



Visualisierung © Kleihues + Kleihues Architekten

## Alexanderplatz, Baufeld D7 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 82. Sitzung des Baukollegiums Berlin 26.10.2020 | SenSW

### TEILNEHMER

#### Vorhabenträger

Reiner Müller, Signa Real Estate Management GmbH  
 Jan Kleihues, Kleihues + Kleihues Architekten  
 Götz Kern, Kleihues + Kleihues Architekten  
 Christian Oberdorf, Transsolar Energietechnik GmbH

#### Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW  
 Susanne Walter, SenSW  
 Anina Böhme, SenSW  
 Thorsten Wilhelm, SenSW  
 Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Mitte  
 Patrick Giebel, Stadtplanungsamt Mitte  
 Nanna Sellin-Eysholdt, SenSW, Geschäftsstelle Baukollegium  
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

#### Baukollegium

Dr. Verena Brehm, Architektin, Hannover  
 Prof. Ansgar Schulz, Architekt, Leipzig  
 Prof. Kees Christiaanse, Architekt und Stadtplaner, Zürich/Rotterdam  
 Jórunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart  
 Prof. Andreas Garkisch, Architekt und Stadtplaner, München  
 Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin, München

# Alexanderplatz, Baufeld D7 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 82. Sitzung des Baukollegiums Berlin 26.10.2020 | SenSW

## Projektvorstellung

Herr Kleihues gibt einen Überblick über die Gliederung der heutigen Präsentation.

Zunächst wird der Planungsstand zum Zeitpunkt des letzten Baukollegiums am 21.09.2020 resümiert und dann die Änderungen gemäß der Empfehlung des Baukollegiums erläutert. Weiterhin werden Aussagen zur Nutzung der Dachflächen, zur Erdgeschossaktivierung durch kleine Shops, zu den Haupteingängen, dem Sonnenschutz sowie zum Energiekonzept und der Nachhaltigkeit gemacht.

Die Vorzugsvariante aus dem letzten Baukollegium wurde als Grundlage für die weitere Überarbeitung gewählt. Die noch zu bearbeitenden Themen waren die Sockelzone mit den Eingängen zum Warenhaus und dem Turm an der Karl-Liebknecht-Straße, sowie die Detailierung und Gliederung der Turmfassade, die möglichst harmonisch aus der Fassade des Warenhauses herauswachsen soll. In dieser Variante war die Fassade bereits durch den Einsatz von Prallscheiben und stützenfreie Gebäudeecken gekennzeichnet.

Auch der Umgang mit den Technikaufbauten war Gegenstand der weiteren Bearbeitung.

Das Ergebnis der Überarbeitung ist eine größere, einfach verglaste Prallscheibe über zwei Achsraster (ca. 2,70 Meter) die rundum hinterlüftet wird. Im Scheibenzwischenraum wird der Sonnenschutz geführt. Der Sonnenschutz an den freien Ecken ist noch nicht im Detail geplant.

Die dahinter liegenden Fenster im Raster von ca. 1,35 Meter lassen sich zu Revisions- und Reinigungszwecken öffnen. Die Raumtemperierung erfolgt mechanisch über die Gebäudetechnik, jedoch sind auch zusätzliche Lüftungsklappen denkbar. Die Fassade nimmt die horizontale Fassadengliederung des Warenhauses auf.

Die Höhe des Turms einschließlich der Technikeinbauten beträgt 134 Meter. Den oberen Abschluss bildet eine zweigeschossige Fassade, hinter der eine Wanne zur Einhausung der Technik eingehängt ist. Die Wanne springt von der Fassade zurück und verjüngt sich nach unten.

Die Gebäudeeingänge sind jetzt durch Rücksprünge in der Fassadedeutlicher akzentuiert. Der Haupteingang ins Warenhaus an der Karl-Liebknecht-Straße ist in einer Flucht mit dem innenliegenden Erschließungsbereich der Rolltreppen positioniert. Ein ebenfalls an der Karl-Liebknecht-Straße liegendes, notwendiges Treppenhaus wird durch Schaufenster kaschiert. Die kleinen Läden an der Karl-Liebknecht-Straße und der Dircksenstraße sind durchgesteckt und sowohl straßenseitig, als auch vom Warenhaus aus erreichbar.

Die Lobby des Hochhauses soll, zusätzlich zum Haupteingang an der Karl-Liebknecht-Straße, auch einen Eingang von der Dircksenstraße aus erhalten, da ein hohes Maß an Besuchern vom Bahnhof Alexanderplatz aus erwartet wird.

Eine öffentliche zugängliche Dachterrasse war auf dem neuen Anbau an der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen worden. Diese Position wurde jedoch wieder verworfen, da nach Ansicht der Planer der Ausblick der Dachterrasse zum Alexanderplatz ausgerichtet sein sollte. Hier ist auch die Nähe zum Restaurant im obersten Geschoss des Warenhauses gegeben. Die Begehbarkeit des Daches soll unabhängig von den Öffnungszeiten des Kaufhauses möglich und die Nutzung nicht ausschließlich kommerziell sein. Vom Büroturm aus ist kein Zugang auf die Dachfläche vorgesehen. Eine öffentliche Nutzung der Dachfläche des Turms ist ebenfalls nicht vorgesehen. Stattdessen ist vereinbart worden, dass eine Fläche im zweiten Obergeschoss des Neubauriegels geschaffen wird, die öffentlich nutzbar ist und durch einen separaten Zugang erschlossen wird.

Um die Dachfläche des Warenhauses begehbar zu machen, muss die Decke ertüchtigt und das Staffelgeschoss aus funktionalen Gründen erhöht werden.

# Alexanderplatz, Baufeld D7 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 82. Sitzung des Baukollegiums Berlin 26.10.2020 | SenSW

Herr Oberdorf erläutert die Planungsansätze zur Nachhaltigkeit.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um den besonderen Fall, dass aus einem Bestandsgebäude heraus ein Neubau entwickelt wird. Zudem sollen die zwei Nutzungen, einerseits Warenhaus und andererseits Büro, klar räumlich voneinander abgegrenzt werden.

Es ist eine gemeinsame Energieversorgung für beide Gebäudeteile geplant, die die damit verbundenen energetischen Potenziale nutzen soll. Abwärme und bei der Kühlung entstehende Energie soll genutzt und an anderer Stelle wieder eingebracht werden. Geplant ist zudem die thermische Aktivierung der Gründungspfähle und, soweit möglich, die gesamten Dachflächen mit Photovoltaik auszustatten. Gestalterische Vorschläge hierzu werden noch von den Architekten ausgearbeitet.

Die im B-Plan geforderten gemeinwohlorientierten Flächen mit ca. 250 Quadratmetern sollen im zweiten Obergeschoss des Turms an der Karl-Liebknecht-Straße angeordnet werden.

Bezirksstadtrat Gothe merkt an, dass die besonderen Nutzungen gut im Erdgeschoss vorstellbar sind und der Bezirk hierzu gern das Gespräch aufnehmen würde.

Langfristig soll der Verkehr an der Karl-Liebknecht-Straße beruhigt werden und in eine Shared-Space-Fläche konvertiert werden.

## **Empfehlung**

Vorgetragen von Kees Christiaanse

### *Dachgeschosse*

Die Terrasse auf dem Kaufhaus mit dem Blick zum Alexanderplatz ist gut positioniert, aber sie sollte großzügiger dimensioniert werden und muss konsumfrei zugänglich sein.

Die Gestaltung der äußeren Wand der „Technikwanne“ mit ihrer unglaublichen Fernwirkung muss sorgfältig geplant werden, sie kann als Träger von Kunst, Licht oder Farbe funktionieren. Der Zwischenraum zur Außenfassade sollte, analog zu bekannten Referenzprojekten, als öffentlich zugänglicher Raum, z. B. eine Bar genutzt werden.

### *Erdgeschoss*

Die kleinen Erdgeschossläden werden sehr begrüßt. Eine gedämpfte Miete und eine kuratierte, gemeinwohlorientierte Nutzung für Teile dieser Flächen, sowie die Integrierung einer Touristeninformation ist wünschenswert.

Der Eingang zur Turmlobby an der Dircksenstraße sollte um ein oder zwei Achsen nach Osten versetzt werden, um die Fußgängerströme der beiden Eingänge etwas zu entzerren.

Die Stützen im Erdgeschoss sind sehr schlank und verdoppeln sich an den Gebäudeecken zu einer sehr voluminösen Stütze. Dies wäre nochmals zu überdenken und im Zusammenhang mit dem Anschluss an das Warenhaus zu entwickeln.

### *Energiekonzept*

Das Gremium wünscht sich mehr Informationen zur Nachhaltigkeit bei Bau und Konstruktion des Gebäudes. Als eines der ersten Hochhäuser am Alexanderplatz soll es ein Vorbild in Punkto Nachhaltigkeit sein. Das Gremium erwartet deshalb präzisiertere Aussagen zum Thema graue Energie, CO<sub>2</sub>-Einsparung in Konstruktionsweise und Realisierung.

### *Architektonische Ausarbeitung*

Weitere Vorlagen von Details und Zeichnungen sind nicht notwendig, eine Beurteilung der Fassade soll an einem Mock-Up stattfinden.

# Alexanderplatz, Baufeld D7 (Wiedervorlage)

PROTOKOLL 82. Sitzung des Baukollegiums Berlin 26.10.2020 | SenSW

Zum Thema der gemeinwohlorientierten Flächen wird das Gespräch fortgesetzt.

Die Bauherrenschaft begrüßt die Empfehlung. Für Anregungen zum Thema graue Energie, Konstruktion in z.B. Holzbau ist man dankbar und aufgeschlossen.

Es soll eine Wiedervorlage zu den o.g. Themen stattfinden.

## PROTOKOLL 82. Sitzung des Baukollegiums Berlin 26.10.2020 | SenSW

***Protokoll: Thomas M. Krüger.***

***Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.***

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

***Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: 030 / 90 139 44 31 oder [nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de](mailto:nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de)***

***Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.***

***Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.***