



Stadtentwicklung

# Hochhausleitbild für Berlin

Qualität – Kompensation – Partizipation  
Mehrwerte für die Allgemeinheit







## Hochhausleitbild für Berlin

### Qualität – Kompensation – Partizipation Mehrwerte für die Allgemeinheit



© Benn Gross

Berlin wächst und zieht jedes Jahr neue Bewohnerinnen und Bewohner an. Gleichzeitig ist der noch zur Verfügung stehende Raum begrenzt. Hochhäuser können dazu beitragen, die erforderliche Nachverdichtung in flächenschonender Weise zu ermöglichen und den vielfältigen Flächenansprüchen in einer expandierenden Stadt zu begegnen.

Aufgrund ihrer Präsenz und stadtbildprägenden Wirkung müssen künftige Hochhausvorhaben immer auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen. Das kann insbesondere durch die gestalterische und nutzungsspezifische Aufwertung des Umfeldes und des öffentlichen Raumes erreicht werden, aber auch durch die Stärkung von urbanen und sozial gemischten Quartiersstrukturen.

Um Hochhausprojekte verträglich in unsere Stadt und die direkte Nachbarschaft zu integrieren, liegt ein besonderer Fokus auf der partizipativen Einbindung der Stadtgesellschaft und der engagierten Nachbarschaften.

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossen. Es setzt den strategischen Rahmen für den Umgang mit Hochhausvorhaben seitens der Politik, der Verwaltung und der Investoren mit dem Ziel, Mehrwerte für die vielfältigen Bedürfnisse der Stadtgesellschaft zu schaffen.

#### **Katrin Lompscher**

Senatorin für Stadtentwicklung  
und Wohnen in Berlin



© Rico Prauss

In einer Stadt wie Berlin, ohne wesentliche Topografie, haben Hochhäuser eine das Stadtbild und seine Silhouette besonders stark dominierende Wirkung. Deshalb bedarf es eines klaren fachlichen und prozessualen Rahmens für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch herausragende und funktional zukunftsfähige Hochhäuser. Das soll das Hochhausleitbild für Berlin künftig leisten. Die darin enthaltenen Planungsgrundsätze sind Richtschnur für die Qualitätssicherung in dynamischen und diskursiven Planungsprozessen.

Hochhäuser müssen unter der Maßgabe einer besonderen Verantwortung für die Stadtentwicklung geplant und errichtet werden. Dies geht nur mit Wettbewerben und der produktiven Konkurrenz um die beste städtebauliche und architektonische Lösung. Dass dabei die interessierte Fachöffentlichkeit, die lokale Nachbarschaft und die Politik gemeinsam mit künftigen Investoren und Bauherrenschaften in einen konstruktiven Dialog treten werden, versteht sich von selbst.

Das Ziel, die gemischte und belebte Stadt zu bewahren, erfordert, dass Hochhäuser multifunktional genutzt werden und im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss öffentlich zugänglich sind.

#### **Regula Lüscher**

Senatsbaudirektorin/  
Staatssekretärin für Stadtentwicklung



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Inhaltsverzeichnis	5
Präambel	7



1. Rahmenbedingungen	9
1.1. Abgeordnetenhausbeschluss und Leitsätze	9
1.2. Was beinhaltet das Hochhausleitbild?	11
1.3. Was können Hochhäuser für die Stadtentwicklung leisten?	12
1.4. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Hochhausneubau	13

2. Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes	17
2.1. Grundsätzliche Anwendungsvoraussetzungen	17
2.2. Bauordnungsrechtliche Hochhausdefinition	17
2.3. Regelfall der Anwendung – Das „Berliner Hochhaus“	17
2.4. Weitere Anwendungsbeispiele	18
2.5. Keine Anwendung	18

3. Hochhäuser in Berlin	21
3.1. Entstehungszeiträume	22
3.2. Nutzung	25
3.3. Wohnhochhäuser	26



4. Übergeordnete Prüfkriterien	29
4.1. Schutzgebiete	29
4.2. Flächennutzungsplan	32
4.3. Verkehrliche Anbindung	35
4.4. Übergeordnete Prüfkriterien im Überblick	37

5. Planungsgrundsätze	41
5.1. Allgemeine Planungsgrundsätze	41
5.1.1 Qualität	41
5.1.2 Kompensation	43
5.1.3 Mehrwert	44
5.2. Planungsgrundsätze für den Prozess / das Verfahren	46
5.2.1 Partizipation	46
5.2.2 Wettbewerb	48
5.2.3 Bebauungsplan	49
5.3. Spezifische Planungsgrundsätze für das Hochhausvorhaben	54
5.3.1 Nachhaltigkeit	54
5.3.2 Multifunktionalität	57
5.3.3 Offenes Erdgeschoss	59
5.3.4 Offenes Dachgeschoss	60
5.4. Die Planungsgrundsätze im Überblick	63



6. Planungsprozess	65
Phase 1 – Projektidee	66
Phase 2 – Konzept	68
Phase 3 – Planung	70
Phase 4 – Realisierung	71







## Präambel

Berlin ist 30 Jahre nach dem Mauerfall eine dynamisch wachsende Stadt. Doch die räumlichen Entwicklungspotenziale sind begrenzt und die Nutzungsanforderungen steigen. Bezahlbarer Wohnraum und Flächen für neue Arbeitsplätze sind knapp. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung wird auch aus Gründen des Klimaschutzes zur Aufgabe der Stadtplanung.

Die „Hochhausfrage“ rückt damit zwangsläufig in den Fokus der Stadtentwicklungsdebatten. Und die Antwort erscheint so naheliegend wie folgerichtig. Wenn die vielfältigen Neubaubedarfe und Nutzungsansprüche nicht mehr durch weiträumigen Flächenverbrauch befriedigt werden können und sollen, warum nicht zunehmend in die Höhe bauen?

In einer auch vertikal gedachten Stadt könnten Hochhäuser einen Beitrag dazu leisten, der anhaltend hohen Nachfrage nach qualifizierten Räumen für gut angebundene Wohnungen und attraktive Büros, für den Handel und wichtige kulturelle und soziale Angebote vor dem Hintergrund von Bevölkerungszunahme und Wirtschaftswachstum zu begegnen.

Doch keine andere Bebauungstypologie ist so umstritten: Hochhäuser gelten nach wie vor als wesentlicher Bestandteil moderner Innenstädte sowie als faszinierende Projektionsfläche für Urbanität, wirtschaftliche Prosperität und dynamische Entwicklung. Sie können als städtebauliche Landmarken mit hohem Orientierungswert wirken, Zentrenfunktionen stärken und die vorrangige Innenentwicklung durch Nachverdichtung unterstützen. Mit ihnen verbunden werden aber auch die Dominanz ökonomischer Interessen über die Bedürfnisse der Allgemeinheit, die Sorge um den Verlust des gewohnten, identitätsstiftenden Stadtbildes sowie die räumliche Konzentration sozialer Probleme.

Das Hochhausleitbild für Berlin soll deshalb einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung angesichts steigender Flächennachfrage und sinkenden Angebots, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten.

Am Anfang jeder städtebaulichen Entscheidung steht dabei immer die konkret vor Ort und im gesamtstädtischen Zusammenhang zu lösende stadtplanerische Aufgabe. Folglich wird stets zu prüfen sein, ob das Hochhaus oder eine andere Bebauungsform die optimalen Voraussetzungen zur Bewältigung der Herausforderung in der jeweiligen Konstellation bietet. Dabei werden für ein Hochhausprojekt in aller Regel deutlich größere Anforderungen an die Begründung der Standortentscheidung zu stellen sein, als bei anderen Bautypologien.

Im Folgenden werden zunächst die Rahmenbedingungen für das Hochhausleitbild erläutert (Kap. 1) und sein Anwendungsbereich bestimmt (Kap. 2). In einem kurzen Überblick wird die Bestandssituation von Hochhäusern in Berlin dargestellt (Kap. 3). Grundlegende, übergeordnete Kriterien für die Wahl eines Hochhausstandortes werden aufgezeigt (Kap. 4).

Auf der Basis von zehn Planungsgrundsätzen werden mit dem Hochhausleitbild qualitative Anforderungen an Hochhausvorhaben in Berlin definiert (Kap. 5). Ziel ist es, Hochhäuser als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern, die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren. Um dies zu erreichen, bedarf es eines partizipativen, qualitätssichernden Planungsprozesses in vier Phasen (Kap. 6).

### **1. Hochhäuser sind Bausteine einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung**

Hochhäuser sollen durch ergänzende funktional und sozial gemischte Nutzungsangebote Impulse für die Stabilisierung von städtischen Räumen geben. Sie können einen Beitrag zur Wohnraumversorgung auch für mittlere und niedrige Haushaltseinkommen sowie zur Bereitstellung moderner Gewerbe- und Büroflächen leisten. Das Hochhausleitbild darf keine Bodenspekulationen „anheizen“.

### **2. Hochhäuser müssen Mehrwerte für die Stadtentwicklung schaffen**

Künftige Hochhausvorhaben müssen hinsichtlich Nutzbarkeit, Funktion, Architektur und Stadtbild wesentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit und in Bezug auf ihre Nachbarschaft generieren.

### **3. Das Hochhausleitbild unterstützt die gewachsene städtebauliche Struktur**

Das Hochhausleitbild ergänzt und fördert die Polyzentralität und die Morphologie Berlins. Es unterstützt die Zentrenbildung und leistet einen Beitrag zur Quartiersbildung bzw. zur Qualifizierung bestehender Quartiere.

### **4. Das Hochhausleitbild ist die Basis für die Ausgestaltung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**

Das Hochhausleitbild bildet als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept die Grundlage für die Ausgestaltung und Anwendung von bestehenden Rechtsinstrumenten durch die beteiligten Behörden auf Senats- und Bezirksebene.

### **5. Das Hochhausleitbild bestimmt einheitliche Qualitätskriterien und klare Qualitätsanforderungen**

Das Hochhausleitbild definiert konsistente und innovative städtebauliche, architektonische, gestalterische, denkmalschutzbezogene, nutzungsspezifische, erschließungstechnische sowie ökologische Standards für künftige Hochhausvorhaben im Land Berlin.

### **6. Das Hochhausleitbild befördert Investitionssicherheit und Gleichbehandlung**

Als einheitliche Beurteilungsgrundlage trägt das Hochhausleitbild zur Investitionssicherheit bei und dient der Gleichbehandlung von Vorhabenträgern und Bauherren im gesamten Stadtraum. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung von Vorhabenträgern und Bauherren zur Kompensation und zum Ausgleich städtebaulicher Spannungen in Folge von Hochhausvorhaben.

### **7. Das Hochhausleitbild beinhaltet Vereinbarungen zur Prozessqualität**

Das Hochhausleitbild definiert Verfahrensgrundsätze für die Vorbereitung und Umsetzung von Hochhausprojekten im Land Berlin. Es formuliert planerische Entscheidungsprinzipien und macht Vorschläge zur Einbeziehung der Öffentlichkeit.



# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1. Abgeordnetenhausbeschluss und Leitsätze

Mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 6. April 2017 wurde der Berliner Senat aufgefordert, für Berlin unter Einbeziehung der Bezirke und der Stadtgesellschaft einen Hochhaus-Entwicklungsplan zu erarbeiten. Hierbei sollen städtebauliche Qualitätskriterien sowie die stadträumliche Verteilung von Hochhausstandorten berücksichtigt werden. Die Leitplanung soll im Benehmen mit den Bezirken als Orientierungsrahmen in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

Beschluss

Auf Grundlage dieses Beschlusses und vor dem Hintergrund des Wunsches nach einer gesamtstädtischen Entscheidungsgrundlage seitens Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft formulieren die links stehenden Leitsätze<sup>1</sup> den stadtentwicklungspolitischen Anspruch an ein Hochhausleitbild für das Land Berlin. Die Leitsätze setzen den Rahmen für die daran anschließende Erarbeitung des Hochhausleitbildes und dessen inhaltliche Konkretisierung.

1 Dem Abgeordnetenhaus von Berlin am 09.05.2018 zur Kenntnisnahme mitgeteilt.



Stadtsilhouette von West nach Ost







## 1.2. Was beinhaltet das Hochhausleitbild?

### Vorgaben zu Qualität und Planungsprozess

Das Hochhausleitbild setzt den fachlichen und prozessualen Rahmen für im städtebaulichen Kontext compatible, architektonisch herausragende und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Es beinhaltet grundlegende qualitative und verfahrenstechnische Vorgaben für die Planung von Hochhäusern in Berlin. Die darin enthaltenen Planungsgrundsätze (Kap. 5) gelten als Richtschnur für die Qualitätssicherung in dynamischen und diskursiven Planungsprozessen (Kap. 6).

Die konkrete Umsetzung wird vielfach Gegenstand einer notwendigen projektspezifischen Aushandlung sein. So können etwa detaillierte gestalterische Anforderungen nie abstrakt, sondern nur im Kontext der Umgebung definiert werden. Ebenso kann die Frage nach Mehrwertoptionen nur unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Bedingungen und Möglichkeiten beantwortet werden. Insofern erhebt das Hochhausleitbild nicht den Anspruch, ein abgeschlossenes Regelwerk zu sein, sondern lässt durchaus Raum für noch nicht „vorausgedachte“ Lösungen, die qualitätvolle, nachhaltige und Mehrwerte schaffende Hochhausvorhaben ermöglichen.

Projektspezifische  
Aushandlung

### Standortwahl und lokale Detailkonzepte

Auf der gesamstädtischen Ebene des Hochhausleitbildes werden die wesentlichen planerischen Prüfkriterien aufgezeigt, die bei der Wahl eines Hochhausstandortes zu berücksichtigen sind. Es werden keine standortgenauen Aussagen zur räumlichen Verortung von neuen Hochhäusern getroffen. Ebenso werden keine dezidierten Entwicklungsziele zu Höhen, Nutzungen oder Gestaltungen für bestimmte Zonen, Quartiere oder Liegenschaften aufgestellt.

Somit wird eine Beeinflussung der Bodenpreisentwicklung als Folge konkreter räumlicher Darstellungen möglicher künftiger Hochhausentwicklungen vermieden und es werden keine Grundstücksspekulationen und gegebenenfalls daraus resultierende Entwicklungsblockaden durch ein gesamstädtisches Hochhausleitbild ausgelöst.

Vermeidung von  
Bodenspekulation

Die Erfahrung aus anderen kommunalen Hochhauskonzepten zeigt zudem, dass eine strategische Steuerung von Hochhausansiedlungen nach stadtgestalterischen Erwägungen (z.B. Akzentuierung besonderer Situationen, Betonung von Sichtachsen) und übergeordneten visuellen Leitbildern im gesamstädtischen Kontext nur bedingt umsetzbar ist. Eine Investitionsentscheidung zugunsten eines Hochhauses ist neben der städtebaulichen Eignung eines Standortes maßgeblich von der Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Bebauungs- und Nutzungskonzepten abhängig. Dieser Zusammenhang kann im Rahmen eines Hochhausleitbildes für ganz Berlin nicht in der erforderlichen Tiefe antizipiert werden.

In der großen, vielfältigen und polyzentral strukturierten Stadt Berlin können deshalb konkrete, raumbezogene Planungen mit Hochhaustypologien nur im Rahmen lokaler Detailkonzepte entwickelt werden, deren Aufstellung unter Berücksichtigung und Umsetzung der übergeordneten Vorgaben des Hochhausleitbildes erfolgt. Detailkonzepte können sowohl auf der Maßstabebene eines gesamten Stadtbezirks als auch für bezirkliche Teilräume und als Vorstufe konkreter Vorhabenplanungen entwickelt werden.

Lokale  
Detailkonzepte



### Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung

#### Abwägungsdirektive

Das Hochhausleitbild bewirkt keine Änderung der formalen rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Hochhäuser. Mit dem Beschluss des Senats erhält das Hochhausleitbild für Berlin den Status einer „Abwägungsdirektive“, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

### 1.3. Was können Hochhäuser für die Stadtentwicklung leisten?

#### Städtebauliche Leitfunktion

In einer Stadt wie Berlin ohne relevante Topografie kann Hochhäusern mit ihrer Stadtbild prägenden physischen Präsenz eine wichtige Funktion als städtebaulicher Fixpunkt und Landmarke zukommen. Hochhäuser können als städtebauliche Dominante den Standort bedeutender und zentraler Funktionen markieren, als „Eingangstor“ von einem in das andere Quartier fungieren und Orientierung in der Stadtsilhouette vermitteln. Im besten Fall können sie sogar als Wahrzeichen eines Gebiets oder der gesamten Stadt Geltung erlangen. Im modernen Städtebau übernehmen sie damit Funktionen, die zuvor vornehmlich Sakralbauten, repräsentativen Herrschaftsbauten und besonderen technischen Anlagen (Fernsehturm, Funkturm) vorbehalten waren.

#### Sorgfältige Standortwahl

Voraussetzung für die Funktion als städtebaulicher Leittypus ist die sorgfältige Standortwahl mit Bezug auf Orientierung, Leitfunktion, Sichtbarkeit und Sichtachsen im örtlichen und gesamtstädtischen Kontext sowie die Berücksichtigung des Ausnahmecharakters des Gebäudetypus Hochhaus – auch hinsichtlich der besonders hohen Anforderungen an dessen Gestaltqualität (vgl. Planungsgrundsatz *Qualität*, Pkt. 5.1.1). Bereits bestehende Landmarken sollten in ihrer Wirkung durch neue Hochhausvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Stärkung der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch postuliert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die Zersiedelung des Landschaftsraums soll reduziert, die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Anstatt Infrastrukturen und Versorgungsanlagen neu aufzubauen, gilt es, die vorhandenen optimal zu nutzen und eine kompakte und ressourcenschonende Siedlungsstruktur zu generieren. Weite Verkehrswege zwischen Zentren und Peripherien sollen vermieden werden.

#### Effiziente Flächennutzung

Hochhäuser ermöglichen eine effiziente bauliche Nutzung der verbleibenden innerstädtischen Bebauungspotenziale in Form einer verhältnismäßig hohen baulichen Ausnutzung bei gleichzeitig relativ geringer Flächeninanspruchnahme. Mit gezielter Nachverdichtung durch Hochhäuser kann der Randwanderung von anderenfalls nicht mehr im bestehenden Siedlungsraum unterzubringenden Nutzungen entgegengewirkt und die Innenentwicklung durch die Schaffung zusätzlicher Flächenangebote für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten gestärkt werden.

Voraussetzung für eine verträgliche Innenentwicklung ist die Kompensation der Nachteile hoher baulicher Verdichtungen (vgl. Planungsgrundsatz *Kompensation*, Pkt. 5.1.2).

## Stärkung von Wirtschaft und Zentren

Die Angebotssituation auf dem Berliner Büro- und Gewerbeflächenmarkt ist angespannt. Mit dem Bau von Hochhäusern kann die Wirtschaftsentwicklung Berlins unterstützt werden, indem moderne Büro- und Gewerbeflächenangebote, vorrangig in den Zentren der Nachfrage, bereitgestellt werden. Somit erlangt das Hochhaus gerade in diesem Nutzungssegment (wieder) höhere Relevanz.

Neben der städtebaulichen Akzentuierung kann der Bau von Hochhäusern die vorhandenen städtischen Zentren mittels einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und einer besseren Auslastung vorhandener Einrichtungen durch zusätzliche Beschäftigte, Bewohner und Nutzer in ihrer Funktion stärken und damit die gewachsene Polyzentralität Berlins fördern.

Erhöhung der  
Angebotsvielfalt

Voraussetzung ist, dass Hochhäuser neben wirtschaftlichen Vorteilen auch Mehrwerte für die allgemeine Stadtentwicklung, etwa in Form der Aufwertung des Umfelds und des Quartiers sowie der Bereitstellung öffentlich zugänglicher Nutzungsangebote generieren (vgl. Planungsgrundsatz *Mehrwert*, Pkt. 5.1.3).

## Beitrag zur Wohnraumversorgung

Mit dem Neubau von Wohnhochhäusern kann ein Beitrag zur Deckung der sehr hohen Wohnungsnachfrage angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums in Berlin geleistet werden. Durch eine punktuelle Nachverdichtung mit Hochhäusern können zusätzliche Wohnflächen in einem günstigen Verhältnis zu vergleichsweise geringem Grundflächenbedarf geschaffen werden. Nachteilige Auswirkungen in Form der Inanspruchnahme bestehender Grün- und Freiflächen und weiterer Flächenversiegelung können stärker begrenzt werden, als etwa bei flächenintensiven Block- oder Zeilenbauweisen. Dies kann die Quartiersverträglichkeit und Akzeptanz im Umfeld begünstigen.

Die Nachverdichtung mit Wohnhochhäusern kann gezielt zur Stabilisierung der innerstädtischen Wohnfunktion eingesetzt werden und als Ergänzung bestehender Großwohnsiedlungen zu deren stärkerer sozialer Durchmischung durch unterschiedliche Wohnangebote beitragen.

Stabilisierung  
städtischen Wohnens

Voraussetzung für eine stadtverträgliche Schaffung von Wohnungen in Hochhäusern ist die Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, städtebaulicher Mehrwertoptionen (s.o.) sowie einer adäquaten sozialen Durchmischung mit Angeboten für breite Bevölkerungsschichten.

## 1.4. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Hochhausneubau

Die Herstellungskosten von Hochhäusern sind in aller Regel höher als bei Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze. Das bedeutet, dass der Quadratmeter Geschossfläche zu einem höheren Preis errichtet wird, als bei Gebäuden anderer Typologien. Dies ist zunächst auf die besonderen technischen Anforderungen an Brandschutz, Erschließung (Aufzüge), Fassade, Tragwerk und sonstige Gebäudetechnik zurückzuführen. Mit zunehmender Gebäudehöhe steigen im Hochhausbau zudem die Brandschutzanforderungen und der Erschließungsflächenanteil, wodurch der Anteil der eigentlichen Vermietungsfläche sinkt.

Hohe Herstellungskosten



Hinzu kommen häufig höhere Kosten für längere, komplexere Planungs- und Genehmigungsphasen, besonders aufwendigen Baustellenbetrieb, erforderlichen Einsatz von spezialisiertem Personal und besonderen Gerätschaften und lange Bauzeiten mit größerer Störungsanfälligkeit.

### Hohe Betriebskosten

Die Bewirtschaftung von Hochhäusern ist zumeist ebenfalls vergleichsweise aufwendig und kostenintensiv. Dies ist bedingt durch Betrieb und Wartung der Haustechnik, erhöhte Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen (z.B. für Fassade und Aufzüge) sowie höhere Umlagen, etwa für Facility Management und Versicherungen.

Demgegenüber ist der Anteil nicht vermiet- oder veräußerbarer Flächen – also etwa Flächen für die Konstruktion und den vertikalen Erschließungskern (Fahrstühle, Sicherheitstreppenhäuser) sowie für technische Systeme (Versorgungs- und Brandschutzanlagen) – gemeinhin besonders groß.

### Hohes Mietniveau

Demzufolge setzen Hochhausprojekte nach immobilienwirtschaftlichen Maßstäben ein anhaltend hohes Mietniveau bei Büros, Gewerberäumen und Wohnungen beziehungsweise eine dauerhafte Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen voraus. Allein die Projektgröße in Verbindung mit der Notwendigkeit, anhaltend hohe Mieten oder Verkaufspreise zu erzielen, führt zu gewissen Vermarktungsrisiken.

### Hohe Bodenpreise

Ein hohes Bodenpreisniveau begünstigt das immobilienwirtschaftliche Interesse am Hochhausbau. Denn die Möglichkeit einer hohen Grundstücksausnutzung kann den Nachteil hoher Grundstückspreise kompensieren, da mit steigender Verdichtung der Kaufpreis pro Quadratmeter Geschossfläche tendenziell sinkt. Bei geringerem Bodenpreisstandard, gepaart mit ausreichender Flächenverfügbarkeit, sinkt die Motivation zur Umsetzung kostenintensiver und risikoreicher Hochhausprojekte zugunsten niedrigerer, dafür größere Grundflächen beanspruchender Bauweisen.

Wenn die gebietstypischen Dichten bzw. die GFZ-Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) nicht überschritten werden dürfen, benötigen Hochhäuser außergewöhnlich große Grundstücke, die in Innenstadtlagen kaum zur Verfügung stehen. Zudem sind die höheren Investitions- und Betriebskosten sowie die Vermarktungsrisiken ohne höhere Grundstücksausnutzung nicht zu rechtfertigen.

### Bodenspekulation

Die Aussicht auf eine hohe bauliche Verdichtungsmöglichkeit durch Hochhäuser kann die Bodenspekulation, das heißt das Ausnutzen von Preisunterschieden in einem begrenzten Zeitraum begünstigen. Das kann auch dazu führen, dass die bauliche Umsetzung oder der rasche Verkauf an einen Bauwilligen in Erwartung weiterer Preissprünge unterbleiben, um zunächst den geeigneten Zeitpunkt für eine Abschöpfung des finanziellen Zuwachses abzuwarten. Bei hohen Bodenpreissteigerungsraten kann sich der Vorgang des spekulativen Erwerbs und Weiterverkaufs mehrfach wiederholen, wodurch es zu einer Blockade der städtebaulich angestrebten Entwicklung kommen kann.

### Voraussetzungen für Hochhausbau

Der Umstand, dass der Berliner Immobilienmarkt die dargestellten Bedingungen – hohes Miet-/Preisniveau aufgrund dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums, deutlich steigende Grundstückspreise aufgrund hoher Nachfrage und geringer werdender Bauflächenverfügbarkeit – erst seit wenigen Jahren aufweist, erklärt die zunächst relativ geringe Investitionstätigkeit im Hochhaussektor seit der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften.









## 2. Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes

### 2.1. Grundsätzliche Anwendungsvoraussetzungen

Das Hochhausleitbild und seine Planungsgrundsätze (Kap. 5) sind für alle Hochhausvorhaben anzuwenden, die einer besonderen Begründung auch im gesamstädtischen Kontext bedürfen. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die dazu geeignet sind, aufgrund ihrer Höhe, ihres Bauvolumens und ihrer Wahrnehmbarkeit den städtebaulichen Maßstab des Gebietszusammenhangs zu durchbrechen, deren prägende Einflüsse auf das Stadtbild deutlich über das nähere Umfeld hinausweisen und deren stadtstrukturelle Folgen nicht lokal begrenzt bleiben. Neben den stadtgestalterischen Aspekten können auch wesentliche Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr oder die Umwelt die Begründung eines gewählten Hochhausstandortes im städtischen Gesamtgefüge erforderlich machen.

### 2.2. Bauordnungsrechtliche Hochhausdefinition

Die Bauordnung für Berlin definiert ein Hochhaus als ein Gebäude, in dem die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über Geländeoberfläche beträgt (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln).

Hochhaus  
nach Bauordnung

Hochhäuser sind Sonderbauten, bei denen das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 der Berliner Bauordnung durchzuführen ist. An Sonderbauten können besondere Anforderungen gestellt werden, welche sich bei Hochhäusern beispielsweise auf Brandschutzanlagen, die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen sowie die Lüftung und Rauchableitung erstrecken können.

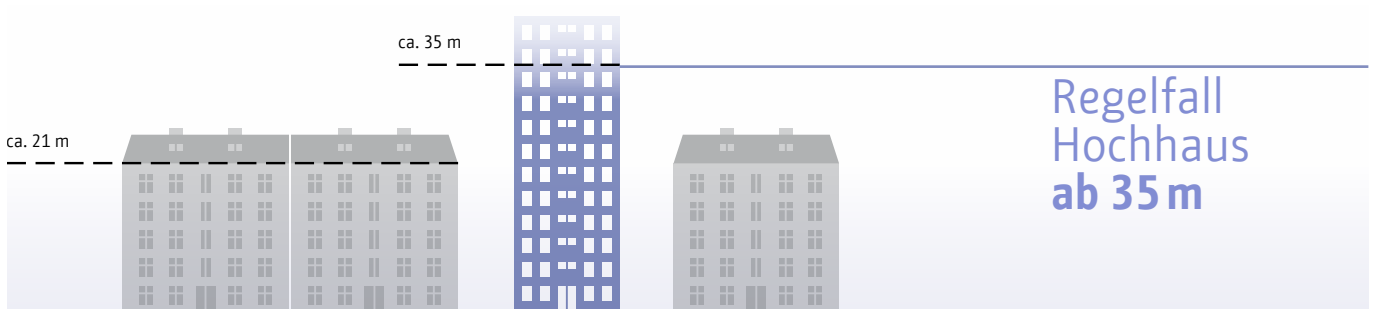
Besondere  
Anforderungen

Besondere Anforderungen an Zuwegungen für die Feuerwehr, Bauteile, Rettungswege und technische/sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung bei Hochhäusern regelt zudem die Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR).

### 2.3. Regelfall der Anwendung – Das „Berliner Hochhaus“

Eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Auswirkungen, wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Höhe eines Hochhausvorhabens die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet. In überwiegend durch die „Berliner Traufe“ (21–22 m)

Überschreitung des  
Umgebungsmaßstabs



Regelfall der Anwendung – Hochhaus ab 35 m Höhe



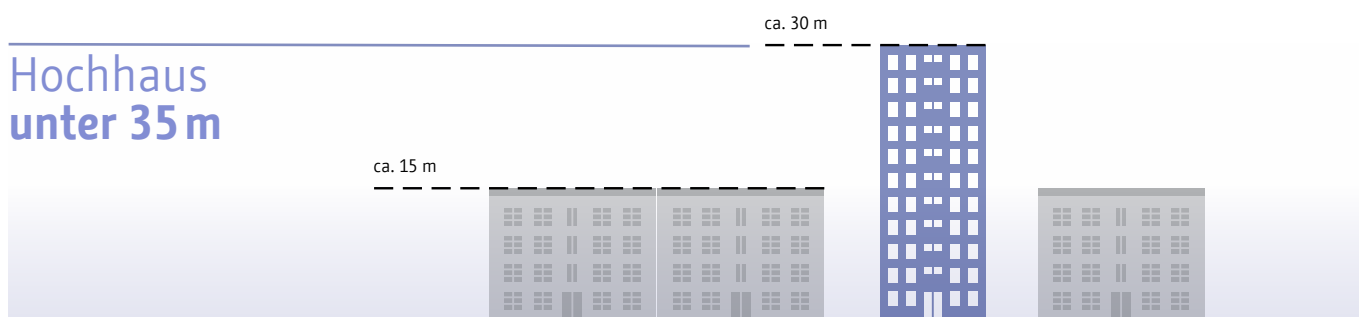
geprägten Innenstadtbereichen wird als Regelfall für die Anwendung des Hochhausleitbildes das „Berliner Hochhaus“ mit einer Höhe ab 35 m definiert (untergeordnete technische Dachaufbauten sind nicht einzurechnen).

### 2.4. Weitere Anwendungsbeispiele

#### Sonderfall bei niedriger Umgebungsbebauung

Hochhausvorhaben zwischen der bauordnungsrechtlichen „Hochhausgrenze“ bis zu einer Höhe von knapp unterhalb von 35 m werden in den meisten Fällen keine das Stadtbild prägenden Dominanten darstellen, die einer Würdigung im gesamtstädtischen Rahmen bedürften. Allerdings kommt es auf den städtebaulichen Kontext an, in den ein Hochhaus eingefügt werden soll und auf die städtebauliche Eigenart der Umgebung, die durch einen Hochhausneubau beeinflusst werden könnte.

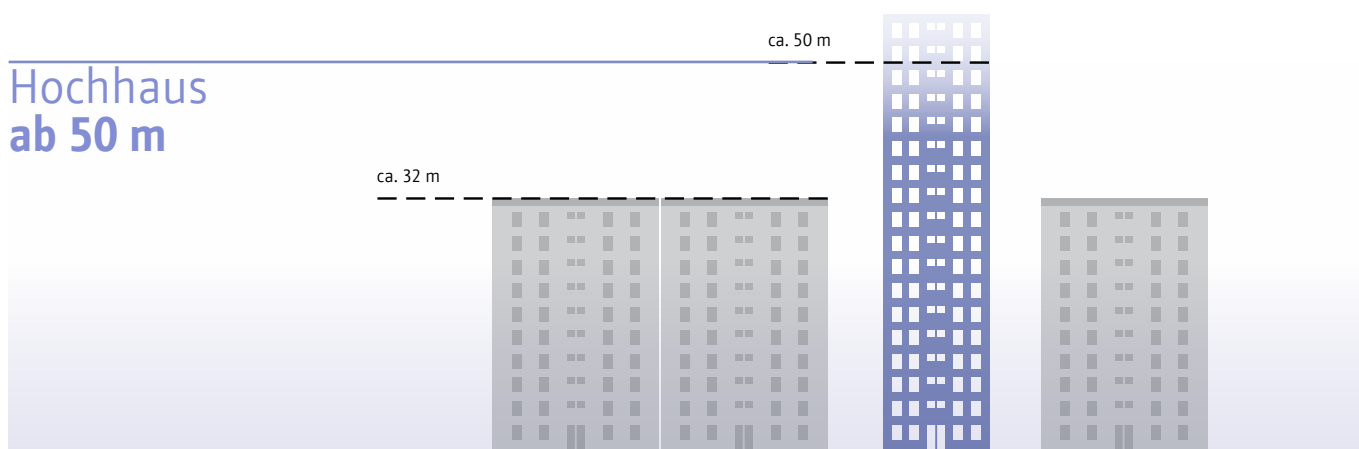
Wenn der Umgebungsmaßstab durch eine Bebauung deutlich unterhalb von 20 m geprägt ist, kann auch ein Hochhausprojekt mit einer geringeren Höhe als 35 m das Ortsbild und die Stadtstruktur erheblich beeinflussen. In diesem Fall ist das Hochhausleitbild anzuwenden.



Sonderfall der Anwendung – Hochhaus unter 35 m Höhe sprengt Umgebungsmaßstab

#### Sonderfall bei hoher Umgebungsbebauung

Im Einzelfall, etwa im Bereich bestehender Großwohnsiedlungen, kann die Neuerrichtung eines Hochhauses an einem Standort geplant sein, dessen nähere Umgebung bereits maßgeblich durch eine Hochhausbebauung geprägt ist. Das Hochhausleitbild ist anzuwenden, wenn die Höhe des neuen Vorhabens den bis dato prägenden Höhenmaßstab erheblich, das heißt um mehr als 50 % überschreitet.



Sonderfall der Anwendung – Hochhaus sprengt Umgebungsmaßstab z.B. erst ab 50 m

### 2.5. Keine Anwendung

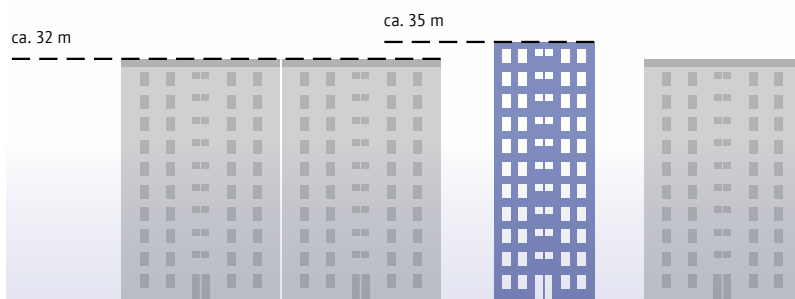
Bei Gebäuden unterhalb der bauordnungsrechtlichen „Hochhausgrenze“ wird das Hochhausleitbild nicht angewendet. Auch alle Vorhaben, für die bereits verbindliches Baupla-

nungsrecht oder eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegen, sind von der Anwendung ausgenommen. Bei Hochhausvorhaben, für die das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen wurde, ist die Anwendung im Einzelfall zu prüfen. Regelmäßig ist davon auszugehen, dass die Anwendung in Betracht zu ziehen ist, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden (§§ 3 u. 4 BauGB) durchgeführt wurden.

Keine Anwendung,  
wenn Zulässigkeit geklärt

Wenn ein Hochhaus innerhalb einer bereits durch Hochhausbebauung geprägten Umgebung errichtet werden soll und das vorherrschende Höhenniveau nicht oder nicht wesentlich überschreitet, kann gegebenenfalls eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB – ohne Bebauungsplanverfahren – gegeben sein. Konkret kommt hier insbesondere die Ergänzung bestehender Großwohnsiedlungen mit Hochhäusern durch weitere Wohnhochhäuser in Betracht. In solchen und vergleichbaren Konstellationen ist die Anwendung des Hochhausleitbildes nicht erforderlich.

Keine Anwendung  
bei Einfügen



Keine  
Anwendung

Keine Anwendung, Hochhaus fügt sich in den Umgebungsmaßstab ein.

In einem Umfeld, das ausschließlich durch eine sehr niedrige Bebauung und geringe Dichten geprägt ist, wird die Errichtung von Hochhäusern in aller Regel grundsätzlich nicht in Betracht kommen und folglich kein Erfordernis zur Anwendung des Hochhausleitbildes gegeben sein. Dies betrifft vor allem eher randstädtisch gelegene Bereiche, für die im Flächennutzungsplan Berlin Wohnbauflächen mit geringer bis höchstens mittlerer Dichtestufe (W4, W3, vgl. Pkt. 4.2.) dargestellt sind.

Keine Anwendung, wenn  
Hochhäuser nicht möglich



In der Regel kein Anwendungserfordernis bei niedriger Umgebung und geringer Dichte

Ausnahmetatbestände können sich im Einzelfall ergeben, beispielsweise bei der Arrondierungen einer Großwohnsiedlung durch eine weitere Wohnhochhausbebauung in räumlicher Nähe zu gering bebauten Gebieten. Das Hochhausleitbild ist anzuwenden, wenn das Hochhausvorhaben den bestehenden Höhenmaßstab der Großwohnsiedlung deutlich überschreitet. (s.o.).

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Hochhäusern, wie Umnutzung, Erweiterung, Aufstockung oder Modernisierung, kann das Hochhausleitbild nur dann Anwendung finden, wenn diese Maßnahmen das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans auslösen und somit eine Berücksichtigung des Leitbildes im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses ermöglicht wird.

Maßnahmen im Bestand







### 3. Hochhäuser in Berlin

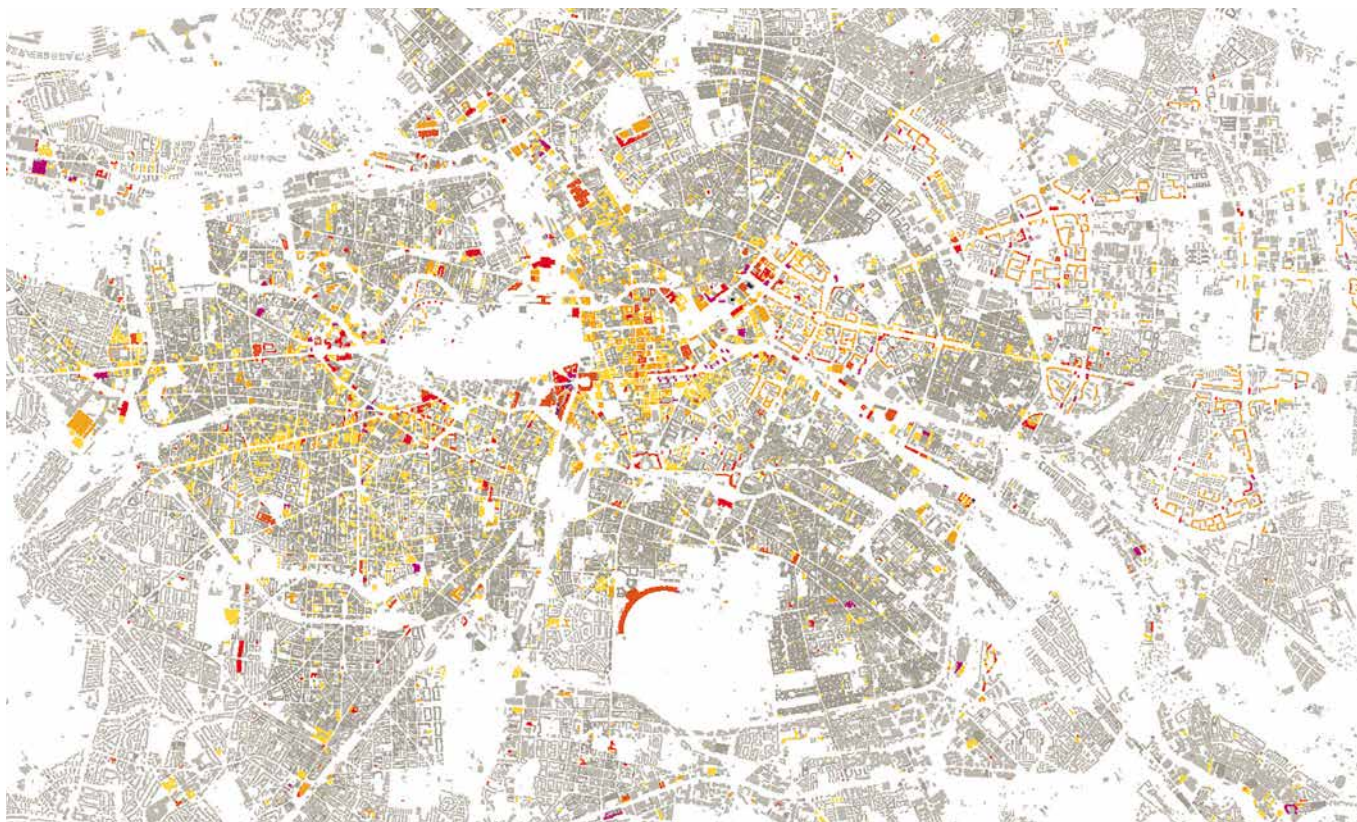
Nur etwa 1.300 (ca. 0,35 %) der rund 370.000 Bauten in Berlin sind höher als 35 m. Neben Hochhäusern befinden sich darunter auch technische Bauwerke und besondere Bauten, wie etwa der Fernsehturm am Alexanderplatz als das mit Abstand höchste Berliner Bauwerk (368 m einschließlich Antenne) sowie Kirchtürme und Kraftwerke. Etwa 7.400 Bauten (ca. 2 %) sind dem Höhenbereich zwischen 25 m und 35 m zuzuordnen.

Die Berliner Stadtsilhouette ist nicht maßgeblich von Hochhäusern bestimmt, sondern im Wesentlichen durch horizontale Ausrichtung und, vor allem in Innenstadtlagen, durch die „Berliner Traufe“ (ca. 21–22 m). Nur wenige Hochhäuser überschreiten eine Höhe von 60 m und wirken somit als prägende Landmarken im Stadtbild.

#### Legende

##### Höhe in m

0 – 20
20 – 25
25 – 30
30 – 35
35 – 40
40 – 60
60 – 80
80 – 100
100 – 120
120 – 130
368



Gebäudehöhen in Berlin – Ausschnitt Innenstadt

Es gibt bislang auch keine größeren, das Gesamtbild maßgeblich beeinflussende Hochhausquartiere. Einzelne Ansammlungen mehrerer Hochhäuser, ob im Zusammenhang geplant wie am Potsdamer Platz oder sukzessive entstanden wie in der City West, stehen für sich und entfalten keine weit über sich selbst hinausweisende Prägung. Berlin verfügt über keine „Skyline“. Hochhäuser sind bisher Einzelfälle, auch in den zentralen Bereichen der Stadt (siehe Abbildung S. 21).

Keine Skyline

Eine gewisse Ausnahme stellen die Großwohnsiedlungen der 60er- bis 80er-Jahre in beiden Stadthälften dar. Hier sind Hochhäuser mittlerer Größenordnung (etwa 35 m–50 m) häufig gebietsprägend. Doch diese Gebiete grenzen sich zumeist scharf und übergangslos von ihrer deutlich niedriger bebauten Umgebung ab.



### 3.1. Entstehungszeiträume

#### Frühe Phase

Hochhäuser im eigentlichen Sinne (keine Kirchen, Rathäustürme oder Technikbauwerke) gehören schon seit etwa 100 Jahren zum Berliner Stadtbild. Als erste Hochhäuser mit einer Höhe von über 60 m gelten der „Siemensurm“ in Siemensstadt (ca. 70 m, fertiggestellt 1918), der „Borsigturm“ in Tegel (ca. 65 m, 1924) und das „Ullsteinhaus“ (ca. 77 m, 1927) in Tempelhof. Bekanntestes Beispiel der frühen Nachkriegsmoderne ist das südliche Hansaviertel. Hier wurden im Rahmen der Interbau 1957 unter anderem sechs „Punkthochhäuser“ als Wohngebäude mit Höhen von jeweils gut 50 m errichtet.



1924 Borsigturm



1927 Ullsteinhaus

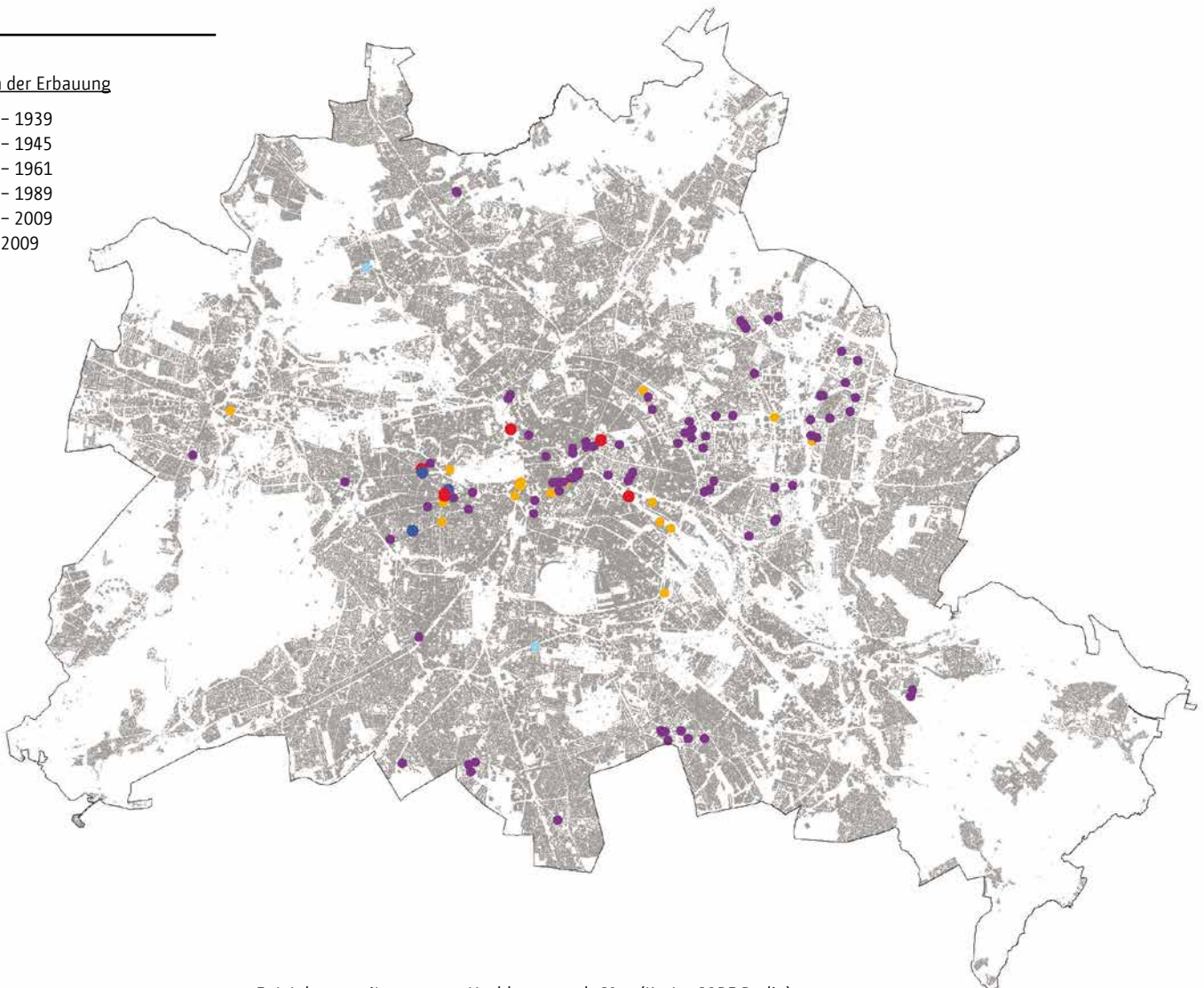


1957 Hansaviertel

#### Legende

##### Perioden der Erbauung

- 1918 – 1939
- 1939 – 1945
- 1945 – 1961
- 1961 – 1989
- 1989 – 2009
- nach 2009



Entstehungszeiträume von Hochhäusern ab 60 m (Karte: COBE Berlin)

Der Großteil der Hochhäuser über 60m Höhe entstand zwischen 1961 und 1989, zwischen Mauerbau und Mauerfall. In diesem Zeitraum wurden 90 von 120 Gebäuden dieser Höhenkategorie erbaut, darunter auch eine Vielzahl von Wohngebäuden, vornehmlich in Stadtrandlagen beider Stadthälften, aber auch einige innerstädtische Wohnhochhäuser.

1961–1989

Prominente Gebäude dieser Periode sind etwa das „Telefunkenhochhaus“ am Ernst-Reuter-Platz (ca. 80 m, 1960, s. S. 10), das „Axel-Springer-Hochhaus“ in Kreuzberg (ca. 78 m, 1965), das „Europa-Center“ am Breitscheidplatz (ca. 86 m, 1965), das heutige „Park Inn“-Hotelhochhaus am Alexanderplatz (ca. 125 m, 1970), das „Haus des Reisens“ an der Alexanderstraße (ca. 67 m, 1971), das „Internationale Handelszentrum“ an der Friedrichstraße (ca. 94 m, 1978), der „Steglitzer Kreisel“ an der Schloßstraße (ca. 120 m, 1980) und das Bettenhaus der Charité (ca. 72 m, 1982).



1965/1994 Axel-Springer-Hochhaus



1965 Europa-Center



1971 ParkInn-Hochhaus

Bekannte Wohngebäude aus dem Zeitraum zwischen 1961 und 1989 sind beispielsweise das Wohnhochhaus „Ideal“ in der Gropiusstadt (ca. 91 m, 1969), die Typenwohnhochhäuser (WHH GT 18) an der Holzmarktstraße (ca. 55 m, 1971) sowie die vier Doppelhochhäuser entlang der Leipziger Straße (ca. 75 m, 1977).



1969 Wohnhochhaus Ideal



1971 Holzmarktstraße



1977 Leipziger Straße

Nach 1989 wurden bislang 25 Hochhäuser über 60m erstellt, überwiegend innerhalb des S-Bahnringes. Es handelt sich fast ausschließlich um gewerblich genutzte Gebäude. Bekannte Beispiele aus jüngerer Zeit sind die „Pyramide“ an der Landsberger Alle (ca. 100 m, 1995), die „Treptower“ an der Spree in Alt-Treptow (ca. 125 m, 1998, s. S. 15), das „GSW-Hochhaus“ in Kreuzberg (ca. 82 m, 1999, s. S. 53), am Potsdamer Platz der „Bahntower“, der „Kollhoff-Tower“ (je ca. 103 m, 1999, s. S. 24) und der „Atriumtower“ (ca. 106 m, 1997) sowie das „Zoofenster“ und das „Upper-West“ am Breitscheidplatz (je ca. 119 m, 2012/2017, s. S. 24).

Ab 1990



1997 Atriumtower



2004 Beisheim Center



2011 Office Tower  
Königstadt Carrée





Hochhäuser am Potsdamer Platz: „Forum Tower“, „Kollhoff-Tower“, „Bahntower“ (alle 1999)



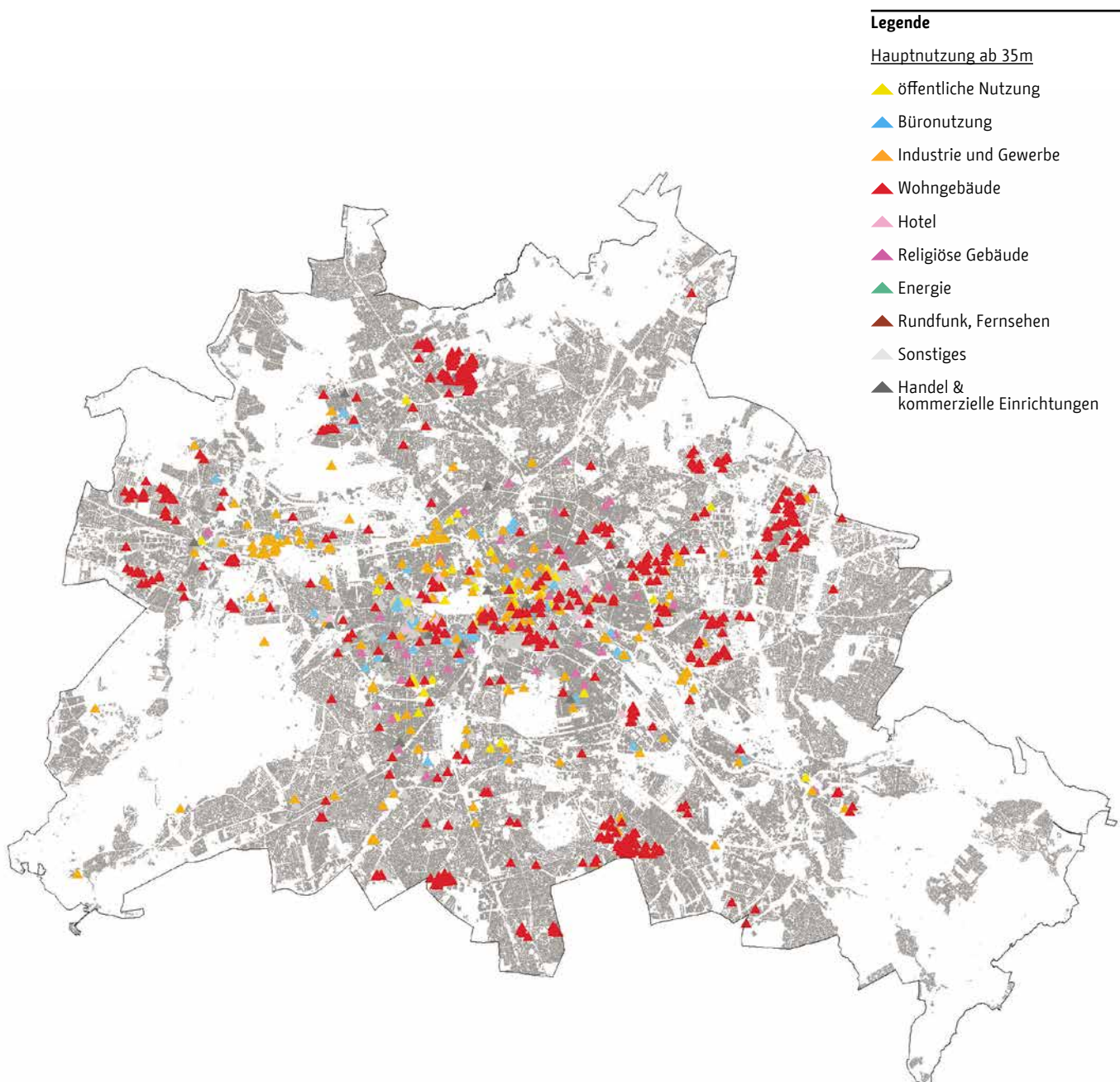
Hochhäuser am Breitscheidplatz: 2017 „Upper West“, 2012 „Zoofenster“, 1957 „Huthmacher-Haus“

### 3.2. Nutzung

Bei fast der Hälfte (ca. 47,8 %) aller Hochhäuser in Berlin mit einer Höhe ab 35 m handelt es sich um Wohngebäude, das heißt Bauten, die vollständig oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Gebäude befinden sich sowohl in innerstädtischen Lagen, als auch in den Außenbezirken – hier vor allem konzentriert in Großwohnsiedlungen. Nach dem Wohnen stellen die Industrie- und Gewerbenutzung (ca. 18,6 %) sowie die Büronutzung (ca. 3,5 %) die häufigsten Nutzungsarten dar.<sup>2</sup> Entsprechend genutzte Hochhäuser befinden sich vorwiegend im Innenstadtbereich (innerhalb des S-Bahnringes), sind aber auch an weiteren Orten im gesamten Stadtgebiet zu finden. Etwa 3 % aller Berliner Hochhäuser ab 35 m werden vollständig oder überwiegend öffentlich genutzt.

#### Überwiegend Wohnen

<sup>2</sup> Büronutzungen, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen (z.B. Verwaltungseinheiten von Gewerbebetrieben) werden den Industrie- und Gewerbenutzungen zugeordnet.



Hauptnutzung von Hochhäusern ab 35 m



### 3.3. Wohnhochhäuser

#### Wohnungsbau in Ost und West

Wohnhochhäuser entstammen in Berlin bislang ganz überwiegend dem Zeitraum zwischen den 1950iger Jahren und der Wiedervereinigung und wurden fast ausnahmslos im Rahmen staatlicher bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbaumaßnahmen errichtet. Im Westteil der Stadt entstanden neben einigen innerstädtischen Solitären in den 60iger und 70iger Jahren vor allem Großsiedlungen am Stadtrand (z.B. Märkisches Viertel, Gropiusstadt, Siedlung Heerstraße), gebaut vornehmlich von städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung. In Ostberlin, wo der Bau von Hochhäusern rund zehn Jahre später einsetzte, wurden bis weit in die 80iger Jahre viele Wohnhochhäuser sowohl in der kriegszerstörten Innenstadt als auch in randstädtischen Großsiedlungen (z.B. Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen) errichtet. Als Hochhäuser mit industriell vorgefertigten Bauteilen, die rationalisiert und kostensparend umgesetzt werden konnten, waren sie wichtige Bausteine des sozialistischen Städtebaus.

#### Legende

##### Status Index

unbewohnte Flächen  
(erweitert)

hoch

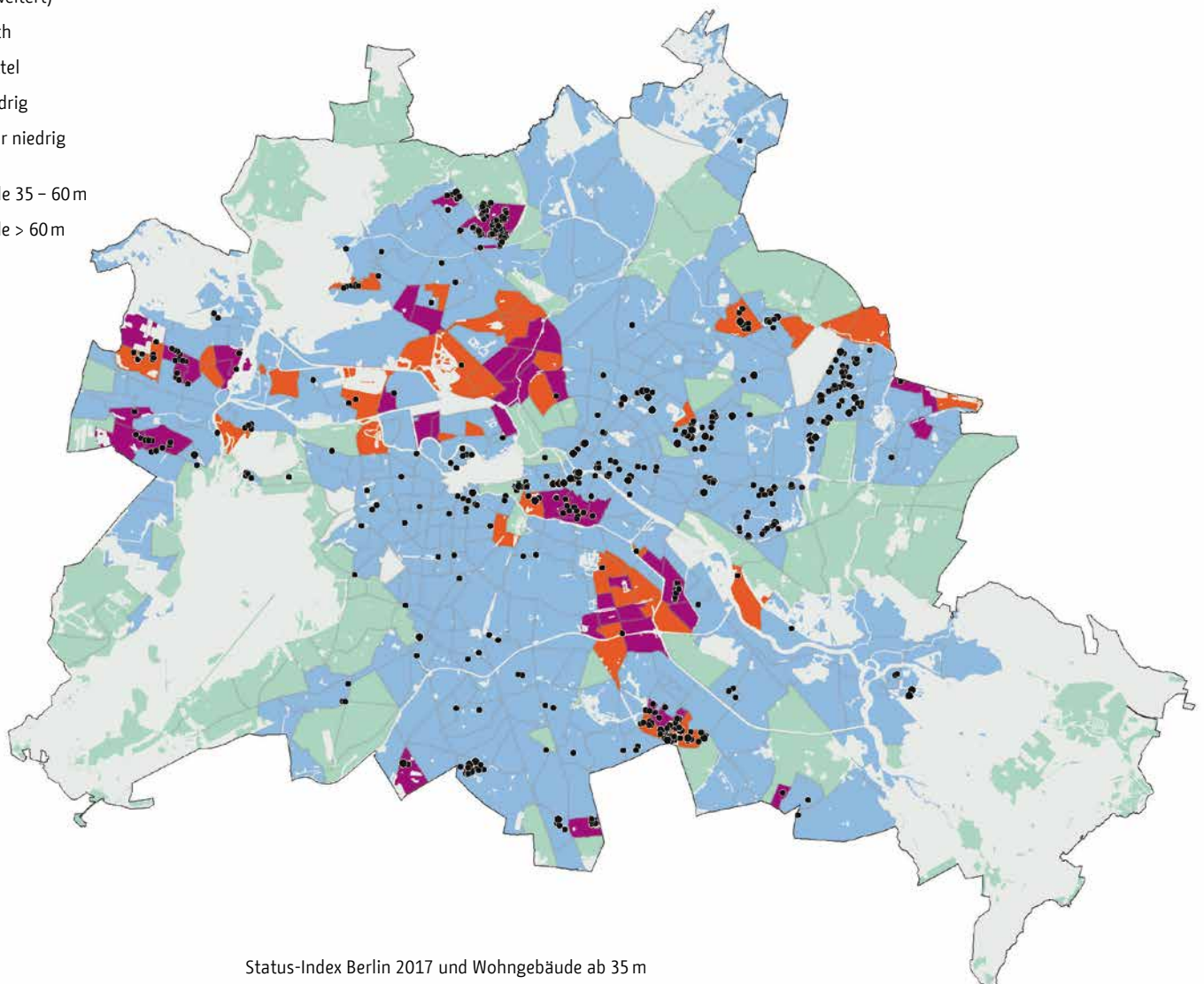
mittel

niedrig

sehr niedrig

• Gebäude 35 – 60 m

● Gebäude > 60 m



Status-Index Berlin 2017 und Wohngebäude ab 35 m

Seit 1990 sind (außerhalb der Sonderentwicklung am Potsdamer Platz) bisher nur wenige neue Wohnhochhäuser entstanden. Seit einigen Jahren deutet sich jedoch eine neue Entwicklung an. So wurden von 2014–2017 insgesamt 13 Wohnhochhäuser mit mindestens 13 Geschossen genehmigt.<sup>3</sup>

3 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wohnhochhäuser, insbesondere in Großsiedlungen, sind häufig mit sozialen Problemen konnotiert. Ursächlich ist jedoch im Wesentlichen nicht der Gebäudetypus, sondern die mangelnde soziale Mischung in der Bewohnerschaft und unter Umständen auch die mangelnde vermierterseitige Betreuung.

Soziale Probleme

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in Hochhäusern aufgrund der großen Zahl an Bewohnern, größerer Anonymität und geringerer sozialer Kontrolle die Gefahr einer negativen sozialen Dynamik höher sein kann, als in kleineren Wohngebäuden.

In der vorstehenden Karte „Status-Index Berlin 2017“ werden die vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut zusammengefasst. Die Überlagerung mit Wohngebäuden ab 35 m zeigt, dass fast die Hälfte dieser Wohnhochhäuser (ca. 48,4 %) in Gebieten mit mittlerem Status-Index liegt. Der hohe Anteil von Wohnhochhäusern, die sich in Gebieten mit niedrigem (ca. 14,9 %) bzw. sehr niedrigem Status (ca. 35,2 %) befindet, ist überwiegend auf wohnungspolitische Zielsetzungen, vor allem in den Westberliner Großsiedlungen zurückzuführen, in Folge derer hier der Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen jeweils sehr hoch ist.

Status-Index

Der Wohnungsneubau in Hochhäusern kann einen Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung in Berlin leisten. Die Errichtung von Hochhäusern wird in der Regel die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens voraussetzen (vgl. Pkt. 5.2.3). Wird durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für Wohnungen herbeigeführt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden (bei Planverfahren mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen liegt die Anwendung im Ermessen des Planaufstellers). Für Neubauplanungen beträgt danach der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 %.

Berliner Modell

Vor dem Hintergrund der dargestellten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (vgl. 3.3.) wird sich jedoch das quantitative Versorgungsdefizit, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, nicht vorrangig durch den Bau von Wohnhochhäusern beheben lassen.





## 4. Übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl

### Für die Planung von Hochhausvorhaben in Berlin im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes

Wie zuvor erläutert, sind hohe Anforderungen an die Begründbarkeit von Hochhausvorhaben zu stellen. Dies gilt zuerst und in besonderem Maße für die Wahl des Standortes.

Allgemeine Kriterien  
mit Raumbezug

Das Hochhausleitbild für Berlin beinhaltet keine konkreten räumlichen Darstellungen von Gebieten, die für die Entwicklung von Hochhausprojekten potenziell als geeignet oder nicht geeignet anzusehen sind (vgl. Pkt. 1.2.).

Nachfolgend werden deshalb grundlegende, allgemeine Kriterien mit räumlichem Bezug aufgeführt, die bei der Standortwahl vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen sind.

*Sofern sich aus dem Ergebnis dieser ersten Prüfung bereits elementare, nicht überwindbare Restriktionen ergeben, ist der Standort für Hochhausvorhaben nicht weiter in Betracht zu ziehen. Anderenfalls sind die in den nachfolgenden Kapiteln 5. und 6. erläuterten Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben für Hochhausprojekte anzuwenden.*

Aufbauend auf der Bewertung nach den übergeordneten Prüfkriterien ist der mögliche Hochhausstandort dann im weiteren Planungsprozess einer detaillierten gesamtstädtischen Betrachtung zur Standortwahl nach den in Kap. 6., Pkt. 1.4. aufgeführten Merkmalen zu unterziehen.

In konkretisierenden bezirklichen/lokalen Detailkonzepten zur Hochhausentwicklung können weitere Standortanforderungen formuliert werden.

Projektierte Hochhausstandorte, die bereits einen planerischen Abwägungsprozess durchlaufen haben und planungsrechtlich gesichert sind, werden durch das Hochhausleitbild nicht infrage gestellt. Bevor die Ausweisung neuer Baugebiete für Hochhäuser erfolgen soll, ist zu prüfen, ob gegebenenfalls zunächst die Ausschöpfung noch bestehender, verbindlicher Potenziale beziehungsweise die Arrondierung existierender Hochhauscluster vorzuziehen sind.

Prüfung vorhandener  
Potenziale

### 4.1. Schutzgebiete

#### Denkmalschutz

Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) sind:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche (Ensembles, Gesamtanlagen)
- Gartendenkmale
- Bodendenkmale

Denkmale

Die Denkmale sind in der Denkmalliste und der Denkmalkarte von Berlin öffentlich verzeichnet. Die Veränderung des Erscheinungsbildes, die Beseitigung, die Entfernung sowie Instandsetzung/Wiederherstellung von Denkmalen bedarf der Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde. Zuständig für die Ordnungsaufgaben nach dem DSchG Bln sind die unteren Denkmalschutzbehörden der Bezirksämter. Die unteren Denkmalschutzbehörden entscheiden im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde Landesdenkmalamt Berlin.



### Umgebungsschutz und Pufferzonen der Welterbestätten

Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals. Wegen der zumeist erheblichen Auswirkungen von Hochhäusern auf die Eigenart und das Erscheinungsbild eines Denkmals, kann gerade auch der Schutz der unmittelbaren Umgebung des Denkmals von wesentlicher Bedeutung bei der Beurteilung eines potenziellen Hochhausstandortes sein. Soweit die unmittelbare Umgebung für das Erscheinungsbild eines Denkmals von prägender Bedeutung ist, darf diese durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden (§ 10 DSchG Bln).

Zu berücksichtigen sind in diesem sachlichen Zusammenhang außerdem die UNESCO-Weltkulturerbestätten (Museumsinsel, Preußische Schlösser und Parks in Potsdam und Berlin, Siedlungen der Berliner Moderne) und deren jeweilige Schutzziele einschließlich der visuellen Integrität im Welterbegebiet und in den Pufferzonen.

Grundsätzlich zu beachten ist bei Hochhausplanungen der angemessene Umgang mit historisch gewachsenen Strukturen und vorhandenen besonderen Qualitäten der Berliner Baukultur.

Ob durch eine geplante Hochhausbebauung eine denkmalschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten ist, ist im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörden der Bezirke, Landesdenkmalamt) zu beurteilen. In Fällen besonderer denkmalpolitischer Relevanz kann eine Befassung im Landesdenkmalrat (als Beratungsgremium des für den Denkmalschutz zuständigen Senatsmitglieds) angezeigt sein.

### Erhaltungsgebiete

Ein wesentliches Kriterium für die Eignungsprüfung eines Hochhausstandortes sind die bestehenden Verordnungen über Erhaltungsgebiete:

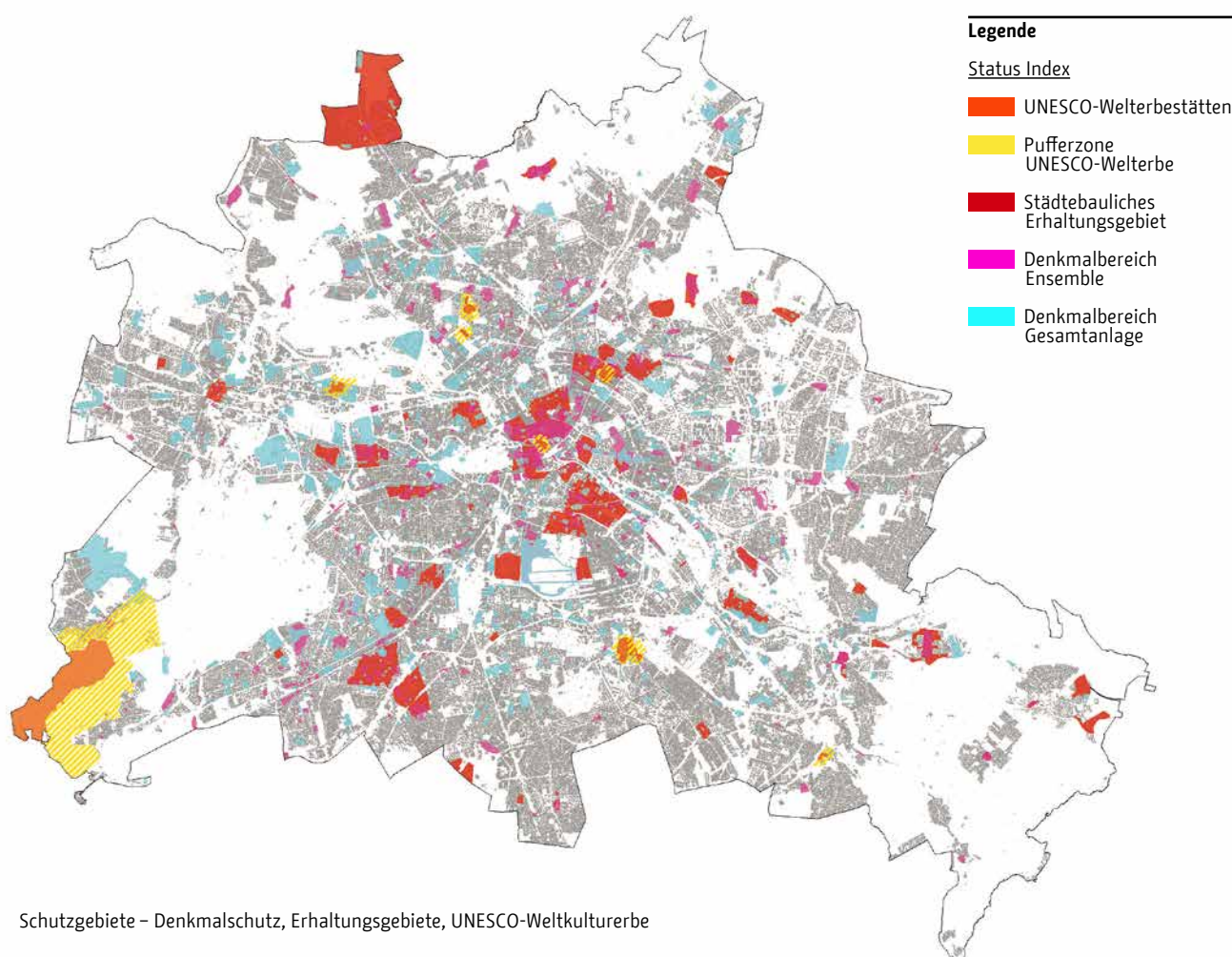
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

### Keine Veränderung der Gebietseigenart

Für Hochhausneubauvorhaben können insbesondere städtebauliche Erhaltungsverordnungen bedeutsam sein, denn in deren Geltungsbereich bedürfen nicht nur Veränderungen vorhandener baulicher Anlagen, sondern auch deren Neuerrichtung der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Bezirksämter<sup>4</sup>.

In Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Milieuschutzgebiete) sind nur der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Ein unmittelbarer Bezug zur Anwendung des Hochhausleitbildes ist deshalb zumeist nicht gegeben. Zu beachten ist, dass teilweise räumliche Überschneidungen mit Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart vorliegen.

<sup>4</sup> In Fällen des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB / Gebiete von außer-gewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung ist auch die zuständige Senatsverwaltung zu beteiligen.



Schutzgebiete – Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete, UNESCO-Weltkulturerbe

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Zu dieser Gebietskategorie zählen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- NATURA 2000 – Gebiete
- Gebiete für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Naturparks

Eine Hochhausbebauung innerhalb eines dieser Gebiete ist grundsätzlich auszuschließen, da es sich nicht um Baugebiete handelt. Zu berücksichtigen ist, dass auch Handlungen außerhalb dieser Gebiete, bei denen mit einer Schädigung des Schutzgebietes oder -objektes zu rechnen ist, verboten sind. Ob ein Hochhausvorhaben in der näheren Umgebung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes derartige Auswirkungen haben kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Ein gegebenenfalls erforderliches Genehmigungsverfahren unterliegt den Unteren Naturschutzbehörden der Bezirke.



## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die bestehende und geplante Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen dar. Die Darstellungen sind Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die aus den Nutzungskategorien des FNP zu entwickeln sind. Hochhausvorhaben erfordern regelmäßig die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Nutzungsdarstellungen des FNP sind ein wesentliches räumliches Standortkriterium für Hochhausprojekte im Anwendungsbereich des Leitbildes (planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit liegt nicht vor).

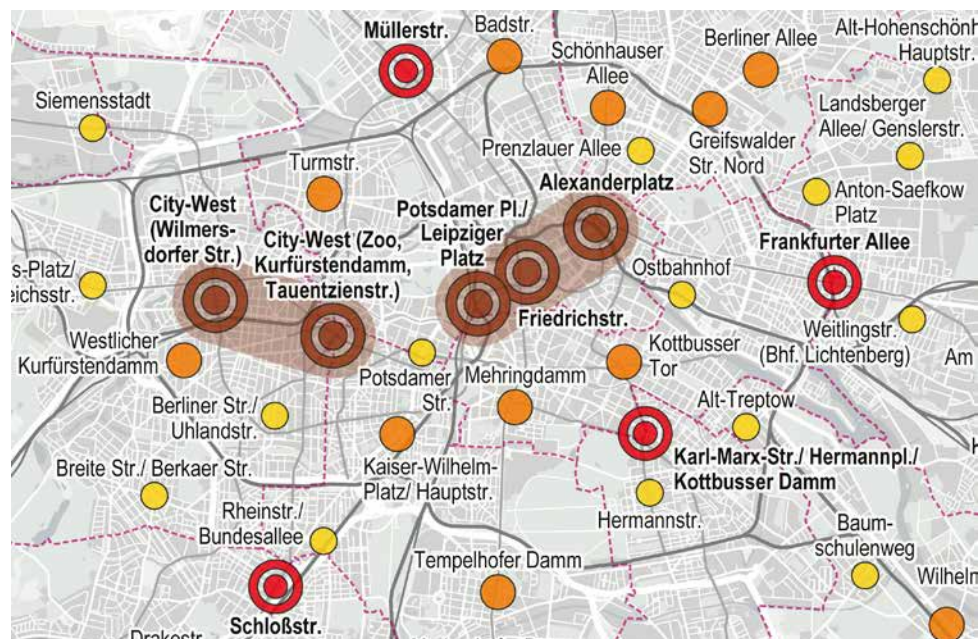
### Zentrenbezug

Der FNP und der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren nehmen eine hierarchische Gliederung (nach Bedeutung, Funktion und Größe) wie folgt vor:

- Zentrumsbereiche (City-West, City-Ost) mit Zentrumsbereichskernen
- Hauptzentren
- Stadtteilzentren
- Ortsteilzentren

#### Legende

-  Zentrumsbereichskern
-  Hauptzentren
-  Stadtteilzentrum
-  Ortsteilzentrum
-  Zentrumsbereich



StEP Zentren 2030 – Zentrenhierarchie (Ausschnitt Innenstadt)

Im FNP sind die Zentrumsbereiche sowie die Hauptzentren durch die Darstellung einer gemischten Baufläche M1 sowie das Symbol für Einzelhandelskonzentration gekennzeichnet. Stadtteil- und Ortsteilzentren sind durch eine gemischte Baufläche M2 und Symbol erkennbar.

#### Stärkung der Zentrenstruktur

Durch die mit der Errichtung von Hochhäusern erreichbare höhere Verdichtung kann eine Aufwertung bestehender Zentren und damit eine Förderung der polyzentralen Struktur Berlins einhergehen. Mit der Ansiedlung weiterer zentraler Einrichtungen in Hochhäusern kann gezielt eine funktionale Stärkung von Zentren erfolgen. Zusätzliche Beschäftigte, Bewohner und Nutzer können zu einer besseren Auslastung vorhandener Betriebe, etwa im Handels-, Dienstleistungs- und Gaststättengewerbe führen. Multifunktional genutzte Hochhäuser können die Funktionsmischung und Angebotsvielfalt in den Zentren stärken.

Darüber hinaus kann durch Hochhäuser eine städtebauliche Akzentuierung bestehender Zentren erfolgen.

Insbesondere Hochhausvorhaben mit gewerblicher bzw. multifunktionaler Nutzung sind dahingehend zu prüfen, ob sie einen Beitrag zu Stärkung der gewachsenen Berliner Zentrenstruktur leisten können.

### **Gemischte Bauflächen**

Gemischte Bauflächen M1 sollen als Bereiche mit vorwiegendem Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte genutzt werden. Auf gemischten Bauflächen M2 ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen. Die Dichte ist aus der jeweils örtlichen Situation und der Vereinbarkeit mit den angrenzenden Nutzungen herzuleiten. Dementsprechend kommt auf diesen Bauflächen insbesondere die Entwicklung von multifunktionalen Hochhäusern mit hoher bzw. mittelhoher Grundstücksausnutzung in Betracht, so dass gegebenenfalls (sofern keine anderen grundsätzlichen Restriktionen entgegenstehen, s.o.) im nächsten Schritt eine vorhabenbezogene Standortprüfung nach den Kriterien für die gesamtstädtische Betrachtung erfolgen kann.

Multifunktionalität  
in Misch- und Kerngebieten

### **Wohnbauflächen**

Die Realisierbarkeit von Hochhausvorhaben ist aus flächenökonomischen und sonstigen wirtschaftlichen Gründen in der Regel mit einer hohen Grundstücksausnutzung verknüpft. In den Wohnbauflächen W1 (GFZ über 1,5) und W2 (GFZ bis 1,5) lassen sich städtebauliche Gründe für eine Hochhausplanung im Einzelfall herleiten und begründen. Die Entwickelbarkeit eines Bebauungsplans für ein Hochhausvorhaben ist jeweils zu prüfen. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass aus Wohnbauflächen des FNP Bebauungspläne für Vorhaben mit wesentlichen Wohnanteilen zu entwickeln sind. Dies schließt ein multifunktionales Hochhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil jedoch nicht prinzipiell aus.

Wohnbauflächen  
höherer Dichte

Aus stadtstrukturellen und städtebaulichen Gründen sind folgende Bauflächen in der Regel nicht für Hochhausentwicklungen geeignet:

- Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4)
- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen

Wohnbauflächen  
geringerer Dichte

Wohnbauflächen W3 und W4 sind durch eine mittlere bzw. geringe Dichtestruktur gekennzeichnet. Bei den W3-Flächen handelt es sich überwiegend um verdichtete, Einfamilienhausähnliche Wohnformen, wie Stadtvillen, Reihenhäuser und Hausgruppen, 2–3 geschos- sig. Wohnbaufläche W4 sind überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit 1–2 Geschossen in offener Bauweise und mit hohem Grünanteil gekennzeichnet.

Keine hohe  
Grundstücksausnutzung

Bei einer Darstellung der landschaftlichen Prägung für W3/W4-Flächen soll außerdem durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 bzw. 0,2 auch bei weiterer baulicher Ausnutzung ein hoher Grünanteil gewährleistet und die Versiegelung begrenzt werden.

Eine Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen für Hochhausvorhaben mit hoher bis sehr hoher Dichte wird bei den vorgenannten FNP-Darstellungen im Regelfall nicht gegeben sein und somit nicht mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen in Übereinstimmung zu bringen sein. Sofern ein nicht entwicklungsfähiges Vorhaben aus wesentlichen städtebaulichen Gründen gleichwohl umgesetzt werden soll, ist durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung (derzeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) zu entscheiden, ob eine Änderung des FNP notwendig wird.

Mangelnde  
Entwickelbarkeit

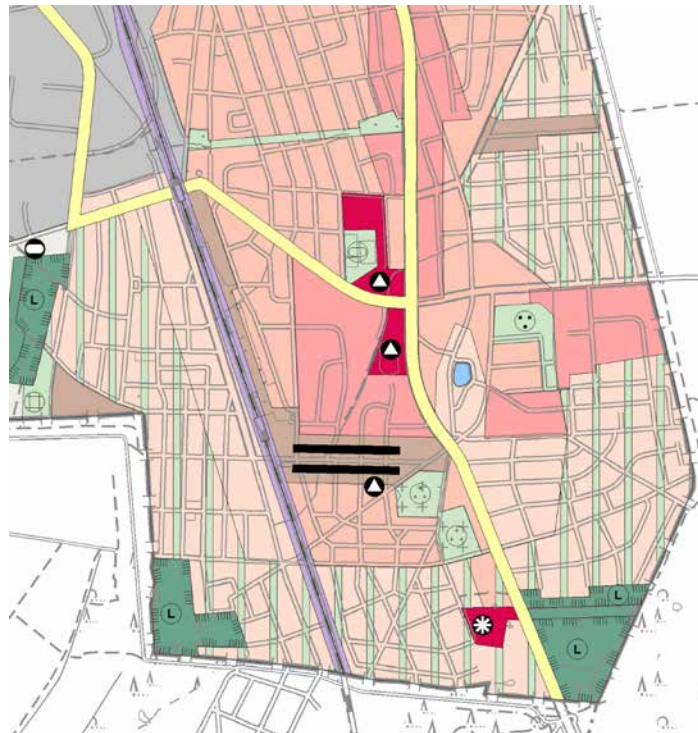


### Legende

Wohnbaufläche, W3 (GFZ)  
(GFZ bis 0,8)

Wohnbaufläche, W4 (GFZ)  
(GFZ bis 0,4)

Landschaftliche Prägung  
von Wohnbauflächen (D)



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### Gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen

Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln. Damit kommen bei dieser FNP-Darstellung prinzipiell nur gewerblich genutzte Hochhäuser in Frage. Eine multifunktionale Durchmischung mit Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen kommt in Gewerbe- und Industriegebieten nicht in Betracht. Der Gebietscharakter gewerblicher Bauflächen muss gewährleistet bleiben.

### Gebietscharakter gewährleisten

Gemeinbedarfsflächen sind z.B. große Krankenhausstandorte oder Standorte der Universitäten. Zu den Sonderbauflächen gehören z.B. Wasserwerke oder Betriebshöfe. Beide Gebietskategorien dienen jeweils einem besonderen Nutzungszweck. Diese Funktionalität muss bei allen Planungen beachtet werden. Dies schließt städtebaulich begründete Hochhausplanungen nicht aus. Neben dem städtebaulichen Aspekt ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit der Nutzungsart nachzuweisen.

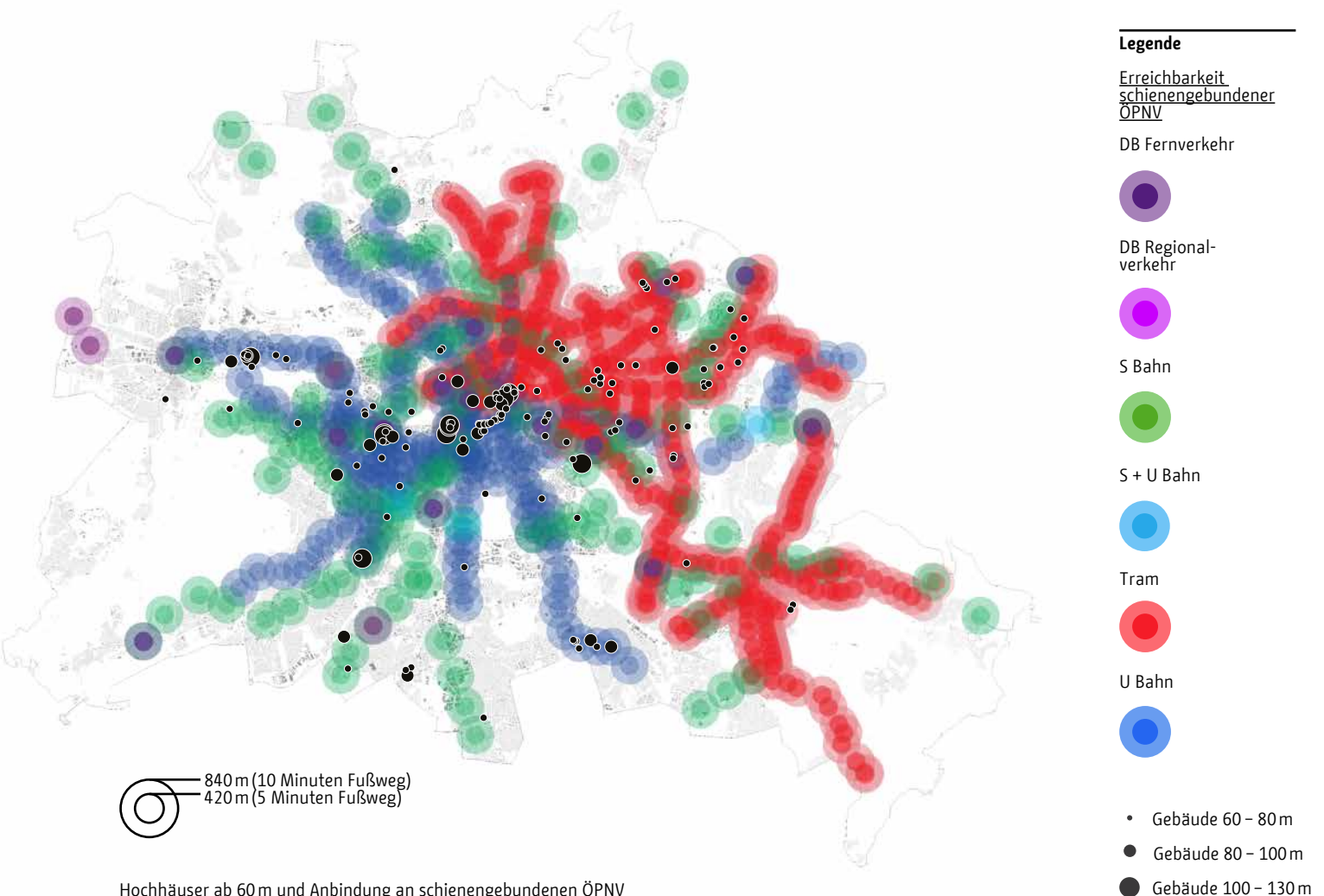
### 4.3. Verkehrliche Anbindung

Hochhäuser mit einer großen Anzahl an Bewohnern, Beschäftigten und sonstigen Nutzern erzeugen in erheblichem Umfang Quell- und Zielverkehre. Die Qualität der übergeordneten verkehrlichen Anbindung ist deshalb ein wesentliches allgemeines Standortkriterium. Folgende Faktoren sind vorrangig zu betrachten:

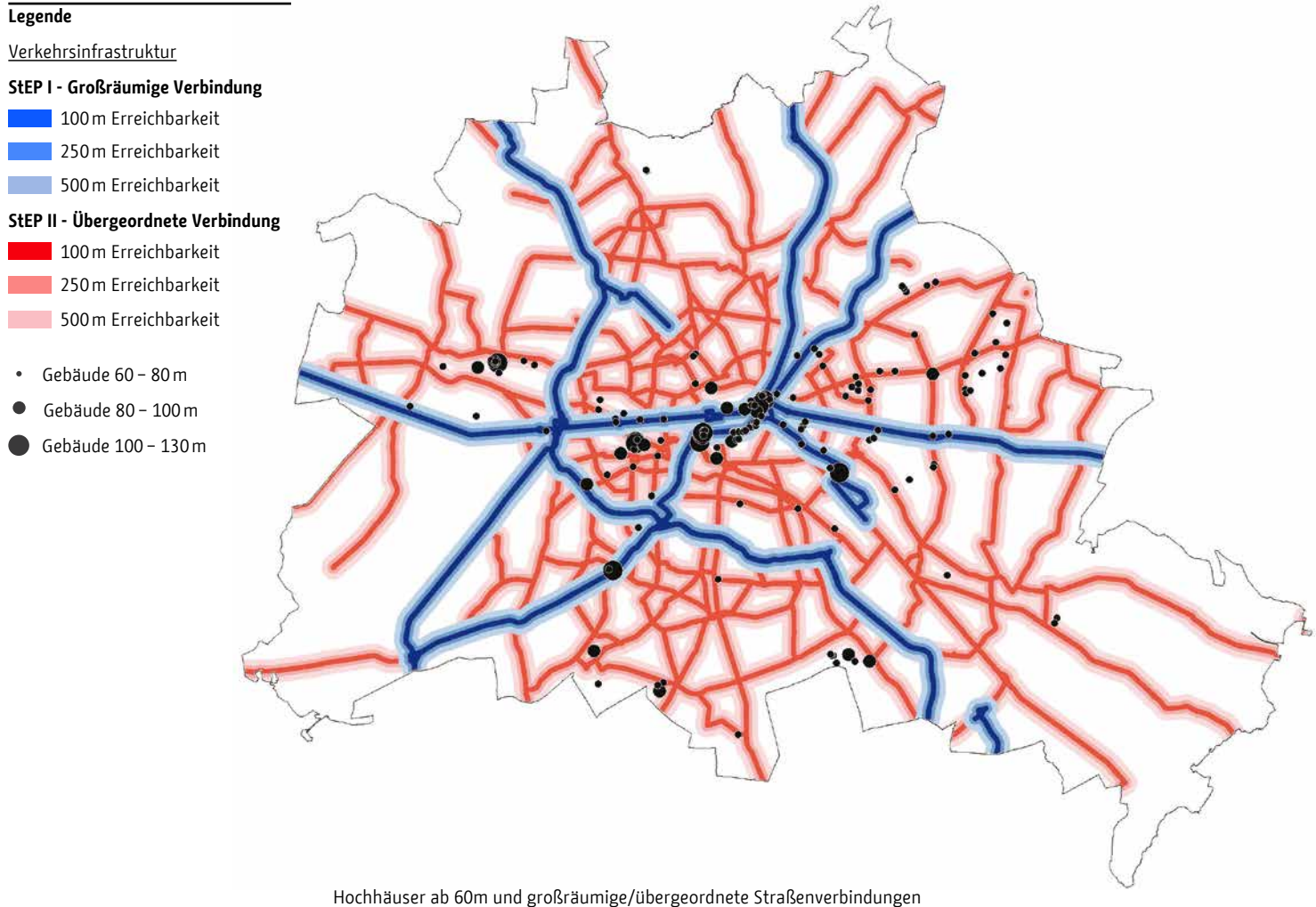
- Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gemäß Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Im Sinne des Planungsgrundsatzes der *Nachhaltigkeit* (vgl. Pkt. 5.1.3) stellt vor allem eine Lage in guter bis sehr guter Erreichbarkeit von Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs (S- und U-Bahn, Tram) ein grundlegendes positives Standortmerkmal für Hochhäuser dar. Ein hoher Nutzeranteil im Bereich des öffentlichen Verkehrs trägt zu einer geringen Nutzung des motorisierten Individualverkehrs und der dadurch bedingten Nachteile in Form von Flächen- und Energieverbrauch sowie Lärm- und Luftschadstoffbelastungen bei. Dieses Kriterium ist in besonderem Maße für gewerblich genutzte Hochhäuser mit hohem Benutzer- und Besucheraufkommen bedeutsam.

#### Schienengebundener ÖPNV







Hochhäuser ab 60m und großräumige/übergeordnete Straßenverbindungen

Busverbindungen sind wegen ihrer zumeist längeren Taktfrequenzen und vor allem der deutlich niedrigeren Transportkapazitäten von geringerer Relevanz für Hochhausansiedlungen.

Für die Beurteilung im Rahmen des Hochhausleitbildes gilt als sehr gute Anbindung die fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des schienengebundenen ÖPNVs innerhalb von ca. 5 Minuten (entspricht einer Entfernung von ca. 420m). Danach liegen rd. 75 % aller bestehenden Hochhäuser ab 35m in Berlin innerhalb sehr gut erschlossener Bereiche.

### Straßenverkehr

Eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gemäß StEP Verkehr (Stufe 1/ großräumige Straßenverbindung, Stufe 2/übergeordnete Straßenverbindung) ist als Eignungskriterium vor allem bei gewerblicher Nutzung mit hohem Quell- und Zielverkehrsaufkommen und insbesondere hohem Lieferverkehrsanteil relevant. Auf Wohnnutzungen kann sich die Nähe stark befahrener Straßen mit hohen Lärm- und Schadstoffemissionen hingegen vorrangig negativ auswirken.

## 4.4. Übergeordnete Prüfkriterien im Überblick

An die Wahl eines Hochhausstandortes sind hohe Anforderungen zu stellen. Die nachfolgenden grundlegenden, allgemeinen Kriterien mit räumlichem Bezug sind bei der Standortwahl vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen. Sofern sich aus dem Ergebnis dieser Prüfung nicht überwindbare Restriktionen ergeben, ist der Standort für Hochhausvorhaben nicht weiter in Betracht zu ziehen.

### Standortkriterien mit räumlichem Bezug

#### Denkmalschutz (vgl. 4.1.)

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche (Ensembles, Gesamtanlagen)
- Gartendenkmale
- Bodendenkmale
- UNESCO-Weltkulturerbestätten

#### Erhaltungsgebiete (vgl. 4.1.)

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete (vgl. 4.1.)

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- NATURA 2000 – Gebiete
- Gebiete für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Naturparks

#### Flächennutzungsplan (vgl. 4.2.)

- Gemischte Bauflächen M1 und M2, Gewerbliche Bauflächen
- Wohnbauflächen geringer Dichte W3 (GFZ bis 0,8), W4 (GFZ bis 0,4), Landschaftliche Prägung

#### Zentrenbezug (vgl. 4.2.)

- Zentrumsbereiche (City-West, City-Ost) mit Zentrumsbereichskernen
- Hauptzentren, Stadtteilzentren, Ortsteilzentren
- Gemäß Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren

#### Verkehrsanbindung (vgl. 4.3.)

- Anbindung an den schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gemäß StEP Verkehr (Stufen I/II)

### Prüf-/Ausschlusskriterien

- ✓ Veränderung des Erscheinungsbildes, Beseitigung, Entfernung, Instandsetzung / Wiederherstellung von Denkmälern bedürfen denkmalbehördlicher Genehmigung
- ⊖ Keine Hochhausbebauung, wenn Eigenart und Erscheinungsbild von Denkmälern sowie die visuelle Integrität von Welterbestätten wesentlich beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz)

- ✓ Genehmigungspflicht für Veränderungen und Neuerrichtung baulicher Anlagen (nur städtebauliches Erhaltungsgebiet)
- ⊖ Keine Hochhausbebauung, wenn diese den Erhaltungszielen widerspricht

- ⊖ Keine Hochhausbebauung innerhalb von Schutzgebieten (keine Baugebiete)
- ⊖ Keine Hochhausbebauung in der Umgebung, wenn Schädigung des Schutzgebietes oder -objektes zu erwarten ist

- ✓ Multifunktionale und gewerbliche Hochhäuser mit höherer Verdichtung vorrangig in M1-, M2- und GE-Gebieten (nur Gewerbe) entwickelbar
- ⊖ Regelmäßig keine Hochhausbebauung mit hoher Grundstücksausnutzung in W3/W4-Gebieten und Wohngebieten mit landschaftlicher Prägung entwickelbar

- ✓ Funktionale Stärkung bestehender Zentren, Förderung der polyzentralen Struktur Berlins
- ✓ Stärkung von Funktionsmischung und Angebotsvielfalt durch multifunktionale Hochhäuser

- ✓ Sehr gute Anbindung bei fußläufiger Erreichbarkeit des schienenengebundenen ÖPNV in 5 min (~ 420m)
- ✓ Gute Anbindung an übergeordnetes Straßennetz bei gewerblicher Nutzung mit hohem Quell- und Zielverkehrsaufkommen





Hochhausstandort Potsdamer Platz



Hochhausstandorte Fischerinsel/Leipziger Straße





Hochhausstandort Ernst-Reuter-Platz



Hochhausstandort Europacity/ Hauptbahnhof





# 5. Planungsgrundsätze

## Für die Planung von Hochhausvorhaben in Berlin im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes

### 5.1. Allgemeine Planungsgrundsätze

#### 5.1.1 Qualität



**Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.**

#### Erläuterung:

Die physische Präsenz, Dominanz und Wirkmächtigkeit von Hochhäusern im Stadtbild begründen besonders hohe Ansprüche an städtebauliche Integration, Architektur, Ästhetik, Freiraumgestaltung, Erschließungsqualität und Nachhaltigkeit. Die Qualitätssicherung erfolgt durch gesamtstädtische Untersuchungen zur Begründung der Standortwahl, die Durchführung von Wettbewerbsverfahren sowie die planungsprozessuale und rechtliche Verankerung in Bebauungsplanverfahren und städtebaulichen Verträgen.

Hoher Anspruch

Die qualitativen Vorgaben richten sich insbesondere an das Hochhausvorhaben selbst und definieren die Anforderungen und Maßnahmen für das Gebäude und sein Grundstück, wobei die Folgen für das Umfeld selbstverständlich zu berücksichtigen sind. Kompensationsmaßnahmen (5.1.2) dienen der Vermeidung, der Minderung oder dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, wie sie vornehmlich aufgrund der hohen Verdichtung durch Hochhausvorhaben erzeugt werden können. Maßnahmen, die einen Mehrwert generieren sollen (5.1.3), sind vor allem auf einen zusätzlichen Nutzen für die Allgemeinheit unter besonderer Bezugnahme auf das lokale Umfeld ausgerichtet.

Die Anforderungen an Qualität, Kompensation und Mehrwert und Nachhaltigkeit (5.3.1) sind nicht immer trennscharf voneinander abgrenzbar. Vielmehr kann es zu inhaltlichen Überlagerungen und positiven Wechselwirkungen kommen. Dies ist keineswegs als Nachteil anzusehen, solange sich die Maßnahmen zu einem stimmigen Gesamtkonzept ergänzen.

Dennoch gilt: Qualitätvolle Architektur ist eine Grundvoraussetzung für ein Hochhausvorhaben und noch kein besonderer Mehrwert!

*In den nachfolgenden Checklisten zu den Planungsgrundsätzen wird stichpunktartig und beispielhaft eine Auswahl an Anforderungen und Maßnahmen zu den Planungsgrundsätzen Qualität, Kompensation, Mehrwert, Partizipation, Wettbewerb, Bebauungsplan und Nachhaltigkeit aufgeführt. Die Checklisten sollen wesentliche Anhaltspunkte für die Umsetzung der Planungsgrundsätze geben. Jedes Hochhausvorhaben bedarf der Einzelfallbetrachtung, aus der sich weitere Möglichkeiten zur Umsetzung der Planungsgrundsätze ergeben können. Naturgemäß kann nicht jedes der genannten Kriterien bei jedem Hochhausvorhaben Berücksichtigung finden. Dies ist auch nicht erforderlich, so lange dem jeweiligen Planungsgrundsatz insgesamt auf angemessene Weise entsprochen wird.*

#### Hinweis zu den Checklisten





## Checkliste Qualität



### Begründete Standortwahl

- Hochhaus als richtige städtebauliche Antwort in der konkreten räumlichen und stadtstrukturellen Situation
- Einfügen in das nähere und weitere Umfeld im örtlichen und gesamtstädtischen Kontext
- Auswirkungen auf Sichtbeziehungen und Sichtachsen, insbesondere in Bezug auf bestehende Identifikationspunkte und Dominanten
- Mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und deren grundsätzliche Vermeidung

### Städtebauliche Qualität

- Beachtung sich aus der Umgebung ableitender städtebaulicher Leitlinien
- Verträgliche Integration unter Respektierung des örtlichen Maßstabs und Kontextes, gewachsener Strukturen und vorhandener Qualitäten
- Schaffung von Nutzungen, die dazu beitragen, das Vorhaben mit seiner Nachbarschaft in funktionale Beziehungen zu setzen
- Gestaltung und Nutzung von Erdgeschosszone und Sockelbereich zur Einbindung in den öffentlichen Raum

### Architektonische Qualität

- Positiver gestalterischer Dialog mit der Nachbarschaft
- Dem Ort und der Nutzung angemessene Höhe, Kubatur und Typologie, Materialität, Textur, Farbe etc.
- Berücksichtigung von Fernwirkung und Nahperspektive (menschliche Dimension)
- Flexibilität und Nutzungsveränderbarkeit durch entsprechende Grundrissgestaltung, Statik, Raumhöhen und Gebäudetiefen
- Zukunftsfähigkeit in Bezug auf Ressourceneffizienz, Materialien und Baustoffe, Betriebsabläufe etc.

### Freiraumqualität

- Einbindung des Vorhabens in den öffentlichen Raum
- Ortsangemessene, klimaresiliente und ökologisch nachhaltige Bepflanzung
- Attraktive, gut nutzbare und quantitativ ausreichende Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsflächen für Bewohner und Beschäftigte
- Einbindung des Vorhabens in den öffentlichen Raum

### Erschließungsqualität

- Gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Maßnahmen zur Minderung der PKW-Nutzung der Bewohner/Nutzer
- Hochhäuser ab 60m mit überwiegend gewerblicher Nutzung und hohem Ziel-/Quellverkehr max. ca. 5 Min. Fußweg (ca. 420m Entfernung) zum schienenengebundenen ÖPNV
- Innovative Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung
- Vorsorge bezüglich möglicher Überlastungen örtlicher Versorgungsmedien, ggf. Beteiligung an deren Ertüchtigung

## 5.1.2 Kompensation

**Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.**

### Erläuterung:

Auf Grundstücken, die der Errichtung von Hochhäusern dienen, wird meistens eine besonders hohe städtebauliche Dichte (Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) erzielt, insbesondere in Innenstadtlagen mit begrenztem Flächenangebot. Häufig ist die Dichte hier deutlich höher, als auf benachbarten Grundstücken ohne Hochhausbebauung.

Hohe Bebauungsdichten können sich (i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO) nachteilig auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt auswirken. Wenn nicht von vornherein ausgleichende Umstände vorliegen – wie etwa die unmittelbare Nähe eines großen Freiraums – sind für Hochhausvorhaben mit überhöhter Dichte und/oder Abstandsflächenunterschreitungen kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen, die den nachteiligen Auswirkungen entgegenwirken. Insbesondere in bereits stark verdichteten Innenstadtquartieren sollten kompensatorische Maßnahmen möglichst im engen räumlichen Wirkungszusammenhang mit dem Hochhausvorhaben durchgeführt werden.

Hochhäuser können die bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen (i.d.R. 0,4 H gem. § 6 Abs. 5 BauO Bln) oft nicht einhalten. Abstandsflächen dienen der Wahrung ausreichender Belichtung, Belüftung und Sozialabstände im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Abstandsflächenunterschreitungen können nicht unmittelbar kompensiert werden. Nachteilige Folgen für das Hochhausvorhaben und seine Nachbarschaft sind jedoch so weit wie möglich zu begrenzen (und ggf. im Rahmen von Vereinbarungen mit betroffenen Nachbarn zu regeln).

Auf Grundlage frühzeitiger Auswirkungsanalysen kann eine Planungsoptimierung erfolgen, die der Vermeidung oder Minderung negativer Folgen dient und bei der Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben in deren Vorgaben einfließt. Die Kompensation nicht vermeidbarer Nachteile ist im Bebauungsplanverfahren abschließend planerisch zu bewältigen und ggf. ergänzend in städtebaulichen Verträgen zu sichern.

Städtebauliche Maßnahmen zur Kompensation negativer Auswirkungen hoher baulicher Verdichtungen sind nicht gleichzusetzen mit Maßnahmen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (i.S.v. § 15 BNatSchG) dienen. Sofern ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis besteht, ist diesem grundsätzlich bei jeder eingriffsverursachenden Maßnahme nachzukommen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Planungsgrundsätze. Gleichwohl können städtebauliche Kompensationsmaßnahmen auch eine naturschutzrechtliche Ausgleichskomponente enthalten.



Hohe Dichte

Abstandsflächen

Naturschutzrecht



## Checkliste Kompensation

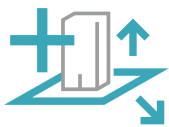


### Auswirkungsanalyse

- Ermittlung und Bewertung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt in Bezug auf das Vorhaben und seine Umgebung
- Gutachterliche Untersuchungen/Studien zu Belichtung/Besonnung (z.B. DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“), Windkomfort, Durchlüftung, thermischem Komfort, Mikroklima

### Kompensationsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen zur Umfeldverbesserung:  
Neuanlage öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, möglichst im nahen Umfeld  
Aufwertung bestehender, öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen,  
Neugestaltung und Intensivierung vorhandener Begrünungen
- Maßnahmen am Gebäude / auf dem Baugrundstück:  
Vertikale Begrünungskonzepte, Stadtgärten, Dach- und Fassadenbegrünungen /  
Baumpflanzungen zur Verbesserung der Umweltsituation (z.B. des Mikroklimas)  
Grundrissgestaltung nach Maßgabe ausreichender Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstände  
Anlage von Gemeinschaftsbereichen mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität  
Schutzmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten
- Minderung nachteiliger Auswirkungen von Verschattung und Windbelastung durch Baukörperstellung, Höhen, Kubaturen, Gebäudegliederungen usw.



Vorrangiges  
Allgemeinwohl

### 5.1.3 Mehrwert

**Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.**

#### Erläuterung:

Hochhäuser prägen und beeinflussen das Stadtbild in außergewöhnlichem Maße. Sie nehmen die vorhandenen Versorgungsstrukturen besonders stark in Anspruch. Während eine hohe Grundstücksausnutzung für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Vorteil bedeutet, können für die Nachbarschaft daraus Nachteile entstehen. Im Sinne des für die Stadtentwicklung vorrangigen Allgemeinwohls sind Hochhausvorhaben deshalb in der Regel nur zu rechtfertigen, wenn sie auch Mehrwerte für die Allgemeinheit generieren.

Aufwertung  
des Umfeldes

Mehrwerte können insbesondere durch eine Aufwertung des näheren Umfeldes oder die Behebung von Strukturdefiziten des Quartiers erzielt werden. Das kann etwa durch die Neuanlage oder Verbesserung aneignungsfähiger, nicht kommerzieller öffentlicher und halböffentlicher Freiräume mit Aufenthalts- und Spielflächen, öffentlich zugängliche und nutzbare Erdgeschosszonen und Dachebenen, die Behebung struktureller Defizite im Umfeld (z.B. durch die Schaffung von Aufenthalts- und Spielflächen, Sozial-, Kultur und Bildungseinrichtungen, Verbesserung von Erschließungsfunktionen und Wegebeziehungen) und die Quartiersbelebung durch Stärkung örtlicher Versorgungsfunktionen erreicht werden. Daneben kommen auch Mehrwerte für die Stadtentwicklung insgesamt, etwa in Form sozial und funktional gemischter Hochhäuser als Beitrag zur Quartiersaufwertung in Betracht, wenngleich eine klare Abgrenzung der Maßnahmen nicht immer möglich ist und Wechselwirkungen sowohl wahrscheinlich als auch gewünscht sind.

In von städtebaulichen Missständen geprägten Bereichen kann deren Überwindung durch ein in Gestalt und Funktion herausragendes Vorhaben mit katalysatorischer Wirkung für die Umgebung allgemeine Mehrwerte für die Stadtentwicklung und das Quartier erzielen.

Nicht zuletzt kann auch die Schaffung einer hohen Anzahl belegungsgebundener bzw. mietpreisgedämpfter Wohnungen von erheblichem Nutzen für die Allgemeinheit sein. Und schließlich kann auch ein Vorhaben, das in erheblichem Maße zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur beiträgt, etwa durch die dauerhafte Etablierung von Arbeitsplätzen oder die Stabilisierung eines Gewerbestandorts, einen öffentlichen Mehrwert generieren. Wobei in letzterem Fall zumeist dennoch Aufwertungsmaßnahmen für das Umfeld erforderlich sein werden.

Wohnraum und  
Arbeitsstätten

Die konkrete Schaffung von Mehrwerten ist jeweils Gegenstand einer projektspezifischen Aushandlung zwischen den Planungsbehörden des Landes Berlin, dem Vorhabenträger sowie den Bürgerinnen und Bürgern – und dabei insbesondere den unmittelbar Betroffenen. Städtebaulich begründete Mehrwertmaßnahmen dienen der Verträglichkeit und Integration von Hochhausvorhaben in das Stadtgefüge sowie der Kompensation durch sie ausgelöst nachteiliger Auswirkungen. Sie sind prinzipiell unabhängig von der Nutzung des Hochhauses (Wohnen, Gewerbe etc.) zu ergreifen. Die Sicherung der Mehrwertmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen in städtebaulichen Verträgen und ggf. Grundstücksverträgen.

#### Mehrwerte für das Umfeld

- Aufwertung und Neuanlage aneignungsfähiger, barrierefreier öffentlicher und halb-öffentlicher Freiräume und Grünflächen
- Schaffung von öffentlich zugänglichen und nutzbaren Erdgeschosszonen und obersten Geschossen / Dachebenen
- Errichtung öffentlich nutzbarer Aufenthalts- und Spielflächen
- Schaffung von Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen mit nachbarschaftlichem Bezug
- Stärkung örtlicher Versorgungsfunktionen
- Verbesserung von Funktions- und Wegebeziehungen, Erschließungsanlagen / Medienversorgung

#### Checkliste Mehrwert



#### Mehrwerte für die allgemeine Stadtentwicklung

- Überwindung städtebaulicher Missstände, Beitrag zur Aufwertung des Quartiers
- Sozial und funktional gemischt genutzte Hochhäuser (obligatorisch bei Gebäuden über 60 m, max. 70 % der GF für die Hauptnutzung, vgl. 5.3.2)
- Schaffung einer hohen Anzahl belegungsgebundener bzw. mietpreisgedämpfter Wohnungen (im Einzelfall zu beurteilen, in Relation zum Umfang des Vorhabens)
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, dauerhafte Schaffung von Arbeitsplätzen, Stabilisierung eines Gewerbestandorts,
- Stärkung und Stabilisierung örtlicher Zentren durch Funktionsbelegung (Mixed-Use-Hochhäuser), Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur





## 5.2. Planungsgrundsätze für den Prozess/das Verfahren

### 5.2.1 Partizipation

**Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.**

#### Erläuterung:

Hochhäuser sind umstritten in ihrer Wahrnehmung und Resonanz und zugleich dominant und wirkmächtig. Die umfassende und frühzeitige Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern, der Fachöffentlichkeit, der Verwaltung und der politischen Mandatsträger ist ein wesentliches Element, um Ansprüche und Bedürfnisse aufzunehmen, Qualitäten und Mehrwerte zu definieren, Entscheidungsprozesse transparent zu machen und letztendlich die Akzeptanz von Hochhausvorhaben zu verbessern.

Akzeptanzverbesserung

Eine wesentliche Rolle werden die öffentlichen Beteiligungsverfahren im Prozess der Generierung von Mehrwerten spielen. Der Diskurs zwischen Bauträgern und Planern, der Verwaltung und der allgemeinen Stadtgesellschaft kann einen grundlegenden Beitrag zur Ideenfindung und Ausgestaltung von projektspezifischen Mehrwertoptionen leisten.

Mehrwertfindung

Obligatorisch beginnt die Partizipation in der frühen Planungsphase, das heißt bereits in der Phase der Ideenfindung im Übergang zur Konzepterarbeitung, noch vor Beginn von Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren. Nur so kann gewährleistet werden, dass entscheidende Weichenstellungen noch beeinflusst werden können, die Betroffenen mitgenommen werden und die Beiträge der Beteiligungsformate nicht auf eine bereits weitgehend verfestigte Planung treffen, deren Änderung sehr aufwendig und mit Zeitverlusten verbunden ist. Gleichwohl wird die Partizipation den gesamten Planungsprozess begleiten, auch im Sinne einer Evaluation des Umgangs mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsforen.

Frühzeitige  
Vor-Ort-Beteiligung

Ein besonderer Schwerpunkt ist auf die Beteiligung der vom Vorhaben vor Ort direkt Betroffenen zu legen. Die Erstbeteiligung ergänzt die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren verankerten förmlichen Beteiligungsverfahren, ohne diese zu ersetzen.

Maßgeblich für den Erfolg des Partizipationsprozesses und die Vermeidung enttäuschter Erwartungen ist eine grundlegende Verständigung zwischen Vorhabenträger und Planungsbehörden darüber, wer zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Inhalten beteiligt wird. So ist beispielsweise bei einer öffentlichen Erstbeteiligung vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens noch von einer weitgehenden Ergebnisoffenheit hinsichtlich wesentlicher Projektparameter wie Höhe, Baumasse, Nutzungsmischung, Gestaltung, Umfeld- und Mehrwertmaßnahmen auszugehen. Hingegen sollten Grundsatzentscheidungen für ein Hochhausvorhaben in späteren Partizipationsphasen nicht mehr prinzipiell zur Disposition gestellt werden (es sei denn, dass Ergebnis des Abwägungsprozesses lässt keine andere planerische Entscheidung zu).

Verständigung  
über Beteiligung

Frühzeitige Partizipationsprozesse, die vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden, sind nicht formaler Bestandteil dieses Verfahrens. Deren Ergebnisse werden jedoch als Teil der planerischen Vorgeschichte in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen sein und somit mittelbar auch zum Gegenstand der planerischen Abwägung (vgl. Kap. 6. Planungsprozess).

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebenen *Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung* (Juli 2019) sollen als Richtschnur auch in Partizipationsprozessen zu Hochhausvorhaben Berücksichtigung finden.

### Erstbeteiligung

- Zeitpunkt: Vor-Ort-Beteiligung im Übergang von der Ideenfindung zur Konzeptphase
- Art der Partizipation: Information und Diskussion, Workshopcharakter, um aktive Ideeneinbringung zu fördern
- Zuständigkeit: Konzeption und Ausrichtung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Planungsbehörden
- Adressaten: Schwerpunkt liegt bei den unmittelbar von der Planung Betroffenen, aber auch Möglichkeit zur Äußerung für Allgemeinheit und Fachöffentlichkeit
- Inhalt: Erste Ideenfindung für Kompensationen und Mehrwertoptionen
- Ergebnis: Berücksichtigung der Ergebnisse im Wettbewerbsverfahren

### Checkliste Partizipation



### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Zeitpunkt: Im Übergang von der Konzept- in die Planungsphase, möglichst vor Durchführung des Wettbewerbsverfahrens
- Art der Partizipation: Beteiligung in Form einer öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung, Auslegung der Planunterlagen
- Zuständigkeit: Durchführung in Zuständigkeit der Planungsbehörde, Öffentlichkeitsveranstaltung unter Mitwirkung des Vorhabenträgers
- Adressaten: Allgemeine Öffentlichkeit
- Inhalt: Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Ergebnis: Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren, Formale Abwägung der Äußerungen

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- Zeitpunkt: Im fortgeschrittenen Stadium der Planungsphase
- Art der Partizipation: Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats
- Zuständigkeit: Durchführung in Zuständigkeit der Planungsbehörde
- Inhalt: Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
- Zusätzlich nehmen die für das Verständnis des Abwägungsprozesses wesentlichen, projektbezogenen Planunterlagen und Vereinbarungen an der Auslegung teil
- Maßnahmen zugunsten von Qualität, Kompensation und Mehrwert werden transparent dargelegt
- Adressaten: Allgemeine Öffentlichkeit
- Ergebnis: Berücksichtigung im weiteren Abwägungsprozess, Prüfung und Mitteilung der Ergebnisse

### Weitere Möglichkeiten der Information und Beteiligung

- Öffentliche Sitzung des Baukollegiums zur gesamtstädtischen Betrachtung und Standortprüfung, nur Information
- Öffentliche Sitzung des Baukollegiums in Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens (Städtebauliche Leitlinien), nur Information
- Informationsveranstaltung / Ausstellung zum Ergebnis des Wettbewerbs
- Vor-Ort-Information der Betroffenen über den Bauablauf nach Baugenehmigung,



- Erörterung von Maßnahmen zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen
- Nach Bedarf / Erfordernis / Relevanz ggf. weitere Informations- und Beteiligungsformate

#### Grundsatzvereinbarung

- Vereinbarung zu Beginn des Planungsprozesses zwischen Vorhabenträger und Planungsbehörde, ggf. in Form eines Letter Of Intent (LOI)
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zu zusätzlichen Beteiligungsformaten jenseits der gesetzlichen Regelungen, insbesondere frühe Vor-Ort-Beteiligung, Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Baukulturelle  
Qualitätssicherung

## 5.2.2 Wettbewerb

**Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.**

#### Erläuterung:

Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens durch den Vorhabenträger – prinzipiell unter Beachtung der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) – dient der baukulturellen Qualitätssicherung. Die in den frühen Phasen der Ideenfindung und Konzepterstellung gewonnenen Erkenntnisse – darunter auch die Ergebnisse frühzeitiger Partizipationsprozesse – sind bei der Programmierung des Wettbewerbs zu berücksichtigen. Das Baukollegium Berlin<sup>5</sup> ist einzubeziehen. Die Art und der Umfang des Wettbewerbsverfahrens (offen oder nichtoffen, ein- oder zweiphasig, kooperativ usw.) ist anhand der jeweiligen projektspezifischen Erfordernisse und der Dimension des Vorhabens festzulegen. Grundsätzlich ist vom Erfordernis des Vorliegens konkurrierender Ideen und Entwürfe auszugehen.

## Checkliste Wettbewerb



<sup>5</sup> Das Baukollegium Berlin ist ein wichtiges Gremium zur Sicherung der Baukultur. Im Baukollegium beraten unabhängige Expertinnen und Experten gemeinsam mit der Senatsbaudirektion einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von gesamtstädtischer und außerordentlicher Bedeutung. Das Gremium begutachtet und berät die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten. Das Baukollegium versteht sich in erster Linie als Beratungsinstrument für Bauherren zur Qualifizierung von Projekten sowie als Serviceleistung für die Bezirke

#### Gesamtstädtische Betrachtung zur Standortwahl

- Nachvollziehbare städtebauliche Begründung zur Standortwahl mit Bezug auf Orientierung, Leitfunktion, Sichtbarkeit und Sichtachsen im örtlichen und gesamtstädtischen Kontext
- Dreidimensionale Darstellungen unter Berücksichtigung möglicher Höhen, Baumassen, Kubaturen und Ausrichtungen (städtebauliches Massenmodell, für innerstädtische Vorhaben kann ggf. das digitale 3D-Modell genutzt werden)
- Vorstellung der Untersuchung im Berliner Baukollegium<sup>5</sup> zur grundsätzlichen Erörterung der Standortwahl und Definition erster städtebaulicher Qualitätskriterien
- Erstellung/Beauftragung durch den Vorhabenträger

#### Wettbewerbsverfahren

- Obligatorisch zur baukulturellen Qualitätssicherung
- Einzelfallbezogene Wahl des konkurrierenden Verfahrens (ein- oder mehrstufig, diskursiv, kooperativ oder anonym, offen oder auf Einladung) in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Planungsbehörden
- Durchführung unter Beachtung der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW)
- Einbeziehung des Baukollegiums bei der Wettbewerbsprogrammierung, insbesondere der Definition der städtebaulichen Leitlinien
- Bei denkmalpflegerischer Relevanz Einbeziehung der Denkmalschutz/-fachbehörde
- Berücksichtigung der Ergebnisse frühzeitiger Vor-Ort-Beteiligung in den Wettbewerbsvorgaben

- Aufnahme der Ergebnisse frühzeitiger Untersuchungen zu Beschattung, Windkomfort, Verkehrsbelastung, Sozialstruktur, sonstiger Umweltauswirkungen in die Ausschreibung
- Einbeziehung von kompensatorischen Maßnahmen am Objekt in die Wettbewerbsvorgaben
- Aufnahme der Nachhaltigkeitskriterien in das Wettbewerbsprogramm
- Nachhaltigkeitskonzept als Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe und wesentliches Bewertungskriterium
- Bei privaten Vorhaben Auslobung und Finanzierung durch den Bauherrn

### 5.2.3 Bebauungsplan

**Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.**



#### Erläuterung:

Sofern nicht bereits verbindliches Bauplanungsrecht für eine Hochhausbebauung vorliegt, erfordert die Umsetzung eines Hochhausvorhabens regelmäßig die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein Planerfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB kann auch dann ausgelöst werden, wenn ein an sich nach § 34 BauGB genehmigungsfähiges Vorhaben beachtliche bodenrechtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht. In diesen Fällen fügt sich ein Vorhaben nicht in seine Umgebung ein. Der Zulässigkeit eines solchen Vorhabens steht dann ggf. auch das Gebot der Rücksichtnahme entgegen. Dies kann bei einem Hochhausbauvorhaben etwa dann der Fall sein, wenn das Land Berlin zu der Auffassung gelangt, dass die städtebaulichen, infrastrukturellen, sozialen, erschließungstechnischen oder umweltmäßigen Folgen nur im Rahmen der Abwägung in einem Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können.

Planerfordernis

Zu beachten ist aber auch, dass sich die planungsrechtlichen Beurteilungsvoraussetzungen für künftige Hochhausstandorte sukzessive durch neue, bereits realisierte Hochhausvorhaben in deren näherer Umgebung verändern können.

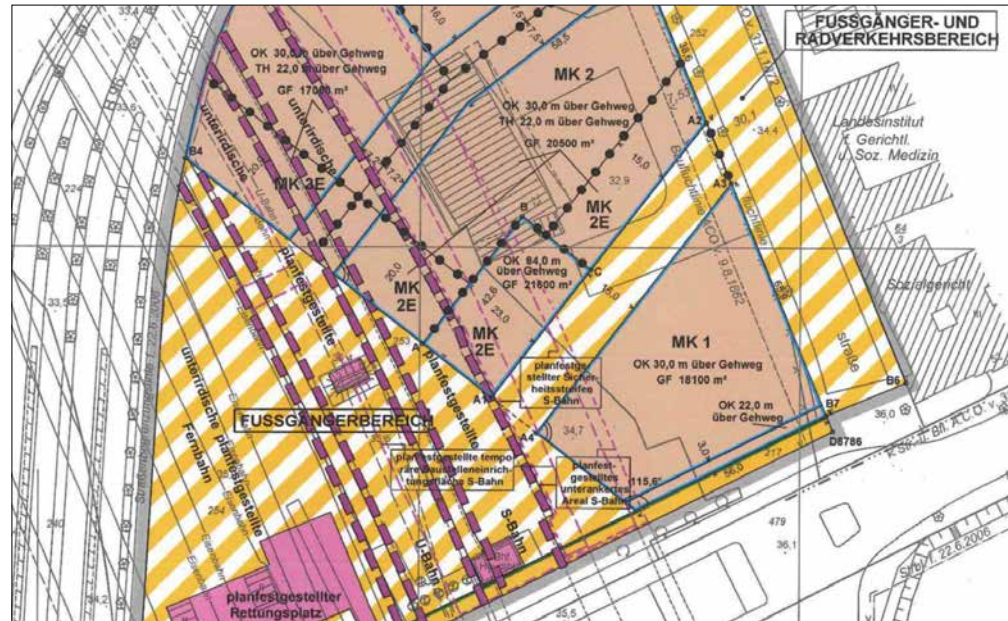
Nur im Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit der umfassenden planerischen Konfliktbewältigung in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Dazu zählt beispielsweise auch die verbindliche Regelung von Maßnahmen, die der Kompensation von nachteiligen Auswirkungen außergewöhnlich hoher städtebaulicher Dichte bei Hochhausvorhaben dienen.

Konfliktbewältigung

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB kann der Vorhabenträger/Bauherr zur Tragung von Lasten verpflichtet werden, die sich als Folge aus seinem Vorhaben ergeben oder Voraussetzung für dessen Umsetzung sind. Bei Hochhausprojekten ohne Wohnungsbau bedeutet dies, dass in der Regel eine Übernahme der Kosten für Ordnungsmaßnahmen (z.B. Grundstücksneuordnung, Bodensanierung) sowie für Planungs- und Erschließungsmaßnahmen in Betracht kommt. Letztere können sich neben der vollständigen Neuerschließung auch auf umfängliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum – wie etwa den Umbau von Geh-, Fahr- und Radwegen, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, die Einrichtung von Lichtsignalanlagen u.ä. – beziehen, sofern anderenfalls die Erschließung nicht ausreichend gesichert bzw. die Bedürfnisse des Verkehrs nicht hinreichend gewahrt werden könnten. Maßnahmen, die der bloßen Verschönerung des öffentlichen Raums dienen, zählen hingegen nicht zu den Folgelasten i.S.v. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Folgelasten





Bebauungsplan 2-201c (Ausschnitt) mit Hochhausstandort am Europaplatz (Höhe 84 m)

### Berliner Modell

Wird mit dem Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung herbeigeführt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden (bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen liegt die Anwendung im Ermessen des Planaufstellers). Neben der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an sämtlichen dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, legt das Berliner Modell den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, auf grundsätzlich 30 % fest.

### Abstandsflächen

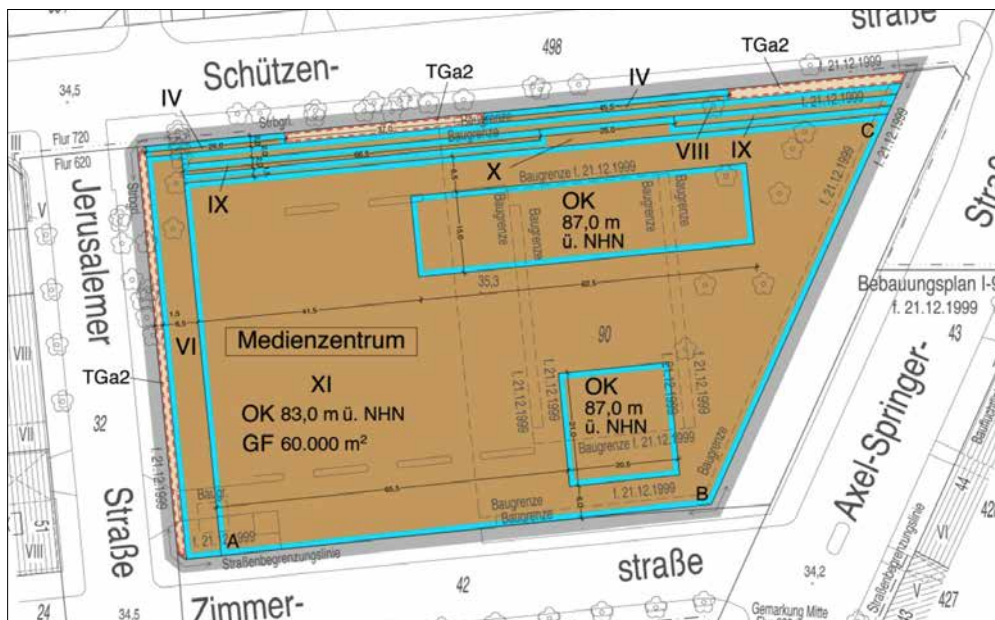
Wenn sich durch ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als die ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände, so hat es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 8 BauO Bln). Diese Regelung der Berliner Bauordnung, die faktisch eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe ermöglicht, wird in Bebauungsplänen für Hochhäuser oft in Bezug genommen, weil die Umsetzung einer Hochhausplanung in der dicht bebauten Innenstadt sonst nicht möglich wäre.

Die städtebaulichen Auswirkungen reduzierter Abstände sind im Bebauungsplanverfahren abzuwägen. Zu prüfen ist insbesondere, ob die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten nicht zu stark beeinträchtigt werden und sich das Hochhausvorhaben demzufolge etwa gegenüber seiner Umgebungsbebauung rücksichtslos verhält.

Festsetzungen in Bebauungsplänen, die verkürzte Abstandsflächen für Hochhäuser ermöglichen, kommen also nur unter bestimmten Umständen in Betracht, beispielsweise wenn keine unzumutbare Verschattung von Wohnaufenthaltsräumen oder ähnlich schützenswerten Räumen zu erwarten ist. Eine verbindliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn zur Abstandsflächenunterschreitung ist hilfreich und vermindert das Anfechtungsrisiko, ersetzt jedoch nicht die städtebauliche Abwägung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) muss ein bereits weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben zu Grunde liegen. Das wird bei Anwendung des Hochhausleitbildes regelmäßig der Fall sein, da das Hochhausvorhaben bereits in der Konzeptphase zu konkretisieren ist und nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens in seinen wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Ausprägungen fixiert ist.

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan I-9-1 VE „Axel-Springer-Neubau“ (Höhe ca. 50 m)

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren hat den Vorzug, dass die Auswirkungen des Vorhabens bereits im Planverfahren sehr detailliert beschrieben und bewertet werden können. Auch die zur Konfliktbewältigung notwendigen Maßnahmen können oft genauer ermittelt und bestimmt werden, als im „Angebotsplan“ und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende vertragliche Regelungen festgelegt werden. In konfliktträchtigen Situationen, etwa wenn benachbarte Grundstückseigentümer eine Beeinträchtigung befürchten, ist die Abwägung der Belange oft präziser möglich und damit weniger anfällig gegenüber möglichen Anfechtungen. Dies erhöht die Rechtssicherheit für Planungsbehörden und Vorhabenträger.

#### Durchführungsverpflichtung

Schließlich hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Verstöße gegen den Durchführungsvertrag können sanktioniert werden. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung Berlins. Bei Nichteinhaltung der Durchführungsfrist kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, ohne dass seitens des Vorhabenträgers daraus Ansprüche gegen Berlin geltend gemacht werden können.

Mit diesen Regelungen kann auch dem spekulativen Brachliegenlassen und Handeln mit Grund und Boden effektiv entgegengewirkt werden. Aus diesen Gründen wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren bei Hochhausvorhaben regelmäßig zu bevorzugen sein.



## Checkliste Bebauungsplan



### Bebauungsplanverfahren

- Vorzugsweise als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen, detailliertere Sicherung des Wettbewerbsergebnisses möglich, exaktere Abwägung auf Grundlage des konkreten Vorhabens
- Formale Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, umfassende planerische Konfliktbewältigung
- Abwägung der Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umwelt versus hohe städtebauliche Verdichtung
- Festsetzung kompensatorischer Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Festsetzung von Mehrwertmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug innerhalb des Plangebiets
- Berücksichtigung der Mehrwertmaßnahmen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

### Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

- Vereinbarung von Herstellungs-/Durchführungsfristen inkl. Sanktionsmöglichkeiten
- Regelungen zur Tragung von Folgelasten durch den Vorhabenträger (z.B. Wohnfolge-, Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen)
- Vereinbarungen zur Anwendung des Berliner Modells, belegungsgebundener Wohnraum
- Konkrete Fixierung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und Mehrwertmaßnahmen
- Nachweis der Finanzierung durch den Vorhabenträger
- Vereinbarungen zu kompensatorischen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes
- Regelungen zur Tragung der Kosten für Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger
- Regelungen zu Mehrwertmaßnahmen als wesentlicher Bestandteil des Vorhabens
- Regelungen zur Nutzung, Pflege, Instandhaltung, Dauerhaftigkeit usw. von Mehrwertmaßnahmen
- Regelungen zur Tragung der Kosten für Mehrwertmaßnahmen durch den Vorhabenträger
- Regelungen zur verpflichtenden Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts
- Vereinbarungen zur Tragung von Folgekosten / Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der medialen und verkehrlichen Erschließung

### Privatrechtlicher Vertrag

- z.B. bei Grunderwerb / -übertragung landeseigener Flächen oder zwischen Grundstücksnachbarn

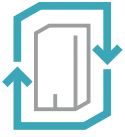
### Eintragung von Baulasten / Grunddienstbarkeiten

- Dingliche Sicherung öffentlichrechtlicher oder privatrechtlicher Vereinbarungen





### 5.3. Spezifische Planungsgrundsätze für das Hochhausvorhaben



#### Energieeffizienz

#### 5.3.1 Nachhaltigkeit

**Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.**

##### Erläuterung:

Hochhäuser nehmen Ressourcen und Versorgungsinfrastrukturen in besonders starkem Maße in Anspruch. Wenn durch Hochhäuser eine hohe bauliche Verdichtung erreicht wird, kann dies zugleich einen erheblichen zusätzlichen Bedarf und Verbrauch an Energie, Rohstoffen, Wasser und weiteren Umweltkomponenten verursachen. Andererseits besteht die Chance, mit einem „Green Building“ eine große Anzahl ökologisch zukunftsfähig errichteter und energieeffizient versorgter Wohnungen und Büros zu schaffen. Wegen der besonderen Aufmerksamkeit für Hochhausprojekte können zudem die Vorbildfunktion und das daraus resultierende Nachahmungspotenzial besonders hoch sein. Durch einen deutlich reduzierten Ressourcenverbrauch in Kombination mit einer hohen Nutzungsflexibilität können außerdem die Lebenszykluskosten verringert und die Wertsubstanz der Hochhausimmobilie verbessert werden.

#### Nachhaltigkeitskonzept

Hochhausvorhaben in Berlin müssen sich deshalb grundsätzlich durch besondere Nachhaltigkeit auszeichnen. Errichtung und Betrieb sind in ökologisch innovativer, energiesparender und klimaschonender Weise durchzuführen. Um dies zu gewährleisten, ist bereits in der Konzeptphase durch den Vorhabenträger ein integriertes Nachhaltigkeitskonzept mit Bezug auf Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz, Klimaschutz, Mobilität, Nutzungsvariabilität und Gebäudetechnik zu erstellen, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen, in die Wettbewerbsprogrammierung einzubeziehen und planungsrechtlich beziehungsweise vertraglich zu sichern.

#### Klimaschutzziele

<sup>6</sup> Festgelegt im Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)

Hochhausvorhaben müssen einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin<sup>6</sup> leisten, indem sie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung einbeziehen. Erforderlich ist eine gesamtheitliche Betrachtung, die insbesondere auf eine erhebliche Reduktion der Emissionen von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und anderen Treibhausgasen zielt und dabei nicht nur den Betrieb des Gebäudes berücksichtigt, sondern bereits in der Errichtungsphase ansetzt und auch die Themen Wartung, Grünpflege, Sanierung und Rückbau einschließt.

#### Integrierte Gesamtlösung

Der Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit beinhaltet die gleichrangige Behandlung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele in der Hochhausentwicklung. Nachhaltigkeit ist zudem als Gesamtkonzept in das Hochhausvorhaben zu integrieren und nicht nur als die Addition von Einzelmaßnahmen zu einem konventionellen Bauwerk zu verstehen. Die jeweiligen projektspezifischen Gegebenheiten und Erfordernisse sowie die lokalen Standortbedingungen sind zu beachten.

#### Beteiligung an Folgebedarfsdeckung

In der wachsenden Stadt stößt auch die soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur an ihre Belastungsgrenzen. Durch den Hochhausbau darf die infrastrukturelle Bedarfsdeckung nicht verschlechtert werden. Neben der bereits obligatorischen Kostenbeteiligung bei Wohnfolgemassnahmen nach dem „Berliner Modell“ (vgl. 5.2.3) wird zudem künftig auch die Beteiligung der Vorhabenträger an der notwendigen Ertüchtigung der verkehrlichen und technischen Erschließung (z.B. Stromversorgung, Entwässerung) noch intensiver zu prüfen sein.

Die gebotene Vernetzung aller Nachhaltigkeitsaspekte führt zwangsläufig zu inhaltlichen Überschneidungen in der nachfolgenden Checkliste, welche aber im Sinne der gesamtheitlichen Betrachtung gewollt sind.

## Checkliste Nachhaltigkeit



### Nachhaltigkeitskonzept allgemein

- Integriertes Gesamtkonzept zu den Themenkomplexen allgemeine Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz, Klimaschutz, Mobilität, Nutzungsvariabilität und Gebäudetechnik
- Berücksichtigung örtlicher Ausgangsbedingungen: z.B. mikroklimatische Belastungen, Versiegelungsgrad, Versickerungsfähigkeit der Böden, Grün- und Freiflächenversorgung, verkehrliche und mediale Erschließungspotenziale, Lebensräume geschützter Arten
- Berücksichtigung bestehender Planungen und Programme: Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, StEP Klima KONKRET, Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)
- Ersteinschätzung auf Grundlage von Daten und Plänen aus dem Geoportal (FISBroker) des Landes Berlin bzw. des Umweltatlases der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen bzw. Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
- Frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (SenUVK, SenStadtWohn, SenWEB, bezirkliche Umwelt- und Naturschutzämter) und der Berliner Energieagentur
- Integration des Nachhaltigkeitskonzeptes in die Wettbewerbsauslobungen

### Handlungsfelder der Nachhaltigkeit

- Klimaschutz allgemein (Begrenzung der Erderwärmung)
  - Quantitatives und qualitatives Konzept zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei der Konstruktion und im Betrieb des Gebäudes
  - Klimagerechte und energieoptimierte Wahl der Baumaterialien und der Baukonstruktionen
  - Berücksichtigung des Zielwertes der Klimaneutralität (7 Kg CO<sub>2</sub>/ (a\*m<sup>2</sup> NGF) gem. BEK 2030)
  - Berücksichtigung der stadtklimatischen Situation: thermische Situation, Schutzwürdigkeit von Grün- und Freiflächen, Luftbelastung, Luftaustausch, stadtklimatische Leitbahnstrukturen
- Energie
  - Berücksichtigung der Bedarfsträger Strom, Wärme/Kälte und Mobilität
  - Nutzung lokal verfügbarer regenerativer Energien
  - Einsatz dezentraler, erneuerbarer Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, kleine Windräder)
  - Wärmerückgewinnung aus Abluftstrom oder Abwasser
  - Maßnahmen zugunsten eines deutlich reduzierten Energiebedarfs nach hohen Effizienzstandards: Verwendung energiesparender Gebäudetechnik, hocheffiziente Heizungsanlagen, bedarfsorientierte Raumautomationssysteme, energieeffiziente Fassaden und Fenster etc.
  - Niedertemperatursysteme zur Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes
- Wasser
  - Regenwasserbewirtschaftungskonzept: schonender Umgang mit Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung und -verdunstung (z.B. durch Wasserflächen, Dachbegrünung)
  - Vermeidung der Kanalisationseinleitung
  - Einsatz von Niederschlagswasser als Betriebswasser (Bewässerung und Gebäudekühlung)
  - Trinkwassereffiziente Installation
  - Betriebswärmenutzung und Abwasserwärmenutzung
  - Grau- und Schwarzwassernutzung



- Grün
  - Gebäudebegrünung (auch) als Element der Architektur: Dach-, Fassaden-, Vertikal-, Innenraumbegrünung
  - Schutz vorhandener Vegetation
  - Intensive Begrünung zur Förderung der Biodiversität
  - Extensive Dachbegrünung in Verbindung mit Nutzung von Dachflächen
  - Einsatz von Begrünung zur Kühlung und Verschattung
  - Verwendung wenig pflegeintensiver, standort- und klimaangepasster Arten mit geringem Allergiepotenzial
- Naturschutz/Biodiversität
  - Verwendung von die Artenvielfalt fördernder Begrünung, Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse
  - Reduzierung des Vogelschlags durch Vermeidung verglaster Durchsichten und Reflektion/Spiegelung
  - Minderung schädlicher Auswirkungen der Beleuchtung auf Zugvögel und Insekten
- Material
  - Verwendung schadstoffarmer Materialien mit hoher Gesundheits- und Umweltverträglichkeit und langer Lebensdauer
  - Berücksichtigung des „CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks“ bei der Wahl der Baustoffe, deren Herkunft und Lieferlogistik
  - Kreislaufgerechtes Bauen, trennbare, wiederverwertbare, rückbau- und recyclingfähige Bauteile/Baustoffe
  - Vermeidung, Minimierung, getrennte Sammlung, Wiederverwertung von Abfällen in Bauphase und Betrieb
- Mobilität
  - Nutzer- und standortbezogenes Mobilitätskonzept für möglichst geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Integration von Stationen und Parkflächen für Sharing-Systeme mit verschiedenen Verkehrsmitteln
  - Betrieb von Ladestationen für E-Mobilität aus dezentralen, regenerativen Energiequellen
  - Lieferverkehr mit alternativen Antrieben
  - Geschützte, gut zugängliche Abstellanlagen für Fahrräder und Mobilitätshilfsmittel
  - Infrastruktur-/Versorgungsangebote zur Ermöglichung kurzer Wege
- Nutzung
  - Flexible Nutzungsmöglichkeiten und Umnutzungsfähigkeit (Gebäudestruktur, Innenausbau, Gestaltung der Nutzungszonen)
  - Soziale und funktionale Durchmischung (vgl. Planungsgrundsatz 5.3.2)
  - Multifunktional nutzbare Freiflächen
  - Berücksichtigung von Nutzerinteressen, z.B. Barrierefreiheit, Immissionsschutz, Blendschutz, Belichtung, Belüftung, Raumklima
  - Aufenthaltsqualität der Freiflächen unter Berücksichtigung von thermischem Komfort und Windkomfort
- Monitoring
  - Mess- und Monitoringkonzept zur Überprüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele
  - Berücksichtigung der Monitoringkosten in der Investitionsplanung
  - Verbindliche Regelung der Nachhaltigkeitsziele inkl. Monitoring in städtebaulichen Verträgen

## Infrastruktur

- Frühzeitige Analyse des Versorgungsbedarfs: Energie, Wärme, Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gas, Telekommunikation
- Abstimmung mit den Versorgungsträgern spätestens in der Konzeptphase, bei Kapazitätsengpässen Einbeziehung des Vorhabenträgers in Ausbaumaßnahmen
- Gutachterliche Analyse der verkehrlichen Erschließung und der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, ggf. Beteiligung des Vorhabenträgers an Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Erschließungssituation

### 5.3.2. Multifunktionalität

#### Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.

Bis weit in das 20. Jahrhundert hinein galten Hochhäuser als städtebaulicher und architektonischer Ausdruck von Moderne und großstädtischem Ambiente. Diese apodiktische Zuschreibung hält nicht mehr stand. Zukunftsweisende Bauten sollen nachhaltig, ressourcenschonend, umweltverträglich, energiesparend und flexibel nutzbar sein. Urbanität findet vor allem in einem dem Ort angemessenen, lebendigen Mischungsverhältnis von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Handel, sozialer Infrastruktur und Freizeitnutzungen ihre Entsprechung. Nutzungsintensität bedarf dabei zumeist auch einer adäquaten baulichen Dichte.

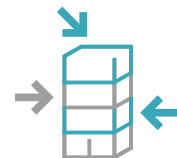
Auch Hochhäuser können diesen Ansprüchen genügen, sind dafür aber bislang nicht in besonderem Maße prädestiniert. Insbesondere monostrukturell genutzte Gebäude ohne öffentlichkeitswirksame Nutzungen können wegen ihrer hohen Nutzfläche das städtische Mischungsverhältnis einseitig beeinträchtigen.

Vitale und lebenswerte Quartiere bedürfen einer ausgewogenen sozialen und funktionalen Mischung. Ein gemischt genutztes Hochhaus kann einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, eine Nachbarschaft zu beleben und die gewünschte Urbanität in Form des Mit- und Nebeneinanders unterschiedlicher städtischer Funktionen zu bereichern.

Wenn es die Größenordnung eines Vorhabens nach funktionalen, nutzungsspezifischen und ökonomischen Gesichtspunkten ermöglicht, sind monostrukturell genutzte Hochhäuser prinzipiell zu vermeiden. Stattdessen soll eine dem jeweiligen Standort angemessene soziale und funktionale Mischung entstehen.

Gerade der Umfang der neu entstehenden Nutzfläche bietet die quantitative Voraussetzung, verschiedene Nutzungen auf relativ begrenztem Raum zu installieren und miteinander in Beziehung zu setzen. Wenn die gewünschte städtische Nutzungsvielfalt wegen des begrenzten Flächenangebots nicht mehr horizontal abgebildet werden kann, eröffnen Hochhäuser die Alternative der vertikalen Mischung und können damit einen Mehrwert für die Stadtentwicklung leisten.

Bei gemischt genutzten Hochhäusern ist der Flächenanteil für den vertikalen Erschließungskern zumeist besonders groß, da von den Nutzern oft getrennte, voneinander unabhängige Systeme (insbesondere separate Fahrstühle) erwartet werden. Gegebenenfalls sind bei unterschiedlichen Nutzungen auch spezifische Anforderungen an den Brandschutz



Modernität  
und Urbanität

Zu den Planungsgrundsätzen Multifunktionalität, Offenes Erdgeschoss und Offenes Dachgeschoss sind keine Checklisten erforderlich, da die wesentlichen Umsetzungsparameter bereits in den jeweiligen Erläuterungen aufgeführt wurden.

Lebendige Mischung

Regelfall über  
60m Höhe



zu berücksichtigen (z.B. bei sozialer Infrastruktur, Veranstaltungsräumen, offenen Dachgeschossnutzungen). Dieser wirtschaftliche Nachteil kann nur bei größeren Hochhäusern aufgefangen werden.

Bei Gebäuden mit einer Höhe über 60m ist als Regelfall davon auszugehen, dass die erforderlichen räumlichen Mindestkapazitäten für die Schaffung einer vertikalen Nutzungsmischung geschaffen werden können. Zudem haben Gebäude oberhalb dieser Höhe eine besondere städtebauliche Präsenz.

Ausnahmefall  
GF über 20.000 m<sup>2</sup>

Im Ausnahmefall können diese Bedingungen jedoch auch bei niedrigeren Hochhäusern gegeben sein, nämlich wenn diese aufgrund ihrer Bauweise – etwa als Hochhausscheibe mit großer Grundfläche oder als aus mehreren zusammenhängenden Gebäudeteilen bestehender Komplex – über eine große Geschossfläche verfügen. So weisen beispielsweise die Hochhausscheiben „Zentrum am Zoo“ (Hardenbergplatz) und das Gebäude des Rathauses Mitte (Karl-Marx-Allee) jeweils bei einer Höhe von knapp unter 60m eine Geschossfläche von über 20.000m<sup>2</sup> auf.

Im Sinne der Gleichbehandlung und um ausschließen zu können, dass Hochhausvorhaben bewusst mit einer Höhe von knapp unter 60m geplant werden, um eine gemischte Nutzung zu vermeiden, soll der Anspruch auf Multifunktionalität ausnahmsweise auch bei Hochhäusern unter 60m gelten können, wenn das Vorhaben eine Geschossfläche von über 20.000m<sup>2</sup> aufweist.

#### **Die Nutzungen werden standardisiert in zwei Kategorien unterteilt:**

Nutzungskategorien	Kategorie 1: Büro, Handel, Hotel, Verwaltung (öffentlich/privat), Gastronomie, Praxen/Räume für freie Berufe, sonstiges Gewerbe
	Kategorie 2: Wohnen, kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen

Ausgehend von den zwei grundsätzlichen Nutzungskategorien soll die jeweilige Hauptnutzung aus einer Kategorie höchstens 70 % der Geschossfläche beanspruchen, während die verbleibende Geschossfläche mit Nutzungen aus der jeweils anderen Kategorie zu belegen ist.

Neuer  
Hochhaustyp

Die Grundkonzeption des multifunktionalen Hochhauses soll so angelegt sein, dass eine möglichst hohe Flexibilität im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen und -änderungen besteht. Mit variablen Grundrissen, ausreichenden Raumhöhen sowie intelligenter Gebäudestruktur und Haustechnik können neue hybride Hochhaustypen entstehen, die dauerhaft vielseitig nutzbar sind. Dies ist angesichts der hohen Entstehungskosten dieser Gebäudekategorie ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor, da ein derartiges Gebäude über einen langen Zeitraum an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst werden kann.

Mit Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertragsinhalten kann die multifunktionale Nutzung langfristig abgesichert werden.

Hochhäuser, insbesondere in Großsiedlungen, sind häufig mit sozialen Problemen konnotiert. Ursächlich ist jedoch nicht der Gebäudetypus, sondern die mangelnde soziale Mischung in der Bewohnerschaft und teilweise auch die fehlende vermierterseitige Betreuung. Das multifunktionale Hochhaus sollte deshalb auch eine standortspezifische Mischung aus niedrig- und höherpreisigen Wohnungen beinhalten. Auch Angebote besonderer Wohnformen (z.B. studentisches Wohnen, betreutes Wohnen) können zu einer sozialen Mischung beitragen.

Soziale Mischung

Bei Hochhäusern über 60m mit der Hauptnutzung Wohnen kann insbesondere aus zwei wesentlichen Gründen von der 70/30-Regel zur Nutzungsmischung abgewichen werden:

Ausnahmen bei Wohnhochhäusern

- Die Möglichkeit zur Schaffung eines besonders hohen Anteils mietpreisgebundener Wohnungen soll nicht eingeschränkt werden. Das Vorliegen dieses Grundes ist gegeben, wenn mindestens 40% der Wohngeschossfläche verbindlich für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum verwendet werden sollen.
- Lage und Gebietsstruktur des Wohnhochhausstandortes lassen einen erheblichen gewerblichen Nutzungsanteil aus funktionalen und ökonomischen Gesichtspunkten als nicht sinnvoll erscheinen. Das Vorliegen dieses Grundes kann vornehmlich in ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten in randstädtischen Lagen gegeben sein.

Die Möglichkeit des Abweichens vom Prinzip der Nutzungsmischung bei Wohnhochhäusern ist projektspezifisch zu erwägen. Die Planungsgrundsätze zu offenen Erd- und Dachgeschosszonen bleiben unberührt.

### 5.3.3 Offenes Erdgeschoss

**Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.**



Erdgeschoss als Visitenkarte

Für das Gelingen der Einbindung eines Hochhauses in den örtlichen städtebaulichen Kontext sind die Gestaltung und Nutzung der unteren Geschosse und insbesondere des Erdgeschosses ein maßgeblicher Faktor. Bauliche und funktionale Abschottung wirken sich kontraproduktiv aus.

Die Sockelgeschosse sind als integraler Bestandteil des Stadtkörpers zu betrachten und müssen die Einbindung in den öffentlichen Raum leisten. Die Erdgeschosszonen sind die „Visitenkarte“ des Hochhauses. Sie sind grundsätzlich durchlässig und mit öffentlich zugänglichen Funktionen im Sinne einer Verbindung zum Quartier zu gestalten. Der sie umgebende Außenraum ist so anzulegen, dass Zugänglichkeit und Vernetzung mit dem Umfeld gewährleistet sind. Diese für alle Hochhäuser im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes obligatorische Vorgabe ist durch planungsrechtliche und vertragliche Regelungen zu gewährleisten.

Die Erdgeschosszonen müssen baulich für öffentlich zugängliche Nutzungen geeignet sein. Erforderlich ist insbesondere eine ausreichende Geschosshöhe von standardmäßig mindestens 5m. Im Einzelfall können nutzungsbedingte Abweichungen erforderlich sein.

Bei öffentlich zugänglichen Nutzungen kann es sich sowohl um gewerbliche (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister mit Kundenverkehr) wie nicht-kommerzielle Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte, Nachbarschaftsladen, Seniorentreffpunkt) oder kulturelle Einrichtungen handeln. Ziel ist es, die Nachbarschaft zu beleben und zu bereichern und damit wesentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit zu erzielen.



### 5.3.4 Offenes Dachgeschoss

**Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.**

#### Neue Perspektiven

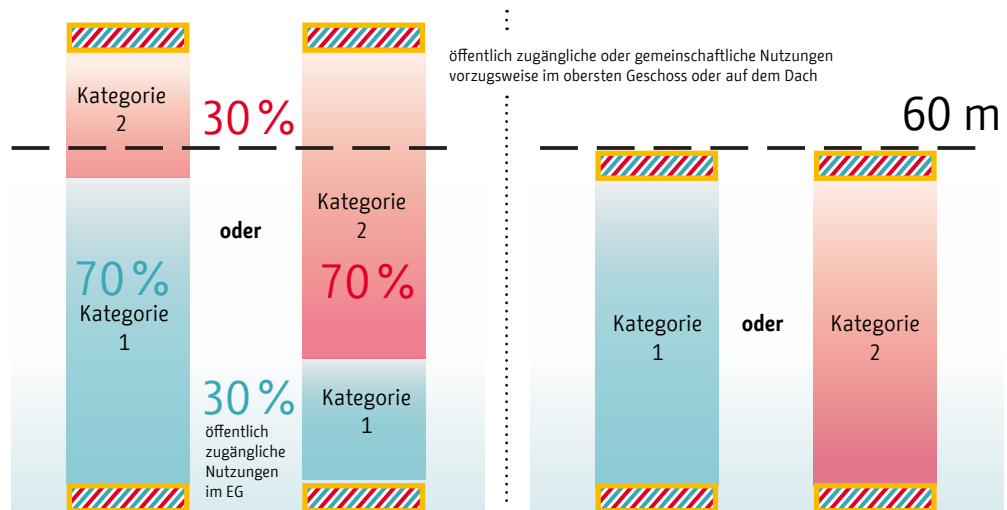
Darüber hinaus sind in multifunktional genutzten Gebäuden über 60m vorzugsweise auch im obersten Geschoss bzw. auf dem Dach öffentlich zugängliche Nutzungsangebote bereitzustellen (z.B. Aussichtsplattform, Gastronomie). Damit werden der Allgemeinheit neue Erlebnismöglichkeiten und Perspektiven eröffnet, welche die Akzeptanz, den Nutzen und die Integration des Hochhauses in seiner Nachbarschaft fördern und Mehrwerte schaffen.

Bei Gebäuden bis 60m und in reinen Wohnhochhäusern sollen zumindest Bewohnern, Beschäftigten und sonstigen Nutzern gemeinschaftlich zur Verfügung stehende Nutzungsangebote (z.B. Gemeinschaftsraum, begehbare Dachlandschaft) zur Verfügung gestellt werden.

Sofern aus nutzungsspezifischen, gebäudeorganisatorischen, technischen oder anderen wesentlichen Gründen eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung der obersten Geschossebene nicht sinnvoll ist, können entsprechende Nutzungen im Einzelfall ersatzweise auch in anderen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses abgebildet werden. Die langfristige Sicherung erfolgt ebenfalls durch planungsrechtliche und vertragliche Regelungen.

Wie andere gemeinschaftlich genutzte Bereiche einer Liegenschaft oder eines Gebäudes (Grünanlagen, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Flure, Erschließungsflächen etc.) bedürfen auch gemeinschaftlich zu nutzende Dachterrassen oder Geschosse der regelmäßigen eigentümerseitigen Pflege und Unterhaltung.

#### Anwendungsbeispiele Multifunktionalität / Offenes Erd- und Dachgeschoss:



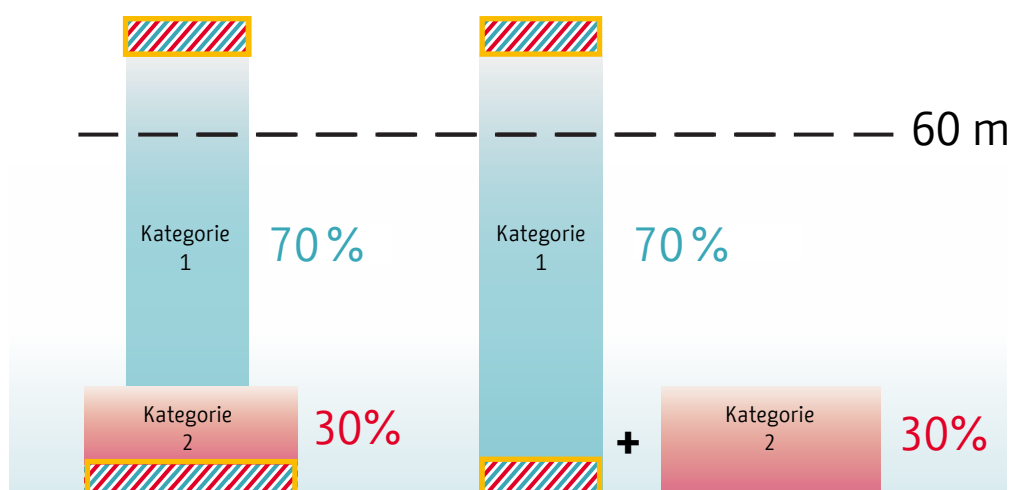
Schematische Beispiele für multifunktionale Nutzung bei Hochhäusern über / bis 60m

#### Multifunktionalität bei Einzelvorhaben

Bei Einzelvorhaben, die wie in den obigen Beispielen nur aus einem Hochhaus ohne weitere Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, ist die Nutzungsmischung zwangsläufig im Hochhausbaukörper einzuordnen.

Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Gebäudeteile, also beispielsweise einen Hochhausturm mit einer Höhe von über 60 m und einen niedrigeren Sockelbereich (Footprint), ist die Multifunktionalität innerhalb des Gesamtvorhabens zu erreichen und muss sich nicht zwangsläufig im Hochhausbauteil abbilden. Gleiches gilt, wenn ein Bauvorhaben aus zwei oder mehreren getrennten Gebäuden besteht, von denen mindestens eines eine Höhe von über 60 m erreicht. Die Nutzungsmischung mit einem Hauptnutzungsanteil (aus einer der beiden Kategorien) von maximal 70 % ist in der Gesamtheit der einem Bauvorhaben zuzurechnenden Gebäude nachzuweisen und muss nicht für jedes einzelne Gebäude dargestellt werden.

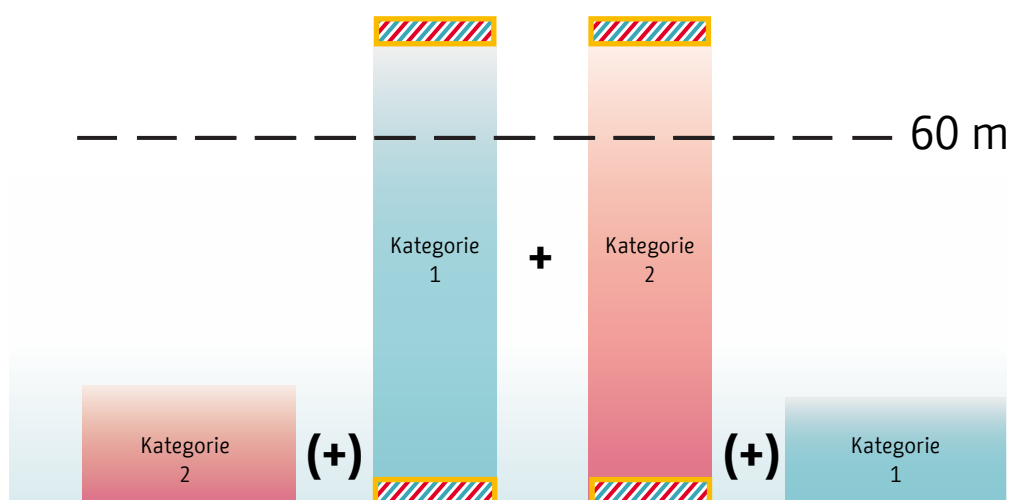
Multifunktionalität bei mehreren Gebäudeteilen



Schematische Beispiele für multifunktionale Nutzung bei Hochhäusern mit Sockel/Block sowie bei Gesamtvorhaben Hochhaus und Nicht-Hochhaus

Wenn im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtvorhabens sowohl Hochhäuser über 60 m als auch weitere Gebäude unter 60 m (bzw. unterhalb der bauordnungsrechtlichen Hochhausgrenze) errichtet werden sollen, ist die Nutzungsmischung innerhalb der Gesamtmaßnahme nachzuweisen. Räumliche Bezugsebene ist dabei in der Regel der Geltungsbereich des für die städtebauliche Maßnahme aufzustellenden Bebauungsplans. Die oben dargelegten Regelungen für das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss / die Dachzone gelten grundsätzlich für alle Hochhäuser eines Bauvorhabens bzw. einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme, die in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes fallen.

Multifunktionalität bei Gesamtmaßnahmen



Schematisches Beispiel für multifunktionale Nutzung im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtvorhabens mit mehreren Hochhäusern und Nicht-Hochhäusern



Rechnerische Bezugsgröße zur Ermittlung des Anteils der einzelnen Nutzungen (Kategorie 1 und 2) ist die Geschossfläche (GF), die in Hochhäusern über 60m entsteht. Wenn also beispielsweise 60.000m<sup>2</sup> GF in Hochhäusern über 60m errichtet werden sollen, sind innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme mindestens 18.000m<sup>2</sup> GF für Nutzungen zu verwenden, die nicht der Hauptnutzungskategorie dieser Hochhäuser entsprechen – auch wenn im Rahmen der Gesamtmaßnahme insgesamt mehr als 60.000m<sup>2</sup> GF errichtet werden sollen.

### Multifunktionalität und Berliner Modell

Das Wohnungsangebot in Wohnhochhäusern soll vielfältig sein und grundsätzlich auch eine soziale Durchmischung ermöglichen.

Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Unterhalb dieser Schwelle liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers.

Wenn die Geschossfläche Wohnen in einem gemischt zu nutzenden Hochhaus in Folge der dargestellten 70/30-Regel weniger als 5.000m<sup>2</sup> betragen sollte, ist eine Erhöhung der Gesamtgeschossfläche des Vorhabens zu erwägen mit dem Ziel, mindestens 5.000m<sup>2</sup> Wohn-GF zu erreichen.

Die Möglichkeit der Übernahme von Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge eines Hochhausvorhabens sind, bleibt von der Frage der Anwendbarkeit des Berliner Modells unberührt.

### Multifunktionalität auch bei Großnutzern

Die beabsichtigte Eigennutzung eines Hochhausvorhabens ausschließlich oder ganz überwiegend durch einen Großnutzer (Single Tenant – Konzernzentrale, Bank, Versicherung etc.) ist in ansonsten gemischt genutzten Stadtquartieren kein prinzipieller Ausschlussgrund für eine multifunktionale Nutzung. Vielmehr ist mit geeigneten Bau- und Nutzungskonzepten und gegebenenfalls Sicherheitskonzepten darauf hinzuwirken, dass eine Nutzungsmischung möglich ist. Wenn der Flächenbedarf des Selbstnutzers die Ergänzung durch weitere Nutzungen erschwert, ist ebenfalls eine Erhöhung der Geschossfläche des Vorhabens in Erwägung zu ziehen.

### Kein Wohnen in Gewerbegebieten

Bei Hochhausvorhaben in größeren rein gewerblich oder industriell genutzten Gebietszusammenhängen wird bereits aus planungsrechtlichen Gründen und wegen zu erwartender erheblicher Nutzungskonflikte (Immissionsbelastungen) eine Durchmischung mit Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen in aller Regel nicht in Betracht kommen. Für Hochhäuser mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Raum ist jedoch eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung anzustreben.

## 5.4. Die Planungsgrundsätze im Überblick



### Qualität

Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.



### Kompensation

Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.



### Mehrwert

Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.



### Partizipation

Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.



### Wettbewerb

Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.



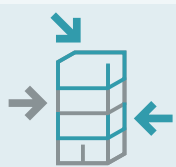
### Bebauungsplan

Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.



### Nachhaltigkeit

Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.



### Multifunktionalität

Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.



### Offenes Erdgeschoss

Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.



### Offenes Dachgeschoss

Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.



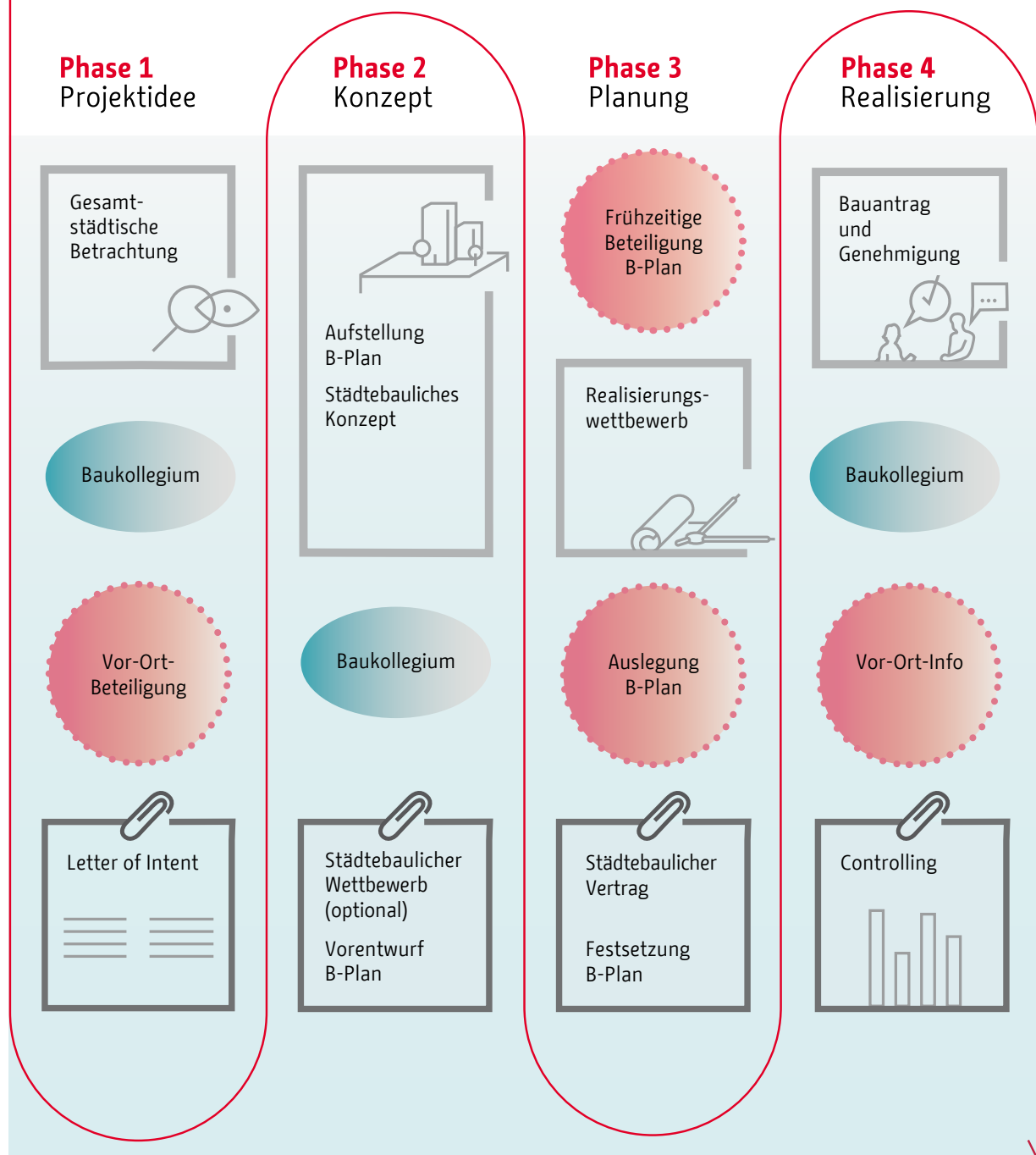




## 6. Planungsprozess

Der Planungsprozess für Hochhausvorhaben wird durchlaufen, wenn sich aus der Prüfung der übergeordneten Standortkriterien (vgl. Kap. 4.) keine grundlegenden Vorbehalte gegen einen möglichen Hochhausstandort ergeben haben. Der Prozess kann in vier Phasen eingeteilt werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Planungsleistungen und Verfahrensschritte in den jeweiligen Phasen für den Regelfall aufgeführt. Je nach konkretem Vorhaben können weitere Leistungen und Verfahrensschritte erforderlich sein.

Der Prozessablauf ist prinzipiell am – bei Hochhausvorhaben vorzugsweise durchzuführenden – vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren mit bereits bei Planungsbeginn feststehendem Vorhabenträger ausgerichtet (vgl. Pkt. 5.2.3.). Er ist grundsätzlich aber auch für „Angebotspläne“ anzuwenden. Gegebenenfalls mögliche Unterschiede und Abweichungen sind in den jeweiligen Planungsphasen vermerkt.







## Phase 1 Projektidee

7 Der jeweils Hauptverantwortliche bzw. Zuständige für die einzelnen Planungsschritte ist in Klammern angegeben:

- (B) = Planungsbehörden des Landes Berlin
- (V) = Vorhabenträger / Investor / Bauherr
- (B/V) = Planungsbehörden und Vorhabenträger in Abstimmung

### 1.1. Erstvorstellung bei den zuständigen Planungsbehörden (B/V) <sup>7</sup>

Die Vorstellung der ersten Projektidee erfolgt in der Regel bei den für die Stadtentwicklung zuständigen Ämtern der Berliner Bezirksverwaltungen, welche ein erstes fachliches Votum abgeben.

Sofern sich daraus nicht bereits grundlegende Widersprüche in Bezug auf bestehende verbindliche Planungsziele ergeben, schließt sich die Prüfung der übergeordneten Standortkriterien an.

### 1.2. Prüfung der übergeordneten Standortkriterien (B)

Bevor die Einleitung eines Planungsprozesses für ein Hochhausvorhaben im Anwendungsbereich des Leitbildes überhaupt in Betracht kommen kann, ist der in Erwägung gezogene Hochhausstandort einer vorgelagerten Prüfung nach den übergeordneten Kriterien gemäß Kap. 4 zu unterziehen. Zu prüfen sind insbesondere mögliche Restriktionen, die sich aus Schutzgebietsausweisungen (Denkmalschutz, Naturschutz, städtebauliche Erhaltungsgebiete), den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen geringer Dichte) und weiteren grundlegenden Standortkriterien (verkehrliche Anbindung, Zentrenbezug, gemischte oder gewerbliche Bauflächen nach FNP) ergeben können.

Die Prüfung wird durch die zuständige Planungsbehörde – bei Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden – durchgeführt.

Sofern sich aus dem Ergebnis dieser vorgelagerten Prüfung bereits substanzielle Ausschlussgründe für eine Hochhausplanung ergeben, sind keine weiteren Planungsschritte durchzuführen. Anderenfalls können die nachfolgend beschriebenen Verfahrensschritte der Phase 1 – Projektidee eingeleitet werden.

### 1.3. Erstvorstellung in den zuständigen politischen Gremien (B)

Die Vorstellung der ersten Projektidee erfolgt – nach den jeweiligen bezirklichen Regularien – im Regelfall in den für die Stadtentwicklung zuständigen Ausschüssen der Bezirksverordnetenversammlungen. Die Teilnahme des Vorhabenträgers ist optional.

Sofern keine grundlegenden stadtentwicklungspolitischen Vorbehalte entgegenstehen, kann der Planungsprozess fortgesetzt werden.

### 1.4. Erarbeitung der gesamtstädtischen Betrachtung zur Standortwahl / -eignung und der Vorstudie (V)

Der Vorhabenträger erstellt – ggf. unter Berücksichtigung erster fachlicher und stadtentwicklungspolitischer Voten – die gesamtstädtische Betrachtung und die Projektvorstudie unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

## **Gesamtstädtische Betrachtung zur Standortwahl/-eignung**

### **Makroebene**

- Lage im Stadtgefüge
- Orientierung, Fernwirkung, Sichtachsen
- Bestehende Hochhausstandorte im Gefüge der Gesamtstadt

*Die Dimension des Betrachtungshorizonts ist im jeweiligen Einzelfall anhand von Höhe und Bauvolumen des Hochhausprojekts festzulegen. Bei Einzelvorhaben unterhalb von 60 m kann im Regelfall eine Konzentration auf den lokalen/bezirklichen Gebietszusammenhang erfolgen. Größere Vorhaben von gesamtstädtischer Relevanz (über 60 m, mehrere Gebäude) bedürfen eines entsprechenden Betrachtungsrahmens.*

### **Mikroebene**

- Bestehende Hochhausstandorte in der näheren Umgebung
- Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, insbesondere Gebäudehöhenentwicklung
- Erschließung (ÖPNV-Anbindung, MIV-Anbindung, StEP Verkehr)
- Zentrenstruktur (StEP Zentren, bezirkliche Zentrenkonzepte, Nutzungen im EG, Nahversorgungsstruktur)
- Freiraumstruktur und -versorgung
- Stadtklimatische Situation (z.B. Kaltluftleitbahnen)
- Ausstattung soziale Infrastruktur (bei Wohnungsbauvorhaben)
- Historische Entwicklung
- Denkmalschutz
- Schutzbereiche für Verteidigungsanlagen (z. B. Radaranlage Tempelhof)
- Aussagen formeller und informeller Planwerke:
  - Bebauungspläne, Flächennutzungsplan
  - StEP Wohnen 2030, StEP Wirtschaft 2030, StEP Klima, StEP Verkehr
  - lokale/bezirkliche Detailkonzepte für Hochhäuser
  - Informelle Planwerke, z.B. Rahmenpläne, Masterpläne etc.

## **Vorstudie Hochhausprojekt**

- Studie Baukörperhöhe und -volumen in Varianten
- Erste Vorschläge zum Nutzungskonzept, insbesondere Sockelnutzung
- Erste Vorschläge zur Mehrwertoption und Kompensation vor Ort
- 3D-Darstellung oder physisches Modell im Maßstab 1:1000 (Innenstadtbereich anhand des 3D-Stadtmodells im Maßstab 1:1000)

*Sofern es sich um eine „Angebotsplanung“ handelt und/oder ein konkreter Vorhabenträger (noch) nicht feststeht, ist die gesamtstädtische Betrachtung von der zuständigen Planungsbehörde zu erarbeiten.*

## **1.5. Vorstellung im Bezirk und Beratung im Baukollegium (B/V)**

Die seitens des Vorhabenträgers erstellten Unterlagen (gesamtstädtische Betrachtung/Vorstudie) werden nach Vorstellung/Kenntnisnahme im Bezirksamt den unabhängigen Expertinnen und Experten des Baukollegiums Berlin zur Begutachtung und Beratung vorgelegt. Das Baukollegium unterbreitet ein empfehlendes Votum zur Standortwahl und bei Zustimmung erste städtebauliche Empfehlungen für die weitere Projektentwicklung. Gegebenenfalls erfolgt eine nochmalige Vorstellung unter Berücksichtigung der ersten Hinweise des Baukollegiums.



Sofern Bezirksamt und Baukollegium den Vorhabenstandort auf Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen als grundsätzlich geeignet bewerten, wird der Planungsprozess fortgeführt. Anderenfalls ist die Vorhabenplanung entweder grundlegend zu überarbeiten oder der Planungsprozess aufgrund nicht geeigneter Standortwahl zu beenden.

### 1.6. Vor-Ort-Partizipation (B/V)

Gemäß Planungsgrundsatz *Partizipation* (Pkt. 5.2.1) ist der Stadtgesellschaft und insbesondere den unmittelbar Betroffenen zu einem frühen Zeitpunkt die Möglichkeit zur Information, Diskussion und Mitwirkung zu geben. Das Beteiligungsformat ist durch den Vorhabenträger, in Abstimmung mit der zuständigen Planungsbehörde auszurichten, bei „Angebotsplanungen“ ohne Vorhabenträger durch die Planungsbehörde. Die Vor-Ort-Betroffenen sind in besonderer Weise über Ort, Zeit und Inhalt der Beteiligung zu unterrichten (z.B. Postwurfsendungen, Plakate), so dass eine möglichst große „Anstoßwirkung“ erreicht wird.

Sofern aus der Bewertung des Ergebnisses der Vor-Ort-Partizipation durch die zuständigen Planungsbehörden und politischen Gremien keine substanziellen Bedenken gegen das Hochhausvorhaben resultieren, wird der Planungsprozess weitergeführt.

### 1.7. Grundsatzvereinbarung / Letter of Intent (B/V)

Vor Beginn der Konzeptphase (Phase 2), vor der Fassung des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses, schließen das Land Berlin (i.d.R. vertreten durch die zuständige Planungsbehörde) und der Vorhabenträger eine Grundsatzvereinbarung (LOI) ab. Gegenstand ist die Anwendung des Hochhausleitbildes und seiner Planungsgrundsätze im weiteren Planungsprozess, ggf. unter Einbeziehung vorhandener bezirklicher/lokaler Detailkonzepte und eines Gestaltleitfadens (unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Baukollegiums).

*Bei „Angebotsplanungen“ ist eine Grundsatzvereinbarung (zunächst) entbehrlich, da die Planungsbehörden des Landes Berlin das Hochhausleitbild anwenden werden. Wenn in einer späteren Planungsphase ein Vorhabenträger etabliert wird, kann die Vereinbarung gegebenenfalls dann noch abgeschlossen werden.*

## Phase 2 Konzept



### 2.1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (B)

Gemäß Planungsgrundsatz *Bebauungsplan* (Pkt. 5.2.3) ist für Hochhausvorhaben ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.

Im vorhabenbezogenen Verfahren wird der Antrag auf Verfahrenseinleitung durch den Vorhabenträger (formlos) gestellt. Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen durch das zuständige Bezirksamt, in Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 AGBauGB) durch die zuständige Senatsverwaltung (derzeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).

Mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgt ein grundlegendes Bekenntnis der beschließenden Stelle zugunsten eines Planverfahrens mit dem Ziel der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit eines Hochhausvorhabens.

## 2.2. Erste Auswirkungsanalysen (V)

Der Vorhabenträger beauftragt erste gutachterliche Untersuchungen zu grundsätzlichen Auswirkungen des Hochhausvorhabens auf die Belange

- Verkehr
- Lärm
- Luftschadstoffe
- Verschattung
- Wind
- Klimatische Belastung / Bioklima
- Ggf. sonstige Auswirkungen (je nach Standort und Vorhaben)

Die Erarbeitung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Bezirke bzw. der Senatsverwaltung (ggf. parallel zu Pkt. 2.3.).

## 2.3. Städtebauliches Konzept (V)

Auf Grundlage der ersten städtebaulichen Empfehlungen des Baukollegiums (Pkt. 1.5.) und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vor-Ort-Partizipation vertieft der Vorhabenträger die Projektvorstudie zu einem städtebaulichen Konzept mit Aussagen zu den aufgeführten Betrachtungsebenen:

- Studie Baukörpervolumen in Varianten (Grundstücksfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe)
- Erschließungs- und Freiraumkonzept (Bezug zum öffentlichen Raum, öffentliche Zugänglichkeit)
- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes, insbesondere bzgl. des Erdgeschosses, der Sockelzone und des obersten Geschosses und deren baulicher Struktur
- Einbindung in die umgebende Stadtstruktur
- Konkretisierung der Kompensations- und Mehrwertmaßnahmen (unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Vor-Ort-Partizipation)
- Massenmodelle in Varianten im Maßstab 1:1000/1:500
- Nachhaltigkeitskonzept (vgl. Pkt. 5.3.1)

*Bei „Angebotsplanungen“ ohne Vorhabenträger sind Auswirkungsanalysen und städtebauliches Konzept federführend durch die zuständige Planungsbehörde zu erarbeiten.*

## 2.4. Beratung im Baukollegium (B/V)

Das städtebauliche Konzept wird durch den Vorhabenträger – in Abstimmung mit der zuständigen Planungsbehörde – im Baukollegium vorgestellt und beraten. Die städtebaulichen und gestalterischen Empfehlungen des Baukollegiums sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Je nach Dimension des Hochhausprojektes ist im Anschluss mit Pkt. 2.6. fortzufahren oder ein städtebaulicher Wettbewerb nach Pkt. 2.5. durchzuführen.

Bei Einzelvorhaben mittlerer Größenordnung (z.B. ein Gebäude bis unter 60 m, Nachverdichtung auf begrenzter Fläche) ist die Beachtung städtebaulicher Leitlinien nach den Empfehlungen des Baukollegiums sowie der Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes ausreichend. Ein separater städtebaulicher Wettbewerb ist regelmäßig nicht erforderlich.



## 2.5. Optional: Städtebaulicher Wettbewerb (B/V)

Bei größeren Vorhabengebieten, städtebaulichen Gesamtmaßnahmen mit Hochhäusern oder bei Hochhausvorhaben, die aus mehreren Gebäuden bzw. Bauabschnitten bestehen, sind im Regelfall ein städtebauliches Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren bzw. ein Ideenwettbewerb vorzusehen.

Die zuvor im Baukollegium definierten städtebaulichen Empfehlungen und Leitlinien fließen in die Auslobung und Programmierung ein. Die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes sind zu berücksichtigen. Mindestens ein Mitglied des Baukollegiums (mind. Senatsbaudirektion) sollte im Preisgericht vertreten sein.

## 2.6. Vorentwurf Bebauungsplan (B)

Der Vorentwurf wird auf der inhaltlichen Grundlage des nach der Beratung im Baukollegium optimierten städtebaulichen Konzepts bzw. des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs/Gutachterverfahrens erstellt.

### Phase 3 Planung



### 3.1. Frühzeitige Beteiligungsverfahren (B)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Neben der Ausstellung der Planunterlagen ist eine geeignete Informations-/Beteiligungsveranstaltung vorzusehen.

### 3.2. Realisierungswettbewerb (V)

Die Durchführung eines Architektur-/Realisierungswettbewerbes ist gemäß Planungsgrundsatz *Wettbewerb* (Pkt. 5.2.2) obligatorisch. Wesentliche Grundlagen der Wettbewerbsprogrammierung bilden die Empfehlungen des Baukollegiums (Pkt. 2.4.) bzw. das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (Pkt. 2.5.). Die Resultate der bereits erfolgten Beteiligungsverfahren (Pkt. 1.6./3.1.) und die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes sind zu berücksichtigen. Das Nachhaltigkeitskonzept ist in die Auslobung zu integrieren (vgl. Pkt. 5.3.1).

Bei größeren Vorhaben oder städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sind ggf. mehrere Realisierungswettbewerbe für einzelne Hochhausprojekte durchzuführen.

Mindestens ein Mitglied des Baukollegiums (mind. Senatsbaudirektion) sollte im Preisgericht vertreten sein.

*Wenn eine „Angebotsplanung“ durchgeführt wird, wird ein Realisierungswettbewerb in dieser Planungsphase in den meisten Fällen nicht sinnvoll sein, da eine ausreichend konkrete Definition der Wettbewerbsaufgabe ohne bereits feststehenden Vorhabenträger noch nicht möglich ist (Ausnahmen können bspw. bei öffentlichen Bauvorhaben bestehen). Der Realisierungswettbewerb ist dann in der Regel nach Festsetzung des Bebauungsplans durchzuführen. Private Grundstückseigentümer/Vorhabenträger sind in geeigneter Weise*

(z.B. städtebauliche Verträge, Kaufverträge) dazu zu verpflichten, einen Wettbewerb auszuloben und die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes als Vorgaben in die Programmierung aufzunehmen.

### 3.3. Zweite Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung (B)

Die zuständige Planungsbehörde holt die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung ein (§ 4 Abs. 2 BauGB). Planentwurf und Begründung werden für einen Monat (mind. 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Der Planentwurf orientiert sich in seinen städtebaulichen Festsetzungen eng an den Ergebnissen des/der Wettbewerbsverfahren(s). Der Entwurf enthält die geplanten Festsetzungen zur Berücksichtigung der Planungsgrundsätze mit bodenrechtlichem Bezug innerhalb des Plangebiets (Kompensations- und Mehrwertmaßnahmen, Nachhaltigkeitskonzept, Nutzungskonzept EG/DG, ggf. Multifunktionalität).

### 3.4. Abschluss städtebaulicher Vertrag (B/V)

Der städtebauliche Vertrag enthält neben Herstellungsfristen, Durchführungs- und Kostentragungsverpflichtungen des Vorhabenträgers u.a. auch ergänzende Vereinbarungen zur Umsetzung von Planungsgrundsätzen sowie Regelungen zur Sicherung der zuvor definierten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

### 3.5. Festsetzung Bebauungsplan (B)

Nach Veröffentlichung der Festsetzungsverordnung durch das zuständige Bezirksamt oder die zuständige Senatsverwaltung liegen die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Hochhausvorhaben vor.

### 4.1. Genehmigungs- und Ausführungsplanung (V)

Auf Grundlage des Bebauungsplans, des städtebaulichen Vertrages und des/der Wettbewerbsergebnisse(s) sind Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger vorzubereiten.

*Wenn das Bebauungsplanverfahren als „Angebotsplanung“ durchgeführt wurde, ist vor der Genehmigungs- und Ausführungsplanung gegebenenfalls zunächst ein Realisierungswettbewerb (vgl. Pkt. 3.2.) anzusetzen.*

### 4.2. Vorstellung und Beratung im Baukollegium (V)

Zum Zweck der abschließenden städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung vor Baugenehmigung und Baubeginn erfolgt eine nochmalige Vorlage des Hochhausbauvorhabens zur Begutachtung und Beratung im Baukollegium. Folgende Betrachtungsebenen sind seitens des Vorhabenträgers insbesondere vorzustellen:

- Umsetzungsplanung der Fassadengestaltung
- Detailliertes Nutzungskonzept



- Darstellung der einzelnen Nutzungen (mit Angabe der GF)
- Nutzungskonzept EG, Sockelzone und oberstes Geschoss
- Grundrisse (Regelgrundriss) und Schnitte
- Architektonische Visualisierung
- Muster-Bauteile M 1:5, Materialmuster
- Mock Up 1:1

Die Empfehlungen des Baukollegiums sind bei der abschließenden Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### **4.3. Bauantragstellung und Baugenehmigung (B/V)**

Wenn dem Hochhausbauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, ist die durch den Vorhabenträger zu beantragende Baugenehmigung für das Hochhausbauvorhaben durch das zuständige Bezirksamt zu erteilen.

### **4.4. Vor-Ort-Information (V)**

Die unmittelbar Betroffenen vor Ort sind durch den Vorhabenträger vor Baubeginn über den Bauablauf, die Bauphasen, den geplanten Fertigstellungszeitraum sowie die erwartbaren Belastungen und Beeinträchtigungen während der Bauphase und die Möglichkeiten zu deren Minderung zu informieren.

### **4.5. Monitoring**

Der Planungsprozess endet mit der abschließenden Kontrolle der Einhaltung aller vertraglichen Vereinbarungen und Genehmigungsvoraussetzungen durch die zuständige Planungsbehörde.









**Abbildungsverzeichnis**

S.2 City West © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

S.3 Katrin Lompscher / Fotograf: © Ben Gross

S.3 Regula Lüscher / Fotograf: © Rico Prauss

S.4 „Ideal-Hochhaus“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.6 Alexanderplatz © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

S.9 Stadtsilhouette von West nach Ost © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.10 „Telefunkenhochhaus“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.15 „Treptower“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.16 „Berliner Traufe“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

S.17–19, 39–46, 50–59 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Illustrationen: super cetera, Berlin

S.20 „Borsigturm“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.22–23 © Fotos: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.21, 22, 25, 26, 31, 35, 36 © Karten: COBE Berlin GmbH, Prof. Dr. Vanessa Miriam Carlow

S.24 oben „Potsdamer Platz“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.24 unten „Upper West“ / „Zoofenster“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

S.28 Märkisches Viertel © GESOBAU AG / Fotograf: Thomas Bruns

S.32 StEP Zentren 2030 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

S.34 Ausschnitt FNP © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

S.38 oben: Potsdamer Platz / unten: Fischerinsel und Leipziger Straße © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Philipp Meuser, 2013

S.39 oben: Ernst-Reuter-Platz / unten: „Hochhausstandort Europacity / Hauptbahnhof“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Fotograf: Dirk Laubner, Mai 2019

S.40 „Haus des Lehrers“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.50 Bebauungsplan 2-201c © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

S.51 Vorhabenbezogener Bebauungsplan I-9-1 VE © Bezirksamt Mitte von Berlin

S.53 „GSW Hochhaus“ © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.64 Leipziger Straße © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.65 Prozessgrafik Hochhausleitbild © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Illustration: super cetera, Berlin

S.73 Wohnturm „Grandaire“ im Bau (2019) © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fotograf: Thorsten Wilhelm

S.74 Fernsehturm am Alexanderplatz © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin / Fotograf: Thorsten Wilhelm

# Impressum

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**Herausgeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

**Inhaltliches Konzept und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat II A – Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten  
Anina Böhme  
Thorsten Wilhelm  
Franziska Golla

**Grafisches Konzept und Gestaltung**

super cetera, Berlin für die Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

**Coverillustration**

Cobe Berlin GmbH

**Lektorat**

Referat II A

**Stand**

Senatsbeschluss vom 25. Februar 2020  
(in redaktionell bearbeiteter Fassung)

**Haftungshinweis / Urheberrecht**

Es kann trotz sorgfältiger Kontrolle keine Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen gegeben werden. Insbesondere kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit von Informationen übernommen werden, die über Links auf Internetseiten Dritter erreicht werden. Die Verweise durch Links auf Inhalte von Internetseiten Dritter dienen lediglich der Information. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Es ist untersagt, in dieser Broschüre gezeigtes urheberrechtlich geschütztes Material (z. B. Fotografien, Illustrationen) ohne Zustimmung des Urhebers und dessen Nennung zu veröffentlichen. Bei Verstößen gegen das Urheberrecht haftet der Nutzer.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Verweise auf gesetzliche Regelungen beziehen sich jeweils auf den zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Hochhausleitbild geltenden Stand der Rechtsgrundlagen.



In der dynamisch wachsenden Stadt Berlin sind die räumlichen Entwicklungspotenziale begrenzt. Hochhäuser können deshalb einen Beitrag dazu leisten, der anhaltend hohen Flächennachfrage für Wohnungen, Büros, Handel, Infrastruktur und Kultur zu begegnen.

Angesichts der besonderen städtebaulichen Bedeutung und großen Präsenz von Hochhäusern im Stadtbild soll das Hochhausleitbild für Berlin die Interessen zwischen dem Immobilienmarkt und den Wünschen und Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger Berlins ausgleichen.

Mit seinen zehn Planungsgrundsätzen definiert das Hochhausleitbild qualitative Anforderungen als Richtschnur für Hochhausprojekte in Berlin. Hochhäuser sollen als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweisen sowie durch innovative, nachhaltige Nutzungskonzepte einen Mehrwert für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren. Zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bedarf es eines partizipativen, qualitätssichernden Planungsprozesses in vier Phasen: von der Projektidee über die Konzepterstellung und die Planung bis hin zur Realisierung.