



## Hochhaus am Lützowufer 26

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

### TEILNEHMENDE

#### **Vorhabenträger**

Julius König, S IMMO Germany  
Robert Neumüller, S IMMO Germany  
Sebastian Rohde, SR Planung  
Georg Schmidhals, GRAFT Architetken  
Leon Seibert, GRAFT Architetken

#### **Baukollegium**

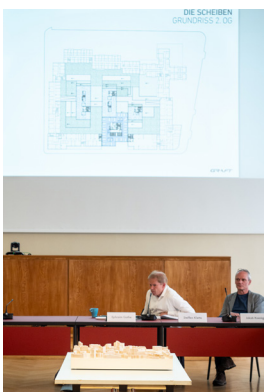
Prof. Maren Brakebusch, Landschaftsarchitektin, Zürich  
Prof. Jasper Cepl, Architekt, Weimar  
Brigit Rapp, Architektin, Amsterdam  
Prof. Roger Boltshauser, Architekt, Zürich  
Prof. Anne Femmer, Architektin, Leipzig  
Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin

#### **Verwaltung**

Prof. Petra Kahlfeldt, SBD  
Ephraim Gothe, BzStR Mitte  
Steffen Klette, BA Mitte  
Jakob Koenig, BA Mitte  
Uta Walch, BA Mitte UD  
Marlene Lieback, LDA  
Jonathan Bratz, LDA  
Nanna-Sellin-Eysholdt, SenStadt  
Dr. Christian von Oppen, SenStadt  
Michelle Stekowski, SenStadt  
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

# Hochhaus am Lützowufer 26

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW



# Hochhaus am Lützowufer 26

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

## Projektpräsentation

Georg Schmidthals führt in das Projekt ein.

Die Fragestellung lautet, wie die Eigenart des Blocks der 60er Jahre in die Zukunft übertragen und weitergeschrieben werden kann. Das zentrale Entwurfsthema ist daher, den bisher abgeschlossenen Blockinnenbereich für die Stadt zu öffnen. Durch Umschichten und Umlagern sind bei Erhaltung großer Teile der bestehenden Parkgarage offene Patios und Höfe auf verschiedenen Ebenen geplant. Im Blockinneren soll mit der „Working Village“ ein urbaner Mix aus Werkstätten, Wohnen, Kultureinrichtungen und Büros, entstehen. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Stadtteilbibliothek wird bereits gemeinsam mit dem Bezirk ausgelotet. Die öffentlichen Flächen befinden sich auf der Ebene der Durchwegung und sind erreichbar über leichte Rampen. Die Kulturbereiche sind in der Passage und in der Höhe angeordnet.

Zwei Durchwegungen fungieren als Achse der Kultur und als Mobilitätsachse. Durch eine Öffnung zum Landwehrkanal kann eine neue attraktive Uferzone entstehen und sinnvoll einbezogen werden.

Die Achse der Kultur befindet sich im übergeordneten städtebaulichen Maßstab gesehen genau auf der Mitte zwischen Kulturforum/Potsdamer Platz und Europacenter/Breitscheidplatz.

Die tieferen kleineren Höfe sind eher privat und über einzelne Mieteinheiten erreichbar. Die Verteilung der Freiflächen ist ca. 40 % gemeinschaftlich und 60 % privat. Die Feuerwehr-Zufahrt erfolgt nicht über den Hof, sondern über die Tiefgarage. Die unterschiedlich großen Höfe sind von verschiedenen Ebenen aus barrierefrei zugänglich.

Die höhere Verdichtung soll sich als urbaner Mehrwert in einem Hochpunkt manifestieren. Der Standort wurde bereits als für ein Hochhaus geeignet definiert. Für den Hochpunkt wurden verschiedene Varianten untersucht: Gipfel, Kaskade, Scheiben. Die Vorzugsvariante mit einem Hochpunkt von 59 Metern Höhe arbeitet mit zwei gegeneinander verschobenen Scheiben.

Insgesamt erwartet der Vorhabenträger, der selbst am Standort seinen Firmensatz hat, ca. 15% mehr Verdichtung. Bei 56.000m<sup>2</sup> Bestandsfläche sind 8.400m<sup>2</sup> zusätzlich geplant. Die Belebung durch ein punktuell gesetztes Hochhaus erscheint sinnvoll, da der gesamte Block vermietet ist und nur stückweise modernisiert wird. Die Planer glauben an eine Sogwirkung durch den neuen Hochpunkt. Es wird auf städtebaulicher, sozialer und energetischer Ebene ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept vorgelegt.

## Empfehlung

Vorgetragen durch Roger Boltshauser

Die Bestandsentwicklung als Umbaukultur wird begrüßt. Durch den Entwurf wird ein wunderbares Versprechen formuliert. Die Gärten sind dabei zentral. Wichtig ist der Zugang zu den Innenhöfen und dass diese nicht nur aus Restflächen oder Transferräumen bestehen. Mehr Wohnnutzung und eine intensive Begrünung der Freiflächen sind wünschenswert. Kontrovers wurden die Hochpunkte diskutiert. Das Gremium ist der Auffassung, dass die Ausbildung der Hochpunkte etwas bescheidener und ruhiger sein kann, auch wenn eine Adressbildung wichtig ist. Kleinere Hochhäuser sind denkbar. Auch im Hof könnte man sich bei einigen neuen Gebäuden ein Geschoss mehr vorstellen. Insgesamt erscheint auch eine Erhöhung des gesamten Blocks um ein oder zwei Geschosse denkbar.

Es wurde im Gremium intensiv diskutiert, wo der Hochpunkt genau zu platzieren ist. Die Scheiben sind eine sehr markante Geste. Der Standort in der Mitte des Blocks an der Landgrafenstraße ist ungewöhnlich, aber als Zäsur gegenüber der Lücke auf der anderen Straßenseite plausibel.

Eine Aktivierung des Umfelds ist wichtig. Die Umgebung ist sehr ruhig und die Frage ist, ob das nicht auch eine der Qualitäten des Standortes ist. Der Begriff eines Boulevards ist irreführend, da hier auch in Zukunft keine Menschenmassen zu erwarten sind.

Der Bezirk begrüßt das ehrgeizig vorgetragene Revitalisierungskonzept und eine mögliche Belebung dieser Nachbarschaft, in der viele neue Bauvorhaben entstehen. Der Bebauungsplan aus den 1960er-Jahren muss neu aufgestellt werden. Man ist froh über 30% geförderten Wohnungsbau, der hier im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung entstehen kann.

Nachrichtlich: Zunächst war eine Erhöhung der Bestandsbauten um 1 bis 2 Geschosse angedacht. Allerdings lässt die Statik des Bestandes wegen Aufstockungen in der Vergangenheit keine weitere Erhöhung zu.

## PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

***Protokoll: Thomas M. Krüger.***

***Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.***

***Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: (030) 90139 4082 oder [nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de](mailto:nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de)***

***Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.***

***Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.***