



Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

TEILNEHMENDE

Vorhabenträger

Bauwert Segelfliegerdamm GmbH, Berlin:

Dr. Jürgen Leibfried

Thorsten Hanske

Tim Obermann

Nicole Kruse-Zierold

Korbinian Wenzl

Planer:innen:

Stefan Forster GmbH

Pätzold Architekten

Grüntuch Ernst Architekten

Hilmer Sattler Architekten

Bonanni Gesellschaft von Architekten mbH

Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH

gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner

Verwaltung

Prof. Petra Kahlfeldt, SBD

Lars Loebner, SenSBW

Sabrina Böttcher, SenSBW

Christian Geyler, Wistaplan GmbH

Dr. Claudia Leistner, Bezirksstadträtin Treptow-Köpenick

Svende Albrecht, Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick

Annett Gries, Untere Denkmalschutzbehörde Treptow-Köpenick

Jonathan Bratz, Landesdenkmalamt

Makrina Rose, Landesdenkmalamt

Nanna-Sellin-Eysholdt, SenSBW

Dr. Christian von Oppen, SenSBW

Michelle Stekowski, SenSBW

Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium

Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Baukollegium

Prof. Maren Brakebusch, Landschaftsarchitektin, Zürich

Prof. Jasper Cepl, Architekt, Weimar

Brigit Rapp, Architektin, Amsterdam

Prof. Roger Boltshauser, Architekt, Zürich

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW



Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Hintergrund

Das Quartier am Segelfliegerdamm ist eines der 17 neuen Stadtquartiere, für das eine eigenständige städtebauliche und architektonische Typologie gefunden werden soll. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der Wettbewerbsgewinn des Planungsbüros Freie Planungsgruppe Berlin aus dem Jahre 2017.

Auf dieser Grundlage wurde das Planungsgebiet durch den Vorhabenträger zur Identitätsbildung in Architekturzonen eingeteilt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses ca. 21 ha großen gemischten Stadtquartiers am nördlichen Rand des Entwicklungsgebiets Johannisthal-Adlershof in Form eines Bebauungsplans wurden kürzlich geschaffen. Unter anderem sollen hier rund 1.800 Wohnungen entstehen, ein Großteil davon wird durch die derzeitige Eigentümerin, die Bauwert Segelfliegerdamm GmbH errichtet.

Kontroverse Auseinandersetzungen wurden um den Erhalt der historischen Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Hallen geführt, die aus der frühen Geschichte des ersten Motorflughafens Deutschlands stammen, sich jedoch in schlechtem Zustand befinden.

Bereits im vergangenen Jahr hat die Vorhabenträgerin ein konkurrierendes, qualitätssicherndes Verfahren zur architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung des Projekts ausgeschrieben, zu dem 40 Architekturbüros und Freiraumplaner Entwürfe eingereicht haben.

Am 31.03.2023 fand eine Revision der durch die Vorhabenträgerin bereits erfolgten Vorauswahl der eingereichten Entwürfe mit zwei Mitgliedern des Baukollegiums, Birgit Rapp und Anne Femmer, Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Vorhabenträger statt. Im Ergebnis der Sitzung am 31. März wurden für die insgesamt 8 Baufelder 11 Entwürfe ausgewählt und für diese Überarbeitungsempfehlungen ausgesprochen.

Veranlassung und Ziel des 96. Baukollegiums am 15. Mai 2023 war es, Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und Realisierung des Quartiers am Segelfliegerdamm zu geben. Dazu wurden die 11 überarbeiteten Entwürfe durch die jeweiligen Architekturbüros den Mitgliedern des Gremiums vorgestellt.

Ortsbesichtigung

Am Vortag der Sitzung, am 14. Mai 2023, fand von 16.30-19.00 Uhr eine Ortsbegehung mit den Mitgliedern des Baukollegiums, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und Vertretern des Vorhabenträgers statt.

Das weitläufige, öffentlich nicht zugängliche Gelände am Segelfliegerdamm wird ausführlich begangen und begutachtet. Ein großer Teil der abgängigen Gebäude wurde bereits abgerissen. Das erhaltene Pförtnergebäude und die sogenannte Halle 4 vermitteln aber immer noch immer einen Eindruck von dem industriellen Charakter der ehemaligen Flugzeugpionier-Nutzung. Nach einhelligem Meinungsbild sollte der Erhalt der Halle 4 ermöglicht werden, auch wenn klar ist, dass der Umgang mit dem Industriebau nicht Gegenstand der 96. Sitzung des Baukollegiums ist. Das Abgeordnetenhaus des Landes Berlin hat dazu einen Prüfauftrag mit einer Machbarkeitsstudie erteilt.

Als weitere Spur der Geschichte steht noch ein Wachturm aus der DDR-Zeit auf dem Gelände, dessen Erhalt vom Eigentümer als nicht angemessen für die Vermarktung des neuen Wohnquartiers angesehen wird. Eine mögliche Nutzung in Abhängigkeit vom Zustand der Bausubstanz wird dennoch zurzeit untersucht.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Einführung

Die Senatsbaudirektorin Frau Prof. Kahlfeldt begrüßt alle Anwesenden und gibt eine Einführung zum Ablauf des Tages. Thema der 96. Sitzung des Baukollegiums ist die Begutachtung und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der am 31.03.2023 ausgewählten und überarbeiteten Entwürfe für das Quartier am Segelfliegerdamm.

Zunächst stellt Herr Loebner die Historie und die Verfahrensgeschichte des Quartiers vor:

Das Entwicklungsgebiet ist Teil des ehemaligen Flugplatzes Johannistal und der umliegenden flugtechnischen Industrien. Der Flugplatz ging als zweiter Motorflughafen in Deutschland Anfang des 20. Jahrhunderts in die Geschichte des Flugverkehrs ein und erlangte dadurch internationale Berühmtheit. Die zivile Nutzung endete mit der nationalsozialistischen Zeit. Nach kurzer Nutzung durch sowjetrussische Militärs endete die Bedeutung des Flugplatzes Mitte des 20. Jahrhunderts, obwohl er noch bis 1995 offiziell in Betrieb war. Statt für den Flugzeugbau wurde das Gelände in der DDR-Zeit bereits seit 1950 hauptsächlich durch halbindustrielle Produktionsbetriebe genutzt, wie z.B. durch die VEB Kühlautomaten Berlin-Johannistal. Aus dieser Zeit stammen erhebliche Verschmutzungen durch Altlasten in den Böden. Auf dem südlichen Geländeteil befindet sich heute die Wissenschaftsstadt Adlershof (WISTA) und der Aerodynamische Park als Teil des Campus der Humboldt-Universität.

Auf der Fläche des ehemaligen Flugfeldes ist ein Landschaftspark entstanden, der nach einem Wettbewerb in den späten 1990er Jahren nach Plänen von Gabriele Kiefer Landschaftsarchitekten realisiert wurde. Die rund 65 Hektar große Fläche des Landschaftsparks Johannistal/Adlershof ist als Landschaftsschutzgebiet sowie im zentralen Bereich als Naturschutzgebiet ausgewiesen, jeweils unter der Bezeichnung „Ehemaliges Flugfeld Johannistal“. Auf dem Gelände findet sich eine hohe Dichte von Denkmalen, die jedoch größtenteils in einem schlechten Erhaltungszustand sind. Der teilweise erfolgte Abriss von Bestandsbauten wurde von starken Protesten durch die Öffentlichkeit begleitet. Zu Beginn der Diskussion wurde festgestellt, dass die große noch erhaltene Halle 4 nicht Gegenstand der Sitzung ist.

Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verantwortete B-Plan, der auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes der Freien Planungsgruppe Berlin entwickelt wurde, sieht 8 Baufelder in verschiedenen Bauabschnitten vor. Für das Quartier ist eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnungsbau vorgesehen.

In der Folge beschreibt Dr. Leibfried die Projektgenese aus der Sicht des Vorhabenträgers:

Das Grundstück wurde in einem langen Prozess von den im Ausland lebenden Erben des jüdischen Eigentümers, der von den Nationalsozialisten enteignet wurde, erworben. Zunächst wurde ein Anteil von 50 Prozent von Erben aus England erworben, die restlichen Anteile später aus den USA übertragen.

Entstehen soll ein gemischtes und diverses Wohngebiet mit u.a. 124 geförderten Wohnungen. Ziel ist es, ein Gebiet mit Kiezcharakter zu entwickeln, in dem Menschen mit verschiedenstem Hintergrund leben sollen. Die Architektur soll diese Lebensvielfalt widerspiegeln.

Der Bauherr ist mit dem städtebaulichen Vertrag, der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geschlossen wurde, eine Bauverpflichtung eingegangen und will diese zügig umsetzen.

Bei der heutigen Befassung im Baukollegium steht die kritische Betrachtung der Einzelentwürfe für die 8 Baufelder im Fokus mit dem erklärten Ziel, daraus eine konvergente, über das ganze Stadtquartier hinweg tragende Entwurfskonzeption und Architektursprache zu entwickeln, die in Gestaltungsregeln und Leitmotiven festgeschrieben werden sollen.

Für die Vorstellung der Entwürfe im Baukollegium ist die thematische Befassung in 3 Themenblöcke eingeteilt.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Projektvorstellungen Themenblock 1

*Stefan Forster Architekten
Stefan Forster*

Baufeld WA 1

Im Rahmen der Vorauswahl am 31.03.2023 wurde konstatiert, dass sich der Entwurf stärker am vorhandenen B-Plan und der Bebauung im Umfeld orientieren soll. Es wurde ein Großblock mit einfacher Formsprache vorgeschlagen. Bemängelt wurde, dass keine einzelnen Häuser ablesbar, die Fassade zu monoton, und die Straßenfluchten zu lang sind. Positiv gesehen wurde die farbliche Kohärenz zu den anderen Baufeldern und die Ausarbeitung der Grundrisse.

Das Baukollegium hebt hervor, dass in der heute präsentierten Überarbeitung die Fassaden durch verschiedene Farbgebung in Typ A und B gegliedert sind und die Ecksituation deutlicher herausgearbeitet wurde. Der Sockel weist eine klare Definition der Eingänge auf und ist durch robuste Materialien und ein Relief stärker akzentuiert. Der Mittelteil der Fassade ist durch ruhige Fensterflächen gegliedert. Der obere Abschluss durch Gesimse und eine durchgehende Traufe wurde kontrovers diskutiert. Der Freiraum ist dezidiert und detailliert ausgearbeitet, soll aber im Kontext der umgebenden Räume weiter gedacht werden. Der Entwurfsverfasser schlägt einen Austausch mit den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern der anderen Baufelder vor.

Baufeld WA 4

Im südlichen Bereich wurden vier Wohnhäuser analog zur Gestaltung des Baufeldes WA1 angeordnet. Der übrige Teil ist als ein großes Gebäude mit Mittelflur konzipiert, bei dem die Fassade durch vertikale Gliederungen einzelne Häuser suggerieren sollen. Vorgeschlagen wird eine historisierende Gestaltung, die sich in einer gemeinsamen Architektursprache mit den umliegenden Gebäuden in das gesamte Quartier integrieren soll.

Rückfragen & Diskussion zu WA 1 & WA 4

In der Sitzung am 31.03.2023 wurde für beide Baufelder empfohlen, einen angemessenen Auftakt für das Quartier zu schaffen und den Zusammenhang zwischen WA 1 und WA 4 zu würdigen. Dies findet sich in der Überarbeitung jedoch nicht wieder.

Herr Wenzl erläutert, dass das finale Protokoll des Termins am 31.03.2023 am 09.05.23 vorlag und somit nicht alle Überarbeitungsempfehlungen umgesetzt werden konnten.

Das Baukollegium schlägt vor, WA 1 einen anderen Charakter zu geben als WA 4, weil WA 1 eher als Auftakt des Quartiers gesehen wird. Der Entwurf legt einen starken Fokus auf die Ausgestaltung der Vorgärten als Schutzzone zwischen öffentlichem und privatem Raum. Sie sind zudem sehr detailliert bearbeitet. Das Baukollegium regt an, weniger exkludierend zu denken und den Kontext des Ortes stärker einzubeziehen. Als Scharnier zwischen dem neuen Stadtquartier und der umliegenden Bebauung aus den 1930er Jahren sowie den zu erhaltenden Denkmälern übernehmen die Baufelder WA 1 und WA 4 eine wichtige Funktion.

*Pätzold Architekten
Christopher Pätzold, Rosa Dirsch*

Die Planer beginnen ihre Präsentation mit einem Rückblick auf die Geschichte des Ortes. Johannisthal gilt als erster Motorflugplatz überhaupt und wurde schon vier Jahre nach dem ersten Flug der Gebrüder Wright eröffnet. Das erste Linienflugzeug der Welt startete 1919 von hier nach Weimar. In Folge dessen siedelten sich zahlreiche Unternehmen im Umfeld an. Der Flugplatz galt als Ort des Fortschritts und der Zukunft. Diesen Optimismus möchten die Planer in einen nachhaltigen Entwurfsansatz transformieren. Klima und Ökologie sollen hierbei eine zentrale Rolle spielen. Das Konzept der Schwammstadt sowie eine maßgebliche Begrünung sollen in dem neuen Quartier Anwendung finden. Zu diesem Zweck dient ebenfalls der Einsatz nachhaltiger Baustoffe in Form von vorgefertigten Holztafeln.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Baufeld WA 1

Dem Baufeld kommt als Auftakt zum Quartier mit gutem Anschluss an den ÖPNV eine besondere Bedeutung zu. Das Planungsteam schlägt straßenseitige Läden zum Segelfliegerdamm vor. In den seitlichen Gebäudeflanken werden Split-Level Wohnungen mit einer Erhöhung von 1,40m gegenüber dem Straßenniveau vorgesehen. Zwischen Straßenraum und Fassade ist eine Vorgartenzone angelegt. Es sind verschiedene Mietwohnungstypen, von kleinteilig bis hin zu großen Wohngemeinschaften, vorgesehen. Die Wohneinheiten gruppieren sich um den erhöhten Naturgarten im Innenhof. Die Erdgeschosswohnungen haben eine kleine Terrasse zum Garten.

Die helle Holzfassade zum Straßenraum wird durch horizontale Brandschotts gegliedert. Die Hauseingänge werden durch eine Zäsur bis zur Attika betont; den Planern war die Adressbildung wichtig. Die Sockelzonen wurden abgesetzt - hier ist ein dunklerer Putz denkbar. Die Fassade zum Innenhof wird als helle Putzfassade ausgebildet.

Baufeld WA 4

Im Gebäude sind sowohl Seniorenwohnungen und wie auch Eigentumswohnungen geplant. Für das Seniorenwohnen sind insbesondere kurze Wege wichtig. Dieser Bereich wird daher an der Planstraße C angegliedert. Durch eine Blickachse in den Hof und dem Restaurant als Begegnungsort für Senioren und andere Bewohnerinnen und Bewohner soll eine Verzahnung der Lebenswelten stattfinden.

Das Gebäude erhält zum Straßenraum eine Fassade aus hellem Putz mit Atelierfenstern als Reminiszenz an die vorhandene Industriearchitektur. Loftwohnungen in der unmittelbaren Nähe des „Factory District“ (siehe Baufeld WA 2.1) sind denkbar. Die Fassade zum Innenhof soll in der Rhythmisierung analog zur Außenfassade von WA 1 ausgebildet werden; das Element zieht sich somit von außen nach innen.

Geplant ist eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen.

Rückfragen & Diskussion zu WA 1 & WA 4

Das Baukollegium interessiert, wie ein gestalterischer und städtebaulicher Zusammenhang im Quartier hergestellt und die planerischen Ziele weiterverfolgt werden können. Für die Planer ist die Kohärenz des Gesamtquartiers und Kontakt zu den Entwerfern aller umliegenden Gebäude wichtig. Auf dem Baufeld WA 1 liegt die größte Erwartung. Eine Bebauung muss zwischen Bestand und Neubau vermitteln und mit allen umliegenden Gebäuden kommunizieren. Auch die gemeinsamen Außenanlagen müssen eine Sprache sprechen, um das Bild eines diversen, aber kohärenten Quartiers zu schaffen.

Das Planungsteam schlägt für WA 1 und 4 jeweils eine Öffnung des Innenhofes vor. Diese öffentliche Durchwegung und die Anordnung von Privatgärten sehen die Planer nicht im Widerspruch zum übergeordneten städtebaulichen Konzept, das eine klare Teilung von öffentlichen und privaten Flächen vorsieht. Eine Öffnung sei wichtig, weil dadurch Bewegungsspielraum entstünde und Kinder aus anderen Gebäuden durch die Öffnung in den Hof kommen und gemeinsam hier spielen können. Die Umdeutung der Straßeneinschnitte, die bisher den Grünachsen und den Denkmälern vorbehalten ist, könnte mit den neuen Öffnungen der Blockfiguren zu einer Konkurrenz führen.

Die Blocköffnung zwischen WA1 und WA 4 wird kritisch durch die Baukollegiumsmitglieder bewertet: Der „besondere“ räumliche Dialog zwischen WA 1 und WA 4 schwächt die Rolle und Bedeutung der angrenzenden Freiräume und des Grünzugs und wird als eine Umdeutung des städtebaulichen Entwurfs gewertet. Das Baukollegium bezweifelt die Umsetzbarkeit der Hofbegrünung. Die Substratschicht von 80cm über der Tiefgarage erscheint zu gering bemessen. Dafür sind mindestens 1,2 – 1,5m Aufbau notwendig. Das Gremium empfiehlt den Planern, sich mit der Geschichte des Ortes intensiver auseinanderzusetzen. Die Architektursprache sollte dies stärker widerspiegeln. Den Planern erscheint dies machbar.

Der beabsichtigte mäandernde Wechsel von Holz- und Putzfassade jeweils Innen und Außen überzeugt das Gremium noch nicht. Eine Holzfassade kann womöglich eher als Gesamtkonzept gedacht sein.

Die Planer erläutern, dass eine Holztafelbauweise keine sichtbare Holzoberfläche in der Fassade bedeuten muss. Das Hauptanliegen sind das bessere Raumgefühl und die Nachhaltigkeit gegenüber einem Betonbau. Die Ausgestaltung der Fassade ist zweitrangig, kann aber genutzt werden, um die ökologische Bauweise nach außen zu dokumentieren. Das „Inside-Out“ oder „Loop“-Konzept ist als interessante Geste gedacht, wird aber nicht dogmatisch gesehen. Das Holz kann

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

auch ausschließlich zum Hof oder zur Straße gerichtet sein.

Die ökologischen Kriterien sollten baufeldübergreifend für das ganze Quartier gedacht werden.

Projektvorstellungen Themenblock 2

Grüntuch Ernst Architekten

Almuth Grüntuch-Ernst, Ufuk Celik

Baufeld WA 7

Der Entwurf sieht eine Rhythmisierung in einzelne Parzellen vor. Es wurden fünf verschiedene Haustypen entwickelt. Die Gebäude erhalten eine städtische Fassade mit Binnendifferenzierung, die das Abbilden der einzelnen Parzellen im Stadtraum ermöglicht. Die Gebäudenutzung besteht aus flächeneffizienten Mikroapartments. Der notwendige Lärmschutz wird über eine bauliche Filterschicht dargestellt.

Rückfragen & Diskussion zu WA 7

Der Planungsstand vom 31.03.2023 wurde nicht entsprechend der Hinweise überarbeitet, da dies nach der Auffassung der Planer nicht sinnvoll möglich war.

Die Planer erhalten den Hinweis, den vertraglich vereinbarten Vorgarten mit einer Tiefe von 4,5m im Entwurf umzusetzen. Einseitige Mikroapartments sind nach B-Plan nicht zulässig, hier sollten größere, durchgesteckte Wohnungen für Studierende geschaffen werden.

Das Gremium merkt an, dass die Besonderheit des Wohnquartiers mit der Nähe zum Park noch besser herausgearbeitet werden sollten. Die unterschiedliche Gestaltung der Gebäudeseiten allerdings reagieren auf feine Weise auf die vorgefundenen Bedingungen. Der Bezug zur Geschichte des Ortes und die verschiedenen Zeitschichten sollte sich mehr in der Architektur wiederfinden.

Aus Sicht der Planer kann dies nur dialogisch und schrittweise entschieden werden. Sie unterstützen den Wunsch nach einem Austausch mit den benachbarten Planungsteams, um eine gemeinsame Grammatik zu entwickeln.

Baufeld WA 8

Der Entwurf sieht eine offene, aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Vor drei straßenbegleitenden Baukörpern sind fünf Punkthäuser mit umliegender Grünfläche und einer grünen Mittelachse vorgesehen. Dieser Entwurf wurde stark überarbeitet. Geplant sind nun leichte, offene Gebäude mit Holzverkleidung. Die Häuser sind typengleich; jede Wohnung ist nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und die Privatheit wird durch Versatz der Freisitze geschaffen. Zwischen den Gebäuden ist eine innere Spielstraße vorgesehen. Es ist keine Unterkellerung in diesem Bereich geplant, was der Pflanzung großer Bäume zugutekommt. Der Anteil kleiner Wohnungen kann noch nachjustiert werden. Ein Schwerpunkt liegt auf qualitätsvollen Außenräumen, die die Nähe zum Park als besonderes Privileg inszenieren.

Rückfragen & Diskussion zu WA 8

Die Planer betonen, dass der Eindruck täuscht, dass hier eine „Gated Community“ entstehen soll. Die Planer bestätigen wiederum die Notwendigkeit, dass mit der Kenntnis der benachbarten Bebauung geplant werden muss. Die auf das Baufeld bezogene Planung ist nur im Kontext mit dem gesamten Quartier sinnvoll. Es besteht deutliche Bereitschaft, mit den anderen Planern in einen Dialog zu treten.

Das Gremium merkt an, dass die Fassadenkonzepte noch feiner ausdifferenziert werden sollten. Die Rampen, die auf den Innenhof führen, werfen zudem die Frage auf, ob dies genug Durchlässigkeit oder zu viel Abgrenzung verursacht. Wünschenswert ist eine einladendere Geste, die die Perforation am Parkrand stärker erlebbar macht.

Hilmer & Sattler und Albrecht Architekten

Thomas Albrecht, Birgit Wick

Baufeld WA 7

Die Überarbeitungsempfehlung aus dem Termin am 31.03.2023 forderte eine Konkretisierung zum Thema Lärmschutz, da das Baufeld gegenüber dem Gewerbestandort GE4 liegt. Weiterhin sollte die Ausbildung der Grundrisse für

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

studentisches Wohnen ausgearbeitet und die Fassadengestaltung klarer herausgearbeitet werden.

Der kompakte Block mit einem grünen Innenhof wird außenseitig erschlossen und an einer Stelle aufgebrochen, um eine schallabgewandte Seite zu erzeugen. Die Fassaden werden durch die Aufteilung in Module aufgelockert und enthalten viele Vor- und Rücksprünge. Wohnkomfort wird durch Loggien ermöglicht, die an der Ostseite auch hohe Anforderungen an den Schallschutz erfüllen müssen. Um der geforderten Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus gerecht zu werden, ist keine Rückstaffelung vorgesehen. Die Fassaden sollen ruhig und unaufgeregt wirken. Der Sockelbereich wird als klar ablesbar ausgebildet. Durchgehende Gesimsbänder unterstützen den Zusammenhalt der gegliederten Fassade. Markant ist die spitze Ecke, die als Knotenpunkt zur Straße und zum Quartiersplatz hin orientiert ist. Durchgesteckte Grundrisse und die geforderte Kleinteiligkeit der zum Hof orientierten Kleinwohnungen erfordern eine Befahrbarkeit des Hofes für die Feuerwehr. Das wird ermöglicht durch eine Rampe in der ausgesparten Ecke. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Der Hof ist von Funktionen freigehalten, daher bleibt Platz für Spielflächen.

Rückfragen & Diskussion zu WA 7

Das Gremium diskutiert, ob die Öffnung mit dem Hofzugang wirklich als offener Raum zugänglich ist und als attraktiver Hof gestaltet werden kann. Die Feuerwehrezufahrt ist nach dem präsentierten Planungsstand notwendig, da 18 von insgesamt 77 Wohnungen nur zum Innenhof ausgerichtet sind.

Dem Gremium erscheint es fragwürdig, ob der bauliche Aufwand und die Einschränkung der Hofnutzung und -begrünung im Verhältnis zu der Anzahl der anzudienenden Wohnungen stehen. Durch die Anordnung durchgesteckter Wohnungen könnte auf die Feuerwehrezufahrt verzichtet werden. Dem Gremium scheint der Freiraum noch nicht qualifiziert. Es ist zudem unklar, ob eine Begrünung mit Bäumen möglich ist.

Es wird betont, dass durch den Schalleintrag des benachbarten Gewerbes hohe Lärmschutzanforderungen für das Baufeld gelten. Die Belüftung der Wohnräume und Schlafzimmer zur Straße erfolgt deshalb über geschlossene Loggien. Die Fenster in der Außenfassade sind nicht offenbar.

Baufeld WA 8

Die Überarbeitungsempfehlung aus dem Termin am 31.03.2023 lautete, die Fassaden stärker zu differenzieren. Die Planer streben mit ihrem Entwurf ein Spannungsfeld zwischen kompakter Bebauung und dem offenen Landschaftspark an.

Das Baufeld wird durch drei U-förmige Blöcke an der Straße und fünf kompakte Baukörper zur Parkseite gegliedert. Eine straßenbegleitende Bebauung fasst den Quartiersplatz im Norden, während sich nach Süden die Bebauung auflöst und kleinteiliger ausbildet. Es entstehen drei kleine Nachbarschaften, die aber auch im Zusammenhang funktionieren. Zwei Erschließungswege führen durch die grüne Mittelzone und erschließen vier der fünf südlichen Häuser.

Vor den U-förmigen Blöcken können Bäume angeordnet werden, da an dieser Stelle keine Feuerwehraufstellflächen erforderlich sind. Im Südosten ist als Schnittstelle zum Landschaftspark ein grüner Raum geplant. Kleinteilige Gliederungen durch gestaffelte Vorbauten verzahnen die Gebäude mit der Umgebung. Es wird mit unterschiedlichen Farbthemen und Schattierungen gearbeitet.

Rückfragen & Diskussion zu WA 8

Das Gremium diskutiert die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der beiden Baufelder. Ein kreativer Umgang mit dem Schallschutz kann im Detail noch Verbesserungen ermöglichen. Nach Ansicht der Planer kann der Bezug zur Identität des Geländes, repräsentiert durch die Halle 4, erst hergestellt werden, wenn der Umgang mit der Halle geklärt ist. Es sind private Gärten für die Erdgeschosswohnungen geplant, das finale Wohnkonzept steht allerdings noch nicht fest. Das Gremium bemängelt, dass die dargestellten Bäume bei einem 80 cm Substrataufbau und der Feuerwehrezufahrt nicht realistisch sind. Die Landschaftsarchitektur muss gerade an dieser Schnittstelle zum Park besser mitgedacht werden. Der Entwurf wird als solide und mit Potential bewertet.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Bonanni Architekten
Frank Kulawig, Siegfried Wik

Baufeld WA 5

Das Baufeld ist zentral im Areal gelegen. Als Mischquartier kommt ihm durch unterschiedliche Lebensräume und Kontraste eine besondere Bedeutung zu. Die Überarbeitungsempfehlung vom 31.03.2023 lautete, die Ecksituation zu überdenken, konkret die Überhöhung mit einem Türmchen, und zu klären, wie sich das Gebäude zur Nachbarschaft, insbesondere zur Halle 4 und dem Platz verhält.

Der überarbeitete Entwurf zeigt einen Baukörper mit einer klassischen Eckbetonung ohne Turmaufsatz. Der Zugang erfolgt über ein großzügiges Foyer mit einem Durchgang in den etwas erhöhten Innenhof. Auf der Ecke ist ein Café angedacht. Alle anderen Erdgeschoseinheiten sind als Wohnungen im Hochparterre mit Vorgarten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über unterschiedliche Straßen.

Die Fassade gliedert sich in unterschiedliche Gebäudekörper und strebt eine Bewegung und Rhythmisierung des Baukörpers an. Sie zeigt eine klassische Gliederung mit einem durchgängigen, zweigeschossigen Sockel und einem dezent zurückgesetzten Staffelgeschoss. Gerundete Risalite gliedern das Haus in drei Baukörper.

Rückfragen & Diskussion zu WA 5

Das Gremium spricht dem Entwurf hat eine angenehme Anmutung zu. Die Gestaltung wirkt traditionell. Die Historie als ehemaliges Industrieareal und die Bestandsbauten (Halle 4) könnten sich in der architektonischen Gestaltung der Wohnhäuser widerspiegeln.

Das Gremium sieht die Ausgestaltung der Sockelzonen für wichtig an. Diese könnten als gemeinsames, wiedererkennbares Element auch in den anderen Baufeldern als Thema wieder zu finden sein. Die Vorgärten sollten zum Platz hin im Sinne einer angemessenen Urbanität vermieden werden. Die Horizontalität der Fassaden eignet sich als allgemeines Thema für das gesamte Areal. Das Gremium empfiehlt eine Differenzierung und Hierarchisierung der Platzfassaden und Straßenfassaden z. B durch eine ruhige Fassadenstruktur zum Platz und eine vielfältigere in der Seitenstraße.

Projektvorstellungen Themenblock 3

Nöfer Architekten
Tobias Nöfer

Baufeld WA 6

Entsprechend der Überarbeitungsempfehlung vom 31.03.23 wurde die Ausgestaltung der Balkone überarbeitet. Danach sollte die exponierte Stirnseite zum öffentlichen Platz geschlossener gestaltet, die Fassadengliederung und der Umfang der Versprünge etwas zurückgenommen werden.

Die Stirnseite wird als Spiegel zur Halle 4 auf der gegenüberliegenden Seite des Platzes interpretiert. Als Bild wird ein Stadtbalkon zum Platz eingesetzt, der einen Dialog mit der Halle eingeht. Eine stärkere Betonung der Eingänge schafft für jeden Aufgang eine Identität und eine auffindbare Adresse. Im Erdgeschoss finden sich keine Gewerbenutzungen, sondern Wohnungen mit Vorgärten. Die Ansichten zeigen ein Haus mit unterschiedlichen Charakteren. Die Strategie ist, aus den Vorbildern der Stadt zu lernen und einen robusten Städtebau mit einer an Schöneberg oder Friedenau erinnernden Typologie anzubieten. Die maßstäbliche Abfolge lautet: Quartier > Block > Haus > Hauseingang > Wohnung.

Der hochgelegte Hof ist barrierefrei erreichbar. Die Tiefgarage wird mit einer mittigen Bauminsel geplant. Sie liegt über dem Grundwasserspiegel. Das Regenwassermanagement für das Gesamtareal ist noch nicht geklärt. Auch dieses Planerteam befürwortet, mit allen Planern im Dialog einheitliche Gestaltungskriterien zu finden, die den Charakter des Quartiers als Ganzes prägen.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Baufeld WA 2.1

Dieses Baufeld liegt in der Nähe der Denkmale (Verwaltungsgebäude und Produktionshallen) und trägt den Spitznamen „Factory District“. Es ist der Standort einer ehemaligen Produktionshalle mit Tonnendach, dessen rechteckige Grundrissfigur auf dem trapezförmigen Baufeld nicht wiederherzustellen ist.

Der Neubau sieht eine ähnliche Dachform wie die der Bestandshalle vor. Es wurden diverse Höhenvarianten untersucht. Die Vorzugsvariante der Planer liegt mit seiner Firsthöhe 1m über den Vorgaben des B-Plans. Die Wohnungen wurden auf Grund der Lärmlinie im B-Plan über Eck angeordnet. Im Erdgeschoss erhalten die Wohnungen einen Vorgarten. Im dritten und vierten Obergeschoss sind Maisonettewohnungen vorgesehen.

Für die Belichtung wurden verschiedene Dachvarianten mit Gauben, Flächenfenstern und Fensterbändern vorgestellt.

Rückfragen & Diskussion zu WA 2.1

Das Gremium empfiehlt, sich dem Bestand feiner anzunähern. Die Interpretation der ehemaligen Halle ist hoch spannend. Ein Wohnhaus mit Verwandtschaft zum Bestand ist allerdings nur sinnvoll für jemanden, der den Bestand noch kennt. Es muss daher ein selbstbewusster Baukörper entwickelt werden. Es darf keine Kopie entstehen, sondern eine freie Interpretation, eine Adaption und Überführung in etwas Neues.

Die vorgeschlagene Höhe erfordert eine Befreiung vom B-Plan. Der Bezirk betont, dass die Vorgaben aus dem B-Plan bindend sind. Die Gesamthöhe muss deutlich unter der Firsthöhe des Verwaltungsbaus bleiben.

Die Form des Freiraums ist als Auftakt in das Quartier nicht angemessen. Hecken mit Vorgärten sind nicht das richtige Bild für ein industriell geprägtes Quartier.

*gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner
Hans Joachim Paap*

Baufeld WA 2.1

Mit dem Entwurf möchten die Planer einen glaubhaften Erinnerungsort im städtebaulichen Kontext schaffen.

Die Dachform ist in Anlehnung an die ehemalige Industriehalle entworfen. Das Gebäude wird als Block mit grünem Innenhof geplant. Um den Hof sind verschiedene Wohnungstypen angeordnet. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge im Hof. Wegen des Grundwasserspiegels wird das Gebäude mit einem Hochparterre ausgebildet, was jedoch nicht den Denkmalschutzvorgaben entspricht.

Loggien mit Holzfüllung leiten das Licht ins Gebäude. Um den industriellen Charakter zu würdigen, ist ein Putzbau mit ablesbarer Konstruktion, z.B. durch sichtbare Betonstützen denkbar.

Baufeld GE 4

Für dieses Baufeld ist eine Gewerbenutzung vorgesehen.

Die Bebauung sieht moderne Büroräume, ein Mobility Hub und ein Parkhaus mit 300 Stellplätzen vorn. Das Parkhaus soll eine Fassadenbegrünung erhalten. Dafür wird ein gut funktionierendes System mit Pflanztrögen in jedem zweiten Geschoße vorgesehen. Die Bewässerung erfolgt über Regenwasser- und Grauwassertanks. Die Nutzung des Grauwassers ist Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes. Zusätzlich ist Urban Gardening und Gemeinschaftsflächen auf dem Dach vorgesehen.

Für die Gestaltung des Bürobaus wird der Berliner Gewerbehof (z.B. am Paul-Linke-Ufer) als Vorbild genommen. Die städtebauliche Figur besteht aus einer Kammsituation mit drei Höfen nach Südwesten und sehr strukturellen Fassaden mit 15 – 16m tiefen Kämmen. Als Fassadenmaterial wird Holz vorgeschlagen.

Rückfragen & Diskussion zu WA 2.1 & GE 4

Das Gremium merkt an, dass für die Bürofassade sehr breite Sonnenschutzelemente dargestellt sind. Die Planer wollen allerdings dreigeteilte Screens bzw. Mesh-Elemente einsetzen. Das Motiv der Fabriketage besticht durch die Deckenstruktur und dessen Fortführung in der Fassade – dieses Bild müsste noch stärker aufgenommen werden, z.B. durch die Fassadenprofile. Die sehr großen verglasten Flächen werden kritisch gesehen. Die Fassade ist dadurch extrem offen, so dass nachts große, dunkle Flächen entstehen und man von außen unter die Tische schauen kann. Strukturell besteht zu wenig Raumfassung. Das zu erwartende 1,50m Büroraster, das Teilbarkeit und Flexibilität ermöglicht, wird sich ebenfalls auf die Fassade auswirken. Dafür sollte eine Festlegung auf 4,50m breite Modul erfolgen.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Der Entwurf ist sehr zeitgemäß. Die Fassade könnte einen mineralischen Anteil haben. Diskussionspunkt ist außerdem die Verzahnung von privatem Freiraum und öffentlichem Bereich im Erdgeschoss. Die privaten Höfe sind wahrnehmbar, aber nicht begehbar. Ein Brise Soleil als Vordach schafft die Andeutung einer Grenze.

Öffentliche Empfehlung

Vorgetragen von Frau Prof. Brakebusch

Das Baukollegium bedankt sich bei dem Vorhabenträger und den Autoren der verschiedenen Entwürfe für die heute vorgetragenen Präsentationen. Es war sehr wichtig, die Planerinnen und Planer selbst zu hören und festzustellen, dass allseitig ein großes Interesse daran besteht, mit den Entwerfenden der benachbarten Baufelder im Austausch zu stehen.

Besonders das Verhältnis der verschiedenen Architekturen zueinander ist spannend. Gleichzeitig erscheint es dem Gremium sehr wichtig, die Geschichte und Qualität des Ortes in einen adäquaten Kontext zu bringen. Die Bauherrenschaft strebt für das neue Stadtquartier Segelfliegerdamm, sowohl in der Bewohnerschaft als auch architektonisch, Vielfalt und Diversität an, gleichzeitig braucht der Ort eine übergeordnete Identität und einen erkennbaren Zusammenhalt. Eine zentrale Frage der heutigen Diskussion war, wie die noch vorhandenen Denkmale weiterhin ihre Wirkung und Präsenz in dem Quartier entfalten können.

Es wurde mit der Bauherrenschaft eine Vereinbarung getroffen, den Entwicklungsprozess des Quartiers gemeinsam weiterzuführen und zu präzisieren. Hierfür soll im nächsten Schritt eine planerische Phase mit Fokus auf die gemeinsame Quartiersentwicklung erfolgen. Dieser Prozess besteht aus zwei Workshops, die von einem noch zu benennenden „Lead“ Architekten aus der bereits bestehenden Auswahl an Planenden moderiert wird. Das Ziel der Workshops ist die gemeinsame Erarbeitung von Kriterien und Regelwerken für alle Baufelder. Ein Workshop sollte zudem auf das Thema Freiraum fokussiert sein.

Nachrichtlich

Die ausführlichen und präzisierten Empfehlungen wurden im Nachgang zur Sitzung des Baukollegium unter den Mitgliedern sorgfältig formuliert und abgestimmt. Sie sind nicht Bestandteil des Sitzungsprotokolls.

Im Folgenden sind sie geordnet nach Baufeldern aufgeführt:

Die acht Baufelder bilden gemeinsam den Auftakt zum neuen Stadtquartier im Areal Segelfliegerdamm. Es soll ein Quartier mit einer aufeinander abgestimmten Architektursprache entstehen, das sich als ein kohärentes, zusammenhängendes Quartier darstellt. Um die dabei gewünschte architektonische Vielfalt zu gewährleisten, sollen die unterschiedlichen Baufelder von jeweils einem anderen Architektenbüro geplant werden.

Es wird vorgeschlagen, dass die mit der weiteren Planung beauftragten Büros, unter Moderation eines Lead-Architekten (aus dem Kreis der beauftragten Architektenteams), im Rahmen eines Workshopverfahrens gemeinsam ein Regelwerk erarbeiten, das für alle gleichermaßen gilt, sodass innerhalb dieser gemeinsamen Zielsetzung individuelle variantenreiche Planungen erarbeitet werden können, die eine gemeinsame Grundlage kennen und den Quartierscharakter prägen. Der Freiraum muss in seiner Gesamtheit wie auch im Spezifischen zusammen mit dem Regelwerk qualifiziert und ausformuliert werden.

Besonderes Augenmerk wird auf die Baufelder WA1 und WA8 gelegt, da diese durch ihre Lage eine Schlüsselposition im Areal einnehmen. So gliedert sich das Baufeld WA1 zum Segelfliegerdamm in die Reihe bestehender Baudenkmale mit der Halle 4, der Einfassungsmauer, Pförtnerhaus und Verwaltungsgebäude ein und bekommt damit eine besondere Rolle als Auftakt zum Quartier. Dies bedingt eine klare Strassenfront und eine aktive und attraktive Erdgeschosszone. Der daran angrenzende, stärker industriell und mit Denkmalen geprägte so genannte «factory district» übernimmt eine Vermittlerrolle für das gesamte Quartier und verbindet über seine weitläufigen und unterschiedlich stark vegetativ ausformulierten Freiräume die verschiedenen Architekturen.

Auch dem Baufeld WA8 kommt, in seiner Lage zum angrenzenden Landschaftspark, eine besondere Bedeutung im Quartier zu. Der Typus der Stadtvilla mit umfangreichen, hermetischen Privatgärten sollte hinsichtlich einer stärkeren – zumindest visuellen Öffnung - überdacht werden. Die Anmutung sollte mehr dem Bild einzelner 'Häuser in einer

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

gemeinschaftlich genutzten Wiese und reduzierten privaten Gärtenbereichen' entsprechen, welches eine Einladung aus dem Landschaftspark in das Quartier formuliert. Die Wiese mit Baumgruppen schafft dabei die für die Wohnung bis zum Erdgeschoss nötige Distanz. Das Bild 'Stadtvilla mit Garten' für eine mengenmässig geringe Einwohnerschaft überzeugt nicht für diese besondere Verbindung und Vernetzung im Stadtgebiet.

Baufeld WA1 + WA4

Entwurf Stefan Forster

Die Gliederung der Fassaden wird grundsätzlich begrüßt, sollte aber weniger auf einzelne Häuser und mehr auf den Block als Ganzes ausgerichtet sein. Eine farbliche Betonung einzelner Häuser im Block sollte vermieden werden. Die Gestaltung soll ortsspezifischer werden und an dieser wichtigen Stelle dem Areal zu einem eigenen angemessenen Auftritt verhelfen.

Das Erdgeschoss/die Sockelausbildung soll insbesondere zum Quartiersplatz hin einen urbanen Charakter erhalten. Es sollen keine privaten Vorgärten entstehen.

Entwurf Pätzold Architekten

Der Entwurfsverfasser schlägt einen zusammenhängenden Entwurf für beide Baufelder vor. Der Entwurf ist stark auf sich bezogen und wird in seiner Rolle als Teil des neuen Quartiers in Frage gestellt. Die Holzhybridbauweise könnte strukturell stärker thematisiert werden, wodurch der Entwurf auf interessante Weise stärker in einen Dialog mit den bestehenden historischen Strukturen kommen könnte.

Die Öffnungen der Innenhöfe im Blockrand sind nachvollziehbar, werden aber insbesondere bei WA4 kritisch gesehen im Bezug zum öffentlichen Raum und der Orientierung im Quartier. Das Baukollegium erachtet eine Raumkante für eine klare Fassung des öffentlichen Raums an der nordwestlichen Blockseite für erforderlich. Die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum sollen stärker herausgearbeitet werden, dabei soll der urbane Charakter des Quartiers klarer formuliert werden.

Der Typus des Gartens im Innenhofes beider Baufelder, mit gleichzeitiger Öffnung und Durchwegung des Raumes, überzeugt nicht und wird als zu kleinräumig angesehen für das, was dieser Freiraum leisten soll. Auch scheinen die baulichen Rahmenbedingungen, insbesondere die geplanten Aufbauhöhen auf der Tiefgarage, kaum ausreichend für die geplanten Vegetationsbilder und Atmosphären.

Das Baukollegium empfiehlt, dass WA1 + WA4 mit zwei verschiedenen Architektenbüros geplant werden sollte, um eine maximale Vielfalt im Quartier zu wahren. Explizit in diesen Baufeldern wird ein stärkerer Dialog mit der vorhandenen historischen Bausubstanz erwartet. Der Block WA4 sollte geschlossen ausgeführt werden. Das Baukollegium erachtet eine Raumkante für eine klare Fassung des öffentlichen Raums auch in Bezug auf die Denkmale an dieser Stelle erforderlich. Die geschlossene Blockrandbebauung von Stefan Forster wird an dieser Stelle im gesamtstädtebaulichen Zusammenhang bevorzugt. Empfohlen wird eine weite Bearbeitung des Baufeldes WA 1 von Pätzold und WA 4 von Forster.

Baufeld WA5 + WA6

Entwurf Bonanni Architekten

Die Architektur ist sehr städtisch und reagiert zu wenig auf die gewerbliche Identität des Areals. Das Staffelgeschoss soll im Hinblick auf die Nachbargebäude geprüft und abgestimmt werden. Eine Eckbetonung ist prinzipiell denkbar, muss aber im Zusammenhang mit den angrenzenden Baufeldern, der Halle 4 und dem Quartierplatz geprüft und weiterentwickelt werden. Das Erdgeschoss und der Sockelbereich sollen den Charakter des Quartierplatzes stärken. Die Vorgärten zum Platz werden in Frage gestellt, da sie dem urbanen Charakter entgegenstehen.

Entwurf Nöfer Architekten

Die Gliederung der Fassade in Hausabschnitte wird begrüßt, sollte jedoch nicht farblich abgesetzt werden. Die offenen Balkone der Fassade richten sich prominent auf den Quartiersplatz und stehen direkt gegenüber dem Denkmal Halle 4. Ein Bezug zu den Denkmalen ist nicht erkennbar und wird auch nicht angestrebt. Der Entwurf sollte in Bezug auf Gliederung, Farb- und Materialkonzept Balkone und Eingangsbereich im Zusammenhang mit den angrenzenden Baufeldern weiterentwickelt werden. Die Fassade zum Quartiersplatz sollte im Hinblick auf die prominente Erscheinung

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

und den Dialog mit der Halle 4 überarbeitet werden.

Baufeld WA7

Entwurf Grüntuch Ernst Architekten

Der Entwurf wurde nicht überarbeitet, damit sind die bereits formulierten Empfehlungen vom 31.05.2023 unverändert und der Entwurf ist nicht genehmigungsfähig.

Entwurf Hilmer Sattler Architekten

Die Konzipierung der Grundrisse, insbesondere die Verortung der Wohnungen im Hinblick auf die hohe Lärmbelastung werden begrüßt. Der Block hat ein in sich stimmiges und kohärentes Erscheinungsbild und ist dem Ort angemessen. Bedauerlich ist, dass kein erkennbarer Bezug zu den Denkmälern oder der Geschichte des Ortes hergestellt wird. In der weiteren Bearbeitung sollte der Entwurf in Abstimmung mit den anderen Baufeldern weiterentwickelt werden. Die Öffnung des Innenhofes, die Feuerwehrezufahrt und der Übergang vom öffentlichen Raum in den Hof überzeugen nicht und sollten überarbeitet werden.

Das Baukollegium empfiehlt, den Entwurf von Hilmer Sattler Architekten weiter zu verfolgen.

Baufeld WA8

Es liegen zwei von der städtebaulichen Kubatur her ähnliche Konzepte vor. Sie unterscheiden sich in der architektonischen Ausformulierung und in der Konzipierung der Grundrisse. Bei der Bebauung gilt es zu berücksichtigen, dass das Baufeld an einen öffentlichen Landschaftspark grenzt und das Entrée in das neue Quartier von dieser landschaftlichen Seite darstellt. Die Dichte des Quartiers profitiert von diesem übergeordneten Freiraum.

Entwurf Grüntuch Ernst Architekten

Die Gebäudetypen öffnen sich gegenüber dem Park und stellen eine städtebauliche Durchlässigkeit her, die dem Übergang zwischen urbanen Quartier und Landschaftspark angemessen erscheint.

Die Materialisierung, die Orientierung der Grundrisse und Balkone und das architektonische Erscheinungsbild im Hinblick auf die anderen Baufelder werden kritisch hinterfragt. Die Fassaden sind zu schematisch und nicht im Dialog mit dem Ort. Die Grundrisstypologien könnten die Basis für einen spannungsvollen und kontextuellen Dialog für eine zeitgemäße Antwort bilden. Bedingt durch die Lage der Tiefgarage ausgebildete Kante zum Landschaftspark und deren Ausformulierung wirkt zu stark hermetisch und sollte in der Höhenlage und der Öffnung zum Quartier überprüft werden.

Entwurf Hilmer Sattler Architekten

Der sehr klassische Entwurf erscheint in der besonderen Lage zum Landschaftspark zu städtisch. Die Gebäude sollten sich weniger abgrenzen und mehr zur Umgebung öffnen. Überarbeitungsbedarf ist allerdings hinsichtlich der Materialität und Gliederung der Fassade wie auch bei den Balkonsituationen.

Grundsätzlich begrüßt das Baukollegium aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine andere architektonische Haltung als die des Vorschlages von Hilmer/Sattler. Die Bereitschaft von Grüntuch Ernst Architekten, die Architektur weiterzuentwickeln und der Mut zu einer weniger traditionellen anderen Herangehensweise machen den Entwurf diesbezüglich interessant und könnte zur Vielfalt des gesamten Quartiers beitragen. Allerdings überzeugt der Entwurf von Grüntuch Ernst Architekten in seiner architektonischen Haltung insbesondere in seiner Grundrissgestaltung noch nicht. Bei einer Weiterbearbeitung dieses Entwurfskonzeptes wird eine grundsätzliche Überarbeitung der Materialisierung und der Grundrisse empfohlen.

Baufeld WA2.1

Beide Entwürfe orientieren sich an der ursprünglichen historischen Halle mit Tonnendach, nähern sich in ihrem Erscheinungsbild an, unterscheiden sich jedoch durch eine andere Erschließungsstruktur und andere Grundrisskonzeption.

Quartier am Segelfliegerdamm / Müller-Erben / B-Plan 9-15a

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | SenSBW

Entwurf Nöfer Architekten

Die T-förmige Grundform ist nicht nachvollziehbar. Die Wohnungsgrundrisse sind überzeugend, eine Korridorerschließung wird kritisch gesehen. Es werden verschiedene Varianten für eine Positionierung von Dachfenstern gezeigt, die unterschiedliche Haltungen zum Umgang mit der Architektur der ursprünglichen Halle aufweisen. Diese sollten in der weiteren Bearbeitung geprüft werden. Durch das Hochparterre und ein zusätzliches Geschoss kommt es zu einer Höhenüberschreitung, die so nicht zulässig ist und eine Überarbeitung erforderlich macht.

Entwurf gmp Architekten

Der Entwurf folgt den Baulinien und wird als trapezförmiges Gebäude mit Erschließung über Laubengänge im Innenhof konzipiert. Grundsätzlich wird die offene Erschließung begrüßt, jedoch entstehen an der schmalen Stirnseite des Gebäudes nicht funktionierende Grundrisse. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich.

Die Empfehlung des Baukollegiums ist die Weiterführung der Planung mit gmp. Insbesondere die Leitidee des Entwurfes, die sich an der Industriearchitektur orientiert, wird begrüßt. Dennoch ist die Fassadengestaltung sehr konzeptuell und nicht überall schlüssig und sollte in der weiteren Bearbeitung unbedingt weiter differenziert werden. Die Hoferschließung mit den Laubengängen ist einer Mittelgangerschließung unbedingt vorzuziehen. Mit überwiegend reinen Wohnblöcken im Quartier wünscht man sich im Sinne einer Vielfalt auch andere Wohnformen, die nicht immer dem Standard der Geschosswohnung entsprechen. Die Anlage von privaten Gärten ist zu überprüfen. Der Freiraum sollte im Duktus des angrenzenden Platzes gehalten und Distanz / Privatheit z.B. über Baumstellungen im Sinne eines Filters geschaffen werden.

Baufeld GE4

Der Entwurf von gmp für das Baufeld GE4 wird grundsätzlich positiv gewertet. Die Orientierung des Gebäudes mit einer repräsentativen Vorderseite zur Straße und einer sich zum Park und dem Wohngebiet hin öffnenden Rückseite wird begrüßt. Die Gliederung der Fassade mit großzügigen Fensterflächen verleiht dem Gebäude Leichtigkeit und Eleganz. Ob sich die großen Fensterflächen mit einer (flexiblen) Büronutzung vereinbaren lassen soll geprüft werden. Die großflächig begrünte Fassade ist so zu konzipieren, dass auf Frischwasser für die Bewässerung auch an heißen Sommertagen verzichtet werden kann. Dazu ist es notwendig konstruktiv eine Fassade zu entwickeln, die ausreichend Wurzel- und Speicherraum für die Pflanzen bietet.

PROTOKOLL 96. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.05.2023 | 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.