

# FÜR GUTE ORTE REALACE

## Protokoll 2. Preisgerichtssitzung

**Projekt:** Werkstattverfahren Rudolfstraße 18 / 19  
**Thema:** Preisgerichtssitzung 2. Stufe  
**Ort:** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
**Datum:** 18.11.2025  
**Uhrzeit:** 9.00 bis 16.30 Uhr  
**erstellt von:** REALACE



Vorstellung der Entwürfe durch die Büros und anschließende Stellungnahmen der Sachverständigen



Tagung des Preisgerichts mit Heranziehung der Sachverständigen



Diskussion am Modell

## Teilnehmende Büros

Laura Vogt	Henning Larsen
Louis Becker	Henning Larsen
Werner Frosch	Henning Larsen
Sören Ollgaard	Henning Larsen
Torsten Glasenapp	Müller Reimann
Nico Tillein	Müller Reimann
Florian Mänz	Vogt Landschaftsarchitekten / Zusammenarbeit Müller Reimann

## 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, Stellvertreter Amir Abadayev	Atrium Development Group (ADG)
Julia Tophof	Hemprich Tophof
Markus Penell	Ortner & Ortner
Götz Kern, Stellvertreter Markus Penell	Kleihues + Kleihues Architekten

## Sachverständige/r

Dominique Sandten	SenStadt II W
Enriko Winkler	SenStadt II W
Simone Risse	SenStadt II W
Georg Wasmuth	Büro West
Hannah Fitter	Büro West

## Gäste / Verfahrensbetreuung

Alain Abadayev	Atrium Development Group (ADG)
Maximilian Fliegner	Fa. Peutz / Lärmgutachter
Daniel Mamrud	Terra Contor
Daria Rubo	SenStadt II W
Daniel Bormann	REALACE
Mansour El-Khawad	REALACE
Clara Zimmermann	REALACE

## **Tagesordnung**

### **1. Begrüßung & Einführung (20 min / 9:00 – 9:20)**

- Begrüßung durch Fr. Prof. Kahlfeldt
- Begrüßungen (Moderation D. Bormann)
- Ziel und Ablauf der Preisrichtersitzung
- Vorstellung und Abstimmung Kriterien 2. Stufe

### **2. Präsentation der Entwürfe 2. Stufe durch die teilnehmenden Büros (80 min pro Büro / 9:20 – 12:00)**

- Vorstellung durch das jeweilige Büro in Präsenz (30 min)
- Anmerkungen der Vorprüfung (5 min)
- Fragen + Antworten (30 min)
- Reserve (15 min)
- Beide Büros nehmen an der gesamten Präsentationsrunde von 9:20 – 12:00 und an der Mittagspause teil
- 9:20 – 10:40: Henning Larsen
- 10:40 – 12:00: Müller Reimann

### **Mittagspause mit Catering (60 min / 12:00 – 13:00)**

### **3. Tagung des Preisgerichts (180 min / 13:00 – 16:00)**

- Zusammenfassende Darstellung der Vorprüfung
- Diskussion der vorgestellten Beiträge und Hinzuziehung von Sachverständigen
- Schlussdiskussion
- Ernennung des Gewinnerentwurfs der 2. Stufe des Werkstattverfahrens

### **4. Zusammenfassung & Ausblick (20 min / 16:00 – 16:20 / Moderation D. Bormann)**

- Eckpunkte der Empfehlung und des Protokolls
- Abstimmung zu Ausstellung
- Dank und Verabschiedung

TOP	Thema	Verantwortlich
1.	<b>Begrüßung und Einführung</b>	
1.1	<p><b>Begrüßung durch Senatsbaudirektorin Frau Prof. Kahlfeldt</b></p> <p>Frau Prof. Kahlfeldt eröffnet die Sitzung und begrüßt die Vorhabenträger der Atrium Development Group (ADG), den Vertreter von Terra Contor (TC) für Grundstück von Herrn Süsskind Rudolfstraße 19, die Jury, die Sachverständigen und Gäste. Sie resümiert kurz die erste Stufe des Verfahrens, in der auf Basis der vier qualitativ guten Beiträge der städtebaulich überzeugende Entwurf von Henning Larsen als Grundlage für die zweite Stufe ausgewählt wurde; Müller Reimann wurde als zweitprämiertes Büro der 1. Stufe neben Henning Larsen um eine Vertiefung in der zweiten Stufe gebeten.</p> <p>Frau Prof. Kahlfeldt führt kurz zu den Ergebnissen der Projektvorstellung im Baukollegium am 29.09.2025 aus: Es gab kein einstimmiges Votum des Baukollegiums zur Höhe des Hochhauses im von der Jury ausgewählten Entwurf von Henning Larsen. Unabhängig von den unterschiedlichen Auffassungen zur maximalen Höhe des Hochhauses wurden Überarbeitungshinweise für die hochbauliche Vertiefung in der 2. Phase gegeben. Vor allem zur Höhe der Sockelbebauung und des Kopfgebäudes zur Warschauer Brücke wurde vor dem Hintergrund der Berliner Traufhöhe und des Denkmalschutzensembles entsprechende Empfehlungen abgegeben; dies wird im Rahmen der heutigen Jurysitzung zu diskutieren sein.</p> <p>Zudem verweist Frau Prof. Kahlfeldt auf die Ergebnisse der Informationsveranstaltung (Bürgerforum) des Vorhabenträgers im Quartier und die dort geäußerten Sorgen in Bezug auf verkehrliche Auswirkungen, Denkmalschutz und die Auswirkungen durch die zunehmende Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier. <b>In diesem Zusammenhang bedankt sich Frau Prof. Kahlfeldt ausdrücklich für die professionelle Durchführung und Präsentation von Laura Vogt (Henning Larsen) beim Bürgerforum.</b></p>	<p>Prof. Kahlfeldt/ Senatsbaudirektorin</p>
1.2	<p><b>Begrüßung durch die Wettbewerbsmoderation Herrn Bormann</b></p> <p>Herr Bormann stellt die Beschlussfähigkeit der Jury fest, Frau Tophof wird als Vorsitzende bestätigt. Herr Bormann erläutert Ziele und Ablauf der Sitzung (siehe Tagesordnung oben). Parallele Gespräche im Rahmen der Bearbeitung der Stufe 2 haben sinnvolle Änderungen / Anpassungen ergeben, die noch nicht in die abgegebenen Arbeiten eingeflossen sind, sich aber integrieren lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Deutsche Bahn zu Fragen der Erschließung / Tiefgaragenzufahrt</li> <li>_ Landesdenkmalamt zu denkmalpflegerischen Belangen und Sichtfeldstudien</li> <li>_ Bevorzugung der Erschließung Tiefgarage zukünftig über die Verlängerung Tamara-Danz-Straße, um den Wunsch der Anwohnenden für geringere</li> </ul>	Bormann/REALACE

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

verkehrliche Belastung zu entsprechen

Parallel zum Werkstattverfahren erfolgten eine vertiefte Untersuchung zum Denkmalschutzthema vom Büro West / Herrn Wasmuth und weitere Abstimmungen mit dem LDA. Es wurden Sichtfeldstudien aus 17 Standorten angefertigt. Herr Bratz vom Landesdenkmalamt hat krankheitsbedingt seine Teilnahme an der Jurysitzung absagen müssen.

**Hinweis zum Zeitplan:** Die Planung beginnt umgehend nach der Jurysitzung, um den ambitionierten Zeitplan einhalten zu können.

**Hinweis zum Bebauungsplanverfahren:** Es ist zwischen den Vorhabenträgern und SenStadt entschieden worden, dass zwei parallele vorhabenbezogene Bebauungspläne für die Rudolfstraße 18 und 19 aufgestellt werden.

## 1.3 Ziel und Ablauf der Preisgerichtssitzung

Prof. Kahlfeldt/  
Senatsbaudirektorin

Frau Prof. Kahlfeldt fasst das Ziel der Sitzung zusammen: Die heute vorliegende architektonisch vertiefte Fassung des prämierten städtebaulichen Entwurfs von Henning Larsen, hier insbesondere die Höhenentwicklung von Turm und Sockel und die Einbindung in den Bestand sollen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, der Empfehlungen des Baukollegiums und den Rückmeldungen aus der Bürgerveranstaltung vertieft beraten werden. Ziel sei es, den prämierten städtebaulichen Entwurf in seiner architektonischen Ausformung abschließend zu bewerten und möglichst klare Vorgaben für die nachfolgende Planung zu formulieren.

## 1.4 Vorstellung und Abstimmung Kriterien 2. Stufe

Bormann/REALACE

Herr Bormann stellt die wesentlichen Beurteilungskriterien der zweiten Stufe vor (siehe Beurteilungskriterien in Anlage 1).

Den Büros sind zu Beginn der zweiten Stufe umfangreiche Unterlagen mit Vertiefungsbedarfen übergeben worden. Diese enthielten Vorgaben und Hinweise zu Grundrissen, Lärmschutz, Erdgeschossnutzungen, sozialem Wohnungsbau (einschließlich Hochparterre-Lösungen und Typologie-Vorgaben), studentischem Wohnen, zur Organisation und Effizienz des Turms, zur Nutzung der Dachflächen sowie zur Ausgestaltung des Innenhofs als öffentlich zugänglicher Kiezzgarten und zur architektonischen Qualität. Ergänzt wurden diese Punkte durch abgestimmte Sichtfeldstudien und den angepassten Grundstückszuschnitten.

### Weitere Vorgaben

- **Grundstückskorrektur:** Eine Grundstückskorrektur bzw. eine Grundstückstausch wird vorbereitet zwischen der Rudolfstraße 18 und 19, so

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

dass das Problem der grundsätzlichen Bebaubarkeit durch den Kopfbau zu Warschauer Brücke gelöst wird.

\_ **Geförderter Wohnungsbau im Sockel:** Für den geförderten Wohnungsbau sind drei Bausteine vorgegeben worden: durchgesteckte Wohnungen an der Bahntrasse, Studierendenwohnen im Baukörper zur Ehrenbergstraße sowie weitere soziale Wohnungsbauflächen mit konkret hinterlegten Wohnungsgrößen. Diese Vorgaben sind von den Büros für das Werkstattverfahren ausreichend umgesetzt worden; sie werden jedoch mit Blick auf die 30 %-Quote des Berliner Modells voraussichtlich nach dem Werkstattverfahren nochmals angepasst werden müssen.

\_ **Frei finanziert Wohnungsbau:** Für den frei finanzierten Wohnungsbau wurden im Turm unterschiedliche Programmvarianten vorgegeben – Seniorenwohnen, Familienwohnen, Wohnen mit Service und urbane Studios –, um sicherzustellen, ob der Turm diese unterschiedlichen Wohnformen leisten kann; dies ist von den Büros geprüft worden und grundsätzlich umsetzbar in beiden Entwürfen.

\_ **Vorgaben für die Erdgeschosse:** Vor dem Hintergrund geringer Frequenz entlang der Bahntrasse und dem Flächenbedarf für sozialen Wohnungsbau ist seitens der Vorhabenträger empfohlen worden, im rückwärtigen Bereich Richtung Tamara-Danz-Straße statt Gewerbe Wohnnutzung in einem Hochparterre anzuordnen. Bei einer Erdgeschosshöhe von 4,20 m kann der Wohnungsbau im Hochparterre mit einer durchgängigen Geschosshöhe realisiert werden.

\_ **Erschließung:** Das Hochhaus ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit so zu gestalten, dass ein Verhältnis von Wohnfläche zu BGF von mindestens ca. 0,7 erreicht wird.

\_ **Lärmschutz:** Die Büros erhielten Input und Beratung von den Gutachtern zum Lärmschutz. Dies ist in die Arbeiten eingeflossen.

\_ **Tiefgarage:** Die Planung der Tiefgarage sowie Erfordernisse der Auto- und Fahrradstellplätze befinden sich parallel zum Werkstattverfahren in Klärung. Derzeit wird von einer zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Boardinghaus und dem Hochhaus ausgegangen. Da den Büros diese Information noch nicht zur Verfügung stand, sollten die Ideen zur Tiefgarage – wie in der Auslobung angekündigt – nicht Gegenstand der Bewertung sein.

Die Jury nimmt die Kriterien zustimmend zur Kenntnis und bestätigt sie als Grundlage für die Bewertung der 2. Stufe.



TOP	Thema	Verantwortlich
	<b>Anmerkungen von Frau Prof. Kahlfeldt:</b> Frau Prof. Kahlfeldt unterstreicht die Bedeutung der Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen. Sie äußert Bedenken hinsichtlich der halböffentlichen Nutzung im Wohnhof und schlägt vor, dies in die Diskussion der Jury aufzunehmen.	Prof. Kahlfeldt/ Senatsbaudirektorin
2.	<b>Präsentation der Entwürfe 2. Stufe durch die teilnehmenden Büros</b>  Die Büros werden hereingebeten und die Entwürfe werden in der festgelegten, alphabetischen Reihenfolge vorgestellt; beide Büros nehmen an der gesamten Präsentationsrunde teil.	
2.1	<b>Henning Larsen</b> Das Büro Henning Larsen stellt den auf Basis der Ergebnisse der 1. Stufe und der Hinweise der Jury und des Baukollegiums überarbeiteten Entwurf vor.	Vogt/Henning Larsen, Becker/Henning Larsen
2.1.1	<b>Anmerkung der Vorprüfung</b> Herr Bormann bestätigt, dass alle vorgeschlagenen Lösungen grundsätzlich realisierbar sind. <b>Hinweise:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächeneffizienz des Hochhauses von ca. 72 % wird als außergewöhnlich hoch hervorgehoben.</li> <li>Im Bereich der Schnittstelle zwischen Turm und gefördertem Wohnungsbau wurde ein Brandschutzproblem (Brandüberschlag bei 5 m Abstand) identifiziert; dieses erfordert Anpassungen an den Loggien und eine durchgehende Brandwand, wird jedoch als lösbar eingestuft.</li> </ul>	Bormann/REALACE
2.1.2	<b>Rückfragen</b> <b>Frage 1: Doppelgeschossige Flächen im Hochhaus (Tophof):</b> Wie werden die im Entwurf angedeuteten doppelgeschossigen / ausgesparten Bereiche im Hochhaus tatsächlich realisiert und mit welcher Nutzung werden sie belegt? <b>Antwort:</b> Doppelgeschossigkeit wurde bewusst vorgesehen; die Doppelgeschosse sollen statisch so ausgelegt werden, dass dort besondere Räume (z. B. Maisonetten, Gemeinschaftsflächen) untergebracht werden können, ohne die Hochhausstabilität zu gefährden; die genaue Ausgestaltung erfolgt später mit dem Statiker.  <b>Frage 2: Kinder- und Spielflächen / Grünflächen-Nachweis (Tophof):</b> Decken die vorgesehenen Spiel- und Grünflächen den erforderlichen Bedarf für die Kinder (wohnungsnahes Grün, öffentliche und private Spielplatzflächen)?	Tophof/Hemprich Tophof

TOP	Thema	Verantwortlich
	<p><b>Antwort:</b> Nach aktuellem Stand wird der Bedarf nicht zu 100% auf dem Grundstück gedeckt werden können; man habe die maximal sinnvollen Flächen im Hof ausgeschöpft, gehe aber davon aus, dass ein Teil der Flächen über das weitere Wohnumfeld gelöst werden muss; die exakte Quote soll nach dem Werkstattverfahren konkret durchgerechnet werden.</p> <p><b>Anmerkung seitens der Moderation:</b> An einer Lösung der Anforderungen für ein gesundes Wohnumfeld, Spielplätze und soziale Infrastruktur wird parallel im Projekt gearbeitet. Die Aufgabe wird derzeit als lösbar eingeschätzt.</p>	
	<p><b>Frage 3: Zugang Innenhof / Höhenversatz (Loebner):</b> Wie gelangen Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Hochhaus und dem Wohnblock in den Innenhof, und wie wird der Höhenversatz zwischen Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße (ca. 1,50 m) gelöst?</p> <p><b>Antwort:</b> Der Hof ist aus allen Abschnitten des Wohnblocks direkt zugänglich; für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses ist der Zugang über die Durchgänge organisiert; Direktzugänge aus dem Hochhaus können in der weiteren Planung geprüft werden; der Höhenunterschied wird über Halbgeschosse und Treppenläufe abgefangen; der Abgang ist deutlich geringer als bei der Rampe zum Edge-Tower an der Warschauer Brücke und soll moderat wirken.</p>	Loebner/SenStadt II W
	<p><b>Frage 4: Brandschutz / Erschließung Erdgeschoss Turm sowie Treppenhäuser und dem Feuerwehraufzug im Turm-Sockel (Kern):</b> Führen alle notwendigen Treppen direkt ins Freie, und ist der Feuerwehruzugang regelkonform?</p> <p><b>Antwort:</b> Die Themen Brandschutz / Entfluchtung sind noch nicht vollständig durchgearbeitet. Es wurden bisher mögliche Lösungen angedeutet, Details (z. B. exakte Führung der Treppen ins Freie, Position des Feuerwehruzugs) werden in der weiteren Planung zusammen mit der / dem Brandschutzgutachter/in konkretisiert.</p>	Kern/ Kleihues + Kleihues Architekten
	<p><b>Frage 5: Statik und Spannweiten im Turm (Kern):</b> Funktionieren die großen Spannweiten der Turmflügel statisch ohne Stützen?</p> <p><b>Antwort:</b> Laut Henning Larsen ist das Tragwerkssystem mit zentralem tragendem Kern und radialen Flügeln statisch möglich und orientiert sich an vergleichbaren Bürohochhaus-Lösungen; Details würden in der weiteren Planung ausgearbeitet.</p>	
	<p><b>Frage 6: Nutzung des Turm-Sockels (Kahlfeldt):</b> Wie ist der Sockel des Hochhauses (Erdgeschoss und erste Obergeschosse) genutzt?</p> <p><b>Antwort:</b> Vorgesehen seien laut Henning Larsen im Erdgeschoss des Turms Gastronomie zum Platz orientiert, die Wohnlobby, der Eingang zum Fitnessstudio an der Nordseite, nicht öffentliche Funktionsräume sowie die Kita mit Freiflächen angeordnet zum Hof. In den darüberliegenden Geschossen (1.–</p>	Prof. Kahlfeldt/Senatsbaudirektorin



TOP	Thema	Verantwortlich
	<p>3./4. OG) liegt ein mehrgeschossiges Fitnessstudio nach Norden; darüber beginnen die regulären Wohnungen mit hoforientierten Einheiten und Loggien zum Platz.</p> <p><b>Frage 7: Erschließungsform im Wohnblock (Kahlfeldt):</b> Frau Prof. Kahlfeldt stellt eine durchgehende Mittelflurerschließung im geförderten Wohnungsbau in Frage und empfiehlt im weiteren Verfahren alternativ für eine bessere Wohnqualität eine Spänner-Erschließung zu prüfen.</p> <p><b>Antwort:</b> Der Wohnungsmix und mögliche Erschließungsarten werden in der weiteren Bearbeitung vertieft. Diese müssten jedoch mit verschiedenen Vorgaben abgeglichen werden (u.a. Brandschutz / Effizienz / Wohnungsmix / 30%-Quote geförderter Wohnungsbau).</p>	
	<p><b>Frage 8: Tiefgarage, öffentlicher Raum, Entree (Slotty):</b> Kritik, dass die Tiefgarageneinfahrt von der Rudolfstraße den öffentlichen Raum stark beeinflusst. Kann die Erschließung über die Tamara-Danz-Straße gesichert werden; Verweis auf die Bürger:innen-Veranstaltung im Narva-Turm, hier Hinweise zum Verkehr sowie auf die große Bedeutung eines einladenden Entrees.</p> <p><b>Antwort:</b> Herr Bormann berichtet, es gäbe bislang eine mündliche Zusage der Deutschen Bahn, die Erschließung über die Tamara-Danz-Straße zu ermöglichen; eine Machbarkeitsstudie laufe. Ziel sei, Tiefgarage und Fahrradstellplätze komplett über die Tamara-Danz-Straße zu erschließen, um einen verkehrsfreien Platz zu erhalten; die Ausformung der Erdgeschosszone werde weiterbearbeitet.</p>	Slotty/Staatssekretär
	<p><b>Frage 9: Barrierefreiheit (Winkler):</b> Hinweis zur eingeschränkten Barrierefreiheit aufgrund der vielen Treppen; Frage, wie ein barrierefreier Zugang aus Richtung U-Bahnhof / Warschauer Brücke gelöst werden kann.</p> <p><b>Antwort:</b> Herr Bormann bestätigt den Handlungsbedarf; Barrierefreiheit wird über Rampen und Aufzüge hergestellt und in der weiteren Planung präzisiert.</p>	Winkler/SenStadt II W
	<p><b>Frage 10: Abschluss und Nutzung des Hochhauses (Tophof, Kern):</b> Welche Nutzungen sind im oberen Abschluss des Hochhauses vorgesehen und wie wird die Erschließung des Daches organisiert, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche öffentliche Nutzung und die Trennung von privaten Wohnbereichen?</p> <p><b>Antwort:</b> Vorgesehen seien in den obersten Geschossen großflächige Apartments. Eine Dachterrasse mit Aussichtsplattform wäre möglich; eine rein öffentliche, wirtschaftlich riskante Nutzung der Dachgeschosse sei derzeit nicht geplant. Die genaue Erschließung der obersten Geschosse und der vier Dachteile muss in der weiteren Planung präzisiert werden, einschließlich der</p>	<p>Tophof/Hemprich</p> <p>Tophof, Kern/ Kleihues</p> <p>+ Kleihues Architekten</p>

TOP	Thema	Verantwortlich
	Frage, ob und in welchem Umfang eine teilweise öffentliche Nutzung programmatisch, logistisch und wirtschaftlich darstellbar ist.	
	<p><b>Frage 11: Dachnutzungen (Wasmuth):</b> Was ist auf den Dächern vorgesehen?</p> <p><b>Antwort:</b> Das Büro nennt vorrangig Photovoltaik-Anlagen; begehbare Dachflächen seien grundsätzlich möglich, müssten aber mit Technik- und Nachhaltigkeitsanforderungen abgestimmt werden.</p>	Wasmuth/Büro West
	<p><b>Frage 12: Dachnutzung des sozialen Wohnungsbaus (Slotty):</b> Hinweis, dass die Dachnutzungen zu wenig ausgearbeitet seien; Gründächer seien wegen Technik / Photovoltaik schwierig; die Dächer des sozialen Wohnungsbaus müssten weiterbearbeitet werden.</p> <p><b>Antwort:</b> Begehbare Dächer konkurrieren in der Detailplanung häufig mit technischen Flächen und Nachhaltigkeitsvorgaben; Photovoltaik sei vorgesehen und könne aufgeständert werden, sodass darunter ggf. Aufenthaltsbereiche sowie Gründächer entstehen können. Die konkrete Ausgestaltung der Dächer auf den Bauten des sozialen Wohnungsbaus sei noch offen und werde im weiteren Verfahren vertieft.</p>	Slotty/Staatssekretär
2.2	<p><b>Müller Reimann</b></p> <p>Das Büro Müller Reimann Architekten stellt den auf Grundlage der Ergebnisse der 1. Stufe und des städtebaulichen Konzepts von Henning Larsen überarbeiteten Entwurf vor.</p>	Glasenapp/Müller Reimann, Mänz/Vogt Landschaftsarchitekten
2.2.1	<p><b>Anmerkung der Vorprüfung</b></p> <p>Herr Bormann bestätigt, dass alle vorgeschlagenen Lösungen grundsätzlich realisierbar sind. Folgende Aspekte werden hervorgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einordnung des Grüns wird positiv bewertet; zugleich wird darauf hingewiesen, dass auf der angrenzenden Bahnfläche bis auf Weiteres nicht mit einer zusätzlichen Grünfläche zu rechnen ist, da die Deutsche Bahn derzeit keine Flächenabgabe in dieser Größenordnung signalisiert. Unabhängig vom Vorhaben bestehe im Rudolfskiez insgesamt ein deutlicher Mangel an Grünflächen.</li> <li>Für den Nachweis der erforderlichen Kinderspielflächen können im Innenhof – bei optimaler Ausrichtung des Wohnungsmixes – nach überschlägiger Berechnung maximal etwa 70–80 % des rechnerischen Gesamtbedarfs auf dem Hof selbst untergebracht werden; ein verbleibender Anteil muss über das Wohnumfeld gedeckt werden (siehe oben).</li> </ul>	Bormann/REALACE
2.2.2	<p><b>Rückfragen</b></p> <p><b>Frage 1: Turmgrundriss (Penell):</b> Welche Maße haben die Turm-Regelschosse?</p>	Penell/Ortner & Ortner

TOP	Thema	Verantwortlich
	<b>Antwort:</b> Das Regelgeschoss des Turms misst ungefähr 40 m × 50 m.	
	<p><b>Frage 2: Turmfigur und Fassade (Tophof):</b> Sind die leicht modellierte Turmfigur und die fächerartig ausgebildete Fassade städtebaulich bzw. architektonisch begründet? Ist die vertikale Wirkung der Fassade des Turms beabsichtigt?</p> <p><b>Antwort:</b> Unterschiedliche Wohnungstypen und variierende Austritte (Balkone/Loggien) seien vorgesehen. Die Öffnungen der Fassade seien bewusst spielerisch über die Geschosse verteilt, um Vielfalt und Differenzierung zu erzeugen.</p> <p>Gewollt seien ablesbare, besondere Orte entlang der Fassade und die über zwei Versprünge in der Fassade entstehende vertikale Gliederung und optische Verschmälerung des Hochhauses.</p>	<p>Tophof/Hemprich</p> <p>Tophof</p>
	<p><b>Frage 3: Fassadengestaltung des geförderten Wohnungsbaus (Slotty):</b> Herr Slotty lobt die Ausbildung des Blockrands beim geförderten Wohnungsbau, gibt zu bedenken, dass in der ersten Stufe die Höhe des Turmbaukörpers gerade wegen der schlanken Figur akzeptiert wurde und Müller Reimann diese schlanke Wirkung durch die neue Fassadengestaltung teilweise aufgeben – das Gebäude wirke nun größer und massiger.</p> <p><b>Antwort:</b> Dies sei eine bewusste Entwurfsentscheidung, die die Architekten aus gestalterischen und funktionalen Gründen vertreten.</p>	Slotty/Staatssekretär
	<p><b>Frage 4: Lage des Hochhauses im Ensemble (Prof. Kahlfeldt):</b> Frau Prof. Kahlfeldt erinnert daran, dass das Büro in der ersten Stufe ein anderes Konzept verfolgt hat, und fragt, wie die Architekten jetzt die Lage des Hochhauses im Ensemble einschätzen bzw. ob dies aus ihrer Sicht der beste Standort sei?</p> <p><b>Antwort:</b> Die größere Höhe des Hochhauses wird als eine städtebauliche Verbesserung und angemessen für den Standort bewertet. Die Verdrehung des Turms helfe bei den Abstandsflächen und bei der Einbindung in den Stadtraum. Die Architekten bestätigen, dass sie den jetzt gewählten Standort für am besten geeignet halten und die Qualität des Wohnhofes gerade aus dem Dreiklang von Hochhaus, Wohnblock und Platz entstehe.</p>	<p>Prof. Kahlfeldt/Senats-</p> <p>baudirektorin</p>
	<p><b>Frage 5: Erdgeschosszone an der Tamara-Danz-Straße (Tophof):</b> Wie kann die Tamara-Danz-Straße städtebaulich und über die Erdgeschossnutzungen aufgewertet werden?</p> <p><b>Antwort:</b> Die Architekten beschreiben an der Tamara-Danz-Straße ein Hochparterre mit punktuellen Zugängen zu den verschiedenen Baukörpern, welche - in Verbindung mit den Durchgängen - den Stadtraum aufwerten.</p>	<p>Tophof/Hemprich</p> <p>Tophof</p>

TOP	Thema	Verantwortlich
	<p><b>Frage 6: Straßenraum der Rudolfstraße (Wasmuth):</b> Gefragt wird nach der gestalterischen Entwicklung des Straßenraums an der Rudolfstraße unter auf die bisherige Vernachlässigung der gegenüberliegenden Seite.</p> <p><b>Antwort:</b> Herr Bormann führt aus, dass perspektivisch eine beidseitige Belegung der Rudolfstraße mit Läden und Nutzungen im Erdgeschoss angestrebt wird und daraus ein interessanter, urbaner Straßenzug entstehen kann.</p>	Wasmuth/Büro West
	<p><b>Frage 7: Hochpunkt am Kopfbau (Kern):</b> Frage, warum am Kopfbau ein zweiter Hochpunkt vorgesehen ist.</p> <p><b>Antwort:</b> Die Architekten begründen dies als städtebauliche Geste zur Warschauer Brücke und plädieren an dieser Stelle für eine Höhe von rund zehn Geschossen.</p>	Kern/ Kleihues + Kleihues Architekten
	<p><b>Frage 8: Vorplatz des Kopfbaus (Mamrud):</b> Wie wirkt sich der zusätzliche Vorplatz vor dem Kopfbau und das Abrücken von der Grundstücksgrenze auf das Gebäude und die Flächen aus?</p> <p><b>Antwort:</b> Zur Erreichung der geforderten Flächenzahl seien die zehn Geschosse am Kopfbau notwendig. Der Platz könne nur entstehen, wenn sich beide Grundstückseigentümer auf eine Lösung einigen.</p>	Mamrud/Terra Contor
	<p><b>Frage 9: Rampe am Vorplatz (Mamrud):</b> Ist das Abrücken des Kopfbau-Volumens der Rampe geschuldet?</p> <p><b>Antwort:</b> Die Entscheidung zum Abrücken sei unabhängig von der Rampe getroffen worden. Sie diene dazu, Abstand zur Brücke zu schaffen, Angsträume zu vermeiden und eine klare, gut auffindbare Verbindung vom Raum unter der Brücke zum U- und S-Bahnhof zu ermöglichen. Zugleich solle der Kopfbau eine Adresse im Kiez ausbilden.</p>	
	<p><b>Anmerkung Frau Prof. Kahlfeldt:</b> Sie würdigt, dass der Entwurf das Umfeld mit seiner heterogenen Stadtstruktur und zweigeschossigen Bauten aufnimmt, verschiedene Bautypologien in den Straßenraum integriert und so einen dichten, gewachsenen Stadtraum erzeugt.</p>	Prof. Kahlfeldt/Senatsbaudirektorin
	<p><b>Anmerkung Herr A. Abadayev:</b> Die mit Bäumen gesäumte Rudolfstraße werde durch die neuen Bauten aufgewertet. Mehr Bäume und eine verbesserte Platzgestaltung beruhigen das Ankommen vom Bahnhof und stärken das Umfeld sowie die Adresse der Rudolfstraße.</p>	Amir Abadayev/ADG
	<b>Mittagspause</b>	
3.	<b>Tagung des Preisgerichts (ohne Büros)</b>	
3.1	<b>Zusammenfassende Darstellung der Vorprüfung</b>	Bormann/REALACE

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

Beide Entwürfe halten die wesentlichen Vorgaben ein (Gesamtkubatur, Gebäudehöhen, Gesamt-BGF). Die Unterschiede in der Gesamtausnutzung sind gering: einmal ca. 52 Vollgeschosse (Henning Larsen), einmal 50 (Müller Reimann). Damit sind beide Arbeiten aus Sicht der Vorgaben vergleichbar.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in der Anlage 1 dargestellt.

Es wird erläutert, dass Müller Reimann das Hochhaus mit Technikgeschossen und weiteren Detailthemen tiefer betrachtet hat, während der Entwurf von Henning Larsen in diesen Punkten noch nicht voll durchgearbeitet ist. Henning Larsen sei im Hochhaus effizienter, in der Konstruktion und deshalb auch im Bau voraussichtlich einfacher, könne aber durch die noch ausstehende Detaillierung an Effizienz verlieren. Bei Müller Reimann seien die Grundrisse im Turm nicht überall effizient nutzbar (u. a. Stützen innerhalb der Wohnungen). Die Versickerungskonzepte seien vergleichbar, die Unterschiede lägen in Details, die für das Werkstattverfahren nicht relevant sind. Im Hochhaus von Müller Reimann sei der Anteil an Gewerbeflächen im Vergleich zum vorgegebenen Programm höher, könne aber in Wohnfläche umgewandelt werden. Hervorgehoben wird die vorgeschlagene Option eines höheren Kopfbaues.

## Anmerkungen / Fragen zum geförderten Wohnungsbau:

Es wird noch einmal klargestellt, dass für die Realisierung des erforderlichen 30 % Anteils an geförderter Wohnfläche nach Berliner Modell die vollständige für den Wohnungsbau vorgesehene Sockelgeschossbebauung erforderlich ist. Herr Bormann bestätigt, dass im Bereich des geförderten Wohnungsbaus mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zusammengearbeitet werden soll. Offen ist noch der Flächenbedarf für öffentliche Kinderspielflächen (auch wegen des Anteils an Seniorenwohnungen) einschließlich einer angemessenen Flächenzuweisung.

Herr Slotty ergänzt, dass die Förderung für sozialen Wohnungsbau sich auf „normales“ gefördertes Wohnen für WBS-Berechtigte beziehe; Azubi- und Seniorenwohnen wären zusätzliche, wünschenswerte Bausteine. Seniorenwohnen sei deshalb insbesondere als Option im Turm denkbar. Studentisches Wohnen fällt aktuell nicht unter den geförderten Wohnungsbau nach Berliner Modell.

Slotty/Staatssekretär

Herr Slotty verweist auf das ausgelaufene Programm „Junges Wohnen“ (Baukostenzuschuss), dessen Frist zwar derzeit verstrichen sei, das aber zukünftig wieder aufleben kann.

## Anmerkung zur Tiefgarage:

Der grüne Hof soll nicht unterbaut werden. Terra Contor prüft auf ihrem Grundstück eine eigene Tiefgarage; beide Garagen könnten bei Bedarf

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

baulich miteinander verbunden werden. Bevorzugt wird eine gemeinsame Zufahrt von der Tamara-Danz-Straße.

## 3.2 Diskussion der vorgestellten Beiträge und Hinzuziehung von Sachverständigen

### **Stellungnahme des Sachverständigen für Denkmalpflege / Herr Wasmuth:** Wasmuth/Büro West

Herr Wasmuth erläutert die denkmalpflegerische Einschätzung auf Grundlage einer mit dem Landesdenkmalamt besprochenen Sichtachsenuntersuchung. Es wurden 17 Blickpunkte im Stadtraum ausgewertet, um die Wirkung der Neubebauung auf den Narva-Turm und die umgebenden Denkmale zu beurteilen.

Herr Wasmuth stellt klar, dass der Narva-Turm vollständig denkmalgeschützt und in seinem Erscheinungsbild sowie in den wesentlichen Blickbeziehungen zu erhalten sei. Die Denkmaldatenbank und die Einschätzung des Landesdenkmalamtes heben die fünfgeschossige Blockrandbebauung mit der Traufhöhe von 22 m / 22,50m als prägendes Merkmal hervor; diese Traufhöhe wird daher als maßgebliche Bezugslinie für die Neubebauung benannt. Ein historisches Foto aus den 1930er-Jahren zeigt, dass der Narva-Turm damals bereits teilweise durch vorgelagerte Bebauung von der Warschauer Brücke aus verdeckt war.

Das Landesdenkmalamt hat im Vorfeld auf Basis der aktuellen Visualisierungen darum gebeten, zu prüfen bzw. in der Preisgerichtssitzung zu diskutieren, die Geschossigkeit der beiden Sockelgebäude (Forumhaus / Kopfbau und Wohnblock) ggf. weiter zu reduzieren, um die Sichtbarkeit auf das Denkmalensemble weiter zu erhöhen.

In der Bewertung des Hochhauses führt Herr Wasmuth aus, dass ein Hochhaus in unmittelbarer Umgebung des Narva-Turms aus streng denkmalrechtlicher Sicht grundsätzlich problematisch sei. Gleichzeitig merkt er an, dass das Hochhaus den bestehenden Edge-Tower in seiner Maßstäblichkeit relativieren und damit aus städtebaulicher Sicht auch positive Effekte im Stadtbild haben wird. Spiegelnde Fassadenelemente am Hochhaus sollten vermieden werden, um optische Irritationen zu verhindern.

Zu den Sichtachsen erläutert er, dass die ergänzende Untersuchung aus den 17 Standorten ergeben habe, dass der Narva-Turm durch das Hochhaus aus der Ferne überwiegend sichtbar bleibt und nicht vollständig verdeckt wird. Dagegen verdeckt der Kopfbau in seiner höheren Variante den Narva-Turm aus einzelnen als wichtig eingestuften Standpunkten deutlich stärker. Aus denkmalfachlicher Sicht sei die derzeit vorgeschlagene Höhe von 10 Geschossen des Kopfbaus daher nicht akzeptabel. Aus seinem



TOP	Thema	Verantwortlich
	Denkmalgutachten geht hervor, dass das Denkmal von der Warschauer Brücke historisch gar nicht sichtbar war, da die Brücke mit einem Sichtschutz versehen wurde.	
	Im weiteren Verlauf wird auf den Freiraum vor dem Kopfbau eingegangen, der auf die historische Wagenhalle verweist: Die Wagenhalle (Baujahr 1907) entstand vor den späteren, fünfgeschossigen Ergänzungsbauten; die heutige Traufhöhe sei somit eine bewusst gesetzte Ergänzung der historischen Anlage. Die von Müller Reimann vorgeschlagene Platzgestaltung vor dem Kopfbau wird als städtebauliche Antwort auf die städtebauliche Lücke vor der ehemaligen Wagenhalle gewertet, gleichwohl wird die Beibehaltung der Traufhöhe als oberste Priorität hervorgehoben.	
	Herr Slotty weist darauf hin, dass bereits der heutige S-Bahnhof den Narva-Turm je nach Sichtachse teilweise verdeckt.	Slotty/Staatssekretär
	<b>Ergänzungen / Hinweise zum Protokoll, TOP 3.2 im Nachgang durch Herrn Bratz, LDA, der an der Jursitzung nicht teilnehmen konnte:</b> Zu der Benennung der prägenden fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 22 m / 22,50 m als maßgebliche Bezugslinie für die Neubebauung, besagt die Stellungnahme des LDA, dass eine Angleichung der Bebauung des Vorhabengebietes an die Höhen der Blockrandbebauung auf erhebliche denkmalfachliche Bedenken trifft. Das LDA hat im Vorfeld der Preisrichtersitzung die Reduzierung der Gebäudehöhe der beiden Sockelgebäude (Forumhaus / Kopfbau und Wohnblock) als denkmalpflegerische Notwendigkeit übermittelt. Die Einschätzung von Herrn Wasmuth, dass das Hochhaus den bestehenden Edge-Tower in seiner Maßstäblichkeit relativiert und damit aus städtebaulicher Sicht auch positive Effekte im Stadtbild haben wird, wird durch das LDA nicht geteilt. Die Erläuterung von Herrn Wasmuth, dass die Untersuchung der 17 Sichtachsen zeigt, dass der Narva-Turm durch das Hochhaus aus der Ferne überwiegend sichtbar bleibt und nicht vollständig verdeckt wird, lässt aus Sicht des LDA das Entscheidende aus: "Mehrere Perspektiven zeigen mehr als deutlich, dass das Hochhaus den Narva-Turm übertönt, verzwert und bedrängt." Das LDA weist im Zusammenhang mit der Bewertung der Höhe des Kopfbaus für die Sicht auf den Narva-Turm darauf hin, dass es verfehlt wäre, von dem Narva-Turm als einzigem relevanten Denkmalteil auszugehen, denn dies würde den Narva-Komplex negieren, u.a. den Renaissance-Giebel, sowie die Zwingli-Kirche. Oftmals sei zudem nur der neu hinzugekommene Glaskubus auf dem Narva-Turm zu sehen, nicht das Denkmal selber. Zu dem historischen Nachweis, dass das Denkmal von der Warschauer Brücke gar nicht sichtbar war, da die Brücke mit einem Sichtschutz versehen	Bratz/LDA

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

war, führt das LDA aus, dass hier nur ein einziger historischer Zeitpunkt abgebildet sei und dass auch zu diesem historischen Zeitpunkt das Denkmal mindestens von der gegenüberliegenden Straßenseite bestens und weithin sichtbar war. Im Gegenteil zeige "das herangezogene historische Foto eindrucksvoll die stadträumliche Dominanz des Denkmals."

Die Interpretation, dass die heutige Traufhöhe eine bewusst gesetzte Ergänzung der historischen Anlage sei, teilt das LDA nicht. " Im Gegenteil: Der Giebel an der Nordfront von Gebäude III des Narva-Komplexes ist bewusst als Schauffassade im Hinblick auf das Bahn- bzw. Bahnhofsgelände konzipiert und nimmt so bewusst auf die Fernwirkung Bezug, dass die Gestaltung des Giebels erst im vierten Geschoss und damit ab seiner Sichtbarkeit vom Bahngelände und der Warschauer Brücke aus ansetzt."

Im Anschluss ordnet Frau Prof. Kahlfeldt die Stellungnahme sowie die bereits vorliegenden Bedenken des LDA in einen Abwägungsprozess ein und führt aus, dass an dieser Stelle auch das öffentliche Interesse am Wohnen zu berücksichtigen sei. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für die Versorgung bereiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine Abwägung zwischen den denkmalfachlichen Belangen und dem öffentlichen Interesse, die vorliegend zugunsten der geplanten Bebauung ausfallen kann, geboten (vgl. § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin). Die Eingriffe erscheinen denkmalrechtlich vertretbar. Eine abschließende Entscheidung ist in der weiteren Planung herbeizuführen.

Prof. Kahlfeldt/Senats-  
baudirektorin

Es wird festgehalten, dass im weiteren Verfahren die Qualität des Straßenraums mit Blick auf die Denkmäler zu stärken sowie eine sinnvolle Abstufung der Räume zu priorisieren sind. Die vollständige Freihaltung aller Sichtachsen ist zwar nicht möglich, Mit der Einhaltung der Traufhöhe aus dem Denkmalensemble von 22,50 m als wesentliche Maßstabsgröße kann aber ein wichtiger Beitrag im Rahmen der Abwägung zum Denkmalschutz geleistet werden.

## Stellungnahme GFP

Bormann/REALACE

Herr Bormann bestätigt, dass aus der schriftlichen Stellungnahme von GFP hervorgeht, dass die zwei geplanten vorhabenbezogenen Bebauungspläne auf Grundlage beider Entwürfe ohne grundlegende Konflikte aufgestellt werden können.

## Stellungnahme Lärmschutz

Fliegner/Fa. Peutz

Herr Fliegner stellt dar, dass für das Vorhaben in erster Linie der Schienenlärm maßgebend ist. Für beide Entwürfe sei eine konsequente Grundrisslösung zur Lärmsituation erforderlich; diese habe Vorrang vor der Anordnung von offenen Loggien und ähnlichen Fassadenelementen. Grundsätzlich seien in beiden Beiträgen erkennbare Möglichkeiten zur Einhaltung der

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

Lärmschutzanforderungen vorhanden, es ergebe sich für keinen der Entwürfe ein Ausschlusskriterium.

Mit Blick auf die zwei vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungspläne wird betont, dass beide Vorhaben der Rudolfstraße 18 und 19 jeweils in sich funktionieren und für beide eigenständige Lärmgutachten erstellt werden müssen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind im jeweiligen Bebauungsplan zu regeln; der dadurch entstehende Mehrverkehr ist insbesondere in Bezug auf die Bestandsbebauung zu berücksichtigen, führt jedoch bei keinem der beiden Entwürfe zu einem Ausschluss.

## Stellungnahme Terra Contor

Mamrud/Terra Contor

Herr Mamrud betont, dass das künftige Projekt wirtschaftlich tragfähig sein müsse. Zur Nutzung des Hotels führt er aus, dass eine Lobby über zwei Geschosse im Innenhof grundsätzlich vorstellbar sei. Eine Café-Nutzung sei denkbar, solle sich jedoch nach Außen, nicht in den Innenhof orientieren. Aus Sicht des Eigentümers wird der Innenhof im Entwurf von Müller Reimann als zu klein bewertet; dort entstehe im Ergebnis eher ein Lichthof als eine vollwertige Freifläche. Ein Zugang über das ehemalige Rampenbauwerk in das Hotel einschließlich eines Durchgangs im EG auf die Rudolfstraße ist nicht möglich. Ein Anschluss im 1.OG an die Warschauer Brücke wird seitens der Eigentümerin als schwierig erachtet bzw. abgelehnt. Ebenso eine mögliche Höhe des Gebäudes von 10 Geschossen.

In der weiteren Diskussion wird darauf hingewiesen, dass für die konkrete Ausprägung des Platzes an der Warschauer Brücke und seine Realisierung eine enge Kooperation mit dem Land Berlin, hier insbesondere mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks erforderlich ist. Hier liegt eine große Chance eine unbefriedigende Restfläche in das Stadtgefüge und den öffentlichen Raum zu integrieren.

## 3.3 Schlusss Diskussion / Entscheidung

Jury

Frau Tophof eröffnet die Diskussionsrunde. Sie stellt fest, dass der in der ersten Stufe entwickelte Städtebau von beiden Büros überzeugend weitergeführt wurde. Die weiteren Beratungen sollen sich auf Stärken und Schwächen der Beiträge konzentrieren, insbesondere im Umgang mit der Tamara-Danz-Straße, dem öffentlichen Raum, den Schnittstellen zum Umfeld sowie dem Hochhaus und den Qualitäten des Wohnungsbaus.

Beim Entwurf von Müller Reimann wird der höhere Anteil an gefördertem Wohnungsbau, der grüne Wohnhof und die heterogene Fassadengestaltung positiv hervorgehoben. Kritisch bewertet wird hingegen die Ausbildung des Turms, der in seiner Erscheinung als zu dominant und zu breit wahrgenommen wird. Der robuste Städtebau, die deutliche Durcharbeitung, die klare

TOP	Thema	Verantwortlich
	<p>Gliederung des Bauvolumens und die plastische Ausformulierung des Wohnsockels werden als positive Merkmale hervorgehoben. Insgesamt wird dies als präzise Weiterentwicklung mit hoher Eignung für einen Wohnhof gewertet.</p> <p>Der Turm in dem Entwurf von Henning Larsen wird architektonisch wegen der Schlankheit und Leichtigkeit (wegen der vertikalen Verteilung) als besser gelungen bewertet.</p> <p>Die Erhöhung des Kopfbaus bei Müller Reimann wird insbesondere aus Denkmalschutzgründen nicht befürwortet, der Baukörper selbst jedoch als städtebaulich und funktional interessant eingeschätzt.</p> <p>Beim Entwurf von Müller Reimann wird die Fassadengliederung des Hochhauses kritisch gesehen, während die Gestaltung des Forumhaus und die Platzgestaltung deutlich positiv bewertet werden. Beim Entwurf von Henning Larsen wird die schlanke Kubatur des Hochpunkts ausdrücklich gelobt;</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklungsfläche der Deutschen Bahn nördlich der neuen Tamara-Danz-Straße, die in beiden Entwürfen als Grünflächen dargestellt wird, keine planungsrechtliche Sicherung versichert und zeitlich absehbare Umsetzung werden kann und daher möglichst viel öffentlich zugänglicher Raum auf dem Grundstück angeboten werden sollte. Im Vergleich wird angemerkt, dass beim Entwurf von Henning Larsen die Größe des öffentlichen Platzes überzeuge, während Müller Reimann eine geometrisch eindeutige und gut beispielbare Platzfigur anbiete.</p> <p>Zum Hochhaus wird nochmals betont, dass die Gebäudehöhe von 167 m über die Wohnnutzung als Mehrwert begründet wird und sich damit vom kommerziellen Edge-Tower unterscheidet. Positiv hervorgehoben werden die horizontale Gliederung und die Dreiteilung des Gesamtensembles; hier wird dem Beitrag von Müller Reimann eine schlüssige Antwort in der Teilung der Baukörper bescheinigt, während Henning Larsen in der städtebaulichen Gesamtästhetik und Einbindung in den Stadtraum als stärker wahrgenommen wird.</p> <p>Das Preisgericht hält fest, dass die Ankommens-Situation insgesamt weiter ausgearbeitet werden müsse. Es ist ein durchgängiger, öffentlich zugänglicher Straßen- und Freiraum zwischen Tamara-Danz-Straße und Rudolfstraße auf Straßenniveau mit angemessenem Abstand zwischen Brücke und Forumhaus herzustellen. Eine Erschließung des Forumhauses auf Ebene des 1.OG vom U-Bahnhof wird ausgeschlossen. Im nächsten Schritt ist eine überzeugende Freiraumlösung in Zusammenhang mit baulichen Optionen für den Mäuseturm und Rampenkopf zu entwickeln.</p>	

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

Die Idee einer Bauaufgabenteilung zwischen den beiden Entwurfsansätzen findet Unterstützung.

## 3.4 Ernennung des Gewinnerentwurfs der 2. Stufe des Werkstattverfahrens Jury

In einer ersten Abstimmung bestätigt das Preisgericht einstimmig, die weitere Bearbeitung auf der Grundlage des Entwurfs von Henning Larsen fortzuführen.

In einer zweiten Abstimmung verständigt sich das Preisgericht darauf, die Ausbildung des Wohnblocks entlang der Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße unter Einbezug der Qualitäten des Entwurfs von Müller Reimann weiterzuentwickeln (Gliederung, Hofkonzept, Fassaden- und Freiraumbildung) auf Grundlage des Gesamtentwurfs von Henning Larsen.

Einstimmiger Beschluss der Jury:

1. Platz Werkstattverfahren: Henning Larsen; verantwortlich für weiterführende Planung Masterplan, Boardinghaus und Hochhaus.

2. Platz Werkstattverfahren: Müller Reimann; verantwortlich für weiterführende Planung Wohnblock auf Grundlage des Gesamtentwurfs von Henning Larsen.

---

## 4. Zusammenfassung & Ausblick

### 4.1 Eckpunkte der Empfehlung zur Überarbeitung und weiteren Vertiefung Jury

#### Städtebauliche Grundlage und Gebäudeausbildung

- \_ Städtebauliche Basis ist der Entwurf von Henning Larsen (Hochhaus, Sockelbebauung, Stadtplatz, grüner Kiezsgrün).
- \_ Der Wohnblock wird auf dieser Grundlage in ablesbare Gebäudeabschnitte gegliedert
- \_ Die Berliner Traufhöhe von 22,50 m (7 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) ist im Sockel verbindlich einzuhalten; die Trauf- bzw. Gebäudekante soll unter Berücksichtigung der max. Traufhöhe in ihrer Höhenentwicklung stärker gegliedert und differenziert ausgebildet werden, Rückstaffelungen zum Hof sind zu prüfen.
- \_ Für den Wohnblock ist zu prüfen, in welchem Maß die Fassade differenziert und vielfältig auszugestalten ist.

## **Geförderter Wohnungsbau und Kiezzgarten**

- \_ Der Kiezzgarten / Hof hat seinen Schwerpunkt als Freiraum für die Bewohnerschaft; er ist privat-gemeinschaftlich organisiert (halbprivater Innenhof, zugänglich, als Hausgarten lesbar).
- \_ Die Spielflächen sind zu maximieren; zusätzlich ist zu prüfen, ob Spielangebote auch auf dem Platz integriert werden können.
- \_ Die Dachnutzungen sind analog zu den Vorschlägen von Müller Reimann weiterzuentwickeln (Gemeinschaftsdächer, Begrünung, Photovoltaik), dabei ist die Sichtbarkeit der Dachaufbauten im Stadtraum zu minimieren.
- \_ Für den geförderten Wohnungsbau soll eine höhere Varianz an Erschließungsformen dargestellt werden.
- \_ Gemeinschaftsbereiche sind insbesondere in den Außenräumen (Hof, Dach, Übergänge) zu integrieren.
- \_ Die Möglichkeit von Studentenwohnen ist im Rahmen der Förderlogik zu prüfen, unabhängig von der 30%-Quote geförderten Wohnungsbaus nach Berliner Modell.

## **Stadtplatz, Hofzugang und Freiraumgestaltung**

- \_ Der Stadtplatz ist als klar gefasster Platz mit repräsentativen Fassaden auszubilden; er soll einen eindeutigen Charakter als Entrée haben.
- \_ Für den Platz wird die Ausbildung eines zusammenhängenden Baumhains mit ausladenden Kronen empfohlen. Straßenbäume sind entlang der Rudolfstraße vor den Gebäuden anzuordnen, nicht auf der eigentlichen Platzfläche. Die Umsetzbarkeit ist in Abstimmung mit der darunterliegenden Tiefgaragenplanung zu prüfen.
- \_ Der Zugang in den Hof soll über nur einen Zugang erfolgen; eine Durchwegung zwischen Stadtplatz und Hof sollte nicht vorgesehen werden.
- \_ Die Wegeverbindung zur Tamara-Danz-Straße soll etwas weiter westlich geführt und als attraktiver öffentlicher Raum ausgebildet werden;
- \_ Ein Anschluss von der Warschauer Brücke auf die +1-Ebene des Forumhauses wird nicht empfohlen; die Anbindung soll möglichst ebenerdig bzw. über den Platz erfolgen.
- \_ Für die Anbindung an die Warschauer Brücke (inkl. möglichem teilweisen Rückbau bestehender Elemente, z. B. des Rampenkopfes) wird ein gestalterischer Vorschlag erwartet.

## **Erdgeschossnutzungen, Erschließung und Gemeinschaft**

- \_ Im Erdgeschoss soll eine stärkere Differenzierung mit kleinteiligem Gewerbe zur Rudolfstraße und zum Platz vorgesehen werden.
- \_ Zum Innenhof sind soziale Nutzungen und gemeinschaftlich genutzte Flächen im Erdgeschoss anzuordnen und im Entwurf klar und nachvollziehbar abzubilden.



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

- \_ Es wird eine Vielfalt an Erschließungstypologien erwartet, die unterschiedliche Wohnungszuschnitte sowie abgestufte soziale Qualitäten ermöglichen.
- \_ Die Qualität der sozialen Interaktion soll wesentlich über den halbprivaten Innenhof als gemeinschaftlich genutzter Grünraum gewährleistet werden.
- \_ Auf dem 7+1-Sockel werden Dachpergolen als zusätzliches Gestaltungselement in Anlehnung an die freiräumliche Dachgestaltung des Beitrags von Müller Reimann empfohlen, ein angemessener Abstand zur Traufe ist dabei zu berücksichtigen.

## **Tiefgarage, Fahrrad- und Kfz-Stellplätze, Entsorgung**

- \_ Die Tiefgarage soll zweigeschossig unter den Bauteilen B und C ausgebildet werden.
- \_ Eine eingeschossige Tiefgarage unter Teilen des sozialen Wohnungsbaus ist zu prüfen, wird aber nicht favorisiert; Zielgröße sind insgesamt ca. 200 Stellplätze; rechtliche Anforderungen sind zu berücksichtigen.
- \_ Eine Fahrradgarage im Untergeschoss des sozialen Wohnungsbaus ist für einen Umfang von ca. 2.000 Fahrradstellplätzen vorzusehen; rechtliche Anforderungen sind zu berücksichtigen.
- \_ Zufahrten zur Tiefgarage sollen möglichst über die Tamara-Danz-Straße erfolgen; auch die Müllentsorgung soll über diese Seite abgewickelt werden.

## **Grundstücksteilung, Technik und Bauteiltrennung**

- \_ Für jedes Bauteil ist eine komplett getrennte Technik- und Erschließungsstruktur vorzusehen, sodass eine eigenständige Realisierung und Bewirtschaftung möglich sind.
- \_ Zwischen Rudolfstraße 18 und 19 ist eine flächengleiche Grundstückskorrektur umzusetzen.
- \_ Der soziale Wohnungsbau ist auf einem eigenen Grundstück anzuordnen, um die Übernahme durch ein spezialisiertes Unternehmen zu ermöglichen.
- \_ Bauteile A (Hotel) und B (Boardinghouse) sind vertikal zu trennen und zu konzipieren, sodass separate B-Plan-Verfahren / Baugenehmigungen und eigenständige Entwicklungen möglich sind.

## **Ausblick zum Verfahren**

Bormann/REALACE

Das Preisgericht hält fest, dass projektbegleitend ein weiterer Termin mit der Jury sinnvoll wäre, um die weitere Projektplanung zu beraten.

Termin 1: 20 Januar 2026 / 11:00 – 14:00 / gleicher Ort.

Hierzu soll auch der Direktor des Landesdenkmalamts (LDA) hinzugezogen werden.

TOP	Thema	Verantwortlich
	Eine Ausstellung der Arbeiten wird in Abstimmung mit den Beteiligten vorbereitet; Details hierzu werden zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.	
4.2	<b>Danksagung &amp; Verabschiedung</b> Zum Abschluss der Sitzung dankt Frau Tophof als Vorsitzende im Namen des Preisgerichts allen Beteiligten – den Büros, den Fachplanerinnen und Fachplanern, den Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, den Sachverständigen sowie den Vorhabenträgern – für die intensive und konstruktive Zusammenarbeit im Verfahren.	Tophof/Hemprich Tophof
	Herr Bormann schließt sich diesem Dank an und hebt die engagierte Mitwirkung aller Beteiligten im Rahmen des Werkstattverfahrens hervor.	Bormann/REALACE
	Seitens des Vorhabenträgers dankt Herr A. Abadayev insbesondere den Mitgliedern des Preisgerichts und würdigt ausdrücklich das gewählte Werkstattverfahren. Außerdem spricht er Frau Tophof für den Vorsitz sowie der Senatsverwaltung seinen Dank aus.	Amir Abadayev/ADG
	Abschließend betont Frau Prof. Kahlfeldt, dass an diesem Standort mit großem politischen Engagement nach einer tragfähigen Lösung gesucht wird und das klare Ziel besteht, hier gute Wohnungen zu realisieren. Sie betont den hohen Standard aller Arbeiten im Verfahren und dankt den Mitarbeitenden der Senatsverwaltung, der Moderation des Verfahrens sowie allen weiteren Mitwirkenden und Sachverständigen.	Prof. Kahlfeldt/Senats- baudirektorin

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19  
 VORPRÜFUNG 2. STUFE / TABELLE BEURTEILUNGSKRITERIEN / NOTIZZETTEL JURY

Nr	Beurteilungskriterien	Henning Larsen	Müller Reimann
<b>1.0</b>	<b>Grundriss- und Raumflexibilität</b>		
1.1	Nutzungsadaptivität über verschiedene Lebenszyklen hinweg (insbesondere Gewerbe).		
1.2	Integration verschiedener Wohnformen und Grundrisstypologien.		
1.3	Hochbaulicher Nachweis gesunder Wohnverhältnisse.		
1.4	Schlüssigkeit der Erschließungsstruktur.		
<b>2.0</b>	<b>Qualität der Wohn-, Arbeits- und Sozialstruktur</b>		
2.1	Wohnqualität: Belichtung, Belüftung, Grundrissqualität, private Freiräume.		
2.2	Soziale Qualität: Gemeinschaftsflächen, Treffpunkte, Integrationsangebote.		
2.3	Vertiefung des Nutzungskonzeptes zur Förderung von Nachbarschaft, Nahversorgung, Kultur- und Freizeitnutzungen.		
<b>3.0</b>	<b>Außenraum- und Wohnumfeldqualitäten</b>		
3.1	Gestaltung der Höfe, Dachgärten und halböffentlichen Außenräume.		
3.2	Qualitäten des Wohnumfeldes hinsichtlich Sicherheit, Begegnung und sozialer Interaktion.		

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19

Nr Beurteilungskriterien		Henning Larsen	Müller Reimann
3.3	Grün- und Freiraumangebote als Beitrag zu Gesundheit, Klimaanpassung und Identitätsbildung.		
3.4	Qualifizierte Außenwohnbereiche für die Bewohnenden im Allgemeinen, sowie im Speziellen die Berücksichtigung von Balkonen und/oder Loggien insbesondere für das Hochhaus.		
<b>4.0</b>	<b>Gestalterische Qualität der Architektur</b>		
4.1	Architektonische Ausdruckskraft, Materialität, Fassadenrhythmus und Detailqualität.		
4.2	Beitrag zur Fernwirkung im Stadtbild und zur menschlichen Maßstäblichkeit.		
4.3	Gestalterische Einbindung des Hochhauses in den Kontext der angrenzenden Bebauung.		
4.4	Reaktion auf die angrenzenden Denkmäler und denkmalpflegerischen Schutzkontexte.		
4.5	Qualität der architektonischen Handschrift.		
<b>5.0</b>	<b>Bautechnische Nachhaltigkeit &amp; Energieeffizienz</b>		
5.1	Materialwahl, Energieverbrauch, Kreislauffähigkeit.		
5.2	Integration erneuerbarer Energien und innovativer Gebäudetechnik.		

WERKSTATTVERFAHREN PROJEKT RUDOLFSTRASSE 18 / 19

Nr	Beurteilungskriterien	Henning Larsen	Müller Reimann
5.3	Anwendung von Schwammstadtprinzipien sowie Regenwasserrückhaltung und -nutzung.		
5.4	Dauerhafte Reduzierbarkeit von CO <sub>2</sub> -Emissionen.		
<b>6.0</b>	<b>Wirtschaftlichkeit &amp; Baukostenbewusstsein</b>		
6.1	Effizienz der Flächen- und Erschließungsstruktur.		
6.2	Verhältnis BGF zu Miet- und Wohnfläche.		
6.3	Umsetzbarkeit im vorgegebenen Zeitrahmen.		
6.4	Angemessene Balance von Bauqualität und Kosten.		
6.5	Vermarktbarkeit insbesondere von Gewerbe und freifinanziertem Wohnungsbau.		
<b>7.0</b>	<b>Wirtschaftlichkeit &amp; Baukostenbewusstsein</b>		
7.1	Kohärenz mit dem städtebaulichen Entwurf der 1. Stufe.		
7.2	Qualität der Raumkanten, Übergänge und Adressbildung.		
7.3	Gestalterische Einbindung des Hochhauses in Stadtraum und Nachbarschaft.		
7.4	Impulse zur Belebung und Identitätsbildung des Quartiers.		