

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Frau Senatsbaudirektorin Lüscher
Am Köllnischen Park 3

10179 Berlin

6. August 2019

Hochhausleitbild für Berlin Stellungnahme zum Entwurf des Hochhausleitbildes für Berlin

Sehr geehrte Frau Senatsbaudirektorin Lüscher,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 04.07.2019 und den damit übermittelten Entwurf eines Hochhausleitbildes für Berlin. Wir freuen uns, dass dieses Konzept nun vorliegt und bedanken uns für die Gelegenheit, an der Qualifizierung und Weiterentwicklung mitarbeiten zu können. Ein Hochhausentwicklungsplan ist für Berlin in seiner aktuellen Entwicklungsdynamik sehr wichtig, zumal sich eine qualitätvolle Stadtentwicklung, ein Städtebau, der seinen Namen verdient, und eine urbane Architektur nur entfalten werden, wenn sie geplant werden und nicht dem Wildwuchs anheimfallen. Im Folgenden führen wir die Punkte auf, die aus unserer Sicht verbesserungswürdig sind bzw. diskutiert werden sollten.

1. Der Koalitionsvertrag beinhaltet die Absicht, einen „Hochhaus- Entwicklungsplan“ zu erarbeiten: „Die Koalition erarbeitet einen Hochhausentwicklungsplan, mit dem die stadträumliche Verteilung reguliert und die Zahl von Hochhausstandorten beschränkt werden soll“. Das vorliegende Konzept nennt sich „Hochhausleitbild“. Das wirft die Frage nach der korrekten Benennung dessen auf, was uns im Entwurf vorliegt. Sowohl „Plan“ als auch „Bild“ sind Begriffe für konkrete Vorschläge, die mit dem „Hochhausleitbild“ gerade nicht intendiert sind. Auf Seite 8 beschreiben Sie, dass explizit „keine dezidierten Entwicklungsziele zu Höhen, Nutzungen oder Gestaltungen für bestimmte Zone, Quartiere oder Liegenschaften aufgestellt“ werden.



Architekten- und Ingenieur-Verein
zu Berlin e.V. • seit 1824

Ausgezeichnet vom Land Berlin:
Ferdinand-von-Quast-Medaille 2007
für Verdienste um die Denkmalpflege

Mitglied im Verband
Deutscher Architekten- und
Ingenieurvereine e.V. - DAI

Bleibtreustraße 33
10707 Berlin
T (0 30) 8 83 45 98
F (0 30) 8 85 45 83

mail@aiv-berlin.de
www.aiv-berlin.de

Geschäftsführender Vorstand

Vorsitzender:
Dipl.-Ing. Tobias Nöfer
2. Vorsitzende:
Dr.-Ing. Melanie Semmer
Schatzmeisterin:
Dipl.-Ing. Sonja Berghaus

Schriftführerin:
Dipl. Bauing, ETH Nicole Zahner
Justiziarin: RA Christiane Columbus

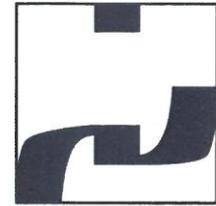
Kuratorium

Vorsitzender: Dr. Karlheinz Knauthe
2.Vorsitzender: Frank Bielka
Vera Gäde-Butzlaff
Thomas Groth
Carsten Jung
Prof. Petra Kahlfeldt
Maren Kern
Matthias Klussmann
Stefan Kögl
Prof. Dr. Wolfgang Maennig
Prof. Dr. Hans Stimmann
Dr. h.c. (NUACA) Barbara Schneider-Kempf
Christian Schulz-Wulkow

Berliner Volksbank
BLZ 100 900 00
Konto-Nr. 740 393 8003
IBAN: DE41 1009 0000 7403 9380 03
BIC: BEVODE33

Steuer-Nr. 27 /660 / 58284

Der AIV e.V. ist körperschafts-
und gewerbesteuerbefreit.



Architekten- und Ingenieur-Verein
zu Berlin e.V. • seit 1824

Der AIV versteht und begrüßt den Anspruch, jeder Bodenspekulation entgegenwirken zu wollen. Dennoch ist er der Auffassung, dass deswegen der Anspruch auf einen aktiven Städtebau nicht aufgegeben werden sollte. Unserer Auffassung nach ließe sich z.B. über die Anwendung des §165 BauGB ff. eine geregelte Hochhausentwicklung – so wie jede Quartiersentwicklung – im Sinne der Allgemeinheit steuern. Wir fürchten, dass die Frage der Hochhausstandorte weiterhin von der Durchsetzungskraft einzelner Investoren, der Stärke oder Schwäche von Bürgerinitiativen, der Abwägungsfähigkeit der öffentlichen Hand und dem Zufall abhängen werden. Jeder Einzelfall ist damit tendenziell das Produkt von den Kräfteverhältnissen vor Ort und in der Stadt an einem bestimmten Zeitpunkt. Das wäre alles andere als eine aktive Hochhauspolitik. Was Sie entwickelt haben, könnte man eher als „Genehmigungsleitfaden“ verstehen. Insofern steht im Raum, dass das von Ihnen im Entwurf vorliegende Hochhausleitbild nicht in voller Gänze den Erwartungen des Koalitionsvertrags entspricht und dass ein Hochhaus-Entwicklungsplan noch aussteht.

2. Wir halten den Anspruch, dass Hochhäuser „funktional und sozial gemischte Nutzungsangebote“ beinhalten müssen, im Grundsatz zwar für verständlich, in dieser Unbedingtheit aber für zu unflexibel und daher unangebracht. Die im Hochhausleitbild vielfach angesprochene Nutzungsmischung als Forderung für Hochhäuser verteuert wegen der zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung die ohnehin schon hohen Kosten. Dass ein Quartier funktional und sozial gemischt sein soll, steht außer Zweifel. Die Mischung innerhalb des Gebäudes sollte zwar empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben sein. Nichts spricht gegen eine öffentliche Zugänglichkeit des obersten oder des Erdgeschosses. Stellen Sie sich vor, Konzern X möchte seine Standorte in einem Hochhaus konzentrieren, das an städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch richtiger Stelle errichtet werden soll und sieht sich nun gezwungen, durch das Hochhausleitbild irgendeine andere Nutzung z.B. zu einem Drittel aufzunehmen. Dieser Konzern wird mit allen möglichen Mitteln versuchen, die Nutzungsmischung aus seinem Gebäude herauszuhalten und sich damit am Ende durchzusetzen. Damit wird sehr schnell der Präzedenzfall da sein, dass diese Regel aus dem Leitbild fortwährend gebrochen werden wird. Der Konzern wird seine Standortentscheidung – und Projektentscheidung - davon abhängig machen, ob seine Sicherheitsanforderungen im Gebäude erfüllt werden und



das Vorhaben – sollte er sich nicht durchsetzen - alleine schon aus diesem Punkt absagen.

3. Hochhäuser können nur bedingt einen Beitrag zur „Wohnraumversorgung auch für mittlere und niedrige Haushaltseinkommen“ leisten, da die Kosten systematisch sehr hoch sind. Selbst für eine normale Büronutzung muss der Mietpreis im Hochhaus überproportional hoch sein, denn nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Betriebskosten sind regelmäßig höher. Es erscheint daher strategisch fragwürdig, Wohnungen für mittlere und niedrigere Einkommen in Hochhäusern vorzusehen, wenn diese nicht wesentlich subventioniert werden. Das sollte aber nicht das Ziel sein.
4. Der im Hochhausleitbild angesprochene Mehrwert ist das Schlüsselglied eines fairen Ausgleichs von öffentlichen und privaten Interessen. Da im Entwurf des Hochhausleitbildes aber keine konkreten Aussagen gemacht werden, wie ein Mehrwert für die Öffentlichkeit entstehen soll, ist einem Aushandlungsprozess auf Basis von zufälligen Machtkonstellationen wiederum Tür und Tor geöffnet. Gerade das in der Einleitung formulierte Ziel, dass mit dem Hochhausleitbild Investitionssicherheit und Gleichbehandlung gewährleistet werden, wird mit einer derart unscharfen Festlegung nicht erreicht.
5. Wenn man das vorgeschlagene Verfahren betrachtet, so zeigt sich, dass das Baukollegium eine Schlüsselrolle spielen soll. Der AIV ist nicht davon überzeugt, dass dies prinzipiell eine optimale Lösung ist, denn auch hier zeigt sich wieder, dass scheinbar kurzfristig instrumentell und nicht aktiv städtebaulich gedacht wird. Die funktional reaktive Arbeit des Baukollegiums ist maßgeblich von dessen Zusammensetzung abhängig, und sie ist daher allein kein Faktor, das sichere Rahmenbedingungen garantieren kann.
6. Wir sind überrascht, dass im Hochhausleitbild weder internationale (London und Wien zum Beispiel) noch nationale (München und Köln zum Beispiel) Erfahrungen diskutiert und berücksichtigt werden. Das gilt erst recht für die reiche Erfahrung, die Berlin seit der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg mit Plänen und Projekten von Hochhäusern gemacht hat. Hier werden nur realisierte Hochhäuser aufgezählt und einige Probleme von Wohnhochhäusern in Großsiedlungen benannt. Die lebhafteste Debatte über Hochhäuser und deren angemessene städtebauliche Verortung wird aber nicht zur Kenntnis genommen.



Architekten- und Ingenieur-Verein
zu Berlin e.V. • seit 1824

7. Es ist nicht so, dass die Investoren Schlange stehen, um in Berlin Hochhäuser zu bauen. Ein Hochhaus zu errichten, ist ein großes wirtschaftliches Wagnis, weil mit einem Projekt in der Regel eine sehr große Nutzfläche errichtet wird, für die man eine Finanzierung nur erhält, wenn man bereits großflächig Interessenten binden konnte. Den wirtschaftlich ohnehin heiklen Gebäudetypus Hochhaus mit so vielen wohlgemeinten Auflagen zu versehen birgt die Gefahr, dass aus dem Hochhausleitbild eher ein „Hochhausverhinderungsplan“ werden könnte.

8. Wir halten es für sinnvoll, städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch vorteilhafte Standorte festzulegen, diese z.B. in Form eines förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsgebietes zu sichern, durch die Genehmigung von Hochhäusern den Mehrerlös abzuschöpfen, diesen dann als Mehrwert zugunsten des Standortes zu verwenden und den Investoren innerhalb klarer städtebaulicher Formen relativ große Spielräume zu lassen.

Wir freuen uns auf die Diskussion mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Nöfer

Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin e.V.