

25. NOVEMBER 2024

105

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 PartGmbB

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, 6, 8, 9
© gmp Architekten: S. 8

Hamburg, Dezember 2024

■ Tagesordnung

ÖFFENTLICHER TEIL DER SITZUNG (Wiedergabe der Aufzeichnung)

- 18:00 Uhr Begrüßung und Einführung**
- Moderation: Daniel Luchterhandt, büro luchterhandt & partner
 - Begrüßung durch Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt
 - Begrüßung durch den Bezirk Mitte

Vorstellung der Projekte und Inhalte der Sitzung

Evaluierung des Hochhausleitbildes

- Vorstellung Thorsten Wilhelm, SenStadt Referat II A

Neubau in der Tiergartenstraße

Stiftung Preußischer Kulturbesitz

- Vorstellung durch gmp Architekten, Stiftung Preußischer Kulturbesitz sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Einordnung durch den Bezirk Mitte und SenStadt

19:00 Uhr Überleitung

19:05 Uhr Vorstellung der Beratungsergebnisse

- Vorstellung der Beratungsergebnisse durch Mitglieder des Baukollegiums

19:25 Uhr Einordnung und Ausblick, Dank und Schlusswort

- Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt

19:30 Uhr Ende der Veranstaltung

■ Protokoll der 105. Baukollegiumssitzung

In der 105. Sitzung vom 25. November 2024 werden die folgenden Projekte besprochen:

- Evaluierung des Hochhausleitbildes
- Neubau in der Tiergartenstraße – Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Diskussion am Modell, Stephan Schütz und Prof. Petra Kahlfeldt



Diskussion am Modell, Mitglieder des Baukollegiums

■ Evaluierung des Hochhausleitbildes

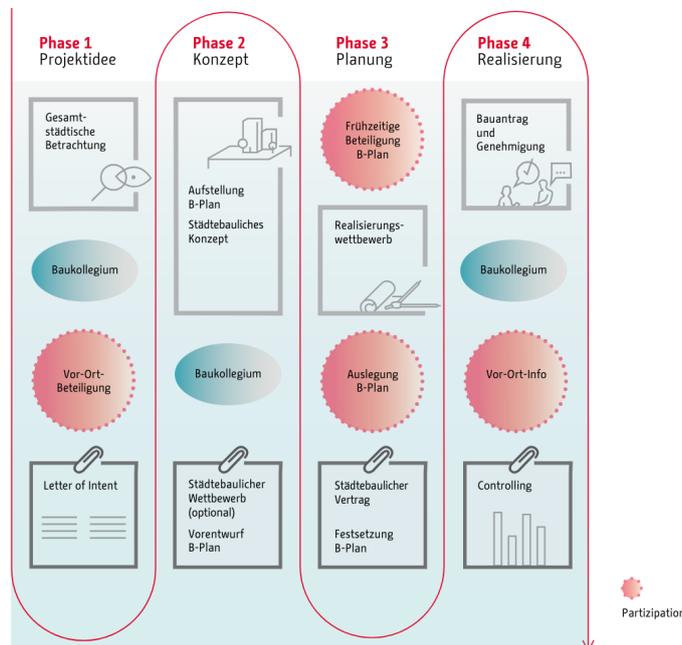
Erste Ergebnisse

Der fünfphasige Evaluierungsprozess des Hochhausleitbildes wird derzeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), Referat II A durchgeführt. Bisher wurden Umfragen in den bezirklichen Stadtentwicklungsämtern und den planenden Referaten bei der SenStadt sowie mit ausgewählten Hochhausprojektentwicklern durchgeführt. Weitere Beteiligungsschritte sind eine Verbändebeteiligung sowie die Befassung im Baukollegium gefolgt von der Aufbereitung der Resultate und Abstimmung in den politischen Gremien.

Zum Zeitpunkt der Bezirksbeteiligung im ersten Quartal 2024 waren berlinweit weit 50 Hochhäuser in der Planung, die in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes fallen. Die meisten Hochhausvorhaben befinden sich innerhalb des S-Bahn-Ringes oder in unmittelbarer Nähe des Ringes.

Knapp 80% der derzeitigen Hochhausvorhaben, bei denen das Hochhausleitbild zur Anwendung kam, sind noch in der frühen Planungsphase. Ein Hochhausprojekt befindet sich in der Realisierungsphase. Der größte Anteil an Hochhäusern wird im Segment von über 40 bis 60 m geplant (41%), gefolgt von Hochhäusern im Segment von über 60 bis 80 m (28%). Die geplanten Hauptnutzungen sind zu 51% für Büronutzung, 29% Wohnen, 2% für Lehre und Forschung sowie 18% für sonstiges Gewerbe vorgesehen. Bei rund 75 % der Hochhausprojekte mit Wohnnutzung soll das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommen, d.h. es werden auch mietpreisgebundene Wohnungen entstehen.

Grundsätzlich wird das Hochhausleitbild als einheitliches Steuerungsinstrument im Hochhaussektor geschätzt. Auf Prozessebene zeigen die ersten Evaluierungsergebnisse jedoch, dass die Anzahl und die Zeitpunkte der Beratungstermine, bei denen das Baukollegium im Planungsprozess regelmäßig beteiligt werden soll, teilweise kritisch gesehen werden. Ebenso werden auf inhaltlicher Ebene hinsichtlich der „Zehn Planungsgrundsätze“ des Hochhausleitbildes Probleme bei der Umsetzung der Anforderungen „offenes Dachgeschoss“ und „Multifunktionalität“ benannt.



Auszüge aus dem Hochhausleitbild

Einordnung durch die SenStadt

In den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 der Koalition steht der Prüfauftrag zur Evaluierung des Hochhausleitbildes. Vor fünf Jahren, im Februar 2020, wurde durch den Senat das Hochhausleitbild beschlossen.

Die Anzahl an Hochhausprojekten zeigt, dass das Hochhausleitbild als steuerndes, koordinierendes und vor allem qualifizierendes Instrument über alle Bezirke hinweg für das Land Berlin unverzichtbar ist. Insbesondere da die räumlichen Entwicklungspotenziale und die Ressource Boden des Stadtstaats begrenzt sind. Das Ziel ist es, eine innerstädtische Verdichtung gemäß den Bedarfen trotz des geringen Flächenangebots zu fördern und zu steuern.

Hochhäuser im Allgemeinen besitzen eine große Präsenz und prägen das Stadtbild auf Grund ihrer Dominanz und ihrer außergewöhnlichen Lagen. Gerade deshalb bedarf es eines Rahmens für eine städtebauliche, architektonische und nachhaltige Entwicklung. Somit ist das Hochhausleitbild ein qualitatives und prozessual steuerndes Instrument anhand von standardisierten Bewertungskriterien. Es schafft Transparenz in den Planungsprozessen und vor allem einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Bei der Evaluierung steht die praktische Anwendung des Hochhausleitbildes im Vordergrund, aus der heraus potenzielle Weiterentwicklungen abgeleitet werden können.

Einordnung durch den Bezirk Mitte



Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat und
Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und
Facility Management

Das Instrument des Hochhausleitbildes ist als ein wichtiges Element zu sichern. Es muss jedoch weiterentwickelt und geschärft werden.

Im Land Berlin wurden fünf Hochhausstandorte in der 100 m Hochhausklasse (Breitscheidplatz, Potsdamer Platz, Europaplatz, Alexanderplatz und der Arenaplatz in Lichtenberg) identifiziert, davon befinden sich mit dem Potsdamer Platz, Alexanderplatz und Europaplatz drei der fünf Standorte im Bezirk Mitte. Mindestens sechs weitere Hochhäuser in der 100 m Klasse könnten potenziell an den fünf Standorten noch realisiert werden.

Die Hochhausgruppen der fünf Standorte nehmen eine stadtbildprägende Rolle für Berlin ein. Die Debatte, was für eine Hochhausstadt Berlin sein will, soll noch stärker in der Öffentlichkeit geführt werden. Auch wenn die Debatte bereits jetzt im Rahmen der Baukollegiumssitzung öffentlich gemacht wird, besteht durchaus die Chance, sie in einer weiteren öffentlichen Veranstaltung zu führen. Entscheidungen zu Hochhausstandorten dürfen nicht von Investoren, die gut vernetzt sind, sondern müssen vielmehr durch die öffentliche Hand mit einem klaren Leitbild für diese Vorhaben getroffen werden.

Da Berlin eine sehr weiträumige und polyzentrische Stadt ist, ist es komplex ein klares Leitbild für Berlin zu formulieren. Auch lassen die Eigenschaften Berlins die Dominanz der fünf benannten Hochhausstandorte nicht auf den ersten Blick erkennen.

Im Zusammenhang mit der Multifunktionalität stellen die Begriffe der sozialen Infrastruktur und der kulturellen Einrichtungen derzeit noch eine Herausforderung dar, da diese Nutzungen ausschließlich funktionieren, wenn Mieten von 10-15 € pro m² angesetzt werden und höhere Mieten für gemeinnützige Träger regelhaft nicht bezahlbar sind. Die Stadt Frankfurt beispielsweise hat festgelegt, dass bis zu zwei Drittel des planungsbedingten Bodenwertes, der durch die neue Planung erreicht wird, als Leistungen für die Allgemeinheit verinbart werden sollen, beispielsweise für eine gemeinwohlorientierte Nutzung im Hochhaus selbst oder in der Umgebung.

Folgende Fragestellungen wurden mit den Mitgliedern des Baukollegiums erörtert:

- Unter welchen Umständen sind ggf. Öffnungen der Planungsgrundsätze denkbar, z.B. bei mehreren Hochhäusern (ein offenes EG/DG reicht), in Stadtrandlagen, bei Wohnhochhäusern?
- Wie wird die Festlegung eines Mindestflächenanteils öffentlich zugänglicher Nutzungen (z.B. 50 %) für EG und DG beurteilt?

Ergebnis aus der Beratung des Baukollegiums

Das Hochhausleitbild stellt mit seinen Prüfkriterien ein sinnvolles Planungsinstrument dar. Gegenwärtig formuliert es jedoch kein gesamtstädtisches Verständnis bzw. Leitbild für Gesamt Berlin, insbesondere für die Hochhausklasse ab 100 m und deren Standorte. Dies erscheint gleichwohl geboten, um beurteilen zu können, in welcher Dimension und an welchen Standorten Hochhäuser in Berlin realisiert werden können. Die zwei Kategorien von Hochhäusern (bis 60 m Höhe und 100-150 m Höhe) müssen unterschiedlich behandelt werden. Die bestehenden fünf Cluster mit Hochhäusern der Kategorie 100-150 m Höhe am Alexanderplatz, am Breitscheidplatz, an der Arena in Lichtenberg, am Potsdamer Platz sowie am Europaplatz sollten als Standorte im Vordergrund stehen. Weitere Standorte werden für diese Hochhausklasse in Berlin derzeit nicht gesehen. Für die Hochhausklasse bis 60 m Höhe sind indessen weitere Standorte vorstellbar.

Grundsätzlich ist auf die frühzeitige Einbindung der Denkmalpflege – idealerweise in der ersten Phase des Planungsprozesses – zu achten.

Die Vorgabe der Multifunktionalität mit 30% gemeinwohlorientierten Nutzungen wird in der Praxis durch teuer zu mietende Flächen umgesetzt. Diese können sich Kulturschaffende und sozial Engagierte schwer leisten, sodass die Grundidee mit jedem Hochhaus auch einen gesellschaftlichen Mehrwert für die Stadt zu erzeugen, hier verfehlt wird. Daher wird empfohlen, andere Möglichkeiten zu schaffen, die Gemeinwohlverpflichtung z. B. über Ausgleichszahlungen mit Bodenmehrwertabgaben abzusichern.

Die öffentliche Erdgeschossnutzung leistet einen wichtigen funktionalen Beitrag nicht nur für das Gebäude selbst, sondern für das umliegende Stadtquartier insgesamt. Daher ist verstärkt die Qualität des Hochhauses im Kontext seines Umfelds zu erörtern – funktional wie gestalterisch – und zu beurteilen, welchen qualitativen Beitrag das Hochhaus für den angrenzenden öffentlichen Raum liefert.

Die Anforderung einer öffentlichen Zugänglichkeit der Hochhäuser über die EG-Zone hinaus (beispielsweise des Dachgeschosses) muss im Einzelfall betrachtet werden. Als Regelfestlegung des Hochhausleitbildes wird diese kritisch gesehen, da hierfür gesonderte Erschließungskerne in den Gebäuden notwendig werden, um den zusätzlichen Publikumsverkehr im Gebäude abzuwickeln, verbunden oftmals mit vergrößerter Kubatur und erhöhten finanziellen Aufwendungen. Daher erscheint es ratsam, im Hochhausleitbild die Möglichkeit zur öffentlichen Nutzung anderer Gebäudeteile bzw. Terrassenflächen zu eröffnen. Im Kontext von geplanten Hochhausclustern ist zu prüfen, ob alle Hochhäuser die Anforderung von öffentlich zugänglichen Gebäudeteilen bzw. Dach- und Terrassenflächen gleichermaßen erfüllen müssen.

Insgesamt sollten im Rahmen der Planung die verfügbaren planerischen Instrumente, wie beispielsweise der städtebauliche Vertrag nach BauGB, genutzt werden, um die im Prozess festgelegten Qualitäten vertraglich zu sichern.

■ Neubau in der Tiergartenstraße - Stiftung Preußischer Kulturbesitz

Vorhabenträger (Bauherr, Investor) Stiftung Preußischer Kulturbesitz vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Kurzbeschreibung Hintergrund des Neubaus ist die Grundsanie rung der Staatsbibliothek, die voraussichtlich bis 2042 andauern wird. Teile der Magazine (ca. 52.000 Medien) und rund 466 Arbeitsplätze sollen zusammen mit einer erdgeschoss-bezogenen Nutzung einen temporären Standort in dem Neubau finden. Nach Abschluss der Baumaßnahme soll der Neubau als Drehscheibe für weitere Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stiftung Preußischer Kulturbesitz genutzt werden und deshalb in seiner Grundrissgestaltung flexibel nutzbar sein. Der aktuell vorliegende Bauvorbescheid hat den bereits erarbeiteten Städtebau zur Grundlage.

Einordnung Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK)

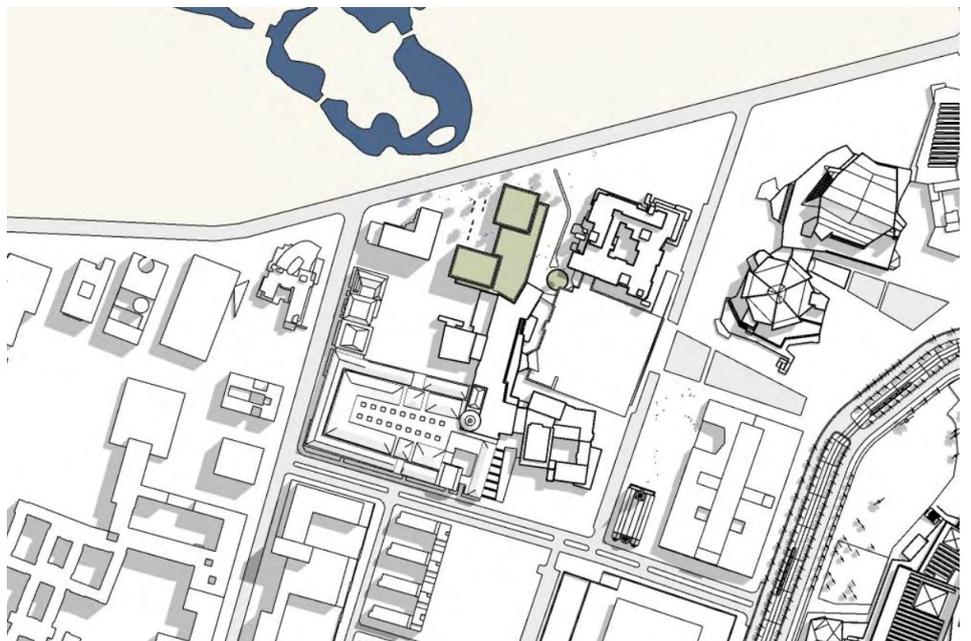


Claudia Zirra, Abteilungsleiterin HV V,
Bau und Technik

Das Projekt stellt für das Land Berlin und den Bezirk Mitte einen wichtigen Baustein im Kulturforum dar. Die Kooperation mit allen Beteiligten in der Planungs- sowie Realisierungsphase bildet die Grundlage für ein weiteres Projekt mit Strahlkraft im Kontext des Kulturforums sowie im weiteren Umfeld.

Die anstehende Sanierung der Staatsbibliothek hat allerhöchste Dringlichkeit. Für die Sanierung muss der Bestandsbau freigezogen werden. Das Projekt an der Tiergartenstraße dient hierfür als Ausweichfläche und ist zusammen mit der Sanierung der Staatsbibliothek in seinen Gesamtkosten einzuordnen. Der Sanierungsbeginn der Staatsbibliothek ist für 2026 geplant, es wird mit einer Bau- u. Sanierungszeit von 12-15 Jahren gerechnet. Der Neubau in der Tiergartenstraße soll von 2027 bis 2029 entstehen.

Der derzeitige Planungsstand weist sehr gute Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung des Neubaus durch die SPK auf. Darum stehen die Flexibilität des Gebäudes sowie eine nachhaltige Gebäudestruktur im Fokus. Die Erreichung des BNB-Standards Silber ist für alle Bauten der SPK vorgegeben. Als wesentliche städtebaulich-funktionale Elemente stehen für die SPK insbesondere die Adressbildung an der Tiergartenstraße und die Verknüpfungen mit der Piazzetta und dem Scharounplatz im Vordergrund.



Städtebauliche Einordnung, gmp Architekten

Einordnung durch die SenStadt

Der Neubau an der Tiergartenstraße ist ein wichtiger Baustein zur Weiterentwicklung des Kulturforums und dessen bessere Anbindung an den Tiergarten. Bereits in der 100. Sitzung des Baukollegiums wurde über einen Konsensplan für das Kulturforum diskutiert, um aus den einzelnen Gebäuden ein Gesamtensemble entstehen lassen zu können. Demnach sind das Zusammenspiel und die Wechselwirkungen zwischen den Gebäuden, dem öffentlichen Raum und dem Neubau an der Tiergartenstraße essenziell. Eine starke Adressbildung und die Programmierung der Erdgeschosszone als öffentlicher Bereich sind Voraussetzung für die Sichtbarkeit im öffentlichen Raum.

Einordnung durch den Bezirk

Dem Engagement der Stiftung Preußischer Kulturbesitz ist besonders zu danken, da sie die Kulturlandschaft in Berlin trotz der angespannten Haushaltslage des Landes Berlin für die Jahre 2025 ff. weiterentwickelt. Im Frühjahr 2024 wurde ein Konzept entwickelt, das vorsieht, das Kulturforum in seiner Gesamtheit grüner zu gestalten und den Neubau an der Tiergartenstraße als wichtiges bauliches Element zu integrieren.

Fragstellungen zur Sitzung des Baukollegiums

Anmerkung: Für den Entwurf der städtebaulichen Konfiguration liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, so dass dieser nicht Gegenstand der Beratung und Empfehlung durch das Baukollegium ist.

- Wie wird die Qualität der Einbindung der städtebaulichen Kubatur in den Außenraum bewertet?
- Gibt es einen Bedarf, die Erdgeschosszone bzgl. der Programmierung anzupassen?
- Wie soll sich die Beziehung zwischen Innen und Außen darstellen?
- Nahtstelle Kulturforum zum Tiergarten: Wie berücksichtigt der Entwurf die Empfehlung aus dem Workshop Grünes Kulturforum und aus der 100. Sitzung des BK, das Kulturforum räumlich stärker mit dem Tiergarten zu vernetzen? Welche Ausgestaltung soll die Anbindung an den Tiergarten und das Kulturforum bekommen bzw. wie sind die Übergänge ausgestaltet?
- Welche Anforderungen an die Freiraumgestaltung (Blau-Grüne-Infrastruktur) bestehen? Welche Anforderungen an die Gestaltqualität des Außenraums bestehen im Kontext der Umgebung?



Modell, Blick aus Norden



Modell Neubau an der Tiergartenstraße, Blick aus Süden

**Ergebnis aus der Beratung
des Baukollegiums**

Der Entwurfsstand zeigt, dass der gewählte Standort für die geplante Nutzung sehr gut geeignet ist und das Raumprogramm untergebracht werden kann. Dennoch stellt der Standort mit der spezifischen Programmierung eine Herausforderung dar, da die Schauseite des Grundstücks zum Tiergarten hin ausgerichtet ist, die Funktionen jedoch mindestens gleichwertig zum Kulturforum orientiert sein sollten. Durch die Ausrichtung des Haupteingangs zur Tiergartenstraße entsteht eine klare Rückseite des Gebäudes zum Kulturforum, die darüber hinaus mit einer Zufahrt zur Garage versehen ist. Der Bezug des Gebäudes zum Kulturforum und seine Zugänglichkeit und Adressbildung im Kontext der Piazzetta sollten jedoch deutlicher herausgearbeitet werden.

Anstelle der als gleichwertig vorgesehenen Eingangssituationen sollte ein Haupteingang formuliert werden. Das Gebäude sollte dennoch sowohl zur Tiergartenstraße als auch zum Kulturforum Vorderseiten ausbilden, damit die Durchwegung des Kulturforums bis hin zum Tiergarten ablesbar wird.

Durch die Verlagerung des Haupteingangs zur Ostseite ergäbe sich die Chance, im Zusammenwirken mit dem Tiergarten einen hochwertig gestalteten Freiraum zu schaffen. Auf der Westseite des Hauses könnte im Hof ein eher privat anmutender Außenraum entstehen. Von einer starken Versiegelung dieser Freifläche ist abzusehen.

Das Gebäude soll sich in seiner Dimensionierung und Gestaltqualität flexibel auf die sich wandelnden Nutzeranforderungen einstellen können. Um diese neutrale Haltung und der Anspruch diverse Nutzungen zu ermöglichen, sollen sich im Charakter des Gebäudes und somit in der Struktur des Gebäudes und der Fassade wiederfinden. Die Fassadenansicht bildet zurzeit eine sehr bürospezifische Gestalt ab und sollte nicht als gestalterisches Maß für die hochbauliche Ausarbeitung im nachgelagerten Vergabeverfahren herangezogen werden. Vielmehr gilt es, der Gestaltung weitreichende Freiheit einzuräumen.

Ausgehend von dieser Machbarkeitsstudie und dem Vorbescheid soll das anschließende VgV-Vergabeverfahren zur Findung des Objektplanungsbüros für den Hochbau und die Freianlagen die Möglichkeit eröffnen, die Anforderungen des Raum- und Funktionsprogramms in eine optimierte städtebauliche Form zu gießen und einen überzeugenden architektonischen Ausdruck für dieses in der Nutzung wandelbare Haus zu finden sowie einen dauerhaft hochwertigen Außenraum zwischen Tiergarten und Kulturforum zu gestalten. Auch wenn bautechnische Festlegungen aufgrund des Kostenrahmens getroffen wurden, sollte die Ausschreibung technologieoffen ausgerichtet sein. Ferner ist ein Ausblick auf einen Endzustand des Gebäudes - nach erfolgter Sanierung der Staatsbibliothek - wünschenswert.

■ Anwesenheiten

Mitglieder des Baukollegiums

- Prof. Maren Brakebusch
- 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 Architektur, Stadtgestaltung und Planung (ASP)
- Nanna Sellin-Eysholdt, Referentin ASP, Leiterin der Geschäftsstelle des Baukollegiums
- Patrick Zamojski, Referent ASP
- Manfred Kühne, Abteilungsleiter II
- Anina Böhme, Referatsleiterin II A
- Ulla Hömberg, Projektleiterin Referat II A
- Thorsten Wilhelm, Projektleiter II A 16
- Ludwig Niebuhr, Baureferendar, Abteilung V

Bezirksamt Mitte

- Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat und Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Facility Management

Landes Denkmalamt und Landesdenkmalrat

- Dr. Leonie Glabau, Abteilungsleiterin Gartendenkmalpflege und Städtebauliche Denkmalpflege
- Achim Schröer, Referent für städtebauliche Denkmalpflege

Stiftung Preußischer Kulturbesitz

- Claudia Zirra, Abteilungsleiterin HV V, Bau und Technik
- Volker Wiedmann, Projektkoordinator, Abteilung V, Bau und Technik
- Undine Kunze, Stabstelle Bau, Staatsbibliothek zu Berlin
- Iren Böhme, Baureferentin, Staatsbibliothek zu Berlin
- Rita Märker, Baureferentin, Staatsbibliothek zu Berlin
- Peter Altekrüger, stellv. Direktor Ibero-Amerikanisches Institut
- Dr. Christoph Müller, Referatsleiter Ibero-Amerikanisches Institut

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

- Sebastian Pohle, Referatsleiter IV 3

Neubau in der Tiergartenstraße

- Stephan Schütz, executive partner, gmp International GmbH
- Christian Hellmund, Partner Berlin, gmp International GmbH
- Nicolai Levin, Partner, Levin Monsigny Landschaftsarchitekten
- Dr. Cyrus Zahiri, Gestaltungsbeirat öffentliche Räume Berlin

büro lucherhandt und partner (Verfahrensbetreuung und Moderation)

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