

Kohlplatter Muschelkalk an hellgelbem Vollklinker

Architekt Sergei Tchoban und Values Real Estate realisieren dreiteiliges Ensemble am Hackeschen Markt

VON KLAUS GRIMBERG

Aus eins mach drei: An der Rosenthaler Straße, direkt gegenüber den Hackeschen Höfen, sind anstelle eines langgezogenen Gebäuderiegels aus der Nachwendezeit drei eigenständige Wohn- und Geschäftshäuser entstanden. „Für uns war die Orientierung am Maßstab europäischer Innenstädte der Schlüssel bei der Entwicklung dieses historisch vorgeprägten Ortes“, sagt Architekt Sergei Tchoban, in Berlin für zahlreiche Entwürfe prominenter Neu- und Umbauten in besten Zentrumslagen bekannt. Deshalb sei es ihm in der Zusammenarbeit mit dem Bauherrn wichtig gewesen, die Straßenfront durch die „Schaffung von Adressen“ neu zu akzentuieren. „Außerdem wollten wir durch die hochwertige Gestaltung der Fassaden einen Dreiklang kreieren, in dem sich die unterschiedlichen Materialien ergänzen und zugleich mit den bestehenden Nachbargebäuden korrespondieren“, sagt Tchoban.

Ohne Zweifel fügen sich die drei Neubauten an der Rosenthaler Straße 43, 44 und 45 deutlich harmonischer in das Ambiente der Umgebung ein als der Vorgängerbau. Haus Nr. 45, wenn man vor dem Gebäuderiegel steht links, hebt sich mit einer kleinteiligen Fassade aus hellgelbem Janinhoff-Vollklinker von beiden anderen Häusern ab. Zugleich nimmt es in der Farbgebung und in den Formen der Fenster deutlich Bezug zur benachbarten Roten Apotheken, der denkmalgeschützten und ältesten Apotheke Berlins. Aus hellem, horizontal bebändertem Naturstein aus Portugal in *Mocca Cream* besteht die Fassade von Haus Nr. 44. Hier sind die Fensterfronten der 3. und 4. sowie der 5. und 6. Etage im Gegensatz zu den beiden Nachbarbauten jeweils über zwei Stockwerke gezogen. Haus Nr. 45 schließlich ist mit grauem Kohlplatter Muschelkalk mit rostbrauner Marmorierung aus der Nähe von Kirchheim in Baden-Württemberg gestaltet. Es tritt mit dieser dunkleren Farbgebung in Kontakt zur rotbraunen Fassade des Nachbargebäudes.

Die Rückbesinnung auf die historischen Parzellen und die damit eingehenden Möglichkeiten bei der architektonischen Konzeption waren auch für Thorsten Bischoff essentiell. Als Geschäftsführer der Values Real Estate, die als Bauherrin rund 150 Millionen Euro investiert hat, war er seit dem Ankauf von Grundstück und Vorgängerimmobilie im Jahr 2013 maßgeblich in das Projekt „Rosi“ involviert. „Zunächst einmal haben wir sehr viele Gespräche geführt – mit den damaligen Mietern und mit der zuständigen Baubehörde und dem Denkmalamt“, sagt Bischoff. Sehr schnell habe sich dabei herausgestellt, dass die Substanz und die technische Ausstattung des



Urbanes Zentrum am Hackeschen Markt. Funktional bietet diese „Drei-Häuser-Wirtschaft“ von der Nahversorgung in den unteren Geschossen (Rossmann, Edeka) und hochkarätigen Ankermietern (Vodafone, Apple, H&M Home) bis zu leistungsfähigen Büros (WeWork) und hochpreisigen Wohnungen alles, was den Nutzungsmix in Mitte derzeit ausmacht.

Grafik: Values Real Estate

Baus aus den 1990er Jahren sehr schlecht waren und eine Komplettsanierung ohne vorübergehenden Leerzug nicht realisierbar gewesen wäre. Zugleich signalisierte die Stadt, sie würde einer Neubebauung zustimmen, wenn dabei auf die städtebaulichen Voraussetzungen in besonderer Weise Rücksicht genommen werde – mehr als man in den turbulenten Nachwendejahren dazu in der Lage war.

Für etwas mediale Unruhe sorgte seinerzeit, dass die oberen Stockwerke der Altimmoblie an ein Pflegeheim für Senioren und Seniorinnen vermietet waren. In einem Viertel, das sich seit den Nachwendejahren zu einem Hot Spot der City Ost

Die Rückseiten nehmen Fassadenelemente wieder auf

entwickelt hatte, war das eine echte Rarität. Allerdings, so erzählt Bischoff, war das Pflegeheim zur Zeit des Verkaufs nur zu einem Drittel ausgelastet. Was unter anderem mit der Mehrbettzimmerbelegung, aber vor allem mit der maroden Technik des Hauses zu tun hatte. So stimmte der Betreiber des Heims einem Umzug der Bewohner und Bewohnerinnen in andere Häuser in Berlin zu. Unter der Voraussetzung, dass ein Teil der neu gebauten Wohnflächen barrierefrei errichtet und zum damals gültigen Preis Seniorinnen und Senioren angeboten werde.

Auch mit anderen Mietern der Vergangenheit konnten frühzeitig Übereinkünfte erzielt werden. Edeka und Rossmann sind nach Abriss und Neubau zurückgekehrt. Mit den Handelsketten wurden langfristige Verträge über 30 Jahre abgeschlossen – mit Option auf Verlängerung. Der eigentliche Coup in Sachen Vermietung ist Values allerdings mit dem zweiten Flagship-Store von Apple in Berlin gelungen, der in dieser Woche auf rund 1100 Quadratmeter im mittleren der drei Gebäude eröffnet hat. Links nebenan wird in Kürze ein Vodafone-Shop einziehen, rechts wird H&M Home Anfang nächsten Jahres auf 800 qm Fläche sein Angebot präsentieren. In den Geschossen über den Läden sind Büros vorgesehen. Unter anderem bietet hier der internationale Co-Working-Betreiber WeWork rund 500 moderne Arbeitsplätze an.

In den oberen Etagen sind insgesamt 45 Wohneinheiten entstanden: 30 Appartements mit ein bis zwei Zimmern sowie 30 großzügige Wohnungen mit drei bis vier Zimmern. Ein Teil von ihnen ist zur Rosenthaler Straße mit Blick in Richtung Sophienkirche hin gelegen – mehr urbanes Lebensgefühl geht in Berlins Mitte kaum. Wer es etwas ruhiger mag (und sich die exklusiven Mietpreise leisten kann), der schaut nach hinten nicht nur auf den Fernsehturm, sondern auch in eine verblüffend kleinteilige Hinterhauslandschaft mit Gartenhäusern, Garagenhöfen und Grünflächen. Balkone und Dachterrassen stehen für ein Idyll inmitten der Me-

tropole. Auch auf ihren Rückseiten sind die drei Gebäude ansprechend gestaltet und nehmen teilweise Fassadenelemente der Frontseiten wieder auf.

Über den Daumen gepeilt ergibt sich für die insgesamt 10 000 qm Mietfläche in etwa eine Viertelung der Nutzungsformen: ein Viertel Läden der Nahversorgung, ein Viertel Geschäfte prominenter Marken, ein Viertel Büros und ein Viertel Wohnungen. „Values wird das Gesamtensemble künftig selbst managen und be-

Neues Wohn- und Gewerbeensemble gegenüber der Hackeschen Höfe



kennt sich damit zu seiner Verantwortung für den Standort“, sagt Thorsten Bischoff. Man verstehe sich als Teil des Viertels und deshalb habe man auch schon in der Planungs- und Bauzeit aktiv den Kontakt mit der unmittelbaren Nachbarschaft gesucht. „Wir haben frühzeitig zu runden Tischen eingeladen und immer wieder Gesprächsangebote zu den einzelnen Bauabschnitten gemacht“, sagt Bischoff. Darüber hinaus wurde in einer Baustellenzeitung regelmäßig über den Fortgang des Projekts berichtet und ein Sorgentelefon für die Nachbarschaft eingerichtet.

Sämtliche Dachflächen, einschließlich der mit mosaikartigen Stahlplatten verkleideten Müllbereiche, sind begrünt. Unter einem 200 Quadratmeter großen Kinderspielplatz wurde eine Zisterne zur Aufnahme und Wiederverwendung von Regenwasser installiert. So soll ein Beitrag zu besserem Stadtklima und mehr Biodiversität geleistet werden. Und geheizt wird mit Fernwärme. Grundsätzlich aber sei der gesamte Neubau als eine Investition in Nachhaltigkeit zu sehen, sagt Bischoff: „Unsere drei Häuser werden ganz sicher nicht nur knapp zwanzig Jahre stehen, sondern hoffentlich mindestens hundert Jahre.“ Natürlich sei man sich beim Abriss des Vorgängerbaus darüber im Klaren gewesen, dass die darin enthaltene graue Energie verloren gehe. Nach etwa 30 bis 40 Jahren aber werde die Energiebilanz zugunsten der Neubauten ausfallen.