

Radikal vertikal – Hochhäuser als Leuchtturm der Stadtentwicklung

**Berlins Rolle als Metropole in Europa
auch in der Architektur gerecht werden**

**Papier der CDU-Fraktion Berlin
24. November 2023**

Radikal vertikal – Hochhäuser als Leuchtturm der Stadtentwicklung

Berlins Rolle als Metropole in Europa auch in der Architektur gerecht werden

Noch bis zur Coronakrise hat es so ausgesehen, als würde das Bevölkerungswachstum der deutschen Hauptstadt zum Erliegen kommen. Spätestens mit den Zahlen zum Zuzug im Jahr 2022 ist klar, dass Berlin weiterwachsen wird. Auch die Bevölkerungsprognose des Landes Berlin zeigt mit einem Wachstum von mindestens fünf Prozent bis zum Jahr 2040 klar in eine Richtung.

In Europa entstehen derzeit über 50 Hochhäuser. Allein elf Projekte sind in der polnischen Hauptstadt Warschau entstanden oder entstehen gerade. Und auch in Deutschland entstehen derzeit, wie in Frankfurt am Main neue, mutige Hochhauskonzepte. Fast alle diese Projekte sind höher als Berlins höchste Gebäude. Diese Projekte entstehen immer dort, wo die Wertschöpfung am größten ist.

Die Herausforderungen, die mit diesem Wachstum verbunden sind, werden immens sein. Die soziale Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Bibliotheken, Stadtteilzentren und Sporteinrichtungen, aber auch die Verkehrsinfrastruktur und die grüne Infrastruktur müssen mitwachsen. In Bezirken wie Pankow kann man bereits erkennen, wie dramatisch die Situation ist, wenn aufgrund des Bevölkerungswachstums Stand heute 4,1 Grundschulen und 6,2 Oberschulen (das entspricht einem Defizit von insgesamt 5.266 Schulplätzen) fehlen.

Aber die größte Herausforderung ist mit Sicherheit, neuen Wohnraum für die Berliner zu schaffen. Dabei spielen weitere Faktoren wie dringend benötigte altersgerechte Wohnungen, die barrierearm ausgestattet sind, eine ebenso große Rolle, wie Wohnungen für junge Familien.

Dies alles wird nicht allein mit einer Bebauung von bisher unbebauten Flächen gelingen. Natürlich brauchen wir auch weiterhin Grünflächen, grüne Innenhöfe, Parks und Erholungsflächen wie bspw. Kleingärten in einer massiv wachsenden Stadt.

Nutzungsmischungen aus Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur können auch in Hochhäusern untergebracht werden.

Und wir brauchen andererseits die besten Architekten weltweit, die heute mit klimaschonendem Neubau Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen für die kommenden Generationen entwickeln.

Deswegen wollen wir als CDU-Fraktion einen modernen **Hochhausentwicklungsplan** für Berlin. Er soll innerhalb der **kommenden 12 Monate vom Senat beschlossen** werden und soll den **verbindlichen Rahmen für den Bau von Hochhäusern** vorgeben. Dazu werden wir auch für den Baunutzungsplan im ehemaligen West-Berlin verbindliche Handreichungen erarbeiten, um Hochhäuser zu ermöglichen.

Wir lassen uns dabei von folgenden inhaltlichen Leitlinien tragen:

1. Hochhäuser der letzten Jahrzehnte haben kaum etwas mit den Hochhäusern des 21. Jahrhunderts gemein. Neue Hochhäuser leisten einen Beitrag zur **nachhaltigen Entwicklung** der Stadt. Das gilt für die zur Erstellung benötigten **Baustoffe**, eine **ressourcenschonende und klimaresiliente Architektur**, moderne Ansätze zur Integration in den Stadtraum, energiesparende Bauweisen und die Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Energiegewinnung am und im Gebäude.
2. Der besondere Mehrwert des Hochhausbaus für die wachsende Metropole liegt nicht nur im **geringen Flächenverbrauch** und ihrer im Idealfall identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Wirkung. Die gezielte Ansiedlung von Hochhausbauten mit großer Geschossfläche an Knotenpunkten des Stadtverkehrs ist geeignet, Mobilitätsbedarfe zu reduzieren und dem Ziel der Verkehrsminderung Rechnung zu tragen.
3. Wir wollen Hochhäuser mit **Nutzungsmischung** in inhaltlicher und sozialer Hinsicht. Das bedeutet, dass Standorte sowohl **Wohnraum** als auch **Gewerbenutzungen** enthalten sollen. Wo möglich müssen aber Funktionen der sozialen Infrastruktur wie Kitas oder auch Schulen und soziokulturelle Angebote in Hochhausentwicklungen integriert werden. Darauf ist bei jedem Neubau zu achten. Hochhäuser der heutigen Zeit müssen diese Nutzungsmischungen vertikal abbilden.

Für die CDU-Fraktion sind dabei vor allem drei räumliche Schwerpunkte in den Blick zu nehmen:

- Der **Alexanderplatz** wird durch die bereits geplanten und im Bau befindlichen bzw. in der Zukunft realisierten Hochhäuser eine Aufwertung erfahren. Eine Konzentration von Hochhäusern kann hier zu einer neuen Qualität des gesamten Stadtraums führen und soll zu einem Vorzeigestandort für die modernste Architektur werden.
- Wir wollen künftige Hochhausstandorte vor allem an solchen Punkten entwickeln, an denen der **S-Bahn-Ring die großen überörtlichen Stadtstraßen** bzw. Ausfallstraßen kreuzt. Oft sind die umgebenden Flächen an diesen Orten untergenutzt. Wir wollen diese Orte zeitnah einer Machbarkeitsprüfung unterziehen und die bau- (sowie im Fall von Bahnflächen) eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, um in den kommenden Jahren und Jahrzehnten einen modernen Hochhausring um das innere Berlin zu entwickeln.
- Das Potenzial für den Hochhausbau in der **City-West** nehmen wir verstärkt in den Fokus. Rund um den Ernst-Reuter-Platz, entlang der Hardenbergstraße, im Bereich des Campus der Technischen Universität, am Europa-Center sowie dem ehemaligen Wertheim-Standort sehen wir eine besondere Lagegunst für eine stadtverträgliche Hochhausbebauungen.

Ein verbindlicher Hochhausentwicklungsplan für Berlin soll die Entwicklung von bezahlbaren, nachhaltigen Wohn- und Gewerberaum und den gleichzeitigen Ausbau der sozialen Infrastruktur unterstützen.

Den besten Architekten und Entwicklern auf der ganzen Welt die Möglichkeit zu geben, solche Gebäude in Berlin zu entwickeln, muss Teil unserer Strategie und unseres Handelns für mehr bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum sein.

Mit dem Hochhausentwicklungsplan werden wir im 1. Quartal 2024 weitere Weichenstellungen für mehr Wohnraum in der Metropolenregion vornehmen.

Darüber hinaus gilt: Schneller Bauen in Berlin

Auch mit einer Hochhausplanung und verwirklichten Projekten wird aber der Mangel an Wohnungen und bezahlbaren Gewerberäumen nicht allein gelöst werden können.

Deswegen ist die Beschleunigung von (Genehmigungs-) Verfahren für den Neubau von entscheidender Bedeutung.

Im Rahmen des Schneller-Bauen-Gesetzes wollen wir für Neubauvorhaben prüfen, ob , auf versiegelten Flächen bspw. auf Parkplätzen oder versiegelten Konversionsflächen bei denen 25% der Fläche entsiegelt wird, 75% der Fläche ohne weitere Untersuchungen innerhalb des Stadtgebietes bebaut werden kann. Genehmigungen für solche Bauten sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einpassen, nach §34 BauGB zu erteilen.

Außerdem wollen wir dafür sorgen, dass Gebäude mit einer Höhe von bis zu 65m nicht mehr als Sonderbauten behandelt werden. Hierfür wollen wir die Bauordnung anpassen und das Hochhausleitbild überarbeiten.

Wir wollen außerdem die Voraussetzungen schaffen, sämtliche Flächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin auf dem Gebiet des Landes Brandenburg befinden, unverzüglich zur Bebauung durch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften und private Projektentwickler mit einer grundbuchlichen Bindung an den Zweck (Wohnungsneubau) und die Mietmodelle (Wohnungen mit Sozialbindung und Mietwohnungen für mittlere Einkommen) freizugeben.

Als eines der wichtigsten Instrumente wollen wir eine starre Genehmigungsfiktion für alle amtsinternen Stellungnahmen zur Erteilung einer Baugenehmigung und die Baugenehmigung an sich einführen. Diese kann nur durch Beschluss des Bezirksamts oder des Senats aufgehoben werden. Dies gilt ebenso für die Verfahren der Prüfung auf Landesebene, bspw. der Rechtsprüfung von Bebauungsplanverfahren.

Wir wollen die Bezirke als kommunale Plangeber dazu auffordern und sie dabei unterstützen, verstärkt vom Instrument der Vorhaben- und Erschließungspläne (§12 BauGB) Gebrauch zu machen. Außerdem sollen Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchgeführt werden.

Wir werden sämtliche in bezirklicher Zuständigkeit geführten Bebauungsplanverfahren, deren letzte Verfahrensschritt länger als drei Jahre zurückliegt bzw. deren

Aufstellungsbeschluss länger als fünf Jahre zurückliegt, einer Überprüfung unterziehen.





Wir wollen den Dachgeschossausbau erleichtern und zu diesem Zweck sämtliche erlassene oder zu erlassende Satzungen des sozialen Erhaltungsrechtes (§172 BauGB) auf ihren Inhalt in Bezug auf die Verhinderung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum überprüfen und die Bezirke anhalten, diese Satzungen entsprechend zu ändern.

Wir werden eine Volksbefragung zur (Teil-)Bebauung des Tempelhofer Feldes initiieren.

Die Vereinfachung von Vorschriften, die Entwicklung der neuen Stadtquartiere, die Schaffung von Wohnraum auf in Berliner Eigentum befindlichen Flächen in Brandenburg, Konzepte für eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes, die behutsame Nachverdichtung in der Stadt und eine Hochhausentwicklung sind für uns keine Gegensätze, sondern gleichwertige Bestandteile für mehr Wohn- und Gewerberaum in Berlin.

CDU-Fraktion Berlin

Preußischer Landtag | 10111 Berlin

-  Telefon: (030) 23 25 21 15
-  Telefax: (030) 23 25 27 65
-  mail@cdu-fraktion.berlin.de
-  www.cdu-fraktion.berlin.de