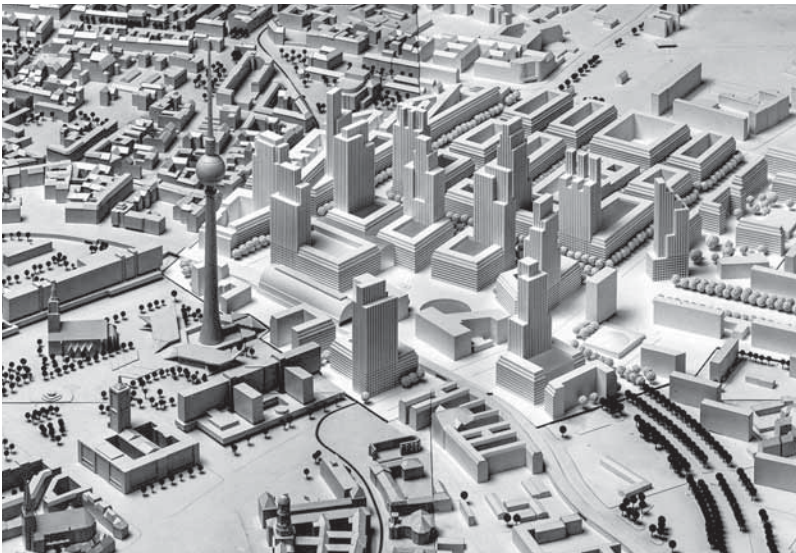


Höhenrausch mit Spätfolgen

Text **Benedikt Crone**



Berlin-Alexanderplatz 2016, Blick nach Norden. Modell rechts: der Wettbewerbsbeitrag von Kollhoff und Timmermann, 1993. Foto: Nürnberg Luftbild / Hajo Dietz, Modell: Kollhoff Architekten, Berlin



gestaltung des Platzes gewannen 2003 das Berliner Büro gmp und die Landschaftsarchitekten WES aus Hamburg. Die Investoren, denen ursprünglich der Bau von Bürohochhäusern nahegelegt worden war, verharrten in Wartestellung auf ertragreiche Zeiten und wagten sich nur an einzelne Um- oder Neubauten.

Der Befreiungsschlag

2013 schließlich schlug eine Wettbewerbsentscheidung in die deutsche Medienlandschaft ein: Gehry Partners gewannen den 1. Preis in einem Einladungswettbewerb für den Bau des 150 Meter hohen Hines-Hochhauses auf dem Baufeld D4 (Bauwelt 9.2014). Presse und Planer rätselten, ob Kollhoffs Plan dank des brummenden Berliner Wohnungsmarktes nun doch noch Chancen auf eine Realisierung eingeräumt werden könne oder eher der 2. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs, die Vision einer wilden Gebäude-Anhäufung von Daniel Libeskind und Bernd Faskel, die nüchtern-ehrliche Wirklichkeit des Alexanderplatzes werde. Um der aufgeflamten Diskussion nicht tatenlos zuzusehen, ging die Senatsverwaltung in die

Seit 24 Jahren schwebt über dem Berliner Alexanderplatz der Geist des Hochhausplans von Hans Kollhoff und Helga Timmermann. Umgesetzt wurde er nie – aufgegeben aber auch nicht. Inzwischen wurde das Nachwende-Wunschbild der Gegenwart angepasst. Ein Turm befindet sich kurz vor Bau, ein zweiter wird folgen. Ist das der Durchbruch in die Höhe?

Touristen, die sich vor ihrer Berlinreise ein Bild vom bekanntesten Platz der Stadt machen wollen, haben es schwer. Google spuckt ihnen verzerrte Panoramafotos eines im Unendlichen verschwindenden Alexanderplatzes aus. An den Rändern schimmern Galeria-Kaufhof, das Berolina- und das Alexanderhaus von Peter Behrens und das beschaulich wirkende Park Inn Hotel. Andere Aufnahmen zeigen fragmentarisch Weltzeituhr, S-Bahnhof, Saturn-Sockel und immer wieder, als Notnagel der Orientierung, die Kugel des Fernsehturms. Die Bilder bestätigen eine Binsenweisheit unter Stadthistorikern: Dieser Platz war nie ein Platz; er ist ein komplexer Verkehrsknoten, der sich über Jahre hinweg und etlichen Planungsversuchen zum Trotz mit den angrenzenden Gebäuden unlösbar verheddert hat.

Das letzte große Ordnungsvorhaben am Alex entsprang der Berliner Bau-Euphorie der Nachkriegswende. Nach dem ersten Höhenflug am Potsdamer Platz wurde 1993 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Alexanderplatz ausgelobt. Die mit dem 1. Preis gekürte Planung der Berliner Architekten Hans Kollhoff und Helga Timmermann sah vor, dreizehn 150 Meter hohe Türme entlang der den Platz umgrenzenden Straßen aufzureihen. Sie sollten auf 37 Meter hohen, blockförmigen Sockelbauten ruhen und wenig Rücksicht auf den DDR-Bestand nehmen. Eine Überarbeitung des Entwurfs und Reduzierung auf zehn Hochhäuser fand 1994 Einzug in das Bebauungsplan-Verfahren I-B4, das aufgrund der städtebaulichen Bedeutung in die Planungshoheit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergang. Geboren war der „Kollhoff-Plan“, der in abgeschwächter Form bis heute seine Gültigkeit hat.

Auf dem Boden der Realität

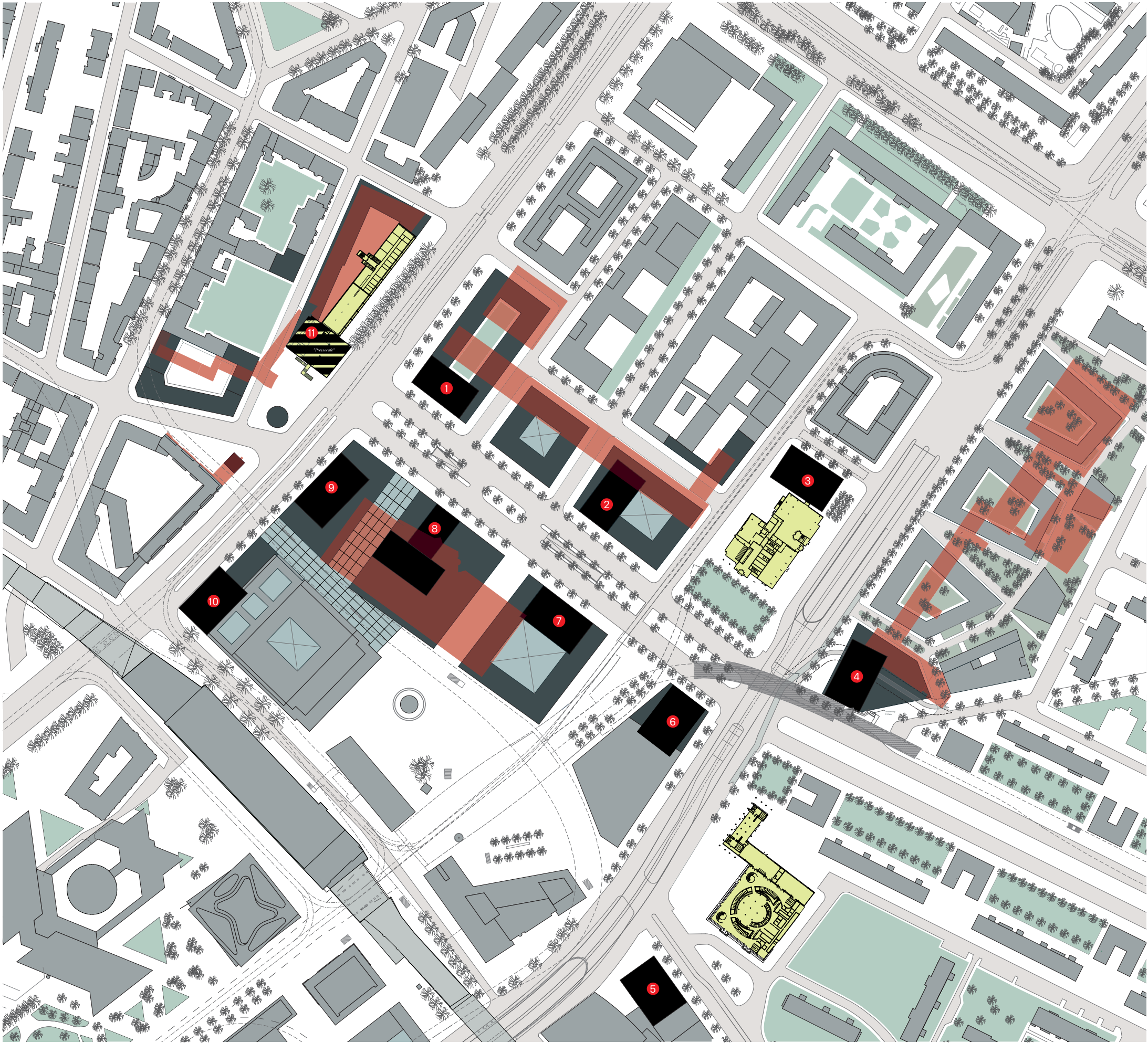
Die Träumer des Klein-Manhattans wurden schon bald zurück auf den Boden der wirtschaftlichen Realität geholt. Der erhoffte Bauboom der Stadt blieb vor allem beim Bürobau hinter den Erwartungen zurück. Trotzdem waren die Anrainer des Alexanderplatzes aufgrund der 1999 unterzeichneten städtebaulichen Verträge in der Pflicht, teilweise für den Umbau des Platzes, des Abschnitts der Alexanderstraße und der Bereitstellung neuer Infrastruktur aufzukommen. Den daraus folgenden Wettbewerb zur Neu-

Offensive und schleuste den Kollhoff-Plan 2015 durch ein Workshopverfahren. Bürger, Planer, Politiker und Grundstückseigentümer passten ihn unter Aufsicht Kollhoffs der Gegenwart an. Rücksicht nehmen mussten sie dabei nicht nur auf den Schwenk der Immobilienwirtschaft von Büros zum Wohnen. Auch einzelne Gebäude der DDR-Moderne – das Haus des Lehrers, Haus des Reisens und Haus des Berliner Verlages – waren inzwischen unter Denkmalschutz gestellt.

Glücklich gewählt war der Zeitpunkt: Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke hatten bis dato wenig Interesse an der Ausnutzung der möglichen Bauhöhen und Nutzflächen gezeigt und konnten, da mehr als sieben Jahre seit der Festsetzung der Bebauungspläne verstrichen war, keinen Anspruch auf Entschädigung bei Planänderungen geltend machen. Die Workshopteilnehmer hatten dadurch relativ freie Hand, hielten sich aber mit radikalen Eingriffe zurück. Stattdessen erinnert das Ergebnis, das 2016 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde, an einen Kollhoff-Plan light: Der Alexanderplatz soll weiterhin ein Hochhausstandort werden, mit acht statt zehn neu errichteten 150-Meter-Türmen. Das Park Inn Hotel wird – wie zu erwarten – nicht abgerissen, kann aber dafür um einen Hochhausanbau erweitert werden. Ebenfalls in die Planung integriert werden sollen nun auch die in den Denkmalschutz aufgenommenen Gebäude der DDR-Zeit, was Kollhoffs Ursprungsplan an mehreren Stellen einen Dämpfer verpasst.

Warten auf Gehry

Unberührt von den Änderungen blieb der Auslöser der ganzen Debatte: das Hines-Hochhaus. Dessen Baubeginn lässt jedoch auf sich warten, da unterhalb des Grundstücks unabsehbare Gefahren lauern. Statt einer Platzierung des Turms auf den Saturn-Sockel „die mitte“ plant Hines die Errichtung direkt dahinter, um sich die Möglichkeit einer Einzelvermarktung der Gebäude nicht zu verspielen. Unter dem freien Grundstück verläuft jedoch ein U-Bahn-Tunnel, der das Fundament eines Kriegsbunkers schneidet. Zustand und Belastbarkeit des Betonbaus müssen derzeit geprüft und die Verantwortung im Versicherungsfall geklärt werden. Die Ver-



Links: Masterplan nach dem Bürgerworkshop 2015. Foto: Alexanderplatz 2015, Blick nach Westen. Perspektiven: Blick auf das Haus des Reisens und in die Alexanderstraße mit maximal möglicher Hochhausbebauung. Plan: 1:1000; Foto: SenStadt-Um / P. Meuser; Plan u. Perspektiven: Kollhoff Arch.

- Block
- Hochhaus
- Denkmal
- Überlagerung Denkmal/Hochhaus
- Rückbau
- Passage

- 1 Bau nicht geplant, aber möglich; Eigentümerin TLG prüft Entwicklungsperspektiven
- 2 siehe 1
- 3 Bau unwahrscheinlich, zu nah am Haus des Reisens, Kritik von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke)
- 4 Bau ausgeschlossen, Haus der Statistik bleibt voraussichtlich bestehen, liegt im Planungsbereich des Bezirksamts Mitte
- 5 Bau des Capital Tower bis 2020, 150 Meter; MonArch; Architekten: O&O Baukunst, Berlin
- 6 Bau des Hines-Hochhauses geplant, 150 Meter; setzt Vertrag mit der BVG voraus; 1. Preis im Wettbewerb: Gehry Partners
- 7 Bau möglich, eventuell orientiert an der Höhe des Park Inn Hotels
- 8 Anbau am Park Inn ausgeschlossen, denkbar dafür ein Neubau des Sockels
- 9 siehe 7 und 8
- 10 Bau unwahrscheinlich
- 11 Bau unwahrscheinlich, nicht Teil des Masterplans, Konflikt mit dem Pressecafé vom Haus des Berliner Verlags



handlungen zwischen Hines, dem Aufsichtsrat der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz befänden sich jedoch auf der Zielgeraden, versichert die BVG im August 2017. Ein Abschluss sei absehbar – und damit auch der Baubeginn des planungsrechtlich genehmigten Hochhauses.

Nicht abschließend geklärt ist indes, ob der viel kritisierte Gehry-Entwurf, eine mit Sandstein verkleidete, „übergroße Pfeffermühle“ (Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung) noch Wirklichkeit wird. Dem Auslober des Wettbewerbs steht weiterhin eine Realisierung mit allen drei Preisträgern offen (S. 72). Auch auf Verwaltungsseite werde man darauf achten, dass der Entwurf an den städtebaulich wichtigen Standort passe, betont Manfred Kühne, Leiter der Abteilung Städtebau und Projekte in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Inzwischen wurde das US-amerikanische Unternehmen Hines ohnehin von einem russischen Gegenspieler überholt. Bis 2020, so der letzte Stand, möchte der Projektentwickler MonArch neben dem Haupteingang des Einkaufszentrums Alexa den 150 Meter hohen Capital Tower nach Plänen der Architekten Ortner & Ortner fertiggestellt haben. Aus dem hier ursprünglich angedachten Bürohochhaus wurde schließlich ein Wohnhochhaus, für den der Bauantrag vorliegt. Da sich die Planungen am Alexanderplatz im Kerngebiet befinden und aufgrund der Lärmbelastung nicht unterhalb von 35 Meter gewohnt werden darf, werden die unteren Geschosse des Capital Tower der Büronutzung dienen. Im Hines-Hochhauses ist für den unteren Bereich ein Hotel vorgesehen. Die Mischnutzung der Hochhäuser sichert den Bauherren eine Streuung des Investitionsrisikos, wie



Baubeginn verzögert sich:
Entwürfe für das Hines-Hochhaus von Gehry Partners (1. Preis), Kleihues + Kleihues (2. Preis) und Barkow Leibinger (3. Preis)
Abbildungen: Architekten

es auch einer Empfehlung des Marktforschungsinstituts bulwiengesa entspricht, das im Alexanderplatz weder einen reinen Büro- noch einen reinen Wohnstandort sieht.

Zweimal grün, fünfmal gelb, dreimal rot

Während der Bau des Hines-Hochhauses und des Capital Tower absehbar ist, lassen sich vier der nach dem Masterplan möglichen Türme von der Liste des Realistischen streichen. Erstens: das Hochhaus, das Kollhoff aufgrund des unter Denkmalschutz gestellten Haus des Reisens einfach wenige Meter nach Nordosten verschoben hat (siehe Plan, Nr. 3). Der Vorschlag erhält wegen der städtebaulich schwierigen Situation viel Gegenwehr, allen voran von der Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher und ihrer an der Regierung beteiligten Partei, der Linken.

Zweitens: das Hochhaus (4) auf dem Grundstück des Hauses der Statistik. Der leerstehende DDR-Bürokomplex sollte nach Plänen des Berliner Büros Augustin und Frank zunächst abgerissen werden, um Platz für ein Wohnquartier zu schaffen. Auf dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise 2015 wurde jedoch von einer Initiative und einzelnen Politikern gefordert, das der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) gehörende Gebäude als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Dafür müsste der Komplex umfassend saniert werden, wofür die Zeichen derzeit günstig stehen: Im Sommer 2017 kündigte die Stadt an, das Grundstück aufzukaufen und das Haus der Statistik für eine Mischnutzung aus Verwaltung, Soziales und Wohnen zu entwickeln.

Das dritte unrealistische Hochhaus ist der Turm am Ende der Alexanderstraße (11), nicht nur weil er das denkmalgeschützte Haus des Berliner Verlages in den Schatten stellen, sondern auch das dazugehörige DDR-Pressecafé plätten würde. Davon abgesehen gehört das Areal noch der BlmA, auch wenn die Eigentümer der Nachbargrundstücke, das US-Unternehmen Tishman Speyer und die Wohnungsbaugesellschaft WBM, bereits ein Kaufinteresse signalisiert haben. Viertens: der Anbau an das Park Inn Hotel (8) – der Eigentümer sieht den Vorschlag kritisch. Realistisch dagegen ist ein Umbau des Hotelsockels, wobei auch hier geprüft wird, ob es nicht Alternativen zu der im Plan vorgesehenen Passage gibt, die zwischen Hotelsockel und nördlichem Hochhaussockel verläuft.

Überhaupt ist am eigentlichen Alexanderplatz manches in Bewegung geraten, seit die Projektgesellschaft, zu der der Park-Inn-Eigentümer gehörte, Konkurs angemeldet hat. Der neue Eigentümer, ein Entwickler aus Frankreich, steht unter starkem Vermarktungsdruck. Er will nicht nur den Bestand ertüchtigen, sondern auch die Blöcke zur Alexanderstraße im Zweifel einzeln entwickeln. Dabei sind durchaus auch die zwei Hochhäuser (7, 9) eine für ihn auf lange Sicht realistische Option. Allerdings werde der-

zeit überlegt, ob nicht eine Orientierung an der Höhe des Park Inn Hotels von 125 Metern angemessen sei, sagt Manfred Kühne.

Diese Gedankenspiele gehen auch an dem Unternehmen Hudson's Bay nicht vorbei, dem das Galeria-Kaufhof-Areal gehört. Hinter dem von Kleihues + Kleihues 2006 umgebauten Gebäude ist ein weiterer Turm vorgesehen (10). Wie weit das Interesse der Hudson's Bay Company reicht und ob ein Hochhausbau, der an dieser Stelle in den Straßenraum ragt, auch mehrheitspolitisch möglich ist, sei aber offen.

Bleiben noch die beiden Hochhäuser, die die Alexanderstraße auf der Nordseite flankieren sollen (1 und 2). Ihr Bau ist möglich, hängt aber von der Lust und Laune der Grundstückseigentümerin ab, der TLG GmbH. Die Immobiliengesellschaft müsste das nicht unter Denkmalschutz stehende, aber voll vermietete Haus der Elektroindustrie abreißen. Auf Nachfrage verweist die Pressestelle der TLG auf den letzten Quartalsbericht, in der eine Prüfung von Entwicklungsoptionen des langen Grundstückstreifens für das Jahr 2018 angekündigt wird. Neben der Meldung strahlen in einer Visualisierung zwei neon-rote Hochhäuser aus einer Blockbauung, eine Perspektive, wie sie sich auch Kollhoff für die Alexanderstraße ausmalte.

Eine Prognose

Es ist also wenig sicher am Alexanderplatz – aber auch vieles möglich. Denkbar wäre diese Prognose: Capital Tower und Hines-Hochhaus kommen bis 2020, parallel wird der Sockel vom Park Inn Hotel umgebaut. Erweisen sich die Pionier-Hochhäuser als ertragreich, folgen andere Investoren. Das Haus der Elektroindustrie wird von der TLG abgerissen und hier sowie neben dem Park Inn Hotel, die Planung von bis zu vier weiteren Türmen in Angriff genommen. Maximal vorstellbar sind damit sechs Hochhäuser plus Park Inn Hotel in den kommenden zehn Jahren. Klein-Manhattan sieht anders aus.

Dabei lässt sich dem Alexanderplatz zur stärkeren Fassung durchaus ein konzentrierter Hochhausbau wünschen, insofern architektonisch der Gehry-Entwurf ein Ausrutscher bleibt. Sicher ist aber auch: Die Probleme des Berliner Wohnungsmarktes werden nicht am Alex gelöst. Hier bauen Investoren aus dem Ausland für Kunden aus dem Ausland. „Und nicht für Berliner“, bestätigt Manfred Kühne von der Senatsverwaltung. Stattdessen wird der Ort wohl weiterhin ein touristisches Vakuum in der Innenstadt bilden, in das sich am Wochenende nur noch hartgesottene Berliner mit unstillbarer Konsumlaune zu stürzen trauen.

Fast schon mehr Aufmerksamkeit verdienen die an den Platz nordöstlich angrenzenden Bereiche. Hier gibt es noch Potenzial für „geerdete“, nachhaltige Quartiersentwicklungen – ob nun mit sechs, zehn oder auch gar keinen neu gebauten Hochhäusern in der Nachbarschaft.



Unten: Der Capital-Tower von MonArch soll bis 2020 vor dem Alexa stehen. Entwurf: Ortner & Ortner. Oben: Ist-Zustand und

Vision des Sockels vom Park Inn Hotel mit Passage. Bild unten: Ortner & Ortner Baukunst. Bilder oben: Kollhoff Architekten, Berlin

