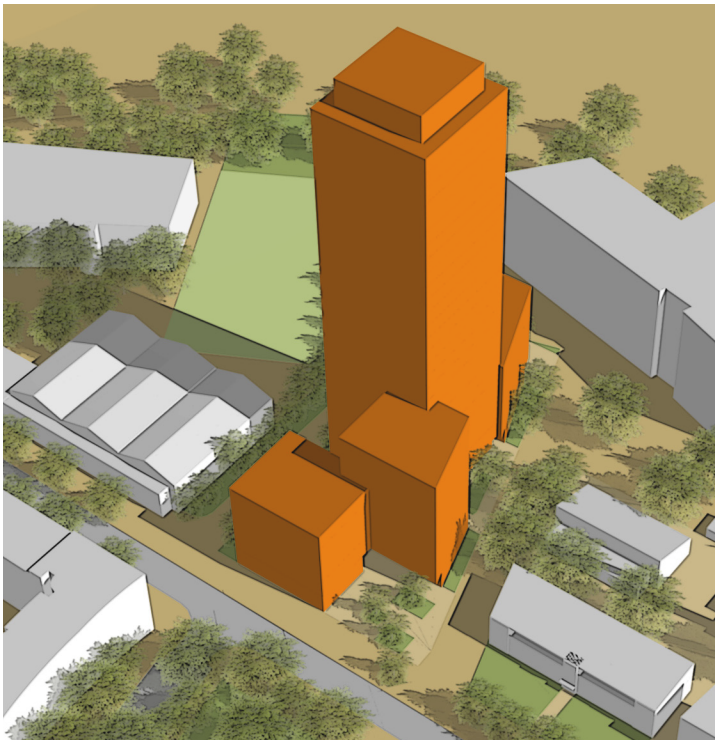
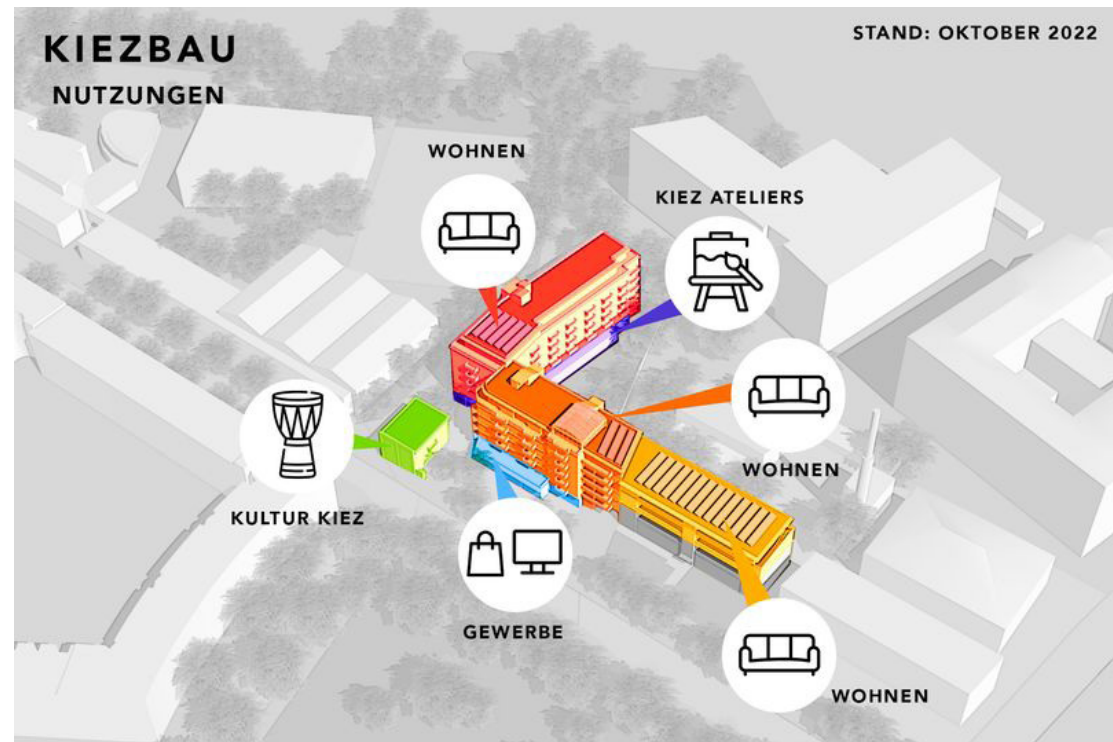


Der KiezBau - die umweltfreundliche Alternative zum geplanten Hochhaus „WoHo“ Schöneberger Straße 21A/22



Geplantes Hochhaus „WoHo“: vereinfachte Massenstudie gemäß Bebauungsplanentwurf



Alternative: KiezBau!

Grafik: Christoph Hanser

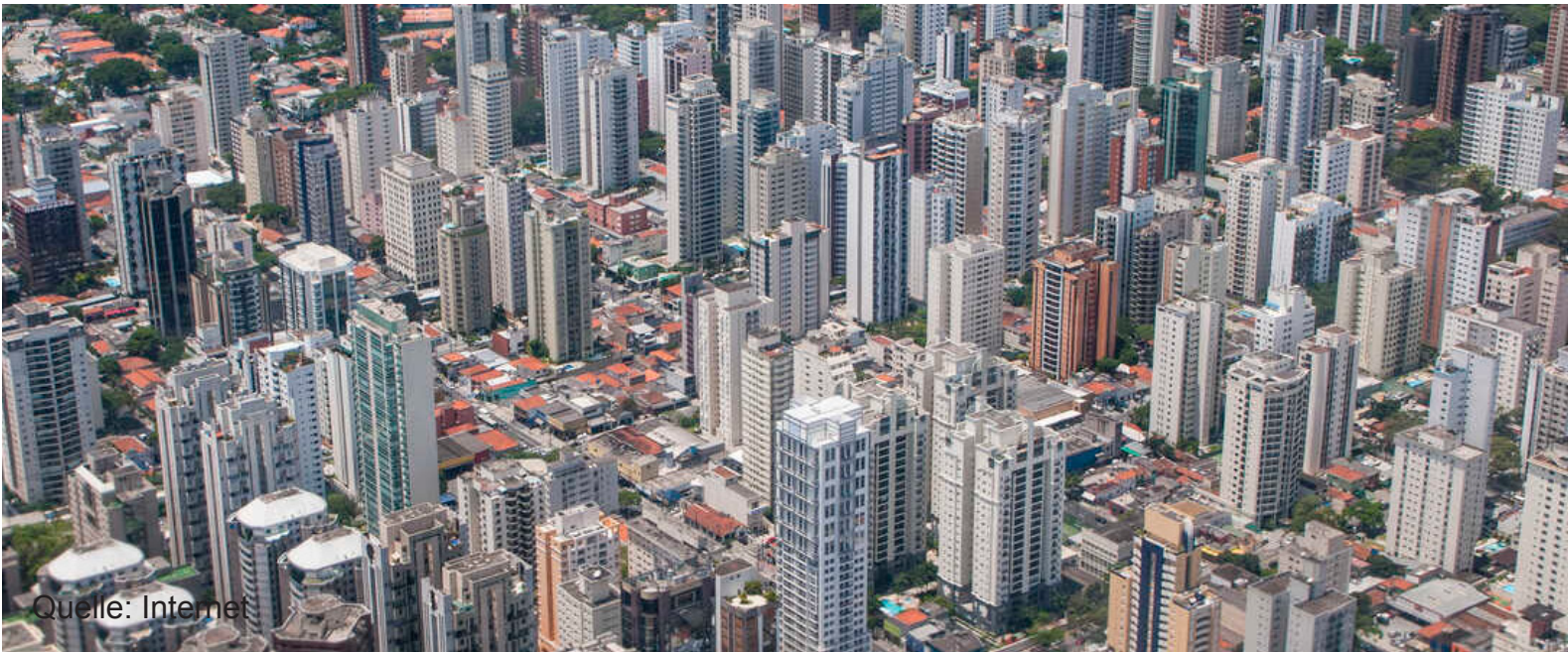


Quelle: Mad arkitekter und Mud

Baustadtrat Florian Schmidt:

„Dieses Gebäude könne eine dezidierte Antwort auf die aktuelle Wohnungsdebatte sein und als stadtweites Symbol und Leuchtturmprojekt für eine alternative Wohnungspolitik stehen.“

(aus dem Protokoll der 77. Sitzung des Baukollegiums Berlin 28.10.2019)



Quelle: Internet

Wenn das die Zukunft des Wohnungsbaus sein soll, dann sieht Berlin eines Tages so aus: São Paulo, Brasilien.

Stand: 06.11.2022

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



> Das Hochhaus wird einen starken **Gentrifizierungsschub in den Bezirksteil** abgeben und verstößt gegen das **Rücksichtsnahmegebot**. Das Ortsbild verändert sich, überall ragt das Hochhaus über die Dächer und Straßen. **Die enorme Nutzungskonzentration ist unangemessen.**

> Es ist bekannt, dass die **Bauform des Hochhauses unwirtschaftlich** ist und systembedingte **Mehraufwendungen und Nachteile** mit sich bringt. Der **Material- und Energieaufwand** steigt beim Bauen in die Höhe gegenüber einer normalen Bauhöhe exorbitant - durch statische Anforderungen an Fundament, Tragwerk sowie Fassaden (Windlasten) und Erschließung. Dadurch entstehen unnötig **hohe CO₂ - und Schadstoffemissionen**. Dennoch plant der Bezirk zahlreiche neue Hochhäuser.

> Die **Verschwendung von Baustoffen** durch die überflüssige Aufstapelung von Geschossen fällt beim geplanten Baustoff Holz besonders gravierend aus, denn aus Gründen des Brandschutzes müssen die **Holzbauteile überdimensioniert** sein. Es werden **riesige Mengen an Holz** benötigt und schon heute kann der



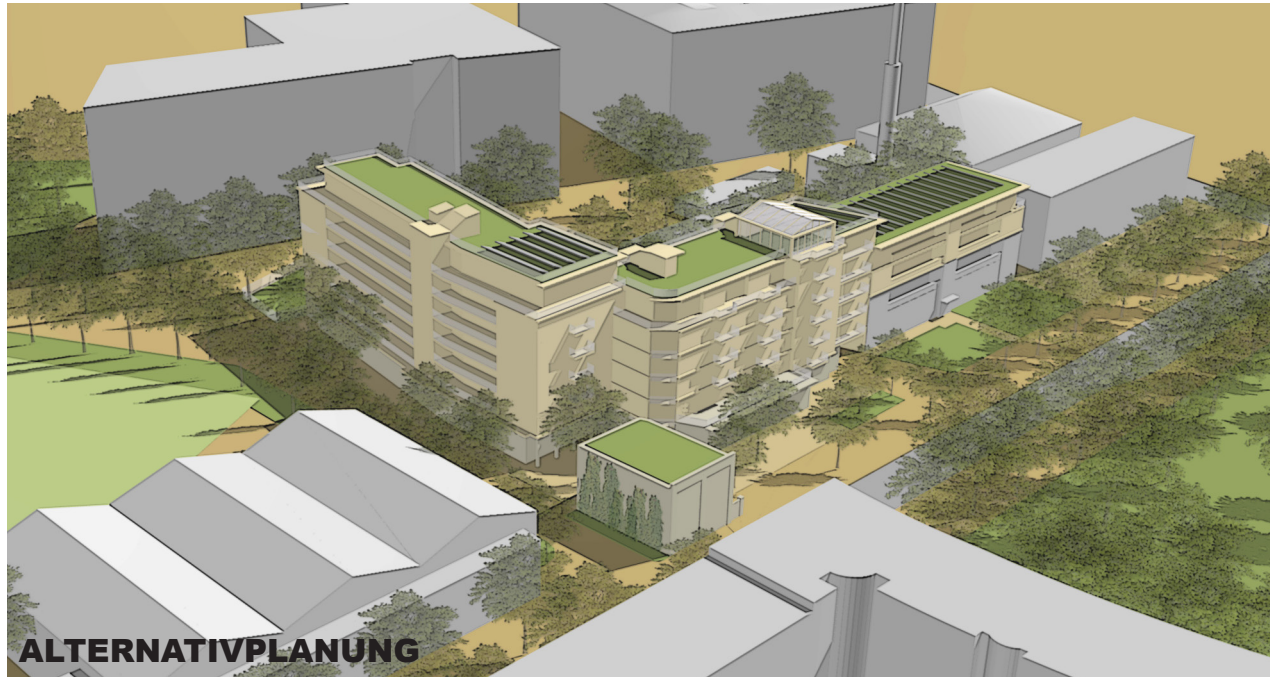
inländische Holzbedarf nur durch Importe gedeckt werden. Durch alle Geschosse laufen riesige Holzbauteile (Abb. oben). Im hier aufgezeigten KiezBau ist die Ökobilanz sehr viel besser und wirklich ökologische Bauweisen sind möglich.

> Die **laufenden Energieaufwendungen** im Betrieb der Anlagen- und Versorgungstechnik und Transport sind ebenfalls **verschwenderisch hoch**. Weitere vermeidbare Probleme stellen die bodennahen **Hochhauswinde** dar, sowie Hitzeinseln, Wirbel und Reflexionen und die **Barrierewirkung** für den regionalen Frischluft- und Grundwasseraustausch. Das ist **klima- und umweltschädlich** und kann nicht vorbildhaft in Zeiten des Klimawandels sein.

Vor dem Hintergrund der selbst gesteckten Zielen des Klimaschutzes und Ressourcenschonung ist das Hochhaus abzulehnen und ein verträglicher KiezBau zu wählen, wie er hier vorgeschlagen ist.

Stand: 06.11.2022

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



ALTERNATIVPLANUNG

Wesentlich ökologischer als das Hochhausprojekt ist eine intelligente Baulandnutzung mit hoher Flächeneffizienz, möglichst geringer Versiegelung und sinnvoller Bauhöhen, die nachhaltige Bauweisen ermöglichen. In diesem Sinne ist die Überbauung der südlichen Zufahrt und die Aufstockung des Wohnhauses der Wasserbetriebe wünschenswert und bei gutem Willen machbar. Aus einem städtebaulichen Stückwerk wird ein attraktives Ensemble. Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und ist vorbildhaft.

Die rückversetzte Bauflucht der Bestandszeile zur Straße wird fortgesetzt und viel hochwertiger öffentlicher Raum erzeugt. Dieser bekommt durch die historische Werkstatt (Kulturwürfel) und Teile der Tankstelle eine charmante Prägung. Insgesamt entsteht eine auskömmliche Baudichte.

Geschossfläche BGF ALTERNATIV: 9.120 m²

Geschossflächenzahl GFZ: 2,7



WOHO-PLANUNG

Hochhäuser sind energiefressende Klimaschädlinge, das ist bekannt. Dass ein Investment-Konsortium viel verspricht, ändern wenig an der geplanten Umweltsünde. Auch als Holz-Hybrid werden Unmengen Baumaterialien für die Bauhöhe verschwendet. Holz ist mittlerweile zu kostbar, um es mit gigantischen Stützen und Unterzügen eines Hochhauses zu verschwenden.

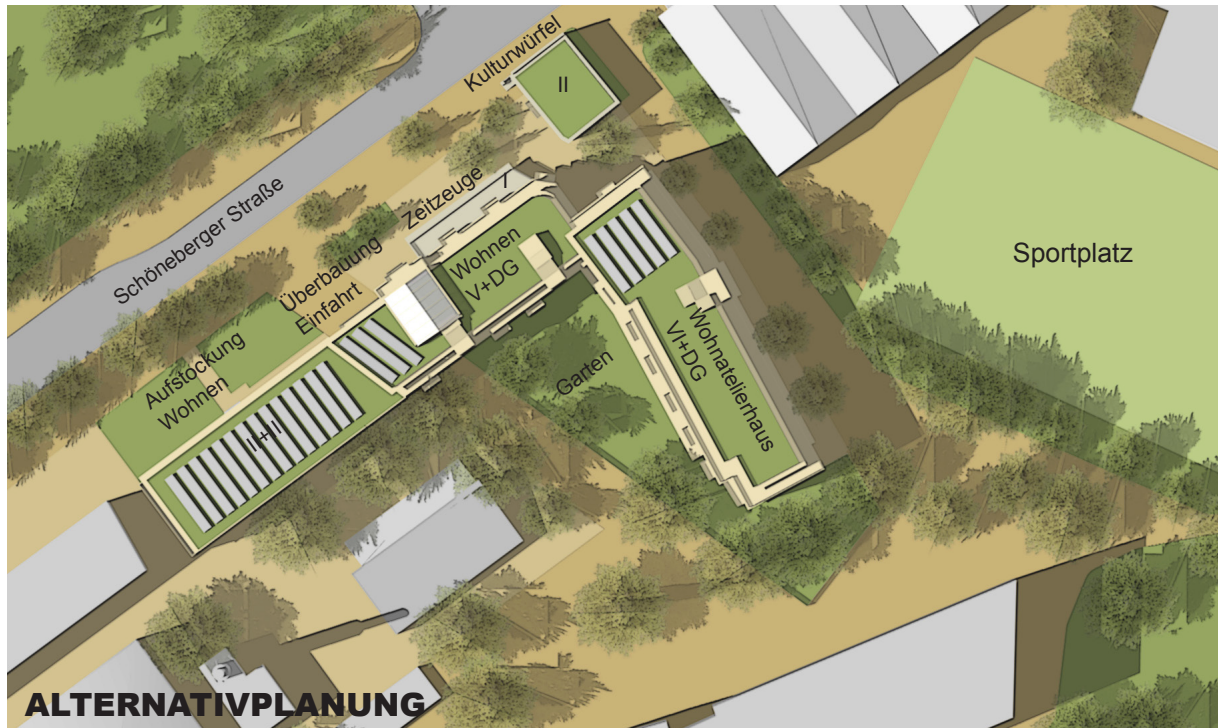
Es ist höchst fraglich, ob eine derartige Nutzungskonzentration an dieser Stelle sozial verträglich ist. Es gibt keinen Grund einen ganzen Häuserblock in die Höhe zu stapeln. Das Projekt erscheint in jeder Beziehung rücksichtslos gegenüber dem Kiez und den Nachbarnutzungen und ist abzulehnen.

Geschossfläche BGF WOHO: 23.500 m²

Geschossflächenzahl GFZ: 7,6

Stand: 06.11.2022

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



ALTERNATIVPLANUNG

Laubenganggebäude am Schulsportplatz

- Ausrichtung der Neben- und Arbeitsräume am Laubengang zum Sportplatz hin reduziert Lärmprobleme
- Wohnateliers und Werkstätten am Parkdurchgang für die heute ansässigen Künstler

Gebäudeflügel an der Schöneberger Straße

- Überbauung der Einfahrt als sinnvolle Baulandnutzung
- Aufstockung des Wohnhauses der Wasserbetriebe
- Integration des historischen Tankstellengebäudes als Entree zur Gastronomie

Historisches Werkstattgebäude als Kulturwürfel

- Freistellung des Zeitzeugen im öffentlichen Raum mit umlaufender Fußgängerzone
- Kulturnutzung als Bereicherung des Kiezes

Das Gebäudeensemble fasst einen ruhigen Gartenbereich in besser Südwestausrichtung.

WOHO-PLANUNG

Es ist völlig offensichtlich, dass sich das WoHo mit bis zu 29 Geschossen nicht in die Umgebung einfügt. Hier ist nicht der behauptete Kernbereich des Potsdamer Platzes, der ist weit weg. Es liegt ganz klar eine Übernutzung des Grundstücks vor, die zu bodenrechtlichen Spannungen führt.

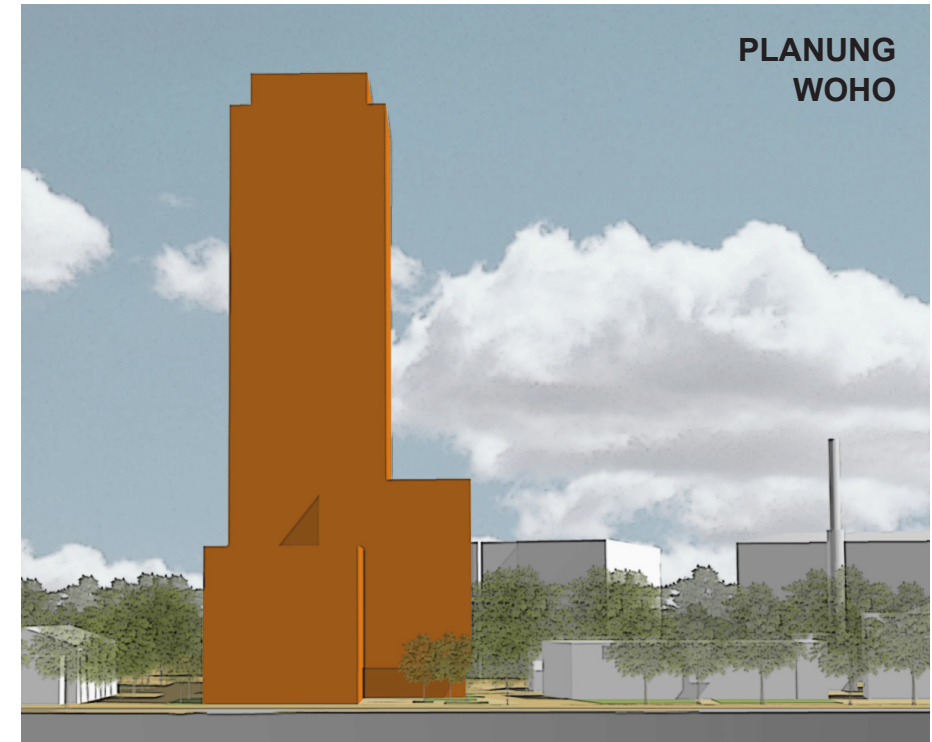
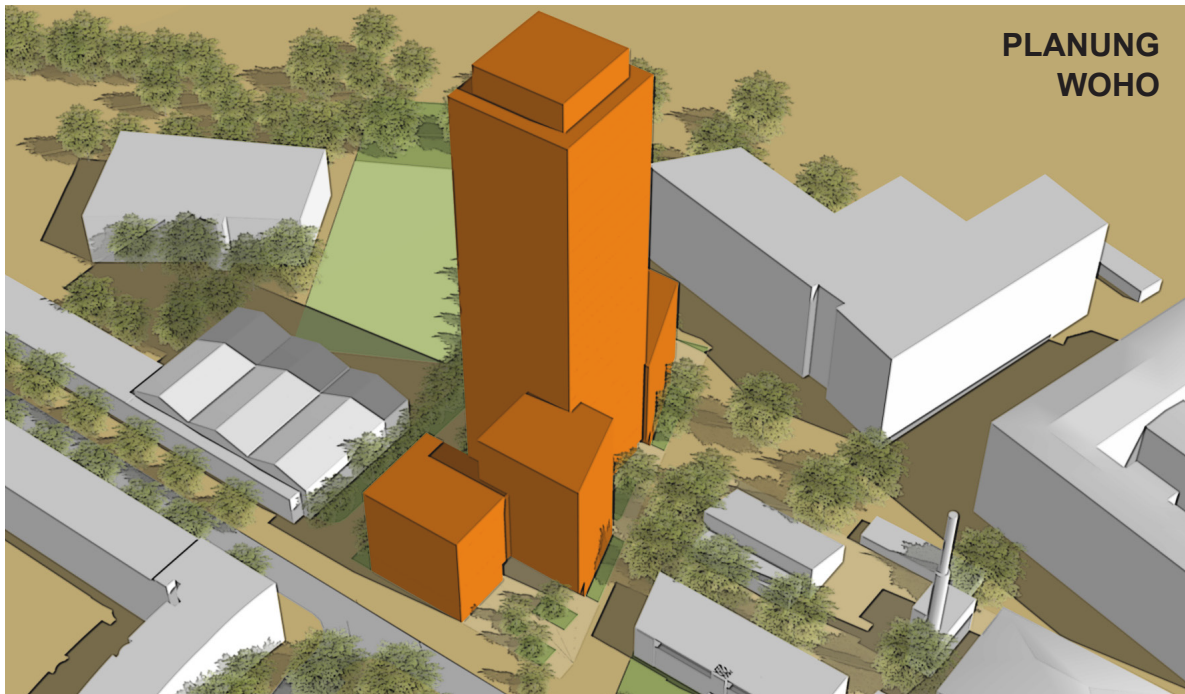
Gegen das Rücksichtnahmegebot wird insbesondere gegenüber der Schule verstoßen. Eine Ausweitung der Sportplatznutzung z.B. als teilöffentliche Mehrfachnutzung wird aus Lärmschutzgründen erschwert und bauliche Ergänzungen im Abstandsflächenbereich baurechtlich problematisch. Das Hochhaus sprengt die Dimension der Umgebung und verschattet den Schulbereich.

Dies als modellhaftes Projekt auszurufen schadet wegen Nachahmereffekten der Berliner Baukultur.



Stand: 06.11.2022

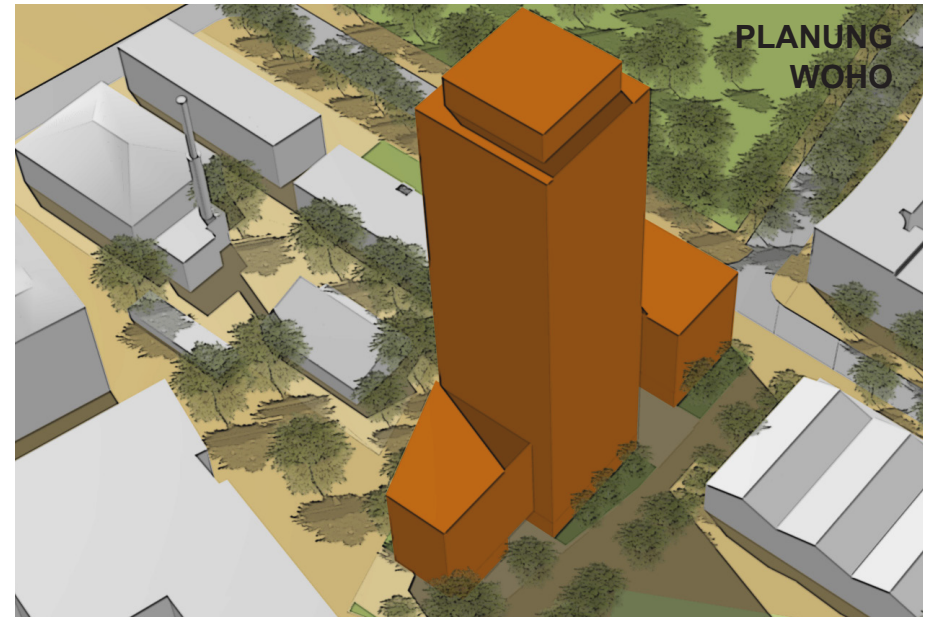
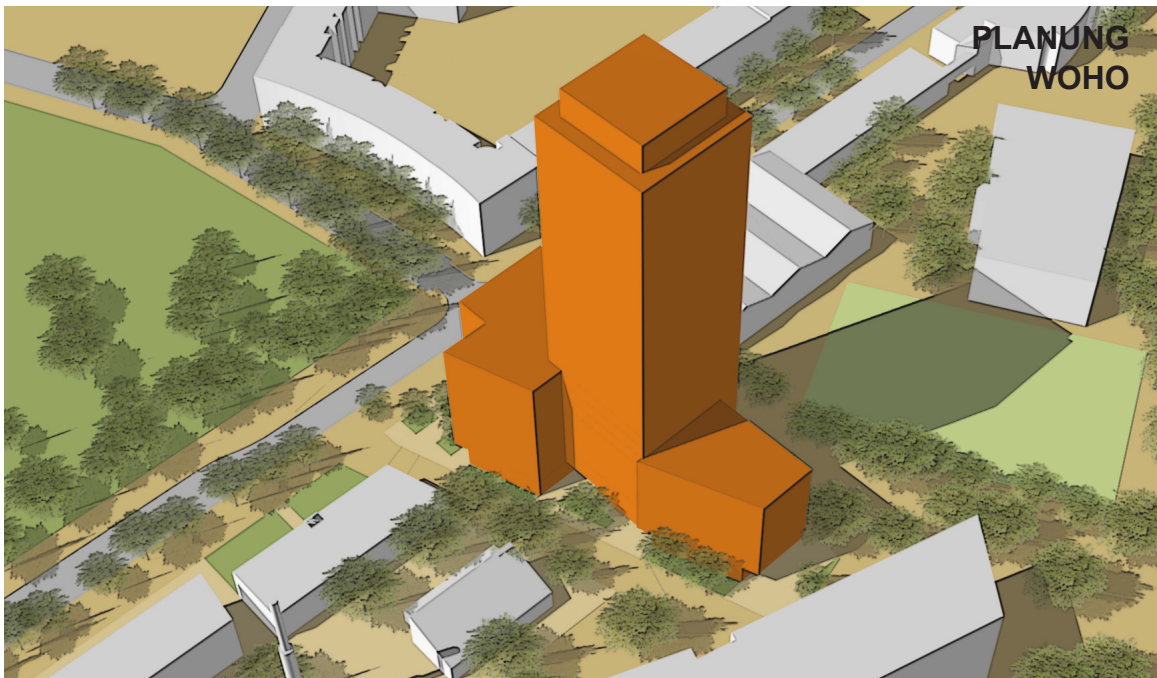
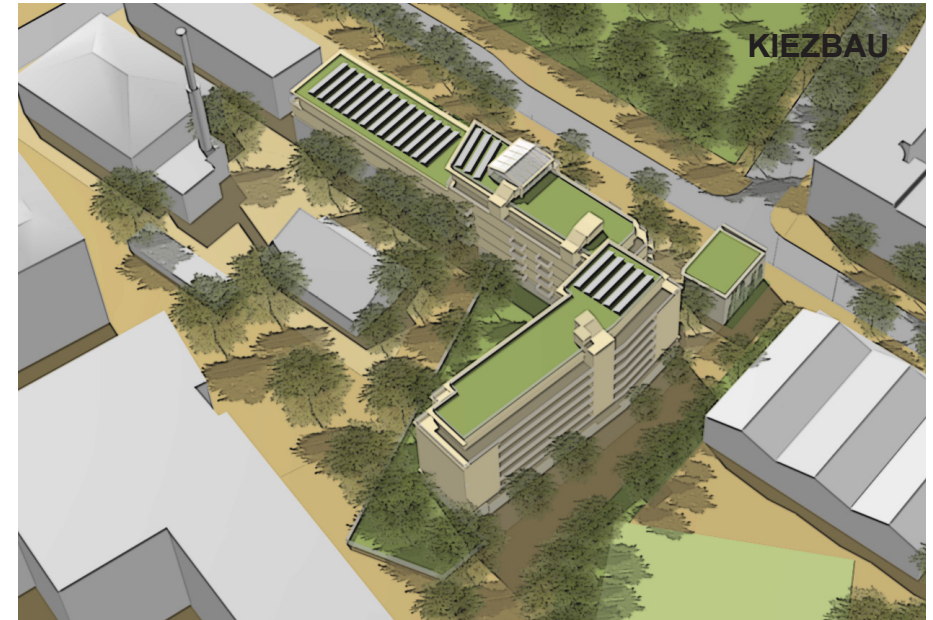
PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



Stand: 06.11.2022

Ansichten im Vergleich

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



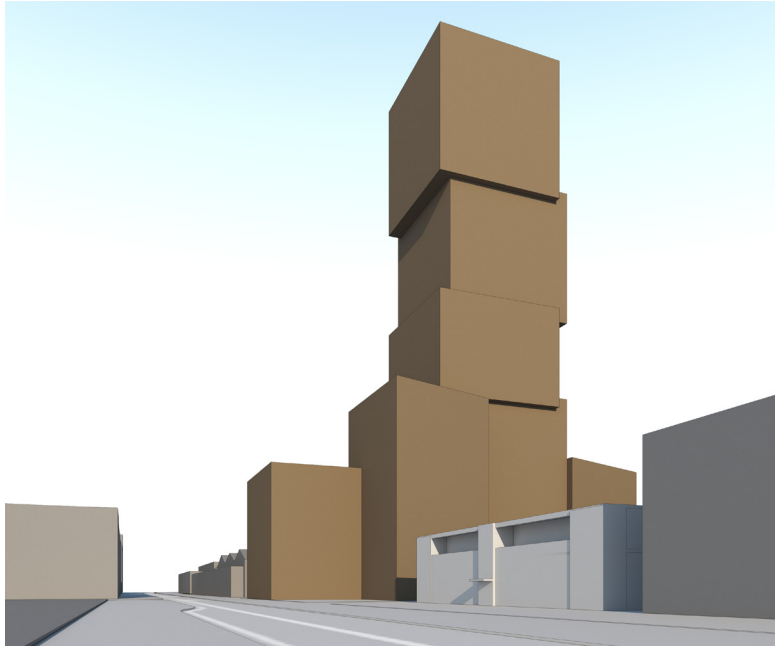
Stand: 06.11.2022

Ansichten im Vergleich

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



Stand: 06.11.2022

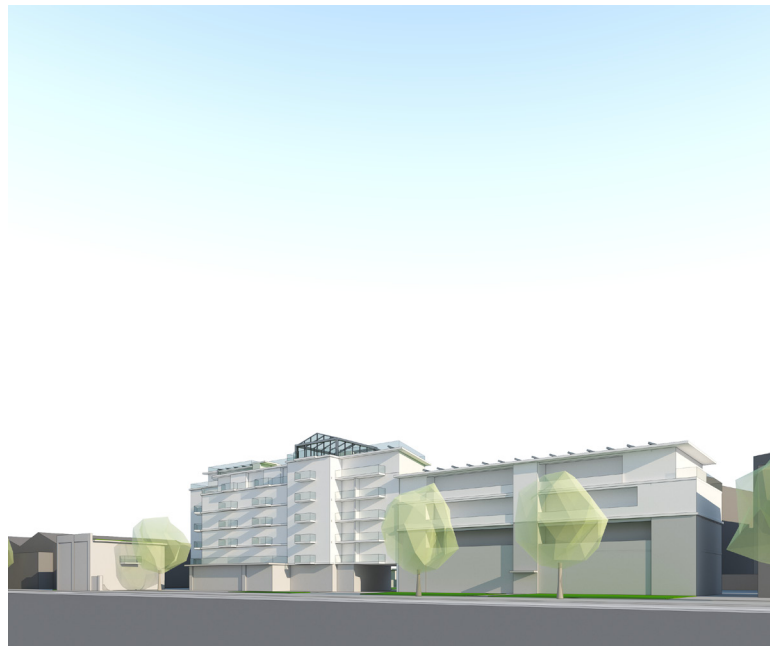
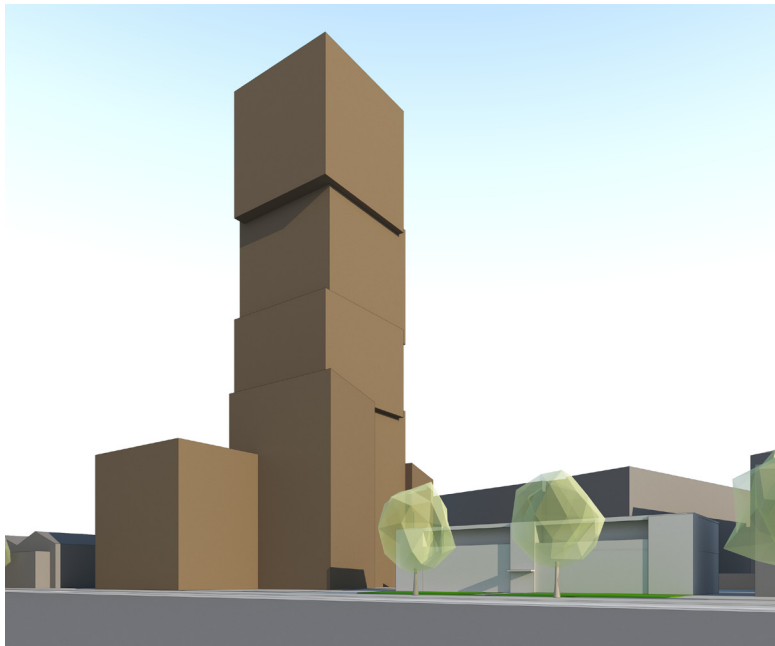


Räumliche Gegenüberstellungen

WoHo - KiezBau

Visualisierung:

Dipl.-Ing. Matthias Schrön M.A.



Stand: 06.11.2022

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



Der zukünftige „Kulturwürfel“ - heutige Werkstatt, letzter Zeitzeuge des Anhalter Bahnhofs außer der Portalruine



Ebenfalls erhaltenswert: Die angeblich erste Tankstelle Berlins



Das nur zweistöckige Lager-/Wohnhaus der Berliner Wasserbetriebe

Stand: 06.11.2022

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de