



## An der Urania 4-10

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

### TEILNEHMENDE

#### **Vorhabenträger**

Christian Krüger, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
 Tanja Langhorst, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
 Anna Bartels, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
 Reinhardt Pohl, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
 Florine Schüsckke, urban fragment observatory

#### **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  
 Ephraim Gothe, BzStR Mitte  
 Rainer Fisch, LDA  
 Cordula Vielhauer, Grünberlin  
 Thorsten Wilhelm, SenStadt  
 Nanna-Sellin-Eysholdt, SenStadt  
 Dr. Christian von Oppen, SenStadt  
 Michelle Stekowski, SenStadt  
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium



# An der Urania 4-10

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW



# An der Urania 4-10

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

## Projektvorstellung

Das 12-geschossige Hochhaus An der Urania 4-10 wurde in den Jahren 1964 bis 1967 von Werner Düttmann, Klaus Bergner und Karlheinz Fischer als Verwaltungsbau errichtet. Das Gebäude soll ab Januar 2024 wegen hoher Schadstoffbelastung in der Betonkonstruktion abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Koalitionsvertrag 2023-2026 des Berliner Senats macht allerdings das Umdenken hinsichtlich des Umgangs mit Bestandsbauten deutlich. Es wurde vereinbart, „... im Sinne einer neuen Umbaukultur verstärkt Gebäude erhalten und umwidmen...“ zu wollen, „...um die Klimaverträglichkeit im Baugeschehen zu erhöhen ...“ Aus diesem Grund sollen relevante Abrissplanungen von städtischen Immobilien auch im Umfeld der Straße An der Urania noch einmal überprüft werden.

2018 hat die Jahr Holding GmbH, Pandox Berlin GmbH und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH in Zusammenarbeit mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg ein Werkstattverfahren zur Neuordnung und Neubebauung ihrer Grundstücke an der Kreuzung Kurfürstenstraße, Schillstraße und An der Urania durchgeführt. Ziel dieses städtebaulichen Werkstattverfahrens war es, eine „... hochbauliche und städtebauliche Aufwertung dieses damit neu zu definierenden Stadtraums, verbunden mit einer programmatischen Erneuerung, zu ermöglichen“.

Ephraim Gothe als Vertreter eines beteiligten Bezirks stellt kurz Ziel und Inhalte des Verfahrens vor:

Es galt hier die Chancen der Umgestaltung des überdimensionierten Stadtraums und der Gebäude als zusammenhängendes Gebiet auszuloten. Die in den 1960er Jahren erfolgte Verbreiterung der Kurfürstenstraße birgt erhebliche Baupotentiale durch die Rückführung auf das alte Straßenmaß und deren Blockkanten. Dies wurde im Planwerk Innenstadt, sowie dem darauffolgenden Planwerk Innere Stadt planerisch manifestiert. Allerdings hat sich das Ansinnen, den überdimensionierten Straßenraum neu zu organisieren und damit eine Verschmälerung der Straße zu realisieren, aufgrund fehlender Kapazitäten der zuständigen Senatsverwaltung zurzeit als nicht umsetzbar herausgestellt. Der mittlerweile üppige und hoch gewachsene Baumbestand auf dem mittleren Grünstreifen kann ein weiteres Hindernis für den Umbau aktuellen Straßenführung sein.

Den Impuls, sich mit dem Stadtraum der Nachkriegsmoderne im Bereich Kurfürstenstraße, Schillstraße und An der Urania im Rahmen eines Werkstattverfahrens zu befassen, gab der Abriss des 1967 errichteten Konstanze-Pressehauses, entworfen von Hans-Joachim Pysall und Eike Rollhagen.

Man entschied sich für ein städtebauliches Verfahren in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg. Es wurden vier Bearbeitungsfelder untersucht und die drei weiteren Ecken an der Kreuzung Kurfürstenstraße / An der Urania im Hinblick auf weitere Baupotentiale betrachtet. Der Entwurf des Planungsbüros Astoc mit klaren Eckbetonungen auf der Kreuzung erhielt in diesen Verfahren den ersten Preis.

Für die jeweiligen Eckgrundstücke wurden in der Folge einzelne Realisierungswettbewerbe ausgeschrieben. Auf dem nordwestlichen Grundstück wird zur Zeit der preisgekrönte Entwurf des Architekturbüros Barkow Leibinger realisiert. Eine Verdichtung der Bebauung auf dem landeseigenen Grundstück an der südöstlichen Ecke wurde nicht weiterverfolgt.

Christian Krüger bezieht sich in seinem Vortrag insbesondere auf das Vorhaben An der Urania 4-10. Er gibt eine Einleitung in die Historie des Gebiets und des Baufelds. Die BIM befasst sich mit dem Areal seit 2018.

Der Bestand ist ein reines Bürogebäude, das ursprünglich mit einer Parkpalette versehen war, die bereits zurückgebaut wurde. Das Grundstück war, typisch für eine Nachkriegsbebauung, hochversiegelt. Es wurde im Zuge des Rückbaus der Parkgarage bereits entsiegelt.

Ausgehend von dem Ergebnis des Werkstattverfahrens von 2018 soll der Bestand abgerissen werden. Der Neubau gemäß der Vorzugsvariante des Siegerbüros Astoc sieht eine gegenüber dem Bestand deutlich erhöhte BGF von ca. 25.000 m<sup>2</sup> vor, wovon 10.000 m<sup>2</sup> als Wohnungsbau in Kooperation mit der Degewo realisiert werden sollen. 15.000 m<sup>2</sup> sind zur Büronutzung vorgesehen. Der Rückbau des Gebäudes wurde bereits begonnen. Parallel dazu wird die Schadstoffsanierung durchgeführt. Als nächster Schritt ist ein hochbaulicher Wettbewerb für den Neubau vorgesehen.

Herr Pohl von Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH stellt die gutachterliche Stellungnahme zur Schadstoffbelastung des Bestandsgebäudes vor. Es sind u.a. die Fugenmassen (Gesamtlänge 13km), Beläge, Dämmungen und Anstriche aller Art belastet.

## An der Urania 4-10

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

Ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wandfläche sind betroffen. Die Schadstoffe weisen durch eine Penetration von bis zu 4cm in den Beton eine sehr hohe Lebensdauer auf. Die vor der Fassade hängenden Sonnenschutzelemente aus Beton sind ebenfalls schadstoffbelastet. Sie werden momentan abgebaut, auch um die Gerüststellung zu ermöglichen. Aufgrund der umfassenden Kontaminierung aller verwendeten Rohbau- und Ausbaumaterialien ist von erheblichen Gesundheitsgefahren auszugehen. Eine bemerkenswerte Belastung durch Asbeststoffe wurde allerdings nicht festgestellt.

Herr Pohl erklärt auf Nachfrage, dass bei der letzten Schadstoffmessung, während das Gebäude noch in Betrieb war, eine Einhaltung der Schadstoffwerte bei ausreichender Lüftung gewährleistet gewesen sei.

Florine Schüschke stellt als Vertreterin von Urban Fragment Observatory/ufo-ufo das Dossier für den Erhalt des Bestandsgebäudes vor. Dieses hebt besonders auf den baukulturellen Wert des Düttmann-Baus ab. Die Aktivitäten von Urban Fragment Observatory Architekturkollektiv zielen vor allen auf den Erhalt und die Aufmerksamkeit für Bauten der Nachkriegsmoderne. Die Vortragende merkt an, dass in den Bereichen der City West, die in den 1960er Jahren im Sinne einer autogerechten Stadt umgestaltet wurden, ein fortschreitendes Verschwinden von Bauten der Moderne als Zeitzeugen der Nachkriegsmoderne zu erkennen ist.

Der Bestandsbau wurde als Verwaltungsbau errichtet. Er ist ein freistehender Solitär aus vier sich durchdringenden Baukörpern mit kreuzförmigem Grundriss. Das überwiegend aufgeständerte Erdgeschoss ist typisch für die Bauzeit. Die großen Vorplätze und der von den Vorplätzen in die Eingangshalle durchgängige Bodenbelag verkörpern das Konzept der Durchdringung von Innen und Außen und stehen sinnbildlich für die Moderne der Nachkriegszeit. Das Gebäude ist von großer baukultureller Bedeutung und eignet sich auf Grund der Skelettbauweise sehr gut für einen Umbau. Aus der städtebaulichen Perspektive betrachtet wurde das Gebiet als Eingangsraum zur City West geplant. Das Areal steht heute wie kaum ein anderes für die Architektur und Stadtplanung der Nachkriegszeit. Diese ist nach Auffassung der Gruppe wegen des hohen Verkehrsaufkommens und nicht wegen der Gebäude in Verruf geraten. Die Maßgabe sollte sein, die Verkehrsräume umzugestalten und die Gebäude zu erhalten. In den Leitlinien zur City West der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von 2009 ist der Erhalt der Zeitschichten festgeschrieben. Alle in den Leitlinien formulierten Ziele der weiteren Stadtentwicklung sind unter Wahrung des Bestandsgebäudes möglich.

Unabhängige Schadstoffgutachter vermuten, dass eine Sanierung von PCB möglich sei, auch wenn es bereits in den Beton eingedrungen ist. Dazu stehen die Methode der Versiegelung oder die Methode des Ausdiffundierens der Schadstoffe durch eine Wärmebehandlung zur Verfügung.

Das Architekturkollektiv bittet das Baukollegium um folgende Empfehlung:

1. Das Gebäude soll als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft werden, also als strukturtypisch, stadtbildprägend und von historischer Bedeutung.
2. Es soll eine Machbarkeitsstudie mit weiteren Gutachten (Schadstoff, Statik) und Analyse der Grundrisse zwecks Unterbringung des Neubauprogramms ausgeschrieben werden.
3. Es soll eine Einschätzung abgegeben werden, ob eine Erweiterung und subtile Aufstockung des Bestandes gestalterisch möglich sind.

Der Bezirk betont, dass das als ein Beispiel der Nachkriegsmoderne geltende Wegert-Haus an der Potsdamer Straße erhalten bleiben soll. Frau Majewski und Herr Baldow vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg befürworten den Abriss des Gebäudes An der Urania 4-10. Für eine Wohnnutzung wäre ein neues B-Plan Verfahren notwendig.

Die Senatsbaudirektorin bedankt sich für die Vorträge und begrüßt, dass alle Positionen gehört worden sind. Das Baukollegium hat am Vormittag eine ausführliche Begehung des Gebietes gemacht und deren hochspezifischem Raum und deren Gebäudeeigenschaften betrachtet. Alle Planungen an diesem Standort müssen hinsichtlich des Klimaschutz und der Nachhaltigkeitsfrage dem Aspekt Rechnung tragen, dass anders als in den Planwerken eine Umbaukultur zu installieren ist. Reine Verkehrsräume müssen zu Aufenthaltsräumen umgebaut werden und bestehende Planungen sind kritisch zu prüfen. Die Welt hat sich seit 2018 verändert. Darauf muss man reagieren. Es gilt eine Wertediskussion zu führen und die Häuser unter veränderten Bedingungen anschauen.



# An der Urania 4-10

PROTOKOLL 97. Sitzung des Baukollegiums Berlin 03.07.2023 | SenSBW

## **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 4-10*

Das Baukollegium unterstützt die Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie, um zu prüfen, ob der Erhalt des Bestandsbaus sinnvoll ist. Das Gebäude muss nach heutigen Kriterien betrachtet werden. Das Gremium plädiert stark dafür, in vergleichbaren Situationen schon deutlich früher die verschiedenen Möglichkeiten anhand von Machbarkeitsstudien zu untersuchen.

### *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](mailto:nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de)**

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

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