



Visualisierung © Collignon Architektur

Stadtquartier Marienhöfe

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

TEILNEHMER

Vorhabenträger

Reinhold Semer, RS GmbH & Co. Immobilien II KG
 Katharina Semer, RS GmbH & Co. Immobilien II KG
 Leonie Rothe, RS GmbH & Co. Immobilien II KG
 Oliver Collignon, Collignon Architektur
 Tilman Weitz, Collignon Architektur
 Heike Warns, Collignon Architektur
 Carole Blessner, Atelier Loidl
 Felix Schwarz, Atelier Loidl

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

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
 Manfred Kühne, SenSW
 Susanne Walter, SenSW
 Thorsten Wilhelm, SenSW
 Thorsten Keller, WBL SenSW
 Cornelius Hutfless, Referendar SenSW
 Jörn Oltmann, Baustadtrat Tempelhof-Schöneberg
 Herr Wanske, BA Tempelhof-Schöneberg
 Ina Carrasco, BA Tempelhof-Schöneberg
 Herr Grabmann, BA Tempelhof-Schöneberg
 Frau Richter, BA Tempelhof-Schöneberg
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Stadtquartier Marienhöfe

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

Projektvorstellung

Frau Lüscher begrüßt alle Teilnehmer*innen und übergibt das Wort an den Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg. Herr Oltmann gibt eine kurze Einführung zum Stand des Projektes, deren städtebauliche Konzeption seit vier Jahren im Dialog mit dem privaten Investor entwickelt wurde.

Es wurde bereits dreimal im Stadtentwicklungsausschuss der BVV, zuletzt vor 2 Monaten, vorgestellt.

Das Projekt ist sehr bedeutsam für den Bezirk, weil eine bisher versiegelte, unterausgenutzte Fläche des gewerblich geprägten Gebietes mit einer Größe von 100.000 qm zukünftig zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden soll. Beispielgebend für die neue Programmierung wird ein Handwerkerzentrum mit 10.000 qm Fläche für Betriebe und haushaltsnahe Dienstleistungen sein. Die Mietkonditionen werden sehr moderat sein.

Mit einer GRZ von 0,31 ist der Versiegelungsgrad angemessen niedrig.

Die Ergebnisse eines Bürgerbeteiligungsverfahrens sind mit Ideen für qualitätsvolle öffentliche Räume und gute Naherholungsmöglichkeiten in den weiteren Planungsprozess eingeflossen.

Eine Modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit einer baulichen Qualität, die denen der weiteren Wohngebäude gleichkommt, wird in die neue Infrastruktur integriert.

Das neue Viertel wird eine gute ÖPNV durch die Anbindung des S-Bahnhofes Attilastraße erhalten und es wird neue überregionale Fußgänger- und Fahrradverbindungen geben.

Herr Semer, Gesellschafter der RS GmbH & Co. Immobilien II KG ergänzt, dass die errichteten Wohnungen im Bestand des Eigentümers bleiben sollen. Die MUF-Flüchtlingsunterkunft wird nicht modular erstellt, sondern so, dass sie später in reguläre Mietwohnungen umgebaut werden kann. Im Sinne eines „15-Minuten-Quartiers“ sollen die Marienhöfe autofrei gehalten werden, die Nachhaltigkeit steht an erster Stelle.

Herr Collignon erläutert das Projekt, die Präsentation ist in vier Kapitel gegliedert.

1. Konzeptentwicklung und Städtebau

Das Grundstück liegt in der Nähe des S-Bahnhofes Attilastraße zwischen Gewerbeansiedlungen und Bahngleisen in einer Insellage. Zwei dort befindliche Lagerhallen des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf und ein Hellweg Baumarkt werden abgerissen.

Die neuen Baumassen sollen dann entlang der Grundstücksgrenzen angeordnet werden, um Raumkanten zu definieren und eine zentrale Freifläche auszubilden. Im nächsten Schritt wurden 50 x 50 m große Baufelder definiert, um eine kleinteilige Körnung zu erreichen. Die Baukörper selbst werden dann meist U- oder L-förmig ausgebildet, um eine gute Belichtung und Luftdurchströmung des Quartiers zu gewährleisten. Die Höhe der Baukörper richtet sich nach der gegenüberliegenden, viergeschossigen Neubebauung an der Röblingstraße.

So entsteht eine dem Umfeld angemessene Körnung ohne Großformen, die eine gute Belichtung aller Flächen und Innenräume ermöglicht und die Abendsonne bis tief ins Quartier dringen lässt.

2. Quartiersqualitäten

Die zentrale Freifläche wird als Abfolge identitätsstiftender Räume entlang einer Perlenkette entwickelt, bei der sich grüne Stadträume und Platzflächen abwechseln. Von der Attilastraße aus gelangt man über die Zugangsallee auf den Quartiersplatz Süd, von dort in den mittigen Anger und weiter zum Quartiersplatz Nord und dem Park.

Die Anbindung an die Umgebung wird durch eine neue Vernetzung mit dem Umfeld (Rad und Fußwege, Versorgung, soziale Infrastruktur) geschaffen. Die fußläufige Verbindung zur Marienhöhe wird gestärkt und langfristig soll auch

Stadtquartier Marienhöfe

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

nach Westen eine Verbindung Richtung Steglitz über ein Brückenbauwerk entstehen, die Finanzierung hierfür wird aus öffentlichen Geldern gesichert.

Das Quartier wird verkehrsberuhigt, zwei Erschließungsschleifen an der Attilastraße und von der Röblingstraße führen in das Areal zu den Tiefgarageneinfahrten und sorgen für eine frühe Umleitung des Verkehrs unter die Oberfläche. Eine Integrierung der Tiefgarageneinfahrten in die Erdgeschosszonen der Gebäude würde eine zu starke Einschränkung der Nutzung verursachen. Der Anger soll nur in Sonderfällen befahrbar sein und ruhender Verkehr wird ausschließlich im Untergeschoss verortet.

Die Marienhöfe mit insgesamt ca. 170.000 m² Nutzfläche sollen eine soziale Durchmischung nach dem Berliner Modell erhalten und für BewohnerInnen in verschiedenen Lebensphasen funktionieren. Dies geschieht durch einen Mix aus 47% Wohnen mit ca. 80.000m² Fläche, davon 30% sozial gefördert, einer Flüchtlingsunterkunft für ca. 300 Personen, 75 Kita-Plätzen und einem Seniorenzentrum, sowie 53% Gewerbe mit ca. 90.000 m² Fläche. Das Gewerbe wird im südlichen Teil des Grundstücks an der Attilastraße um den Quartiersplatz Süd vorgesehen, hier sollen neben Gastronomie, Einzelhandel und Büroflächen für Coworking auch ein Handwerkerhaus mit ca. 10.000 m², weitere Gewerbeflächen und ggf. ein Hotel entstehen.

Atelier Loidl hat das Freiflächenkonzept erarbeitet. Hierbei wird der Charakter der benachbarten Landschaftsräume an den Rändern aufgegriffen und über Fugen ins Quartier geführt. Die Freiflächen gliedern sich in öffentliche Grünflächen, Plätze und Spielflächen. Es gibt halböffentliche Bereiche zwischen und hinter den Häusern, sowie private Höfe und Dachflächen. Das Konzept wurde auf Basis von Partizipationsworkshops mit BürgerInnen entwickelt.

Für das Quartier wird ein Nachhaltigkeitskonzept mit DGNB Platin Standard angestrebt, der u.A. den KfW 55 Standard, die Regenwasserversickerung vor Ort, Biodiversität und ein innovatives Abfallkonzept vorsieht. Bei der Konstruktion soll auf Recycling vorhandener Baustoffe gesetzt werden.

3. Hochpunkte

Die zwei geplanten 10-stöckigen Hochpunkte markieren zwei wichtige Stellen im Quartier:

Der Hochpunkt Süd (Haus 20, Handwerkerhaus) signalisiert den Eingang zum Quartier von der Attilastraße aus. Das durch seine versteckte Insellage nicht sichtbare Quartier erhält somit Präsenz im Stadtraum durch ein Gebäude angemessener Höhe. Die Markierung der südlichen Einfahrt ins Quartier, das nur über wenig Straßenfront und -zugang verfügt, lenkt den Nutzer und Besucher ins Gewerbegebiet. Es dient als Visitenkarte zur Stadt, erhöht die Wieder-erkennbarkeit und fungiert als Aushängeschild des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets.

Der Hochpunkt Mitte (Haus 4, Bürohaus) markiert den Übergang vom Gewerbegebiet im Süden zum urbanen Sondergebiet im Norden, sowie den Knick durch Umlenkung des Blicks und des Stadtraums. Durch die Lage am Anger werden Flächen mit Ausblick ins Grüne und weitem Blick zur Stadt geschaffen. Die Positionierung erfolgt an der Verlängerung des Marienhöher Wegs.

Die Kriterien aus dem Hochhausleitbild finden Anwendung, es wird bei den Hochhäusern auf eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität geachtet, es erfolgt die Anlage neuer großzügiger Grünanlagen und es entsteht ein Mehrwert für die Allgemeinheit durch die Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und dem Angebot subventionierter Flächen für das Handwerk (Haus 20). Darüber hinaus wird ein Quartiershaus für kommunikative und soziale Nutzungen geplant. Die Bürgerinformation fand im Sommer 2020, die Partizipation zu den Außenanlagen im Herbst 2020 statt.

Stadtquartier Marienhöfe

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

4. Architektur & Gestaltung

Die Architektursprache folgt einem einheitlichen Gestaltungsprinzip. Durch die Variantenbildung bei der Gestaltung der einzelnen Gebäude, entsteht eine gezielt gestaltete Gesamtatmosphäre anstelle einer „Bauausstellung“.

Hervorgehoben wird das Handwerkerhaus (Haus 20) an der Attilastraße, das durch die Verwendung von Betonfertigteilen den Bezug zum Handwerk und zur Industrie ausdrücken soll. Es entsteht ein „kräftiges Haus“ mit elegantem Fassadenausdruck durch feine Profile.

Das Innovationszentrum (Häuser 2, 19) beinhaltet Gastronomie, Büros, Coworking, Forschung und Entwicklung. Die Häuser erhalten begrünte Fassaden, hinter denen auskragende Balkone angeordnet sind.

Die Büro- und Schulungsgebäude (Häuser 3, 17, 18) erhalten eine Faserbetonverkleidung mit eloxierten Alu-Glas-Modulen.

Das Verwaltungsgebäude (Haus 4, Hochpunkt Mitte) wird als skulptural ausformulierter Baukörper geplant und erhält eine gefaltete, teilgelochte Alu-Glas-Fassade mit leichtem Ausdruck. Dieses Gebäude bildet eine Zäsur am Übergang zwischen dem gewerblichen und dem bewohnten Teil der Marienhöfe.

Die Wohngebäude an der Westseite des Angers (Häuser 5-7) mit z.T. geförderten Wohnungen erhalten eine mineralische Putzfassade (WDVS) mit keramischen Elementen, während die an der Ostseite (Häuser 14-16) mit vorgefertigten Holzfassaden mit mineralischer Bekleidung ausgestattet werden. Hier sind z.T. auch Gastronomie und kleine Shops angeordnet.

Der Quartiersplatz Nord dient als Treffpunkt für Erholung und Spiel. Hier entsteht u.A. das Quartiershaus (Haus 13) mit Büchercafé, Gastronomie, Gesundheits- und Fitnessangeboten und einer transluzenten Profilglasfassade und die Flüchtlingsunterkunft.

Die Häuser an der Röblingstraße sind als Mauerwerksbauten mit mineralischem Putz geplant.

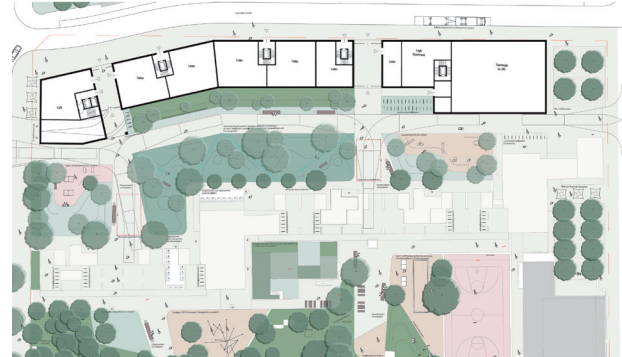
Empfehlung

Vorgetragen von Regine Keller

Es fand eine intensive Diskussion zu dem anspruchsvollen Projekt statt.

Das Gremium ist sich in folgenden Punkten einig:

- Das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges Quartier werden positiv bewertet.
- Die Freiraumversorgung ist nicht adäquat und muss mit der Charta von Berlin abgestimmt werden.
- Die Zufahrt zum Gewerbegebiet im Süden ist nicht überzeugend, die Planer werden gebeten, sich zugunsten eines qualitätsvolleren Freiraums, sich kritisch mit der Zufahrtssituation auseinanderzusetzen.
- Eine einheitliche architektonische Entwicklung ist begrüßenswert. Drei Gebäude sollten sich jedoch in der Architektursprache hervorgehoben und in einem konkurrierenden Verfahren weiterentwickelt werden (die beiden Hochpunkte und das Gemeinschaftshaus). Die städtebauliche Konfiguration des mittleren Hochpunktes als Scheibe ist dabei nochmals zu hinterfragen.
- Es wird empfohlen, das Gesamtquartier in der architektonischen Weiterentwicklung durch das Baukollegium begleiten zu lassen.
- Es gibt keine Vorbehalte zur Höhenentwicklung.
- Die geringfügig über dem Boden schwebenden Hochparterre-Balkone sollen vermieden und stattdessen Freiräume zur Aneignung geschaffen werden.



Visualisierung © ioo Architekten

Neubau Geschäfts- und Wohngebäude und Tiefgarage Friedrichstr. 245

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | SenSW

Vorhabenträger

Prof. Klaus Latterman, ioo Architekten
 Barbara Elwart, ioo Architekten
 Jan-Steffen Iser, DLE Deutsche Landentwicklung GmbH & Co. KG
 Zolt Farkas, EL Projektentwicklung Mehringplatz GmbH

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

Verwaltung

Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin SenSW
 Manfred Kühne, SenSW
 Susanne Walter, SenSW
 Bernhard Heitele, SenSW
 Thorsten Wilhelm, SenSW
 Thorsten Keller, WBL SenSW
 Cornelius Hutfless, Referendar SenSW
 Florian Schmidt, Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
 Sebastian Kropp, BA Friedrichshain-Kreuzberg
 Matthias Peckskamp, BA Friedrichshain-Kreuzberg
 Andreas Dihlmann, BA Friedrichshain-Kreuzberg
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
 Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

PROTOKOLL 86. Sitzung des Baukollegiums Berlin 10.05.2021 | 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