



Status Update: ehem. Postscheckamt-Hochhaus „Die Macherei“

PROTOKOLL 98. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.10.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

TEILNEHMENDE

Vorhabenträger

Lena Brühne, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
 Robert Vukas, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
 Wiebke Sallbach, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
 Eike Becker, Eike Becker Architekten
 Nicole Winge-Poorbiazar, Eike Becker Architekten

Baukollegium

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

Verwaltung

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin
 Matthias Peckskamp, Fachbereichsleiter Stadtplanung,
 Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
 Nestor Nagler, Wohnungsbauleitstelle Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
 Nanna-Sellin-Eysholdt, Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
 Marlene Lieback, Landesdenkmalamt
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Status Update: ehem. Postscheckamt-Hochhaus „Die Macherei“

PROTOKOLL 98. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.10.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Status Update: ehem. Postscheckamt-Hochhaus „Die Macherei“

PROTOKOLL 98. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.10.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Projektvorstellung

Der Architekt Eike Becker, verantwortlicher Planer von Umbau und Sanierung des Postscheckamts, berichtet über den aktuellen Stand des Bauvorhabens.

Der ursprüngliche B-Plan von 1970 zeigt eine zeittypische Solitärbebauung. Historische Aufnahmen zeigen einen großflächigen Stadtraum um das Hochhaus, dessen Nutzung durch die starken Fallwinde erheblich eingeschränkt war.

Grundlage der derzeitigen Entwicklung ist ein neuer B-Plan von 2020, basierend auf dem Städtebau des Architekturbüros Sauerbruch Hutton. Dieser sieht eine Hotelscheibe mit Sockel, zwei Bürogebäuden zur Straße und mehrere Wohnhäuser nach Norden vor.

2014 wurde vom damaligen Eigentümer ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, den das Büro Sauerbruch Hutton gewann. Für das Postscheckamt war ursprünglich eine Wohnnutzung vorgesehen, die sich aber als nicht umsetzbar erwies. Seit einem Eigentümerwechsel gehen die Baumaßnahmen zügig voran. Geplant sind auf dem Gelände am Landwehrkanal Büroflächen, Einzelhandel, Co-Working-Flächen und ein Fitnessstudio. Auf der nördlichen, lärmabgewandten Grundstücksfläche baut die Wohnungsbaugesellschaft degewo Wohnungen, zwei Drittel davon gefördert.

Der Fokus der Präsentation im Baukollegium liegt auf dem Bestandshochhaus. Es handelt sich um ein 17m tiefes Gebäude, das derzeit völlig entkernt und auf den Rohbau zurückgeführt ist. Der nördliche Treppenhauskern und der WC-Block wurden versetzt, der südliche Kern bleibt erhalten. Aufgrund der besonderen Tragkonstruktion des Gebäudes, die über das gesamte Geschoss einen stützenfreien Raum generiert, konnten die zukünftigen Grundrisse sehr frei gestaltet werden, was eine flexible Nutzung der einzelnen Etagen bedeutet. Die Fassade des Hochhauses war in der ursprünglichen Ausführung nur vorgehängt, was die zerstörungsfreie Entfernung ermöglichte. Das war erforderlich, um die Fassade konstruktiv und energetisch zu ertüchtigen.

In dem Hochhaus werden überwiegend Büroflächen entstehen. Im Sockel ist Gastronomie und Einzelhandel geplant. Direkt über dem Sockel sind Co-Working-Flächen und ein Fitnessstudio vorgesehen. Das Studio erhält auf dem Sockeldach Sportaußenflächen wie z.B. eine Laufbahn. Das Gebäude erhält zudem einen begehbaren Dachgarten. Die Freiraumgestaltung im gesamten Areal erfolgte durch Sinai Landschaftsarchitekten.

Der Umbau des Hochhauses geschieht unter dem Aspekt besonderer Nachhaltigkeit. Die Fassade ist ein einem Verhältnis von 60% Verglasung und 40% geschlossenen Flächen geplant. Zwischen den I-Trägern sind Lüftungspaneele angeordnet. Die aus konstruktiven Gründen geschlossene Südseite des Gebäudes wird mit PV-Elementen bekleidet.

Herr Vukas als Vertreter des Bauherrn Art Invest erläutert, dass dieses Projekt bereits die zweite „Macherei“ ist - die erste wurde bereits in München von der Art Invest GmbH realisiert.

Ziel ist ein Quartier mit allen Nutzungen des täglichen Bedarfs herzustellen. Die Erdgeschosse sind immer öffentlich geplant, das Quartier ist autofrei und die Durchwegung erfolgt zu Fuß. Das neue Quartier soll die gewachsene Nachbarschaft im Umfeld einbinden und einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.

Die Wohngebäude werden gemeinsam mit der DEGEWO realisiert.

Diskussion

Das Baukollegium betont, dass der Freiraum für das Projekt von ausschlaggebender Bedeutung ist. Es wirkt in den dargestellten Plänen sehr steinern. Die Bepflanzung auf dem Sockel ist auf den Renderings sehr üppig dargestellt. Das Baukollegium lässt sich deshalb die Konstruktion des Gründaches erläutern. Nach Auskunft der Planer ist auf dem Dach des Sockels eine Aufbauhöhe von 1,2-1,5 m gegeben, so dass eine Baumbepflanzung realistisch umgesetzt werden kann.

Das Baukollegium merkt zudem an, dass das Staffelgeschoss einen geringeren Rücksprung vertragen könnte. Um die

Status Update: ehem. Postscheckamt-Hochhaus „Die Macherei“

PROTOKOLL 98. Sitzung des Baukollegiums Berlin 23.10.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

gestalterische Kraft des Hochhauses zu stärken, sollte das Gebäude sichtbar auf dem Boden ankommen. Das ist durch den umlaufenden gläsernen Sockel nicht gegeben.

Die Bauherren betonen, dass sie von der Vorstellung geleitet waren, bei dem Umbau des Hochhauses so viele Elemente wie möglich zu erhalten. Die Fassade konnte allerdings weder aus konstruktiven noch aus energetischen Gründen erhalten bleiben.

Das Baukollegium hält zum Abschluss fest, dass ein wichtiger Aspekt für den Erfolg des neuen Stadtviertels die Frage ist, wie lebendig es in der Erdgeschosszone tatsächlich wird.

Die Art Invest betont, dass die Aufgabe der Vermietung und somit Belebung der Erdgeschosse noch aussteht, dieses Problem in München jedoch durch kleinteilige Nutzungen und Urbanisierung bereits gut gelöst wurde.

Das Baukollegium war für dieses Vorhaben nicht dazu aufgefordert eine Empfehlungen auszusprechen, findet es aber wichtig, Projekte auch in der Realisierung zu begleiten, um daraus zu lernen.

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.