



Bürohochhaus Stream Tower (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018

13.00 - 14.15 Uhr

Vorlauf und Ziele einer Empfehlung des Baukollegiums

Für den 97 Meter hohen Turm an der Mercedes-Benz-Arena sollen wichtige Kriterien für eine nachhaltige Standortentwicklung und die technische Umsetzung des im 68. Baukollegium beratenen Projekts im Detail überprüft werden. Dabei steht die Forderung nach öffentlichen Bereichen im Erdgeschoss und die Bereitstellung weiterer Flächen für nichtkommerzielle, soziale oder kulturelle Nutzungen im Vordergrund.

Zur Diversifizierung des Nutzungskonzeptes soll ein dialogischer Prozess mit dem Bezirk geführt werden.

Die technische Umsetzung des minimalistischen Ansatzes der Gestaltung des Hochhauses soll auch in der Detaillierung der konstruktiven und bauphysikalischen Aspekte der Fassade bewertet werden.

Die Empfehlungen aus der 68. Sitzung des Baukollegiums vom 18.04.2018 sollen erneut thematisiert werden.

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Dirk Zimmermann, Signa GmbH, Berlin
Beatrice Wirth, Signa GmbH, Berlin
Georg Gewers, Gewers & Pudewill Architekten, Berlin
Annika Lindberg, Gewers & Pudewill Architekten, Berlin

Baukollegium

Gastprof. Dr. Verena Brehm, Architektin, Hannover
Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München
Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart
Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig
Prof. Kees Christiaanse, Architekt und Stadtplaner, Rotterdam

Verwaltung

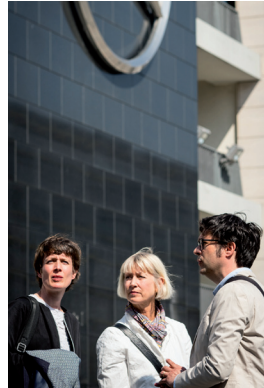
Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
Manfred Kühne, SenStadtWohn, Abt. Itg. Städtebau u. Projekte
Christian Fritsche, SenStadtWohn, Städtebau u. Projekte
Florian Schmidt, Bezirkstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
Matthias Peckskamp, Ltg. FB Stadtplanung
Bernhard Heitele, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, MA Koordinierungsstelle Baukollegium

Abgeordnetenhaus / Bezirksverordnetenversammlung

Daniela Billig, Grüne Fraktion, AH
Andreas Otto, Grüne Fraktion, AH
Stefan Förster, FDP Fraktion, AH
Gaby Gottwald, Linke Fraktion, AH
Heinz Jirout, Bündnis 90/Grüne, BVV

Bürohochhaus Stream Tower (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018 | SenSW



Ortsbesichtigung



Projektvorstellung



Interne Beratung



Empfehlung

Bürohochhaus Stream Tower (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018 | SenSW

Projektvorstellung

Das Projekt wird heute in der Wiedervorlage besprochen, um die in der Beratung am 18.04.2018 verabredete Qualitätssicherung hinsichtlich der Materialisierung und Details fortzuführen.

Herr Zimmermann möchte mit den dargestellten Details und den vorliegenden Materialmustern die Absichtserklärung der Signa unterstreichen, hier ein hochwertiges Hochhaus zu errichten.

Ein wichtiger Aspekt ist die Integration öffentlicher Nutzungen in das Gebäudekonzept. Es gab im Nachgang an die Beratung im April hierzu bereits ein Gespräch mit Stadtrat Florian Schmidt.

Das Gebäude wird an den Einzelmietler Zalando SE vermietet, ein Online-Unternehmen mit maßgeblichen Sicherheitsanforderungen. Auf Grund der geringen Grundfläche kann, anders als in anderen von Zalando SE genutzten Gebäuden, keine Flächen für öffentliche Nutzungen vorgesehen werden.

Der Bauherr regt einen runden Tisch mit den Behörden und Zalando unter der Federführung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg an. Der Bauherr führt weiterhin aus, dass er aufgrund der Vermietung der gesamten Flächen an Zalando keinen Einfluss auf die finale Entscheidung nehmen kann.

Im Erdgeschoss ist nach wie vor eine öffentlich zugängliche Restaurant- und Cafénutzung vorgesehen. Im 1. Obergeschoss ist ein *Event Hub* mit modern ausgestatteten Auditorien geplant. Diese Flächen sollen auch für externe Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Der Besucherstrom solcher Veranstaltungen wird über separate Erschließungskerne von den Mitarbeiterströmen getrennt.

Herr Gewers erläutert die Präsentationspläne und Materialmuster.

Um die Metapher der hinausgeschobenen Decken umzusetzen werden stirnseitige, thermisch getrennte Sichtbetonbänder mit rauer Körnigkeit geplant. Aus Gewichtsgründen werden Faserzement-Fertigteile dem Massivbeton vorgezogen. Die Fertigteile können in Längen von 2,7 m bis 4 m produziert werden, nur bei Überlängen sind Massivbeton-Schalen erforderlich. Auch die stehenden, vertikalen Elemente, welche das Konzept der Faltung betonen, sind aus demselben Material.

Die Glasflächen werden zu einem Drittel aus bedruckten, geschlossen Elementen hergestellt, um auf einen außen liegenden Sonnenschutz verzichten zu können und mit einem innen liegenden Blendschutz aus Stoffen auszukommen. Für die Fassadenkonstruktion wird eine in ein Aluminiumprofil eingespannte Glasbrüstung sowie anthrazit-matte Aluminiumrahmen für die Fensterprofile verwendet. Die Aluminiumprofile der Fenster stoßen in der Ansicht direkt auf den Beton. Das Gebäude soll eine zurückhaltende Gestaltung ohne Farben und mit „echten“ Materialien erhalten.

Das Ingenieurbüro Bollinger Grohmann ist mit der Fassadenstatik beauftragt, es findet ein enger Austausch mit Fachplanern und ausführenden Firmen statt.

Die maximale Tiefe der Balkone in den Regelgeschossen beträgt bis zu 3 m auf einer Länge von 10 bis 15 m. Für die Balkone ist auf Grund der Gebäudehöhe und der anfallenden Winde kein Begrünungskonzept vorgesehen. Die Austritte sind als Drehflügel mit 1,10 - 1,30 m lichtem Durchgangsmaß geplant. Alle Untersichten bestehen aus rauem Sichtbeton.

Im 7. OG ist auf dem Sockel des Gebäudes eine große Terrasse für die Mitarbeiter vorgesehen. Diese wird mit einem Plattenbelag versiegelt und teilweise begrünt. Das 7. OG erhält auf Grund der Lasten der Terrassenfläche eine stärker Decke, in den Regelgeschossen ist die Deckenstärke einheitlich. Das sichtbare, außen liegende Betonband ist durch-

Bürohochhaus Stream Tower (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018

gängig gleich, der Versatz im 7. OG wird in der innen liegenden Decke aufgefangen.

Der siebengeschossige Sockel soll sich in seiner Gestaltung bewusst nicht vom restlichen Hochhaus abheben.

Eine Begrünung auf dem obersten Dachgeschoss ist wegen der starken Windkräfte nicht möglich.

Diese Etage ist als reines Technikgeschoss ausgebildet, das sich in seiner Gestaltung in die übrige Fassade eingliedert. Die Verglasung ist hier vollständig bedruckt und blickdicht. Das darunterliegende Geschoss ist mit großen Konferenzflächen ausgestattet.

Das Werbekonzept sieht über dem 1. Obergeschoss dezente Hinweise auf die ansässige Gastronomie vor. Werbemaßnahmen auf dem Dach sind durch den städtebaulichen Vertrag geregelt und müssen separat beantragt werden.

Das Gebäude soll durch ein Innenlichtkonzept von innen nach außen strahlen, auf eine externe Beleuchtung wird verzichtet. Multifunktionssegel mit LED-Beleuchtung über den Arbeitsplätzen erzeugen unterschiedliche Lichtbilder in der Tiefe des Gebäudes je nach Wetterlage. Eine Staffelung von innen nach außen erzeugt eine indirekte, sinnvolle Lichtstimmung. An der Fassade ist eine indirekte Beleuchtung der Untersichten vorgesehen.

Empfehlung des Baukollegiums

Vorgetragen durch Frau Gastprof. Dr. Verena Brehm

Das Baukollegium begrüßt die Entwicklung des Projektes und die architektonischen Antworten auf die Empfehlungen aus der 68. Sitzung vom 18.4.2018.

Im Nutzungskonzept öffentliche und nicht kommerzielle Flächen anbieten

Das Restaurant und das Café im Erdgeschoss sollen in jedem Fall öffentlich sein und nicht als ein exklusives Betriebsrestaurant für Zalando-Mitarbeiter genutzt werden.

Der Dialog zwischen dem Nutzer Zalando und dem Bezirk über weitere Abstimmungen zu nicht-kommerziellen und öffentlich zugänglichen Nutzungen soll weitergeführt werden und der vom Vorhabenträger angebotene Dialog darüber mit allen Beteiligten aufgenommen werden.

Fassadenkonstruktion weiter verfeinern

Das Detail der eingespannten Glasbrüstung wurde intensiv diskutiert, das Baukollegium sieht hier einen Bruch in der Schlichtheit und Klarheit des Gebäudes. Im Übrigen wird die Darstellung der Fassadenansichten als zu klein bemängelt, die Fassade als Ganzes kann nicht umfassend beurteilt werden.

Im Bereich der Balkone entsteht in der Ansicht eine Dopplung des Faserzement-Bandes und der aufgesetzten Aluminium-Einspannung. Wünschenswert wäre eine konsequentere Lösung, bei der nur die Elemente Glas und Beton sichtbar sind. Die Architekten werden angeregt zu untersuchen, ob das Betonband höher ausgebildet werden kann, um die Aluminiemeinspannung zu verdecken. Man ist sich einig, dass die Bänder im gesamten Gebäude die gleiche Dimension aufweisen sollen. Stärkere Bänder würden dem Gebäude möglicherweise keinen Abbruch tun. Gegebenenfalls könnten die Brüstungen ein Stück nach Innen versetzt werden, um die Ansicht aus der Fußgängerperspektive zu verjüngen. Zuletzt wird gebeten zu untersuchen, ob zusätzlich zu der geplanten Entwässerungsfuge eine Abtropfnase an der Unterkante der Bänder erforderlich ist.

Bürohochhaus Stream Tower (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018

Außenwirkung im Sockelbereich stärken

Die Eingänge, die vom Platz aus erreichbar sind, sollten architektonisch prägender gestaltet werden.

Das Baukollegium empfiehlt das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss rund herum als besonderen Bereich zu entwickeln und dies in einer umlaufenden zweigeschossig ausgebildeten Sockel-Fassade ablesbar zu machen.

Ein Werbe- und Beschriftungskonzept soll durch die Entwerfer mitberücksichtigt werden.

Es ist keine weitere Beratung im Baukollegium erforderlich.

PROTOKOLL 71. Sitzung des Baukollegiums Berlin 15.10.2018

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

Das Protokoll wird nach der Freigabe auf der Internetseite des Baukollegiums Berlin veröffentlicht.

Ansprechpartner: Bernhard Heitele Tel: 030 / 90 139 44 27 oder bernhard.heitele@sensw.berlin.de

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.