



## Bürohaus Berlin/ Hauptstraße 28+36

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

### TEILNEHMENDE

#### **Vorhabenträger**

Jürgen Kilian, Kilian Projektmanagement Berlin GmbH  
Jan Lerch, Kilian Projektmanagement Berlin GmbH  
Jan Kleinebecker, Kilian Projektmanagement Berlin GmbH  
Tobis Nöfer, Nöfer Gesellschaft von Architekten GmbH

#### **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  
Prof. Roger Boltshauser, Architekt, Zürich

#### **Verwaltung**

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin  
Christian von Oppen, Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Nanna-Sellin-Eysholdt, Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Achim Schröer, Landesdenkmalamt  
Britta Brauer, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg,  
Leiterin FB Stadtplanung  
Dietmar Nöske, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg,  
Gruppenleitung FB Stadtplanung  
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

# Bürohaus Berlin/ Hauptstraße 28+36

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



# Bürohaus Berlin/ Hauptstraße 28+36

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## Projektvorstellung

Der Projektleiter des Vorhabens, Herr Jan Lerch, stellt zunächst die beteiligten Akteure vor. Er leitet die Projektvorstellung mit der Beschreibung der städtebaulichen Lage des Grundstücks ein. Das schmale Grundstück liegt im sich stark entwickelnden Südostkorridor der Stadt, der sich vom Alexanderplatz bis zum Flughafen BER erstreckt. Die Grundstückssituation wird sehr durch die Lage zwischen den Bahnanlagen im Nordosten und der stark befahrenen Hauptstraße im Südwesten bestimmt. Von besonderer Relevanz ist das dem Grundstück gegenüberliegende Areal des ehemaligen Arbeitshauses, das später als Gefängnis diente und heute auch einen Gedenkort beherbergt. Die Projektbezeichnung „Craftwerk“ soll das Potenzial für kreative Unternehmen, Showrooms und Co-Working-Spaces aufzeigen, die sich hier zum Teil schon angesiedelt haben.

Der Architekt Tobias Nöfer erläutert seine Analyse der heterogen bebauten Straße mit vielfältigen Nutzungen. Große Bürobauten (B-Hub von Barkow Leibinger), Wohnungsbauanlagen unterschiedlicher Größe und Bauzeit (Gaswerksiedlung, Eisenbahnerhäuser), Gebäude der Infrastruktur (Kraftwerk, Hafen und Funkhaus) und ein Schulneubau bilden eine Abfolge von Stadtbausteinen, in die sich das „Craftwerk“ als eigenständiges Gebäude aus zwei Bauteilen selbstbewusst eingliedert. Das städtebauliche Merkzeichen besteht in dem zehngeschossigen Turm mit 45m Höhe, der den Eingang und den Knickpunkt der langen Köpenicker Chaussee/Hauptstraße markiert. Der Hochpunkt soll dabei mit den Türmen vom Funkhaus, Kraftwerk und dem Wasserturm am Ostkreuz korrespondieren. Besondere Nutzungen wie z.B. eine Cafeteria oder Veranstaltungsräume sind hier vorgesehen. Das Bürogebäude selbst soll möglichst nutzungsneutral entwickelt werden. Lichte Raumhöhen von mehr als 3,40m transportieren den industriellen Charakter. Der vorhandene Aldi-Markt bleibt als integrierte Einheit im Erdgeschoss des Bürohauses erhalten. Die Anlage ist in zwei Gebäuderiegel aufgeteilt. Diese Teilung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Bebauung auf zwei Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern vorgesehen ist. Die Eingänge zu den Gebäuden sind seitlich in der Fuge zwischen den beiden lang gestreckten Gebäuderiegeln angeordnet. Diese Eingangssituation soll eine Analogie zum Kraftwerk Klingenberg herstellen. Da das Grundstück in einem ehemaligen Industriegebiet mit Mineralöllager liegt und der belastete Boden für die Anlage einer Tiefgarage aufwendig saniert werden muss, können noch keine Aussagen über die Freiraumgestaltung gemacht werden.

Nach der Projektpräsentation durch den Vorhabenträger und den Architekten nimmt Herr Achim Schröder als Vertreter des Landesdenkmalamts Stellung zu dem Projekt. Das LDA sieht das Bauvorhaben in der jetzigen Form sehr kritisch. Insbesondere die Position des Turmes direkt gegenüber der Dreiflügelanlage des ehemaligen Arbeitshauses stellt nach Ansicht des LDA falsche Bezüge her. Die Anlage des ehemaligen Arbeitshauses entwickelt sich an einer Mittelachse bis zum Landschaftsraum der Rummelsburger Bucht und beherbergt in der Mitte einen Gedenkpark, der an die ursprüngliche Nutzung erinnert. Er berichtet, dass das Arbeitshaus der sozialen Isolierung von Obdachlosen und Sozialfällen diene. In der NS-Zeit wurden hier „Asoziale“ untergebracht und in der DDR-Zeit diene es als Männergefängnis. Nach Einschätzung des LDA wurde im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Vorhaben seit 2019 eine stetige Erhöhung der Bebauung zugelassen. Das sechsgeschossige Gebäude, das sich in Teilen bis zu acht Geschossen staffelt und die zehn Geschosse des Hochpunktes werden als Gegenüber für die denkmalgeschützte Anlage als unverträglich angesehen. Der Hochpunkt ist in der Mittelachse der Anlage positioniert und impliziert laut LDA dadurch eine Ergänzung des gegenüberliegenden Ehrenhofs, die allerdings der Entwurfsidee der Dreiflügelanlage widerspricht. Das LDA bevorzugt die ursprüngliche Variante, die den Hochpunkt weiter südwestlich in Richtung Knick der Hauptstraße vorsah.

Der Bezirk Lichtenberg akzeptiert die fachliche Auffassung des LDA, begrüßt aber das Projekt als ein Element, das den Standort bereichert. Auch der mittig angeordnete Hochpunkt findet Zustimmung beim Bezirk.

# Bürohaus Berlin/ Hauptstraße 28+36

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## **Empfehlung**

Vorgetragen durch Roger Boltshauser, unterstützt von Birgit Rapp

Der Konfliktpunkt mit der Aufnahme der historischen Achse der denkmalgeschützten Gefängnisanlage könnte wesentlich entschärft werden, wenn der Hochpunkt zwar an der vorgesehenen Stelle bliebe, aber mehr zurückgenommen und ein bis zwei Geschosse niedriger ausgebildet würde. Das Gebäude würde dann mehr als eine Volumetrie wirken und nicht in Hochpunkt und Längsbau geteilt werden. Es wäre verträglicher, die starke Betonung der Achse zurückzunehmen und eine Entwicklung aus der horizontalen Baumasse heraus zu versuchen. Der Stadtbaustein verlangt eine eigene Autonomie, die sich folgerichtig nicht in bestehende Zusammenhänge einordnen sollte. Es wäre eher plausibel, sich auf die nähere Bebauung entlang der Hauptstraße zu beziehen als den Bezug zur gegenüberliegenden Gefängnisanlage zu suchen. Ein engeres Zusammenführen der zwei Häuserflügel sollte ebenso untersucht werden wie die Verschmälerung der Fuge. An diesem Standort ist die Entwicklung hochqualitativer Freiräume sehr wichtig. Weitere Beratungen im Baukollegium sind, wenn erforderlich, erwünscht und willkommen.

***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)***