



# Ku´damm 231

Neubau eines gemischt genutzten Quartiers mit Einzelhandel, Büro, Wohnen und ergänzenden Nutzungen am Küfurstendamm

Kooperatives Werkstattverfahren in 2 Phasen  
September 2022 – Juni 2023

## Protokolle

Planungswerkstatt I – Phase 1

Planungswerkstatt II – Phase 2

---

# K231 | Protokoll Planungswerkstatt I

## Zeit

03. November 2022, 09:00 bis 19:30 Uhr

## Ort

POP KUDAMM, Kurfürstendamm 229, 10719 Berlin

## Tagesordnungspunkte

TOP 1: Auftakt

TOP 2: Präsentationen

TOP 3: Entscheidung

TOP 4: Weiteres Verfahren

TOP 5: Ausklang

---

## Teilnehmende

Planungsteams (in alphabetischer Reihenfolge)

BIG - BJARKE INGELS GROUP, Kopenhagen

Robert Grimm, Derek J. Lange, Jakob Sand, Federica Fogazzi

COBE, Kopenhagen

Gabrielle Nadeau, Caroline Nagel

David Chipperfield Architects, Berlin

Thorsten Rothmann, Annette Flohrschütz, Martin Reichert, Guido Porta

Henning Larsen, Kopenhagen

Louis Becker, Greta Tiedje, Janka Paulovics

Jo Coenen Architects & Urbanists | Burckhardt+Partner, Amsterdam / Berlin

Jo Coenen, Carsten Krafft, Ralf Sträter, Daria Gronki, Christian Endara, Alex Gleizer

MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft, Berlin

Christoph Mäckler, Julia Mäckler, Augustin Clement, Gianluca Torini, Wenke Volkmann

Sergison Bates, Zürich / London

Annie Käppeli

Fachgutachter:innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Dr. Carlo W. Becker, Landschaftsplaner, Berlin  
Ingo Kanehl, Architekt, Köln  
Prof. Ulrike Lauber, Architektin, Berlin  
Julia Tophof, Architektin, Berlin  
Prof. Ingemar Vollenweider, Architekt, Basel

Stellvertretende Fachgutachter:innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Prof. Roger Boltshauser, Architekt, Zürich (stimmberechtigt in Vertretung für Frau Weinmiller)  
Martin Jasper, Architekt, Berlin  
Rita Mettler, Landschaftsarchitektin, Berlin

Sachgutachter:innen (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin, SenSBW  
Fabian Schmitz-Grethlein, BzStR für Stadtentwicklung, BA Ch-Wi  
Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und Direktor, LDA Berlin (anwesend ab 13 Uhr)  
Timo Herzberg, CEO, SIGNA  
Reiner Müller, Head of Development, SIGNA  
Georg Reuter, Managing Director, SIGNA

Stellvertretende Sachgutachter:innen (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Manfred Kühne, Abteilungsleiter Städtebauprojekte, SenSBW  
Patrizia Haggemüller, Project Manager Urban Development, SIGNA  
Jan Przerwa, Senior Project Manager, SIGNA

Sachverständige (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Anina Böhme, Referat II A, SenSBW  
Madlen Kratzsch, Referat II A, SenSBW  
Anne-Marie Wulff, Referat II A, SenSBW  
Jens Nyhues, Referat I A, SenSBW  
Sigfried Rudolph, Leitung Fachbereich Stadtplanung, BA Ch-Wi  
Alexander Götze, Fachbereich Stadtplanung, BA Ch-Wi  
Marcel Kümritz, Unt. Denkmalschutzbehörde, BA Ch-Wi  
Vera Schöller, Fachbereich Tiefbau, BA Ch-Wi  
Finja Winter, Referat III C Freiraumplanung und Stadtgrün, SenUMVK  
Hartmut Reupke, Abt. IV Mobilität, SenUMVK  
Jonathan Bratz, Landesdenkmalamt, Berlin  
Lena Nafe, Werner Sobek AG  
Christian Niehoff, BOHNZIRLEWAGEN GmbH  
Christian Scheler, Good Mobility Council GmbH

Gäste (in alphabetischer Reihenfolge)

Anna Cummings, Wissenschaftliche Volontärin, LDA

Carl Benz, Investment Director, SIGNA

Philip Dring, BOHNZIRLEWAGEN GmbH

Angela Drösser, SAMSON Übersetzungen GmbH

Julian Kaiser, Referendar, BA Ch-Wi

Sebastian Schmidt, PR-Manager SIGNA Group of Companies

Valerij Stefanischin, Junior Project Manager, SIGNA

Simon Tozmann, Executive Assistant, SIGNA

Norman Weichhardt, Head of Development, Covivio

C4C competence für competitions

Christopher Schriener | Geschäftsführung

Ruth Haller | Verfahrensbetreuung

Sophie Mertin | Verfahrensbetreuung

Nicolas Rossidis | Verfahrensbetreuung

---

## TOP 1 Auftakt (09:15)

Die Sitzung startet mit kurzen Begrüßungen durch Prof. Petra Kahlfeldt (SenSBW), Fabian Schmitz-Grethlein (Bezirk Cha-Wi) und Timo Herzberg (Signa).

Es wird vorgeschlagen, Herrn Ingemar Vollenweider zum Vorsitzenden des Gremiums zu wählen, der Vorschlag wird einstimmig angenommen. Herr Vollenweider nimmt die Wahl an und übernimmt die Moderation des Tages.

Protokoll führen Ruth Haller und Christopher Schriener vom verfahrensbetreuenden Büro C4C. Das vorliegende Booklet mit den vergleichenden Darstellungen und den Darstellungen der Entwürfe wird kurz vorgestellt.

---

## TOP 2 Präsentationen Teams (09:30)

Die Büros präsentieren ihre Arbeiten jeweils zu fest vorgegebenen Zeiten mit einem Zeitraum von 20-40 Minuten. In der Summe steht jedem Büro eine Zeit von 40 Minuten zur Verfügung. Die nicht für die Präsentationen genutzten Zeiten werden für Rückfragen und Diskussionen genutzt. Die Teams präsentieren Ihre Arbeiten anhand von Präsentationen und ihrer eingereichten Planunterlagen.

09:30 Jo Coenen Architects & Urbanists | Burckhardt+Partner

10:25 David Chipperfield Architects | Wirtz Intern. Landscape Architects

11:10 Henning Larsen (teils auf Englisch)

12:00 BIG - BJARKE INGELS GROUP (auf Englisch)

12:45 Mittagspause

13:20 Sergison Bates (auf Englisch)

14:00 COBE (teils auf Englisch)

14:50 MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft

15:40 Kaffeepause

---

### TOP 3 Diskussion und Entscheidung (16:00)

Nach einer kurzen Umbaupause werden alle Arbeiten anhand des Umgebungsmodells und der Pläne in der Reihenfolge der Präsentationen besprochen und die Qualitäten, Mängel, Chancen und Risiken diskutiert.

Anhand der Diskussion werden sowohl allgemeine Hinweise zur weiteren Bearbeitung als auch individuelle Überarbeitungshinweise entwickelt und gesammelt.

Nach Diskussion aller Arbeiten werden die Beiträge erneut in der Reihenfolge der Präsentationen durchgesprochen, diesmal mit einer Abstimmung zur Empfehlung der weiteren Bearbeitung in der zweiten Phase. Es wird wie folgt über die Arbeiten abgestimmt:

Planungsteam	Zustimmung / Ablehnung
Jo Coenen Architects & Urbanists	(00:12)
David Chipperfield Architects	(10:02)
Henning Larsen	(10:02)
BIG - BJARKE INGELS GROUP	(03:09)
Sergison Bates	(02:10)
COBE	(10:02)
MÄCKLERARCHITEKTEN*	(07:06)

\*Pattsituation wird durch doppeltes Stimmrecht der Auftraggeberin entschieden.

Im Ergebnis verbleiben folgende Arbeiten im Verfahren:

- COBE, Kopenhagen
- David Chipperfield Architects | Wirtz Intern. Landscape Architects, Berlin
- Henning Larsen, Kopenhagen
- MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft, Berlin

Die Auftraggeberin erklärt sich vor dem Hintergrund der erhöhten Zahl der Planungsteams auf 4 anstatt 3 bereit, die Preissumme von ursprünglich 85.000 € auf 107.500 € mit den folgenden Preisen für die 2. Phase zu erhöhen:

- 1. Preis: 40.000 €
- 2. Preis: 30.000 €
- 3. Preis: 22.500 €
- 4. Preis: 15.000 €

Es wird beschlossen, das verfahrensbetreuende Büro auf Basis der Diskussionen und Mitschriften einen Entwurf der allgemeinen und individuellen Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung ausarbeiten zu lassen, dies mit dem Vorsitzenden abzustimmen und anschließend in die Runde des Gremiums zur Abstimmung zu schicken (vgl. Anlage 1).

Nachfolgend werden die Diskussionen zu den ausgeschiedenen Arbeiten der 1. Phase zusammengefasst:

Planungsteam 1: Jo Coenen Architects & Urbanists | Burckhardt+Partner  
mit  
Lützw 7 Müller Wehberg Landschaftsarchitekten Part GmbH



Perspektivische Darstellung: Jo Coenen Architects & Urbanists

Verfassende Architektur

Prof. Ir. Jo Coenen

Mitwirkende Architektur

Ralf Stäter, Christian Endara Vargas, Alexei Gleizer

Verfassende Landschaftsarchitektur

Tim Hagenhoff, Prof. Cornelia Müller, Jan Wehberg

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Mahnush Arbabi

Fachberatende:

Uwe Abraham | Verkehrsplaner Komm. Infrastruktur

Mit einem städtebaulich prägnanten Ansatz kreiert der Entwurf aktive Figuren, die als Einzelbaukörper die Bestandsbebauung fortführen und um neue Typologien ergänzen. Diese Solitäre lösen die gründerzeitlich geschlossene Blockrandstruktur auf, wodurch sich das Projektgebiet zum Breitscheidplatz öffnet und neue Wegebeziehungen zur Umgebung geschaffen werden.

Im Zusammenspiel mit der Setzung des Hochpunktes wird diese Öffnung jedoch kritisch bewertet. Die weite Freistellung des Hochhauses sowie die Ausrichtung der schmalen Hochhausfassade zur prominentesten Gebietsseite - dem Ku'damm – erzeugen einen unverträglichen Bruch in dieser Blockrandkante. Dieser trägt Unruhe in die bauliche Struktur, scheint für die Ausbildung besonderer Adressen ungeeignet und verkennt den wesentlichen Charakter des Ku'damms.

Die Transformation des Blockes wird durch die geometrische Führung der Achsen gestützt. Neu geschaffene Möglichkeiten zur Durchwegung werden durch deren Enge und mangelnder Blickbeziehungen und Anknüpfungspunkte in Frage gestellt.

Die geringe bauliche Dichte des Entwurfs wird als Sympathieträger gehandelt. Aus wirtschaftlicher Betrachtung kann diese allerdings nicht überzeugen, da die bauliche Ausnutzung der Flächen in einer der zentralsten Lagen Berlins nicht die gewünschte Effizienz erzielt und die spitz zulaufenden Grundrisse der Gebäude im Sinne einer nachhaltigen Nutzung als problematisch betrachtet werden.



Planungsteam 4: Bjarke Ingels Group mit BIG Landscape - Bjarke Ingels Group



Perspektivische Darstellung: Bjarke Ingels Group

Verfassende Architektur

Jakob Sand

Mitwirkende Architektur

Robert Grimm, Derek John Lange, Federica Fogazzi, Adrianna Karnaszewska, Juliana Ortiz Morales, Charlie Laran, Laura Diaz Vizoso, Oscar Martinez, Monika Dauksaite, Greta Pieri

Verfassende Landschaftsarchitektur

Giulia Frittoli

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Marcel Götz, Louise Mould

Fachberatende

Thomas Lejeune | BIG Engineering, Kopenhagen (Statik)

Katrine Juul | BIG Sustainability, Kopenhagen (Klimaschutz und Nachhaltigkeit)

Aufbauend auf die historische Parzellierung schließt der Entwurf den Blockrand und konzentriert die wesentlichen Massen Richtung Innenhof.

In Gebäudehöhe und -tiefe orientiert sich die Blockrandbebauung an der Nachbarbebauung und schafft städtebaulich angemessene Anschlüsse. Die Versprünge und abgerundeten Ecken lassen dann aber den Bezug zur Umgebung vermissen und den Perimeter unmotiviert erscheinen.

Die Setzung der beiden abgestuften Hochpunkte im Blockinnenbereich wird kontrovers diskutiert. Grundsätzlich ist die Gewichtung des eingerückten Solitärs nachvollziehbar; die Platzierung eines neu geschaffenen Wahrzeichens im Blockinnenbereich aber wiederum widersprüchlich.

Die angebotene Höhe von über 150 m wird kritisch gesehen. Der Orientierungsrahmen umliegender Referenzobjekte wird deutlich überschritten. In Proportion und Relation fehlen Wechselwirkungen zwischen „gründerzeitlicher“ Blockrandbebauung und neuer Hochhaustypologie.

Von den verschiedenen Straßenseiten adressiert, sind die Erlebnisräume im Blockinnenbereich zu erreichen, die sich in öffentliche Freiflächen, halböffentliche Terrassen und den „geheimen Garten“ als Wohnaußenraum differenzieren und ein attraktives Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen. Ob eine Durchwegung des Projektgebietes mit Anschluss an die Umgebung im vorgeschlagenen Maß tatsächlich gegeben ist und gewährleistet werden kann, wird in Frage gestellt und die Hochlage des zentralen Plateaus als problematisch bewertet.

Planungsteam 5: Sergison Bates architekten



Perspektivische Darstellung: Sergison Bates architekten

Verfassende Architektur

Prof. Jonathan Sergison, Michael Stettler, Annie Käppeli

Mitwirkende Architektur

Michal Madeja, Sibe Duijsters, Barthélemy Reuse

Der Entwurf präsentiert sich als stadträumlich zurückhaltender Ansatz, der die Traufkante des Ku'damms aufnimmt und die beiden Hochpunkte städtebaulich geschickt platziert. Die Schließung der Blockstruktur erzeugt eine klare Line in Fortführung der historischen Blockrandkanten und wird insbesondere aus denkmalfachlicher Sicht positiv gewürdigt.

Die in abgestufter Höhe aus dem dreigeschossigen Sockel aufragenden Hochpunkte werden in ihrer Setzung und Drehung zueinander kontrovers diskutiert. Auch wenn die Hochhäuser dem Detaillierungsgrad dieser Verfahrensstufe entsprechend noch eher unspezifisch wirken, wird deren Potenzial, in der weiteren Vertiefung Nutzungsflexibilität mit Differenziertheit zu vereinen, grundsätzlich in Frage gestellt.

Im Blockinnenbereich sollen die Passage, die angrenzenden Innenhöfe und der große Dachgarten zur Belebung des Gebäudekomplexes beitragen. Die innenliegende, sich über drei Geschosse erstreckende Passage soll zudem der Durchwegung dienen und den Ku'damm mit der Augsburger und der Rankestraße verbinden.

Eine entsprechende Nutzungsprogrammierung und Frequentierung werden aufgrund der eingetauchten Ausführung, erforderlicher Belichtungsverhältnisse sowie der Gewährleistung der 24-stündigen Zugänglichkeit als nahezu unrealistisch erachtet und daher das für den Entwurf zentrale Element der Passage als problematisch bewertet.

Die städtebauliche Grundidee mit verhältnismäßig geringen Nutzungsflächen birgt die Gefahr, dass in der weiteren Ausdifferenzierung wesentliche Qualitäten des Entwurfs verloren gehen, um Auswirkungen und Anpassungen an den Flächen zu kompensieren.

---

### TOP 4 Termine

Auf Basis der Diskussionen und Rückmeldungen der Planungsteams wird entschieden, die Abgabe vom 21.12.2022 auf den 23.01.2023 um einen Monat nach hinten zu verschieben. Eine Terminabfrage für die Planungswerkstatt II erfolgt kurzfristig.

---

### TOP 5 Ausklang

Timo Herzberg bedankt sich für die Auftraggeberin bei allen Anwesenden für die Mitarbeit an dem Prozess und drückt seine Vorfreude auf die Ergebnisse der 2. Planungswerkstatt aus. Die Senatsbaudirektorin bedankt sich ebenso beim Gremium, bei der Auftraggeberin, beim Bezirk und bei der Verfahrensbetreuung für das bisher sehr gelungene Verfahren.

Die Sitzung schließt um 19:30.

---

## Anlage 1: Hinweise zur weiteren Bearbeitung in der 2.Phase

### Allgemeine Hinweise zur weiteren Bearbeitung

#### Dichte

Im Hinblick auf die städtebauliche Dichte der Entwürfe wird empfohlen, eine hohe Dichte nicht zu Lasten der Flächenqualitäten zu planen. Eine hohe Dichte ist kein Selbstzweck, sie muss zu Raumqualitäten und erkennbaren Mehrwerten in der Nutzung führen. Der Fokus liegt hier auch auf nachhaltig nutzbaren Flächen im Sinne der Wirtschaftlichkeit. Ein „Maßhandschuh“, der spezifischen Nutzungen für die gesamte Lebensdauer der Gebäude festschreibt, ist zu vermeiden. Vor allem hinsichtlich des Zieles der Umsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die städtebaulichen Dichten kritisch zu überprüfen.

#### Höhenentwicklung

Es gelten nach wie vor die Vorgaben der Aufgabenbeschreibung (Abs. 244), sie sind ernst zu nehmen: „Die Höhenentwicklung orientiert sich an den in der Umgebung bestehenden Höhen des Upper West und des Zoofensters von ca. 120 m.“

Aus denkmalfachlicher Sicht wird, wie in Absatz 256 beschrieben, höchstens ein Hochhaus als denkbar gesehen. Eine Höhe von über 120 m wird seitens des Landesdenkmalamtes äußerst kritisch gesehen.

Es wird ergänzend empfohlen, einen Fokus auf die Silhouettenbildung unter zwei Gesichtspunkten zu legen:

- Zum einen ist der Kontext der anderen Hochpunkte in der Silhouettenbildung zu bedenken. Ein Gesamtcluster von gleichförmigen, gleich hohen Hochpunkten wurde in der Diskussion städtebaulich als weniger spannungsreich bewertet.
- Zum anderen sollen die Planungen ein Abschluss der Hochhausentwicklungen nach Süden bilden und zu dem dort bestehenden gründerzeitlichen Quartier im Hinblick auf die Höhenentwicklung vermitteln.

In der 2. Phase ist die Wirkung geplanter Hochpunkte aus sämtlichen möglichen Perspektiven zu untersuchen. Insbesondere die Wirkung von „Hochhauswänden“ durch die spezifischen Geometrien oder durch zu dicht angeordnete Hochpunkte wird kritisch gesehen.

#### Städtebauliche Anschlüsse

Ein direktes Anbauen an die Brandwand des Neuen Ku'damm-Ecks mit einem oder mehreren Hochpunkten wird kritisch gesehen. Gesucht werden hier Elemente der Vermittlung, die große unmittelbare Maßstabssprünge vermeiden.

Eine Freistellung des Agrippina-Hauses auf beiden Seiten wird aus der Logik des (auch bauzeitlichen) Blockrandes kritisch und für die Zwecke der urbanen Vernetzung als nicht notwendig gesehen. Der Wert des Denkmals als Teil der Blockrandbebauung wurde in der Diskussion bekräftigend gewürdigt. Eine Durchwegung oder Öffnung im Sinne einer urbanen Vernetzung vom Kurfürstendamm zum Los-Angeles-Platz ist nach wie vor erwünscht, sie ist – in welcher Form auch immer – auch im Hinblick auf die sinnfälligere Verbindung südwestlich des Agrippina-Hauses vorzuzuführen.

### Freiflächen und urbane Vernetzung

Freiflächen im Sinne öffentlich nutzbarer Räume und Durchwegungen als urbane Vernetzung sind im weiteren Verfahren verstärkt zu qualifizieren. Ziel ist nicht eine maximale Anzahl an Durchwegungen, sondern präzise räumliche Bezüge und davon abgeleitete funktionale Qualitäten. Erwartet werden Freiräume, Wege, Gassen und Plätze mit erkennbaren räumlichen Qualitäten des Aufenthalts, die von attraktiven Orten ausgehen und zu selbigen hinführen. Sackgassen und unprogrammierte Bereiche sind zu vermeiden, ebenso Flächen ohne korrespondierende publikumsbezogene Nutzungen in angrenzenden Gebäuden. Die Qualitäten der Freiräume sind entsprechend immer im Kontext zum angrenzenden Hauskörper und den darin möglichen Nutzungen zu konzipieren.

Alle öffentlich nutzbaren Räume sind barrierefrei und inklusiv zu gestalten. Bei Höhenunterschieden sind Rampen mit 6% gleichwertig neben Treppen zu planen, technische Lösungen sind zu vermeiden.

Im Hinblick auf Bepflanzung und Klima wird nochmals empfohlen, ernsthaft zu prüfen, in welchem Maß der geforderte Bodenanschluss realisiert werden kann (vgl. Absatz 328). Die Schaffung von Freiräumen mit naturräumlichen Qualitäten wird als relevanter Teil der Entwicklung verfolgt.

### Gestaltung

Der Frage der Gliederung des Gebäudekomplexes in verschiedene Gebäudeteile oder Einzelgebäude soll (vgl. Abs. 261) nachgegangen werden. Übergeordnet wird eine Haltung zur Frage der Ensemblewirkung und damit zum Verhältnis von Teil und Ganzem sowie zur Balance zwischen Einheit und Vielfalt erwartet. Relevanz entfalten dabei auch die Berliner Traufkante und die kleinteilige Parzellierung als Elemente der eigenen städtebaulichen Qualität des Projektstandorts. Insbesondere geschlossene monotone Fassaden sind zu vermeiden.

### Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist für die Auftraggeberin ein zentraler Handlungsansatz. Es ist entsprechend ernsthaft zu prüfen und darzustellen, ob und wie Teile des Bestandes erhalten werden können und wie eine Wiederverwendung rückgebauter Baustoffe vor Ort oder an anderer Stelle aussehen könnten.

### Nutzungen

Erwartet werden Konzepte jenseits von Monostrukturen, die einerseits verschiedene Nutzungen mischen und sie andererseits konfliktfrei zueinander anordnen. Für die Nutzungen sind dezidierte Konzepte im Hinblick auf die gesamtheitliche Programmierung gewünscht, die über schematische Vorschläge hinausgehen.

Grundsätzlich ist die Sockelzone in hohem Maße mit publikumsbezogenen Nutzungen zu bespielen, reine Büronutzungen sind hier ausgeschlossen. Je nach Konzept und Bereich kann diese Zone vom 1. UG bis ins 2. OG reichen, mindestens jedoch ins 1.OG.

Für die zusammenhängenden oberirdischen Einzelhandelsflächen für das Warenhaus wird eine Konzeption erwartet, die das Warenhaus der Zukunft als solches denkt und baulich interpretiert, eine Adresse und Zugänglichkeit vom Ku'damm wird erwartet. Die Verkaufsflächen für das Warenhaus sind in den publikumsbezogenen Geschossen -1/0/+1 als zusammenhängende Flächen zu verorten.

Weit entfernt vom Ku'damm gelegene Flächen auf EG-Ebene eignen sich nur bedingt für einzelne Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen – hier ist mit Nutzungen zu arbeiten, die eine hohe Frequenz erzeugen, um eine Belebung des Quartiers zu erreichen.

Insbesondere die südlichen Bereiche des Gebiets (Rankestraße, Ecke Augsburg / Rankestraße) werden gerade im Kontext der Umgebung als bevorzugte Wohnstandorte gesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind überall zu gewährleisten.

Bitte beachten Sie zu den Nutzungen der Nutzungskategorie 2 auch den Absatz 264: Es sind Nutzungen „insbesondere für Wohnen, kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, sonstige nicht gewerbliche Einrichtungen oder nicht kommerzielle Nutzungen“ vorzusehen. Eine Nutzung des Agrippina-Hauses für Wohnnutzungen ist im Hinblick auf die Denkmalswürdigkeit und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kritisch zu prüfen.

Es wird erwartet, dass der Anteil der Nutzungskategorie 2 insbesondere und damit überwiegend für Wohnnutzung vorgesehen wird.

#### Hinweise zur Anlieferung (von externen Sachverständigen)

Insbesondere durch das Warenhaus wird eine größere Anzahl an Lieferfahrten pro Tag erwartet. Hierfür sollten ausreichende Flächen vorgesehen werden (u.a. Laderampen separat für Anlieferung und Abfall getrennt, Wendeanlagen für große Lkw). Es wird empfohlen eine Anlieferung im UG vorzusehen (min. 4,2 m lichte Höhe) und diese über eine gemeinsame Rampe (max. 10%) mit der Pkw-Tiefgarage zu bündeln.

Eine Anlieferung in Rückwärtsfahrt über den Gehweg ist bei der zu erwartenden Lieferfrequenz für dieses Verfahren als nicht genehmigungsfähig anzunehmen.

Sofern es getrennte Zufahrten zur Kfz-Tiefgarage und Anlieferung gibt, sollten diese nicht direkt nebeneinander liegen, sondern mind. einen Abstand von 3m haben (Fokus Verkehrssicherheit).

#### Hinweise zum Mobility Hub (von externen Sachverständigen)

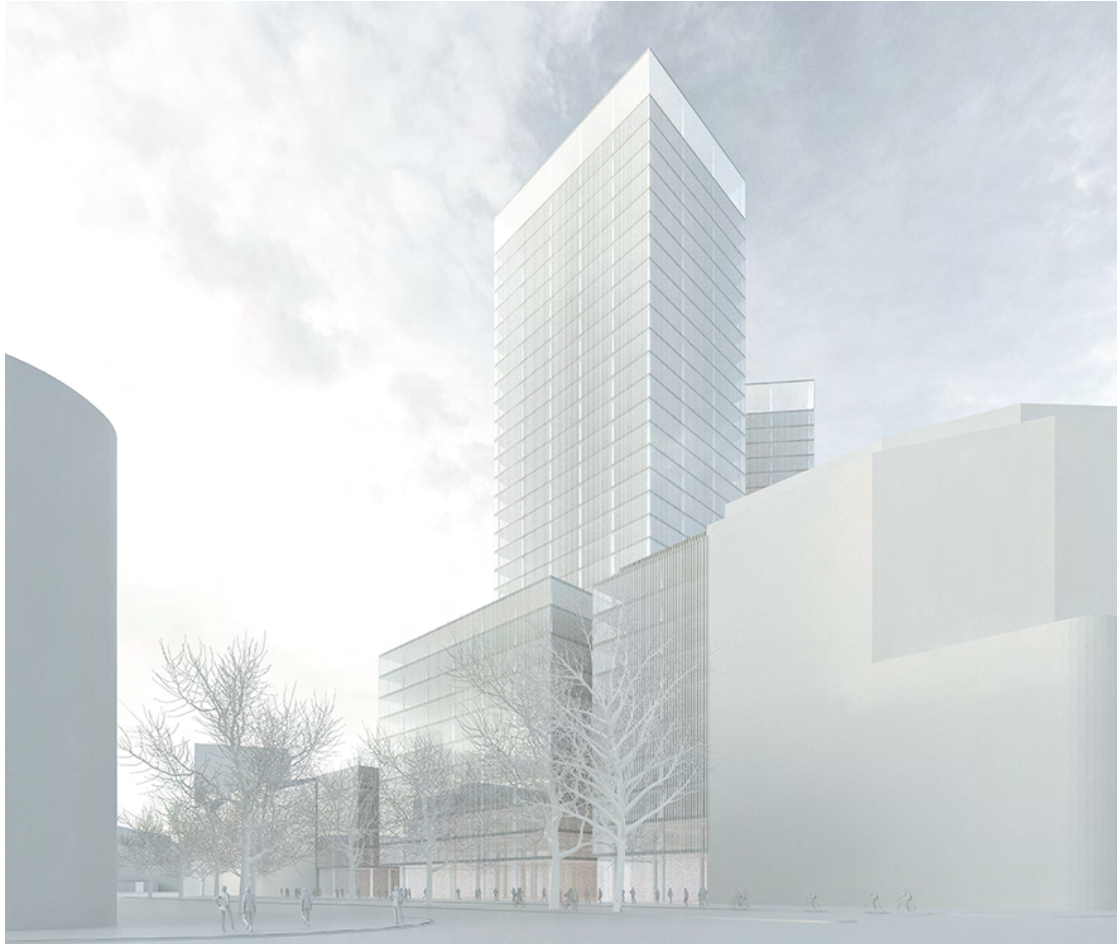
In vielen Entwürfen ist die Idee bzw. das Programm hinter dem "Mobility Hub" noch nicht klar ablesbar. Die Entwürfe sollen in der nächsten Abgabe hierzu mehr Aussagen treffen. Ein Mobility Hub sollte sichtbar innerhalb der Wegekette der Nutzenden liegen - es wird eine Lage im Erdgeschoss empfohlen. Passende Elemente für den Mobility Hub könnten sein: hochwertiges Fahrradparken (inkl. Lademöglichkeiten für E-Bikes), Fahrrad-Reparatur, Paket-Station, End-of-Trip-Facilities, Fläche für den Verleih von 3 bis 4 Lastenfahrrädern. Weitere innovative Elemente sind denkbar.

Reservierte Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge sind im UG in der Nähe von Aufzügen bzw. Treppen sinnvoll.



## Hinweise zu den einzelnen Entwürfen

Planungsteam 2: David Chipperfield Architects | Wirtz Intern. Landscape Architects



Perspektivische Darstellung: David Chipperfield Architects | Wirtz Intern. Landscape Architects

### Verfassende Architektur

Martin Reichert

### Mitwirkende Architektur

Thorsten Rothmann, Guido Porta, Galina Mikchailova

### Verfassende Landschaftsarchitektur

Peter Wirtz

### Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Ole Christ

### Fachberatende

Peter Stanek | Architektur- und Sachverständigenbüro Stanek, Berlin (Brandschutz)

Martin Stumpf | wh-p GmbH Beratende Ingenieure, Basel (Tragwerksplanung)

Grundsätzlich werden der Auftakt und die städtebaulichen Setzungen am Ku'damm begrüßt.

Kritisch gesehen wird im Inneren des Projektgebietes die Symmetrie der Doppelturmanlage. Die gleichwertige Mitte wirkt spannungslos, räumliche Qualitäten der Plaza als Auftakt zu den Hochpunkten sind noch weiter herauszuarbeiten. Fragen des Windkomforts sind zu untersuchen.

Grundsätzlich sind die Fragen der Programmierung und der Gestaltung der Freiflächen zu vertiefen, die Aussagen wirken in Teilen noch etwas schematisch.

Die Hochpunkte selbst sind weiterzuentwickeln, im Hinblick auf ihre Wirkung in der Gesamtsilhouette, die architektonische Identität und Skulpturalität, auf sich bezogen und zueinander, sowie in der städtebaulichen Frage der Vermittlung zu den Höhen des Gründerzeitquartiers. Auch die Höhen der straßenbegleitenden Bebauung an der Augsburger Straße / Rankestraße erscheint in diesem Zusammenhang wenig maßstäblich.

Kritisch gesehen wird die Ähnlichkeit der Höhe der beiden Hochpunkte, in der Summe wirken sie deutlich zu hoch. Insbesondere der 2. Hochpunkt Richtung Rankestraße muss kritisch überprüft werden hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Qualität der verbleibenden Freiräume.

Die doppelte Durchwegung Richtung Süden und die Freistellung des Agrippina-Hauses wird als nicht notwendig bewertet, insbesondere die östliche Durchwegung zeigt keinen attraktiven Ausgangsort oder Zielpunkt auf der Seite des Los-Angeles-Platzes.

Im Hinblick auf die Warenhausnutzung ist die Funktionalität und die Qualitäten der Verortung im 1.UG weiter herauszuarbeiten. Die Qualitäten für eine Warenhaus der Zukunft werden bei einer fast vollständigen Verortung im UG bedingt gesehen. Die dadurch entstehenden Mehrwerte in den publikumsnahen Geschossen sind zu vertiefen und darzustellen.

Der Nachweis der sozialen Folgeeinrichtung ist zu erbringen. (vgl. Abs. 302).

In der architektonischen Vertiefung wird eine Haltung zur Frage der Ensemblewirkung und damit zum Verhältnis von Teil und Ganzem sowie zur Balance zwischen Einheit und Vielfalt erwartet.

Zudem ist in der zweiten Phase das Thema Nachhaltigkeit integral zu entwickeln.

Planungsteam 3: Henning Larsen:



Perspektivische Darstellung: Henning Larsen

Verfassende Architektur

Prof. Louis Becker, Greta Tiedje, Werner Frosch

Mitwirkende Architektur

Andreas Sommer, Laura Marie Vogt, Nathan Baudoin, Gianmarco Fabri, Linda El Zaher, Katharina Deisting, Lucas, Ziegler

Verfassende Landschaftsarchitektur

Gerhard Hauber, Sonja Stockmarr

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Janka Paulovics

Fachberatende

Duncan Horswill | Rambøll, Kopenhagen (Bauingenieure)

Sebastian Kloss | Rambøll, Berlin (Brandschutz)

Niels Tietgen | Rambøll, Berlin (Mobilität)

Jakob Strømmand-Andersen | Henning Larsen, Kopenhagen (Innovation and Sustainability)

Die attraktive Durchwegung durch den Block wird begrüßt, im Hinblick auf deren Maßstäblichkeit ist besonders darauf zu achten, dass ein einladender, öffentlicher Charakter mit räumlichen Qualitäten entsteht.

Der Ansatz der terrassierten Landschaft im Inneren und der Anspruch der Bespielung wird positiv nachvollzogen, unklar bleiben die Nutzung der großen, innenliegenden Flächen mit wenig Tageslicht. Auch die Geometrien dieser Flächen scheinen herausfordernd, hier werden klare Aussagen erwartet.

Kritisch gesehen wird das unmittelbare Anbauen der beiden Hochpunkte am Neuen Ku'damm-Eck. Hier werden Anschlüsse erwartet, die besser zwischen den verschiedenen Höhen vermitteln. Insgesamt wird noch Potenzial bei der genauen Anordnung und Formung der Hochpunkte gesehen. Der Hochpunkt an der Augsburger Straße sollte im Hinblick auf Maßstäblichkeit kritisch überprüft werden.

Die interessante Behauptung, das Gesamtprojekt in bis zu 8 autonome, evtl. architektonisch differenzierte Hauseinheiten teilen zu können, ist insbesondere hinsichtlich der zusammenhängenden Hof- und Terrassenanlage zu überprüfen und zu klären.

In diesem Zusammenhang wird auch eine nachhaltige Konzeption für die Terrassen und eine realistische Integration in den Schichtenaufbau des Gesamtprojekts erwartet.

Planungsteam 6: COBE A/S



Perspektivische Darstellung: COBE

Verfassende Architektur

Dan Stubbergaard

Mitwirkende Architektur

Caroline Nagel, Gabrielle Nadeau, Mariam Al Gorgi, Cristina Gimenez, Alicia Meier

Verfassende Landschaftsarchitektur

Karoline Liedtke-Sørensen

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Alicia Meier

Das Ensemble der Hochpunkte mit dem Neuen Ku'damm-Eck wird einerseits als großes Potential gesehen, andererseits jedoch auch kritisch bewertet. Problematisch ist das unmittelbare Anbauen der Hochpunkte am Neuen Ku'damm-Eck. Hier werden Anschlüsse erwartet, die besser zwischen den verschiedenen Höhen vermitteln. Der Hochpunkt an der Augsburger Straße ist genau zu prüfen, insbesondere aus der Blickrichtung vom Breitscheidplatz. Die derzeitige Setzung der Hochhäuser als Ensemble scheint sich stärker in Richtung Westen, Richtung Joachimsthaler Straße zu orientieren, der Blick von Osten scheint vernachlässigt, hinzu kommt die Wirkung einer Wand, einer schließenden ‚Einrahmung‘ des Neuen Ku'damm-Ecks. Gleichzeitig wird die Platzierung jedoch auch als „Entlastung“ des Breitscheidplatzes wahrgenommen. Insgesamt wird noch Potenzial bei der genauen Anordnung und Formung der Hochpunkte gesehen, hier ist in der Summe eine angemessene Abwägung zu treffen.

Die doppelte Durchwegung Richtung Süden und die Freistellung des Agrippina-Hauses wird als nicht notwendig bewertet, insbesondere die östliche Durchwegung zeigt keinen attraktiven Ausgangsort oder Zielpunkt auf der Seite des Los-Angeles-Platzes.

Die Anordnung der erschließenden Kerne der Gebäude ins Innere wird nicht an jeder Stelle als richtige Antwort gesehen, insbesondere für die Adressbildung der einzelnen Gebäude. Als Risiko wird hier betrachtet, dass eine Vielzahl von als Nebenflächen wahrgenommenen Verkehrsflächen die Qualitäten der daran angrenzenden Freiräume mindern.

Insgesamt wird empfohlen, sich in den weiter vom Ku'damm gelegenen Bereichen nicht nur auf den Einzelhandel im EG zu verlassen, sondern auch über andere Nutzungen nachzudenken, die Publikum anziehen und damit zur Belebung beitragen. Städtisches Leben im Sinne von Mischnutzung muss sich auch in den publikumsnahen Bereichen auf EG-Ebene wiederfinden.

Insgesamt sind Qualitäten des öffentlichen Raums erkennbar, die vorgestellte Struktur wird eher als konzeptionelle Idee verstanden, die noch überarbeitet werden muss. Die halb-überdachte Zwischenzone wird als interessanter Ansatz gewertet, bei dem darauf geachtet werden muss, dass das Projekt nicht in verschiedene Teile zerfällt. Baumpflanzungen sind in jedem Fall mitzudenken und zu integrieren.

Die Anteile der Nutzungsangebote für kulturelle Einrichtungen innerhalb der Nutzungskategorie 2 ist deutlich zu hoch und zugunsten der Erhöhung des Wohnanteils zu überprüfen. (Siehe auch allgemeine Hinweise zu Nutzungen)

Planungsteam 7: MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft



Perspektivische Darstellung: MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft

Verfassende Architektur

Prof. Christoph Mäckler

Mitwirkende Architektur

Wenke Volkmann, Paula Mäckler, Augustin Clément, Julia Mäckler

Verfassende Landschaftsarchitektur

Sebastian Sowa

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Gianluca Torini, Avla Kutas, Lion Ziersch

Fachberatende

Carsten Rollfing | Optigrün international AG, Berlin (Dachbegrünung)

Der Beitrag wird als interessanter Ansatz gewürdigt. Die Blockrandschließung und grundsätzliche Setzung der Hochpunkte am Ku'damm, sowie die Durchwegung mit Höfen durch das Areal und die Vermittlung zum Gründerzeitquartier im Süden durch eine gestaffelte Höhenentwicklung bilden einen tragfähigen Ansatz.

Kritisch wird insgesamt der architektonische Charakter gesehen, der an vielen Stellen überartikuliert und von einem starken Formalismus geprägt scheint. In der weiteren Überarbeitung wird eine Fokussierung auf die Kernideen erwartet, mit der die Qualitäten des Entwurfs gestärkt und nicht verunklärt werden. Im Bereich der Durchwegung und der Höfe wird für mehr Großzügigkeit plädiert. Zugleich muss Qualität und öffentliche Erreichbarkeit der Freiräume deutlicher herausgearbeitet werden.

Die Orientierung des scheibenartigen Hochhauses parallel zum und direkt am Ku'damm sowie die dadurch entstehende starke Präsenz werden kritisch gesehen. Es wird empfohlen, die Stellung und die Geometrie auf der Grundlage der wesentlichen Perspektiven aus dem Kontext zu kontrollieren und präziser zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist auch die Traufkante des Ku'damms angemessen zu respektieren. Die Positionierung des zweiten Hochpunktes direkt am Los-Angeles-Platz wird insbesondere vor dem Hintergrund der Traufkante als auch der Stellung des Platzes als Gartendenkmal kritisch gesehen.

Der Anteil der Nutzungskategorie 2 ist auf 30 % zu erhöhen und die Qualität der Angebote auf Eignung eines überwiegenden Wohnanteils und für kulturelle und soziale Nutzungen zu überprüfen.



---

# K231 | Protokoll Planungswerkstatt II

## Zeit

01. Juni 2023, 09:00 bis 19:30 Uhr

## Ort

POP KUDAMM, Kurfürstendamm 229, 10719 Berlin

## Tagesordnungspunkte

TOP 1: Auftakt

TOP 2: Präsentationen

TOP 3: Entscheidung

TOP 4: Weiteres Verfahren

TOP 5: Ausklang

---

## Teilnehmende

Planungsteams (in Präsentationsreihenfolge)

Henning Larsen, Kopenhagen

Louis Becker, Greta Tiedje, Wiebke Ahues, Janka Paulovics

David Chipperfield Architects, Berlin

Martin Reichert, Guido Porta, Max Dölling

COBE, Kopenhagen

Caroline Nagel, Karoline Lietdke-Sørensen

MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft, Berlin

Christoph Mäckler, Julia Mäckler, Claudia Gruchow, Gianluca Torini, Jonas Kahl

Fachgutachter:innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Dr. Carlo W. Becker, Landschaftsplaner, Berlin  
Ingo Kanehl, Architekt, Köln  
Prof. Ulrike Lauber, Architektin, Berlin  
Julia Tophof, Architektin, Berlin  
Prof. Ingemar Vollenweider, Architekt, Basel  
Prof. Gesine Weinmiller, Architektin, Berlin

Stellvertretende Fachgutachter:innen (in alphabetischer Reihenfolge)

Martin Jasper, Architekt, Berlin  
Rita Mettler, Landschaftsarchitektin, Berlin  
Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin

Sachgutachter:innen (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin, SenSBW  
Christoph Brzezinski, BzStR für Stadtentwicklung, BA Ch-Wi  
Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und Direktor, LDA Berlin  
Timo Herzberg, CEO, SIGNA  
Reiner Müller, Head of Development, SIGNA  
Georg Reuter, Managing Director, SIGNA

Stellvertretende Sachgutachter:innen (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Anina Böhme, Referatsleitung Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten, SenSBW  
Patrizia Hagenmüller, Project Manager Urban Development, SIGNA  
Jan Przerwa, Senior Project Manager, SIGNA  
Norman Weichardt, Head of Development, SIGNA  
Claudia Gehler, Leitung Stadtentwicklungsamt, BA Ch-Wi  
Dr. Dagmar Tille, Oberste Denkmalschutzbehörde

Sachverständige (in Reihenfolge nach Stelle/Institution)

Madlen Kratzsch, Referat II A Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten, SenSBW  
Sigfried Rudolph, Leitung Fachbereich Stadtplanung, BA Ch-Wi  
Julius Würbach, BA Ch-Wi  
Marcel Kümritz, Unt. Denkmalschutzbehörde, BA Ch-Wi  
Norman Niehoff, Referatsleiter Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, SenMVKU  
Finja Winter, Referat III C Freiraumplanung und Stadtgrün, SenMVKU  
Jonathan Bratz, Städtebauliche Denkmalpflege, LDA Berlin  
Marlene Lieback, Städtebauliche Denkmalpflege, LDA Berlin  
Makrina Rose, Volontärin der Abteilung Inventarisierung und Denkmalvermittlung, LDA Berlin  
Philip Dring, BOHNZIRLEWAGEN GmbH, Berlin  
Lili Schäfer, BOHNZIRLEWAGEN GmbH, Berlin  
Christian Scheler, Good Mobility Council GmbH  
Dr. Stefanie Weidner, Werner Sobek AG

Gäste (in alphabetischer Reihenfolge)

Dr. Carmen v. Schönig, SAMSON Übersetzungen GmbH

C4C competence für competitions

Christopher Schriener | Geschäftsführung

Kristian Dahlgaard | Verfahrensbetreuung

Guido Lill | Verfahrensbetreuung

Fenja Piegsa | Verfahrensbetreuung

Johanita Dakossi | Verfahrensbetreuung

---

**TOP 1 Auftakt (09:15)**

Die Sitzung startet mit kurzen Begrüßungen durch Prof. Petra Kahlfeldt (SenSBW), Christoph Brzezinski (BA Ch-Wi) und Timo Herzberg (Signa).

Herr Ingemar Vollenweider übernimmt die Moderation als Vorsitzender des Gremiums.

Protokoll führen Kristian Dahlgaard und Christopher Schriener vom verfahrensbetreuenden Büro C4C. Der vorliegende Vorprüfbericht der 2. Phase einschließlich der Hinweise zur weiteren Bearbeitung mit den vergleichenden Darstellungen und den Darstellungen der Entwürfe wird kurz vorgestellt.

---

**TOP 2 Präsentationen Teams (09:30)**

Die Büros präsentieren ihre Arbeiten jeweils zu fest vorgegebenen Zeiten. Jedem Planungsteam stehen 20 Minuten für die Präsentation und 30 Minuten für anschließende Rückfragen und Diskussion zur Verfügung. Die nicht für die Präsentationen genutzten Zeiten werden für Rückfragen und Diskussionen genutzt. Die Teams präsentieren Ihre Arbeiten anhand von Präsentationen, ihrer eingereichten Planunterlagen sowie Modellen.

09:30 **Henning Larsen**, Kopenhagen (bis 10:20)

10:25 **David Chipperfield Architects**, Berlin (bis 11:15)

11:15 Kaffeepause

11:35 **COBE**, Kopenhagen (bis 12:25)

12:30 **MÄCKLERARCHITEKTEN | SOWATORINI Landschaft**, Berlin (bis 13:20)

13:20 Mittagspause

---

### TOP 3 Diskussion und Entscheidung (16:00)

Nach einer kurzen Umbaupause werden alle Arbeiten anhand des Umgebungsmodells und der Pläne besprochen und die Qualitäten, Mängel, Chancen und Risiken anhand der Kriterien der Aufgabenbeschreibung diskutiert.

Mit der Vorstellung der Arbeiten werden die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vom verfahrensbetreuenden Büro C4C vorgestellt. Nachfolgend sind die Einschätzungen und Anregungen aus der interessierten Stadtgesellschaft zu den vier Entwürfen der 2. Phase und den diskutierten Themenfeldern zusammengefasst wiedergegeben. Die umfangreichen Rückmeldungen wurden fotografisch dokumentiert und können der Anlage entnommen werden.

### Henning Larsen

Von der **interessierten Stadtgesellschaft** wurde der Entwurf in den Kategorien Städtebau, Mobilität, Nutzungsmix und Freiraum überaus positiv bewertet. Vielfachen Zuspruch erhielten die beiden Hochhäuser, die sich in ihrer Form und in der Höhe in das Stadtbild der City West einfügen. Durch die Höhenstaffelung wird sowohl ein guter Anschluss an die Hochbauten Zoofenster und Upper West als auch ein angemessener Übergang zur Gründerzeitbebauung generiert. Darüber hinaus wurden die Vielfalt der Fassaden, die Kleinteiligkeit und der Abwechslungsreichtum sowie die Blickbeziehungen zur Gedächtniskirche wertgeschätzt. Als grundsätzlicher Wunsch wurde eine Reduzierung der Baumasse zur Minderung der baulichen Dichte geäußert.

Hinsichtlich des Nutzungsmixes wurde die Kultur als wichtiger Standortfaktor für die City West hervorgehoben und die Kulturterrassen positiv gewürdigt. Als essenzielles Nutzungsangebot wirken diese gut in den Entwurf eingebettet und über den Durchgang vom Ku'damm erreichbar sowie mit weiteren Aktivitäten auf unterschiedlichen Ebenen verbunden. Die Passage und die Durchgänge zum Innenhof wirken durch die Gewölbeform einladend, werden in ihrer Ausprägung gleichzeitig als ortsfremdes Gestaltungselement wahrgenommen.

Der Freiraum überzeugt durch die verschiedenen Varianten an Außenraumtypologien und Aufenthaltsqualitäten der schön angelegten Grünflächen und bildet mit dem Panoramagarten eine attraktive Besonderheit. Über zwei Ebenen wird Platz für öffentliche Veranstaltungen angeboten, welcher einerseits als großzügig und andererseits als durch den Baukörper der Kulturterrassen beengt empfunden wird. Zudem wird der hohe Anteil an überdachten Außenräume bemängelt und die Schaffung von mehr Grünräumen, die die Folgen des Klimawandels ausgleichen, angeregt.

### David Chipperfield Architects

Die variierenden Höhen der Hochhäuser wurden von der **interessierten Stadtgesellschaft** grundsätzlich als überzeugender Lösungsansatz der Aufgabenstellung verstanden, die dem Entwurf Lebendigkeit verleihen und sich harmonisch in die Stadtsilhouette eingliedern. Im Einzelnen wirken die Baumassen im Hof jedoch zu massiv und eine stärkere Ausdifferenzierung der Fassaden wurde gewünscht. Die Erforderlichkeit der beiden Durchgänge am Ku'damm wurde in Frage gestellt, da diese das Hochhaus freistellen und zu prominent als Solitär am Ku'damm in den Vordergrund rücken. Die einerseits als städtebaulich klar empfundene Struktur wurde andererseits als sehr statisch und geometrisch-künstlich generiert erachtet. Aufgrund der Höhenstaffelung und der Pocket Parks wurde der Entwurf als „weltstädtisch“ befürwortet. Als grundsätzlicher Wunsch wurde eine Reduzierung der Baumasse zur Minderung der baulichen Dichte geäußert.

Hinsichtlich der Mobilität wurde eine präsentere Platzierung des Mobility-Hubs angeregt und die Anlieferung über Ranke- und Augsburgsstraße als problematisch bewertet.

Die Anordnung der einzelnen Nutzungen im Projektgebiet wurde zustimmend angenommen, wobei ein höherer Wohnanteil gefordert wurde. In Bezug auf die zukünftigen Nutzungen bietet die Skybar zwar eine neue Attraktion mit Sicht über Berlin, für die konkreten Nutzungen sollten aber auch die Bedarfe in der Stadtgesellschaft abgefragt, gastronomische Vielfalt angestrebt und eine natürliche Belichtung des Warenhauses durch Dachfenster zum Ziel gesetzt werden.

Im Themenfeld Freiraum fand vor allem der Hof als Treffpunkt, der zum Verweilen einlädt, Zustimmung. Insgesamt wurde der Freiraum im Sinne des Klimaschutzes und der Durchlüftungsmöglichkeiten positiv bewertet. Lediglich die Freiraumqualität um den Wohnhochpunkt wurde hinterfragt.

## COBE

In der **interessierten Stadtgesellschaft** wurde der Städtebau des Entwurfs konträr diskutiert. So wurden beispielsweise die drei Hochpunkte in ihrer Platzierung und Höhenstaffelung als gelungene Einbindung in das Stadtbild und die dadurch erzeugte Lebendigkeit gewürdigt. Im Gegensatz dazu wurden eben diese drei Hochbauten als nicht erforderlich erachtet, um einen Übergang zur Traufkante der Gründerzeitbebauung zu schaffen. Vielmehr würde dadurch eine Unruhe ohne Struktur und Ordnung in das Projektgebiet getragen und sich für eine Minimierung der Höhenstaffelung ausgesprochen. Es wurde sich auch dazu geäußert, dass der Entwurf ein neues „Schaufenster des Westens“ kreiert und eine Ergänzung der bestehenden Skyline ist. Zur Überarbeitung wurde der Wunsch nach mehr Licht im Hof formuliert. Als grundsätzlicher Wunsch wurde eine Reduzierung der Baumasse zur Minderung der baulichen Dichte geäußert.

Der erzielte Nutzungsmix wurde als ein Angebot für Alle wahrgenommen, wobei generell ein höherer Wohnanteil gewünscht wurde. Ohne spezifizierende Erklärung wurde zudem der besonders gelungene Umgang mit der Rankestraße hervorgehoben.

Eine gute Chance der Stadt für eine Öffnung bietet der Freiraum, der als attraktiv gestaltet und mit hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen wurde. Ob es sich dabei nur um „Resträume“ der ansonsten bebauten Fläche handelt, wurde diskutiert und die Verortung des Atelierhauses mitten im Freiraum in Frage gestellt, da dadurch die Ausbildung eines großzügigen Innenhofes mit entsprechend benannten und wünschenswerten Qualitäten verhindert wird.

## MÄCKLERARCHITEKTEN

Städtebaulich wurden die historischen Strukturen wiedererkannt und mit der Schaffung von Qualitäten in Zusammenhang gesetzt. Die markante „Hochhausscheibe“ wurde dann allerdings von der **interessierten Stadtgesellschaft** kritisch bewertet. Das Erscheinungsbild wird als zu massiv und wuchtig und die Verortung direkt am Ku'damm als zu prominent empfunden. Aufgrund der Höhe und der Baumassen werden „schluchtenartige“ Räume in den Höfen befürchtet, die zusätzlich durch die Auskragungen des Hochhauses beengt werden. Gegensätzlich verhielten sich die Einschätzungen zu den Wohnhinterhöfen, deren Notwendigkeit im Stadtzentrum gleichermaßen in Frage gestellt sowie positiv wertgeschätzt wurde. Außerdem wurde angeregt alle Ein-/Ausgänge der Passage attraktiv zu gestalten, um die gewünschte Frequentierung in allen Abschnitten zu erzielen. Als grundsätzlicher Wunsch wurde eine Reduzierung der Baumasse zur Minderung der baulichen Dichte geäußert.

Die Mobilitätsansätze des Entwurfs wurden zustimmend gewürdigt, dabei konnten vor allem das nachvollziehbare Konzept der Rankestraße, die gelungene Einbindung und der Anschluss an die südlichen Wohnquartiere sowie die gute Zugänglichkeit zum Projektgebiet überzeugen. Darüber hinaus wurde herausgestellt, dass der Entwurf den Fahrradverkehr mit entsprechender Gewichtung behandelt und nicht mit Aspekten der Anlieferung vermengt.

Sowohl die horizontale als auch die vertikale Nutzungsmischung wurden positiv bewertet, da diese zur Belebung des Ensembles auf allen Ebenen beitragen.

Der Freiraum fand aufgrund der Diversität der Höfe und Freiflächen Zuspruch. Die Differenzierung in privat und öffentlich, klein und groß sowie die vielen unterschiedlichen Charaktere wurden in diesem Zusammenhang angeführt. Besonders überzeugen konnte die Dachlandschaft, die als wirklicher Park und nicht nur als Dachbegrünung wahrgenommen wurde. Verbesserungswürdig wurde die Größe einzelner Innenhöfe erachtet, um eine attraktive Außenwirkung zu erzeugen und auch Platzangebote für kulturelle Nutzungen anzubieten, sowie die Anbindung des Dachgartens vom Ku'damm.

Nach Diskussion aller Arbeiten werden die Beiträge erneut in der Reihenfolge der Präsentationen durchgesprochen, diesmal mit einer Abstimmung zur Frage der engeren Wahl:

(Büroname	Zustimmung : Ablehnung)
• Henning Larsen	12:00
• DCA	07:05
• Cobe A/S	02:10
• MÄCKLERARCHITEKTEN	03:09

Im Ergebnis verbleiben folgende zwei Arbeiten in der Diskussion

- David Chipperfield Architects | Wirtz Intern. Landscape Architects, Berlin
- Henning Larsen, Kopenhagen

Die beiden Arbeiten werden erneut anhand des Umgebungsmodells und der Pläne besprochen, diesmal mit einem Fokus auf grundsätzliche und spezifische Unterschiede und daraus entstehender Qualitäten und Mängel sowie Überarbeitungsbedarfe. Anhand der Diskussion werden sowohl allgemeine Hinweise zur weiteren Bearbeitung als auch individuelle Überarbeitungshinweise entwickelt und gesammelt.

Nach intensiver Diskussion wird folgende Rangfolge für alle Arbeiten mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

• 1. Rang <b>Henning Larsen</b>	11:01
• 2. Rang <b>David Chipperfield Architects</b>	10:02
• 3. Rang <b>COBE</b>	10:02
• 4. Rang <b>MÄCKLERARCHITEKTEN</b>	10:02

Es wird einstimmig beschlossen die Preissumme analog zur Entscheidung der 1.Phase auf die folgenden Summen zu erhöhen:

• 1. Preis:	40.000 €
• 2. Preis:	30.000 €
• 3. Preis:	22.500 €
• 4. Preis:	15.000 €

Die Umwandlung der Rangfolge in Preise wird vom Gremium einstimmig beschlossen. Das Gremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Verfasser:innen des ersten Preises, wie in der Aufgabenbeschreibung vorgesehen, auf Grundlage seines Entwurfs mit der Städtebaulichen Rahmenplanung (Städtebaulicher Entwurf als besondere Leistung der Flächenplanung) zu beauftragen. Dabei sind die im Beurteilungstext formulierten Mängel und Defizite in Abstimmung mit der Auftraggeberin, dem Land Berlin und dem Bezirk als Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung zu beachten.

Für die weitere Entwicklung des Projektes wird empfohlen ein Gestaltungsgremium einzurichten, dass sich aus Vertreter:innen des Gremiums, des Landes Berlin und des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zusammensetzt. Aus dem Gremium vorgeschlagen werden der Vorsitzende (Prof. Ingemar Vollenweider), ein Architekt aus dem Baukollegium (Prof. Jörg Springer), eine Landschaftsarchitektin (Rita Mettler) und eine Architektin (Julia Tophof). Anhand des durch das Gewinnerteams zu entwickelnden Masterplans soll entschieden werden, für welche Bauteile weitere qualifizierende Verfahren durchgeführt werden sollen.

---

## TOP 4 Ausklang

Timo Herzberg bedankt sich für die Auftraggeberin bei allen Anwesenden für die Mitarbeit an dem Prozess und drückt seine Vorfriede auf die weitere Entwicklung aus. Die Senatsbaudirektorin bedankt sich ebenso beim Gremium, bei der Auftraggeberin, beim Bezirk und bei der Verfahrensbetreuung für das sehr gelungene Verfahren. Die Sitzung schließt um 18:45.

## Beurteilungen der Entwürfe der 2.Phase

### Henning Larsen, Kopenhagen/München Architektur, Stadtplanung & Landschaftsplanung



#### Verfassende Architektur

Prof. Louis Becker, Frau Greta Tiedje, Werner Frosch

#### Mitwirkende Architektur

Andreas Sommer, Laura Marie Vogt, Nathan Baudoin, Gianmarco Fabri, Linda El Zaher, Katharina Deisting

#### Verfassende Landschaftsarchitektur

Gerhard Hauber, Sonja Stockmarr

#### Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Dorte Burchardt Westergaard, Janka Paulovics, Vita Rehberger

#### Fachberatende

Duncan Horswill | Rambøll, Kopenhagen (Bauingenieure)

Sebastian Kloss | Rambøll, Berlin (Brandschutz)

Niels Tietgen | Rambøll, Berlin (Mobilität)

Jakob Strømman-A. | Henning Larsen, Kopenhagen (Innovation and Sustainability)

Sherry Dobbin | Sherry Dobbin, London (Cultural Advisor)

William Murrar; David Twohig | MurrarTwohig, London (Placemaking & Culture)



### Beurteilungstext

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare stadträumliche Fassung mit robusten Baukörpern aus. Durch die konsequente Bebauung der Blockränder entsteht ein großzügiger Innenraum, der zur charakteristischen Leitidee mit Alleinstellungsmerkmal für das gesamte Projekt wird.

Die Hochpunkte orientieren sich an den städtebaulichen Dominaten Upper West, Zoofenster und dem Dorint Hotel. Durch die differenzierte Höhenentwicklung der Randbebauung wird auf die vorhandenen Übergänge zu den angrenzenden Bestandsgebäuden am Ku'damm, der Augsburgers Straße und der Rankestraße Bezug genommen.

Der zum Ku'damm leicht zurückgestaffelte 134 m Hochpunkt korrespondiert stadträumlich mit den bestehenden Hochpunkten am Breitscheidplatz und bildet mit dem zweiten 79 m Hochpunkt eine stadträumliche Komposition, die hinsichtlich ihrer Höhen zum Ku'damm und zur Augsburgers Straße sowie dem gewünschten Abschluss der Hochhausentwicklung zu dem gründerzeitlichen Quartier nochmals kritisch überprüft werden muss.

Die Höhe des Hochhauses am Ku'damm wird im Zusammenspiel von Angemessenheit, Proportion und Funktion sowie als öffentlich nutzbarer und begehrter Ort diskutiert. Grundsätzlich wird die Setzung und Ausrichtung des Hochpunkts befürwortet, kritisch werden die Proportion und Komposition, die Höhe und die mangelnde architektonische Ausbildung der Dachkrone bewertet.

Auch wenn der obere Abschluss mit der Nutzung als Dachgarten für die Öffentlichkeit ein überzeugendes Angebot und eine Attraktion schafft, wird seine gläserne Gestalt als Chiffre verstanden, die im Weiteren architektonisch zu qualifizieren ist.

Die vielfachen Gebäuderücksprünge zum Ku'damm und zum Blockinnenbereich im Sockelbereich werden als Versuch verstanden, eine vertikale Gliederung unter Einbeziehung der Traufhöhen der Bestandsgebäude zu schaffen. Nicht an allen Stellen wirkt dies schon gelungen, insbesondere zum Ku'damm ist die Setzung und das Verhältnis zur bestehenden Traufhöhe und zum aufgehenden Hochhaus in Varianten hinsichtlich der Sichtachse vom Ku'damm zur Gedächtniskirche zu prüfen.

Positiv wird der deutliche Maßstabssprung zwischen den beiden geplanten Hochpunkten hervorgehoben. Weniger überzeugend ist dabei die stadträumliche Wirkung des Hochpunkts an der Augsburgers Straße, hier sollte eine Präzisierung zur Lage und eine Reduzierung der Höhe erfolgen.

Mit dem Anbau des Agrippinhaus erhält der Innenhof im Süden eine angemessene Raumkante. Die „Aufdoppelung“ des Bestandsgebäudes wird als strategisch sinnvolle Maßnahme grundsätzlich befürwortet, der Aufbau der Pergola allerdings bemängelt. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Umgang mit dem Agrippinhaus grundsätzlich kritisch bewertet.

Die Ausbildung einzelner, autonomer Häuser mit eigenen Adressen ist im städtebaulichen Kontext begrüßenswert und schafft ein sehr gutes Potential für die weitere Entwicklung und Umsetzung. Die noch zu erfolgende Größenfestlegung sowie die architektonische Koordinierung der durch unterschiedliche Planungsteams gestalteten Einzelbausteine wird dabei dringend vorausgesetzt.

Herzstück des Entwurfs ist der große Binnenraum mit den anschließenden Kulturterrassen.

Das Bild der großzügigen Treppenanlage, die die unterschiedlichen Freiräume verbindet und zum Aufenthalt dient, besticht, allerdings ist diese in den Abgabepänen nicht dargestellt und dementsprechend nicht gänzlich nachvollziehbar und muss entsprechend in den Schnitten und Grundrissen nochmals nachvollziehbar nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Die Ein- und Ausgänge in den Blockinnenbereich sind gut platziert und finden das richtige Maß zwischen einladender Öffentlichkeit und Geschlossenheit.

Auch wenn die vorgestellten Qualitäten der Durchwegungen und öffentlich nutzbaren Räume überzeugen, ist nicht erkennbar, inwieweit diese im umgebenden urbanen Raum wirksam werden können.

Das Versprechen der Attraktivität dieses öffentlichen Raums ist eng verbunden mit der Programmierung der besonderen Nutzungen, die in einer nächsten Phase hinsichtlich der erforderlichen Vielfältigkeit und Attraktivität der Raumpotenziale für den tatsächlichen, noch zu ermittelnden Bedarf an Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen überprüft werden müssen. Der Anspruch an die Attraktivität der Räume für Kultur und der Kulturterrassen muss in der weiteren Umsetzung zwingend beibehalten und vertieft werden.

Eine fortlaufende und kuratierte Bespielung der öffentlichen Räume ist zentral sowie entscheidend für das Projekt und wird als notwendige Voraussetzung für den Erfolg des Hofes als lebendiger öffentlicher Raum gesehen. Hinsichtlich der Flexibilität des Gesamtkonzepts der Hofnutzung sollte die Aufteilung auch in kleinteilige Bereiche möglich sein.

Die Aufteilung der verschiedenen Nutzungen erscheint logisch und selbstverständlich. Die Freitreppe, die Kulturterrasse und die daran anschließende Kulturetage werden als gutes Mittel öffentlicher Nutzungen im Projekt verstanden, das auch den öffentlichen Raum aktiviert. Das Warenhaus und die Einzelhandelsflächen sind räumlich und funktional konkret weiterzuentwickeln. Für die tiefen Grundrisse muss der Nachweis der Raum- und Nutzungsqualitäten noch erbracht werden.

Der zentrale Logistik-Hub im Untergeschoss hat das Potential für eine konfliktfreie Ver- und Entsorgung der verschiedenen Gebäude und der verschiedenen Nutzer.

Die vollständige Unterbauung des Grundstücks wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus, hier sollte ein partieller Bodenanschluss realisiert werden.

Insgesamt gelingt es dem Konzept, ein Stück Stadt aus dem Kontext heraus „weiterzubauen“. Der städtebaulich robuste Entwurf bietet eine gute Grundlage für die Entwicklung des Masterplans und der Vertiefung der einzelnen Bausteine.

**David Chipperfield Architekten, Berlin**  
**mit**  
**Wirtz International N.V., Schoten (BEL)**



Verfassende Architektur

Martin Reichert, Alexander Schwarz

Mitwirkende Architektur

Guido Porta, Thorsten Rothmann, Galina Mikchailova, Lotte Becher

Verfassende Landschaftsarchitektur

Peter Wirtz

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Ole Christ, Luise Hanstein

Fachberatende

Peter Stanek | Architektur- und Sachverständigenbüro Stanek, Berlin (Brandschutz)

Martin Stumpf | wh-p GmbH Beratende Ingenieure, Basel (Tragwerksplanung)

Max Dölling | Werner Sobek, Berlin (Nachhaltigkeit / Environmental Design)

### Beurteilungstext

Mit der Schließung der Blockkanten und zwei deutlich nach innen gestellten Hochhäusern bildet der Entwurf eine klare städtebauliche Antwort. In der Frage von „Turm und Block“ findet sich eine typologische Konzeption mit einem deutlichen Alleinstellungsmerkmal, die es schafft, die Kontinuität der Straßenfassade des Ku'damm zu halten und gleichzeitig zwei sichtbare Hochpunkte in der Silhouette zu stiften. Das Anschmiegen an die Bestandsbebauung im Osten und Westen durch die außen stehende Bebauung wirkt schlüssig und selbstverständlich und steht in einem Spannungsverhältnis zur fast mathematisch präzisen Setzung der Hochhäuser. Das niedrigere Hochhaus hinter dem Agrippinahaushaus wird als zu hoch und zu massiv gewertet. Sowohl im Hinblick auf die Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen im Agrippinahaushaus, wie auch im Hinblick auf die Qualitäten in dem entstehenden Zwischenraum, scheint die Höhe der Türme und der Freiraum um ihren Fußpunkt im Missverhältnis zu stehen. Durch mangelnde Einhaltung der Abstandsflächen insbesondere zwischen den Hochhäusern ist der Entwurf planungsrechtlich in der Form nicht umsetzbar. Die zwei Fugen als Ein- und Ausgänge in das Blockinnere vom Ku'damm aus sind präzise gesetzt. Sie stellen das Hochhaus frei, die Qualität der entstehenden Freiräume wird jedoch kritisch diskutiert. Auch wenn die Durchwegbarkeit in und aus allen Richtungen gut organisiert ist, wirkt der Übergang aus dem urbanen Boulevard in die inneren öffentlichen Räume in der Summe nicht gelungen. Der Innenhof als Pocket Park zwischen den beiden Hochhäusern ist als innerer Gravitationspunkt nicht erkennbar, die Aufenthaltsqualität wird wegen der geringen Fläche und der fallenden Winde angezweifelt.

In der Summe entstehen sehr viele transitorische Räume mit wenig Aufenthaltsqualitäten, auch das Freiraumkonzept wird in der Realisierbarkeit im Hinblick auf Begrünung kritisch gesehen. Die Anordnung der Nutzungen ist nachvollziehbar. Auffallend ist die flächendeckende Verortung des Warenhauses im 1. UG, dies wird als strategische, typologische Antwort verstanden und mit den entstehenden Vor- und Nachteilen interpretiert. Die Verortung im UG ermöglicht andere Nutzungen auf EG-Ebene, die geplante Höhe von 6 m auf einer sehr großen zusammenhängenden Fläche bietet ein qualitativvolles und funktionales Raumerlebnis, das jedoch für die Drittverwendungsfähigkeit nur bedingt gut geeignet ist. Die dargestellte Stützenfreiheit des UG wird voraussichtlich in der Realisierung an physische Grenzen stoßen. Die großen Flächen im EG werden insbesondere im hinteren Bereich als Herausforderung für die Kuratierung und Bespielung kritisch gesehen.

Die Anlieferung über die Rankestraße wirkt unterdimensioniert und an der Position fragwürdig im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den öffentlichen Raum. Der Entwurf besticht durch Präzision der Setzungen der einzelnen, klar ablesbaren Gebäude. Insbesondere die nach innen versetzte Position der Hochhäuser liefert einen validen Beitrag zur Diskussion des Umgangs mit dem Ku'damm. Die Qualität der entstehenden öffentlichen Räume bleibt leider hinter dieser Konzeptstärke zurück, der Entwurf kann im Gesamten nicht vollends überzeugen.

## Cobe A/S, Kopenhagen



### Verfassende Architektur

Dan Stubbergaard

### Mitwirkende Architektur

Caroline Nagel, Gabrielle Nadeau, Mariam Al Gorgi, Cristina Gimenez, Alicia Meier

### Verfassende Landschaftsarchitektur

Karoline Lietdke-Sørensen

### Fachberatende

Hans-Jörg Scherbening | DEKRA Automobil GmbH, Hamburg (Brandschutz)

João Mata, Oliver Piepka | Werner Sobek Green Technologies GmbH, Stuttgart (Bauphysik und Nachhaltigkeit)

Mike Peel, Radu Florin Berger | Werner Sobek, Berlin (Statik)

### Beurteilungstext

Das Konzept sieht eine komplette Schließung des Blocks unter Ausbildung von drei Hochhäusern vor, die sich zueinander im Verlauf von Norden nach Süden abstaffeln. Die Konzeption der Hochhäuser in Stellung, Lage und Höhe ist aus sich heraus grundsätzlich gut und nachvollziehbar, setzt sich jedoch nicht an allen Stellen mit dem Kontext in einen harmonischen Dialog. Die Stellung der beiden Hochhäuser am Ku'damm und an der Augsburger Straße ist zueinander und zum benachbarten Ku'damm Eck sehr dicht und eng, so dass gewissermaßen eine Einrahmung des Ku'damm-Ecks entsteht; dies kann so nicht überzeugen. In der architektonischen Aussage wirken die vielen geplanten Rücksprünge teilweise überdifferenziert und wenig präzise.

Im Kontext des Agrippinahauses wirkt die solitäre Scheibe des inneren „Atelierhauses“ als zu hoch, insbesondere aus der Sicht vom Los-Angeles-Platz. Die Zwischenräume mit kleiner polygonaler Platzerweiterung und schmalen begrünten Straßenräumen („Grüne Gassen“) haben, auch durch die Höhe der begrenzenden Gebäude, recht wenig Aufenthaltsqualität und Atmosphäre. Eine sich nach außen öffnende Markthalle im EG des „Ateliergebäudes“ könnte diese Fläche bei entsprechender Nutzung sinnvoll erweitern, aber das räumliche Potential erscheint insgesamt eher gering.

Planungsrechtlich ist der Entwurf in dieser Form nicht umsetzbar, die Stellung der Hochhäuser entspricht an entscheidenden Stellen nicht den Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Fugen über den Durchgängen zwischen den Bauteilen sind als „eingehängte“ Häuser artikuliert – dies wirkt nicht an allen Stellen überzeugend, insbesondere beim Agrippinahauses, auch wenn die Charaktere der Fugen so unterschiedlich und differenzierbar ausgearbeitet werden könnten. Diese öffentlich geplanten Nutzungsbereiche haben keine eigene Erschließung – dies führt insbesondere bei der Fuge zum Ku'damm zu Nutzungseinschränkungen.

Die Ansätze zur Entwicklung der Rankestraße sind sehr gut nachvollziehbar und überzeugend. Durch die Konzentration des Verkehrs und der Erschließung zur Augsburger Straße hin kann die Rankestraße vom Verkehr freigehalten werden und es wird eine freie Betrachtung des Los-Angeles-Platzes ermöglicht.

Die Verortung der Nutzungen und ihrer Erschließungen ist gelungen und funktional. Das Atelierhaus mit Markthalle im EG und darüber liegenden gemeinwohlorientierten Nutzungen wird insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen als guter Ansatz gewürdigt.

Die gemeinsam geplante Anordnung der notwendigen Freiräume für Kita und Wohnen wird positiv gesehen.

Es werden viele gute und nachvollziehbare Ansätze zum Thema Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb konzipiert. Alle relevanten Aspekte sind bedacht und ausgearbeitet. Eine vertikale Begrünung wird an nachvollziehbaren und so auch realisierbaren Orten angeboten. Auch Themen der wassersensiblen Stadtentwicklung wurden überzeugend adressiert.

Das ganzheitlich und vertieft durchgearbeitete Projekt schlägt eine eigenständige Setzung von gestaffelten Hochpunkten vor, die mit der Höhenentwicklung eine neue Lesart des Ortes eröffnen, gleichzeitig aber kritische Dichten im Blockinneren und stellenweise forcierte Konstellationen für den unmittelbaren Kontext erzeugen.

---

**Mäckler Architekten GmbH, Frankfurt**  
**mit**  
**Sowatorini Landschaft GbR, Berlin**



Verfassende Architektur

Prof. Christoph Mäckler

Mitwirkende Architektur

Wenke Volkmann, Cristina Catoiu, Cosima Seiberth, Paula Mäckler, Augustin Clément, Julia Mäckler

Verfassende Landschaftsarchitektur

Sebastian Sowa

Mitwirkende Landschaftsarchitektur

Bastian Ten Haaf, Gianluca Torini

### Beurteilungstext

Der Entwurf nähert sich dem Städtebau durch die Ausbildung von hofbildenden Blöcken und schafft so im Stadtgrundriss einen durchgehenden und überzeugenden Blockrand. Zwei Hochpunkte an den Außenkanten sind auf den Blockrand aufgesetzt und positionieren sich jeweils rechtwinklig zu den angrenzenden Straßen Ku'damm und Rankestraße. Diese Positionierung erzeugt je nach Blickrichtung deutliche Raumscheiben in der Stadtsilhouette, deren Wirkung – insbesondere vom Ku'damm – kritisch diskutiert wird.

Die Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum an der Rankestraße, die darin enthaltenen Fragestellungen an den heutigen Los-Angeles-Platz sowie die vorgeschlagenen Lösungsansätze sind äußerst gelungen. Leider verunklärt der südliche Hochpunkt die städtebauliche Fassung des Platzes.

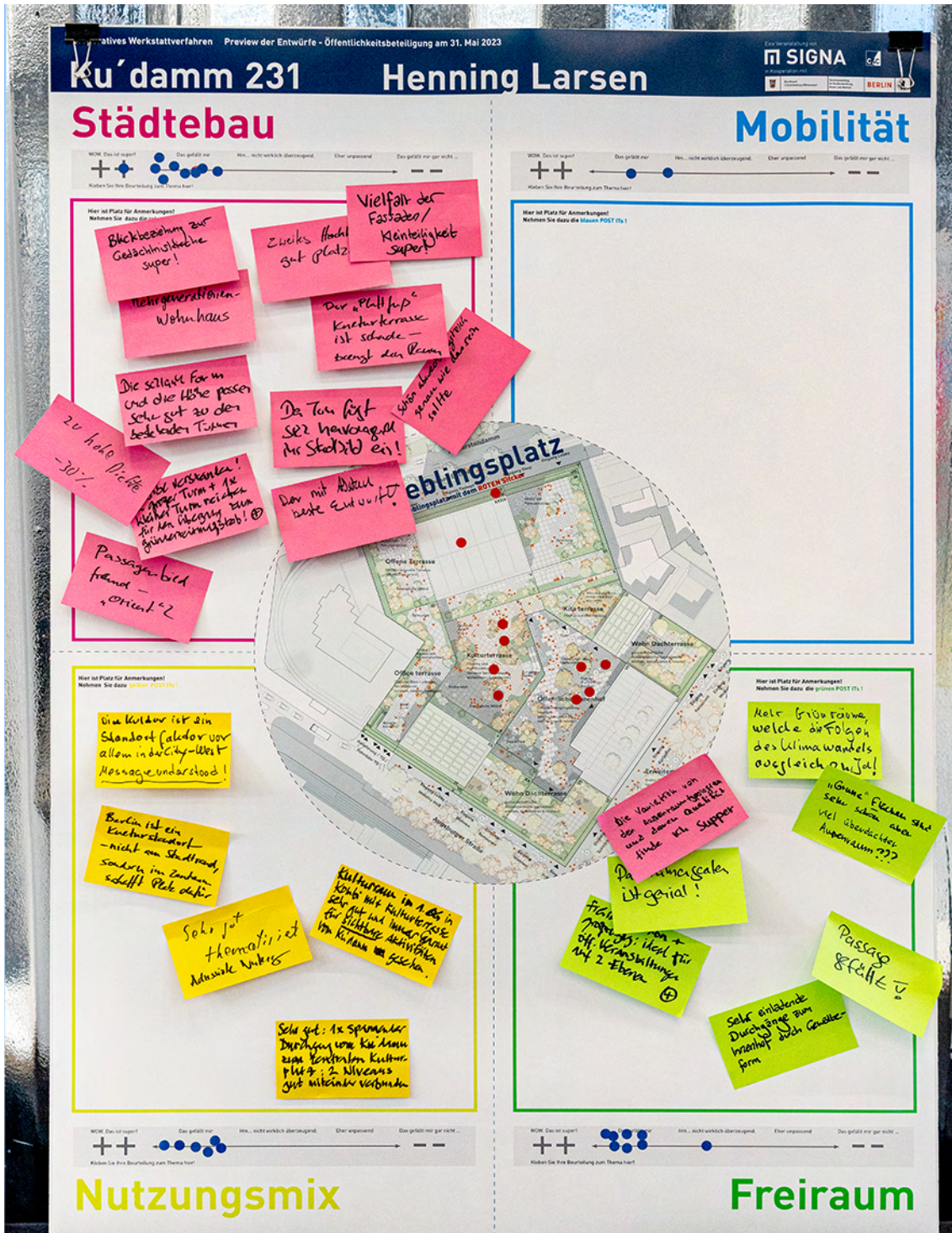
Eine zentrale Durchwegung führt als Passage durch den Block vom Ku'damm über einen innenliegenden, runden Hof bis zur Richtung Rankestraße. Der zentrale Bereich dieses grünen Hofes liegt ein Geschoss tiefer und ist bei der Passage zu umrunden. Auch wenn der konzeptionell-räumliche Ansatz und die Anbindung des Freiraums an den gewachsenen Boden zu begrüßen sind, wird die tatsächliche Funktionalität für die angestrebte Vielfalt an Nutzungen und Nutzende geschwächt. Der Hof und die Passage wirken mit den komplexen Überlagerungen aus Flanieren, Durchwegen, Aufenthaltsqualität, Zuwegungen zu den höher liegenden Nutzungen und die langgestreckten Rampenanlagen überlastet.

Das Warenhaus direkt am Ku'damm stiftet eine klare und eindeutige Adresse mit einer eigenständigen Typologie des städtischen Warenhauses. Die Ausbildung der „privaten“ Höfe folgt dem klassischen Berliner Hofprinzip und ist konzeptionell nachvollziehbar. Im Ergebnis wirken sie jedoch eher eng und schaffen mit den vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten keinen ergänzenden Beitrag an diesem besonderen Ort.

Der Entwurf entwickelt eine Reihe überzeugender Ideen, wirkt damit aber – auch schon im städtebaulichen Maßstab – deutlich architektonisch geprägt. In der Summe entsteht so der Eindruck eines wenig flexiblen Rahmenwerks, das kaum als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung dienen kann.



### Anlage 2: Fotografische Dokumentation der Preview





kooperatives Werkstattverfahren Preview der Entwürfe - Öffentlichkeitsbeteiligung am 31. Mai 2023

**Ku'damm 231** **cobe** **SIGNA** **BERLIN**

## Städtebau

WOW, Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Klicken Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die roten POST-Its!

Ein neues "Schaufenster des Westens"

Tolle Ergänzung für die Skyline

Staffelung + 3 Gebäudetypologien = städtebaulich sehr positive Einbindung

fügt sich schon gut in den Platz Skyline ein

extreme Abwärtigung des Hochhauses → überaus

bessere Platzierung der Hochhäuser

30% weniger R. L. B. T. O.

Zu wenig mit dem die Staffelung.

Zu unstrukturiert keine Ordnung

ES BRAUCHT N.E. KEINE 3 HOCHHAUSE FÜR DEN HEBERANG ZUR 22H-TRÄUPE, 2 SM. REICHEN MEHR LIEGT IM UDF

GENUE 1 HONES HOCHHAUS + 1 KLEINERES!

## Mobilität

WOW, Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Klicken Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die blauen POST-Its!

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die gelben POST-Its!

Sehr gute Lösung mit der RANKESTRASSE

Ein offenes Angebot für alle - jung/alt - arm/reich wird hier gesehen (an

Mehr Wohnraum

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die grünen POST-Its!

Nur Resträume um die Zanköper

Gute Chance für eine Öffnung der Stadt

Warum steht das Arbeiterhaus mitten im Freiraum? Dadurch gibt es keinen wirklich großzügigen Hof

attraktive Freiraumgestaltung u. hohe Qualität des Aufenthalts (Wasser !!)

Innenhöfe zerstückelt und unterirdisch → keine Aufenthaltsqualität

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die grünen POST-Its!

Hier ist Platz für Anmerkungen! Nehmen Sie dazu die grünen POST-Its!

## Nutzungsmix

WOW, Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Klicken Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

## Freiraum

WOW, Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Klicken Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

Werkstattverfahren Preview der Entwürfe - Öffentlichkeitsbeteiligung am 31. Mai 2023

Logo: SIGNA, C4C, BERLIN

# Ku'damm 231 Mäckler Architekten

## Städtebau

WOW Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Kleben Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

Hier ist Platz für Anmerkungen!  
Nehmen Sie dazu die roten POST ITs!

Halle ließe sich schlichter/höher gestalten als die Hofhausstraße

Überlappendes Hochhaus über Kreisform wirkt unharmonisch

Einmalige Baukörper sind sehr wichtig (Abstand zum Rest) - Stadtkern spendet aber viel Qualität

im Passage Platz für nur 2-3 Ausgänge, alle Ausgänge untereinander sind

das Los Angeles Platz ist der Weg durch die Passage nicht wert

Was soll ein Hof hinterhof im Superzentrum?

Überragend ist nicht schön. Hofhausstraße zu massiv!

Höfe durch Höhe der Baumasse etwas zu schluchterartig

kleine Höfe (privat) für gut!

Hochhaus erschließt optisch den Kubusraum - Gebäude lässt etwas zurücksetzen

Architekten nicht reduzieren wie aus den 80er!

öffentl. Raum, privater Hof nur zum Wohnhaus

Die KULTURELLE NUTZUNG FINDET IM FREIRAUM KEIN PLATZ DER DACHLANDSCHAFT IST IM KU'DAMM 231 WEIT ENTBEHRLICH.

AN DIESER STELLE BRÄUCHT ES KEINE WOHNNUTZUNGEN WIE IN DER GRÜNDERZEIT MIT INNENHÖFEN

Horizontale als auch vertikale Mischung stark für das Ensemble. Nutzung bringt alle nach oben.

## Mobilität

WOW Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Kleben Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

Hier ist Platz für Anmerkungen!  
Nehmen Sie dazu die blauen POST ITs!

Konzept Rostkrohne kommt gut! Natürlich einstellbar in die südlichen Wohnquartiere.

Super Zugänglichkeit, Fahrrad Einweigerung wird Thema und nicht mit der Anlieferung in einem Topf pasteten.

Freizeitalt könnte großzügiger sein - die Form ist zwar schön aber wirkliche in Brunnen

Ein zu bebauter Grundstück wird oxidiert durch eine ungenutzte Abnutzung?

Dachlandschaft ist wirklich ein Park, nicht nur Begrünung!

Diversität der Höfe und Freiflächen top privat ist oft. großräumig klein, alle mit unterschiedlichen Charakteren.

## Nutzungsmix

WOW Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Kleben Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!

## Freiraum

WOW Das ist super! Das gefällt mir. Hmm... nicht wirklich überzeugend. Eher unpassend. Das gefällt mir gar nicht...

Kleben Sie Ihre Beurteilung zum Thema hier!