



Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

TEILNEHMER

Baukollegium

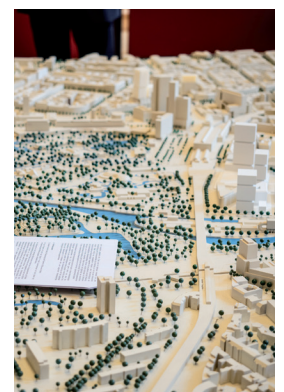
Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart
 Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig
 Prof. Kees Christiaanse, Architekt und Stadtplaner, Zürich/Rotterdam

Verwaltung

Julia Feier, Senatsbaudirektion SenSW
 Susanne Walter, SenSW
 Anina Böhme, SenSW
 Madlen Kratzsch, SenSW
 Franziska Golla, SenSW
 Sibel Hubig, SenSW
 Nanna Sellin-Eysholdt, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium
 Dr. Dagmar Tille, Ltg. Oberste Denkmalschutzbehörde
 Dr. Matthias Dunger, Landesdenkmalamt
 Claudia Giehler, BA Charlottenburg-Wilmersdorf
 Siegfried Rudolph, BA Charlottenburg-Wilmersdorf
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW



Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

Der Workshop beginnt mit einer Vorstellungsrunde und einer Einführung in die neue interne Konstellation mit Frau Feier als Leiterin der Senatsbaudirektion und Frau Ragnarsdottir als Vorsitzende des Baukollegiums.

Einführung

Die Moderation des Workshops erfolgt durch Frau Feier, die zunächst auf die öffentliche Sitzung im Dezember 2018 hinweist, bei der sowohl das KuDamm Eck als auch das Projekt KuDamm 231 im Baukollegium beraten wurden. In der Zwischenzeit hat es neue politische Entscheidungen zu dem Areal gegeben, wodurch andere Rahmenbedingungen entstanden sind. Das Baukollegium wird daher gebeten, das Projekt KuDamm 231 erneut zu reflektieren.

Die Themen des heutigen Workshops sind:

- Verträglichkeit der Baumasse auf dem Standort
- Höhenentwicklung in der City West
- Materialien
- Programmierung
- Eingänge / Erschließung

Das Referat IIA wird den aktuellen Sachstand und die gegenüber 2018 veränderten Rahmenbedingungen vorstellen. Im Anschluss soll es eine Diskussion und eine Empfehlung des Baukollegiums geben.

Projektvorstellung

Frau Kratzsch und Frau Golla stellen das Projekt gemeinsam vor.

Hierbei sei auf die Präsentation (Anlage_Praesentation_BK.pdf) in der Anlage verwiesen.

Behandelt wird der Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße (angrenzend an den Los-Angeles-Platz), Augsburgener Straße und Joachimsthaler Straße.

Die Eigentümerstruktur setzt sich aus der SIGNA (KuDamm 213), der Centrum Gruppe (KuDamm Eck) und diversen Einzeleigentümern zusammen.

Für das Grundstück der SIGNA, heute durch das Karstadt Warenhaus und ein Parkhaus belegt, besteht Planungsrecht durch einen gültigen Vorbescheid für ein Shoppingcenter vom 1.9.2017, der bis 9.1.2022 verlängert wurde. Bereits in der Vorstellung im Baukollegium im Dezember 2018 wick das Konzept (mit seiner Analogie des Wassertropfens) vom Vorbescheid ab. Damals hatte sich das Baukollegium ausdrücklich gegen die von der SIGNA anvisierte Höhenentwicklung ausgesprochen.

Seither wurde das Hochhauskonzept City West mit drei Bezirken weiterbearbeitet. Im Rahmen eines Baukollegiumsworkshops im Januar 2019 wurden hierfür allgemeine Rahmensetzungen definiert, siehe Präsentation in der Anlage.

Im August 2020 wurde mittels eines Letter Of Intent (LOI) auf politischer Ebene eine Verabredung zwischen der SIGNA und dem Land Berlin getroffen. Es handelt sich hierbei um eine Absichtserklärung mit zwei wesentlichen Punkten:

- Dem Erhalt von drei Warenhausstandorten in Berlin
- Der Investition der SIGNA Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin

Im Rahmen des LOI sieht das Land Berlin die Möglichkeit der Errichtung von ein bis zwei Hochpunkten auf dem Areal gegeben.

Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

Das weitere Vorgehen für das Grundstück Kurfürstendamm 231 ist wie folgt vereinbart:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll noch in dieser Legislaturperiode erarbeitet werden. Vorab soll in einem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren ein Masterplan erarbeitet werden, der eine gemischt genutzte Bebauung vorsieht.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 4-81 wurde am 1.7.2021 gefasst.

Parallel hierzu hat die SIGNA im Entwurf für einen vorhabenbezogenen B-Plan ihre eigenen Vorstellungen zur Kubatur auf dem Areal übermittelt. Zwei Türme mit jeweils 150 m und 120 m werden auf einem Sockel auf Traufhöhe positioniert, einer davon direkt an der Straßenkante Joachimsthaler Straße und einer zurückgesetzt im Baublock. Es liegt kein Nachweis über die Anwendung des Hochhausleitbildes vor.

Die Zielstellung des heutigen Workshops ist es, einen Kompromissvorschlag zwischen der Haltung des Baukollegiums von 2018 und dem jetzigen politischen Willen, ein bis zwei Hochpunkte zu entwickeln zulassen, zu finden. Zudem sollen Qualitätsanforderungen an potenzielle Hochhausentwicklung formuliert werden.

Die SenSW hat hierfür zwei mögliche Varianten skizziert:

Variante 1 definiert die Blockkanten als Ausschlussbereich für eine Hochpunktbebauung, im Innenbereich hingegen ist eine Hochpunktsetzung denkbar.

Variante 2 sieht eine neue Kategorie mit dem Arbeitstitel „Vertiefende Betrachtung der Höhenentwicklung“ vor, bei der keine Definition von Ausschluss- und Eignungsbereichen für ein Hochhaus getroffen wird. Die Wahrung der gebietsprägenden Raumkanten ist auch hier vorgesehen.

Die SenSW hat exemplarisch zwei Hochpunkte mit 75 – 85 m Höhe verortet.

Diskussion

Derzeit wird der Standort vorwiegend gewerblich (Einzelhandel/Büro) genutzt. Das neue Konzept sieht einen Wohnanteil von 4%, ein Hotel, zum Großteil Einzelhandel- und Büroflächen sowie kulturelle Nutzungen vor.

Für die heutige Diskussion ist es wichtig, die von der Centrum Gruppe geplante Aufstockung am KuDamm Eck um drei Etagen in die Beurteilung einzubeziehen. Der Block soll zudem ganzheitlich betrachtet werden und es sollte nicht nur über Hochpunkte gesprochen werden. Die Fragestellung, was der Mehrwert für die Stadt durch die Errichtung der Hochhäuser sein könnte, ist wichtig für die Beurteilung dieses Projektes. Die Verortung von Freiflächen, die Durchwegung des Blocks und die Tiefe des Baukörpers spielen dabei eine große Rolle.

Herr Christiaanse war zum Zeitpunkt der Beratung im Baukollegium im Dezember 2018 an der Planung für die SIGNA beteiligt und teilte damals nicht die Meinung des Gremiums. Sein Standpunkt zur Eignung einer Hochhausentwicklung hat sich seither nicht geändert. Inzwischen ist Herr Christiaanse nicht mehr an der Planung des Areals beteiligt und es wird befürwortet, dass er an der heutigen Diskussion teilnehmen kann.

Als Ausgangspunkt für die Beratung ist es wichtig, dass das Baukollegium die neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Kompromissabsicht der SenSW kennt. Das Gremium kann jedoch als Ergebnis der Diskussion auf seiner Haltung von 2018 bestehen bleiben. Die Entscheidung, welche Form der Beratung in der Septembersitzung erfolgen soll, muss am Ende des Workshops getroffen werden.

Im Modell ist die Maximalvariante gemäß der städtebaulichen Konzeptidee der SIGNA dargestellt. Sie wird von der

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

Obersten Denkmalschutzbehörde als Konkurrenz zu bestehenden Bebauung mit dem Upper West und dem Zoofenster gesehen.

Auch die 75-85 m hohen Modelleinsätze der SenSW-Studie sind exemplarisch dargestellt, diese Studie wurde der SIGNA noch nicht vorgestellt.

Frau Ragnarsdottir sieht ein Problem darin, dass durch die Hochpunktsetzung keine Blockrandbebauung im europäischen Sinne mehr besteht, sondern eine neue Typologie mit einer ganzen Landschaft entsteht. Hochhäuser im inneren, rückwärtigen Bereich des Areals kommen dabei nicht am Boden bzw. an der Straßenkante an.

Der Los-Angeles-Platz hat eine sehr saubere und klare Traufe. Ein hier angeordneter, neuer Hochpunkt würde das Hochhaus-Cluster vom Breitscheidplatz in den zu erhaltenen gründerzeitlich geprägten Bereich überleiten und hineinziehen. Es sollte daher besser ein Hochpunkt Richtung Nordwesten angeordnet werden. Ein Hochpunkt sollte freigestellt werden und am Boden ankommen.

Herr Schulz schlägt vor, die aus der überwiegenden Traufhöhe hervortretenden „Ausreißer“ als Maßstab für eine neue Hochpunktentwicklung zu nehmen, z.B. die Joachimsthaler Str. 34, das Dorint Hotel oder das Neue Kranzler Eck. Die zwei bestehenden Hochhaus-Solitäre Upper West und Zoofenster sollten dabei als Tor zur City West beibehalten werden und deutlich höher sein als neue Hochpunkte auf dem SIGNA-Grundstück.

Herr Christiaansee sieht darin eine konsequente Weiterführung dessen, was das Baukollegium 2018 empfohlen hat. Er vertritt persönlich jedoch eine andere Haltung. Er zitiert dafür aus seiner Stellungnahme, welche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwicklungskonzept City West eingereicht wurde. Darin wird die Asymmetrie im Stadtraum von den Upper West und Zoofenster Hochhäusern aufgeführt.

Das neue Konzept der SIGNA ist weder ein architektonischer (da zu wenig detailliert und artikuliert) noch ein städtebaulicher Vorschlag (da zu deterministisch) und daher schwer zu beurteilen. Er schlägt vor, mit mehreren Teams einen dreidimensionalen Masterplan mit präzisen Bebauungsrichtlinien zu entwickeln und danach einen Wettbewerb zu organisieren.

Von der Lage her wären einige Hochpunkte am Standort KuDamm Eck richtig. Das Ziel der Stadt sollte daher sein, den Eigentümern eine gemeinsame Abstimmung der Pläne nahezubringen.

Frau Giehler bemerkt, dass auch der Bezirk Bedenken zum Wunsch der SIGNA und zur Platzierung von Hochpunkten hat. Durch eine Hochhausverortung am Los-Angeles-Platz springt die Erwartung nach weiteren Hochpunkten in die Blockränder hinein. Eine Positionierung auf dem jetzigen Karstadt ist allerdings auch nicht ideal.

Ein Hochhaus sollte erlebbar sein, mit genügend Platz davor, um dessen Wahrnehmung zu ermöglichen.

Empfehlung

Der Kommentar des Baukollegiums von 2018 gilt weiterhin. Das Gremium ist jedoch bereit, auf Grundlage der neuen politischen Rahmenbedingungen diesen Standort weiterzudenken. Es empfiehlt die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit drei für eine solche Fragestellung qualifizierten Planungsbüros. Dabei sollte nicht von einer maximalen Masse ausgegangen werden, um noch Verhandlungsspielraum im Verfahren zu haben. Es sollte vielmehr untersucht werden, wieviel Masse dieser Ort verträgt. Die Masse soll reduziert werden und die ideale Kubatur durch mehrere Etappen im Verfahren herausgearbeitet werden.

Die Oberste Denkmalschutzbehörde befürwortet dabei nur einen Hochpunkt (In der Höhe des Upper West Gebäudes).

Frau Böhme begrüßt die Entscheidung, zunächst wieder einen Schritt zurückzugehen. Die SIGNA will auf ihrem

Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

Grundstück ungefähr so viel Fläche unterbringen, wie vergleichsweise im ganzen Areal Herzallee Nord, das entspricht in etwa einer Verdopplung der Fläche gegenüber dem Vorbescheid. Dem kann aus Sicht des Baukollegiums nicht zugestimmt werden.

Es sollte zunächst das Programm geklärt und dann ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden, denn von der Programmierung hängt auch die Gebäudetiefe ab und damit die etwaige Ausformung eines Innenhofes. Es sollte eine absolute Höchstgrenze an Fläche und Gebäudehöhe definiert werden. Je mehr Nutzungen unterirdisch angesiedelt werden können, desto luftiger kann die überirdische Kubatur werden. Es soll keine Anzahl an Hochpunkten vorgegeben, sondern mittels der Wettbewerbsbeiträge die beste Lösung ermittelt werden.

Herr Rudolph merkt an, dass schon bei der ersten Antragsstellung zum Vorbescheid die große Verkaufsfläche nicht zukunftsgerichtet war und dass der Bezirk die Empfehlung des Baukollegiums, die Baumasse zu prüfen, unterstützt.

Die Aussage des LOI von 2020 soll mit einer Forderung nach einer Mischnutzung verbunden werden, beide Eigentümer sollen frühzeitig eingebunden werden.

Zusammenfassung

Frau Feier fasst die Ergebnisse der Diskussion folgendermaßen zusammen:

- Der Standort ist im Moment durch Baumasse und Wünsche des Vorhabenträgers überfordert
- Es wird ein Prozess mit allen Akteuren am Standort, der SenSW, dem Bezirk und der Denkmalpflege gestartet
- Eine Reduzierung der Baumasse ist notwendig
- Es werden keine Vorgaben zur Anzahl der möglichen Hochpunkte gemacht
- Es wird keine Höhendefinition gemacht (bis auf eine Maximalhöhe der bestehenden Türme Upper West und Hotel Waldorf Astoria.)
- Das Verfahren ist ergebnisoffen
- Die Hochpunkte sollen gut erkennbar und stabil in den Block integriert werden, freigestellt sein und sichtbar am Boden ankommen
- Die Denkmalpflege wäre für ein einzelnes Hochhaus offen
- Die Traufhöhe am Los-Angeles-Platz ist zu schützen und erhalten
- Die Aufstockung des KuDamm Ecks soll in die städtebaulichen Betrachtungen einbezogen werden
- Die notwendigen Freiräume sind zu qualifizieren
- Es wird keine BGF genannt, die Kubatur wird durch die Konzepte der Verfasser ermittelt, die Flächenangaben im Bauvorbescheid bilden den Ausgangspunkt

Man einigt sich darauf, die Eigentümer frühzeitig zu vernetzen, um die bestmögliche, gemeinsame Lösung zu finden. Über Grundstückstausche zwischen der SIGNA und der Centrum Gruppe nachzudenken sollte bei den Vorhabenträgern angeregt werden.. Es sollten aber auch alternative Lösungsansätze verfolgt werden, für den Fall, dass dies nicht umsetzbar ist. Es soll eine Zusammenstellung der Flächen für Signa und Karstadt als Grundlage für die Verteilung der Baumasse aufgestellt werden.

Es erscheint fraglich, ob eine Beratung beider Vorhaben im Baukollegium am 27.9. sinnvoll ist. Es wird entschieden, stattdessen direkt mit dem Verfahren zu starten und die Handlungsanleitungen in diesem Protokoll festzuhalten.

Das Baukollegium erklärt sich bereit, diesen Weg mitzugehen und sich an den Werkstattverfahren zu beteiligen. Hierfür sollten ein bis zwei Mitglieder des Gremiums an der Jury beteiligt sein (darunter Regine Keller als Landschaftsarchitektin)

Entwicklung von Leitlinien zum Signa-Grundstück Kurfürstendamm 231 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

und das Verfahren kontinuierlich begleiten.

Der Auftrag an die SenSW lautet:

- Die beiden Vorhabenträger über den gefassten Entschluss zu informieren
- Ein mögliches Werkstattverfahren mit Dauer von 3-6 Wochen zu skizzieren (Abt. II)

Da ein Ordentliches Vergabeverfahren zur Auswahl der Planungsbüros durchgeführt werden muss, die Finanzierung zu klären ist und auch die Einbindung der Vorhabenträger und die Partizipation einen gewissen Vorlauf brauchen, ist mit einem ersten Werkstatttermin ab Januar 2022 zu rechnen. Die Eckpunkte und Rahmenbedingung sollten so weit wie möglich vor den Wahlen am 26. September festgelegt werden, um eine Kontinuität des Verfahrens auch über den Wahlausgang hinaus sicherzustellen.

Im ersten Schritt soll dafür eine Kooperationsvereinbarung zwischen Land, Bezirk und Vorhabenträgern entworfen werden, die die Ergebnisse der heutigen Beratung inkludiert.

Alle Anwesenden sind mit dem Ergebnis des Workshops zufrieden und zuversichtlich, dass man einen guten Schritt vorangekommen ist.

PROTOKOLL 88. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.08.2021 | SenSW

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: 030 / 90 139 44 31 oder nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.