büronutzungen wird diesem besonderen Charakter jedoch in keiner Weise gerecht. Es sollte daher überprüft werden, wie die Krone sowohl in ihrer stadträumlichen Wirkung als auch in ihrer Programmierung wieder als eigenständiger, öffentlich wirksamer Abschluss des Hochhauses entwickelt werden kann.

Ein weiterer, dem Wohnen gewidmeter Hochpunkt zum Los-Angeles-Platz erscheint dem Baukollegium grundsätzlich vorstellbar und kann zu einer sinnvollen Differenzierung der Nutzungsmischung und des Ensembles beitragen. Die derzeit vorgeschlagene Höhe wird jedoch als zu hoch bewertet. Ein maßvolles Überschreiten der Traufhöhe des einzubeziehenden Agrippina-Hauses erscheint an dieser Stelle durchaus vertretbar und kann die Bauvolumen entlang der Augsburger Straße in ihrer Abfolge differenzieren und rhythmisieren. Der Übergang zwischen Bestand und Neubau muss sorgfältig aus der Gesamtfigur entwickelt werden, damit das verbindende Bauteil nicht als nachträgliches Anhängsel erscheint.

Entlang der Augsburger Straße wird eine über die üblichen Traufhöhen hinausgehende Höhenstaffelung des niedrigeren Gebäudeteils nicht empfohlen. Gleiches gilt für ein Überschreiten der Brandwandhöhen der angrenzenden Nachbarbebauung zur Jochimsthaler Straße hin. Mit dem gestiegenen Wohnanteil gewinnt die Frage nach der Ausgestaltung des Innenhofs und der Zuordnung der unterschiedlichen Freiräume erheblich an Bedeutung. Die im Wettbewerb entwickelte Idee, den Hof auf mehreren Ebenen öffentlich

■ Kurfürstendamm 231

Empfehlung des Baukollegiums

zugänglich zu machen, war ein prägendes und qualitätsvolles Element des Entwurfs. Mit der stärkeren Wohnnutzung stellt sich jedoch verstärkt die Frage nach einem ausgewogenen Verhältnis zwischen öffentlich zugänglichen Bereichen und qualitätsvollen, geschützten Freiräumen für die Bewohnerschaft. Es wird daher eine Überarbeitung empfohlen, die präziser differenziert, welche Teile des Hofes öffentlich zugänglich sein sollen und welche Bereiche den Wohnnutzungen zugeordnet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, wie die durch die Staffelung der Hofebenen entstehenden, teilweise sehr tiefen Gebäudeflächen sinnvoll genutzt und angemessen beleuchtet werden können.



Modell Projekt Kurfürstendamm 231



Modell Projekt Kurfürstendamm 231

Von besonderer Bedeutung ist dabei die freiraumplanerische Konzeption des zentralen Hofbereichs. Der Rahmenplan sieht an diesem Ort eine öffentliche, bodengebundene Freifläche vor. Angesichts der vorgesehenen Funktionen und der hohen baulichen Dichte erscheint die Umsetzung dieses Anspruchs in der derzeitigen Planung jedoch nicht ausreichend gesichert. Insbesondere die Stadtvegetation und die Möglichkeit substanzieller Baumpflanzungen sind bislang räumlich zu wenig verankert. Der Freiraum sollte daher nicht primär aus der Logik einer Passage entwickelt werden. Vielmehr ist ein zentraler, räumlich klar gefasster Freiraum erforderlich, in dem die unterschiedlichen Nutzungen und Nachbarschaften zusammenkommen und der eine eigenständige stadträumliche und freiraumplanerische Qualität entfalten kann.

Dabei sollte insbesondere vermieden werden, dass der öffentlich zugängliche Raum überwiegend durch kommerzielle Nutzungen bestimmt wird. Die Erdgeschosszonen und Freiräume müssen über ihre wirtschaftliche Aktivierung hinaus als aktive soziale Räume funktionieren und unterschiedliche Formen der Aneignung und des Aufenthalts ermöglichen. Gerade hierin lag eine wesentliche Qualität des Wettbewerbsentwurfs: in dem Versuch, an diesem hochverdichteten und stark kommerziell geprägten Ort eine besondere Mischung unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade herzustellen. Die öffentlich zugänglichen Dachterrassen auf mehreren Gebäuden, die Kulturterrassen und die stärker der Bewohnerschaft zugeordneten Dach- und Freiflächen bildeten ein differenziertes System, das dem Projekt eine eigenständige Identität verlieh.

Vor diesem Hintergrund wird der vorgesehene Fassadenwettbewerb als nicht ausreichend erachtet, um die noch offenen grundlegenden Fragen des Hochhauses zu beantworten. Diese betreffen nicht allein die Fassadengestaltung, sondern insbesondere die Ausbildung des Baukörpers, seine Proportionen und Silhouette sowie das Zusammenspiel von Grundfigur, Staffelung und Gebäudeabschluss. Für den Hochpunkt am Kurfürstendamm wird daher ein architektonischer Wettbewerb empfohlen, der die Möglichkeit eröffnet, aus diesen Anforderungen eine prägnante und zugleich stadträumlich angemessene Hochhausfigur zu entwickeln.



v.l. Laura-Sophie Behrends, Henning Larsen GmbH,
Prof. Marken Brakebusch, Prof. Jasper Cepl

■ Anwesenheiten

Mitglieder des Baukollegiums

- Prof. Dr. Jasper Cepl
- Anne Femmer
- Birgit Rapp
- Prof. Jörg Springer
- Prof. Roger Boltshauser
- Prof. Maren Brakebusch

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin
- Christoph Schiebe, Pers. Referent Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt
- Dr. Christian von Oppen, Leiter Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung und Planung (ASP)
- Nanna Sellin-Eysholdt, Referentin ASP, Leiterin der Geschäftsstelle des Baukollegiums
- Patrick Zamojski, Referent ASP, stellv. Leiter der Geschäftsstelle des Baukollegiums
- Sandra Petrasch, Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung und Planung (ASP)
- Anina Böhme, Referatsleiterin, Abteilung II, Referat II A
- Christina Pachaly, Gruppenleiterin, Abteilung II, Referat II A
- Anne-Marie Wulff, Abteilung II, Referat II A
- Madlen Kratzsch, Abteilung II, Referat II A
- Sebastian Kliem, Abteilung II, Referat II A<

Bezirk Mitte

- Patrick Giebel, Fachbereichsleiter Stadtplanung

Landesdenkmalamt

- Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und Direktor
- Jonathan Bratz, Referent für denkmalpflegerische Fachstandards Stadträume

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

- Christoph Brzezinski, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
- Matthias Horth, Stadtentwicklungsamt

Rathaus der Zukunft

- Paul Schmelzer, Geschäftsführer, ATELIER. SCHMELZER. WEBER

Umbau Hotel Park Inn (Alexanderplatz, Baufeld D1/2)

- Thierry Louvieux, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH)
- Alain Guigonis, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH)
- Yarell Bernau, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH)
- Cornelia Sava, Arge AGL (AGP Planungsgesellschaft mbH, PSP Weltner Louvieux Architekten GmbH)
- Andreas Tichay, Covivio
- Guillaume Lafond, Covivio
- Sebastian de Courtivron, Covivio

■ Anwesenheiten

ICC Berlin

- Björn Werner, Max Dudler GmbH
- Alexander Bonte, Max Dudler GmbH
- Bertram Schultze, Coloured Fields GmbH

Messehalle 9

- Jan Herzberg, Geschäftsbereichsleiter, Real Estate & Security, Messe Berlin GmbH
- Djamila Amani, gmp Generalplanungsgesellschaft GmbH
- Stephan Schütz, gmp Generalplanungsgesellschaft GmbH
- Kerstin Bandeko, gmp Generalplanungsgesellschaft GmbH

Kurfürstendamm 231

- Stefan Zöser, Geschäftsführer, stumpf GmbH & Co. KG
- Alexander Neuhuber, stumpf GmbH & Co. KG
- York Stahlknecht, stumpf GmbH & Co. KG
- Laura-Sophie Behrends, Senior Design Architect, Henning Larsen GmbH
- Werner Frosch, Henning Larsen GmbH
- Laura Marie Vogt, Henning Larsen GmbH

büro lucherhandt und partner (Verfahrensbetreuung und Moderation)

- Daniel Lucherhandt, Geschäftsführer
- Nils Polzin, Projektleitung
- Sarah Rietentiet, Projektmitarbeit