

STELLUNGNAHME ZUM HOCHHAUSLEITBILD DER ARCHITEKTENKAMMER BERLIN

Berlin ist geprägt durch eine stadtweite Verteilung von unterschiedlichen Hochhausstandorten, nicht nur im innerstädtischen Bereich, sondern auch an den Rändern und in den Großsiedlungen. Die Architektenkammer Berlin begrüßt daher das Ziel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Hochhausleitbild in der wachsenden Stadt qualitätssichernde Grundsätze und Prozesse für die weitere Hochhausentwicklung zu implementieren, damit die Innenentwicklung zu stärken und die hocherschlossenen Lagen Berlins effizient zu nutzen.

Der Verzicht auf räumliche Festlegungen ist angesichts der damit verbundenen Bodenspekulation nachvollziehbar. Um nicht den gesamtstädtischen proaktiven Steuerungs- und Gestaltungsanspruch zum Wohl der Allgemeinheit aufzugeben, fordern wir die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf, juristische Möglichkeiten zu prüfen, um leistungslose Gewinne aus Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit abschöpfen zu können.

Der Verzicht auf räumliche Aussagen anerkennt zwar die Planungshoheit der Bezirke, hilft jedoch nicht im aktuellen Entwicklungsdruck. Bei den im Leitbild nicht näher ausgeführten nachfolgenden Konkretisierungen mit den Bezirken sollten die Bezirke bei der Festlegung von hochhausgeeigneten Zonen unterstützt werden, nicht zuletzt, um einen Boom von Hochhausentwicklungen an ungeeigneten Standorten zu vermeiden.

Generell müssen wir entgegen der textlichen Betonung der gesamtstädtischen Bedeutung von Hochhausvorhaben feststellen, dass in den konkreten Grundsätzen und Vorgaben dieser Bezug zugunsten einzelvorhabenbezogener hochbaulicher Belange zurücktritt.

Die Angaben zur Anwendung des § 34 BauGB und der grundsätzlichen Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für Hochhausprojekte bewerten wir positiv. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan allerdings als Regelfall zu benennen, um damit auch der Bodenspekulation entgegenwirken zu können, sehen wir kritisch und darin eher eine Einschränkung der kommunalen Planungshoheit mit den bekannten, transparenten Planaufstellungsverfahren.

Ferner sehen wir den folgenden Überarbeits- bzw. Klarstellungsbedarf:

Anwendungsdefinition

Da die Berliner Stadtlandschaft in Teilen durch heterogene Siedlungsstrukturen geprägt ist, fehlt den Anwendungsbeispielen eine Ausführungsbestimmung für den unseres Erachtens Regelfall. Diese sollten etwas konkreter als ein Hinweis auf das Einfügegebot sein. Gerade Hochhäuser unterliegen regelmäßig nicht dem Einfügegebot nach § 34 BauGB. Es besteht die Gefahr, dass die offene Regelung „Streitfälle“ begründen könnte, in denen sich alle Seiten in ihren jeweiligen zustimmenden oder ablehnenden Positionen vom Leitbild gedeckt fühlen und damit letztlich auch das Leitbild gefährden.

Es bleibt zudem etwas unklar, wo die letztendliche Entscheidung fällt, was unter die Kategorie Hochhaus fällt und entsprechend das Hochhausleitbild anzuwenden ist, im Bezirk, im Baukollegium oder in der Senatsverwaltung. Auch besteht unseres Erachtens die Gefahr, dass die gesetzten Grenzen gezielt unterschritten werden.

Die Verfahrensregelungen sind widersprüchlich oder unverständlich

In der Checkliste Qualität z. B. sind Anforderungen an die Projekte genannt, die zum Zeitpunkt der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens regelmäßig unbekannt sind (Materialität, Textur, Farbe etc.). Das Leitbild kann daher so verstanden werden, dass bereits vor dem Beginn der Planung ein durchgeplantes Projekt vorliegen muss. D. h. vor der Entscheidung, ob sich mit dem Projekt planungsrechtlich befasst wird, wären erhebliche Vorleistungen zu erbringen. Hier wäre eine Konkretisierung an die einzureichenden Unterlagen für die einzelnen Planungsschritte hilfreich. Zu beachten ist jedoch, dass eine frühzeitige Festlegung auf Details die Bereitschaft zu späteren Umplanungen reduzieren kann.

Unklar ist das Verhältnis zwischen den notwendigen Beteiligungen und dem erforderlichen Wettbewerb. Hier scheint die Reihenfolge noch nicht klar bedacht zu sein.

Checkliste Kompensation

Anstelle des Begriffs der „gutachterlichen Untersuchung“ zur Verschattung regen wir an, analog zur Windkomfortstudie den Begriff „Studie“ zu verwenden. Der Begriff „Gutachten“ führt unseres Erachtens fehlerhaft in die DIN-definierte Gutachtenerstellung, z. B. DIN 5034. Zur Beurteilung der Verschattung reicht eine Schattenwurfstudie aus.

Die Notwendigkeit einer angemessenen, möglichst standortnahen Kompensation von Hochhausentwicklungen insbesondere in bereits hochverdichteten innerstädtischen Lagen unterstreichen wir ausdrücklich. Problematisch sehen wir die vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen am Gebäude. Hier sollte verdeutlicht werden, dass es sich um Beispiele handelt. Gerade bei hohen Hochhäusern dürften sich die Maßnahmen als schwierig erweisen.

Checkliste Wettbewerb

Der Grundsatz, dass für jedes Hochhausvorhaben ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden muss, wird unterstrichen. Wir halten einen vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb ebenso für notwendig, er sollte obligatorisch und nicht optional eingeführt werden. Es fehlt allerdings eine klarstellende Aussage zur Fallkonstellation Hochhaus im § 34-Entwicklungsrahmen BauGB. Die Wettbewerbe müssen wie im Leitbild vorgesehen RPW-Verfahren sein. Sollten jedoch anstatt städtebaulicher Wettbewerbe Mehrfachbeauftragungen gewählt werden, ist sowohl auf eine angemessene Besetzung der Jurys (mehrheitlich Fachpreisrichter/innen) als auch eine breite Streuung gesetzter Teilnehmer/innen, insbesondere auch junger Büros zu achten.

Multifunktionalität

Das Ziel gemischt genutzte Hochhäuser zu entwickeln, wird grundsätzlich unterstützt. Die obligatorische 70/30-Regel halten wir dagegen für nicht tragfähig. Sie wird die innerstädtische Hochhausplanung aufgrund der Komplexität der zu beachtenden Belange eher erschweren anstatt zu befördern.

Die Regelung sollte unbedingt einheitlich in eine Soll-Regelung überführt werden. Dies ermöglicht Spielräume bei der konkreten Betrachtung des Vorhabens und des Planungsraumes anstelle einer Verallgemeinerung der Vorhaben und der Standorte. So sind z. B. Hochhäuser in zentraler Lage häufig erheblicher Lärmimmission ausgesetzt, die hier – abweichend vom Regelfall – ganz überwiegend nicht mittels durchgesteckter Grundrisse lösbar sein dürfte. Die Eignung als Wohnstandort muss daher hinterfragbar sein.

Wir geben zu bedenken, dass eine derartige Nutzungsmischung kaum über die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zu regeln sein dürfte, es sei denn, es handelt sich um ein vorhabenbezogenes Verfahren. Im Bebauungsplan kämen nur die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO in Frage. Allgemeines Wohngebiet dürfte wegen des hohen Gewerbeanteils ausgeschlossen sein, Kerngebiet wegen zu vieler Wohnungen.

Dass nur funktionsgemischte Hochhäuser als nachhaltig angesehen werden, ist nicht nachvollziehbar. Entscheidend ist für die Stadtentwicklung nicht, dass jedes einzelne Projekt eine Mischnutzung aufweist, sondern dass in einem Stadtteil, einem Quartier in enger räumlicher Verzahnung gewohnt, gearbeitet und sich erholt wird. Mit Blick auf die Gleichbehandlung können Projekte unter der Hochhauschwelle nutzungsstrukturell nicht anders beurteilt werden, als Projekte über der Hochhauschwelle - bei gleicher Geschossfläche. Zum Thema Nachhaltigkeit wären ferner nachvollziehbare und nachweisbare Indikatoren notwendig.

Architektenkammer Berlin
6. August 2019