

# FÜR GUTE ORTE REALACE

## Protokoll 1. Preisgerichtssitzung

**Projekt:** Werkstattverfahren Rudolfstraße 18 / 19

**Thema:** Preisgerichtssitzung 1. Stufe

**Ort:** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Datum:** 23.09.2025

**Uhrzeit:** 9.00 bis 18.00 Uhr

**erstellt von:** REALACE



Vorstellung der Entwürfe durch die Büros



Rückfragen der Jury



Tagung des Preisgerichts



Diskussion am Modell

# REALACE

## Teilnehmende Büros

Georg Schmidthals	Graft
Thomas Willemeit	Graft
Werner Frosch	Henning Larsen
Louis Becker	Henning Larsen
Laura Vogt	Henning Larsen
Thomas Müller	Müller Reimann
Nico Tillein	Müller Reimann
Martin Krebes	Tchoban Voss
Burhan Sezdi	Tchoban Voss

## Preisgericht

Prof. Petra Kahlfeldt	Senatsbaudirektorin
Alexander Slotty	Staatssekretär für Bauen
Lars Loebner, Stellvertreter Alexander Slotty	SenStadt II W
Amir Abadayev,	Atrium Development Group (ADG)
Joshua Abadayev,	Atrium Development Group (ADG)
Stellvertreter Amir Aba- dayev	
Julia Tophof	Hemprich Tophof
Markus Penell	Ortner & Ortner
Götz Kern, Stellvertreter Markus Penell	Kleihues + Kleihues Architekten

## Sachverständige/r

Dominique Sandten	SenStadt II W / keine Teilnahme
Stephan Jung	SenStadt II W
Enriko Winkler	SenStadt II W
Simone Risse	SenStadt II W
Christian von Oppen	SenStadt ASP
Jonathan Bratz	Landesdenkmalamt
André Mundt	SenMVKU I D
Cord Meyer	DB InfraGO Immobilien
Christoph Graefe	SenMVKU I D
Georg Wasmuth	Büro West
Hannah Münzer	Büro West

# REALACE

## Gäste / Verfahrensbetreuung

Alain Abadayev	Atrium Development Group
Patrick Zamojski	SenStadt ASP
Maximilian Fliegner	Fa. Peutz / Lärmgutachter
Daniel Bormann	REALACE
Mansour El-Khawad	REALACE
Clara Zimmermann	REALACE

# REALACE

## Tagesordnung

### 1. Begrüßung & Einführung (30 min / 9:00 – 9:30)

- Begrüßungen (Moderation D. Bormann)
- Ziel und Ablauf der Preisrichtersitzung
- Wahl der / des Vorsitzenden des Preisgerichts
- Vorstellung und Abstimmung der Kriterien

### 2. Präsentation der Entwürfe 1. Stufe durch die teilnehmenden Büros (60 Minuten pro Büro / 9:30 – 13:30)

- Vorstellung durch das jeweilige Büro in Präsenz (25 min)
- Anmerkungen der Vorprüfung (5 min)
- Fragen + Antworten (20 min)
- Reserve (10 min)
- Alle Büros nehmen an der gesamten Präsentationsrunde von 9:30 – 13:30 teil
- 9:30 – 10:30: Graft
- 10:30 – 11:30: Henning Larsen
- 11:30 – 12:30: Müller Reimann
- 12:30 – 13:30: Tchoban Voss

### Mittagspause mit Catering (45 min / 13:30 – 14:15)

### 3. Tagung des Preisgerichts (180 min / 14:15 – 17:15)

- Zusammenfassende Darstellung der Vorprüfung
- Diskussion der vorgestellten Beiträge und Hinzuziehung von Sachverständigen
- Festlegung der engeren Wahl
- Schlussdiskussion, weitere Wahlgänge und Festlegung der Reihenfolge
- Ernennung des Gewinnerentwurfs der 1. Stufe des Werkstattverfahrens

### 4. Zusammenfassung & Ausblick (15 min / 17:15 – 17:30 / Moderation D. Bormann)

- Eckpunkte der Empfehlung und des Protokolls
- Abstimmung Vorstellung bei Baukollegiumssitzung am 29.09.2025
- Hinweise zum weiteren Verfahren
- Dank und Verabschiedung

### Reserve (30 min)

# REALACE

TOP	Thema	Verantwortlich
1.	<b>Begrüßung &amp; Einführung</b>	
1.1	<b>Begrüßung durch Frau Prof. Kahlfeldt</b> Frau Prof. Kahlfeldt eröffnet die Sitzung und begrüßt Vorhabensträger, Jury, Sachverständige und Gäste und erläutert die Ziele aus Sicht von SenStadt.	Prof. Kahlfeldt/Senatsbaudirektorin
1.2	<b>Begrüßung durch Herrn Bormann</b> Herr Bormann erläutert Ziel und Ablauf des zweistufigen Werkstattverfahrens: Das Verfahren dient der städtebaulichen Neuordnung des Areals Rudolfstraße 18/19 in Berlin-Friedrichshain. Im Rahmen eines zweistufigen Werkstattverfahrens werden in der 1. Stufe städtebauliche Parameter festgelegt, welche anschließend dem Baukollegium am 29.09.2025 vorgestellt werden. Auf dieser Grundlage soll in der 2. Stufe ein vertiefter architektonischer Entwurf durch die verbleibenden Teilnehmer erbracht werden. Aus urheberrechtlichen Gründen werden im Verfahren gemeinsame städtebauliche Parameter festgelegt, jedoch kein einzelner Entwurf übernommen.	Bormann/REALACE
	Nach Vorschlag und einstimmiger Zustimmung der Jury übernimmt Frau Topf den Vorsitz. Die zuvor verteilten Beurteilungskriterien werden bestätigt (siehe Beurteilungskriterien in Anlage 1).	
2.	<b>Präsentation der Entwürfe</b>	
2.1	<b>GRAFT</b>  <b>Anmerkung der Vorprüfung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschoss-Grundrisse teils sehr tief und häufig nur einseitig belichtet; für vorgesehene EG-Nutzungen / Drittverwendungsfähigkeit ungünstig.</li><li>- Hochhaus: hohe Effizienz bei niedriger Tiefe der Wohnungen</li></ul> <b>Rückfragen erfolgen zu folgenden Themen:</b> Flächeneffizienz (Tiefe der Erdgeschoss-Zuschnitte), Belichtung des Sockels, Hofgrößen, Möglichkeit für Versickerungsflächen, Lärmschutz, städtebauliches Einfügen gemessen an Berliner Traufkante, Blockrandtypologie und Sichtachsen zum Narva-Turm, Maßstabswirkung zum Narva-Turm.	GRAFT Henning Larsen Müller Reimann Tchoban Voss Bormann/REALACE

# REALACE

TOP	Thema	Verantwortlich
2.2	Henning Larsen	Bormann/REALACE
<b>Anmerkung der Vorprüfung</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Hochhaus im Vergleich der Effizienzen mit anderen Entwürfen positiv; allerdings ist die Anzahl der Fahrstühle zu überprüfen</li><li>- Zu tiefe Erdgeschoss-Zonen im Bereich des Hochhauses; Vermietbarkeit und Flexibilität sollte in diesem Bereich verbessert werden.</li><li>- Turmhöhe überschreitet mit 167m die Vorgabe von 120m.</li><li>- Abstandsflächen erfordern Baulast nördlich auf Bahnhofsgelände, muss mit DB ausgehandelt werden, ist aber kein KO-Kriterium.</li></ul>		
<b>Rückfragen zu folgenden Themen:</b> Städtebauliche und architektonische Ausgestaltung des Platzes, Erdgeschoss-Nutzung im Platzbereich, Umgang mit der Rudolfstraße, Sichtbeziehungen, Verschattung im Hof, Möglichkeit für Versickerungsflächen (gegeben)		
2.3	Müller Reimann	Bormann/REALACE
<b>Anmerkung der Vorprüfung</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Realteilung Rudolfstraße 19 (Grundstück Fa. Süsskind) ist in diesem und den anderen Beiträgen nicht vollständig lösbar; wird außerhalb des Verfahrens geregelt.</li><li>- Große Gebäude tiefen des Forumhaus problematisch; schränkt Drittverwendungsfähigkeit ein</li><li>- Ausrichtung eines Hofes zur Bahn verschärft Lärmschutzproblematik für Wohnungsbau</li></ul>		
<b>Rückfragen zu folgenden Themen:</b> Dimensionierung des Sockels, Adressbildung, Nutzbarkeit private Außenflächen, Lärmschutz, Sichtbarkeit des NARVA-Turms, Möglichkeit Versickerungsflächen (gegeben).		
2.4	Tchoban Voss	Bormann/REALACE
<b>Anmerkung der Vorprüfung</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschoss-Grundrisse: tiefe Zuschnitte und einseitige Belichtung sind kritisch; Vermietbarkeit eingeschränkt</li><li>- Hochhaus überschreitet mit 135m Höhe die Vorgabe von 120m</li><li>- Geringere und nicht ausreichende Hochhaus-Effizienz im Vergleich zu den anderen Beiträgen (Anzahl der Aufzüge, Grundrisstiefen und Ineffizienz des gemeinschaftlichen Flurs sollten überarbeitet werden).</li></ul>		

TOP Thema	Verantwortlich
<p>Rückfragen zu folgenden Themen:</p> <p>Nutzbarkeit der Freiräume und Aufenthaltsqualität im Außenraum, Lärmschutz, Nutzbarkeit der großen Flächen im Erdgeschoss, Eignung große Gebäudehöhe für geförderten Wohnungsbau, kaum Möglichkeit für Versickerungsflächen, Sichtbarkeit des NARVA-Turms.</p>	
<p>Mittagspause</p>	

### 3. Tagung des Preisgerichts

#### 3.1 Kurzbericht Vorprüfung

Bormann/REALACE

Die Entwürfe wurden mithilfe der Bewertungskriterien vorgeprüft (siehe Beurteilungskriterien in Anlage 1).

Eine konkretere Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen der vertieften Bearbeitung erst in Stufe 2 des Werkstattverfahrens.

- **Höhen Hochhaus:** Zwei Beiträge (Henning Larsen / Tchoban Voss) lösen sich vom zuvor diskutierten Höhenkonzept
- **Grundrisseffizienz Hochhaus:** GRAFT zeigt hohe und Henning Larsen ausreichende Effizienz; alle anderen Entwürfe müssten optimiert werden. Zielkorridor für Hochhaus Stufe 2: min. 70 % Mietfläche zu BGF (ohne übertiefe Grundrisszuschnitte zu erzeugen).
- **EG-Nutzung/ Vermietbarkeit:** Tchoban Voss schlägt sehr tiefe und schlecht belichtete Grundrisse vor, die nicht zum kleinteiligen Vermietungskonzept passen. Alle anderen Entwürfe ermöglichen die Vorgaben.
- **Entwässerung/ Versickerung:** Bodenanschlüsse werden bei Henning Larsen und Müller Reimann mit größeren Versickerungsflächen ermöglicht. Tchoban Voss und GRAFT bieten hierfür zu wenig zusammenhängende Freiflächen.
- **Umsetzbarkeit sozialer Wohnungsbau:** Tchoban Voss und Henning Larsen mit klarer Zuordnung, Müller Reimann über mehrere Gebäude verteilt, GRAFT mit unklarer bzw. komplizierter Zuordnung.
- **Hinweis Tiefgarage:** Tiefgarage ist wegen des beschleunigten Verfahrens nicht Bestandteil der Aufgabe. Unter dem Gebäudeteil mit sozialem Wohnungsbau wird derzeit die Unterbringung einer Tiefgarage geprüft.

TOP	Thema	Verantwortlich
3.2	Leitkriterien für die Wertung	
	Erneute Abstimmung der Leitkriterien für die Wertung / siehe Beurteilungskriterien in Anlage 1	
3.3	Beiträge der Sachverständigen	
3.3.1	Denkmalpflege	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rechtlicher Rahmen:</b> nach §§ 10 und 11 DSchG BlN besteht Genehmigungspflicht bei Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden; ob eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals vorliegt, wird im weiteren Verfahren geprüft.</li> <li>- <b>Kriterien für die Beeinträchtigung:</b> Wesentliche Kriterien sind zum einen die notwendige Sichtbarkeit der Narva-Gebäude mit ihrem Turm und Renaissance-Giebel im Zusammenspiel mit dem Turm der Zwingli-Kirche von der Warschauer Brücke und von weiteren Standorten in der Umgebung aus, als auch die Wirkung des Hochhauses selbst auf die Eigenart und das Erscheinungsbild der Denkmale.</li> <li>- <b>Narva-Turm und Renaissance-Giebel:</b> Die Fernwirkung und Blickbeziehung von der Warschauer Brücke und anderen Sichtpunkten ist im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu sichern.</li> <li>- <b>Risiken durch neue Bebauung:</b> Visuelle Abschottung der Denkmale durch geschlossene hohe Blockränder sowie eine zu starke optische Verkleinerung der Denkmale und ihrer Wirkung im Stadtbild durch die geplante Neubebauung.</li> </ul>	Wasmuth/Denkmalpflege LDA
3.3.2	Schallschutz	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Emissionsquellen:</b> Hauptquelle ist der Schienenverkehr, U-Bahn und Rudolfstraße sowie Gewerbelärm (Hauptfokus RAW Gelände und BVG Wartungshalle).</li> <li>- <b>Maßnahmen:</b> erforderlich sind hochwertige Schallschutzfenster (Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1 von bis zu 53dB(A)), geringe Öffnungsanteile und günstige Raum-zu-Fassade-Verhältnisse. Hochhausgrundrisse sind möglichst schlank/schlauchförmig auszubilden.</li> <li>- <b>Grundrissprinzipien Wohnen:</b> mind. 50 % der Aufenthaltsräume sollen schallabgewandt liegen; durchgesteckte Wohnungen sind</li> </ul>	Fliegner/Lärmgutachter, Mundt/Immissions- schutz, Graefe/Schall- schutz

TOP Thema	Verantwortlich
<p>insbesondere in der Blockrandbebauung (geförderte Wohnungsbaubau) zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Außenraum:</b> im Blockrand sind Erholungsflächen schallabgewandt anzurichten; die Grenze <math>\leq 60</math> dB im Außenraum ist einzuhalten; in dem Kontext ist auch Verschattung mit zu berücksichtigen.</li> <li>- Städtebauliche Präferenz: aus Schallschutzsicht wird eine durchgehende Blockrandbebauung mit entsprechender Grundrissorientierung bevorzugt.</li> </ul> <p><b>Sonderaspekt Bestand:</b> zu berücksichtigen sind Matrix-Club und Wagenhalle nahe der U-Bahn mit tieffrequentierten Emissionen.</p>	
3.4 Diskussionsschwerpunkte der Jury	Jury

- **Städtebauliche Setzung & Orientierung:** Plausible Gesamtfigur mit verträglicher Hochhaus-Silhouette im Kontext der anderen Hochpunkte im Umfeld, Adressbildung des Projektes, Haltung und Übergänge zur Warschauer Brücke und Rudolfstraße, nachvollziehbare Raumabfolge nebst Durchwegungen, stimmige Ausbildung von Sockel und Erdgeschosszonen, Umgang mit der Berliner Traufe und Fernwirkung für das angrenzende Denkmalensemble; Sichtbarkeit und Zusammenspiel mit dem Narva-Turm.
- **Freiraumqualität:** nutzbare Höfe und Plätze mit ausreichender natürlicher Belichtung und Besonnung, Schallschutz, Qualifizierung der öffentlichen Räume insbesondere in Bezug auf Lärmemissionen; Nachweis leistungsfähiger, zusammenhängender Versickerungsflächen mit Bodenanschluss; Bedarf nach eindeutig zugeordneten, qualitätsvollen Freiräumen für Bewohnende.
- **Grundrissqualität:** Vermeidung zu tiefer Zuschnitte bei Wohnungsgrundrissen, ausreichende Belichtung, Möglichkeit durchgesteckter Wohnungen, lärmsensible Anordnung der Wohnnutzungen, tragfähiger Nutzungsmix, Ausbildung EG-Nutzungen kleinteilig, flexibel und vermarktbare.

**Hinweis:** Für die zweite Stufe stellt der Auftraggeber 5-7 exemplarische Wohngebäudetypologien zur Verfügung, um die vertiefte Bearbeitung zu strukturieren.

# REALACE

TOP Thema	Verantwortlich
3.4.1 GRAFT - Bewertung	Jury

- **Städtebau & Freiraum:** Prägnante Geste zur Warschauer Brücke und gute Erschließung, jedoch ortsunangemessene Wirkung der architektonischen Sprache insbesondere in Bezug auf das Hochhaus; trotz Krümmung des Gebäudes sehr breite Erscheinung aus vielen Blickrichtungen; Innenhöfe zu klein dimensioniert und dadurch unzureichende Belichtung mit geringer Aufenthaltsqualität.
- **Architektur & Grundrisse:** hohe Effizienz des Turms, aber überbetonte Formensprache; wenig ortstypische Proportionen des Ensembles.
- **Nutzung/Erschließung:** direkte Erschließung / Anbindung zur Warschauer Brücke positiv, im weiteren Ensemble werden jedoch standortspezifische Anforderungen (Bezug zum Ort, Adressbildung, Wegebeziehungen und Durchwegung) nicht ausreichend erfüllt; Sinnhafter Umgang mit Realteilung noch unklar.
- **Denkmalschutz:** Maßstabsverschiebung gegenüber dem Narva-Turm aufgrund der Höhe und Kubatur durch die breiten Fassaden.

**Gesamturteil:** Einzelne Stärken in Effizienz und Struktur, aber städtebauliche und freiräumliche Defizite überwiegen.

3.4.2 Henning Larsen - Bewertung	Jury
----------------------------------	------

- **Städtebau & Freiraum:** klar lesbare Stadtfigur aus Wohnhochhaus und Wohnblock; großer Wohnhof als zentrales und positiv gewertetes Element; nachvollziehbare Raumabfolge, jedoch teils ungünstige Zuschnitte der öffentlichen Räume; der zentrale Platz ist konzeptionell klarer auszuformulieren; die Überschreitung der Höhenvorgabe wird durch die erreichten Qualitäten in den urbanen Freiräumen, der Vernetzung mit dem Umfeld und der schlanken Wirkung des Turmes sehr positiv bewertet; leistungsfähige Versickerungsflächen im Außenraum und nutzbare Außenräume positiv. Bebauung von 9 Geschossen (7 Geschosse + 2 Staffelgeschosse) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erscheint zu hoch.
- **Architektur & Grundrisse:** alle Wohnungen werden ausreichend belichtet; Einschnitte im Grundriss Hochhaus eröffnen zusätzliche Beleuchtungsmöglichkeiten; insgesamt robuste Architektursprache; die Eleganz des Hochhauses reduziert die Massigkeit des Edge-Towers in dessen Fernwirkung.

TOP Thema	Verantwortlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nutzung/Technik:</b> gute Passfähigkeit zum geplanten Nutzungs- und Wohnungsmix; der Vorschlag von Henning Larsen, das Gesamtensemble ggf. durch mehrere Architekturbüros realisieren zu lassen, trifft auf ein positives Votum.</li>   <li>- <b>Denkmalschutz:</b> Deutliche Maßstabsverschiebung des Narva-Turms aufgrund der Höhe. Abweichend von der Einschätzung des Landesdenkmalamtes wird ein überzeugender Bestandsbezug attestiert; durch die vorgeschlagene Höhe und Schlankheit des Hochhauses kann nach Einschätzung der Jury die größtmögliche Sichtbarkeit des Narva-Turms sichergestellt werden. Die Sichtbarkeit des Narva-Turms von der Warschauer Brücke wird durch das LDA kritisch bewertet und muss in der zweiten Stufe gesondert untersucht werden.</li> </ul>	
<p><b>Gesamurteil:</b> Höchste städtebauliche und funktionale Stimmigkeit, hoher ästhetischer Wert und überzeugende Perspektive für die Weiterentwicklung.</p>	

#### 3.4.3 Müller Reimann - Bewertung

Jury

- **Städtebau & Freiraum:** Klare Baukörperfigur; gute Belichtung, aber teilweise problematische Ausrichtung bezüglich der Schallemission (keine geschlossenen Wohnhöfe sind unvorteilhaft); gute Proportionen und Dichte, jedoch Defizite in der Adressbildung; Bedarf an mehr privater Abgrenzung; gute Möglichkeit für Versickerungsflächen mit Bodenanschluss.
  
- **Architektur & Grundrisse:** klare Formsprache des Turms ist positiv; 50 cm Außenwand ist robust gegenüber Lärm, zu tiefe Räume im Kopfbau reduzieren Vermietbarkeit; die Gebäude Teile funktionieren als Gesamtensemble, jedoch sind die Einzelgebäude dadurch oftmals nicht optimal ausgebildet.
  
- **Nutzung/ Erschließung:** Anordnung der Wohngebäude und die Ausbildung eines großen, lärmzugewandten offenen Mittelhofes sind für den Lärmschutz ungünstig; Ausrichtung und Aufbau der Grundrisse (u.a zahlreiche einseitig ausgerichtete Wohnungen) weisen erhebliche Defizite auf.
  
- **Denkmalschutz:** Maßstabsverschiebung hinsichtlich des Narva-Turms in Bezug auf Höhe und Kubatur sowie generelle Sichtbarkeit des Narva-Turms von der Warschauer Brücke wird kritisch gesehen.

# REALACE

TOP Thema	Verantwortlich
<b>Gesamturteil:</b> Tragfähiger Entwurf mit solider Struktur und deutlichen Qualitäten, jedoch mit Defiziten und Überarbeitungsbedarf hinsichtlich Lärmschutzes, Ausrichtung und Adressbildung.	

## 3.4.4 Tchoban Voss - Bewertung

Jury

- **Städtebau & Freiraum:** unstimmiges städtebauliches Gesamtbild - die drei Solitäre fügen sich nicht ein und erzeugen kein stimmiges Zusammenspiel; eingeschossige Verbindung Forumhaus / Hochhaus städtebaulich nicht schlüssig; unzureichende Freiflächen- und Aufenthaltsqualität aufgrund der Geräuschkulisse durch die Bahn; Hofräume sind zudem sehr eng und schaffen unzureichende Qualität für Bewohnende; Wohnblock von bis zu 12 Geschossen zu hoch für Einpassung in das Umfeld.
- **Architektur & Grundrisse:** klar ablesbare Baukörper, aber unpassend für den Ort; die Tiefe der Gewerbegrundrisse (u.a. unter dem gesamten Wohnhof) sind für die kleinteilige Vermietbarkeit unzureichend.
- **Nutzung/Erschließung:** Qualität der Erdgeschosszonen wird als unattraktiv bewertet; unzureichende adressbildende Wirkung.
- **Denkmalschutz:** Deutliche Maßstabsverschiebung gegenüber dem Narva-Turm in Bezug auf Höhe und Kubatur. Die städtebauliche Geste des Zurückspringens entlang der Ehrenbergstraße eröffnet zwar Teilsichten der denkmalgeschützten Giebelwand, führt jedoch zu einer starken Überschreitung der Traufhöhe des Wohnblocks.

**Gesamturteil:** Einzelne Qualitäten (klar ablesbare Baukörper), aber insgesamt strukturelle Defizite in Setzung, Aufenthaltsqualität und Denkmalverträglichkeit.

## 3.5 Engere Wahl / Platzierung

Jury

Die Jury legt einstimmig folgende Platzierung fest:

1. Platz: Henning Larsen (einstimmig)
2. Platz: Müller Reimann (einstimmig)

Das Preisgericht hob hervor, dass der Entwurf von Henning Larsen im Vergleich zu den übrigen Beiträgen die klarste städtebauliche Haltung, die stärkste funktionale Logik und den ausgewogensten Bezug zu Bestand und

# REALACE

TOP Thema	Verantwortlich
<p>Freiraum aufweist. Daher bildet der Entwurf von Henning Larsen die städtebauliche Grundlage für die zweite Bearbeitungsstufe.</p> <p>Für die Weiterbearbeitung und Vertiefung der städtebaulichen Parameter in Stufe 2 werden die Büros Henning Larsen sowie Müller Reimann eingeladen.</p>	

---

## 4. Zusammenfassung & Ausblick

---

### 4.1 Eckpunkte der Empfehlung der Jury

Jury

---

#### 4.1.1 Städtebau und Freiraum

##### Allgemein

Das Städtebauliche Konzept ist auf Basis nachfolgender Vorgaben zu überarbeiten:

- Maßstäblichkeit der urbanen Räume überprüfen und aus der Blickrichtung der nördlichen Bahngleise eine qualitätsvolle Stadtsilhouette entwickeln.
- Zentraler Platz: Platzkanten/Geometrien und insbesondere die Innencke überarbeiten; Nutzungseinheiten und Zugänge entlang der Platzräume solweiterentwickeln.
- Raumsequenz/Übergänge der Räume präzisieren (v. a. Übergang und Zugänglichkeit zur Warschauer Straße).
- Höhen der Traufen in Orientierung an Berliner Traufkante in Abhängigkeit von Nutzungen präzisieren; 22,50m sind nicht zu überschreiten.
- Vertiefung Input durch Landschaftsarchitekten zu allen freiraumplanerischen Belangen inklusive Möglichkeiten zur Versickerung und Ausbildung einer Dachlandschaft (Nutzung / Begrünung/ Solaranlagen/ Regenrückhaltung).
- Sichtbeziehungen nachweisen (mehrere Blickpunkte) nach Vorgabe LDA; wichtigste Blickbeziehung von der Warschauer Brücke zum Narva-Komplex in der Wirkung für das Denkmal überprüfen.

TOP Thema	Verantwortlich
-----------	----------------

---

1. Kopfbau (Brückenkopf Warschauer Straße)
  - Passagenhafte überdeckte Verbindung zwischen Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße überprüfen (mangelndes Tageslicht / Vermeidung Angstraum).
  - In Bezug auf den Denkmalschutz und die städtebauliche Ausprägung in 2 Varianten die Höhe des Baukörpers überprüfen. Variante A als städtebauliche Dominante (ca. 10 Geschosse); Variante B entsprechend Traufhöhe (22,50m) + 1 Staffelgeschoss.
2. Hochhaus
  - Übergang Hochhaus zu Staffelgeschoss Sockelbauten präzisieren inklusive anschließender Dachlandschaften.
  - Vorgabe Geschosshöhen, insbesondere im Erdgeschoss von 4,20 m, beachten.
3. Wohnblock / Sockel
  - Festlegung auf 7 Vollgeschosse (Traufhöhe 22,50m) und max. ein Staffelgeschoss.
  - Erdgeschoss-Zonen/ Adressbildung stimmig zur städtebaulichen Setzung ausbilden.

## 4.1.2 Architektur und Grundrisse

- Lärmschutzanforderungen in der Planung berücksichtigen.
- Korrekten Außenwandaufbau darstellen: Wandaufbau 50 cm als Planungsannahme (Lärmschutzmaßnahmen benötigen Masse); Präzisierung u.a. mittels des in der 2. Stufe geforderten Fassaden schnitts.
- Hochhaus: Grundrisse funktional überprüfen und Ausnutzungsgrad verbessern; Planung des Kerns präzisieren.
- Sozialer Wohnungsbau: durchgesteckte Grundrisse im Bereich der lärm betroffenen Nord-Ausrichtung nachweisen.

TOP Thema	Verantwortlich
-----------	----------------

#### 4.1.3 Nutzungsprogramm

- Kita: mögliche Verortung im Projekt darstellen.
- Vermarktbares Flächen anordnen.
- Forumhaus: planerische Umsetzung des zukünftigen Realteilungskonzeptes zwischen Grundstücken R18 und R19 berücksichtigen. (Vorgabe seitens des Bauherrn wird geliefert).
- Wohnumfeld-Qualitäten konkretisieren (Freiraum, Erdgeschoss-Nutzungen, Dachräume).

#### 4.1.4 Umgebung / Kontext

- Präzisierung der Einbindung und gestalterischen Abstimmung Narva-Quartier insbesondere an Rudolfstraße als „Neue Kiezstraße“ und Zugang U-Bahnhof.

#### 4.2 Hinweise zum weiteren Verfahren

Nachdem die Jury den 1. Platz an Henning Larsen und den 2. Platz an Müller Reimann vergeben hat, wird der erstplatzierte Städtebau mit seinen grundsätzlichen Parametern (Höhe Turm, Geschossigkeit siehe oben, Ausbildung zentraler Kiezplatz, Grüner Innenhof) als Vorgabe der weiteren Planung definiert; auf dieser Basis erfolgt die Vertiefung in Stufe 2 durch beide Büros.

Die vorgenannten Büros werden über ihre Platzierung und weitere Berücksichtigung in Phase 2 informiert; die Büros GRAFT und Tchoban Voss erhalten eine Mitteilung über ihre Nichtberücksichtigung im weiteren Verfahren. Das Bearbeitungshonorar bleibt für alle Teilnehmenden bestehen.

Im nächsten Schritt werden die Ergebnisse und Parameter im Baukollegium, das am 29.09.2025 tagt, vorgestellt und auch dessen Empfehlungen in der 2. Stufe des Werkstattverfahrens vertieft.

Eine sinnvolle Realteilung der Grundstücke Rudolfstraße 18 / Rudolfstraße 19 ist zwischen Vorhabenträger und Nachbar außerhalb des Verfahrens zu klären; Ziel ist eine juristisch und planungsrechtlich tragfähige Vereinbarung bis zum Abschluss der zweiten Stufe.

Die Anwesenheit wird protokolliert; der Bezirk nahm nicht teil.

# REALACE

TOP	Thema	Verantwortlich
4.3	<b>Dank &amp; Verabschiedung</b>	
	Fr. Tophof spricht ihren Dank der Jury, den Architekturbüros, den Sachverständigen sowie der Organisation durch REALACE aus und würdigt das besonders gut organisierte und gelaufene Verfahren mit Werkstatt-Charakter und die konstruktive Zusammenarbeit.	Tophof/Hemprich Tophof
	Der Vorhabensträger Herr Amir Abadayev bedankt sich ebenfalls bei allen Beteiligten für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.	Abadayev/Vorhabensträger
	Frau Prof. Kahlfeldt und Herr Bormann schließen die Sitzung und verabschieden die Anwesenden.	Prof. Kahlfeldt/Senatsbaudirektorin, Bormann/REALACE

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19  
VORPRÜFUNG 1. STUFE / TABELLE BEURTEILUNGSKRITERIEN / NOTIZZETTEL JURY

Nr	Beurteilungskriterien	Graft	Henning Larsen	Müller Reimann	Tchoban Voss
<b>1.0 Städtische Qualität &amp; Kontextbezug</b>					
1.1	Integration in die bestehende städtische Struktur (Straßenführung, Freiräume, Kiez-Aktivierung), insbesondere auch in Hinblick auf die Entwicklung und Einbindung des Rudolffbands.				
1.2	Einhaltung der Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes (städtbauliche und architektonische Qualität, Kompensation, Mehrwert, Nachhaltigkeit, Multifunktionalität, offenes Erdgeschoss, offenes Dachgeschoss).				
1.3	Aufaktivierung an der Warschauer Brücke und Öffnung zum Rudolffkiez.				
1.4	Stärkung der städtebaulichen Adresse und Einfügung im Kontext der Hochhausentwicklungen an der Warschauer Brücke (Höhenstaffelung, städtebauliche Gesamtwirkung).				
1.5	Verkehrliche Anbindung und Erschließung				
<b>2.0 Nutzungskonzept und funktionale Durchmischung</b>					
2.1	Plausible Verteilung und Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Quartiersangeboten und öffentlichen Nutzungen.				
2.2	Förderung von Nachbarschaft, Nahversorgung, Kultur- und Freizeit- und sozialer Nutzungen.				

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19

Nr	<b>Beurteilungskriterien</b>	Graft	Henning Larsen	Müller Reimann	Tchoban Voss
2.3	Stimmige Integration von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau.				
2.4	Möglichkeit zur Integration guter Wohnverhältnisse in den Städtebau.				
<b>3.0</b>	<b>Außenraum- und Freiraumqualitäten</b>				
3.1	Qualität, Erreichbarkeit und Nutzbarkeit öffentlicher und halböffentlicher Räume.				
3.2	Anbindung und Übergang zur Warschauer Brücke.				
3.3	Gestaltung von Plätzen, Höfen, Dachlandschaften und Durchwegungen.				
3.4	Aufenthaltsqualität, Begrünung, Spiel- und Begegnungsflächen, Adressbildung im öffentlichen Raum.				
3.5	Zugänge zu den verschiedenen Nutzungsbereichen.				
3.6	Beitrag zur Vernetzung und Verknüpfung des Rudolfskiezes und der Entwicklung des Rudolfsbands mit der Warschauer Straße und der Mediaspree.				
<b>4.0</b>	<b>Nachhaltigkeit &amp; ökologische</b>				
4.1	Klimaanpassung & Klimaresilienz (Gründächer, Biodiversität, Maßnahmen gegen Aufheizung).				
4.2	Ressourcenschonung und Energieeffizienz.				
4.3	Beachtung der Umweltschutzbelaenge gemäß Auslobung.				

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19

Nr	Beurteilungskriterien	Graft	Henning Larsen	Müller Reimann	Tchoban Voss
4.4	Räume für die Einbindung von Mobilitätskonzepten, insbesondere auch für die Öffentlichkeit (hier auch parallele Bearbeitung durch den Auslober).				
<b>5.0</b>	<b>Wirtschaftliche Realisierbarkeit &amp; Grundstücksstruktur</b>				
5.1	Plausibilität einer Umsetzung auf real geteilten Grundstücken gemäß Vorgabe.				
5.2	Effizienz der Flächen- und Erschließungsstruktur.				
5.3	Verhältnis BGF zu Miet- und Wohnfläche.				
5.4	Realistische Umsetzbarkeit in der vorgesehenen Zeitschiene.				
<b>6.0</b>	<b>Gestalterische Qualität &amp; Identität</b>				
6.1	Form, Maßstab, Materialität und Fern- wie Nahwirkung.				
6.2	Beitrag zur städträumlichen Identität und zum Anschluss an den Rudolfskiez und die umliegenden Denkmäler.				
6.3	Städtebauliche und gestalterische Antwort auf die Anforderungen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes.				
6.4	Gestalterische Wirkung des Hochhauses im Kontext seiner Umgebung.				
6.5	Städtebauliche Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes.				