

30. SEPTEMBER 2024

104

BAUKOLLEGIUM
BERLIN

Protokoll der Sitzung



Koordinationsstelle

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

Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Luchterhandt Senger Stadtplaner PartGmbH

Daniel Luchterhandt, Nils Polzin,
Simone Jentsch, Sarah Rietentiet

Versmannstraße 32
20457 Hamburg
Telefon 040-7070807-0
Fax 040-7070807-80
baukollegium@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Bildnachweise

- © Till Budde: Deckblatt, S. 4, 5, 7-11, 13, 14, 17
- © Eckert Negwer Suselbeek ENS Architekten BDA Berlin: S. 6
- © Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH: S. 9
- © Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten: S. 12
- © Studio M³ Architektur und Urbanismus GmbH: S. 14
- © Niehaus Architekten / Planungsgruppe Stadt+Dorf (Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR): S. 16

Hamburg, Oktober 2024

■ Tagesordnung

ÖFFENTLICHER TEIL DER SITZUNG

15:30 Uhr

Videowiedergabe für die Öffentlichkeit
während der internen Beratung

Begrüßung und Einführung (Videowiedergabe)

- Moderation: Daniel Luchterhandt, büro luchterhandt & partner
- Begrüßung durch Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt
- Begrüßung durch Bezirksstadträtin Camilla Schuler

Vorstellung der Projekte (Videowiedergabe)

Hochhaus-Vorhaben Blockdammweg 2-6 / Köpenicker Chaussee 22

- Vorstellung durch HERECON Projekt GmbH und ENS Architekten BDA
- Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Dietmar Nöske
- Denkmalspflegerische Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg
- Ergänzungen durch das Landesdenkmalamt

Wiesenweg 1-4

- Vorstellung durch Berlin Projekt Immobilienmanagement GmbH und Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH
- Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Anne Allendorf
- Denkmalspflegerische Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg
- Ergänzungen durch das Landesdenkmalamt

Ring-Center III

- Vorstellung durch Becken Development GmbH und Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH
- Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Martina Becker

Fennpfuhler Tor

- Vorstellung durch Studio M³ Architektur und Urbanismus GmbH
- Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Martina Becker

Landsberger Allee / Trefffurter Straße

- Vorstellung durch Stadt Land Fluss Städtebau und Stadtplanung
- Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Ruth Pützschel

17:40 Uhr Anmoderation (Liveübertragung)

17:50 Uhr Vorstellung der Beratungsergebnisse (Liveübertragung)

- Vorstellung der Beratungsergebnisse durch Mitglieder des Beratungsgremiums

18:15 Uhr Einordnung und Ausblick, Dank und Schlusswort (Liveübertragung)

- Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt

18:20 Uhr *Ende der Veranstaltung*

■ Protokoll der 104. Baukollegiumssitzung

Projekte im Bezirk Lichtenberg

Am 30. September 2024 tagt das Baukollegium unter Anwesenheit der Senatsbaudirektorin, Vertreterinnen und Vertreter des Bezirks Lichtenberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Landesdenkmalamt im Raum 0101, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin. Die Ortsbegehung findet von 08:30 bis 11:45 Uhr statt. Nach einer Mittagspause findet die interne Beratung des Baukollegiums von 12:30 bis 16:00 Uhr statt. Der sich daran anschließende öffentliche Teil der Baukollegiumssitzung von 16:45 bis 18:20 Uhr wird live über den YouTube-Kanal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übertragen.

Gegenstand der Sitzung

Es erfolgt die Vorstellung und Beratung der Projekte:

- Hochhaus-Vorhaben Blockdammweg 2-6 / Köpenicker Chaussee 22
- Wiesenweg 1-4
- Ring-Center III
- Wettbewerbsverfahren Fennpfuhler Tor
- Landsberger Allee / Trefffurter Straße

Die Ergebnisse der Beratung werden im Folgenden dargestellt.



v.l. Prof. Jörg Springer, Prof. Jasper Cepel, Prof. Petra Kahlfeldt, Christian Junge, Birgit Rapp



Diskussion am Modell; v.l. Prof. Petra Kahlfeldt, Christian Junge, Birgit Rapp, Dr. Chritian von Oppen, Anne Allendorf, Camilla Schuler



v.l. Ruth Pützschel, Daniel Luchterhandt



v.l. Christian Junge, Prof. Petra Kahlfeldt



v.l. Britta Brauer, Prof Maren Brakebusch, Birgit Rapp, Prof. Petra Kahlfeldt



Beteiligte bei der Ortsbegehung



Beteiligte bei der Ortsbegehung



Beteiligte bei der Ortsbegehung



Beteiligte bei der Ortsbegehung

**Einordnung durch den
Bezirk Lichtenberg,
Dietmar W. Nösek**



Dietmar W. Nösek, Bezirk Lichtenberg

Aus Sicht des Bezirks kann das Vorhaben nicht losgelöst von den bestehenden Industriedenkmalen und ohne das städtebauliche Leitbild für die Spreeküste (Entwicklungskonzept Spreeküste) betrachtet werden. Auf dessen Grundlage befindet sich aktuell bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-47a-1 VE „Köpenicker Chaussee 15-17“ in Aufstellung (Planungsstand „Behördenbeteiligung“). Der städtebauliche Entwicklungsbereich Spreeküste und das Vorhabengrundstück werden durch die Köpenicker Chaussee/Rummelsburger Landstraße getrennt. Auf der nordöstlichen Seite des Straßenzuges Köpenicker Chaussee/Rummelsburger Landstraße befinden sich wertvolle Industriedenkmale wie die ehemalige Gaswerksiedlung, das ehemalige Umspannwerk Rummelsburg und der ehemalige Wasserturm, südwestlich des Straßenzuges das alte Kraftwerk Rummelsburg sowie im weiteren Kontext das ehemalige Funkhaus Nalepastraße. Da es sich um ein Vorhaben mit einem oder mehr Hochpunkten handelt, wird das Vorhaben kritisch im Bezug auf die Gebäudehöhen der Industriedenkmale gesehen. Der Planungsbe- reich ist bereits Teil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (11-47a-1 VE) mit dem Planungsstand „Aufstellung“.

Der Bezirk erhofft sich durch das Baukollegium die Beantwortung der Frage, ob das vorgeschlagene Vorhaben in seiner Höhenausprägung im Kontext der umliegenden Industriedenkmale und des städtebaulichen Entwicklungsbe- reichs denkbar ist.

**Stellungnahme durch das
Landesdenkmalamt,
Dr. Christoph Rauhut**



Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und
Direktor Landesdenkmalamt

Das Hochhaus-Vorhaben am Blockdammweg muss im Kontext der geplanten Bebauung Spreeküste betrachtet werden. Insgesamt ist es wichtig, dass der funktionale Zusammenhang der Denkmäler entlang der Köpenicker Chaussee ablesbar bleibt. Auch die Blickbeziehungen zwischen den Denkmälern sind von großer Bedeutung und dürfen nicht durch die Neuplanungen überschattet werden.

Der dem Grundstück Blockdammweg 2-6 zukünftig gegenüberliegende Stadtplatz bekommt durch seine Abmessungen eine große Monumentalität zugeschrieben und macht einen richtigen Umgang durch das Gebäude auf der gegenüberliegenden Kreuzungsseite umso erforderlicher. Dies wird allerdings nicht anhand eines monumentalen, an den Straßenraum herangesetzten Hochpunktes gesehen. Vielmehr ist ein Zurücksetzen des Gebäudes und in diesem Sinne eine weniger monumentale, aber dafür lebendigere Planung gewünscht.

Fragestellung zur Sitzung des Baukollegiums

Ist ein Hochhaus an diesem Standort städtebaulich und in Bezug auf Denkmalschutz vertretbar, bzw. welches Maß der baulichen Nutzung und welche Höhe ist vertretbar?

Ergebnis aus der Beratung des Baukollegiums

Aus dem Konzept der Spreeküste heraus entwickelt zieht sich der zentrale Stadtplatz (Platz am Kreuzungsbereich Blockdammweg/Köpenicker Chaussee) bis an die Köpenicker Chaussee. Die Platzwirkung wird sich jedoch nicht auf die östliche Kreuzungsseite und damit über die Straße hinweg erstrecken; einer Bebauung des Grundstücks muss daher auch keine den Platz fassende Wirkung zukommen. Vielmehr wird das Vorhaben als Einzelentwicklung entlang der Köpenicker Chaussee gesehen und soll sich in Maßstab und Körnung weniger an der Neuplanung der Spreeküste als an den historischen Industriedenkmalen orientieren. Ein Hochhaus der vorgeschlagenen Dimension erscheint im Kontext der Denkmale nicht angemessen, gleichwohl wird eine Gebäudehöhe, die das im Bebauungsplan festgesetzte Maß von 16 m überschreitet, durchaus für sinnvoll erachtet. Mit Rücksicht auf die Baudenkmale Gaswerksiedlung, Umspannwerk und Wasserturm wird eine gestaffelte Volumetrie mit einer maximalen Höhe von 30-35 m empfohlen. Zudem soll das zukünftige Gebäude von der Köpenicker Chaussee zurücktreten und somit einen Vorplatz ausbilden, der die bestehende Sichtbeziehung zwischen Gaswerkssiedlung und Umspannwerk freihält und ausreichend Entwicklungsraum für eine Freiraumvernetzung entlang des Hohen Wallgrabens ermöglicht. Zur Erreichung einer größeren Planungssicherheit wird ein erneutes Vorstellen im Rahmen des Baukollegiums unter der Einbindung des zuständigen Bezirkes, mit einem im späteren Verlauf anschließenden qualifizierenden Verfahren, empfohlen.



Prof. Maren Brakebusch, Mitglied des Baukollegiums



Modellvariante zum Projekt Blockdammweg 2-6 / Köpenicker Chaussee 22

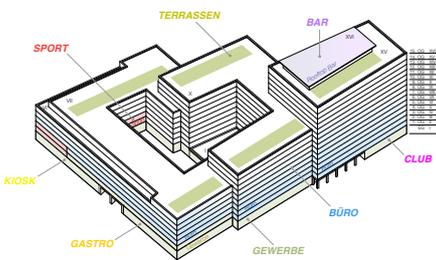
■ **Wiesenweg 1-4**

Vorhabenträger Lucrum Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin (Berlin Projektimmobilienmanagement GmbH - Unternehmensgruppe Padovicz)

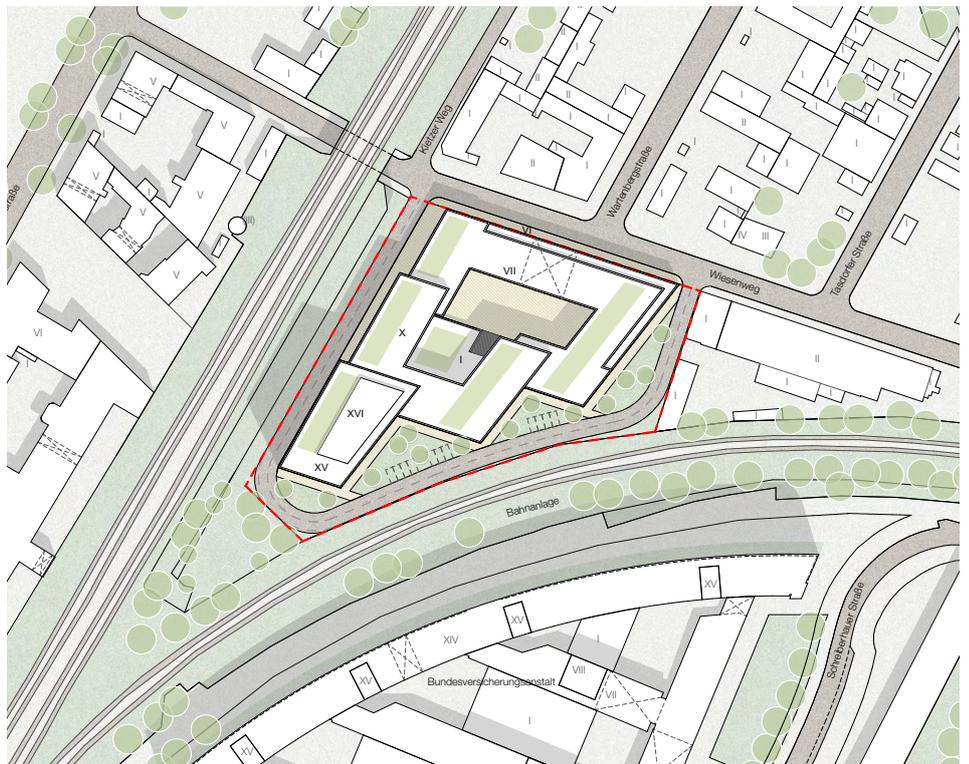
Kurzbeschreibung Auf der Fläche des Gleisdreiecks zwischen Ringbahn und Kaskelkiez ist ein Neubau eines Geschäfts- und Gewerbegebäudes mit ca. 47.400 m² GF - Gewerbenutzung in den beiden unteren Geschossen, Büronutzung in den oberen Geschossen sowie eine Padel-Sportanlage, Rooftop-Bar und Clubfläche - geplant. Aktuell befinden sich auf den betroffenen Grundstücken und im unmittelbaren Umfeld kleinteiligere gewerbliche Nutzungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen.



Modell zum Projekt Wiesenweg 1-4



Nutzungsverteilung



Lageplan

**Einordnung durch den
Bezirk Lichtenberg,
Christian Junge**



Christian Junge, Bezirk Lichtenberg

Im Bezirk wurde der Entschluss getroffen, gemeinsam mit dem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten. Dabei sollen die schutzwürdigen Nutzungen des OXI Clubs und der Padel-Sportanlage in die Neuplanung überführt werden. Da sich das Neubauvorhaben in seiner Höhenentwicklung klar auf das südlich angrenzende Bürogebäude in der Schreiberhauer Straße der Rentenversicherung beziehe, bliebe die Frage nach dem Umgang mit dem durch diese Planung erzeugten Bruch zum nördlich angrenzenden Gebiet und ob es für die Flächen innerhalb des Gleisdreiecks eines übergeordneten Entwicklungskonzeptes bedürfe. Aus der zentralen Lage angrenzend an den S-Bahn-Ring sei tendenziell eine hohe bauliche Dichte mit entsprechender Baumasse begründbar. Eine Entwicklung des nördlich angrenzenden, kleinteiligen Gewerbes solle nicht aktiv vorangetrieben werden. Da deren Höhen heterogen und der Städtebau in diesem Bereich nicht geplant sei, könne ein gewisser Maßstabssprung akzeptiert werden. Der Grad an Flächenversiegelung sei ausgesprochen hoch; gleichzeitig sei eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers aufgrund der vorliegenden Bodenkontamination aber ausgeschlossen, so dass der Bezirk als Ausgleichsmaßnahme eine Fassadenbegrünung vorschlägt. Zu beachten sei auch die Nähe zur geplanten Trasse eines möglichen 17. Bauabschnitts der BAB 100, mit welcher das Vorhaben nach Ansicht des Bezirks aber nicht unvereinbar sei.

**Stellungnahme durch das
Landesdenkmalamt,
Dr. Christoph Rauhut**

Im städtebaulich spannenden Bereich zwischen unterschiedlich geprägten Denkmälern wie dem ehemaligen Gebäude der Firma für Schienenfahrzeuge, Knorr-Bremse, ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, wie sich der Neubau gegenüber dem alten Formbild verhält. Eine Orientierung am gegenüberliegenden, sich zur Bahntrasse als gebogene Scheibe präsentierenden, Gebäude der Rentenversicherung erscheint für die Neuplanung als auch das Umfeld als nicht der richtige Lösungsansatz. Das Neubauvorhaben sollte sich in seiner Höhe nicht über 13 Geschosse hinaus entwickeln und auch die Gebäudekubatur sollte in seiner Grundform überarbeitet werden, um eine würdige Antwort auf das Gebäude von Knorr-Bremse zu formulieren.

Fragestellung zur Sitzung des Baukollegiums

- Ist die geplante Gebäudekubatur an diesem Standort städtebaulich und denkmalrechtlich vertretbar?
- Wie wird die vorgeschlagene Nutzung an diesem Standort eingeschätzt?

Ergebnis aus der Beratung des Baukollegiums



Brigit Rapp, Mitglied des Baukollegiums

Der Grundgedanke der Kubatur von zwei ineinander verschränkten Blöcken, die sich nach Süden hin in der Höhe nach oben staffeln, überzeugt. Allerdings sollten die Höhen der einzelnen Bauteile präziser auf den Kontext reagieren. Am Wiesenweg sollten maximal 5 Geschosse realisiert werden. Die Ausbildung des ‚Kopfes‘ sollte in der Wirkung eine Doppelung des Turms von Knorr-Bremse auf jeden Fall vermeiden, die maximale Höhe sollte in diesem Sinn auf 13 Geschosse reduziert werden.

Die geplanten Nutzungen fügen sich gut in den Bestand ein und integrieren die Bestandsnutzungen des OXI-Clubs und der Padel-Sportanlage. Das Nutzungsprofil sollte noch stärker auf gewerbliche Nutzungen im Sinne eines Gewerbehofs gelegt werden. In diesem Sinne sollte der Innenhof, nicht die Umfahrung, für die Erschließung geprüft werden. Dessen räumliche- und Aufenthaltsqualität sollten gestärkt werden.

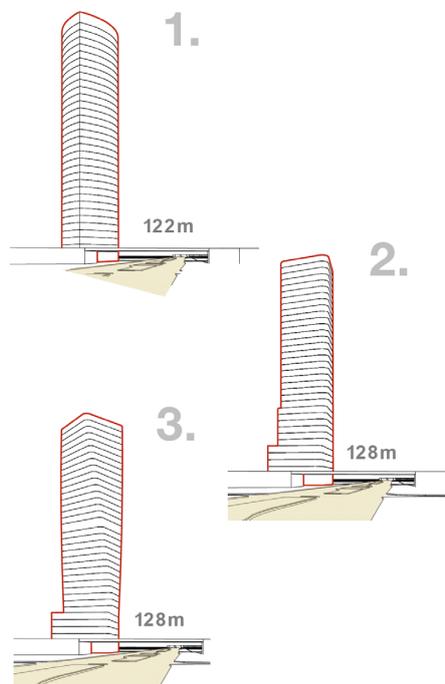
Aufgrund zahlreicher vertieft zu betrachtender Aspekte (Gebäudehöhe, Erschließung der unterschiedlichen Nutzungen, Stärkung des Innenhofs, Nutzungen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Umfeld innerhalb des Gleisdreiecks - Stichwort Gewerbehof -) wird empfohlen, die Parameter wie Umfang, Höhe und Nutzung der Kubatur sowie die Ausgestaltung der Außenräume und der Eingangssituation zu überprüfen.



Diskussion am Modell

■ Ringcenter III**Vorhabenträger** Becken Development GmbH**Kurzbeschreibung** Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans XVII-25. Festgesetzt sind hierüber im Wesentlichen die Entwicklung als Kerngebiet (MK) und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 27,50 m (OK 64,50 m über NHN). Für den Weiterbau der BAB 100 ist eine Vorhaltefläche gesichert.

Die Vorhabenträgerin würde gern an der Stelle des bestehenden Ring-Centers III (Fläche A) ein Hochhaus mit einer Höhe von ca. 120 m umsetzen wollen. Sie skizziert im Sinne einer vielfältigen Belegung des Gebäudes öffentliche Nutzungen in den ersten Geschossen sowie Flächen für Sport-, Event- und weitere Freizeiteinrichtungen in den oberen Geschossen



städtebauliche Varianten

Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Britta Brauer



Britta Brauer, Bezirk Lichtenberg

Das Ring-Center III befindet sich an einem bedeutungsvollen Ort für den Bezirk – und auch darüber hinaus: Direkt gelegen an der Ringbahn, an der wichtigen Ost-West-Achse Frankfurter Allee / Karl-Marx-Allee und an der Bezirksgrenze markiert es eines der Hauptzentren Berlins. Der Ort fungiert als Eingangsgeste zum Bezirk und als eine Art Wegweiser zum nah gelegenen Rathaus.

Das qualitative Potential des Ortes wird bisher im Hinblick auf Programmierung und Gestaltung nicht ausgeschöpft. Es ist zwar ein stark frequentierter Ort, zum Aufenthalt und damit zur Annahme lädt er jedoch weder im Innen- noch im Außenbereich, also im Stadtraum, nachhaltig ein. Die Insolvenz von Galeria Kaufhof verschärft die Problematik, bietet aber ggf. auch die Chance, den neuralgischen Ort qualifiziert zu transformieren.

Wesentliche Anforderung hierfür wird sein, Mehrwerte für den öffentlichen Raum zu generieren – v. a. über einen zielführenden Nutzungsmix, eine publikumsorientierte Programmierung des Erdgeschosses im Zusammenspiel mit den Außenräumen sowie eine adäquate allseitige Ausgestaltung der Stadträume. Die Höhenentwicklung sollte das nicht öffentliche zugängliche Howoge-Büro-Hochhaus gegenüber aber auch die Maßstäblichkeit der gesamten stadträumlichen Situation berücksichtigen – im Sinne einer wertigen kontextuellen Einordnung.

Fragestellung zur Sitzung des Baukollegiums

- Ist ein Hochhaus am geplanten Standort Frankfurter Allee 113 mit dem Hochhausleitbild und den Anforderungen an das übergeordnete Zentrum Ringcenter I-III vereinbar? Welche Höhe erscheint angemessen?
- Welche gestalterischen Anforderungen und Nutzungsvorgaben sind für den Standort zu beachten?

Ergebnis aus der Beratung des Baukollegiums



Prof. Roger Boltshauser, Mitglied des Baukollegiums

Das Grundstück wird als passender Standort für ein schlankes Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe (einschließlich Technikaufbauten) bis 100 m angesehen. Die Reduzierung der vorgeschlagenen Gebäudehöhe von 120 m auf maximal 100 m begründet sich aus dem städtebaulichen Kontext und hat auch Vorteile hinsichtlich brandschutzrechtlicher Auflagen. Vor dem Hintergrund der Planung effizienter Grundrisse überzeugt die vorgeschlagene, in der Achse verdrehte Form nicht. Das Baukollegium empfiehlt eine gestalterisch „ruhigere“ Ausformulierung.

Die vorgeschlagene Nutzungsmischung (30 % Wohnen, 30 % Büro, 30 % Handel im Sockel) sowie die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den unteren Geschossen werden als sinnvoll erachtet. Es ist zu prüfen, ob unter Beachtung des Hochhausleitbildes in den oberen Geschossen Wohnnutzung untergebracht werden kann – bei Bedarf ist die Anzahl der Erschließungskerne auf zwei zu erhöhen. Weiterhin ist die Versetzung des Gebäudes von der Möllendorffstraße zu prüfen, um einen ausreichend großen und öffentlich nutzbaren Vorplatz zu planen und zugleich einen angemessenen Abstand zu dem gegenüberliegenden Hochhaus der HOWOGE herzustellen.

Das geplante Wettbewerbsverfahren wird vor dem Hintergrund der funktionalen und gestalterischen Anforderungen für notwendig befunden und ausdrücklich begrüßt.

■ Wettbewerbsverfahren Fennpfuhler Tor

Vorhabenträger Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Kurzbeschreibung Die geplante Bebauung sieht ein neues Wohnquartier mit teils gemischt genutzten Gebäuden vor. Im Anschluss an den 2022 / 2023 erfolgten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb wurde der Entwurf in der 99. Baukollegiumssitzung sowie in darauffolgenden Werkstattterminen hinsichtlich der Hochhausthematik für das Richtprojekt des angedachten Angebots-Bebauungsplans des Bezirks beraten und z. T. auch weiterentwickelt. Die maßgeblichen Überarbeitungspunkte des städtebaulichen Entwurfs umfassten die Themen städtebauliche Dichte, Lärmschutz und Verschattung, Freiraumqualität und Wirkung im gesamträumlichen Kontext: Die vorgeschlagene stark verdichtete Insellage stand im Widerspruch zu einem erwünschten Stadtbaustein, der an die schlanken Zeilen des Bestandes und v. a. auch die fließenden Grünräume der bestehenden Großsiedlung schlüssig und wertschätzend anknüpft.

Im überarbeiteten Entwurf wurden die städtebauliche Dichte und die Anzahl der Hochpunkte (ursprünglich drei, nunmehr zwei) v. a. auch im Hinblick auf die einschneidende Verschattungssituation und die städtebaulich nicht plausible Torsituation reduziert. Die Veränderung der städtebaulichen Kubatur mit einer, bis auf eine Durchwegung, vollständigen Schließung der zur Storkower Straße liegenden Randbebauung trägt zum Funktionieren des Lärmschutzes bei. Die nordseitige Bebauung wurde verändert. Darüber hinaus wurde seitens der Vorhabenträger ein Typenhochhaus entwickelt, das im Vorhaben z. T. Anwendung finden soll.



Diskussion am Modell



Prof. Jörg Springer, Mitglied des Baukollegiums



Lageplan

**Einordnung durch den
Bezirk Lichtenberg,
Britta Brauer**

Die städtebauliche Entwicklung an der Max-Brunow-Straße – als ein an der Storkowerstraße gelegener Baustein der besonderen und wertgeschätzten Grossiedlung Fennpfuhl – ist dem Bezirk wichtig.

Eine Entwicklung in Richtung eines funktionierenden Städtebaus – mittels einer Reduzierung der Hochhauspunkte einhergehend mit einer Baumassenreduzierung – ist begrüßenswert. Die Eigenart des Stadtbausteines in Bezug auf die Bestandssiedlung bleibt aktuell noch bestehen – verbunden mit der seitens der Senatsverwaltung rückgemeldeten offenen Fragestellung, ob sich das Projekt so aus dem FNP heraus grundsätzlich entwickeln ließe. Fragen im Hinblick auf eine machbare und ggf. auch qualitative Entwicklung an dem Ort gilt es noch zu klären. So z. B. wesentlich im Hinblick auf die Erschließung und die Versorgung mit Grünräumen – sowohl quantitativ als auch qualitativ – und nicht zuletzt im Hinblick auf benötigten Pufferzonen zwischen den verschiedenen z. T. recht sensiblen Nutzungen.

**Ergebnis aus der Beratung
des Baukollegiums**

Von den beiden vorgeschlagenen Varianten für ein Hochhaus an der Ecke Storkower Straße/Thaerstraße kann das Typenhochhaus in Verbindung mit dem unmittelbar anschließenden Riegel und in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung des Quartiers insgesamt nicht überzeugen. Die beiden Hochpunkte sind untereinander einheitlich zu gestalten. Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mit einer reduzierten überbauten Grundfläche wird positiv beurteilt, jedoch sollten auch die rückwärtigen 7-geschossigen Baukörper in ihrem Volumen reduziert werden.

■ Landsberger Allee 357 und Landsberger Allee/ Trefffurter Straße

Vorhabenträger (Bauherr, Investor) Notos/Gewobag Landsberger Tor GmbH (bestehend aus Livos-Gruppe und Gewobag) sowie Projektentwicklung Trefffurter Straße GmbH

Kurzbeschreibung Rahmenbetrachtung

Eine den nordwestlichen und nordöstlichen Quadranten der Kreuzung Landsberger Allee / Rhinstraße umfassende Rahmenbetrachtung für die beiden Vorhabengebiete ist durch das Büro Stadt Land Fluss Städtebau und Stadtplanung erfolgt mit dem vorliegenden Ergebnis, welches beidseitig der Rhinstraße Hochpunkte vorsieht. Zwei vorhabenbezogene B-Pläne sind in Erstellung. Für beide Vorhabengebiete wurden die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen bereits durchgeführt. Ebenso die frühzeitigen Behördenbeteiligungen.

Der Raum zwischen baulichen Großstrukturen und Einfamilienhäusern wird durch große, unwirtliche Transiträume definiert, was eine Vermittlung zwischen den Maßstabssprüngen erforderlich macht. Die erarbeitete Vorzugsvariante sieht die folgenden Vorhaben vor.

Landsberger Allee 357

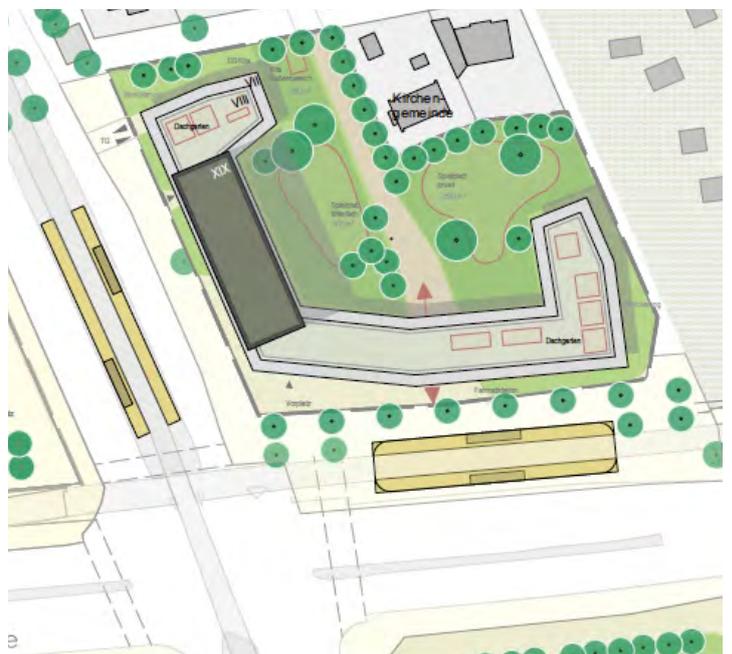
Die Vorhabenträgerin Notos/Gewobag Landsberger Tor GmbH (bestehend aus Livos-Gruppe und Gewobag) schlägt eine Bebauung durch zwei durch einen Brückenbau miteinander verbundene Baukörper vor. Die geplante Gebäudehöhe beträgt sieben bis acht Geschosse; den Kreuzungsbereich akzentuiert ein Hochpunkt mit 16 Geschossen. Vorgesehen ist eine Wohn- und Gewerbenutzung.

Trefffurter Straße

Die Vorhabenträgerin Projektentwicklung Trefffurter Straße GmbH schlägt eine 8-geschossige Bebauung mit einem 19-geschossigen Hochhaus im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Rhinstraße vor. Vorgesehen ist eine überwiegende Wohnnutzung.



Lageplan Landsberger Allee



Lageplan Trefffurter Straße

Einordnung durch den Bezirk Lichtenberg, Christian Junge

In der städtebaulichen Rahmenbetrachtung wurden die wesentlichen, stadt- bildprägenden Punkte erfasst und analysiert. Gleichwohl verbleibt ein städ- tebaulich unbefriedigender Maßstabssprung zur jeweils nördlich anschlie- ßenden Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. auch zur östlich gelegenen Kleingartenanlage. Es bedarf einer sensiblen Auseinandersetzung mit den unterschiedlich gekörnten Nachbarbebauungen mit ihren jeweiligen bau- lichen Höhen und der Fragestellung, an welcher Stelle und in welcher Form der städtebauliche Übergang geschaffen werden kann.

Fragestellung zur Sitzung des Baukollegiums

- Wie werden der vorgeschlagene Städtebau und insbesondere die Set- zung und Dimensionierung der Hochpunkte im Kontext der heterogenen und teilweise im Wandel begriffenen Umgebung qualitativ eingeschätzt?

Ergebnis aus der Beratung des Baukollegiums



Prof. Jörg Springer, Mitglied des Baukollegiums

Das Baukollegium erkennt die Schwierigkeit an, in dieser dispersen Stadt- struktur unterschiedlicher Bebauungsstrukturen einen guten Wohnungsbau zu realisieren. Das aktuelle Rahmenkonzept mit der Setzung weiterer Hochhäu- ser als Punkt bzw. Scheibe überzeugt jedoch nicht – weder als Übergangs- lösung eines sich dynamisch verändernden Stadtraums noch als dauerhafte Struktur. Hochpunkte und eine maximale Ausnutzung der Grundstücke sind dem stadträumlichen Kontext gegenüber unangemessen, da sie in Bezug auf die Bestandsstrukturen nicht hinreichend sensibel sind. Als Solitäre sind der Hochpunkt und die Hochhausscheibe nicht ausdrucksstark genug. Vorstell- bar ist eine 3- bis 4-geschossige Bebauung, die in den Höhen differenziert auch bis 7 Geschosse Richtung Landsberger Allee ausgestaltet wird. Es wird dringend empfohlen, den Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung zu legen und die Gewerbenutzung in kleinem Umfang zu verfolgen. Ebenfalls ist beim Nut- zungsprogramm die Unterbringung sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen.

Zur Klärung von Städtebau und Nutzungsprogrammierung an diesem Stand- ort empfiehlt das Baukollegium die zeitnahe und schnelle Durchführung ei- nes dialogorientierten Werkstattverfahrens mit mehreren Planungsbüros unter Beteiligung des Senats, des Bezirks sowie Mitgliedern des Baukollegiums.

■ Anwesenheiten

Mitglieder des Baukollegiums

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin
- Dr. Christian von Oppen, Leiter Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung und Planung (ASP)
- Patrick Zamojski, Referent ASP
- Thorsten Wilhelm, Projektleiter II A 16
- Grit Schade, Leiterin der Wohnungsbauleitstelle WBL
- Mandy Hoffmann, Wohnungsbaukoordinatorin für den Bezirk Lichtenberg - WBL 2, Wohnungsbauleitstelle

Bezirksamt Bezirk Lichtenberg

- Camilla Schuler, Bezirksstadträtin, Bezirk Lichtenberg
- Alexander Helwig, Pers. Referent Bezirksstadträtin Camilla Schuler
- Christian Junge, Leiter Stadtentwicklungsamt
- Britta Brauer, Leiterin Fachbereich Stadtplanung
- Martina Becker, Fachbereich Stapl, Geschäftsbereich IV
- Dietmar Nöske, Fachbereich Stapl, Geschäftsbereich IV
- Ruth Pützschel Fachbereich Stapl, Geschäftsbereich IV
- Anne Allendorf, Fachbereich Stapl, Geschäftsbereich IV
- Burhan Çetinkaya, Leiter Wirtschaftsförderung

Landesdenkmalamt

- Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und Direktor Landesdenkmalamt
- Marlene Lieback, Referentin für städtebauliche Denkmalpflege

Hochhaus-Vorhaben Blockdammweg 2-6 / Köpenicker Chaussee 22

- Andreas Nadler, HERECON Projekt GmbH
- Marcus Junghans, HERECON Projekt GmbH
- Dieter Eckert, Gesellschafter, Eckert Negwer Suselbeek Architekten BDA

Wiesenweg 1-4

- Jerry Padovicz, Berlin Projekt Immobilienmanagement GmbH - Unternehmensgruppe Padovicz
- Gijora Padovicz, Berlin Projekt Immobilienmanagement GmbH - Unternehmensgruppe Padovicz
- Ivan Reimann, Geschäftsführer, Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH
- Tobias Bloh, Projektleiter, Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH

■ Anwesenheiten

Ring Center III

- Matthias Meyer-Eicholz, Becken Development GmbH
- Heiko Tenbergen, Becken Development GmbH
- Julia Tophof, Gf. Gesellschafterin, Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

Fennpfuhler Tor

- Till Schwalbach, Projektleiter, OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH
- Maximilian Friese, Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Eva Wachauf, Architektin und Partnerin, nuko Architektur und Landschaftsarchitektur PartGmbH
- Maximilian Müller, Architekt und Geschäftsführer, Studio M³ Architektur und Urbanismus GmbH

Landsberger Allee / Treffurter Straße

- René Greiser, Geschäftsführer PB Projekt Berlin GmbH
- Carsten Rath, Treffurter Straße GmbH
- Marcus Beck, Treffurter Straße GmbH
- Georg Börsch-Supan, Stadt Land Fluss Städtebau und Stadtplanung BDA SRL

büro lucherhandt und partner (Verfahrensbetreuung und Moderation)

- Daniel Lucherhandt, Geschäftsführer
- Nils Polzin, Projektleiter
- Simone Jentsch, stellv. Projektleiterin
- Sarah Rietentiet, Projektbearbeitung

Für das Protokoll
büro lucherhandt & partner

Oktober 2024