



20260101 **FAZ**, Dr. Mathias Hellriegel, Franziska Wortmann

So stellt sich Berlin neue Hochhäuser vor

Die Hauptstadt will hoch hinaus. Das neue Hochhausbild soll das Bauen erleichtern. Einzelne Wohntürme haben es trotzdem schwer.

Abenddämmerung:

In Berlin sind neben dem Französischen Dom die Hochhäuser am Potsdamer Platz zu sehen.

Foto dpa



ERRICHTUNGSSTIFTUNG BAUAKADEMIE

Geschäftsstelle: Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63, errichtungsstiftung-bauakademie.de, info@errichtungsstiftung-bauakademie.de

Bankverbindung: Weberbank AG, Berlin, IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC: WELADED1WBB

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Herr Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemburg

Kuratorium: Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof., Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker

Trägerin und Kooperationspartnerin: Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV, Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin



Anfang Dezember war in Berlin eindrücklich zu erleben, welche Kontroversen und Spannungen mit der Hochhausentwicklung verbunden sind. In der Sitzung des Berliner Baukollegiums präsentierte der Berliner Senat das überarbeitete Hochhausleitbild. Noch in derselben Sitzung erteilte das Gremium dem Entwurf von David Chipperfield Architects für zwei neue Wohnhochhäuser am Tiergarten eine klare Absage. Deutlicher hätte der Konflikt zwischen dem Wunsch nach vertikaler Verdichtung und der Berücksichtigung der vielfältigen Belange der Stadtgesellschaft nicht ausfallen können.

Das Berliner Hochhausleitbild bildet seit 2020 den Rahmen für alle Hochhausprojekte im Land Berlin und formuliert grundlegende Anforderungen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind: Hochhäuser sollen einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen und gleichzeitig die Qualitätsstandards für Architektur und Städtebau erfüllen. 2024 hat der Berliner Senat einen Evaluierungsprozess des Berliner Hochhausleitbilds unter Beteiligung von Bezirken, Projektentwicklern von Hochhausprojekten in Berlin und Verbänden gestartet.

Auch das Baukollegium Berlin hat das Hochhausleitbild beraten. Wenig schmeichelhaft attestierte das Gremium, dass die Vorgaben des Hochhausleitbilds dazu führten, dass Hochhäuser „dicker und moppeliger“ werden. Zudem machten sich die Fachleute für eine Konzentration von Hochhäusern an fünf Standorten in Berlin stark.

Das überarbeitete Hochhausleitbild, das mit dem Jahreswechsel gilt, ist diesem Votum nur teilweise gefolgt. Die Vorgaben verzichten weiterhin – im Gegensatz zu Frankfurt – auf Standortausweisungen und enthalten zwei wesentliche Neuerungen: Der Planungsprozess für Hochhausentwicklungen wird gestrafft und der Bau von Wohnhochhäusern vereinfacht.

Dazu zählt, dass statt vier nur noch drei Planungsphasen vorgesehen sind. Die beratende Rolle des Baukollegiums tritt in den Hintergrund und wird auf nur eine Befassung im Stadium der Diskussion der Projektidee statt auf drei reduziert. Eine besondere Privilegierung erhält der Bau von Wohnhochhäusern, die aus Sicht des Senats einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs leisten können. Für Wohnhochhäuser bleibt ein öffentliches Erdgeschoss verpflichtend, aber nicht mehr ein Nutzungsmix mit gewerblichen Nutzungen. Zudem ist der erforderliche „Mehrwert“ bei Wohnhochhäusern schon mit der Errichtung von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erfüllt. Das neue Leitbild erlaubt schließlich mehr Flexibilität, wie öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutz-

gen zur Verfügung gestellt werden können, und verzichtet auf die Vorgabe öffentlich zugänglichen Dachterrassen.

Mit den Änderungen macht das Land Berlin einen großen Schritt nach vorn. Die Verfahren werden entschlackt. Das rringert nicht nur die Planungskosten, sondern perspektivisch auch die Mieteise. Wenig überzeugend reduziert das Leitbild jedoch die Anforderungen an den Mehrwert für die Allgemeinheit für Wohnhochhäuser auf die Bereitstellung von Sozialwohnungen. Das wird den gesellschaftlichen Erwartungen, die ein

Hochhaus erfüllen muss, um ein „guter Nachbar“ zu werden, nicht gerecht. Wie es nicht geht, zeigt die Baureihe „Billionaires' Row“ in New York: Die Hochhäuser in Manhattan lassen sich zwar aus der Ferne schön anschauen, aber zeigen der Nachbarschaft in den Erdgeschosszonen mit Lieferhöfen und Müllplätzen ein wenig schmeichelhaftes Gesicht.

„Nachhaltigkeit“ und „Mehrwert“ sind war keine messbaren Größen. Ein „guter“ Hochhaus schafft es jedoch, eine Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen, ergänzt durch kulturelle und politische Dimensionen herzustellen.

Offen zeigt sich Berlin auch gegenüber der Anwendung des Bauturbos für Wohnhochhäuser ganz ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren. Wer jetzt von der Skyline in Berlin träumt, wird jedoch schnell merken, dass die neu geschaffenen Spielräume des Bauturbos ihre Grenzen haben: Zwar kann mit dem Bauturbo von planungsrechtlichen Vorgaben abgewichen werden – es bleibt aber dabei, dass öffentliche und nachbarliche Belange gewahrt und potentielle Konflikte aufgelöst werden müssen. Das Hochhausleitbild kommt also trotzdem zur Anwendung.

Vor allem sind aber bei der Nachverrichtung die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, die der Bauturbo nicht überwinden kann. Hochhausvorhaben können daher oft nur dort realisiert werden, wo die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen oder alle betroffenen Nachbarn zustimmen. Sonst droht das Schicksal, das Ende der 1980er Jahre das Campanile-Hochhaus in Frankfurt ereilte: Dieses Vorhaben scheiterte am Ende an der fehlenden Zustimmung einer einzigen benachbarten Grundstückseigentümerin. Alles in allem gilt, dass trotz aller Verfahrenserleichterun-

gen Hochhäuser zukünftig zwar schneller entstehen können, aber gleichwohl nur dort, wo sie sich gut in die vorhandene Nachbarschaft einfügen und die unterschiedlichen Belange von Projektentwicklern und Stadtgesellschaft in Einklang gebracht werden.

Die Autoren des Gastbeitrags sind Rechtsanwälte der Kanzlei Hellriegel in Berlin.



Foto Laif

Schlechtes Vorbild? Die Hochhäuserreihe „Billionaires' Row“ in New York steht in der Kritik.