

AOK-Zentrale in Mitte wird zum Wohnhaus umgebaut

Blick auf die freigelegte Deckenkonstruktion der früheren Kassenhalle der AOK-Zentrale. Noch ist nur zu erahnen, wie es hier einmal aussehen soll. Bild: mv



Berlin. Bereits vor sechs Jahren sollte die frühere AOK-Zentrale zu einem Wohnquartier mit 375 Einheiten werden. Doch das Projekt Luisen-Quartier scheiterte. Jetzt sind die Arbeiten für den Umbau des monumentalen Verwaltungsgebäudes am Märkischen Museum im Gang. Entstehen soll ein luxuriöses Wohngebäude mit gut 200 Domizilen, das den Namen Metropol Park trägt.

Den einstigen Hauptsitz der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK) in der Rungestraße 3-7 hätte sich wohl mancher Investor gerne unter den Nagel gerissen. Der über 17.000 m² Nutzfläche bietende Bau mit der markanten Klinkerfassade stand zum Verkauf, nachdem Vivacon, Köln, für das 2008 vollmundig angekündigte Projekt Luisen-Quartier Insolvenz anmelden musste. Kaufinteressenten für den Komplex zu finden, der mit drei langgezogenen Seitenflügeln fast den ganzen Block zwischen Rungestraße, Köpenicker Straße, Wassergasse und Am Köllnischen Park einnimmt, fiel dem Insolvenzverwalter nicht schwer.

Den Zuschlag erhielt Ende 2011 der Fondsmanager Activum SG mit Sitz auf der als Steueroase bekannten Kanalinsel Jersey. „Die Fähigkeit, schnell zu handeln und bar zu zahlen, verschaffte Activum den entscheidenden Vorsprung, sich diese Investition gegen zahlreiche Mitbewerber zu sichern“, heißt es von Seiten des Unternehmens.

Lebensgefühl statt maximale Wohnfläche

Um den Rohling zu veredeln, der seit etwa einem Jahrzehnt leer steht, engagierte Activum das Unternehmen Home Center Management (HCM) mit Sitz in Berlin als Geschäftsbesorger, die wiederum Drees & Sommer als Projektsteuerer mit ins Boot holten. Weiterhin mit von der Partie ist das Potsdamer Architekturbüro Axthelm & Rolvien, das seinerzeit als Sieger eines Wettbewerbs hervorgegangen war.

Die Planungen für das Projekt wurden für den neuen Bauherrn allerdings noch einmal gründlich überarbeitet: Bei Vivacon habe nur die Quadratmetermaximierung gezählt, jetzt stehe das Lebensgefühl im Vordergrund, beschreibt Architektin Annette Axthelm die gänzlich andere Herangehensweise. Um möglichst viel der originalen Bausubstanz

des Anfang der 1930er Jahre errichteten Gebäudes zu erhalten, verzichteten die neuen Eigentümer gegenüber dem alten Entwurf auf etwa 1.000 m² Wohnfläche. Zudem wurde die Zahl der Wohnungen deutlich auf etwa 200 reduziert. Im repräsentativen Vorderhaus mit 6 m hohen Decken im Erdgeschoss sind bis zu 320 m² große Loftwohnungen möglich. Die Flächen sollen nach den Wünschen der künftigen Eigentümer ausgebaut werden, ob mit Galerieebenen oder als Maisonette-Wohnungen, bleibt den Käufern überlassen.

Wer in einer der großzügigen Loftseinheiten residieren möchte, muss mit Preisen über 7.000 Euro/m² rechnen. Genauere Angaben wollen die Projektverantwortlichen nicht

machen. Je nach Ausbaustandard klettern die Preise nach oben. Das Hauptgebäude an der Rungestraße ist zum Märkischen Museum, dem Köllnischen Park mit dem Bärenzwinger und der dahinterliegenden Spree ausgerichtet. Trotz der zentralen Lage ist es hier idyllisch und grün und statt Verkehrslärm ist nur das Zwitschern der Vögel zu hören. Aus den oberen Etagen blickt man über die Baumwipfel hinweg bis zum Fernsehturm am Alexanderplatz und auf den sakral anmutenden Bau des Märkischen Museums.

Zu den Besonderheiten des Hauptgebäudes gehört das 340 m² große Foyer, das ursprünglich den Eingangsbereich zur Kassenhalle bildete. Deren früher verkleidete Stahlkonstruktion spannte sich zwischen dem mittleren und dem östlichen Seitenflügel an der Straße Am Köllnischen Park. Erst durch die Entkernung des Gebäudes kam die beeindruckende Konstruktion zum Vorschein. Alexander Haeder, Chefentwickler bei HCM, war sofort begeistert, als er die gewaltigen Träger sah, und bestellte gleich die Architektin zur Baustelle. Für beide war es ebenso wenig eine Frage wie für Sylvia Becker-Daiber aus der Geschäftsführung von Drees & Sommer, dass dieses einzigartige Architekturzeugnis erhalten bleiben muss.

Die künftigen Bewohner werden also direkt von der mehr als großzügigen Eingangshalle in einen Innenhof gelangen, über den sich die frühere Dachkonstruktion der Kassenhalle spannt. Dass die neuen Projektentwickler so viel Engagement zeigten, um architektonische Besonderheiten zu erhalten, gefiel offenbar den Denkmalpflegern. Im Gegenzug genehmigten sie den Anbau 5 m breiter und 1,50 m tiefer Balkone in den Innenhöfen und erlaubten, das Dach des Hauptgebäudes im rückwärtigen Teil zu öffnen. Dort wird eine leichte Stahl-Glas-Konstruktion den Dachwohnungen Penthouse-Charakter verleihen.

Während die Einheiten im Hauptbau an der Rungestraße höchst großzügig angelegt

sind, werden die Wohnungen in den Seitenflügeln überwiegend als Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen konzipiert. Sie schlagen mit 4.000 bis 5.000 Euro/m² zu Buche und sollen wie die großzügigen Lofts im Vorderhaus vornehmlich von Selbstnutzern erworben werden.

Bei den Käufern rechnet Nicolaus Ziegert, dessen Maklerunternehmen für den Vertrieb der Wohnungen im Metropol Park getauften Projekt verantwortlich ist, nicht nur mit Kunden aus Berlin und Deutschland, sondern auch mit reger internationaler Nachfrage. „Schon vor dem offiziellen Betriebsstart am 24. Mai wollten manche Interessenten aus dem Ausland eine Anzahlung machen, um sich eine der Wohnungen zu sichern“, erzählt Ziegert. „Außerhalb der nationalen Grenzen erscheint diese Art von Backsteinarchitektur als typisch deutsch. Und das Charakteristische wird immer stärker nachgefragt als das, was sie auch anderswo haben können“, begründet Nicolaus Ziegert das offenbar große Interesse.

Kassenhalle wird zum begrünten Stadthof

Einzigartig wird die Architektur des Metropol Parks ohne Zweifel sein. Neben der Altbausubstanz wird es dort auch Neubauwohnungen geben. Entlang der Straße am Köllnischen Park, wo früher die Parteihochschule der SED in einem Plattenbau ihren Sitz hatte, werden anstelle des bereits abgerissenen Plattenriegels vier frei stehende Mehrfamilienhäuser errichtet. Außerdem wird die zweigeschossige Bebauung des Flügels an der Wassergasse mit großzügig verglasten Wohnebenen aufgestockt. Etwa 70 Einheiten mit 6.150 m² Gesamtnutzfläche entstehen insgesamt in den Gebäudeteilen. Um die 135 Wohnungen mit insgesamt 16.250 m² sind im denkmalgeschützten Bestand geplant. Ende 2016 bzw. 2017 sollen die ersten Bewohner im Metropol Park einziehen. mv

In der Simulation sind der neu geschaffene Innenhof mit der markanten Stahlkonstruktion der Kassenhalle schon fertig, die Fassaden weiß verputzt und die Balkone angebracht. Bild: HCM



Exponierte Lage am Park und nahe der Spree. Das künftige Wohnensemble Metropol Park (markierte Fläche) besteht aus drei Höfen und wird durch vier Neubauten Am Köllnischen Park ergänzt. Nachbarn an der Spree sind das Märkische Museum (vorne links) und die Brasilianische Botschaft (vorne rechts). Bild: HCM

