

# ART

6.2017

BAR ▪ HOTEL ▪ RESTAURANT

NOA ▪ DESIGNAGENCY ▪ DIA  
ABERJA ▪ LOT ▪ ZIEGLERBÜRG  
EL EQUIPO CREATIVO ▪ UDA  
KRESINGS ▪ RCR ▪ LANDAU  
KINDELBACHER ▪ L3P ▪ BWM

Italien 13,50 EUR  
Spanien 13,50 EUR  
Finnland 13,50 EUR  
Norwegen 120 NOK  
Slowakei 13,50 EUR  
Deutschland 13,50 EUR  
Österreich 13,50 EUR  
Schweiz 22,00 SFR  
Belgien 13,50 EUR  
Niederlande 13,50 EUR  
Luxemburg 13,50 EUR

06  
4 194561 713502

# STADTBAD



cpm architekten haben das Stadtbad Oderberger in Berlin saniert und um ein Hotel sowie einen Sprachschul- und Seminarbereich erweitert  
cpm renovated the public baths Stadtbad Oderberger and complemented it by a hotel as well as a language school and seminar area



Durch die Luken im Schwimmbecken lässt sich das Wasser ablassen und der Boden kann gleichzeitig nach oben gefahren werden. • Water can be drained through the hatches in the pool and the bottom can be simultaneously raised.

**Die Trockenzeit ist vorbei! Nach 30 Jahren ist das Schwimmbecken im denkmalgeschützten Stadtbad Oderberger wieder mit Wasser gefüllt und der Prenzlauer Berg in Berlin um eine Badeanstalt reicher. Zusätzlich beherbergt das sanierte Stadtbad ein 4-Sterne-Hotel mit Wellnessbereich, Restaurant und Seminarräume für die GLS-Sprachschule. Britt Sylvia Eckelmann und Mathias Jensch von cpm architekten berichten über die wechselhafte Geschichte eines ungewöhnlichen Berliner Bauwerkes und dessen Reaktivierung.**

The dry season is over! After 30 years, the swimming pool in the listed municipal baths 'Stadtbad Oderberger' is again filled with water, and the Prenzlauer Berg District in Berlin has yet another swimming baths. Additionally, the renovated baths accommodates a 4-star hotel with a wellness area, restaurant and seminar rooms for the GLS language school. Britt Sylvia Eckelmann and Mathias Jensch from cpm architekten comment on the chequered history and the reactivation of an unusual building in Berlin.



## Britt Sylvia Eckelmann

1973 in Bad Saarow geboren 1993-1998 Architekturstudium an der TU Berlin, Brighton GB & Winnipeg CA 1998 Gründung cpm architekten 2006-2008 MBA an der ESCP Paris 2008 Firmierung als cpm gesellschaft von architekten mbh

## Mathias Jensch

1972 in Neuruppin geboren 1991-2000 Architekturstudium an der TU Berlin 2003 Eintragung in die Architektenkammer Berlin 2005-2011 Mitarbeit im Büro cpm architekten seit 2011 Geschäftsführer bei cpm architekten

Entwurf • Design cpm gesellschaft von architekten mbh, Berlin

Bauherr • Client GbR Oderberger Straße 57-59, 10435 Berlin

Standort • Location Oderberger Straße 57-59, 10435 Berlin

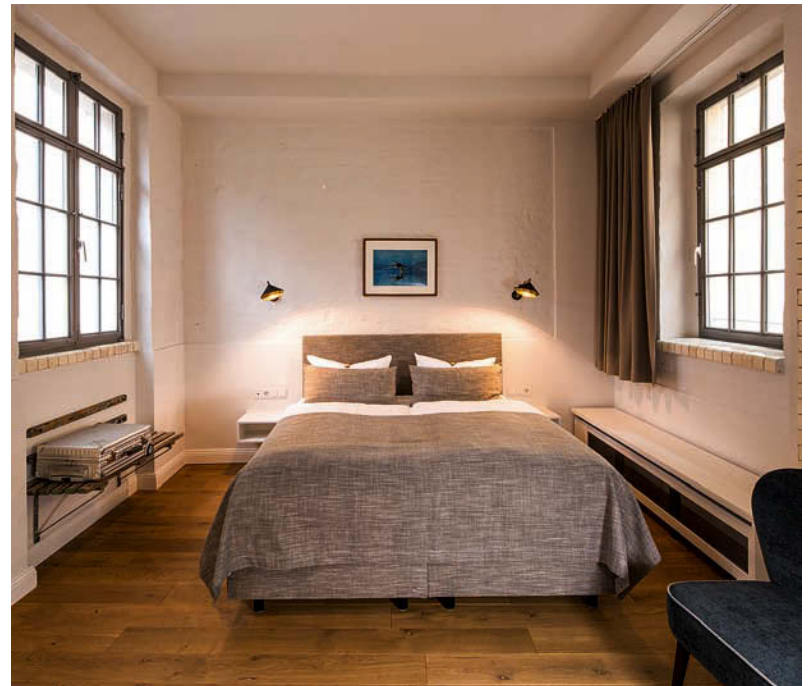
Nutzfläche • Floor space 8.600 m<sup>2</sup>

Fotos • Photos GLS-Sprachzentrum und Axel Kattner

Mehr Information ab Seite • More information on page 162



Möglichst viele historische Elemente zu erhalten, war das Ziel ... • Objective was to maintain as many historic ...



... auch in den jeweils einzigartig geschnittenen Hotelzimmern. • ... elements also in the uniquely laid out rooms.

Unser Büro cpm architekten arbeitet seit über 20 Jahren mit den beiden Schwerpunkten Büroausbau und Revitalisierung. Die Revitalisierung des Stadtbades Oderberger Straße hatte für uns, die Bauherren und das Gebäude ein langes Vorspiel: In den Jahren 2004 bis 2007 wurden die sieben Gebäude der ehemaligen Schule „Gustave Eiffel“ an der Kastanienallee in Berlin Prenzlauer Berg zu einem Campus für die GLS-Sprachenzentrum umgenutzt, in das etwa 6500 Kursteilnehmer aus mehr als 100 Ländern jedes Jahr kommen, um vor allem die deutsche Sprache zu lernen. Es entstanden 40 Lehrräume, 46 möblierte Apartments für die Schüler, ein Restaurant, ein Bistro und Büroflächen. Das gut 8.000 Quadratmeter große Grundstück wurde zum parkähnlichen Campus mit ortsüblichen Pflanzen und Aufenthaltsflächen umgestaltet. Es war ursprünglich mit dem ebenso großen Nachbargrundstück des Stadtbades an der Oderberger Straße verbunden. Die beiden nach dem Krieg verbliebenen Flügel der Schule waren über die Zugänge links und rechts des Stadtbades zu erreichen – auf den Torbögen stand „Knaben“ und „Mädchen“. Die Bauherren, das Unternehmerpaar Jaeschke, und unser Planungsbüro hatten große Lust das prägnante Gebäude in den Campus einzubinden und wiederzubeleben. 2011 kaufte Barbara Jaeschke das marode Stadtbad vom Land Berlin auf und wir begannen mit dem denkmalgerechten Umbau des über 100 Jahre alten Gebäudes.

### Zwei Jahrzehnte Leerstand nach Rissen im Beckenboden

Das 8.600 Quadratmeter große Stadtbad stand damals bereits zwei Jahrzehnte leer und verfiel. Es war von 1899 bis 1902 vom damaligen Stadtbaurat Ludwig Hoffmann geplant und im Stil der Neo-Renaissance erbaut worden. Die Anwohner des um die Jahrhundertwende expandierenden Kiezes im Prenzlauer Berg kamen vor allem der Körperhygiene wegen an die Oderberger Straße. Wichtiger als das 20 Meter lange Schwimmbad waren seinerzeit die 125 Kabinen mit Duschen oder Badewannen, die, strikt nach Geschlechtern geteilt, vermietet wurden, wobei der Männertrakt deutlich größer war als der Frauenflügel. 1936 wurden die Lichthöfe im ersten Obergeschoss aus Platzmangel überbaut und das Schwimmbecken um fünf Meter auf „olympische“ Länge gebracht. 1985 verursachte der Bau des Betonschornsteins Risse im Becken-

boden und führte zu dessen Schließung. Die Wannen- und Duschkabinen wurden erst 1994 endgültig geschlossen. Nach 20 Jahren erfolgloser Versuche der Wiederbelebung überzeugten wir und das GLS-Sprachenzentrum 2011 gegen zahlreiche Mitbewerber den Bezirk mit einem Konzept zur Sanierung inklusive Reaktivierung des Schwimmbades und der öffentlichen Zugänglichkeit.

### Kammern mit Badewannen sind jetzt Hotelzimmer

Und damit begann die eigentliche Herausforderung: Das zwischenzeitlich verwahrloste Armenbad sollte in ein zeitgemäßes Schwimmbad und 4-Sterne-Plus-Hotel verwandelt werden und dabei den Betriebsansprüchen der Sprachschule, des Seminar- und Bankett-Betriebes für Sonderveranstaltungen genügen. Die Denkmalschutzbehörde war aufgrund der Prominenz und Einzigartigkeit des Stadtbades im Bezirk besonders sensibel. Es gab jedoch eine sehr konstruktive Zusammenarbeit der Fachbehörden unter Leitung des Baustadtrates. Gemeinsames Interesse von Architekten, Bauherren und Behörden war der Erhalt von möglichst vielen historischen Elementen beziehungsweise die Rückführung in den Zustand zur Errichterzeit. Wir entschieden, die für die neuen Nutzungen benötigten Bauteile und technischen Einbauten möglichst in den bestehenden Strukturen zu verbergen. Die nun natürlich nicht mehr benötigten Bade- und Duschkabinen sollten dennoch erkennbar bleiben. Sie sind aus einem 1902 neuartigen System mit beidseitig glasierten Klinkern und innen liegenden Bewehrungsseisen hergestellt. Wenige konnten als Einzelunterrichtsräume genutzt werden. Hier sind die im Wandsystem eingelassenen Seifenschalen als Stiftablagen nutzbar. Für die größeren Seminarräume wurden ehemalige Kabinentrennwände entfernt und die mit den Klinkern angeformten Wandstümpfe mit U-Stählen verblendet. Da die Trennwände nur circa zwei Meter hoch sind, wurde der Anschluss an die Decken durch Glaselemente ausgebildet, wodurch die Seminarräume ihren Raumabschluss erhielten, ohne die ursprüngliche Raumwirkung zu verlieren. Brandschutztechnisch und funktional notwendige Türen wurden als Glas-Stahltüren in die Flurwände gesetzt und die ursprünglichen, zu schmalen Holztüren mit Lüftungslamellen daneben belassen und mit Glaselementen verkleidet. Die nicht mehr benötig-



In Glas gefasst dienen die alten Holztüren als Badezimmertüren. • Wooden doors now serve as bathroom doors.



Das Restaurant ist im ehemaligen Heizhaus untergebracht. • Restaurant is accommodated in the former boiler house.



In den Jahren der Zwischenutzung bestach der heruntergekommene ... • In the years of intermediate use, the neo- ...

... Neo-Renaissance-Stil durch seinen morbiden Charme. • ... renaissance style impressed with its morbid charm.



ten Holztüren wurden in den Hotelzimmern als Badezimmertüren wiederverwendet: Teilweise pur in der ursprünglichen Form als Drehtür mit Lüftungslamellen, größtenteils mit einem neuen Holzries umrahmt und mit Glas verkleidet als Schiebetür. Die Hotelzimmer verteilen sich auf verschiedenen Etagen im Vorderhaus, den ehemaligen Bade- und Duschkabinen von Männer- und Frauentrakt, sowie auf fünf neu eingebrachten Ebenen im „Wasserturm“. Sie sind aufgrund der Gebäudestruktur alle einzigartig und oftmals sind Höhenunterschiede in Decke und/oder Boden vorhanden. Dem Anschluss an das Sprachenzentrum entsprechend haben alle Hotelzimmer komfortable Arbeitsplätze. Die Ausführungsplanung der Zimmer und der Bäder war besonders aufwendig, da jede Wand einzeln beplant werden musste. Im Dachgeschoss des Vorderhauses wurden zwei Apartments für acht beziehungsweise vier Personen geschaffen. Die zwei Aufzüge wurden in ein 1936 rückgebautes Treppenhaus positioniert, einer führt mit dreiseitiger Isolierverglasung über das Dach, wodurch alle Hotelzimmer im Vorderhaus, Männer- und Frauentrakt erreichbar sind. Das ehemalige Heizhaus ist als Raum erfahrbar geblieben, da hier ein Restaurant mit zwei Galerie-Etagen und Terrasse entstanden ist.

### Wieder Veranstaltungen für 800 Personen möglich

Kernstück des Projekts war und ist das Schwimmbad im Erdgeschoss. Ursprünglich mit 20 Metern Länge als Volksbad errichtet, wurde es unter nationalsozialistischer Regierung auf 25 Meter Trainingslänge gebracht. Die bauzeitlich typischen Treppen als Zugang blieben erhalten. Im Zuge der jetzigen Restaurierung wurde die ursprüngliche Länge von 20 Metern wiederhergestellt und somit sowohl Lagerraum im Untergeschoss als auch ein Sammelplatz vor dem Becken für den Fluchtfall geschaffen. Das Becken wurde aufgrund der Risse im alten Becken und der für die Hubtechnik notwendigen ebenen Sohlplatte komplett neu erstellt und in das alte Becken „gestellt“. Die Beckenrandsteine aus Granit wurden komplett eingerückt und somit wiederverwendet und die Schwallwasserrinne entsprechend der Vorgabe im alten Becken neu erstellt. Die Farben der ursprünglichen Fliesen waren nicht eindeutig zu bestimmen, da es nur Schwarz-Weiß-Fotos aus der Errichtungszeit gibt. Sie wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in grün-türkisen Tönen erarbeitet und in den historisch vorgegebenen Formen nachgebrannt. Dieser Raum wurde bereits in den Zeiten des Leerstandes als Veranstaltungsort genutzt, der angesichts des maroden Charmes als typisch für das Nachwende-Berlin im Prenzlauer Berg galt. Während der Planungsphase wurde diese Nutzung weitergeführt und die Bauherren bedauerten, dass dies zukünftig nicht mehr möglich sein wird. Es wäre zu teuer, für jede Veranstaltung in der sanierten Schwimmhalle das Wasser abzulassen und das Becken danach wieder fluten zu müssen. Deshalb wurden in den Boden des Schwimmbeckens, das wie eine bewegliche Wanne im Boden liegt, fünf Klapp-Luken integriert. Sie lassen sich bei Bedarf öffnen. Das Wasser kann durch die Luken in das Becken unter dem Boden fließen, während der von einer Tiefe von 1,45 Meter binnen 20 Minuten auf die Ebene des umgebenen Fußbodens hochgefahren wird. Somit sind auch weiterhin Veranstaltungen mit bis zu 800 Personen möglich.

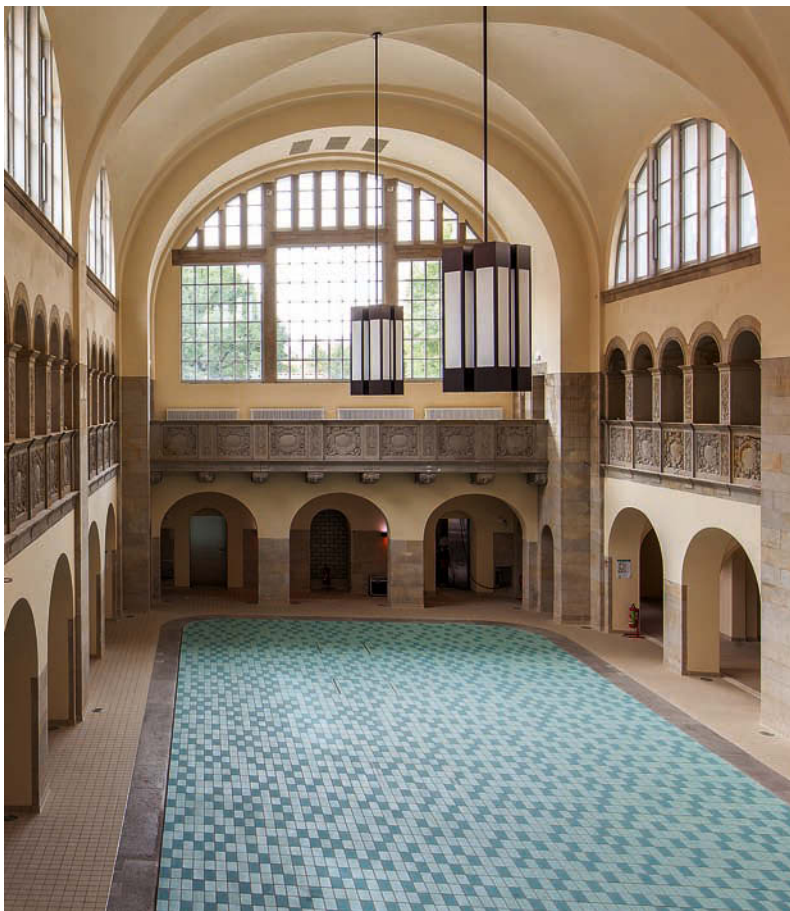


In den Seminarräumen wurden neue Glastüren eingesetzt und die ursprünglichen Holztüren mit Lüftungslamellen daneben belassen. • The original wooden doors with ventilation lamellas were maintained alongside.



Seminarraum mit originalglasierten Klinkern • Seminar room with originally glazed bricks

So ist der Saal auch für Veranstaltungen nutzbar. • That way the hall can also be used for events.



For more than 20 years, our office cpm architekten has focused on two priority areas: office fit out as well as revitalisation. The revitalisation of Stadtbad Oderberger Straße was characterised by a long prelude for us, the clients and the building: from 2004 to 2007, the seven buildings of the former “Gustave Eiffel” School on Kastanienallee in Berlin-Prenzlauer Berg were converted into a campus for the GLS Language Centre, where about 6,500 course participant from more than 100 countries primarily learn the German language every year. The campus now provides 40 teaching rooms, 46 furnished student apartments, a restaurant, a bistro, and offices. The site with an area of slightly more than 8,000 square metres was transformed into a park-like campus with local plants and various leisure areas. Initially, it was connected with the equally sized neighbouring site of the public baths on Oderberger Straße. The two wings of the school, which had survived the war, were reached via entrances to the left and right of the public baths – the archways had the inscription “Knaben” (boys) and “Mädchen” (girls). The clients, the Jaeschke couple, and our planning office were very keen to integrate the distinctive building into the campus and revitalise it. In 2011,

## Two decades as abandoned property after cracks in the pool occurred

At that time, the 8,600-square metre public baths had already been vacant for two decades and was deteriorating. It was planned by the then head of the building authority, Ludwig Hoffmann, and constructed in the style of neo-renaissance between 1899 and 1902. The residents of the Prenzlauer Berg District, at that time an expanding neighbourhood, primarily visited the baths on Oderberger Straße for reasons of personal hygiene. More important than the 20-metre swimming pool were in those days the 125 cubicles with showers and bathtubs, which were rented out, strictly separated according to gender, with the men’s section being markedly larger than the women’s wing. In 1936, the atria on the first floor were built over and the swimming pool was extended by 5 metres to “Olympic” length. In 1985, the construction of a concrete chimney caused cracks in the bottom of the pool and led to its closure.

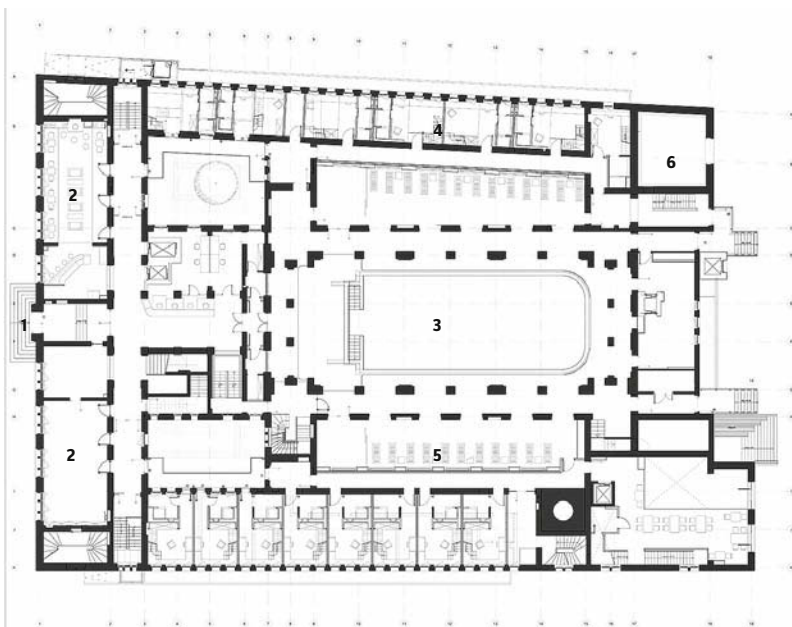
## Cells with bathtubs are now hotel rooms

And here, the actual challenge started: The meanwhile dilapidated baths for the poor had to be converted into a contemporary swimming baths and a 4-star-plus hotel and simultaneously comply with the operational requirements of the language school as well as the seminar and banqueting operations for special events. Due to the prominent nature and uniqueness of the municipal baths in the district, the monument preservation authority was particularly sensitive. There was, however, a very productive collaboration with specialist authorities under the direction of the head of the building authority. The common interest of architects, client and authorities was the preservation of as many historic elements as possible respectively the reconstruction of the condition at the time the baths were built. We decided to hide the components and technical installations required for the new uses in the existing structures wherever possible. The no longer needed bath and shower cubicles should still be recognisable. They were built with a system, which was novel in 1902 and used bricks glazed on both sides and internal reinforcement rods. A few could be converted into rooms for private tuition. Here, the soap



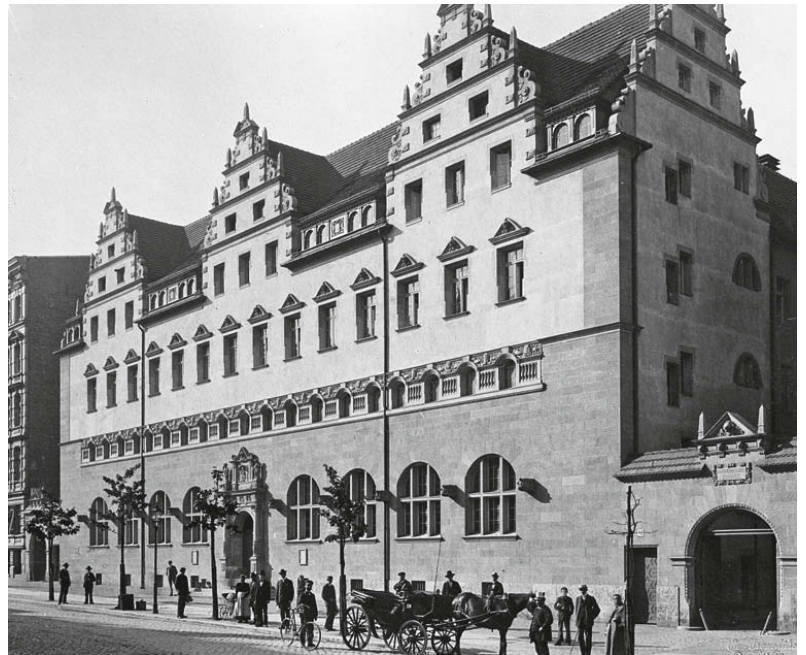
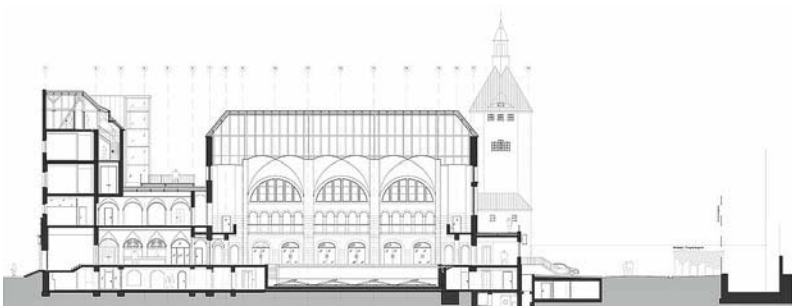
Historische Innenansicht der Schwimmhalle • Historic inside view of the indoor swimming pool

- 1 Eingang • Entrance
- 2 Vorderhaus • Fronthouse
- 3 Schwimmbecken • Swimming pool
- 4 Ehemaliger Männertrakt • Former male tract
- 5 Ehemaliger Frauentrakt • Former woman tract
- 6 Wasserturm • Watertower



Grundriss Erdgeschoss • Ground plan

Längsschnitt • Longitudinal section



Als Volksbadeanstalt wurde das Stadtbad im Jahr 1902 eröffnet. • The city bath was opened in 1902

dishes integrated into the wall system can be used as pen trays. For larger seminar rooms, the partition walls between the cubicles were removed and the wall stubs built of clinker were faced with U-steel profiles. Since the partition walls are only 2 metres high, the connection to the ceiling was provided with glass elements, thus creating fully enclosed seminar rooms without losing the original spatial effect. Doors required for fire protection and functional reasons were installed in the corridor walls as glass-and-steel doors, while the original wooden doors with ventilation lamellas, which were too narrow, were maintained alongside and covered with glass elements. The no longer required wooden doors were reused in the hotel rooms as bathroom doors: partly pure in their original form as revolving door with ventilation lamellas, mainly with a new wooden frame and covered with glass as sliding door. The hotel rooms are distributed over different levels in the front building, the former bath and shower cubicles in the men's and women's wing as well as five newly inserted levels in the "water tower". Owing to the building structure, they are all unique and often show height differences in the ceiling and the floor. Considering the connection to the language centre, all hotel rooms were equipped with comfortable workplaces. The execution planning of the rooms and bathrooms was particularly elaborate because each wall had to be considered individually. In the attic of the front building, two apartments for eight respectively four people were laid out. Two lifts were positioned in a staircase converted back to its original condition in 1936; the one with a three-sided insulation glazing runs across the roof and provides access to all hotel rooms in the front building as well as the men's and women's wing.

### Events with up to 800 people are again possible

The centrepiece of the project was and still is the swimming pool on the ground floor. Originally constructed as a public pool with a length of 20 metres, it was extended to 25 metres training length under the Nazi government. The stairways as a typical access at the time of construction were maintained. In the course of the recent restoration, the original length of 20 metres was reconstructed to additionally create a storeroom in the basement as well as a gathering space in front of the pool in cases of emergency. Due to the cracks in the old basin and the level base plate required for the lifting technology, the complete pool was newly constructed and "placed" inside the old basin. The granite pool edge stones were repositioned to allow their reuse, and the overflow channel was newly installed in the old basin according to specifications. The colours of the original tiles could not be precisely determined because only black-and-white photographs from the time of construction exist. In collaboration with the monument preservation authority, colours in green-turquoise shades were worked out and fired in the historically predefined shapes. This room already served as an event location when the building was abandoned; in view of its dilapidated charm it was regarded as typical for Berlin after the turnaround in the Prenzlauer Berg District. This use was continued during the planning phase, and the clients regretted that it would no longer be possible in the future as it would be too expensive to drain the water for each event hosted in the refurbished indoor pool.