



Büro- und Geschäftshaus An der Urania 16 - 18

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

TEILNEHMENDE

Vorhabenträger

Joachim Schmidt-Mertens, Becken Development GmbH
Roland Köppe, Becken Development GmbH
Heiko Tenbergen, Becken Development GmbH
Frederic Schlüter, Becken Development GmbH
Matthias Meyer-Eichholz, Becken Development GmbH
Eike Becker, Eike Becker Architekten
Robert von Gruenewaldt, Eike Becker Architekten

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
Eva Majewski, BzStR Tempelhof-Schöneberg
Andreas Baldow, BA Tempelhof-Schöneberg
Rainer Fisch, LDA
Thorsten Wilhelm, SenStadt
Nanna-Sellin-Eysholdt, SenStadt
Dr. Christian von Oppen, SenStadt
Michelle Stekowski, SenStadt
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Büro- und Geschäftshaus An der Urania 16 - 18

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW



Büro- und Geschäftshaus An der Urania 16 - 18

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

Projektvorstellung

Das Neubauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorland-Haus, das unter Denkmalschutz steht. Das Architekturbüro Eike Becker hat für dieses Vorhaben eine Bauvoranfrage eingereicht. Die Voranfrage beinhaltet zwei verschiedene Entwürfe in geschlossener Bauweise mit einer Höhe von knapp 34m. Beabsichtigt ist der Abriss des 2015 geschlossenen Hotels President und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Das Vorhaben wird durch Eike Becker vorgestellt. Er erläutert, dass durch die Errichtung des DGB-Hochhauses westlich vom Dorland-Haus eine neue stadträumliche Situation entsteht. Die bisherige Torwirkung von DGB- und Dorland-Hochhaus verleiht der ruhigen durch Wohnen geprägten Keithstraße eine unangemessene Bedeutung. Durch einen dritten Hochpunkt ergibt sich eine Klammer um das Dorland-Haus und die bisherige Torwirkung wird aufgehoben. Es entsteht eine Fassung aus Hochpunkten mit dem Dorland-Haus als Solitär in der Mitte, die in einer Blockstruktur verortet ist. Er sieht in der Idee, beide Grundstücke zusammen zu denken, ein großes Potential. Mit dem Eigentümer des Dorlandhauses haben bereits Gespräche stattgefunden und es herrscht ein guter Austausch.

Es wurden unterschiedliche Formen untersucht, von denen heute drei Varianten präsentiert werden.

Alle Varianten nehmen die Höhe von 48,37m des DBG-Hochhauses auf:

1. Ein Trapez nimmt die Form des Dorlandhauses auf.
2. Ein spitz zulaufender „Flatiron“ mit schmaler Fassade zum Dorland-Haus, Nachteil ist die lange Flanke.
3. Ein Rhombus vereint Vorteile von beiden vorherigen Varianten und ist durch seine Form eigenständig.

Die Abstandsflächen überlappen sich. Der Neubau wird vom Dorland-Haus auf Grund der Dreiecksform kaum wahrnehmbar sein. Eine Aktivierung des Zwischenraumes zwischen den Gebäuden ist dabei ein zusätzlicher Gewinn für den Stadtraum. Im Erdgeschoss ist an eine gastronomische Nutzung gedacht. Die Planer halten den Hochpunkt für einen guten Abschluss einer Blockrandbebauung und Vermittlung zum Solitär.

Der Bezirk sieht den Entwurfsansatz positiv, ist aber von dem Hochpunkt nicht überzeugt.

Das Landesdenkmalamt wendet ein, dass die in der Bauvoranfrage dargestellten Entwürfe eine wesentlich geringere Höhe von 33-36m aufweisen. Ein windhosenartig abgetreppter Baukörper wurde vom LDA abgelehnt. Der Version mit der geschlossenen Brandwand zum Dorlandhaus wurde zugestimmt, das LDA besteht jedoch nicht auf dieser Brandwand.

Empfehlung

Vorgetragen von Birgit Rapp

Die Gesamtsituation des zu betrachtenden Gebiets steht in einem komplexen städtebaulichen Zusammenhang. Die Sichtweisen haben sich seit der Durchführung des Werkstattverfahrens im Jahre 2018 sehr geändert und es ist eine ganz andere Lesart gefordert, die einen größeren Bogen spannen muss.

An der Urania 16-18

Aufgrund der als zu hoch empfundenen Ausnutzung des Grundstücks und der Brandwand zum Dorland-Haus sieht das Gremium den Entwurf der Bauvoranfrage kritisch. Es besteht ein Konsens darüber, dass die vorgeschlagenen Höhen nicht verträglich sind. Es entsteht eine zu starke Konkurrenz zum Dorland-Haus. Die Gebäude stehen zu dicht aneinander, um die Rhombus-Form eigenständig wirken zu lassen. Die Aufnahme der Attikahöhe des Dorland-Hauses wird als deutlich zu hoch angesehen. Das Dorland-Haus ist als Solitär zu erhalten. Eine kompositorische Beendigung des Baukörpers und die Arrondierung des Blockrandes ist durchaus richtig, jedoch muss sie in geringerer Höhe erfolgen. Dem Grundstück kommt dabei eine vermittelnde Rolle zwischen den unterschiedlichen Höhen der Bebauung an der Keithstraße, An der Urania und dem Dorland-Haus zu. Ein offen gestalteter Freiraum zwischen den Grundstücken An der Urania 16-18 und dem Dorland-Haus wird begrüßt und sollte gemeinsam mit dem Bezirk und den Eigentümern des Dorland-Hauses weitergedacht werden.

Es geht bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes um die Schaffung eines stabilen Raumgefüges und einer Fassung des Blockrandes in der Überleitung vom Motel One, An der Urania 12-14, zur Bebauung an der Keithstraße. Durch den möglichen Erhalt des Düttmann-Baus An der Urania 4-10 verändern sich auch für das Grundstück An der Urania 16-18 die Bezugsgrößen. Das Vorhaben soll weiter im Baukollegium begleitet werden.

Büro- und Geschäftshaus An der Urania 16 - 18

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

Gesamtgebiet

Der Ansatz der Grünraumentwicklung wird begrüßt. Es erscheint aus heutiger Sicht nicht sinnvoll, Ressourcen zu verschwenden, um immer wieder neue Leitbilder umzusetzen, die dann auch zum Scheitern verurteilt sind.

Die freigestellten Ecken und das zeittypische Sägezahnmuster im Stadtgrundriss können Besonderheiten im Freiraum sein. Ein besonderes Potential bietet die angedachte höhere städtebauliche Präsenz der Urania selbst.

Das Gremium schlägt vor, einen Masterplan im diskursiven Verfahren weiterzuentwickeln, um die Potentiale zu verbessern. Eine Möglichkeit besteht darin, parallel nach §34 zu planen. Eine höhere Grundstücksauslastung erfordert jedoch andere planungsrechtliche Instrumente. Leithemen bei dem komplexen Transformationsprozess sind maßvolle Gliederungen, sensible Ortsbezogenheit und stimmige Proportionen, um diesem voraussichtlich noch langfristig existierenden Verkehrsraum einen menschlichen Maßstab zu geben.

Städtischer Freiraum

Die Erkenntnisse der heutigen Sitzung werden in der Sitzung des Gestaltungsbeirats Öffentliche Räume Berlin am 7. Juli 2023 präsentiert und weiter diskutiert.

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

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.