

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

62. Sitzung  
5. Januar 2026

Beginn: 09.33 Uhr  
Schluss: 12.34 Uhr  
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 3 (neu) der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 19/2798  
**Siebttes Gesetz zur Änderung der Bauordnung  
für Berlin**

[0393](#)  
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Wir kommen nun zum Tagesordnungspunkt 4.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Das Neue Hochhaus-Leitbild für Berlin 2025**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion  
der SPD)

[0394](#)  
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Hierzu machen wir eine Anhörung. Alle Anzuhörenden sind anwesend. Vielen Dank und herzlich willkommen, dass Sie da sind! Außerdem begrüße ich zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Böhme aus der Senatsverwaltung, die uns zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung steht. Unsere Gäste in alphabetischer Reihenfolge: Herr Bezirksstadtrate Gothe vom Bezirksamt Mitte, Herr Christoph Langhof, Architekt, und Herr Professor Eike Roswag-Klinge, Präsident der Architektenkammer Berlin. Vielen Dank, dass Sie unserer Einladung gefolgt sind und uns heute zur Verfügung stehen!

Sie sind darauf hingewiesen worden, dass diese Sitzung live auf der Seite des Abgeordnetenhauses gestreamt und dass eine Aufzeichnung auf der Webseite aufzurufen sein wird. Ich darf feststellen, dass Sie mit dem Vorgehen einverstanden sind. – Vielen Dank!

Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht ist. – Ja, dann machen wir das so. – Wir kommen zur Begründung des Besprechungsbedarfs. – Bitte schön!

**Mathias Schulz (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich möchte es kurz machen. Ich möchte erst einmal für die Koalitionsfraktionen die Anzuhörenden begrüßen, Herrn Roswag-Klinge, Herrn Langhof und Herrn Grothe, die mit uns heute die neue Version des Hochhausleitbilds besprechen wollen. Und wir wollen uns damit auseinandersetzen, wie wir das bewerten.

Man muss dazu sagen: Das Hochhausleitbild ist so eine Art Orientierungsrahmen für Stadtentwicklungspolitik im Umgang mit Hochhäusern in dieser Stadt. Es ist sicherlich politisch umstritten, wo Hochhäuser hin sollen und an welchen Punkten nicht. Es ist aber vor allem erst einmal ein Leitbild, das dabei helfen soll, dass Hochhausprojekte nach einheitlichen Kriterien, transparenten Maßstäben und auch qualitätsvoll in Berlin errichtet werden können. Was klar ist: Man muss dabei sehen, dass Berlin keine klassische Hochhausstadt ist. Das soll es am Ende auch nicht werden. Aber es soll auch keine Stadt sein, die Hochhäuser grundsätzlich ausschließt. Dafür braucht es ein Steuerungs- und Bewertungsinstrument. Das soll das Hochhausleitbild bilden. Wie wir mit diesem städtebaulichen Instrument umgehen können und möglicherweise auch zu besseren Hochhäusern kommen können als in der Vergangenheit oder auch an den passenden Standorten, soll Ziel der heutigen Diskussion über das überarbeitete Hochhausleitbild sein. Ich begrüße noch einmal alle, die dazu heute beitragen wollen. – Danke schön!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Herr Martin!

**Johannes Martin** (CDU): Vielen Dank! – Ich würde nur kurz ergänzen. Auch die CDU-Fraktion dankt für die Teilnahme und die Zeit, die Sie sich für die Ausschussteilnahme genommen haben. Für uns sind Hochhäuser unbestreitbarer und fester Bestandteil der urbanen Entwicklung unserer Stadt. Das Hochhausleitbild soll eigentlich einen Rahmen schaffen, um genau diese Entwicklung zu begleiten. Wir haben festgestellt, dass wir mit dem bisherigen Hochhausleitbild eine Formulierung, einen Rahmen hatten, der nicht ganz so große Anwendungsfreude ausgelöst hat. Dementsprechend haben wir als Koalition gemeinsam beschlossen, dieses Hochhausleitbild zu evaluieren. Ich bin sehr dankbar, dass dieser Prozess dann auch stattgefunden hat. Genau das soll jetzt auch im Vordergrund stehen. Es geht darum zu hinterfragen, wie die Veränderungen, die jetzt vorgenommen worden sind, natürlich auch zu einer Beschleunigung von Prozessen beitragen können. Es geht darum, wie wir gemeinsam agieren können. Da sind wir natürlich sehr dankbar, auch von Ihnen als Experten Hinweise zu erhalten. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Bevor unsere Anzuhörenden das Wort bekommen, möchte der Senat Stellung nehmen. Dazu gibt es eine Präsentation. – Herr Senator, Sie können loslegen.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt): Vielen Dank! – Meine Damen und Herren! Liebe Anzuhörende! Normalerweise lassen wir ja erst die Anzuhörenden zu Wort kommen. Aber ich glaube, hier ist es ganz sinnvoll, dass wir kurz zur Einführung noch etwas zum Hochhausleitbild sagen. Darauf können Sie dann gleich noch eingehen. Frau Böhme wird kurz durch die Präsentation führen. Wir haben eine Evaluation vorgenommen. Das Hochhausleitbild ist jetzt eine Weile in der Praxis erprobt worden. Mit der Evaluation und den daraus gemachten Schlussfolgerungen haben wir jetzt die Überarbeitung vorgenommen. Ich glaube, es ist ganz gut, den Prozess wenigstens kurz hier noch mal anzureißen. Wir stehen natürlich für Nachfragen zur Verfügung. – Bitte, Frau Böhme!

**Anina Böhme** (SenStadt): Vielen Dank! – Sehr geehrte Vorsitzende! Sehr geehrter Senator! Sehr geehrte Abgeordnete! Vielen Dank dafür, dass ich die Gelegenheit bekomme, noch mal kurz zu sagen, was wir nach dem Auftrag der Regierungskoalition evaluiert haben, welche Ergebnisse diese Evaluation erbracht hat und wie wir diese im neuen Hochhausleitbild für Berlin 2025 umgesetzt haben.

Wie haben wir den Evolutionsprozess organisiert? – Wir sind im ersten Quartal 2024 damit losgelaufen. Wir haben alle zwölf Bezirke mittels eines strukturierten Fragebogens befragt. Wir haben darüber hinaus aus vier Bezirken die politisch Verantwortlichen, die Baustadträte, mit einem Interview ganz konkret zu den verschiedenen Themen des vorhandenen Hochhausleitbilds befragt. Wir haben darüber hinaus öffentliche und private Bauherrinnen und -herren, die mit Hochhausbauten Expertise haben, befragt. Und wir haben einen sehr umfangreichen Verbändebeteiligungsprozess gemacht.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wie sah die Situation im Land Berlin im ersten Quartal 2024 aus? – Das sind Ergebnisse der Abfrage in den Bezirken, die Sie hier sehen. Wir hatten insgesamt 51 Hochhäuser, die unter den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds von 2020 fielen. Die waren alle, das muss man sagen, in einer sehr frühen Phase bis dahin, dass sie noch in einer Standortprüfung wa-

ren. Aber Sie sehen auch hier die Schwerpunkte der Hochhausentwicklung in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg, Mitte und Spandau, also zwei Bezirke im Außenbereich und drei im Innenbereich. Der Schwerpunkt der Höhen, also der Kategorisierung der Hochhäuser, war in den Bereichen zwischen 40 und 60 Metern und dann noch mal zwischen 60 und 80 Metern. Das ist vielleicht auch eine interessante Information für Sie. Der eher kleinere Teil lag in dem Bereich über 100 Meter.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die räumliche Verteilung der Projekte sehen Sie hier. Natürlich liegt der Schwerpunkt klar in den Innenstadtbereichen, vor allen Dingen der höheren Häuser, so zwischen 60 und 100 Metern, aber auch der Projekte, die über 100 Meter sind. Und dann sehen Sie die Schwerpunktbereiche Spandau und Lichtenberg im Bereich zwischen 40 und 80 Metern.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wir haben im Rahmen unserer Evaluation natürlich gefragt: Ist die grundsätzliche Annahme, dass man über eine strukturierte Einzelfallentscheidung im Land Berlin das Thema Hochhaus und die Frage, ob ein Hochhaus auf dem Standort angemessen ist oder nicht, gut einschätzen kann – Da haben die Anwender, vor allen Dingen die Planungsbereiche der Bezirke, gesagt: Diese sogenannte Checkliste, die wir in dem Hochhausleitbild von 2020 auch schon drin haben und auch im neuen Hochhausleitbild von 2025 übernehmen werden – Ist das nachvollziehbar? Sind die Anwendungskriterien, die einen sogenannten Vorcheck besser nachvollziehbar gemacht werden, gut angesetzt? Und die Bezirke haben gesagt: Ja! – Sie haben aber darüber hinaus durchaus noch Hinweise gegeben, wie man das verbessern kann. Führt das am Ende auch zu einer guten Einschätzung, ob das Grundstück für ein Hochhausprojekt geeignet ist oder nicht? Und auch da haben überwiegend, nämlich 73 Prozent gesagt: Ja, das ist okay.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Nochmal für Sie hier in der Zusammenschau die zehn Planungsgrundsätze des Hochhausleitbilds. Die drei oberen Planungsgrundsätze gehen damit einher, dass man sagt: Hochhäuser haben sich mit einer ganz besonderen Qualität im Stadtraum auszubilden, die Hochhausprojekte haben nachteilige Auswirkungen zu kompensieren, und sie haben auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit zu schaffen. Dazu haben wir die Bezirke und die Projektentwicklerinnen und -entwickler gefragt. Und die weiteren Grundsätze, die sich auf den Prozess bezogen, waren natürlich auch ein großer Schwerpunkt in der Evaluation, also die Frage der Partizipation, die Frage der Qualitätsqualifizierung eines Hochhausprojektes mittels Wettbewerben und die Frage der Baurechtschaffung mittels eines Bebauungsplans. Die Planungsgrundsätze, die dann ganz konkret auf das Hochhausprojekt zielten: Wie nachhaltig ist ein Hochhaus? Wie regeln wir das Thema der Multifunktionalität für Hochhäuser über 60 Meter? Was gibt es zur Frage des offenen Erdgeschosses und zu der Forderung des offenen Dachgeschosses zu sagen? Auch das waren Fragen, die wir in der Evaluation beleuchtet haben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wie wurde darauf reagiert? – Sie sehen hier, dass die zehn Planungsgrundsätze im Grundsatz deutlich überwiegend als positiv eingeschätzt wurden. Deswegen werden wir sie auch im neuen Hochhausleitbild weiter so belassen. Auch das Thema Wettbewerbe wurde überwiegend begrüßt. Sie haben hier auch auf der rechten Seite dargestellt, wie das bei den bisherigen Projekten, die die Bezirke gemeldet hatten, vollzogen worden ist. Über zwei Drittel haben bereits Wettbewerbe durchgeführt, und weitere 25 Prozent haben gesagt, die seien in Planung begriffen. Es gab auch Projekte, wo das nicht geplant war. Es waren allerdings Projekte, die noch in der Vorcheckphase waren, also in der Phase, wo über das Ob eines Hochhauses noch nicht abschließend entschieden worden ist.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das nur noch mal als Überblick. Natürlich waren die Fragen der Nachhaltigkeit: Wie kann man das expliziter bewerten? – ein großes Thema. Zur Frage der Multifunktionalität wurde vor allem von den Bezirken angeregt, ob man das für die Wohnhäuser genauso sehen sollte wie für Hochhausprojekte, die einen gewerblichen Nutzungsfokus haben. Da ist die Frage, ob ein Hochhaus, das bereits nach dem Berliner Modell ein Wohnhochhaus umsetzen wird und deswegen bereits eine große finanzielle Belastung tragen wird, um Wohnungen im mietpreisgebundenen Segment anzubieten, nicht bereits ein Mehrwert für die Allgemeinheit ist. Das bewegte die Anwender. Und darüber hinaus waren die Forderung nach dem offenen Erdgeschoss und dem offenen Dachgeschoss verbunden mit der Fragestellung nach mehr Flexibilität, vor allem bezogen auf das offene Dachgeschoss.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zum Planungsprozess selber hier für Sie noch mal auf der rechten Seite ein kleines Schaubild, wo sich die Hochhausprojekte, die im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes lagen, im Rahmen des Planungsprozesses befanden. Sie sehen da, dass die meisten Hochhausprojekte in einem noch sehr frühen Stadium sind. Wir hatten das Hochhausleitbild von 2020 etwa vier Jahre in der Anwendung. Gleichwohl kann man daran auch sehen, dass ein solcher Baurechtsschaffungsprozess sehr komplex ist. Deswegen sind die Hochhausformen natürlich noch nicht so im Schwerpunkt in der Umsetzung. Aber es gibt trotzdem schon drei Hochhausprojekte, die den gesamten Planungsprozess bis zum Ende durchlaufen haben. Die einheitlichen Prozessvorgaben wurden ganz stark von den Fachbereichen der Bezirke bestätigt, auch deswegen, weil es natürlich auch für Investoren Transparenz und Sicherheit verschafft zu wissen, worauf man sich einlässt.

Die Rolle des Baukollegiums sollte stärker noch mal definiert werden. Das Baukollegium selber hat auch darauf hingewiesen, in der Befassungen, in der wir sie befragt haben, dass sie sich wünschen – und so werden wir es auch tun –, dass die Qualitätssicherung bereits Teil der Aushandlung der städtebaulichen Verträge wird. Also in welchem Qualitätssicherungsverfahren wird man dann nach Baurechtsschaffung, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens weiter miteinander die Gestaltung des Projektes aushandeln?

Der Denkmalschutz hat sich auch noch mal mit einer starken Stimme gemeldet und gesagt, für ihn ist es sehr wichtig, dass das Thema nicht erst zu einem späteren oder erst im Rahmen der informellen Beteiligung auf den Tisch kommt, sondern schon im Vorcheck. Auch das haben wir für das neue Hochhausleitbild übernommen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Jetzt für Sie noch mal ganz kurz: Was ist neu, und was bleibt praktisch so in der Fassung, wie Sie es schon aus dem Hochhausleitbild von 2020 kennen? Wir haben den Planungsprozess gestrafft. Auch das haben wir als einen Beitrag zur Beschleunigung und Entbürokratisierung gesehen. Der ehemals aus vier Phasen bestehende Planungsprozess wurde jetzt auf drei Phasen konzentriert. Und dabei ist die erste Phase die von der Projektidee bis zu einem Commitment zwischen dem Bauherren oder der Bauherrenschaft und den Planungsbehörden in Form eines Letter of Intent oder etwas anderes, das dazu geeignet ist, sich darauf zu verständigen: Wie geht man dann den weiteren Planungsprozess an? Was sind die Qualifizierungsverfahren? Dem liegt aber auch zugrunde, dass man das Grundstück schon abschließend dahingehend geprüft hat, dass es für ein Hochhaus geeignet ist.

Der zweite Abschnitt dieses Planungsprozesses ist dann der eigentliche Baurechtsschaffungsprozess, von der Aufstellung des Bebauungsplans bis hin zur Festsetzung des Bebauungsplans, flankiert mit dem städtebaulichen Vertrag und der Beteiligung natürlich der Öffentlichkeit, die in so einem Planungsprozess formell vorgesehen ist.

Und die dritte Phase betrifft dann die eigentliche Umsetzung, die Realisierung des Hochhausprojektes. Auch da ist es natürlich wichtig, dass die Qualitätskontrolle im Rahmen des Bauantrag und des Baugenehmigungsverfahrens bleibt, dass es vor Ort Informationen für die Nachbarschaft vor Ort gibt und dass das Controlling organisiert wird. Das Controlling bezieht sich dann auch auf Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag, beispielsweise auf Nachhaltigkeitsforderungen oder Verabredungen, die man dort fixiert hat.

Unser Ziel ist es, diese B-Planverfahren in drei Jahren abzuschließen. Das haben wir uns vorgenommen.

Worauf ich den Fokus noch mal darauf lenken will, ist die Stärkung auch des Baukollegiums in der ersten Projektphase. Da ist es wichtig, dass man dort wirklich die städtebaulichen Rahmensetzungen abschließend bespricht und diskutiert, dass man auch dem Vorhabenträger Beratung dahingehend geben kann, über das Baukollegium, in welchem Qualifizierungsverfahren man gut den weiteren Weg beschreiten kann. Aber die Frage des Obs und des Wies steht dort im Vordergrund. Deswegen haben wir das Baukollegium in seiner Positionierung, in der Phase der Projektidee gestärkt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Welche Vereinfachungen liegen jetzt drin? Wir haben den Planungsgrundsatz für den Mehrwert für die Allgemeinheit dahingehend geschärft, dass grundsätzlich Hochhäuser, die nur Wohnungen schaffen und mit dem Berliner Modell umgesetzt werden, den Planungsgrundsatz immer vollumfänglich erfüllen, sodass darüber hinaus keine weiteren Mehrwerte zwingend zu erbringen sind.

Der Planungsgrundsatz der Multifunktionalität, der für Hochhäuser über 60 Meter gilt, ist für Wohnhäuser über 60 Meter erfüllt. Das heißt, wir würden da auf einen Nutzungsmix verzichten, der dann in Richtung Gewerbe oder Kultur oder andere nicht wohnorientierte Nutzungen gegangen wäre.

Der Planungsgrundsatz des offenen Dachgeschosses wurde dahingehend flexibilisiert, dass auch auf andere Art und Weise in einem Wohnhochhaus ein Gemeinschaftsraum geschaffen werden kann. Der muss nicht zwingend auf dem Dach liegen. Der kann auch in der Mitte eines Hochhauses liegen oder auf einem Sockelgeschoss sein. Also wenn es ein anderes Angebot für die Wohngemeinschaft gibt, kann auf das offene Dachgeschoss verzichtet werden. – Damit bin ich schon am Ende und bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Herzlichen Dank für die Präsentation! Die bekommen wir auch noch mal alle rumgeschickt. Jetzt können wir mit unseren Anzuhörenden loslegen. Ich biete an, das in alphabetischer Reihenfolge zu tun. Damit würde Herr Gothe beginnen. – Okay, dann machen wir es so. Fünf Minuten für jeden sind vorgesehen, und danach kommen dann die Mitglieder des Ausschusses, die dann ihre Fragen stellen können. – Herr Gothe, bitte schön!

**BzStR Ephraim Gothe** (BA Mitte, Abteilung für Stadtentwicklung und Facilitymanagement): Vielen Dank! – Ich will vorneweg sagen, dass ich die Überarbeitung des Hochhausleitbilds gut finde. Ich begrüße, dass das Verfahren etwas vereinfacht wurde, das noch mal deutlich aufgeschrieben wurde, was Ausschlusskriterien für einen Hochhausstandort sind. Ich finde es sehr gut, dass Wohnhochhäuser durch Verfahrenserleichterungen gefördert werden. Und ich sehe gerade für die Hochhäuser bis zur 60-Meter-Grenze in der Tat ein großes Potenzial, eben auch Wohnraum zu schaffen. Insofern ist das erst mal grundsätzlich gut. Es besteht eine große Zustimmung für die Überarbeitung. Dennoch gibt es eine ganze Reihe von Punkten, die diskussionswürdig sind, und ich finde es gut und wichtig, dass sich das Abgeordnetenhaus damit beschäftigt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich habe acht Anmerkungen aufgeschrieben. Die habe ich Ihnen auch schon vorab zukommen lassen. Wegen der kurzen Zeit, die mir zur Verfügung steht, will ich die gar nicht ausführen, sondern mich auf einen Punkt konzentrieren, und zwar auf die Frage der höchsten Häuser der Stadt, nämlich der 100-Meter-plus-Klasse. Wo sollen die eigentlich stehen? Da sehe ich schon das Manko, dass das Hochhausleitbild dort zwar abstrakt Qualität einfordert, aber eben keine Verräumlichung vorsieht. Ich möchte Ihnen deutlich machen, warum es wichtig ist, dass man sich damit beschäftigt, wo die überhaupt hingestellt werden können.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dazu ein Hinweis, dass andere Großstädte in dieser Welt, in Europa durchaus völlig unterschiedliche Hochhausleitbilder verfolgen, die aber in sich durchaus konsistent sein können. Da gibt es das spektakuläre Beispiel von London, bei dem es offensichtlich darauf ankommt, kuriose und sehr aufwendige Formen zu finden. Eine städtebauliche Leitidee gibt es da eher weniger. Dann gibt es zum Beispiel Rom. Dort hat man sich entschlossen, überhaupt kein Hochhaus in die historische Kulisse zu setzen. Das finde ich in dem Fall auch ein sehr gutes

Konzept. Oder es gibt Paris, das dritte Beispiel, das Sie hier sehen. Da gibt es eigentlich nur den Tour Montparnasse und den Eiffelturm. Und ein drittes Projekt, das Sie hier eingeblendet sehen, das diskutiert und genehmigt worden ist und Anlass war für Paris dann festzulegen, dass es wirklich das letzte Hochhaus dieser Größenordnung in der historischen Kulisse von Paris. Alles andere soll dann in La Défense stattfinden. Da kann man sich sozusagen austoben mit Hochhausideen. Oder es gibt das Beispiel Warschau. Da gab es ein Hochhaus aus der Sowjetzeit, wo sich jetzt eine Bürohochhausgruppe drum herum gebildet hat. Das ist auch auf einen Blick irgendwie erklärlich. Das heißt, es kann sehr unterschiedlich sein. Wichtig ist nur, dass man ein Konzept hat und festlegt, was nicht geht. Hier in Berlin hat man im Moment noch kein Konzept, wo die höchsten Häuser der Stadt eigentlich stehen sollen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das ist hier meine These.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Deshalb komme ich jetzt zu meinem nächsten Beispiel, nämlich Wien. Wien ist sehr vergleichbar mit Berlin. Es hat eine ähnliche Struktur, was die Hochhausagglomerationen angeht.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wien hat ein Hochhausentwicklungskonzept entwickelt, in dem sehr dezidiert gesagt wird, wo Hochhäuser der höheren Kategorie stattfinden sollen, nämlich nur in den Orten der höchsten Zentralität.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die sind auch ausgewiesen mit roten Kreisen um einige Standorte. In Wien gibt es drei größere Standorte, wo mehrere Hochhäuser dieser Art noch entstehen können, und dann gibt es etwa fünf Einzelstandorte sehr dezidiert ausgesucht und begründet. Sie müssen besonderen Kriterien folgen und das, finde ich, könnte man hier in Berlin auch noch schärfen. Ich sehe da die Möglichkeit, dass man das durchaus machen kann.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Und ich will Ihnen noch mal meine These sagen, wo sich diese Orte der höchsten Zentralität befinden. Es gibt genau fünf solcher Orte, wo besondere Kriterien vorliegen, die Hochhäuser der höchsten Klasse zulassen. Da sind auch schon einige gebaut worden. Einige fehlen auch noch. Ich finde, dass man diesen Ansatz sehr gut und plausibel argumentieren kann. Ich habe das für diese fünf Standorte aufgelistet. Das will ich jetzt gar nicht im Einzelnen durchgehen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich mache es vielleicht mal an dem Beispiel klar, wo wir gerade sitzen, nämlich am Potsdamer Platz. Was sind dort diese wichtigen Kriterien, die wir haben, um Hochhäuser zu rechtfertigen, die über 100 Meter hoch sind? Es ist die Mobilität, nämlich die Erschließung durch U-Bahn, S-Bahn und Regionalbahn. Es ist die Tatsache, dass es hier Geschäftszentren gibt mit bedeutenden Bürostandorten. Es gibt hier Einkaufen. Es gibt einen ausgeprägten öffentli-



chen Raum, der sich auszeichnet durch eine Doppelstruktur Leipziger Platz und Potsdamer Platz. Beides sind Plätze, die über die Grenzen von Berlin hinaus als Orte auch bekannt sind. Es gibt wichtige kulturelle und politische Institutionen hier im direkten Umfeld, die auch rechtfertigen, dass man diesen Ort in der Stadt besonders markiert mit diesen Hochhäusern. Es gibt hier das Abgeordnetenhaus, aber auch den Bundesrat, Ministerien und Botschaften, die sich hier angesiedelt haben. Und es gibt kulturelle Highlights, die hier stattfinden, wie den Gropiusbau oder das Kulturforum. Es gibt einen Zugang direkt in den Großen Tiergarten, der eine bedeutende Freianlage ist. Und es gibt in der Folge von mehreren Wettbewerben eben auch eine sehr wohl komponierte Hochhausgruppe, die hier entstanden ist.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Herrn Gothe! Sie sind jetzt bei sechs Minuten.

**BzStR Ephraim Gothe (BA Mitte):** Ich habe nur noch zwei Sätze. – Das sind also Standortkriterien, die man auch für die anderen fünf Standorte sehr gut darstellen kann. Und ich finde, dass das eine Grundlage wäre zu sagen, dass man dort tatsächlich 100-Meter-plus-Hochhäuser denken kann.

Letzter Satz: Ich würde, wenn ich Sie wäre, als Parlament darauf dringen, dass bei den Entscheidungen für Hochhäuser dieser Größenordnung schon in der ersten Phase auch das Abgeordnetenhaus einbezogen wird. – Danke schön!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank, Herr Gothe! – Herr Langhof, bitte schön, Sie haben das Wort!

**Christoph Langhof (Langhof GmbH):** Guten Tag! Danke für die Einladung, und auch ich wünsche ein gutes neues Jahr! Dieses Thema ist ziemlich kompliziert und komplex, weswegen ich mich in fünf Minuten auf wenige Aspekte beschränken muss. Sie haben sicher dafür Verständnis.

Ich will fünf Punkte ansprechen. Erstens das Baukollegium: Hochhäuser sind eine spezielle Aufgabe und keine Aufgabe wie viele andere in der Architektur und im Städtebau. Deswegen glaube ich, dass es wichtig ist, dass das Gremium besetzt ist mit Leuten, die schon Hochhäuser gebaut haben, damit sie wissen, worüber sie reden. Das halte ich für ganz zentral.

Zweitens möchte ich über den Mehrwert reden. Das unterstütze ich 100-prozentig. In den Planungsgrundsätzen steht, dass Hochhäuser einen Mehrwert für die Allgemeinheit darstellen sollen. Das finde ich völlig richtig. Ich glaube aber, dass Sie, wenn Sie wollen, dass Mehrwert entsteht, auch den Bauherren die Gelegenheit geben müssen, einen Mehrwert zu erzielen. Sie werden nie irgendetwas hinstellen, wo sie selbst nicht auch entsprechende Mehrwerte haben. Umgekehrt müssen Sie aber auch dafür sorgen – das ist ja teilweise schon angeklungen in dem vorherigen Vortrag –, dass die Wertschöpfung auch realisiert wird für die Allgemeinheit, zum Beispiel durch eine Pönale, zum Beispiel dadurch, dass Sie im städtebaulichen Vertrag fixieren, dass ein Baugebot besteht, und drittens, indem Sie fixieren, dass Mehrwerte auch abgeschöpft werden können und müssen. Das geht wunderbar mit Besserungsscheinen und so weiter. Ich gebe Ihnen ein Beispiel, nämlich das Hochhaus bei der Gedächtniskirche, an dessen Planung und Realisierung ich mitwirken durfte. Das Grundstück hat damals ungefähr 45 Millionen Euro gekostet, und es wurde vor Kurzem für 450 Millionen Euro verkauft – damit Sie eine Größenordnung haben. Es steht aber nirgendwo drin, dass es da irgendeinen Bes-

serungsschein gibt, wo dann auch die Allgemeinheit was davon hat. Es wäre wahnsinnig wichtig und ein richtiger Schritt, dass Sie auch festlegen, dass gebaut werden muss. Und wenn er in zwei Jahren oder wann auch immer nicht baut, müsste er dann Strafe bezahlen. Das ist in der Privatwirtschaft völlig üblich. Warum macht es Berlin noch immer nicht? Das halte ich für ganz entscheidend.

Dritter Punkt, die Wirtschaftlichkeit: Das wird immer vergessen, auch in den Gremien. Auch im Baukollegium geht es nie um Wirtschaftlichkeit. Wenn Sie da diskutieren über 60 bis 80 Meter hohe Häuser, dann müssen Sie wissen, dass ein 80 Meter hohes Haus im Vergleich zu einem 60 Meter hohen Haus unwirtschaftlich ist. Es gibt für einen Bauherren keinen Grund, in 80 Meter hohes Haus zu bauen, weil die Verkehrsfläche entsprechend prozentual zu groß wird und so weiter. Das könnte man alles erklären. In fünf Minuten ist es ein bisschen schwierig. Gehen Sie einfach davon aus, das es so ist. Wenn Sie die Kriterien der Wirtschaftlichkeit akzeptieren, dann tun Sie es bitte auch. Zum Beispiel fallen mittlerweile 40 bis 50 Prozent der Baukosten für ein Hochhaus für die Gebäudetechnik und die Fassade an. Deswegen müsste das auch im Baukollegium berücksichtigt werden. Es geht nicht nur um die schöne Form. Ich bin sehr dafür, dass Schönheit eine große Rolle spielt. Aber es geht nicht nur darum, sondern es geht auch darum, dass es auch realisierbar ist, dass die Technik funktioniert und so weiter.

Der vierte Punkt ist der Standort, ein Lieblingsthema von Ihnen, Herr Gothe. Ich halte das für ein ganz fragwürdiges Ding. Sie werden scheitern. Das sage ich Ihnen voraus. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Als die Mauer gefallen ist, haben danach alle drüber diskutiert, wo denn jetzt Hochhäuser entstehen sollen. Da wurde mit enormer Verve dann festgelegt: Die Hochhäuser entstehen am Potsdamer Platz und am Alexanderplatz, und das war es. Was ist entstanden? – Am Alexanderplatz stehen noch immer keine richtigen Hochhäuser. Sie sind bestenfalls im Bau. Am Breitscheidplatz sind sie entstanden, unter anderem mein Hochhaus. Das war damals total tabu. Und Sie können davon ausgehen, Sie werden den Markt oder die Situation, die auch durch den Markt definiert wird, nicht so steuern können. Da müssten Sie ein kommunistisches System einführen. Dann geht es vielleicht, aber nicht bei Standorten – Hochhäuser – das ist ein Grundsatz, der immer eintrifft – entstehen dort, wo die Wertschöpfung am größten ist. Sie entstehen nur dort und nicht dort, wo irgendeine Partei oder irgendeine Regierung oder wer auch immer es will. Es muss sich rechnen, und dann entstehen sie dort. Es gibt Ausnahmen, aber –

Das fünfte Thema ist der Denkmalschutz. Bitte gehen Sie davon aus, es gibt mehrere Kategorien von Denkmalschutz, und eine Kategorie ist der Umgebungsschutz. Es geht in der Regel nicht um das eigentliche Objekt oder darum, dass irgendwo eingegriffen wird. Es geht meistens nur um den Umgebungsschutz. Nach diesen Kriterien dürften die Hochhäuser bei der Gedächtniskirche überhaupt nicht stehen, weil die Umgebung der Gedächtniskirche ein ganz wichtiges Denkmal ist. Deswegen ist das ein relatives Instrument, mit dem man sehr viel vernichten kann. Bitte planen Sie ein, das es entsprechend berücksichtigt wird. – Danke!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank, Herr Langhof! – Nun hat Herr Roswag-Klinge das Wort. – Bitte schön!

**Eike Roswag-Klinge** (Architektenkammer Berlin): Sehr geehrte Frau Präsidentin! Sehr geehrte Damen und Herren! Herzlichen Dank, dass wir hier auch als Kammer kurz vorsprechen dürfen zum Hochhausleitbild, das wir übrigens sehr begrüßen. Wir finden, es ist ein sehr gutes Werkzeug, das Berlin geschaffen hat, um diese komplexen Fragen zu steuern. Von daher ist auch die Evaluation sehr hilfreich, um das weiter auszubauen.

Ich will aber eher ein bisschen auf die für uns kritischen Punkte eingehen, die dann in den Diskurs Eingang finden können. Generell sind Hochhäuser natürlich zur Akzentuierung im Städtebau sehr dienlich. Man muss aber auch die Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und auch soziale Fragen bewerten. Hochhäuser sind sehr divers. Wir müssen sehr unterscheiden zwischen den kleinen Hochhäusern bis 40 Meter – Herr Langhof hat gerade die bis 60 Meter angesprochen – und allem, was darüber liegt. Das sind einfach ganz unterschiedliche Klassen, die sehr unterschiedlich wirken. Wir können das jetzt leider nicht differenzieren, müssen also verallgemeinern. Man muss sagen, die kleinen Häuser sind etwas unkomplizierter und auch weniger gravierend in der Wirkung.

In der städtebaulichen Ebene, also in der übergeordneten Stadtwirkung, erzeugen Hochhäuser große Verschattungswirkungen und greifen auch in das Mikroklima ein. Wir haben Einfluss auf die Biodiversität und die Natur. Wir haben Luftveränderungen. Wir haben da, wo insbesondere dichte, hohe Hochhausgebiete entstehen, Fragen der Belüftung und der Frischluftversorgung, also Heat-Island-Effekte. Und wir haben im Umfeld von Hochhäusern auch Fallwinde und Luftzug. Das sind Sachen, die kann man planen. Das muss aber bedacht werden, damit das entsprechend integriert wird. Hochhäuser bündeln sehr stark. Sie erzeugen viel Quell- und Zielverkehr, also Pendlerverkehr. Sie belasten die Infrastruktur mit entsprechenden Folgekosten. Und sie stehen ein bisschen im Widerspruch zur durchmischten Stadt, der Fünf-Minuten-Stadt, der Stadt der kurzen Wege, die wir eigentlich aus Nachhaltigkeitsgründen gerade anstreben. Hochhäuser erhöhen in der Regel den Bodenpreise, neigen dazu, die Spekulation im Umfeld anzutreiben. Dazu gibt es auch entsprechende Zahlen.

Gehen wir auf die Gebäudeebene: Da muss ich sagen, dass Hochhäuser in der Errichtung sehr teuer sind. Das hängt damit zusammen, dass sie halt erst mal aufwendige Baukonstruktionen sind in der Gründung und im Tragwerk. Wir müssen uns um Fluchtwege kümmern. Wir müssen brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen, Sprinkleranlage, Alarmsysteme errichten, betreiben, warten lassen, oftmals von externem technischen Personal. Und wir müssen die Anlagen nach 15 bis 20 Jahren wieder austauschen. Hochhäuser haben einen sehr übergeordnete Energiebedarf, allein weil man alle Dinge vertikal transportieren muss. Sie sind also grundsätzlich erst mal mit einem großem ökologischem Fußabdruck versehen und erzeugen Klimagasemissionen. Hochhäuser sind Hightechgebäude. Hochhäuser sind schwer in Low Tech darzustellen und kaum im Einfach-Bauen zu errichten, so wie wir das in Berlin eigentlich als Ziel mit dem Einfach-Bauen-Gesetz anstreben. Da ist die 40-Meter-Klasse vielleicht noch mal differenzierter zu betrachten. Aber auch die landeseigenen Gesellschaften haben relativ große Schwierigkeiten, über die Gebäudeklasse 5 hinaus wirtschaftlich zu bauen.

Dann zur sozioökonomischen Ebene: Hochhäuser tragen unwesentlich zur Lösung der Wohnungsfrage im kostengünstigen Bereich bei. Wir können zwar über das Berliner Modell städtebauliche Vereinbarungen treffen, aber es wird nur eine ganz geringe Anzahl an Wohnungen erzeugt. Das Wohnhochhaus ist erst mal ein teures Haus, ein teures Wohnen. Auch wenn wir

da günstige Mieten integrieren, führt das natürlich zu sehr hohen Mieten an den Standorten, die sich dann wiederum auf die Quartiere, die Mietspiegel et cetera auswirken. Hochhäuser sind oft mit Abriss und Verdrängung verbunden, da dort meistens schon Gebäude stehen und Mieterinnen und Mieter, Nutzerinnen und Nutzer an neue Orte gehen müssen. Es verändert sich das soziale Milieu in jedem Fall.

Bürohochhäuser erzeugen aktuell zeitgemäß hochwertige Büroflächen, insbesondere wenn sie zertifiziert sind. Sie führen aber im Moment zum Leerstand, da wir keinen großen Bedarf am Berliner Büromarkt in den B- und C-Lagen haben. Wir machen uns Sorgen um die alten Häuser in der Stadt, gerade auch um die alten kleinen Hochhäuser, die es in großer Zahl gibt, die dringend saniert, ertüchtigt und umgebaut werden müssten. Wir würden uns wünschen, dass es darauf auch einen Fokus gibt, dass wir in den Beständen stärker arbeiten.

Dann kommen wir zu Prozessqualität. Das ist im Prinzip unser Hauptthema. Hochhäuser sind komplexe Strukturen. Sie haben massive Auswirkungen auf das Gemeinwesen. Sie können nur gelingen und gut integriert sein in die Stadt, wenn sie integriert, geplant und auch mit viel Partizipation entwickelt werden.

Der Bauturbo macht aus unserer Sicht für Wohnhochhäuser eher im Bereich der kleinen Hochhäuser Sinn, also in Wohnumfeldern, wo wir über Häuser von 30, 40 Metern sprechen. Da kann man, glaube ich, mit vereinfachten Verfahren relativ viel erreichen. Die großen Häuser fordern einfach eine große integrierte Planung, und wir glauben nicht, dass man da die Planungsprozesse zu sehr kürzen sollte.

Wir wünschen uns natürlich sehr offene Architekturwettbewerbe, einen offenen Diskurs über Lösungsansätze zur Baukultur und der Qualität der Verankerung in der Gesellschaft. Dafür braucht es Diskurse. Die Verfahren sollten unserer Meinung nach gerade bei den hohen Häusern mehrstufig bleiben und sehr viele kooperative Komponenten haben, die dann die Behörden, die Bezirke einbeziehen, aber auch die Menschen drumherum.

Es braucht Kompensationsmaßnahmen. Es sollte entsprechende soziale Einrichtungen geben in den höheren Häusern und kostengünstige Wohnungen nach dem Berliner Modell. Aber es muss auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen geben.

Zugänglichkeit zu den Freianlagen: Wir verdichten und versiegeln die Stadt sehr stark durch solche Häuser. Wir sollten dann in den Freiräumen auch Platz für die umliegenden Quartiere schaffen.

Abschließend möchte ich sagen: Die Errichter, Besitzer und Nutzerinnen von Hochhäusern sind durch das besondere Baurecht privilegiert. Hochhäuser entfalten nur eine positive Wirkung für die Gesellschaft, wenn ihre nachhaltige Wirkung und die Belange des Gemeinwesens transparent ausgehandelt und städtebauliche Vereinbarungen gesichert werden. – Das vielleicht zur Gemeinwesenfrage.

Ich konnte es leider aus Zeitgründen nicht schriftlich vorab einreichen. Das können wir aber gerne nachreichen.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen herzlichen Dank! – Nun kommen wir zur Aussprache, und mir liegen auch schon einige Wortmeldungen vor. Wir beginnen mit Herrn Schwarze. – Bitte schön!

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank meinerseits an die Anzuhörenden und auch für die Ausführungen zur Überarbeitung des Hochhausleitbilds! Ich glaube, bei den Hochhäusern, egal über welche Höhe wir jetzt erst mal sprechen, gilt generell, was überall in der Stadt gilt: Es kommt darauf an, was gebaut wird, und nicht allein darauf, ob gebaut wird, insbesondere, wenn wir hier, wie die Veränderungen es auch darlegen, über bezahlbaren Wohnraum sprechen. An dieser Stelle sei angemerkt, dass wir uns wünschen würden, dass hier auch die Vorgaben der kooperativen Baulandentwicklung von 30 auf 50 Prozent erhöht würden. Das ist, glaube ich, auch mal eine Zielsetzung gewesen. Das würde, was Hochhäuser angeht, helfen.

Wir sehen in der Überarbeitung des Hochhausleitbilds eine durchaus auch verpasste Chance, die Stadtgesellschaft einzubinden. Einige wichtige Fragen, die diese Stadt zu diskutieren hat, wenn es um Hochhäuser geht, sind angesprochen worden. Das hätte anders aufgesetzt werden können als allein nur durch eine Verbändeeinbindung. Wie gesagt, das ist eine verpasste Chance.

Für uns ist klar – ich hoffe auch für alle hier im Raum –, dass wir bei einem Büroleerstand von über 1,7 Millionen Quadratmetern keine neuen Bürohochhäuser brauchen und dass auch Planung dieser Art zu stoppen und nicht weiter anzuschieben sind. Wenn das ein Ergebnis dieser Überarbeitung sein sollte, wäre das zu begrüßen. Alleine uns fehlt an dieser Stelle der Glaube, weil bestimmte Projekte immer noch vorangetrieben werden.

Richtigerweise hat gerade Herr Roswag-Klinge bereits angesprochen – das teilen wir absolut –, dass es beim Thema Hochhäuser auch immer um die Fragen der Nachhaltigkeit, der Ökologie und auch der sozialen Dimension geht. Wir sehen, dass Hochhausplanungen durchaus auch Einfluss auf die Nachbarschaften haben, nicht nur im sozialen, sondern auch im stadtklimatischen Sinn. Das sind auch alles Punkte, die zu berücksichtigen sind und die in der Vergangenheit bei bestimmten Vorhaben auch durchaus – Wie soll man es diplomatisch sagen? – sehr kontrovers diskutiert worden sind.

Wir hätten uns gewünscht, dass gerade, was das Thema Wettbewerbe angeht, es hier deutlichere Vorgaben gegeben hätte. Die Lockerungen, die wir hier sehen, finden wir falsch. Es hätte eigentlich striktere Vorgaben benötigt, als das den Investoren teils dann die freie Auswahl gegeben wird, welches Wettbewerbsverfahren sie wählen. Das ist auch eine Frage, die wir an anderer Stelle schon diskutiert haben.

Letztendlich sind die Anpassungen, die hier vorgestellt worden sind, was die Ausnahmen von der gemischten Nutzung angeht, für Häuser über 60 Meter anzuwenden. Gleichzeitig beinhaltet aber auch die Änderung des Hochhausleitbildes Vorgaben hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens.

Hier ist der Bauturbo zu nennen, den Sie ja auch in Ihrem Einlageblatt dann nennen und wo Sie auch ausführen, dass er zur Anwendung kommen kann und damit letztendlich das reguläre Bebauungsplanverfahren ersetzt wird. Das lehnen wir ab und finden das den falschen Weg, da damit noch einmal mehr die Beteiligungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Eine Informa-

tionsveranstaltung ist eben kein Beteiligungsverfahren. Hier ist erneut ein Rückschritt zu sehen. Insgesamt erleben wir generell, dass die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nicht mehr im Mittelpunkt steht. Auch das lehnen wir ab und finden die Änderung im Hochhausleitbild dahingehend falsch.

Gleichzeitig bringt das auch dann die Frage hervor, wie es denn der Senat jetzt erst mit dem Bauturbo hinsichtlich der Hochhäuser hält. Wir hatten das vor einer Weile mal. Da wurde im Ausschuss von Ihnen, Herr Senator, ausgeführt, dass Sie sich das eigentlich aus verschiedenen Gründen nicht so richtig vorstellen können, wenn ich das richtig in Erinnerung habe. In der Presseberichterstattung hieß es jetzt aber durchaus bei der Präsentation dieses Hochhausleitbildes – so führte es Ihre Senatsverwaltung aus –, dass das durchaus denkbar ist. Die schriftlichen Ausführungen legen das auch nahe. Ebenso verdichten sich auch die Hinweise, dass Sie insbesondere bei der Rudolfstraße genau diesen Weg gehen. Vielleicht könnten Sie an dieser Stelle dann auch noch mal ausführen, für welche Projekte und Vorhaben in der Stadt, was die Hochhausplanungen angeht, Sie einen Bauturboeinsatz prüfen oder ermöglichen wollen.

Ebenso finden wir die Kürzung des Einflusses des Baukollegiums zumindest diskutabel, da gerade auch zuletzt – da sind wir wieder beim Beispiel Rudolfstraße – Kritik aus dem Baukollegium durchaus kam. Das hat jetzt nur noch einmal die Möglichkeit, Anmerkungen einzubringen und Überarbeitungsvorschläge zu machen und anschließend aber nicht mehr. Da wird jetzt gesagt, das spare Zeit. Wir haben eher den Eindruck, es spart Kritik. Aber dazu können Sie ja auch noch mal ausführen.

Dann noch zu ein paar Punkten, die ich gerne auch dann beantwortet hätte, insbesondere auch noch mal in Richtung des Senats. Sie haben in der Präsentation dargelegt, dass es einiges an Planung gibt. Vielleicht können Sie noch mal ausführen, welche dieser Planungen von dem geänderten Hochhausleitbild betroffen sind. Sie sagen: Es ist definiert, für welche es gilt –, aber vielleicht machen Sie das projektscharf. Welche aktuellen Planungen laufen dann unter Anwendung des neuen oder des überarbeiteten Hochhausleitbilds?

Das Baukollegium hatte ich gerade angesprochen. Da würde mich dann auch noch mal interessieren – – Vielleicht begründen Sie noch ein bisschen mehr, warum es jetzt nur noch einmal vorkommt.

An alle Anzuhörenden vielleicht auch noch mal die Frage nach der aufgeworfenen Diskussion hinsichtlich der Standortdebatte. Das wurde so ein bisschen angerissen, aber darin liegt durchaus auch eine Gefahr. Bodenwertsteigerungen und Spekulation sind bereits genannt worden, aber auch eine Abschöpfung von Steigerungen. Das machen andere Städte. Vielleicht wäre das auch noch mal etwas, zu dem hier ausgeführt werden könnte. Ich glaube, Herr Gothe, Sie haben das auch in Ihrem Papier drin.

Und dann auch noch mal zu den insbesondere von Herrn Roswag-Klinge eben angerissenen Punkten Nachhaltigkeit, Ökologie, soziale Dimension: Wie sollte das denn bestenfalls Berücksichtigung finden und auch jetzt nicht nur im Sinne von „es sollte“, sondern fest verankert? Was wären da Wege auch gerade hinsichtlich der Hochhausplanung?

Das Thema „Abriss statt Neubau“ klang gerade an verschiedenen Stellen auch hinsichtlich bestehender Hochhäuser an. Da würde mich auch noch mal eine Einschätzung interessieren, von was für einer Dimension wir da ausgehen können. Wie gelingt es, die Pflicht des Umbaus und der Ertüchtigung unterzubringen, anstatt hier in den nicht sinnvollen Abriss zu gehen? – Soweit für den Moment. Vielen Dank!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Als Nächster ist Herr Dr. Efler dran. – Bitte schön!

**Dr. Michael Efler (LINKE):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich will mal der Versuchung widerstehen, jetzt zu viel an eigenen Einschätzungen mitzugeben, und mich vor allem auf Fragen an die Anzuhörenden konzentrieren. Allerdings nicht ganz, weil ich erst mal den Koalitionsfraktionen danken will, dass Sie das Thema hier auf die Tagesordnung gesetzt haben. Ich denke, es ist ein sehr wichtiges Thema, über das wir uns unterhalten müssen. Ich glaube, es läuft einiges schief. Da ist einiges auch schon angesprochen worden von meinem Vorredner, dem ich mich anschließend kann. Trotz des hohen Büroleerstands von fast 2 Millionen Quadratmetern werden noch neue Bürohochhäuser geplant, zum Beispiel am Gleisdreieckpark. Aber es gibt auch andere Projekte, wo ich nicht erkennen kann, dass hier wirklich ein Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen wird, sondern eher für Investoren Mehrwerte geschaffen werden. Das müssen wir uns ansehen, und ich finde, da sind sehr spannende Ideen und auch Ausführungen von den Anzuhörenden gekommen.

Ich möchte auch ganz klar sagen: Wir haben jetzt keine pauschale Ablehnung gegenüber allen Hochhäusern in Berlin. Natürlich gibt es bereits eine ganze Reihe von Hochhäusern, und man muss gucken, an welchen Stellen neue Hochhäuser sinnvoll geschaffen werden können. Aber da kommt es eben sehr stark drauf an, für welche Interessen gebaut und geplant wird und wer das macht. Und wie ist es mit der Ökologie und der Ökonomie am Ende des Tages?

Ich möchte mit Ihnen, Herr Professor Roswag-Klinge, anfangen. Ein zentrales Argument für Hochhäuser ist ja immer wieder, dass sie angeblich flächeneffizienter wären als andere Formen der Bebauung. Ich frage mich, ob dieses Argument wirklich so stichhaltig ist. Nach dem, was ich gelesen habe, sind zum Beispiel auch mit einer vier- oder fünfgeschossigen Blockrandbebauung sehr hohe Einwohnerdichten zu erzielen. Dazu gibt es Untersuchungen für die wunderbare Stadt Bremen, aber auch für Barcelona. Sind aus Ihrer Arbeit da Erkenntnisse vorhanden, wo Sie sagen können: Das stimmt, mit den Hochhäusern können wir viel mehr Fläche effizient tatsächlich nutzen und eben auch mehr Menschen unterbringen oder auch mehr andere Nutzungsformen unterbringen? Oder ist es möglicherweise nicht ganz so einfach?

Zum Energie- und Ressourcenaufwand haben Sie ja schon ein bisschen was gesagt. Haben Sie da vielleicht noch genauere Zahlen? Kann man sagen, dass sich zum Beispiel ab einer bestimmten Höhe von Hochhäusern ein Energieaufwand um einen bestimmten Faktor erhöht? Das finde ich total spannend.

Was jetzt, glaube ich, noch nicht so eine große Rolle gespielt hat, ist die Beeinträchtigung oder Veränderung der Umgebung. Wenn ich mir zum Beispiel den Alexanderplatz ansehe, habe ich schon die Sorge, dass hier tatsächlich der Fernsehturm, um so ganz konkret zu machen, quasi eingemauert wird durch Hochhäuser und dass auch Sichtachsen beeinträchtigt

werden. Möglicherweise entstehen da auch jetzt schon Probleme. An den Baustadtrat von Mitte natürlich, der da auch natürlich zuständig ist: Wie weit droht da tatsächlich auch eine Beeinträchtigung von wichtigen Gebäuden und sogar Denkmälern?

Dann zum Thema Spekulation: Das ist ein total wichtiges Thema. Das haben Sie, Herr Gothe, auch angesprochen in Ihrem schriftlichen Beitrag. Deswegen auch die Frage gerne an Sie und auch an Herrn Roswag-Klinge: Sie haben gesagt, vor allem höhere Hochhäuser tragen in besonderem Maße zur Spekulation bei. Vielleicht könnte es ein bisschen plastischer schildern, weil ich glaube, es haben nicht alle auf dem Schirm, wie das genau abläuft. Also worin genau besteht die Spekulation? Was sind da die Möglichkeiten? An welcher Stelle funktioniert das? Was kann man dagegen tun? Wie kann man verhindern, dass Hochhäuser Spekulationsprojekte werden? Sie, Herr Gothe, haben dazu auch einen Vorschlag gemacht in Ihrer schriftlichen Stellungnahme. Vielleicht können Sie den auch noch mal ausführen, weil Sie den eben nicht vorgetragen haben. Es ist sehr interessant, sich mal zu überlegen, auch möglicherweise in Nachahmung anderer Kommunen, beispielsweise Frankfurt, was man machen kann, um hier bestimmte Spekulationsgewinne abzuschöpfen oder auch entsprechende Mehrwerte für die Gemeinde zu schaffen.

Dann ganz konkret zum Hochhausleitbild: Halten Sie es, Herr Roswag-Klinge, eigentlich für richtig, dass reine Wohntürme automatisch einen Mehrwert generieren sollen? Das ist ja eine der Neuerungen im Hochhausleitbild. Es wird gesagt: Hauptsache Wohnen ist drin, also ist es ganz allgemein ein Mehrwert für die Bevölkerung. – Ist das in der Schlichtheit wirklich zu unterstützen?

Zum Baukollegium: Das fand ich jetzt von der Darstellung her auch ein bisschen interessant. Sie haben versucht, das jetzt sogar als Stärkung zu verkaufen. Das ist aus meiner Sicht genau das Gegenteil: Das ist ein Einschnitt in die Beteiligungsmöglichkeiten des Baukollegiums. Das sieht für mich jedenfalls sehr danach aus, dass eine Befassung am Anfang noch stattfinden soll, tatsächlich obligatorisch ist, und dann möglicherweise nicht mehr erfolgen kann. Wir wissen aber, dass sich gerade bei großen Hochhausprojekten noch mal auf der Strecke eine ganze Menge ändern kann und das vielleicht auch bei so riesigen Projekten, die 100 Meter, 150 Meter oder noch höher sind, vielleicht wichtig wäre, auch noch ein zweites Mal drüber zu sprechen. Das ist nicht ausgeschlossen, aber es sieht danach aus, dass es möglicherweise in diese Richtung geht, generell die Mitsprache auch von Initiativen oder auch der betroffenen Bevölkerung hier eher nach hinten zu stellen.

Auch an Herrn Roswag-Klinge und an Herrn Gothe die Frage: Bauen eigentlich landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise Genossenschaften Hochhäuser, und zwar besonders hohe Hochhäuser? Ab 60 Metern habe ich zum Beispiel den Eindruck, dass wir es nur noch mit privaten Investoren zu tun haben und dass wir dann nicht die klassischen, zumindest unserer Fraktionen näherstehenden Akteure sehen. Warum ist das so? Ist das eine Frage der Ökonomie? Ist es eine Kostenfrage? Wenn Sie, Herrn Langhof, sagen, dass 40 bis 50 Prozent der Kosten allein für Technik und für die Fassade draufgehen, ist es nicht ein Ding der Unmöglichkeit, bei so einer ökonomischen Grundsituation bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Beziehungsweise ist es dann eigentlich nur noch möglich, wenn das massiv quersubventioniert wird durch Eigentumswohnungen, durch riesige Penthauswohnungen ganz oben oder durch Gewerbe, wobei diese Multifunktionalität aber auch durch das neue Hochhausleitbild im Grunde zurückgedrängt wird? Wie ist es denn möglich, auch an Sie, Herr



Langhof die Frage, bezahlbaren Wohnraum in ganz hohen Hochhäusern – ich rede jetzt nicht von 20 Metern, sondern von 100, 120 Metern – zu schaffen? Das würde mich interessieren. Sie selbst haben ja auch vor, einiges in der Nähe des Tempelhofer Feldes zu bauen. Das finde ich auch sehr interessant. Vielleicht mögen und können Sie etwas über die Kosten sagen. Und wer soll das eigentlich bauen?

Dann noch ganz kurz an den Senat ein paar Fragen: In dem neuen Hochhausleitbild sind einige Punkte drin, die zur Ablehnung von Projekten führen. Ich habe jetzt nicht gefunden, dass eine fehlende Verkehrsanbindung einen Ablehnungsgrund darstellen würde. Das hat mich ein bisschen gewundert. Deswegen noch die Nachfrage: Habe ich das falsch gesehen? In diesen Grafiken stand jetzt nicht, dass das ein Ausschlusskriterium wäre. Das ist für die meisten Projekte jetzt kein Problem. Aber falls es doch mal so sein sollte, finde ich, wäre es auch nachvollziehbar, dass auch eine fehlende Verkehrsanbindungen ein Ablehnungsgrund wäre.

Habe ich es richtig verstanden bei der Neufassung – oder war es auch vorher schon so –, dass das Hochhausleitbild keine Anwendung findet, wenn bereits Hochhäuser in der Nähe existieren? Wenn wir hier aus dem Fenster zum Potsdamer Platz schauen, dann stehen da ja schon Hochhäuser. Wenn jetzt da in der Nähe noch ein Hochhaus hingebaut werden soll, so um 130 Meter, gilt dann das Hochhausleitbild gar nicht? Ist das so, oder habe ich das möglicherweise missverstanden? Wird dann gesagt, die stehen ja eh schon da? Das wäre eine total gefährliche Entwicklung, wenn man auch an Friedrichshain denkt, an die Warschauer Straße. Da wird schon mit dem Kopf geschüttelt. Das würde mich beruhigen. Aber für mich geht aus den schriftlichen Unterlagen hervor, dass, wenn existierende Hochhäuser da sind, man möglicherweise sagt, das ist dann eben schon vorhanden und da braucht man das Hochhausleitbild möglicherweise gar nicht gar.

An den Senat dann noch mal die Frage: Wollen Sie tatsächlich jetzt häufiger ohne Bebauungspläne Hochhäuser genehmigen und zur Baureife bringen? Explizit die Frage zum Rudolfskiez: Wollen Sie ernsthaft bei so einem umstrittenen Projekt von 170 Meter von der Planung her versuchen, ohne Bebauungsplan hier das Ganze voranzubringen? Das würde mich wirklich interessieren.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Dann kommen wir jetzt zu Herrn Schulz.

**Mathias Schulz (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an die Anzuhörenden! Bei der Fülle an Fragen, die bereits gestellt wurden, bleiben ehrlicherweise gar nicht mehr viele übrig, sofern überhaupt noch welche übrig bleiben. Ich würde mich aber gerne doch noch mal zu ein paar Dingen äußern, die von den Anzuhörenden gesagt wurden. Es wurde vor allem von Herrn Gothe die Standortfrage aufgemacht, und die ist natürlich eine sehr relevante Frage. Da geht es vor allem auch um die Frage, was wir städtebaulich in Berlin haben wollen. Das, finde ich, ist es schon ein relevanter Punkt. Es klang auch bei Herrn Langhof an: Natürlich entstehen Hochhäuser da, wo die meiste Wertschöpfung möglich ist. Das mag aus dem ökonomischen Gesichtspunkt heraus so sein. Aber als Abgeordneter habe ich ehrlicherweise einen anderen Blick auf Hochhäuser. Das muss eher auch städtebaulich in die Stadt passen. Und dann können wir uns darüber unterhalten, was für ein Hochhaus da eigentlich hingebaut werden kann und nicht umgekehrt. Das sollte die Betrachtung sein. Deswegen habe ich schon die Frage, welche Kriterien hier da sind und wie wir städtebaulich das berechtigten Anliegen nach Hochhäusern und nach höheren Baukörper in der Stadt hinkriegen.

Und dann gucken wir, was für eine Art Hochhaus da eigentlich mit welcher Nutzung reinpasst. Das muss die Reihenfolge sein in der Bewertung von Hochhausprojekten. Das hatten wir an verschiedenen Stellen bereits in der Vergangenheit in vielen Bezirke. Es war mir wichtig zu betonen, worum es eigentlich politisch gehen muss. Ich hatte eingangs erwähnt, dass wir natürlich keine Hochhausstadt sind, aber ich halte das für total okay, dass wir in Berlin Hochhäuser bauen, weil ich finde, dass sie schon an einigen Stellen, wo sie eben städtebaulich hinpassen, sicherlich eine Funktion erfüllen, die wir brauchen, indem wir natürlich hoch bauen, um weniger Flächenversiegelung zu erreichen. Das ist sicherlich ein Ziel, das wir am Ende auch als SPD teilen. Aber es muss eben, wie gesagt, in der richtigen Reihenfolge ermittelt werden, welches Hochhaus am Ende wo stehen kann. Man kann sich drüber unterhalten, wo ein Bürogebäude hingebaut werden kann und wo nicht. Ich teile auch die Auffassung, dass wir weniger neu gebaute Bürogebäude brauchen, die in die Höhe sprießen. Wir müssten uns anschauen, wo wir den Bestand ertüchtigen, dass der weiterhin genutzt werden kann. Dieses Problem ist bislang in der Stadt ungelöst. Das kann das Hochhaus aber an der Stelle auch nicht lösen, sondern es ist tatsächlich etwas, das wir noch einmal miteinander diskutieren müssen.

Ich würde aber noch mal zwei Fragen hervorheben, die mich in der Anhörung bewogen haben – Alle drei Anzuhörenden haben die Frage angesprochen: Wie können wir eigentlich den Mehrwert, der durch die Bebaubarkeit und auch die Ausnutzung der Baugenehmigungen für Hochhäusern entsteht – Sie haben ja vorhin den Wert genannt, dass das Grundstück für 45 Millionen Euro erworben wurde, dann gab es ein Baurecht und ein Projekt, das umgesetzt wurde, und jetzt ist es das Zehnfache wert. Mit welchen Instrumenten schöpfen wir diesen Mehrwert idealerweise als Stadt ab? Der Mehrwert entsteht ja nicht nur durch den Baukörper, sondern auch durch das, was drumherum mitgeliefert wird oder bereits mitgeliefert wurde. Das ist ein Punkt, den ich gerne bei allen drei Anzuhörenden loswerden möchte: Welche Möglichkeiten sehen Sie idealerweise, um diesen Mehrwert im Rahmen des bisherigen Rechtsrahmens abzuschöpfen? Oder welche anderen Möglichkeiten sehen Sie? Ich hatte bei Herrn Roswag-Klinge herausgehört, dass Sie empfehlen, was ich politisch auch teile, dass mehr in den Bestand der kleinen Hochhäuser investiert werden soll. Das kann dieses Dokument jetzt nicht so gut leisten. Aber welche Möglichkeiten sehen Sie denn, wie wir das besser organisiert bekommen in der Stadt? Ich glaube, dass der Punkt richtig ist zu sagen, wir haben ja bereits auch höhere Gebäude, die als Hochhäuser klassifiziert werden, die aber mittlerweile leergezogen werden, weil die Unternehmen lieber in neuere Gebäude ziehen, weil sie bessere Bilanzwerte haben, was die Ökobilanz und so weiter angeht. Am Ende wird auch damit argumentiert, dass wir noch mehr Bürohäuser bräuchten, weil die eine bessere Bilanz hätten, obwohl wir immer mehr Leerstand im alten Bestand in der Stadt haben. Und das ist eine Fehlentwicklung im Markt, die wir auf jeden Fall politisch beheben müssen. Das wird sicherlich an einer anderen Stelle noch mal zu debattieren sein. Aber vielleicht haben Sie einen wertvollen Input für uns, wie man das angehen kann. – Danke erst mal für Ihre Beiträge!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Dann kommen wir zu Herrn Martin.

**Johannes Martin (CDU):** Vielen Dank, sehr geehrte Frau Vorsitzende! – Vielen Dank an die Anzuhörenden für Ihre Beiträge! In der Tat, Herr Schulz hat zwei, drei Punkte angesprochen, die uns auch wichtig sind. Die Frage der Instrumente, wie können wir dieses Thema Wertschöpfung als für die Allgemeinheit natürlich auch entsprechend nutzen, ist ein guter Punkt. Da wären wir dankbar, wenn Sie da auch noch mal ein paar Instrumente aufführen könnten.

Ich würde mich gerne beim Thema Hochhausleitbild natürlich insbesondere auf die Frage des Planungsprozesses beziehen. Wir haben hier jetzt eine Veränderung des bisherigen Planungsprozesses. Welche Potenziale sehen Sie? Rein darstellungsmäßig gibt es hier offensichtlich eine Beschleunigung. Das ist natürlich an sich auch aus meiner Sicht ein Potenzial dafür, Kosten zu senken. Wie bewerten Sie praktisch diese neuen Straffungen dieses Planungsprozesses für die Erstellung eines Hochhauses inklusive der Reduzierung der Konsultationen mit dem Baukollegium et cetera? Das wären für mich die zentralen Fragen.

Herr Gothe, Sie hatten in Ihrem Papier auch noch mal die Frage der Offenlegung der Finanzierung bereits vor dem Aufstellungsbeschluss eines B-Planes erwähnt. Inwiefern ist das denn aus Praxissicht eine realistische Perspektive, dass man eine Finanzierung für ein solches Projekt vor Planungsrecht überhaupt darstellen kann. Das vielleicht auch noch mal an alle drei Anzuhören. – Das wäre es von mir in entsprechender Kürze.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Herr Wiedenhaupt, bitte!

**Rolf Wiedenhaupt (AfD):** Danke, Frau Vorsitzende! – Herzlichen Dank an die Anzuhörenden! Wir als eine Fraktion – das ist ja bekannt –, die dem Hochhausbau positiv gegenübersteht, freuen uns zunächst mal, dass wir in dem Hochhausleitbild auch eine positive Vision für die Möglichkeit von Hochhäusern in der Stadt haben.

Ich habe noch eine Nachfrage, weil der Kollege das angesprochen hat. Der Kollege führte aus, dass die Multifunktionalität, also die Frage „Wohnung und Gewerbe“ beispielsweise, in der neuen Hochhausleitplanung weniger möglich gemacht wird. Ich habe es anders verstanden. Vielleicht könnten Sie noch mal dazu ausführen, wie das Thema Multifunktionalität gesehen wird.

Der Kollege hat eben das Thema Planungsstraffung angesprochen. Herr Langhof, Sie haben vorhin gesagt, man sollte vor allem beim Hochhaus Leute fragen, die schon mal Hochhäuser gebaut haben. Das mag ein bisschen pro domo gesprochen sein, aber es ist ja auch nachvollziehbar bei dem speziellen Charakter.

Mich würde mal interessieren, was aus Ihrer Sicht, um Planungen im Hochhausbau zu straffen, eigentlich noch zusätzlich passieren sollte – unabhängig von der Frage, was wir jetzt gerade im Bauturbo drinstehen haben. Gibt es spezielle Ansätze, die Sie sehen, damit wir im Planungsbereich Hochhäuser besser und schneller vorankommen?

Sie haben das Thema „Standorte da, wo die Wertschöpfung am besten ist“ angesprochen. Aus Ihrer Erfahrung heraus: Wo würden Sie sich denn in Berlin Hochhäuser wünschen und vorstellen können, wo wir bisher vielleicht ein Defizit haben?

Herr Gothe, Sie haben vorhin bei einigen Beispielen auch das Thema Hauptbahnhof angesprochen. Das ist für mich ein Beispiel, wie es nicht sein sollte. Denn wenn ich zurückdenke, wie mal dieser Hauptbahnhof an sich architektonisch ein Leuchtturm war und wie man jetzt mit sehr unterschiedlichen, kleckweise errichteten Häusern, die das ganze Areal eigentlich kaputt gemacht haben, was den Wert des Hauptbahnhofes angeht, dann würde mich noch einmal interessieren, wie Sie denn die Anforderungen sehen, die wir stellen sollten, damit

eben die Sicht auf Denkmäler – das war ja vorhin auch schon mal Thema beim Fernsehturm – erhalten bleibt und trotzdem die Möglichkeit besteht, dass wir hoch bauen. – Das wäre es erst mal von mir.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Jetzt hatten alle Fraktionen die Möglichkeit. Ich habe jetzt trotzdem natürlich noch drei Wortmeldungen auf der Liste. Wollen wir aber trotzdem so verfahren, dass die Anzuhörenden die Fragen erst mal beantworten können, und wir machen dann eine zweite Fragerunde? – Gut! Jetzt anders herum, Herr Roswag-Klinge, beginnen Sie. – Bitte schön!

**Eike Roswag-Klinge** (Architektenkammer Berlin): Sehr schön! Dann machen wir das so. – Ich versuche, es möglichst kurz zu halten. Es waren ja viele Fragen. – Wie kann die Nachhaltigkeit in die Prozesse eingebracht werden? – Ich glaube, es gibt Beispiele in Berlin, die da sehr vorbildhaft sind, was die zumindest ökologische Nachhaltigkeit, Baukonstruktion und so weiter angeht, wie das „Rathaus der Zukunft“ oder auch das WoHo-Wohnhochhaus. Ich weiß gar nicht, wie weit da der Stand ist, ob das noch am Leben ist. Das ist ja ein sehr national beachtetes Projekt. Auch die BSR will in einem Holzhochhaus wohnen. Also das kann man schon, glaube ich, in die Wettbewerbsverfahren reinschreiben. Man muss dann immer projektbezogen gucken, welche Kriterien man da einbaut.

Die soziale Frage ist halt die Durchmischung und das ist, glaube ich, die zentrale Frage. Man muss aber auch immer am Standort sehen, wie sich das durchmischt. Die kleinen Hochhäuser in den Wohnquartieren – – Also wenn wir zum Beispiel Tegel anschauen, das Schumacher Quartier, dann tut ein Wohnturm in einem durchmischten Quartier vielleicht gar nicht so weh. Wenn es dann ein Baukörper ist, der in einem Kanon mit einem durchmischten Quartier funktioniert, kann man jetzt gar nicht so rein sagen – – Aber ich glaube, im Wesentlichen liegt natürlich die Kraft in der Mischung und auch in der Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen. Das ist, glaube ich, ganz wichtig. Gerade bei den dezentralen Standorten muss man das mitdenken.

Dann zu Herrn Efler und der Flächeneffizienz: Da kann man, glaube ich, auch nicht so eins zu eins sagen, es ist so oder so. Die Effizienz von Hochhäusern ist erst mal relativ komplex. Je höher sie werden, umso mehr Aufzüge und Sicherheitstreppenhäuser haben Sie, und da sinkt die Flächeneffizienz pro BGF sehr stark ab. Da wird es sehr schwierig werden, gegenüber der Gebäudeklasse 5 und in einem dicht bebauten Berliner Quartier anzukommen. Dazu kenne ich jetzt auch keine wirkliche Studie. Dazu müsste ich was raussuchen. Aber gerade die kleineren Hochhäuser werden da – – Beiträge in den neu geplanten Wohnungsbauquartieren: Zum Beispiel gibt es städtebauliche Hochpunkte, die auch zu einer höheren Dichte führen, die aber jetzt kein massiv dichtes Quartier erzeugen. Ich glaube, da geht es immer auch um die Körnung und Mischung und diesen richtigen Einsatz dieser etwas höheren Häuser. Ich bin da eher für diese kleinere Klasse, die aber ja offensichtlich sehr wenig diskutiert wird. In den Wohnungsbauquartieren haben wir Häuser, die ja im Wesentlichen unter den 60 Metern liegen.

Zur Energie- und Ressourceneffizienz habe ich jetzt auch keine definitiven Zahlen. Beim Tragwerk ist es natürlich so, dass wir viel hochwertigere Materialien einsetzen müssen, Stahl oder Stahlbetonbau, und besonders intensive Gründungen bauen müssen. Das heißt, auf die Dienstleistung Quadratmeter/Wohnfläche haben wir einen sehr großen ökologischen Fußab-

druck. Und auch im Betrieb der Gebäude haben wir sehr viele technische Anlagen, die einfach durchlaufen müssen. Sicherheitsanlagen, im Aufzugsbetrieb und so weiter – – Da sind wir beim Wohnen schon sehr ressourcenintensiv und beim Bürogebäude sowieso, weil da ein durchkonditioniertes Gebäude Standard ist. Das hat höchste energetische Standards, engste technische Klimakorridore. Das sind sehr ressourcenintensive Gebäude. Das lässt sich nicht verhindern.

Zur Spekulation kann ich nur verweisen auf das Gutachten, das 2018 zum Hochhausleitbild erzeugt wurde. Da wurde immer wieder darauf verwiesen, dass auf verschiedene Weise Hochhausstandorte zum Treiben von Bodenpreisen führt, und dann aber immer wieder auch gegenseitig referenziert, dass bei einem sehr hohen Bodenpreis man mit dem Hochhaus überhaupt baubar wird. Aber das ist immer so die Frage nach der Henne und dem Ei, wer treibt welchen Ball.

Bei den reinen Wohntürme, das habe ich ja gerade schon gesagt, ist der Mix sicherlich wertvoll und dann muss man halt gucken bei den kleineren – – Gerade wenn man über kleinere Wohnhochhäuser, die kostengünstiger werden sollen – – Dazu kann Herr Gaebler wahrscheinlich etwas sagen, wo die landeseigenen Gesellschaften etwas erstellen. Es sollen ja ein paar Hochhäuser gebaut werden. Solange ich in einem Diskurs mit drin war, ist das Hochhaus immer etwas schwieriger zu erzeugen. Aber in der Mischung des Quartiers – – Es geht ja nicht nur um reines kostengünstiges Bauen. Aber in einem Quartier wie im Schumacher Quartier auch Hochpunkte zu setzen und dann in der Mischung eine gute, angemessene Miete zu erreichen, das ist, glaube ich, kein Problem.

Zur Frage, ob Genossenschaften Hochhäuser bauen: Mir ist in Berlin kein Beispiel bekannt. Es ist mir ein Beispiel aus Leipzig-Grünau bekannt, wo eine Genossenschaft, die groß baut, gesagt hat: Wir wollen auch ein Zeichen setzen und explizit sagen, wir tragen die Mehrkosten und bringen da Mieter unter, die auch eine andere Miete leisten können, die dann eine etwas teurere Miete zahlen. Ansonsten kenne ich das von den Genossenschaften her eher nicht. Eine bezahlbare Miete geht nicht im Hochhaus.

Dann, Herr Schulz, zum Abschöpfen des Mehrwerts: Da bin ich wirklich leider gar kein Experte. Das muss man, glaube ich, in einem städtebaulichen Vertrag machen. Dazu wird Herr Langhof sicherlich gleich noch ein paar mehr Sachen sagen.

Vielleicht finden wir zum Bestand auch eine Art Leitbild. Das wäre etwas, worüber ich gerne diskutieren würde in der nächsten Legislatur, wie wir generell stärker Bestand und auch die Stärkung von B- und C-Standorten, vielleicht auch mal eine Wohnmischung in einem Gewerbegebiet – – Ich weiß, dass die IHK da natürlich rote Augen kriegt, wenn man so was sagt. Aber ich glaube, wenn ein Gewerbetreibender ein schlecht ausgelastetes Bürogebäude in Mariendorf im Gewerbepark hat, dann kann der doch durchaus da auch ein paar Betriebswohnungen reinbauen und damit etwas zur Wohnungsfrage beitragen. Das sind, glaube ich, Sachen, da müssen wir uns ein bisschen mehr auf den Spielball begeben und vielleicht breiter diskutieren, wie wir den Bestand stärker in den Fokus kriegen. Das ist auf alle Fälle für uns als Kammer auch ein großes Thema

Zur Straffung der Planungsprozesse: Ich kann eigentlich nur – das hört sich jetzt kontraproduktiv an – sagen: Reden Sie mehr frühzeitig, dann sind Sie schneller. Das war die Frage von Herrn Martin. Wir haben die Erfahrung mit Herrn Gräff zum Beispiel gemacht, mit einem sehr großen Gewerbebau in Marzahn. Da wurden über Runde Tische ganz schnell komplexe Planungsfragen abgeräumt. Ähnliches hatten wir auch am Columbiadamm mit einer Tischlerei in einem reinen Wohngebiet. Dort hat sich die Wirtschaftsförderung dem Prozess angenommen und einen Runden Tisch gemacht. Das war nur innerhalb eines Bezirks, aber ich glaube, Runde Tische und echte offene, transparente Kommunikation helfen uns, Beschleunigung zu schaffen. Und natürlich immer wieder der digitale Prozess – – Aber das ist ein anderes Thema. – Ich glaube, das waren die Fragen an mich.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Herr Langhof, bitte schön!

**Christoph Langhof** (Langhof GmbH): Das waren so viele Fragen. Ich kann, glaube ich, nicht alle beantworten, weil ich sie mir nicht alle gemerkt habe. Aber fragen Sie bitte nach! – Eine Frage war: Wie kann man einen Mehrwert abschöpfen? – Das Prinzip, was überall gilt, ist: Der Bauherr – ich meine gezielt den Bauherren und nicht den Investor; das sind zwei verschiedene Kategorien – muss oben Geld verdienen, um es unten ausgeben zu können. Wenn jetzt die öffentliche Hand, die Stadt möchte, dass Ausgaben getätigt werden für soziale Einrichtungen, für kulturelle Einrichtungen, für ökologische Maßnahmen, welcher Art auch immer – – Das machen die sehr gerne, wenn sie dafür die Gelegenheit bekommen, auch das Geld dafür zu verdienen. Wenn man davon ausgeht, dass alles so bleibt, wie es ist, und zusätzlich dann der Allgemeinheit Geld oder irgendwelche Leistungen zur Verfügung gestellt werden – – Das funktioniert wahrscheinlich nicht. Das hat die Realität gezeigt. Wenn ich als Bauherr oben drei oder vier Etagen mehr bauen kann, dann verdiene ich damit Geld. Deswegen werden die ja gebaut. Die werden nicht aus Selbstzweck gemacht. Dann kann ich das unten ausgeben. Darüber muss man mit den Bauherren sprechen. Dafür kann man das im städtebaulichen Vertrag nach meinem Verständnis – – Zumindest ging es bisher so. Das kann man alles fixieren und sagen: Wenn du die entsprechende Wertschöpfung hast, dann möchte ich davon einen Anteil haben. Das geht im Fußball ja auch. Es geht in allen anderen privatwirtschaftlichen Kategorien. Also geht es im Städtebau auch. Berlin hat so großartige Juristen, gerade für Planungsrecht, die Ihnen dafür einfache Lösungen aufzeigen können. Ich bin kein Jurist, aber ich kriege das aus der Realität mit. So würde ich damit umgehen.

Ich würde auch ganz strenge Kriterien anlegen, sodass die anfangen müssen zu bauen. Ein Beispiel dafür ist der Alexanderplatz. Und wenn die das nicht tun, muss eine Pönale bezahlt werden. Ich gebe Ihnen recht, dass es schwierig ist, so etwas dann durchzusetzen. Einverstanden! Aber noch sind wir ein Rechtsstaat. Also müsste es gehen.

Es wurde gefragt, wie man sozialen Wohnungsbau unterbringen kann, wenn die Kosten zu hoch sind. Prinzip ist: Da muss sich die Stadt irgendwann mal einig werden. Wo kommen denn die Leute hin, die zusätzlich nach Berlin kommen? Wenn man davon ausgeht – ich gehe davon aus –, dass Berlin wächst, dann hat man zwei Möglichkeiten, da die Grenze Berlins fixiert ist, entweder schüttet man die Innenhöfe zu, also man macht es dichter – – Das ginge theoretisch auch. Denken Sie daran, dass Paris viermal so dicht bebaut ist wie Berlin. Wenn man das will, hat man viel weniger Durchlüftung. Das ist durch Wind und ökologische Maßnahmen viel schwieriger zu erfüllen. Wenn man das nicht will, muss man höher bauen. So einfach ist das. Dann muss ich mir überlegen, wie ich es möglich mache, dass höher gebaut

werden kann. Da glaube ich schon, dass insgesamt in den Verfahren unheimlich viele Möglichkeiten sind, um diese radikal zu vereinfachen. Die Verfahren sind wahnsinnig teuer. Wenn ein Bauherr zur Bank geht und sagt: Ich möchte ein Hochhaus bauen; ich habe eine wunderschöne Planung und das Grundstück kostet soundso viel; ich hätte gerne einen Kredit für eine Zwischenfinanzierung –, dann sagt die Bank – – Ich fände es übrigens ganz gut, wenn die IBB bei diesen Auswahlverfahren beteiligt wäre. Also die Bank sagt: Komm wieder, wenn du Planungsrecht hast. Dann finanzieren wir dich. – Das heißt, diese Zwischenfinanzierung kostet viel Eigenkapital. Und falls der Bauherr das Risiko überhaupt übernehmen will – – Es war ja in den letzten Jahren ein Problem, dass sie das Risiko nicht übernehmen wollten. Aber wenn er dazu bereit ist, dann holt er sich das Geld für die Zwischenfinanzierung zurück. Da können Sie ganz sicher sein. Er weiß als Profi, als Projektentwickler, wie man so etwas macht. Wenn Sie die Kosten insgesamt vereinfachen wollen, dann müssen Sie den Prozess straffen, inklusive der Wettbewerbsverfahren die auch wahnsinnig lang dauern. Die Partizipationsverfahren kosten auch Geld. Das ist alles nice to have, aber es kostet Geld. Wenn Sie es vereinfachen und billiger machen wollen – –

Zusätzlich sind die Auflagen beim Bauen mittlerweile extrem hoch. Es gibt den Schallschutz. Es gibt Wärme- und Sonnenschutz. Es gibt den Denkmalschutz. Das alles kostet Geld. Wenn Sie das jetzt billiger oder günstiger machen, dann müssen Sie irgendwelche Standards reduzieren und dafür sorgen, dass sie auch reduziert werden. Denkmalschutzrecht ist zum Beispiel Landesangelegenheit. Da kann das Land entsprechende Vereinfachungen machen, sodass mehr Möglichkeiten da sind. Das Bauen selbst ist übrigens nicht das Teure. Das Bauen kostet drei bis vier Jahre. Das Upper West hat nach meiner Erinnerung zwei bis drei Jahre gedauert, bis es fertig war. Der Prozess von der ersten Skizze bis zur Eröffnung dauerte 24 Jahre. Das kostet Geld. Das heißt, zeitmäßig ist der Genehmigungsprozess das Teure und nicht der Bauprozess. Wenn Sie es vereinfachen und billiger machen wollen, dann müssen Sie dort etwas machen.

Zu den Standorten sollte ich einen Vorschlag machen. Das mache ich nicht. Ich bitte um Verständnis! Das sollen andere, beispielsweise Stadträte, machen. Es gibt auch viele Architekten, die das liebend gerne machen. Daran beteilige ich mich nicht.

Ich will eine kleine Anregung machen: In der Umgebung der Innenstadt von Berlin werden nach wie vor ganz eifrig nur vier- bis sechsgeschossige Gebäude gebaut. Dafür habe ich, ehrlich gesagt, wahnsinnig wenig Verständnis. Wenn Sie in diesen Gegenden, die die überwiegende Mehrheit sind, höher bauen würden, dann hätte man ziemlich schnell das Wohnungsproblem gelöst. Es gibt überhaupt keine Gründe, das so zu machen. Wenn Sie daran denken, dass das erfolgreichste städtebauliche Konzept von Berlin die Charlottenburger Innenstadt ist, also links und rechts vom Ku'damm – – Das sind alles acht- bis zehngeschossige Gebäude. Das ist die wertvollste Gegend. Das war nach den Zwanzigerjahren Provinz. Es war nicht eingemeindet, es war gar nicht Berlin. Wenn Sie so hoch in der ganzen Peripherie von Berlin bauen würden, dann hätten Sie meiner Meinung nach sehr schnell die Probleme gelöst.

Das letzte Thema ist die Mischnutzung. Ich halte es für einen Fehler, die Mischnutzung als Auflage aufzuheben. Die Mischnutzung hat man ja eingeführt, um Schlafstädte und Bürostädte zu vermeiden, um zu vermeiden, dass das nur reine Wohngegenden und Schlafgegenden sind. Wenn es jetzt nur alles wieder Schlafgegenden sind, dann haben Sie genau dasselbe

Ergebnis, das man in den Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre gehabt hat. Deswegen würde ich empfehlen, es sich dreimal zu überlegen, auf so eine Reduktion oder so eine Maßnahme zu setzen. – Danke!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen herzlichen Dank! – Herr Gothe, bitte schön!

**BzStR Ephraim Gothe** (BA Mitte): Auch an mich gingen viele Fragen, die alle richtig und wichtig sind und die vertieft werden sollten. Ich sage dazu gleich noch etwas. Es ging los mit der Frage: Kann man eigentlich den Wohnungsbaugesellschaften zutrauen, dass sie Hochhäuser bauen? – Ich denke ja. Wir bauen mit der WBM gerade an der Köpenicker Straße ein 50 Meter hohes Hochhaus, das wir jetzt quasi auch noch mal kopieren an einem Ort im Wedding, wo das auch gebaut wird. Ich denke, dass die Wohnungsbaugesellschaften durch den Wohnungsbauboom der letzten zehn Jahre tatsächlich auch wieder erhebliche Kompetenzen erworben haben, komplexere Bauvorhaben überhaupt zu errichten. Ein Beispiel, das ich interessant fände, wäre ein landeseigenes Grundstück direkt am Hauptbahnhof, an der Invalidenstraße. Dort ist ein 100 Meter hohes Hochhaus vorgesehen, wo ich mir vorstellen könnte, dass das tatsächlich ein gemischtes Projekt sein könnte, das von einer Wohnungsbaugesellschaft gebaut wird, mit einem sechsgeschossigen Büro- oder gewerblichen Sockel und darüber dann noch mal mit einem Hochhaus, das dann eben Wohnen beinhaltet. Ich kann mir auch durchaus vorstellen, dass man so etwas mit einer Wohnungsbaugesellschaft angeht.

Dann kamen Fragen zum Städtebau, einmal zum Alexanderplatz und dann noch mal zum Hauptbahnhof. Der Alexanderplatz war die erste große Hochhausentscheidung 1993. Ich hatte mich damals als Referendar in diesen Wettbewerb reinschmuggeln können, bin also noch Augenzeuge. Da ist das Kollhoff-Konzept beschlossen worden, und zwar mit der 150-Meter-Marke. Man darf nicht vergessen: Die Kugel des Fernsehturms beginnt bei 200 Metern. Das heißt, in der Fernwirkung ist der Fernsehturm immer das dominante Bauwerk. Wenn man näher rankommt, dann gibt es natürlich Überschneidungen mit den Hochhäusern, die dort entstehen. Aber ich finde, das ist nach wie vor ein okayes Konzept, das den Fernsehturm durchaus nicht zu sehr bedrängt.

Dann kam noch mal die Frage zum Hauptbahnhof. Beim Hauptbahnhof ist es sehr wichtig, dass auf der südlichen Seite zum Spreebogen hin, wo das Bundeskanzleramt und der Bundestag stehen, keine hohen Häuser entstehen. Aber auf der nördlichen Seite am Europaplatz, sind noch zwei 100-Meter-Häuser möglich, die noch nicht gebaut sind. Da finde ich das durchaus okay, diesen Europaplatz auf der nördlichen Seite des Hauptbahnhofes dann auch mit Hochhäusern zu bebauen. Das ist eine interessante städtebauliche Fragestellung.

Dann gab es eine ganze Reihe Fragen, in denen es noch mal darum ging: Einerseits wie kann man Spekulation verhindern? Andererseits wie kann man Mehrwerte sinnvoll abschöpfen? Und drittens, welche Standorte sollte man fixieren und muss man sie fixieren? Dazu will ich jetzt auch gar keine abschließende Meinung kundtun, sondern ich will nur sagen: Das sind extrem wichtige Fragen. Es stünde Berlin gut zu Gesicht, wenn man diesen Diskurs wirklich öffentlich führt. Man kann den Planungsdirektor von Wien, Herrn Madreiter, einladen. Man kann den Herrn Gwechenberger, den Dezernenten für Planen und Wohnen von Frankfurt, einladen. Dann kann man direkt fragen: Wie macht ihr das eigentlich mit der Mehrwertabschöpfung? Wie macht ihr das mit der Spekulationsbremse? Wie macht ihr die Stand-



ortauswahl? Das sind total entscheidende Fragen, die es wert sind, vertieft zu werden, auch in Berlin, damit man da eine saubere, gute Grundlage bekommt. Und ich empfehle einfach dazu, den öffentlichen Diskurs mit diesen Kollegen dann tatsächlich auch hier in Berlin auszutragen. Das macht uns alle klüger. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank, Herr Gothe! – Jetzt hat der Senat noch das Wort. – Herr Gaebler, bitte schön!

**Senator Christian Gaebler (SenStadt):** Vielen Dank! – Wir würden jetzt versuchen, uns auf die ganz konkreten Fragen an uns zu beschränken und nicht noch mal auf diverse Sachen einzugehen, auch wenn es vielleicht reizvoll wäre. – Erst mal, das Thema Bauverpflichtung praktizieren wir inzwischen. Das ist noch nicht so lange, das ist richtig. Aber wir haben inzwischen erste Verträge, wie mit Monarch, wo es auch wirksam wird, wo wir allerdings sehen – Herr Langhof hat recht, manchmal ist es nicht so einfach, es dann auch umzusetzen. Das sollte einen aber nicht daran hindern, solche Instrumente auch zu nutzen. Wir sind ja auch dabei, das entsprechend umzusetzen und kommen dann, glaube ich, auch schrittweise voran.

Zum Thema räumliche Zuordnung vielleicht nur der Hinweis: Es gibt immer die Diskussion ob man einen Plan macht, wo man genau festschreibt, welche Standorte jetzt für Hochhäuser geeignet sind. Das ist natürlich ein Spekulationstreiber par excellence. Insofern bin ich nach wie vor der Meinung, dass es richtig ist zu definieren, welche Standorte von ihrem Bestand her geeignet sind. Ist die Verkehrserschließung da? Wie ist die urbane Einbindung? Wie ist die städtebauliche Gestaltung und Ähnliches? Daraus Kriterien zu entwickeln – Daraus kann man sicherlich Bereiche definieren, in denen Hochhäuser eher verträglich sind als in anderen Bereichen. Aber einen Plan, wo jetzt genau festgelegt wird: Das sind jetzt 25 Standorte, wo man in Berlin ein Hochhaus bauen kann –, wäre, glaube ich, gefährlich und auch an dieser Stelle nicht ganz sachgerecht. Insofern müssen wir uns schon auf diese konkreten Dinge konzentrieren. Dass die Verkehrserschließung kein Grund mehr ist, stimmt so nicht. Das ist vielleicht etwas verkürzt dargestellt worden. Das Gegenteil ist der Fall. Das ist natürlich ein ganz wichtiges Argument. Aber immer zu sagen, man baut Häuser nur dahin, wo schon eine große Verdichtung ist, daran hätte ich auch gewisse Zweifel, denn man kann Standorte damit auch überfordern. Am Ende muss alles noch abwickelbar sein. Die Verkehrserschließung ist übrigens auch ein Thema, das bei der Bauleitplanung am Ende eine ganz entscheidende Rolle spielt.

Öffentliche Belange sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Ich glaube, ich habe mich mal skeptisch geäußert, ob Hochhäuser generell mit dem Bauturbo einfacher zu genehmigen sind. Ich würde sagen, das schließt nicht aus, dass man das an dem einen oder anderen Standort mal machen kann. An der Rudolfstraße arbeiten wir an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern weiß ich nicht, woher jetzt die Frage kommt. Die Abwägung ist ja tatsächlich: Sind die öffentlichen Belange, die abzuwägen sind, so einfach, dass man sagen kann, die Anwendung des Bauturbos lohnt sich? Oder ist es so kompliziert, dass ich sowieso fast ein B-Planverfahren machen muss. Dann mache ich lieber eins. Das ist ja sowieso die Abwägung, die wir beim Bauturbo insgesamt treffen müssen. Insofern würde ich sagen, ist es richtig, dass man eine gewisse Skepsis haben kann, inwieweit komplexe Vorhaben wie ein sehr hohes Hochhaus – Wir haben gerade die Abstufungen gehört. Für kleinere Hochhäuser ist es si-

cherlich eher denkbar, aber für die 100-, 125-Meter-Klasse kommt man sicherlich sehr schnell zu dem Ergebnis, dass die öffentlichen Belange besser über einen Bebauungsplan beherrschbar und darstellbar sind.

Noch etwas zum Thema Bürohochhäuser: Es ist ja eine beliebte Diskussion, ob man überhaupt noch Büros neu bauen muss oder nicht. Das hat am Ende aber auch etwas mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu tun. Beim Thema Nachhaltigkeit kann man sagen, dann muss man halt die bestehenden Bürohochhäuser alle ertüchtigen und auf die aktuellen Standards bringen. Wir haben bei börsennotierten Unternehmen den Umstand, dass die sich an bestimmte Klimavorgaben halten müssen. Die ziehen dann tatsächlich in die neuen Häuser, weil die alten Häuser die Standards nicht erfüllen. Dann stehen die alten Häuser leer und die richtige Frage ist, was damit passiert. Aber deshalb zu sagen, wir bauen keine neuen mehr – Ich kann auch nicht alle alten Häuser auf den neuen Standard bringen. Da stellt sich die Frage, wie groß der Aufwand ist und was der Eigentümer damit macht. Und die zweite Überlegung ist, ob ich das zum Beispiel in Wohnen umwandeln kann. Das ist vielleicht bei älteren Wohnhäusern manchmal einfacher, als einen neuen Bürostandort hinzubekommen. Das sind Diskussionen, die man führen muss. Die haben aber, glaube ich, mit dem Hochhausleitbild relativ wenig zu tun.

Noch einmal: Es ist ein Leitbild. Es ist kein Gesetz. Und es ist auch kein Hochhausplan, wo genau was gebaut wird. Es ist ein Rahmen. Es sind Abwägungsunterstützungen für spätere Bebauungsplanverfahren. Und es ist im Vorfeld ein Abwägungsprozess, wo was in welcher Form sinnvoll ist oder – das ist ja auch wichtig – wir ein Projekt weiterentwickelt werden kann, sodass es eine bessere Qualität bekommt.

Das ist eigentlich auch der Anspruch des Baukollegiums. Das Baukollegium ist keine Genehmigungsbehörde. Das Baukollegium ist ein Beratungsgremium. Das Baukollegium soll sehen, wie sich etwas einfügt und was man an Hinweisen geben kann. Weil die Rudolfstraße gerade genannt wurde: Bei der Rudolfstraße hat sich herausgestellt, dass es im Baukollegium durchaus unterschiedliche Meinungen gibt. Weil es da ein Patt in der Einschätzung gab, hat sich das Baukollegium im Übrigen enthalten. Daher ist es, glaube ich, richtig, das Baukollegium als Gremium, das ein Votum und Hinweise zur städtebaulichen Gestaltung und zur Einbindung gibt, ernst zu nehmen, aber es erteilt keine abschließende Genehmigung oder Ähnliches. Da muss man immer differenzieren. Ich finde es richtig, dass wir das Baukollegium haben und dass wir im Baukollegium ein paar Schritte überlegt haben, ob die in der Konstruktion noch zielführend sind oder nicht. Das hat sich aus den Abläufen der vergangenen Jahre ergeben und ist auch sinnvoll. Es ist aber nicht so, dass bestimmte Dinge gar nicht mehr ins Baukollegium kommen, sondern es ist eine Frage, wie oft sie dahin kommen und was da diskutiert wird. Gerade die Kleinteiligkeit des konkreten Genehmigungsprozess es ist nicht Aufgabe des Baukollegiums, sondern es ist die Aufgabe des Baukollegiums, einen Rahmen zu setzen und die grundsätzliche Verträglichkeit des Hochhauses an der Stelle zu begleiten. Deshalb, glaube ich, würde es das Baukollegium auch überfordern, wenn es die fachlichen Gremien in den Bezirken begleiten sollte, wenn es sozusagen auch alles vorwegnehmen sollten. Das wäre ein falsches Verständnis.

Zur Frage nach der Vorgabe der Multifunktionalität: Diese Frage ist nicht weggenommen. Die Vorgabe war bisher, dass bei Büronutzungen 30 Prozent andere Nutzungen drin sein müssen. Wir haben jetzt aufgrund der aktuellen Situation gesagt, dass bei Wohnnutzungen

davon abgewichen werden kann, nicht muss. Ich kann auch 100 Prozent Wohnen machen. Das ist, glaube ich, im allgemeinen Interesse. Die Frage, ob ich damit monofunktionale Standorte mache – Da ich vermutlich nicht zehn Wohnhochhäuser nebeneinander stelle, ist es ein Thema der Einbindung in das Umfeld und was dort an Infrastruktur vorhanden ist. Dass es eine andere Erdgeschossnutzung gibt, ist sowieso nach wie vor drin. Ansonsten muss sich auch derjenige, der das Hochhaus errichten will, überlegen, wie er die Anforderungen an die soziale Infrastruktur, die durch das Wohnen ausgelöst wird, begleitet und ob er das in seinem Haus macht oder an anderer Stelle. Das ist eine Frage, die erörtert werden muss. Das ist kein Vorgabe des Hochhausleitbilds.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Jetzt habe ich noch vier Wortmeldungen, dann würde ich die Redeliste schließen und dann noch eine kurze Runde der Anzuhörenden machen. Wir haben noch weiteres auf der Tagesordnung und bitte deshalb, sich kurz zu halten. – Herr Otto!

**Andreas Otto (GRÜNE):** Spannende Debatte! Ich habe eine Frage, und zwar schließt die an etwas an, das Herr Professor aus Roswag-Klinge gesagt hat. Er hat nämlich auf die Schwierigkeiten hingewiesen bei der Genehmigungstechnik, bei technischen Dingen und auf den Aufwand beim Hochhaus. Wenn man in Berlin fragt: Was ist eigentlich ein Hochhaus? –, dann sagen die Leute: Ein Turm, so ein 100-Meter-Ding ist ein Hochhaus. – Dass wir aber diesen Aufwand schon ab 23 Metern betreiben, weiß gar keiner. Deswegen führe ich ganz gerne heute hier mal die Debatte an, ob es eigentlich gerechtfertigt ist, dass wir ein Hochhaus anfangen bei über 22 Metern. Das ist die Frage nach der Traufhöhe. Wäre es nicht klüger, darüber nachzudenken, ob die Traufhöhe nicht auch über 30 oder 35 Metern sein kann, weil man dann Sachen unterhalb des Hochhauses erledigt. Gerade dieses Thema, mehr Wohnraum zu schaffen, das für uns bedeutsam ist und das wir nicht von 100-Meter-Türmen erschlagen werden – Die Frage an die Anzuhörenden: Halten Sie das für eine sinnvolle Debatte? Wir kriegen natürlich, wenn ich den Senat frage – deshalb frage ich den nicht – die Antwort: Die Feuerwehr hat nicht so lange Leitern. Das ist das Argument, aber das ist jetzt nicht direkt ein städtebauliches oder baupolitisches. Deswegen frage ich Sie: Was halten Sie davon, wenn wir darüber nachdenken, die Traufhöhe zu verändern, um diesen Aufwand genehmigungsmäßig und technisch zu begrenzen? – Danke schön!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Dank! – Herr Kraft, bitte schön!

**Johannes Kraft (CDU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank an die Anzuhörenden! Vielen Dank auch, Senator Gaebler! Sie haben schon eine Reihe von Fragen beantwortet, die ich hatte, ohne dass Sie sie kannten. Insofern bleibt eigentlich nur noch ein wichtiger Punkt, der so ein bisschen hier in der Diskussion war, der von einigen angesprochen wurde, und das ist für mich die Frage der Standorte. Herr Gothe, ich habe Sie so verstanden, dass Sie sehr dafür plädieren würden, einzelne Standorte in dieser Stadt zu definieren, die grundsätzlich für Hochhäuser geeignet sind. Senator Gaebler habe ich so verstanden, dass er sagt: Na ja, das würde die Spekulation antreiben. – Da sehe ich durchaus einen Zusammenhang. Und ich habe Herrn Langhof so verstanden, dass er gesagt hat: Ein bisschen spielt der Markt dabei eine Rolle und insbesondere die Frage des Standorts, also auch von Mikrostandorten. Es geht ja nicht immer nur darum, Quartiere wie den Potsdamer Platz oder den Alexanderplatz zu entwickeln, sondern vielleicht auch an der einen oder anderen Stelle Hochpunkte zu ermöglichen. Insofern wäre meine Frage, weil Sie, Herr Gothe, auch beispielsweise die Stadt Wien

angesprochen und gesagt haben: Da gibt es bestimmte Kieze oder Quartiere, da ist so was erlaubt. Schauen Sie in die Seestadt Aspern! – Das ist nun wirklich ein ganzes Stück entfernt von der City Wien, und da haben Sie Holzhochhäuser in einer 80-Meter-Klasse, die dort gebaut wurden und das Ganze ziemlich erfolgreich. Also insofern würde mich noch mal dieser Spannungsbogen interessieren, der da zwischen Ihnen, Herr Gothe und Herrn Langhof, aufgebaut wurde, was die Standortfrage angeht. Ich glaube, wir haben gerade auch mit dem Blick auf die Historie Berlins eine besondere Situation, die nicht vergleichbar ist mit Frankfurt, die nicht vergleichbar ist mit Wien, schon gar nicht mit Rom oder anderen Städten, die Sie aufgezählt haben. Insofern wäre das für mich so ein Stück weit der Fokus. Vielleicht können Sie doch mal klarstellen: Wie sollten Standorte ausgewählt werden? Was sind die Kriterien? Und wer definiert diese Kriterien eigentlich sinnvollerweise?

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Herr Kollatz, bitte schön!

**Dr. Matthias Kollatz (SPD):** Danke schön! – Ich wollte mich auch erst mal für die Hinweise bedanken. Ich glaube, dass wir uns die Hinweise, die in Richtung Besserungsscheine und Ähnliches zielten, noch mal angucken und überlegen sollten, wie man das weiterentwickeln kann. Insgesamt ist es auch ein lebendes Thema. Und bei dem Thema Besserungsscheine ist es interessant, dass zum Beispiel, wenn der Bund mit dem Land verhandelt, der Bund, wenn das Land höhere Ausnutzung vorsieht, sehr wohl Besserungsscheine vorsieht. Trotzdem ist es so, dass diese dann eine baurechtlich bereits vorgesehene Bebauung nicht mit abschöpfen kann. Ich glaube, das sollten wir in Zukunft aufgreifen.

Das zweite Thema ist auch keine Frage, sondern eher eine Feststellung. Wir haben in den Diskussionen um das Hochhausleitbild versucht, auch Erkenntnisse aus der Vergangenheit einzubauen. Und da ist es nun schon so – das hat auch die Auswertung gezeigt, die hier dargestellt worden ist –, dass wir bisher viel zu lange brauchen. Sie haben bei einem Beispiel von 24 Jahren gesprochen. Das ist eher atypisch, und man hat ja gesehen, an den extrem kleinen Zahlen von denen, wo das bisherige Hochhausleitbild seit 2020 zu wirken begonnen hat – Das heißt, wir haben tatsächlich ein Zeitproblem. Deswegen ist es so, dass alle, die gute Ideen haben, wie man es langsamer macht, und nicht, wie man es schneller macht, vielleicht auch noch mal darüber nachdenken sollten. Wobei es klar ist, das natürlich das Schnellermachen nicht unbedingt dazu führen sollen, dass weniger Gespräche geführt werden sollen. Wir sollten uns schon alle insgesamt der Herausforderung stellen: Wie kriegen wir es schneller hin? Es ist ganz eindeutig, dass es bisher zu langsam ist.

Dass wir versuchen wollen, mit dem neuen Hochhausleitbild insgesamt das Gewicht dieser kleineren Hochhausklasse zu erhöhen – Die spielt bei dem Thema Wohnen und auch bei dem Thema Mengen, was produziert werden wird, in Berlin eine größere Rolle. Das ist, glaube ich, richtig. Das ist auch erkannt worden und hat auch in der Diskussion eine Rolle gespielt. Das ist zwar nicht das, um Herrn Otto aufzugreifen, woran die Leute denken, wenn man über Hochhäuser redet, aber das ist das, wo wir tatsächlich auch Mengenprobleme lösen müssen und auch Gestaltungsprobleme hinkriegen können, weil es tatsächlich so ist – das hat die Diskussion gezeigt –, dass der, der weniger versiegeln will und trotzdem mehr Bevölkerung unterbringen will, sich wahrscheinlich von der Traufhöhe als Maß aller Dinge ein Stück weit lösen muss. Und da liefert jetzt das neue Hochhausleitbild auch richtige Hinweise.

Bei einem Punkt – Ephraim Gothe möge mir verzeihen –, bin ich allerdings bei allem, was wir noch lernen und aufnehmen müssen, ziemlich festgelegt. Frankfurt am Main ist kein gutes Beispiel dafür, wie man die spekulativen Umtriebe auch nur ansatzweise in den Griff gekriegt hat. Und es ist auch kein gutes Beispiel dafür, wie die in Frankfurt hochgelobte Gebietskulturbeschränkung funktioniert hat. Irgendwann hat die EZB beschlossen, auf deutschen Wunsch nach Frankfurt zu gehen. Und dann hat die EZB gesagt: Euer Hochhausplan interessiert mich nicht so schrecklich. Ich will ein Hochhaus, das meinen Anforderungen genügt. – Und dann ist das EZB-Hochhaus außerhalb der Gebietsabgrenzung gebaut worden. Gerade die Stadt in Deutschland, die am meisten Hochhäuser hat, hat mit diesem Gebietsabgrenzungsmodell nicht gerade reüssiert. Deswegen ist es so – – Das mag man jetzt vielleicht den beschränkten Berliner Diskussionen zugutehalten. Das hier als Vorbild zu nehmen, wäre, glaube ich, nicht sehr zielführend. Der Senat hat das etwas zurückhaltend ausgedrückt. Dafür, dass man dieses Modell eben gerade deswegen vielleicht besser nicht verfolgt, gibt es eine breite empirische Basis, zumindest mal in der Stadt in Deutschland, die am meisten Hochhäuser entwickelt hat und mit diesem Spekulationsthema ziemlich Schiffbruch erlitten hat. – Danke!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Jetzt noch Herr Schwarze. – Bitte schön!

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Ich hatte mich noch mal gemeldet, weil zwei Fragen offen geblieben waren, worauf ich aber gerne eine Antwort hätte. In der Präsentation sind 51 Planungen für neue Hochhäuser genannt worden, die aktuell laufen. Meine Frage vorhin war: Welche dieser in Planung befindlichen Standorte sind denn von den Anpassungen des neuen Leitbildes betroffen, und wo sind Änderungen dann auch gegebenenfalls dadurch geplant? Das würde mich dann doch sehr interessieren. Dazu können Sie vielleicht noch mal ausführen.

Ebenso sind Sie nicht darauf eingegangen, warum die Chance dieser Bearbeitung nicht genutzt wurde, um auch genauere Vorgaben für die Art der Wettbewerbe zu machen. Das ist sehr offen gelassen worden. Vielleicht könnten Sie da noch mal Ihre Beweggründe ausführen.

Und dann haben mich tatsächlich die Ausführungen des Kollegen aus der CDU gerade noch zu einer weiteren Nachfrage gebracht. Die CDU hatte Ende 2023 beschlossen, dass ein Hochhausentwicklungsplan erarbeitet werden soll, der unter anderem auch sehr standortgenau dann vorlegen sollte, wo Hochhäuser gebaut werden. Ich habe jetzt aber den Senat so verstanden, dass genau das nicht der Fall ist. Ich würde nur noch einmal gerne präzisiert nachfragen, ob es dabei bleibt, dass es dann keine Standorte gibt, die räumlich als Schwerpunkte definiert werden. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Jetzt gebe ich dem Senat noch einmal das Wort, und unsere Anzuhörenden haben dann das letzte Wort für heute zu dem Thema. – Herr Senator, bitte!

**Senator Christian Gaebler (SenStadt):** Ich habe ein paar Stichworte aufgeschrieben. Aber wir werden es sicherlich an anderer Stelle auch noch mal diskutieren. Ich bin vorhin auf dieses Thema Besserungsscheine nicht eingegangen. Natürlich kann man, wenn man einen Kaufvertrag schließt, einen Besserungsschein reinschreiben. In der Regel reden wir hier über Grundstücke, die das Land Berlin nicht verkauft. Insofern haben wir das Instrument des städ-

tebaulichen Entwicklungsgebiets. In denen können wir auch eine Wertabschöpfung machen. Das praktizieren wir auch. Für andere Bereiche wird es, glaube ich, etwas schwieriger. Wir können das heute wahrscheinlich nicht ausdiskutieren. Wir können uns auch noch mal überlegen, was wir da machen können, um Grundstückswertsteigerungen durch Bebauungspläne noch stärker in den Blick zu nehmen. Wir machen das aber teilweise schon durch die städtebaulichen Verträge und die Leistungen, die dann an anderer Stelle damit verbunden sind. Die müssen halt auch immer irgendwas mit den Bauvorhaben und den daraus erwachsenden Infrastrukturanforderung und Ähnlichem zu tun haben. Damit schöpfen wir auch schon durchaus etwas ab.

Zur Art der Wettbewerbe: Ich finde es gut, wenn es eine Vielfalt gibt, dass man eben gerade auch auf die Gegebenheiten eingehen kann und sich auch zeitlich überlegen kann: Was habe ich für einen Vorlauf? Mache ich jetzt einen RPW-Wettbewerb alter Prägung – ich sage es jetzt mal so und bitte um Nachsicht –, der dann zwei Jahre dauert, oder offene Wettbewerbe und Ähnliches. Oder mache ich einen beschränkten Wettbewerb? Mache ich ein Werkstattverfahren? Ich glaube, dass man diese Offenheit hat. Das ist eine Qualität des Hochhausleitbilds und kein Nachteil. Wenn ich immer alles vorgebe am Anfang, dann fehlt mir jede Flexibilität. Ich dachte, gerade die grüne Fraktion ist auch immer sehr für flexible Lösungen, dafür, dass man auch für verschiedene Modelle offen ist an der Stelle. Insofern glaube ich, dass wir mit der Regelung jetzt, dass es irgendwie Qualifizierungsverfahren geben soll, dass wir aber durchaus verschiedene Varianten dabei offen lassen – Es ist, glaube ich, durchaus auch im Interesse der Architektinnen und Architekten und der Planungsträger, dass man das so macht; so waren auch die Rückmeldungen aus den Diskussionen. Es war ja bisher auch schon ähnlich.

Zu der Frage, wer betroffen ist, würde ich bitten, dass Frau Böhme dazu vielleicht noch mal etwas sagen kann.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Bitte schön!

**Anina Böhme (SenStadt):** Von den 51 Projekten, von denen wir wissen, befinden sich 80 Prozent noch in einer sehr frühen Planungsphase. Das heißt, wir können davon ausgehen, dass der größte Teil der Projekte, die noch im Verfahren sind, jetzt mit den Neuerungen des Hochhausleitbildes arbeiten wird. Es gibt acht Projekte, die bereits die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 und § 3 Absatz 2 durchlaufen haben, also die Auslegung und die Trägerbeteiligung abgeschlossen haben. Für die gilt das, was schon jetzt in den städtebaulichen Verträgen verabredet worden ist und was natürlich schon in Planungsrecht gegossen worden ist. Die müssen ihre Planung jetzt nicht mehr verändern. Es sind im Grunde genommen noch acht nicht in der Festsetzung befindliche Projekte. Für drei sind bereits die Festsetzungsverfahren abgeschlossen. Die sind in der Realisierung, und für die wird es auch nicht mehr in Anwendung kommen.

**Senator Christian Gaebler (SenStadt):** Das war in unserem Vortrag die Seite 9. Da ist das dargestellt. Wir stellen Ihnen das noch zur Verfügung.

Ein letzter Hinweis noch, weil jetzt die ganze Zeit so getan wird, als würden wir über 150-Meter-Hochhäuser reden: Das ist nicht der Fall. Wir haben aktuell 51 Hochhausvorhaben. Das ist auch in der Präsentation enthalten. Davon sind 21 im Bereich von 40 bis

60 Metern, drei sind Bereich bis 40 Meter. Es sind nur fünf über 100 Meter. Daher müssen wir jetzt das Ganze auch mal ein bisschen in Relation setzen.

Zum Hochhausentwicklungsplan: Ich finde, dass man das nicht so absolut sagen kann. Es muss ein Plan sein, der genau festlegt, wo jetzt welcher Standort steht, sozusagen adressgenau, oder es ist nur eine allgemeine Leitlinie. Ein Hochhausentwicklungsplan besteht aus meiner Sicht erst mal aus Kriterien. Und dann kann man natürlich auch sagen, aus den Kriterien entwickeln sich für die Stadt bestimmte Räume, in denen so etwas dann auch anwendbar ist. Das heißt aber nicht, dass zwingend jedes Vorhaben, das dann da beantragt wird, auch genehmigt wird. Das muss dabei immer klar sein.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Jetzt noch zu unseren Anzuhörenden. Wir verfahren jetzt wieder andersherum. In der Kürze liegt die Würze. – Herr Gothe!

**BzStR Ephraim Gothe** (BA Mitte): Vielen Dank für die Nachfragen der Abgeordneten Kraft und auch Kollatz! Zu den Kommentaren wollte ich einfach noch mal sagen: Wir haben ein real existierendes Leitbild für die 100-Meter-plus-Klasse. Das sind diese fünf Orte, die auf dem Plan eingezeichnet sind. Und da gibt es auch noch Baurecht. Am Hauptbahnhof können noch zwei 100-Meter-Häuser gebaut werden und am Alex noch drei, am Breitscheidplatz vielleicht eins. Am Potsdamer Platz würde mir jetzt auch erst mal keins einfallen. An dem fünften Ort, am Arenaplatz, wie ich ihn immer nenne, in Friedrichshain, sind auch noch welche denkbar und werden auch ins Werk gesetzt. Das heißt, da ist tatsächlich was los, und da gibt es Baurecht für diese Klasse. Insofern haben wir ein real existierendes Leitbild für diese Klasse. Zu sagen – das darauf zu beschränken –, das würde die Spekulation dort vorantreiben, das kann schon richtig sein. Auf der anderen Seite ist es so, dass, wenn man nur ein abstraktes System von Planungsgrundsätzen hat, dann kann das die Spekulation an vielen anderen Orten in Gang setzen, die uns gar nicht sofort einfallen, aber die dann vielleicht auch diese Kriterien erfüllen und am Ende dazu führen, dass man ein Estrel-Hotel hat mit 176 Metern an einer Stelle, wo jeder Mensch der Welt fragen würde: Wo steht das höchste Hochhaus in Berlin? An der Sonnenallee? Aha, ist ja interessant. – Man kann das nicht erklären. Das heißt, kein räumliches Konzept zu haben, ist auch keine Lösung. Wir haben uns einen so komischen Standort für das derzeit höchste Haus in Berlin eingehandelt. Deshalb ist es, glaube ich, nach wie vor wert, darüber vertieft nachzudenken, ob es nicht doch richtig ist, auch ein räumliches Konzept zu haben. – Danke!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Herr Langhof, bitte!

**Christoph Langhof** (Langhof GmbH): Danke! Die Anregung von Ihnen, darüber nachzudenken, ob jetzt diese Regel 22 Meter so sensationell wichtig ist – Da haben Sie völlig recht. Gerne! An uns scheitert es nicht. Es gibt im Brandschutz Regeln, die nicht von Architekten und auch nicht vom Land Berlin gemacht werden, sondern das sind relativ rigide Vorgaben. Und Sie müssen ab 22 Metern zwei Fluchtwege einführen. Das können Sie auch bei 60 Meter hohen Häusern machen, weil das dann über Treppenhäuser gelöst wird. Diese Regeln kann man beeinflussen. Man muss es nur angehen. Es macht wahnsinnig viel Sinn. Die Aussage, dass die Feuerwehrleitern bei dieser Diskussion den zweiten Fluchtweg darstellen, das ist richtig. Die ehemalige Feuerwehrchefin von Berlin-Ost – eine wunderbare Frau übrigens, die könnte man öfter fragen – hat auch bestätigt, dass es daran liegt. Aber das ist lösbar. Es gibt Häuser, die 50 oder 60 Meter hoch sind.

Zu dem Thema, wo jetzt welche Hochhäuser gemacht werden: Ich würde sagen, Hochhäuser bis 60 Meter sollten gar nicht diesen Kriterien, die auch im alten Hochhausleitbild stehen, folgen müssen. Warum müssen die in der Nähe von einem U-Bahnstandort oder von einem Verkehrsknotenpunkt sein? Das ist einfach nur Bürokratie nach meinem Sinn. Wenn Sie richtig hohe Hochhausstandorte, die Herr Gothe so toll findet, haben, wo eine Massierung von Menschen zu erwarten ist – – Dass die in der Nähe von Kreuzungspunkten des öffentlichen Nahverkehrs stehen sollten, ist richtig. Aber ein 60 Meter hohes Hochhaus erzielt nicht so wahnsinnig viel Ziel- und Quellverkehr.

Ganz kurz noch zu den Wettbewerben: Das ist ein Lieblingsinstrument der Architektenkammer. Wettbewerbe ist die Lösung aller Zeiten. Es gibt weder einen statistischen noch einen wissenschaftlichen Beleg, dass dadurch die Qualität gesteigert wurde oder wird. Das ist einfach nur ein Mantra, das immer wieder erzählt wird. Insofern bin ich dem Senat sehr dankbar, dass er jetzt wirklich daran denkt, dass verschiedene Verfahren denkbar sind, nicht nur die üblichen GRW-Verfahren, die übrigens wahnsinnig aufwendig sind. Wenn Sie mal eine Broschüre gesehen haben, wie so ein Wettbewerb vorbereitet wird, dann ist das mindestens 5 Millimeter dick, und da wird analysiert und gemacht, und dann wird meistens das Wettbewerbsergebnis sowieso nicht so umgesetzt, sondern etwas ganz anderes. Ein bisschen mehr Pragmatismus da einzuführen, wäre schon gut. Ich würde wirklich darum bitten, dass man auch beim Wettbewerbswesen eben modernere Wege geht. Dafür wird immer plädiert, wenn irgendwas gemacht wird. Da holen wir dann die besten Architekten der Welt nach Berlin, und die machen es dann. Nur ist es so, dass die nicht mehr nach Berlin kommen wollen, unter anderem, weil die Wettbewerbsverfahren so kompliziert und so weltfremd sind. Ein wirklich guter Architekt will mit dem Bauherrn reden. Das ist bei einem Wettbewerb komplett ausgeschlossen. Der ist nicht dabei. Andere Leute entscheiden, was gemacht wird, und der soll es dann umsetzen. Das wollen die guten Architekten nicht mehr. Die wirklich guten machen Verfahren, wo es einen Dialog gibt – das kann man auch einführen –, wo es ein Geben und Nehmen schon beim Entwicklungsprozess und im Entwurfsprozess gibt. Ich plädiere dafür, auch da ins neue Zeitalter zu gehen.

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen Dank! – Herr Roswag-Klinge, bitte schön!

**Eike Roswag-Klinge** (Architektenkammer Berlin): Es bleibt jetzt eigentlich nur eine Frage an mich. Das ist noch mal die nach den 22 Metern von Andreas Otto. Wir versuchen das ja gerade im Bereich der Umbauordnung auf der Bundesarchitektenkammerebene und in verschiedenen Ländern auch noch eingeführt, gerade in Bezug auf die Nachverdichtung in Quartieren, um da ein bisschen rauszukommen, dass wir noch zwei Geschosse quasi über die 22 Meter drüber kriegen. Das ist, glaube ich, bauordnungsrechtlich relativ weit organisiert. Für den Bestand halte ich es für einen sehr wichtigen Beitrag, dass wir Dachgeschosse ausbauen können, ohne den immensen Aufwand, den wir im Moment noch in Berlin betreiben müssen. Meist müssen wir dann Treppenhäuser komplett ertüchtigen und so weiter. Also zu sagen, der Bestand zählt und dann geht es nach oben – – Warum soll man so ein Modell auch nicht erweitern können auf Quartiere oder Neubauten? Ich bin da aber jetzt, was die Rettungstechnik – – Da hängt natürlich immer sehr viel dran. Das kenne ich auch aus der Diskussion mit der Feuerwehr. Aber ich glaube, generell den Brandschutz im Holzbauquartier wie im Schumacher Quartier oder generell im Holzbau, bei Aufstockung und so weiter – – Da sollte man auf alle Fälle den Blick erweitern. Berlin war mal ein Vorzeigestandort für all diese Fragen und hat sich da jetzt relativ stark zurückentwickelt, weil die aktuelle Haltung sehr konser-



vativ ist oder sich dem Bundestrend da auch anschließt, der nicht überall sofort geteilt wird. Aber da kann man, glaube ich, noch mal diskutieren, wie man da im Brandschutz auch noch mal besser wird. Und da könnte so eine Frage gerade auch in einem neuen Quartier – – Dann gibt es halt mal an einem Standort, wo eh vielleicht das Feuerwehrhaus neu gebaut wird, wo auch ein Rettungsfahrzeug vorhanden ist, das ein größeres Quartier mit bedienen kann oder so was. Das müssen wir, glaube ich, kreativ sehen und vielleicht sogar möglichst vermeiden, dass wir neue Technik brauchen.

Zu den Verfahren: Da sind wir, Herr Langhof, zum Glück sehr viel weiter im engen Austausch auch mit der Senatsverwaltung. Wir sind, glaube ich, divers in der Aufstellung. Wir wünschen uns natürlich, dass wir einen breiten Zugang für den Mittelstand haben, dass wir unabhängige Vergabeprinzipien auch haben, Gremien, die auch in solchen privaten Wettbewerben vielleicht transparent sind und auch da die Einbindung der Partner frühzeitig definieren. Natürlich gehört die Kooperation und die Integration der Planenden in die Prozesse, wo Stadtgesellschaft ausverhandelt ist – – Das ist ganz richtig, und da haben wir in Berlin, glaube ich, auch ganz tolle Vorbilder mit tollen Verfahren entwickelt. Und ich glaube, unsere Stadt sollte nicht in München oder in Cannes auf den Immobilienmessen verhandelt werden. Daher freue ich mich über eine sehr gute Planungskultur in Berlin und bedanke mich für die Anhörung. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Hendrikje Klein:** Vielen herzlichen Dank! – Ich gehe davon aus, dass wir den Tagesordnungspunkt vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt. Damit können wir die Anhörung für heute auch beenden. Noch einmal ganz herzlichen Dank an unsere Gäste für Ihr Kommen und die ausführliche Beantwortung der Fragen!

#### Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

Petition

**Eingabe von Herrn Stefan W.**

**Wegfall (bzw. erhebliche Reduzierung) der  
Mindestabstände für Photovoltaik-Dach-Anlagen**

[0368](#)

StadtWohn

Siehe nichtöffentliche Anlage zum Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Schulbauoffensive – klimagerecht und mit  
nachhaltigen Rohstoffen bauen**

(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0097](#)

StadtWohn

Vertagt.

Punkt 7 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke  
Drucksache 19/2217  
**Das SEZ nicht abreißen!**

[0333](#)  
StadtWohn(f)  
Sport\*

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 (neu) der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.