

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 12. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2020)

zum Thema:

Wer plant was für die City West?

und **Antwort** vom 23. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Jun. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 23768
vom 12.06.2020
über Wer plant was für die City West?

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

Frage 1:

Welche städtebaulichen Pläne gibt es derzeit zur Entwicklung der City West seitens des Senats, auf welchen Grundlagen beruhen sie?

Antwort zu 1:

Der Senat bearbeitet derzeit folgende städtebaulichen Pläne:

Der Masterplan City West inkl. seiner Leitlinien von 2009 wird derzeit überprüft und aktualisiert. Dies erfolgt in einem mehrstufigen, partizipativen Verfahren mit Beteiligung der Senats- und Bezirksverwaltungen, Akteure der City West und der Öffentlichkeit. Der Masterplan umfasst Gebiete der drei Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Schöneberg-Tempelhof, daher hat der Senat die Zuständigkeit für das koordinierende Verfahren übernommen. Ein Leitprojekt des Masterplans ist das lokale Hochhauskonzept City West, das dazu dient, die Vorgaben des beschlossenen Hochhausleitbilds für Berlin zu konkretisieren und hierbei die besonderen Standortbedingungen für die City West zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan 4-69 Hertzallee/Hardenbergplatz wird nach § 9 AGBauGB von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aufgestellt. Das Plangebiet betrifft die zwei Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte. Zu den drei Teilbereichen Hertzallee Nord, Hertzallee Süd und Hardenbergplatz werden einzelne städtebauliche Qualifizierungsprozesse durchgeführt unter Berücksichtigung der jeweiligen Gemengelage und den vielfältigen Anforderungen an ein nachhaltig entwickeltes Innenstadtquartier.

Frage 2:

Welche Überlegungen hat der Senat zur Erhaltung der baulichen Grundstruktur aus der Gründerzeit, der differenzierten sozialen Struktur der Wohnbevölkerung, der Aufrechterhaltung der Balance zwischen Sozialstruktur der Wohnbevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft, Kulturangebot, Tourismus und Verkehr?

Antwort zu 2:

Die bauliche Grundstruktur aus der Gründerzeit, eine differenzierte soziale Struktur der Wohnbevölkerung sowie die Balance zwischen Sozialstruktur der Wohnbevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft, Kulturangebot, Tourismus und Verkehr sind für den Senat wichtige Eckpfosten für den Erhalt und die Fortentwicklung eines lebendigen Innenstadtkartiers. Diese und weitere Aspekte sind in den Leitlinien zum Masterplan enthalten und wurden 2009 aufgrund der damaligen stagnierenden Entwicklung in der City West als wichtige, zu fördernde Qualitäten festgehalten. Nun stellen sie die besondere Qualität dar, die es aufgrund der mittlerweile dynamischen Entwicklung zu schützen gilt. Alle bestehenden Leitlinien erweisen sich im aktuellen Prozess als weiterhin relevant und werden jeweils an die Entwicklungen angepasst. Zusätzlich werden die in 2009 noch nicht berücksichtigten Themen Stadtökologie und Mobilität als weitere Leitlinien ausgearbeitet.

Frage 3:

Was sind nach Ansicht des Senats die Hauptdivergenzen zwischen den jeweiligen Interessengruppen wie Wohnbevölkerung und wirtschaftlichen Akteuren und was muss bei der zukünftigen baulichen Entwicklung beachtet werden, um eine gewisse „Harmonie“ der Interessenentwicklung zu gewährleisten oder herzustellen?

Antwort zu 3:

Als Hauptdivergenz erweist sich oft das Bestreben der wirtschaftlichen Akteure nach stetiger quantitativer Weiterentwicklung, während für die Wohnbevölkerung eine qualitative Weiterentwicklung nötig ist. Erfolgt die bauliche Entwicklung über Bauleitpläne, sind nach § 1 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Masterplan und seine Leitlinien bilden das Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung in der City West und sind in der Abwägung nach § 1 (6) Nr. 11 als "sonstige städtebauliche Planung" ebenfalls zu beachten.

Frage 4:

Welche Milieuschutzgebiete gibt es, die in die City West hineinreichen? Sieht der Senat weiteres Potential für eine Erweiterung des Milieuschutzes in der City West?

Antwort zu 4:

Räumliche Bezüge zur City West hat das am 01.09.2018 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiet Gierkeplatz. Weiteres Potential für den Milieuschutz im Umfeld der City West ergeben sich aus den Ergebnissen des Grobscreenings des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf 2020. Unter anderem sind die Planungsräume Alt-Lietzow und Karl-August-Platz als Verdachtsgebiete für Milieuschutz bestimmt.

Frage 5:

Kann oder sollte die historische bauliche Grundstruktur aus der Gründerzeit gewahrt werden oder sollte sich die City West auch für eine Hochhaus-Skyline eignen? Welche städtebaulichen Argumente sprechen dafür oder dagegen?

Antwort zu 5:

An die Begründbarkeit von Hochhausvorhaben sind hohe Anforderungen zu stellen. Dies gilt in besonderem Maße für die Wahl eines Hochhausstandortes. Das Hochhausleitbild für Berlin definiert übergeordnete Kriterien, die bei der Wahl eines Hochhausstandortes zu prüfen sind. Aufbauend auf dem Hochhausleitbild der Gesamtstadt werden für die City West mit dem lokalen Vertiefungskonzept standortbezogene Restriktionen und einschränkende Faktoren für eine Hochhausentwicklung untersucht. Dies betrifft insbesondere Schutzgebiete, wie Denkmalschutz und städtebauliche Erhaltungsgebiete sowie eine konsistente Bebauungsstruktur.

Frage 6:

Wie würden sich weitere Hochhaus-Standorte auf die Wohnbevölkerung auswirken?

Antwort zu 6:

Mit dem Hochhausleitbild für Berlin wird definiert, dass Hochhausvorhaben immer auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen müssen, da Hochhäuser vorhandene Versorgungsstrukturen besonders stark in Anspruch nehmen. Mehrwerte können u.a. durch eine Aufwertung des näheren Umfeldes geschaffen werden, die auch der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung dienen. Ferner kann mit künftigen Hochhausvorhaben dem Bedarf an Wohnraum auf flächenmäßig begrenztem Raum begegnet werden.

Frage 6 a):

Würde eine solche Planung die Bodenspekulation anheizen und damit die Mietpreise?

Antwort zu 6 a):

Das Hochhausleitbild sowie die lokale Vertiefung für die City West treffen keine grundstücksbezogenen Aussagen hinsichtlich einer künftigen Hochhausplanung. Jedes Hochhausvorhaben unterliegt einer Einzelfallprüfung. Für die Errichtung von Hochhäusern ist in der Regel ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Eine frühzeitige Bodenspekulation wird somit vermieden.

Frage 6 b):

Welche Auswirkung hätte eine Hochhausbebauung auf die Sozialstruktur der Wohnbevölkerung, angesichts der Tatsache, dass Hochhäuser überaus kostenaufwendig sind?

Antwort zu 6 b):

Mit der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bei Hochhausvorhaben, bei denen im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für Wohnungen herbeigeführt wird, wird die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gesichert. Bei Neubauvorhaben beträgt der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, 30 %. Somit kann eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnraumangebote gewährleistet werden.

Frage 6 c):

Welchen Mehrwert kann sich die Wohn- und Stadtbevölkerung von einer ausgeweiteten Hochhausbebauung versprechen?

Antwort zu 6 c):

Vor dem Hintergrund der begrenzten räumlichen Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, Büro- und Gewerbeflächen wie auch Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen, können Hochhäuser einen Beitrag dazu leisten, den vielfältigen Nutzungsansprüchen zu begegnen.

Frage 7:

Welche städtebaulichen Vorgaben für Hochhäuser gibt es in der City West? Welche Vorgaben für Hochhäuser gäbe es dort nach dem Hochhausleitbild des Senats?

Antwort zu 7:

Das Hochhausleitbild für Berlin mit seinen zehn Planungsgrundsätzen findet als übergeordnetes Leitbild grundsätzlich Anwendung und sichert mit qualitativen Anforderungen an Hochhausvorhaben im Rahmen eines diskursiven Planungsprozesses eine verträgliche Integration. Für die City West werden gegenwärtig im Rahmen des Masterplans und auf Grundlage des Hochhausleitbildes die qualitativen Anforderungen auf lokaler Ebene standortbezogen vertieft und im Ergebnis der umfangreichen Bestandserfassung städtebauliche Vorgaben für Hochhäuser definiert.

Frage 8:

Handelt es sich bei der City West um ein Stadtgebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung und wenn ja, warum?

Antwort zu 8:

Der Begriff "Gebiet von außergewöhnlicher Bedeutung" bezieht sich auf die Einschätzung von Bebauungsplangebiet nach § 9 AGBauGB. Für das Plangebiet des Bebauungsplans 4-69 wurde dies im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss festgestellt. Eine Übertragung auf die gesamte City West kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Frage 9:

Welche konkreten geplanten Hochhausstandorte gibt es nach der „Charta City West“, die von der City West AG, Wirtschaftsunternehmen und dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf aufgelegt wurde?

Antwort zu 9:

Die Charta City West benennt keine konkreten grundstücksbezogenen Hochhausstandorte, sondern greift auf den Ansatz des Hochhausleitbildes für Berlin zurück, qualitative Ansprüche an mögliche Hochhäuser aufzulisten. Im räumlichen Leitbild zur Charta werden jedoch folgende Bereiche für vertikale Schwerpunktsetzungen dargestellt: Breitscheidplatz, Ernst-Reuter-Platz und Dreieck Funkturm. Im Maßnahmenplan zum sogenannten Interventionsraum 1/Breitscheidplatz sind "Projekträume" dargestellt. Ein darauf aufbauender Rahmenplan soll später in ausgearbeiteter Form nachgereicht werden, daher sind sie nicht Inhalt der Charta.

In einer intensiven Beschäftigung des Baukollegiums und der Bezirke am 28.01.2019 mit dem Hochhausleitbild Berlin im Zusammenhang mit dem Masterplan City West wurde festgehalten, dass die Hochhausentwicklung am Breitscheidplatz mit den zwei Gebäuden Upper West und Zoofenster/Waldorf Astoria als abgeschlossen gilt. Südöstlich des Platzes liegt das Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Kurfürstendamm, das dem Schutz der vorhandenen historisch geprägten Baustruktur dient.

Frage 10:

Welche Unternehmen waren an der Ausarbeitung der Charta City West beteiligt und/oder haben an den Workshops des sogenannten WerkStadtForums City West teilgenommen?

Antwort zu 10:

Der Senat war bei der Erstellung der Charta City West nicht eingebunden. Der Entwurf steht bis zum 31.07.2020 zur öffentlichen Diskussion im Netz unter Mein.Berlin.de. Hierin sind das 16-köpfige Kuratorium und überschneidend dazu die Teilnehmenden aufgelistet.

Frage 10 a):

Welche dieser Unternehmen verfügen über Grundstücke, die laut Charta City West mit Hochhäusern bebaut werden sollen (insbesondere Standorte Breitscheidplatz, Wittenbergplatz, Kurfürstendamm, Ernst-Reuter-Platz, Messe/ICC)?

Antwort zu 10 a):

Die Charta City West weist keine grundstücksbezogenen Hochhausplanungen aus.

Frage 10b):

Welche dieser Unternehmen haben bereits Hochhäuser in der City West?

Antwort zu Frage 10b):

Die Signa Holding und die Pepper Unternehmensgruppe.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund der Kriterien des Hochhausleitbildes die Einschätzung des WerkStadtForums City West, dass der weitere Umkreis des Breitscheidplatzes und Wittenbergplatzes, der Kurfürstendamm und seine Seitenstraßen sowie die angrenzenden Quartiere nahe des Ernst-Reuter-Platzes, der Standort Messe/ICC wie auch etliche andere kleinere Kernbereiche wegen verkehrlicher Erreichbarkeit sehr gut geeignete „Bürostandorte“ seien und das Ziel, zusätzliche Büroflächenpotenziale in einer Größenordnung von bis zu zwei Millionen qm allein in der City West zu schaffen?

Antwort zu Frage 11:

Das Hochhausleitbild nennt keine Vorzugsstandorte für Hochhäuser in Berlin, gleichwohl zählt zu den Qualitätskriterien einer städtebaulichen Entwicklung mit der Typologie Hochhaus die gute bis sehr gute Erschließung, die in der City West überwiegend gegeben ist. Des Weiteren gilt nach Hochhausleitbild ein Gebot von gemischten Nutzungen für Gebäude ab 60 m Höhe. Trotzdem sollten auch Nachverdichtungen mit Gebäude bis 60 m Höhe insbesondere in den Innenstadtbereichen möglichst auf eine gemischte Nutzung überprüft werden, um lebendige Quartiere zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dies gilt sowohl für den Bereich der City West, wie ihn der Masterplan der Senatsverwaltung als westlichen Kernbereich Berlins definiert hat, als auch für den neu zu entwickelnden Bereich am Standort Messe/ICC, für den die Voruntersuchungen begonnen haben. Ob die Nachverdichtungspotenziale ein Volumen von 2 Mio. qm Bürofläche ermöglichen, ist nicht bekannt

Frage 12:

Wie bewertet der Senat das Ziel der Einrichtung eines Wohnbafonds, in den Investoren einzahlen anstelle der Anwendung des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung?

Antwort zu 12:

Der Senat ist der Auffassung, dass sich das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ seit seiner Einführung im Jahr 2014 bewährt hat. Die Kostenbeteiligung von Vorhabenträgern bei der Entwicklung von Wohngebieten über die Vereinbarung städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB ist in Deutschland geübte Praxis und ein rechtssicheres Verfahren. Das Instrument hat sich in der Vergangenheit auch als flexibel erwiesen, um den besonderen Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarkts Rechnung zu tragen (z.B. Erhöhung des Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums). Rechtsgrundlage, Ziel und praktische Umsetzung eines Wohnbaufonds sind unklar. Sofern dafür weiterhin städtebauliche Verträge abzuschließen wären, wofür einiges spricht, wäre weiterhin der Kausalitätsgrundsatz gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen, so dass die vereinbarten Leistungen und Pflichten nach wie vor insgesamt angemessen sein müssten. Das „Berliner Modell“ stellt eine solch angemessene Beteiligung bereits sicher.

Frage 13:

Wie bewertet der Senat die Forderung des WerkStadtForums nach einer Änderung der Sondernutzungsgebührenordnung für vereinfachte Überbauung öffentlichen Straßenlandes durch Arkaden, um so durch Arkadierung auch öffentliche Räume für private Zwecke zu entwidmen?

Antwort zu 13:

Arkaden können ja nach Standort und Gestaltung grundsätzlich einen Mehrwert für den Stadtraum darstellen und auch sinnvoll sein, um auf Hitzentwicklungen in der Stadt zu reagieren und beschattete Freiräume zu bieten. Aufgrund der Dichte in der City West und den überwiegend schmalen Straßenquerschnitten sind Arkadierungen jedoch nicht auf öffentlichen Flächen, sondern auf den jeweiligen Baugrundstücken zu überprüfen.

Berlin, den 23.06.2020

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen