

Ehemaliges YAAM-Gelände Stralauer Platz 35

Hier finden sich Bilder aus der Ausstellung des Wettbewerbsgewinners (März 2015) sowie einige Hintergrundinformationen, über die ich verfüge - für die ich jedoch keine Gewähr übernehme.

- Grundstücksgröße: 8.903 m<sup>2</sup>
- Bauvorbescheid über rund 31.000 m<sup>2</sup> BGF für ein Bürogebäude, GFZ 3,5
- Basiskaufpreis: 19 Millionen Euro (bei 31.000 m<sup>2</sup> BGF) = 2134 Euro/m<sup>2</sup> Grundstück, Zusatzkosten bei höherer baulichen Nutzung
- Zahlungsfrist des Käufers bis Ende Juni 2015
- Es gab (und gibt) einen Investor, der das Grundstück mit einer Nutzung von nur 24.000 m<sup>2</sup> BGF kaufen wollte
- Die aktuelle Planung hat nach eigenen Berechnungen eine Geschossfläche von rund 40.000 m<sup>2</sup>, GFZ: 4,5

## Anlass und Ziel

Der Standort für das Projekt "Hotel und Wohnbebauung am Stralauer Platz", Berlin-Friedrichshain, liegt in einer der attraktivsten Berliner Innenstadtlagen unmittelbar am Nordufer der Spree zwischen Schillingbrücke und Oberbaumbrücke, westlich anschließend an die weltbekannte East-Side-Gallery. Das Grundstück wird begrenzt durch das Gebäudeensemble des Energieforums Berlin, den Stralauer Platz, den East-Side-Park und das Spreeufer. Im nord-östlichen Bereich des Grundstücks Stralauer Platz 35 stehen die Teile der unter Denkmalschutz stehenden Berliner Mauer, die zu erhalten und in die Konzeption der künftigen Bebauung zu integrieren sind.

Anlass des Wettbewerbs ist die Absicht der JUWI 3 Immobilien GmbH, Wohnbebauung und ein Hotel an diese herausragenden Standort zu errichten. Auf dem rd. 8.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück sollen ein 8-geschossiges Hotel am Stralauer Platz und nach Süden anschließend eine Wohnbebauung mit Garagensockel mit einer Geschossfläche von mind. 35.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Basierend aus § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt ein Bauvorbescheid für eine zulässige Nutzung von rd. 36.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor. Die Planung, für die der Bauvorbescheid vorliegt, berücksichtigt in der bauliche Konzeption jedoch nicht die denkmalgeschützte Hinterlandsicherungsmauer.

Der Auslober erwartet als Ergebnis des Wettbewerbs einen Entwurf für das Hotel, der eine herausragende architektonische Qualität und eine gestaltbildende Beziehung zum städtebaulichen Umfeld verbindet sowie eine städtebauliche Figur für eine Wohnbebauung und eine Fassadengestaltung zum Stralauer Platz, zum Park und zur Spree, die der Attraktivität des Standorts gerecht wird. Darüber hinaus soll das Neubauvorhaben einen markanten architektonischen Abschluss des East-Side-Parks - zwischen East-Side-Gallery und Spree - bilden.

Der Wettbewerb erfolgt in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

### Auslober

JUWI 3 Immobilien GmbH  
Herr Wilhelm Hilpert  
Friedrich-Ebert-Ring 10  
97072 Würzburg

### Koordination und Durchführung

Keller, Elles & Kollegen GmbH  
Renate Keller  
Wichmannstr. 20  
10787 Berlin

Tel. +49.(0)30.618 51 06  
Fax. +49.(0)30.618 69 48  
info@keller-elles.de  
www.keller-elles.de

### Fachpreisrichter

- Oliver Dahm  
Architekt, Berlin
- Johannes Kuehn  
Architekt Berlin
- Justus Pysall  
Architekt Berlin

### Stellvertr. FachpreisrichterIn

- Julia Tophof  
Architektin Berlin

### Sachpreisrichter / Sachpreisrichterinnen

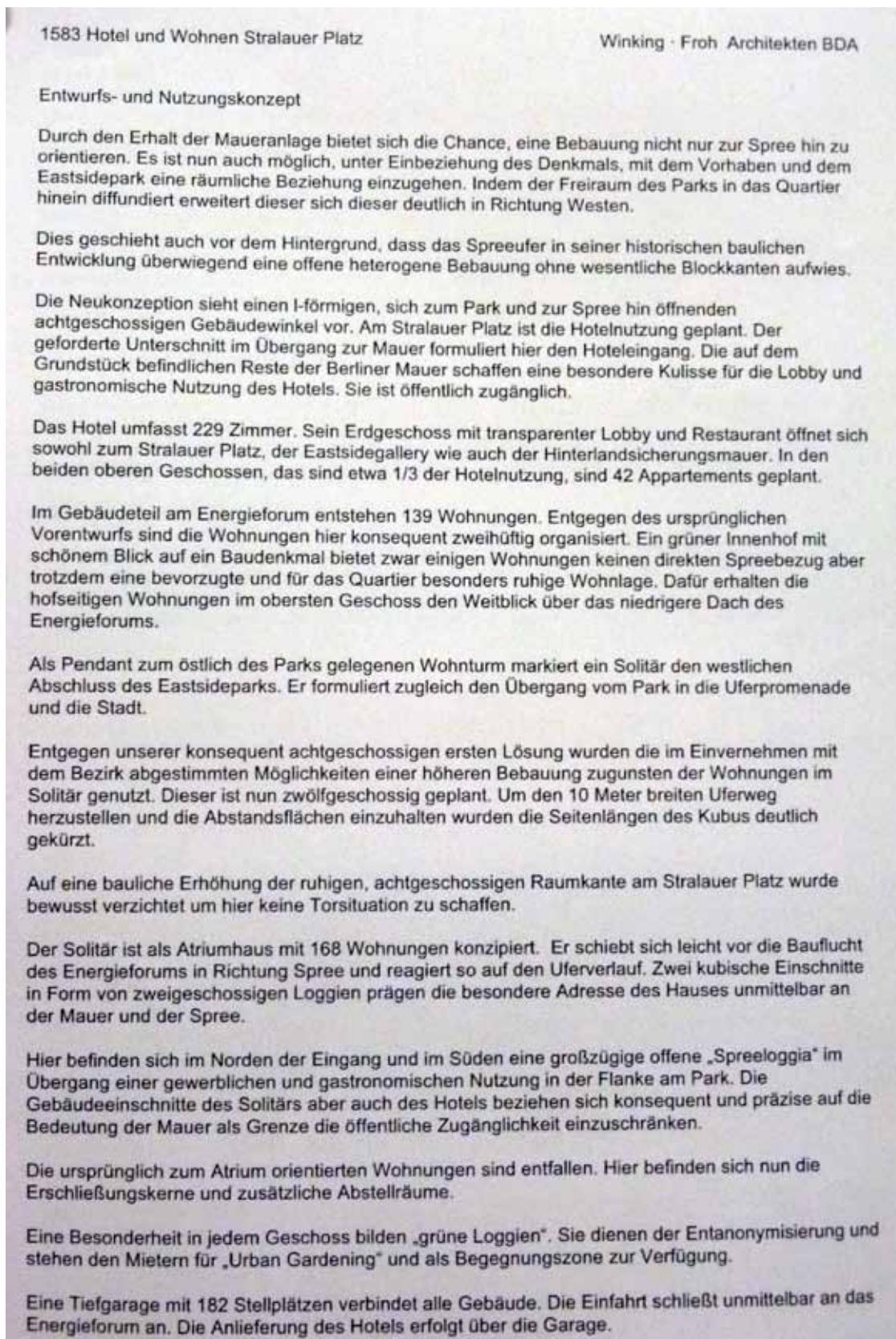
- Wilhelm Hilpert  
JUWI 3 GmbH
- Regula Lüscher  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,  
Senatsbaudirektorin
- Hans Panhoff  
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg  
Bezirksstadtrat für Planen, Bauen und Umwelt

## Aus der Wettbewerbserläuterung

Bezüglich des Bauvorbescheides wird hier eine neue Zahl genannt: „Basierend auf §34 BauGB liegt ein Bauvorbescheid für eine zulässige Nutzung von rd. 36.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor“.

Allgemeiner Wissensstand ist jedoch, dass der Bauvorbescheid nur rund 31.000 m<sup>2</sup> BGF vorsieht. Eine BGF-Zahl der aktuellen Planung fehlt.





## **Erläuterungsbericht Wettbewerbsgewinner**

Beachtenswert: Der Wohnbaukörper wurde „im Einvernehmen mit den Bezirk“ von der ursprünglich „konsequent achtgeschossigen ersten Lösung“ auf 12 Geschosse erhöht.

Damit wurde aus einem Gebäude mit „Berliner Traufhöhe“ ein Hochhaus, obwohl der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle!“ das ausschließt. Der Investor wäre offenbar mit acht Geschossen zufrieden gewesen.

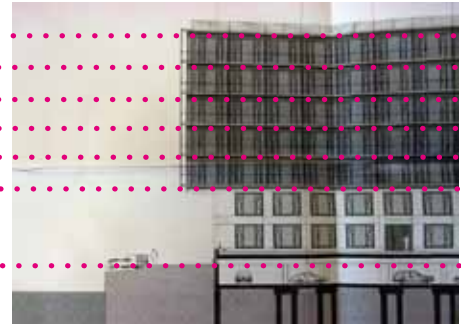
Planungsbilder aus der Ausstellung

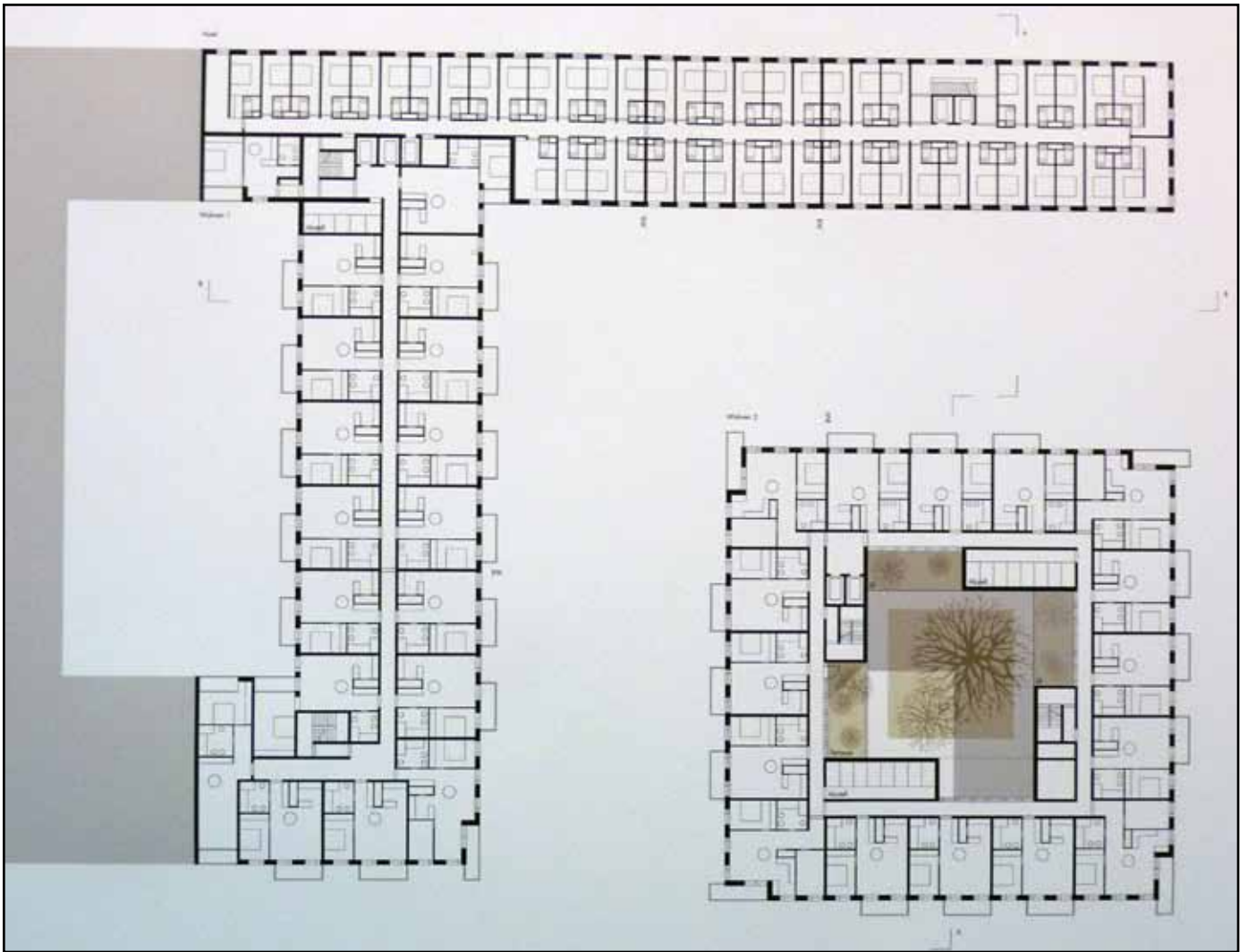




### Vergleich der Bauhöhen

- Bauvorbescheid „Columbus-Haus“:  
sieben Geschosse
- Planung aktuell: 12 Geschosse





Planungsbilder aus der Ausstellung



### **Empfehlung des Preisgerichtes**

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, dem Verfasser der mit dem I. Preis ausgezeichneten Arbeit die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes des Hotels und der Fassaden des Wohnungsbaus notwendigen weiteren Leistungen zu übertragen. Dabei sollen die in der schriftlichen Beurteilung formulierten Hinweise Berücksichtigung finden.

### **Schriftliche Beurteilung der Preisrichter:**

#### **I. Preis Winking Froh Architekten BDA, Hamburg/Berlin**

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Setzung aus zwei Großformen aus. Ein L-förmiger 8-geschossiger Baukörper schließt mit einem kleinen Hof an das Energieforum an und setzt sich entlang des Stralauer Platzes bis an die Grundstücksecke fort. Er bildet den Hintergrund für einen frei stehenden 12-geschossigen Block auf der südlichen Ecke. Dieser wirkt als städtebaulicher Akzent und reiht das Gebäude in die Abfolge von Großformen entlang des Spreeufers ein.

...

Die Gebäude sind so positioniert, dass untereinander großzügige, Abstände entstehen. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Spreeblick. Die Fassaden sind einheitlich gestaltet und relativ ruhig gegliedert. Es wäre zu wünschen, die Baukörper noch stärker zu abstrahieren und in ihrer stereometrischen Wirkung noch stärker herauszuarbeiten. Das Atrium des Blockes wird in seiner Aufenthaltsqualität kritisch gesehen, obwohl die natürliche Belichtung des umlaufenden Korridors gewürdigt wird. Eine Überarbeitung hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Belichtung, Schallbeeinträchtigung und Anordnung der Nutzungen scheint notwendig.

Das denkmalgeschützte Mauerfragment wird geschickt integriert, indem sich beide Baukörper an dessen Verlauf orientieren und gleichzeitig durch einen Rücksprung im 2-geschossigen Sockel zurücknehmen. ...

Der Jury erscheint es erforderlich, dass noch einmal selbstkritisch alle Entwurfs Elemente hinsichtlich der Beantwortung der Parameter des Ortes und der Aufgabenstellung zu überprüfen und in ihrer Essenz und Konsequenz durchzuarbeiten sind. Darüber hinaus ist die vorgeschlagene Auskragung des Blocks im 1. OG im Hinblick auf die Statik und den engen Kostenrahmen kritisch zu prüfen.



1. Preis: Winking Froh Architekten BDA, Hamburg/Berlin



2. Preis: Syperock Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin



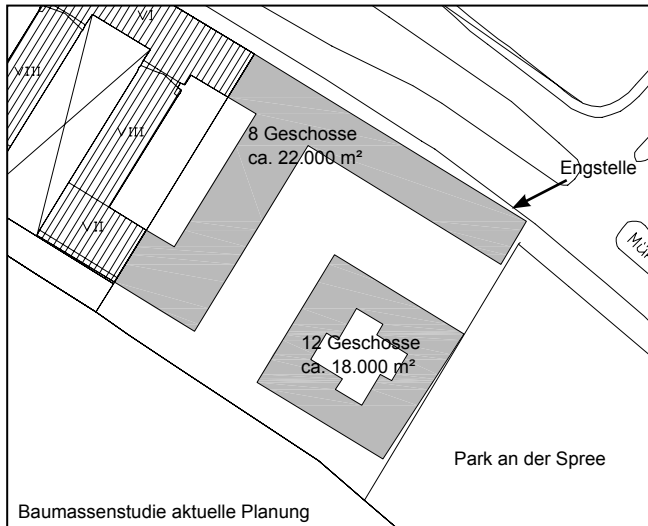
3. Preis: Holzer Kobler Architekturen Berlin GmbH, Berlin/Zürich

### Die drei Preisgewinner des Wettbewerbs

*Das vermeintlich kleinere Übel ist noch kein Grund zum Jubeln...*

**Baumassenstudien** (keine Planungsvorschläge!)

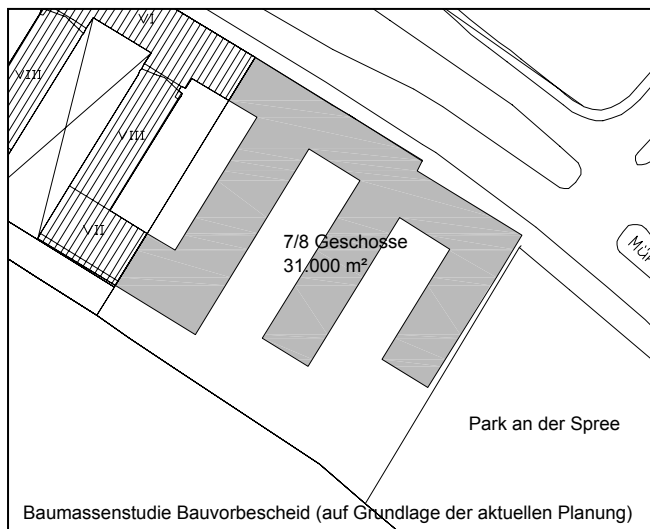
Wenn das Grundstück bebaut werden soll, dann muss es einen weichen Übergang vom Park an der Spree in die Anschlussbebauung (Energieforum) geben. Das ist im Sinne des Bürgerentscheids, mit dem möglichst 50 Meter tiefe Freiflächen am Spreeufer beschlossen wurden. Zudem sollte die Engstelle im Straßenverlauf zur Grundstücksgrenze am Stralauer Platz durch einen Gebäuderücksprung baulich aufgenommen werden.



Die aktuelle Planung platziert im Übergangsbereich den 12-geschossigen Hochhausblock, was eine maximale Abgrenzung zum Park an der Spree darstellt.

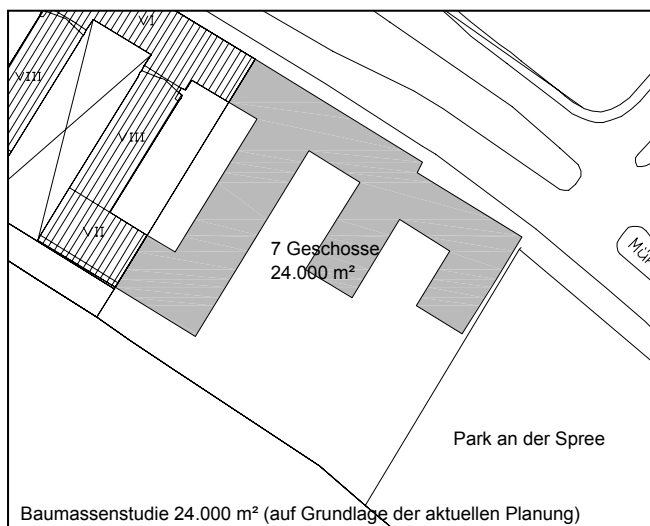
Die aktuelle Planung hat nach eigenen Berechnungen eine Geschossfläche von rund 40.000 m², GFZ: 4,5. Wohnen ist in diesen Dichten nicht zulässig.

Angaben über die Geschossflächen fehlen in den Planungsdarstellungen der Ausstellung.



Möchte man den Bauvorbescheid mit 31.000 m² Gewerbefläche umsetzen, dann könnte ein Kammsystem eine Staffelung besitzen.

Wohnen erscheint mit einer GFZ 3,5 nur bedingt zulässig.



Käme der Investor, der nur 24.000 m² BGF realisieren will zum Zuge, dann könnte mit einer Rückstaffelung der Gebäude auf einem Großteil des Grundstücks der Bürgerentscheid umgesetzt werden.

Wohnen erscheint mit einer GFZ 2,7 zulässig.



Última actualización 25-01-10



# Columbus-Haus

C/Stralauer Platz 35. Berlín  
 Berlín (Alemania)

Calificación urbanística: Urbano	Altura/Plantas: /
Superficie del suelo (m <sup>2</sup> ): 8.903m <sup>2</sup>	Zona Verde:
Ocupación del suelo:	Precio en €: 26.000.000 €
Coefficiente de edificabilidad: 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Repercusión(€/m <sup>2</sup> edificable): 834,40€ / MP
M <sup>2</sup> edificables: 31.160 m <sup>2</sup>	Usos: Oficina, Vivienda, Comercial, Hotelero



**Solar situado a una manzana de la Estación del Este, la segunda más importante de Berlín.**

**Dispone de prelicencia para construir 31.000m<sup>2</sup> de oficinas, viviendas, hotelero, terciario en 3 edificios. De esta manera quedan patrimonializados los derechos edificatorios.**

**Más información en [www.mediaspree.com](http://www.mediaspree.com)**

**Teléfono de Contacto: 971-24-41-62 (Palma de Maiorca) 91-561-52-02 (Madrid) Email: [ventas@urnova.com](mailto:ventas@urnova.com)**