

Gebäude und Umfeld

Berlin, Fanny-Zobel-Straße, Architekturwettbewerb entschieden: drei Punkthochhäuser und 3.000 m² Bürgerpark

Drei solitäre Neubauten sorgen für großzügige Durchblicke und freien Zugang zur Spree, hohe Aufenthaltsqualität durch 3.000 m² großen Bürgerpark, 80 % der Grundstücksfläche bleibt unbebaut. Die Agromex GmbH & Co. KG realisiert auf dem rund 7.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Fanny-Zobel-Straße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick drei solitäre Neubauten, die die bestehende Bebauung komplettieren und eine Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen bilden. Der Investor setzt damit den Entwurf des Berliner Büros Pysall Architekten um, das unter Leitung des Justus Pysall im Juni als Sieger aus einem international ausgeschriebenen Architekturwettbewerb hervorgegangen war. 14 renommierte Büros hatten ihre Entwürfe in einen zweiphasigen Wettbewerb eingebracht, der nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe der Architektenkammer Berlin durchgeführt wurde.



Der Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs für die Fanny-Zobel-Straße

„Die zehnköpfige Jury mit Vertretern aus Senat und Bezirk sowie unabhängigen Sachverständigen hat diesen Entwurf einstimmig zum Sieger erklärt, da die Lösung der solitären Einzelbauten eine Komplettierung des Quartiers sicherstellt, ohne dass Anwohner auf einen Spreeblick verzichten müssen“, so Franz Rembold, Geschäftsführer der Agromex GmbH & Co. KG. „Damit ist der Entwurf eine deutliche Verbesserung zum Masterplan von 1994, denn er schafft es, einerseits die Qualität des Quartiers zu erhalten und andererseits dringend benötigten Wohnraum für ein breites Zielpublikum zu schaffen.“

Spreeblick bleibt erhalten

Verzicht auf maximale Bebauung zugunsten nachbarschaftlicher Belange

Der ursprüngliche Masterplan für das Grundstück, der auch Grundlage für die vorhandenen Gebäude des Quartiers vom Treptower bis zum TwinTower-Komplex war, sah eine vollständige Bebauung des rückwärtigen Flurstücks 97 mit einem Wohnblock sowie eine Verdreifachung der TwinTowers vor, d.h. insgesamt sechs gleichartige Baukörper auf dem Flurstück 118 entlang des Spreeufers. Entsprechend dieser Maßgabe



fanny Blickachse aus dem Bürgerpark des Bauvorhabens Fanny-Zobel-Straße auf die Spree

gelingt eine Minimierung der bebauten Fläche auf einen Anteil von 20 Prozent am Gesamtgrundstück. Alle drei Neubauten sind so ausgerichtet, dass ihr Schattenschlag auf die Spree fällt und die Nachbarbebauung somit nicht beeinträchtigt. Das Zentrum des Quartiers bildet ein Bürgerpark mit rund 3.000 Quadratmetern Grün- und Spielfläche. Er überdeckt die geplanten Ladeneinheiten, die für eine belebende Nutzungsmischung des Quartiers sorgen. Zudem ist der Bürgerpark über großzügige Durchwegungen direkt mit dem Spreeuferweg verbunden, der unter Inanspruchnahme des Grundstücks von 6,0 auf 10,5 Meter verbreitert wird. „Ich kann nachvollziehen, dass dieser Entwurf die Jury städtebaulich durch eine subtile Setzung der drei neuen Hochhauskörper im Kontext mit dem gewachsenen Quartier und in Bezug auf die besondere Lage direkt am Spreeufer überzeugt hat. Die konzeptionelle Entscheidung, für den nunmehr erforderlichen Planungsprozess einen Entwurf zu wählen, der die Grundfläche für das Wohnen in zwei schlanke, jedoch hierdurch um bis zu 110 Meter hohe Türme integriert, würde für das gesamte rückwärtige Quartier viel Freiraum schaffen und so sicherstellen, dass Spreeblick und Spreezugang für alle erhalten bleiben“, so Rainer Hölmer, Bezirksstadtrat Treptow-Köpenick und Leiter der Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt. „Besonders freut mich, dass der Investor die Bereitschaft zeigt, die Fläche des Bürgerparks signifikant über die bisher geforderten 2.000 Quadratmeter hinaus um weitere 50 Prozent auf 3.000 Quadratmeter zu erhöhen“, so Hölmer weiter.



fanny Quartier und Grundstück Fanny-Zobel-Straße aus der Vogelperspektive

wäre eine riegelartige Bebauung in den unteren Etagen entstanden, die abgesehen von zwei schmalen Durchstichen den Bewohnern der dahinter liegenden Wohnbebauung jeglichen Spreeblick nehmen würde. Dieses Problem löst auch der bestehende B-Plan-Entwurf nicht auf, der drei, über Querriegel miteinander verbundene, gleich hohe Türme sowie eine Überbauung der Fanny-Zobel-Straße und eine zweigeschossige Bebauung des rückwärtigen Flurstücks 97 vorsieht.

„Diese Planung könnte zwar deutlich schneller und ohne ein neues B-Plan-Verfahren umgesetzt werden, ist aber von uns unter anderem wegen der erheblichen Nachteile für die Nachbarn der Fanny-Zobel- und Hoffmannstraße nicht erwünscht und wird auch nicht weiterverfolgt“, so Rembold weiter. „Stattdessen hat die intensive Auseinandersetzung mit Architektur und Grundstück im Rahmen des Wettbewerbs gezeigt, dass eine höhere und schlankere Bebauung Raum für großzügige Verbindungen zur Spree schafft und vielfältige Weit- und Durchblicke sowie Bezüge zur Spree erhalten bleiben.“

So sieht der Siegerentwurf von Pysall Architekten die Realisierung von drei Punkthochhäusern mit Höhen von 63,5 bis 110 Metern vor. Dadurch

Die beiden Wohntürme vermitteln mit 99 bzw. 110 Metern harmonisch zwischen den Höhen der umliegenden Uferbebauung, bei der der östliche gelegen Treptower mit seinen 125 Metern weiterhin die Dominante bildet. Die insgesamt rund 200 Wohneinheiten verfügen über durchschnittliche Wohnflächen von 65 bis 135 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind jeweils in mindestens zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und verfügen über Balkon oder Wintergarten. Ergänzt werden die Wohntürme durch einen Hotelneubau, der insgesamt eine Geschossfläche von rund 12.000 Quadratmetern sowie rund 200 Zimmer umfasst. Freistehend, jedoch typologisch durch seine Höhe mit den TwinTowers vernetzt, kommen dem Hotelneubau mit einer Höhe von 63,5 Metern durch Spree und Bürgerpark vielfältige Außenraumqualitäten zugute. Die Fassa-

Bürgerpark mit rund 3.000 Quadratmetern Grün- und Spielfläche

Hotel mit fast 200 Zimmer

de ist mit variierenden opaken und transparenten Flächen mit einer dezenten Farbigkeit geplant, sodass dem Gebäude die Monotonie der typischen Lochfassaden von Hotelzimmern genommen wird.

Ganzheitliche Planung hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Projekt wurde von Pysall Architekten gemäß des Prinzips „cradle to cradle“ ganzheitlich gedacht und geplant. „Bereits die grundsätzlichen städtebaulichen Entscheidungen beinhalten den nachhaltigen Umgang mit öffentlichen Gütern und berücksichtigen nicht nur den ressourcenschonenden Bau und Betrieb der Neubauten, sondern stellen sich der Verantwortung, den Parametern des Ortes umfassend zu entsprechen“, erläutert Architekt Justus Pysall, der den Themen Ganzheitlichkeit und Nachhaltigkeit in seinen Arbeiten einen sehr hohen Stellenwert gibt. „Durch die Minimierung versiegelter Flächen und eine Bebauung mit schlanken Baukörpern werden eine natürliche Luftzirkulation sowie eine natürliche Besonnung des Quartiers sichergestellt, sodass es zu keiner Beeinträchtigung des Mikroklimas kommt.“

Die Fassadenflächen der drei Türme werden hochwärmedämmend ausgeführt, sodass nur ein geringer Bedarf an Wärme- und Kühlenergie besteht. Über umschaltbare Kältemaschinen und Wärmepumpen erfolgt aus Geothermie eine Baukernaktivierung. Hierbei wird mittels Rohrschlangen in den Gründungspfählen der Türme sowie der Bodenplatte der Tiefgarage dem Grundwasser im Winter entzogene und im Sommer wieder zugeführte thermische Energie zur gleichbleibenden Temperierung der Stahlbetontragskonstruktion genutzt. Hierdurch kommt das Projekt dem durch das EEWärmeG Entwurf 2011 geforderten Anteil von erneuerbaren Energien am Wärme- und Kälteenergiebedarf eines Gebäudes nach.

Die Auswahl der verwendeten Baumaterialien erfolgt unter Gesichtspunkten der ökologischen Nachhaltigkeit über den Gesamtlebenszyklus. Dies umfasst sowohl Herstellung und Transport als auch Einbau, Nutzung und Recyclebarkeit von Materialien und Produkten. Weiterhin ist geplant, die Baustellenbelieferung über die Spree zu organisieren, um Lärm- und Staubbelastungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten. Abgerundet wird das Bauvorhaben durch eine zum Teil mit Tageslicht belichtete Tiefgarage mit 300 Fahrrad- und 400 PKW-Stellplätzen, die mit einer Erschließung über die westliche Fanny-Zobel-Straße den Verkehr aus dem gesamten Quartier heraushält.

Fassadenflächen der drei Türme werden hochwärmedämmend ausgeführt

Corinna Kaspar



Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.

www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme

Teilnehmer des Architekturwettbewerbs Fanny-Zobel-Straße im Überblick:

1. Runde

3XN, Kopenhagen)	e2a, Zürich	Hadi Teherani, Hamburg
Baumschlager Eberle, Lochau	Sauerbruch Hutton, Berlin	Leon Wernicke, Berlin
Fuchshuber & Die Kollegen, Leipzig	Grüntuch Ernst, Berlin	Henning Larsen, Kopenhagen
Harry Gugger, Basel		

1. und 2. Runde

Barkow Leibinger, Berlin (2. Platz)	Hascher Jehle, Berlin (3. Platz)	Ingenhoven, Düsseldorf
Pysall Architekten, Berlin (1. Platz)	KSP, Frankfurt	

Agromex GmbH & Co. KG ist seit dem Jahr 1991 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Mit Niederlassungen in Berlin und Leipzig liegt der unternehmerische Schwerpunkt in der Hauptstadt und den neuen Bundesländern. Hier wurden in den letzten 20 Jahren zahlreiche Bestandsimmobilien hochwertig saniert. Neben der Sanierungstätigkeit entwickelt und realisiert Agromex moderne Neubaukonzepte. In Kombination mit den individuellen Betreuungsstrukturen ist es Anspruch des Unternehmens, Kunden einen umfassenden Service und Immobilien anzubieten, bei denen die gesamte Wertschöpfungskette in einer Hand liegt. www.agromex.de

Pysall Architekten entwirft und plant Architektur, Städtebau sowie Interieurs und Ausstellungen. Schwerpunkte sind nachhaltige, räumlich komplexe Bauvorhaben sowie die Aufstellung von Masterplänen zur Standortentwicklung und konzeptionellen Strategieplanung im Städtebau. Zu den Referenzprojekten des Büros gehören u. a. das Museum für Luftfahrt in Krakau, das mit der DGNB-Gold Zertifizierung für nachhaltiges Bauen ausgezeichnete Bürohaus LTD_1 in Hamburg, die Masterplanung für den BBI Business Park am neuen Flughafen in Berlin und die Planung der nachhaltigen Stadt „Rose of Mianyang“ – Sustainable City in China. Justus Pysall ist Mitglied der Architektenkammer, Mitglied des BDA Berlin, im Schin-kelausschuss des AIV, der Stiftung Baukultur und in der DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. www.pysall.net

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
