

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Ülker Radziwill (SPD)**

vom 26. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juni 2020)

zum Thema:

**Warum werden keine Studierendenwohnungen am Adenauerplatz gebaut?**

und **Antwort** vom 19. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Jun. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Ülker Radziwill (SPD)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23696  
vom 26. Mai 2020

über Warum werden keine Studierendenwohnungen am Adenauerplatz gebaut?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung zum derzeitigen Sachstand:

Das Anfang 2017 vorgestellte Projekt „Drei Höfe Berlin“ beinhaltete keine Wohnungen. Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes Waitzstraße 17 und 18 war ein „Boardinghouse“ vorgesehen. Die bestehenden Wohnungen wären alle verloren gegangen.

Nach Überarbeitung des Projektes wurde im Dezember 2018 eine Variante vorgestellt, die lt. Angaben des Architekturbüros ca. 4.690 m<sup>2</sup> Brutto-Geschoss-Fläche (BGF) Wohnen um einen sehr engen Hof herum gruppiert vorsah, die Hälfte der Wohnungen zur (lauten) Lewishamstraße ausgerichtet.

Das aktuelle Konzept sieht neben dem Verzicht auf das geplante Hochhaus den Erhalt bzw. flächengleichen Ersatz der ca. 3.580 m<sup>2</sup> BGF Wohnen (Angaben Architekt) an der Waitzstraße vor.

Frage 1:

Gab es Gespräche von Seiten des Senats mit der Berlinhaus GmbH?

Antwort zu 1:

Am 28.11.2019, am 21.01.2020 und am 11.02.2020 fanden drei Abstimmungstermine zwischen den beiden Vorhabenträgern Berlinhaus und VS Immobilien, dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (BA C-W) sowie einem Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) statt, um sich auf ein geeignetes Verfahren für die weitere Projektentwicklung der Waitzstraße 17-19/ Lewishamstraße 1 (Vorhabenträger: Berlinhaus) und Wilmersdorfer Straße 82/83 (Vorhabenträger: VS Immobilien) zu einigen.

Frage 1 a:  
wenn ja, welche Ergebnisse hatten diese Gespräche?

Antwort zu 1 a:

Der Vorhabenträger des Panoramahotels (Berlinhaus GmbH) hat im Hinblick auf die Verfahrensdauer die Mitarbeit an dem Verfahren beendet und den Entwurf um das Hochhaus Waitzstraße Ecke Lewishamstraße reduziert, um ein Bebauungsplanverfahren zu vermeiden.

Frage 2:  
Ist es zutreffend, dass der Berlinhaus GmbH mitgeteilt wurde, dass das Begutachtungsverfahren für das Hochhausprojekt mindestens drei Jahre beanspruchen würde?

Antwort zu 2:

Dies ist nicht zutreffend. Zutreffend ist, dass das von den Vorhabenträgern beauftragte Koordinierungsbüro im Rahmen der Abstimmungstermine keinen Zeitplan für das städtebauliche Werkstattverfahren zur Abstimmung vorgelegt hat.

Frage 3:  
Wie lang ist die durchschnittliche Abstimmungszeit im Baukollegium für die Genehmigung von Hochhausprojekten?

Antwort zu 3:

Die Zuständigkeit für Bebauungsplanverfahren und die Genehmigung von Bauprojekten liegen beim betreffenden Bezirk, in diesem Fall beim BA C-W und nicht bei der Senatsverwaltung oder gar beim Baukollegium.

Beim Baukollegium handelt es sich um ein empfehlendes Gremium zur Sicherung der Baukultur Berlins. Das Baukollegium Berlin begutachtet und berät die ihm vorgelegten Vorhaben von gesamtstädtischer und außerordentlicher Bedeutung im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten. Es erstellt Stellungnahmen mit Empfehlungen zur Erreichung dieser Ziele und berät damit die Vorhabenträger und die zuständigen Verwaltungen. Die öffentlichen Beratungen im Baukollegium können von den Bezirksämtern als Serviceleistung in Anspruch genommen werden.

Die durchschnittliche Zeitspanne einer Projektberatung im Baukollegium mit Vorbereitung und Durchführung der Sitzung sowie Abstimmung des Protokolls beträgt ca. acht Wochen, parallel zum laufenden Verfahren im Bezirk.

Wiedervorlagen sind möglich. Das Baukollegium tagt ca. achtmal im Jahr.

Bei neuen Hochhausprojekten, die in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes fallen, sind gemäß dem dort beschriebenen beispielhaften Planungsprozess drei Beratungen im Baukollegium während der gesamten Planungsdauer vorgesehen: Jeweils eine Beratung in der frühen Phase der Ideenfindung, eine in der städtebaulichen Konzeptphase, sowie eine in der baulichen Realisierungsphase.

Im Rahmen der Gespräche wurde den beiden Vorhabenträgern Berlinhaus GmbH und VS Immobilien signalisiert, im Falle der Durchführung eines gemeinsamen städtebaulichen Werkstattverfahrens am Adenauerplatz ggf. auf die ersten beiden vorgesehenen Beratungen im Baukollegium zu verzichten.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die durchschnittlich lange Abstimmungszeit im Baukollegium im Hinblick auf den dringenden Bedarf an Wohnraum in Berlin?

Antwort zu 4:

Es gibt keinen erkennbaren Zusammenhang zwischen der durchschnittlichen Abstimmungszeit im Baukollegium und dem Bedarf an Wohnraum in Berlin. Die durchschnittliche Zeitspanne von ca. acht Wochen für eine Projektberatung im Baukollegium ist angesichts der gesamten Planungsdauer für ein Bauprojekt beinahe zu vernachlässigen, und läuft parallel zum Abstimmungs- und Genehmigungsprozess im Bezirk.

Die Erfahrung zeigt, dass durch einen frühzeitigen und intensiven Dialog aller verantwortlichen Akteure im Baukollegium, die Planungs- und Abstimmungsprozesse meist nicht nur verbessert und inhaltlich gestärkt, sondern darüber hinaus auch beschleunigt werden können.

Frage 5:

Gibt es von Seiten des Senats Vorhaben, die Abstimmungszeiten im Baukollegium so zu optimieren, dass sie sich deutlich verkürzen?

Antwort zu 5:

Dies ist auch nicht nötig, da gerade die Besprechung im Baukollegium mit allen relevanten Vertretern des Senats, Bezirks Vorhabenträger und Planer zur Vereinfachung und Verkürzung der Abstimmungs- und Entscheidungswege führt.

Berlin, den 19.06.2020

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen