



**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt  
Fehrbelliner Platz 4 (Rathaus)  
10707 Berlin**

Bearbeiter/in:  
BI Quartier Fasanenplatz  
Dr. U. Rink (BLN)

4/0405.2/B/5

Berlin, den 18.08.2004

Betr.: Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 4-18 VE zwischen Bundesallee, Meierottostraße und Schaperstraße

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände.

Bezug: Tagesspiegel vom 21.05.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-18 VE zwischen Bundesallee, Meierottostraße und Schaperstraße lehnen wir entschieden ab! Als Begründung führen wir die nachfolgend aufgeführten Argumente an.

**1. Das Bauvorhaben hat massive Beeinträchtigungen auf das Stadtbild, bzw. das städtebauliche und historisch gewachsene Ensemble zur Folge.**

Die geplante Bebauung im Dreieck zwischen Bundesallee, Schaper- und Meierottostraße hat städtebaulich eine historisch besondere Lage. Der Hamburger Kaufmann J.A.W. von Carstenn legte ab 1870 die heutige Bundesallee als Verbindung zwischen der Villenkolonie Friedenau und dem Kurfürstendamm an. Als städtebauliche Figur wählte er eine ringförmige Platzfolge. Als Auftakt den Fasanen, Nürnberger, Nikolsburger und Prager Platz, dessen Mittelpunkt die Kreuzung der Bundesallee mit den Platzdiagonalen darstellt. Die gleiche städtebauliche Figur

wiederholt er in Friedenau am Friedrich-Wilhelm-Platz mit seinen Diagonalen Görres-, Sarrazin-, Goßler- und Schmiljanstraße sowie der ringförmigen Anlage von Handjery- und Stubenrauchstraße. Diese beiden Figuren stellt die städtebauliche Klammer dar, mit der Friedenau an das Stadtgebiet angeschlossen wurde.

Bei der Neubebauung des Dreiecks Gerhart-Hauptmann-Anlage / Fasanenplatz und der Veränderung der Bundesallee wird die Korrespondenz der städtebaulichen Figuren verändert und es droht eine weitere städtebauliche Verwahrlosung des historischen Bezugs.

Das geplante Hochhaus will eine Blockrandecke betonen, welche nie vorhanden war. Die einzigen Bauwerke in diesem Block sind Solitäre. Das Joachimstalsche Gymnasium ist ein Einzeldenkmal, historisch immer schon in einer gestalteten Parklandschaft angesiedelt. Unter Stadtplanungs- und Denkmalschutzaspekten ist eine Entscheidung für ein blockrandbetonendes Hochhaus an dieser Stelle unsensibel, unbegründet und falsch. Das Joachimstalsche Gymnasium (UdK) und weitere Baudenkmäler der unmittelbaren Nachbarschaft (Freie Volksbühne / Haus der Berliner Festspiele, Haus Meierottostraße 1, weitere Häuser in der Schaperstraße) würden durch dieses Bauvorhaben städtebaulich bedeutungslos und als Denkmäler entwertet.

Die Architektur des Büroturms fügt sich nicht in die Umgebung ein, der Bezug zum IBB-Hochhaus, den der Architekt nehmen will („Torsituation“), ist ein städtebaulicher Missgriff. Der sogenannte „Spichernplatz“ war und ist nicht das Tor zur City West, diese beginnt nach allgemeiner Auffassung sowie unter Berücksichtigung der gewachsenen Nutzungsstrukturen erst nördlich der Lietzenburger Straße. Beim Planungsgebiet handelt es sich vielmehr um eine citynahe Lage mit überwiegender Wohnnutzung.

**Wir befürchten, dass sich bei einer Genehmigung der vorgestellten Planung alle zukünftigen Bauvorhaben im Bereich Kreuzung Hohenzollerndamm / Nachodstraße / Bundesallee / Spichernstraße auf §34 BauGB berufen. Neue Bauwerke müssen sich danach in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen, sprich, könnten hier dann auch 60, 80 oder gar 100 m hoch sein.**

Die vorhandene Parkpalette mit der aufstehenden "Bar jeder Vernunft" ist in die Park- und Nutzungsfläche integriert und fällt insbesondere während der Vegetationsperiode den Anwohnern und Passanten der Meierottostraße kaum auf. Die Substanz dieses Bauwerks könnte mit vertretbarem Sanierungs- und Unterhaltungsaufwand wieder in Ordnung gebracht werden, gemessen daran, dass der Eigentümer hier seit Jahren nicht mehr investiert hat. Mit minimalem

Aufwand, z.B. partiellen Bepflanzungen, ließe sich die Einpassung des oberen Parkdecks in die Parklandschaft noch erhöhen. Ein Abriss der Palette aus ästhetischen Gründen, der mit der Baugenehmigung für ein Hochhaus in Steinwurfweite erkaufte werden müsste, ist städtebaulich widersinnig und könnte nur als vorgeschobene Begründung verstanden werden, um die wirklichen Motive zu vernebeln.

In unserer Stadt gibt es Orte wie den City-Bereich Zoo mit hohem städtebaulichen Neuordnungsbedarf, die seit Jahren „vor sich hindümpeln“ (z.B. Grundstück "Zoo-Fenster", Schimmelpfeng-Haus, Zoobogen / Bikini-Haus). Ein solcher Neuordnungsbedarf ist im Bereich Gerhart-Hauptmann-Anlage / Fasanenplatz überhaupt nicht gegeben. Hier geht es vielmehr um den Erhalt eines Gründerzeitviertel mit weitgehend intakter alter Bausubstanz und attraktiver urbaner Prägung durch Wohnen, kleinteiligen Facheinzelhandel, Gastronomie, kleine Dienstleister und Kultur. Mit dem geplanten Hochhausbau würde der Bezirk das Gegenteil erreichen und die Zerstörung des Kiezcharakters einleiten.

## **2. Keine Verbesserung der Grünflächenbilanz durch Grundstückstausch und Bauvorhaben.**

Das Bauvorhaben wurde gegenüber der Öffentlichkeit bisher u.a. damit begründet, dass die Grünflächen in der Gerhart-Hauptmann-Anlage größer werden sollen.

Die jetzt im Bezirksamt ausgelegte Grünflächenbilanz weist hingegen nahezu unveränderte Größenordnungen der geplanten Grün-, Sport- und Spielflächen gegenüber dem Ist-Zustand aus (12.805 qm Grünfläche statt 12.782 qm, 3.797 qm Sport- und Spielfläche statt 3.725 qm). Der Gesamtzuwachs von 95 qm für diese Erholungsflächen ist zu marginal, um einen derartig gravierenden Eingriff in die städtebauliche Struktur vor Ort zu rechtfertigen. Eine qualitative Verbesserung der Situation würde ebenfalls nicht eintreten, vor allem, wenn man die vom Investor selbst belegten massiven Verschattungen der Anlage in Betracht zieht.

Andererseits weist der Investor auf seiner Internetseite, die mit der Website des Bezirksamtes verlinkt ist, in dem PDF-Dokument „Bilanzierung“ eine Grünflächenbilanz aus, in der, abweichend von den o.g. Zahlen, die Grünflächen um 1.853 qm auf 14.635 qm anwachsen sollen, während die Sport- und Spielflächen um fast die Hälfte (1.758 qm) auf insgesamt 1.967 qm verkleinert würden! Immerhin stammen alle diese Zahlen von einem ausgewiesenen Fachbüro für Landschaftsplanung. An anderer Stelle seines Internetauftritts und im Exposé zum Bauvorhaben

ben wiederum behauptet der Investor in einer weiteren „Flächenbilanz“ jedoch, die Grünfläche im Ist-Zustand betrage nur 11.170 qm (statt der o.g. 12.782 qm) und wachse um 2.280 qm auf 13.450 qm. An der Richtigkeit dieser Angaben sind erhebliche Zweifel angebracht.

Welche Planung soll eigentlich gelten? Sucht man sich jeweils die Zahlen aus, die gerade genehm sind? Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in diesem Fall dazu angetan, zur Bürgerverwirrung zu werden, die Öffentlichkeit wird desinformiert.

Die Gerhart-Hauptmann-Anlage wird während der Vegetationsperiode von vielen Vogelarten zum Brüten aufgesucht. Für den Verlust von Nistplätzen der Baumhöhlenbrüter in den zu fällenden Bäumen, sind entsprechende Ersatzniststätten als Ausgleich innerhalb der Grünanlage zu schaffen. Wir fordern deshalb eine korrekte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen/Bäume und Boden sowie eine Kartierung der Brutvogelvorkommen in der Gerhart-Hauptmann-Anlage.

### **3. Das geplante Hochhaus führt zu erheblichen Verschattungen der umliegenden Häuserblöcke.**

Die durch das Bauvorhaben verursachten Verschattungen sind trotz der planerischen Aufstockung eines Teils des Baukörpers auf 80 m und der damit einhergehenden Verschlangung erheblich. Nach dem vom Investor beauftragten Verschattungsgutachten würden die Wohnhäuser der Meierottostraße ganzjährig in den Morgenstunden verschattet, zur einzigen Tageszeit, in der diese Häuser derzeit direktes Sonnenlicht bekommen.

Die Sport- und Spielflächen der Gerhart-Hauptmann-Anlage liegen in den Vormittagsstunden im Schatten des Hochhauses, gerade im Frühjahr und Herbst, wenn es außerhalb der Sonne oft zu kühl ist. Gleiches gilt in der Mittagszeit für die Liegewiese, die damit nur im Hochsommer noch Aufenthaltsqualität besitzt. Hier ist im Frühjahr und Herbst mit Verschattungszeiten von teilweise bis zu sechs Stunden zu rechnen. Damit verliert die Liegewiese für den erholungssuchenden Bürger erheblich an Aufenthaltswert, von den Auswirkungen der Verschattung auf die Vegetation während der Wachstumsperiode im Frühjahr nicht zu sprechen.

Am schlimmsten wären Anwohner der östlichen Seite der Bundesallee von dem Projekt betroffen. Im Frühjahr zwischen 14 und 18 Uhr, im Sommer zwischen 15 und 20 Uhr, im Herbst zwischen 15 und 19 Uhr sowie im Winter zwischen 13 und Sonnenuntergang um 15:46 Uhr liegen große Teile der Wohnhäuser im Schatten des Büroturms.

Je nach Sonnenstand und Tageszeit fällt der Schatten des Hochhauses bis in die Pariser Straße, Fasanenstraße, Spichernstraße und Regensburger Straße. Selbst wenn der vorhandene Baubestand tageszeitabhängig zum Teil ebenfalls verschattet, so handelt es sich bei der Verschattung des Hochhauses immer um eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität, die nicht hinzunehmen ist.

Nebenbei angemerkt: Dass der Investor anscheinend glaubt, für eine „Parkterrasse mit Gastronomie“ auf der Nordseite seines Hauses vis-à-vis der Einfahrt zur Tiefgarage einen Betreiber zu finden, obwohl diese Freifläche ganzjährig ausschließlich im Kernschatten des Gebäudes liegt, darf man sicher als eine spezielle Art von „Unbekümmertheit“ im Umgang mit Menschen interpretieren. Dieselbe Gleichgültigkeit des Investors gegenüber anderen und der Qualität ihres Lebensumfelds belegen die Ergebnisse der Verschattungsstudie.

Geradezu lächerlich ist in diesem Zusammenhang das Argument des Investors und einiger Hochhausbefürworter, die Verschattung des Grundstücks durch die Parkpalette würde durch deren Abriss beseitigt. Die einzige Fläche, die heute von der ca. 4 m hohen Palette wesentlich verschattet wird, ist die darunter liegende Abstellfläche für Pkw – ein durchaus gewollter und sinnvoller Effekt. Dies als ein zu behebendes Manko der Ist-Situation darzustellen, kommt dem Argument gleich, das Dach eines Hauses verschatte die darunter liegenden Wohnungen. Im Austausch für diese „Verschattung“ der Parkpalette bietet der Investor die Verschattung durch einen 80-m-Büroturm an! An Chuzpe ist seine Argumentation kaum noch zu überbieten und bestenfalls nur dadurch zu erklären, dass er verzweifelt nach überzeugenden Begründungen für sein Hochhausprojekt sucht.

#### **4. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das örtliche Kleinklima (Windverwirbelungen) sind unzureichend untersucht.**

Das vom Investor bezahlte Windgutachten muss bemängelt werden, da keinerlei Einschätzung, geschweige denn eine annähernd exakte Berechnung der aktuellen Windverhältnisse am Standort stattgefunden hat. Der Gutachter legt seinen Ausführungen schlicht die Langzeitwetterstatistik für **Berlin-Tegel** aus dem Jahr **1989** zugrunde (Seite 3 und Tabelle 1 des Gutachtens). Er trifft keinerlei Aussage darüber, inwieweit diese Windmessungen (wahrscheinlich Aufzeichnungen der Wetterstation am Flughafen Tegel) überhaupt auf den Mikrostandort des Bauvorhabens übertragbar sind. Die in den letzten Jahren – auch in Berlin – vermehrt gemachten Erfahrungen mit klimatischen Veränderungen und die Diskussionen darüber scheinen an der Wahrnehmung des Gutachters spurlos vorbeigegangen zu sein.

Auch im übrigen sind seine Ausführungen mehr theoretischer Natur. Sie beschäftigen sich vorwiegend mit idealtypischen Scheiben- und Turmhochhäusern, ohne auf die Besonderheiten der geplanten Architektur und des Standorts ausreichend im Detail sowie in nachvollziehbaren Berechnungen einzugehen. Dass sich schräg gegenüber vom geplanten Gebäude auf der anderen Seite der Bundesallee bereits das 60 m hohe IBB-Hochhaus befindet, wird in einem Satz abgetan. Es wurde nicht untersucht, ob dieses oder eventuell auch das BKK-Gebäude an der Meierottostraße bei Wind in Nord-Süd- oder entgegengesetzter Richtung zu verstärkten Tunneleffekten führen können.<sup>1)</sup> Es bestehen erhebliche Zweifel, dass der in Aachen ansässige Gutachter den Mikrostandort persönlich in Augenschein genommen hat.

Wichtig für Passanten und Besucher eines Hochhauses ist in dem Zusammenhang der bodennahe Windkomfort, rechnerisch als maximaler Geschwindigkeitsfaktor dargestellt. Hierzu gibt der Gutachter für die Alternativen „70-m-Scheibenhochhaus“ den Faktor 2,03 und für das jetzt favorisierte „80-m-Turmhochhaus“ den Faktor 1,90 an (Seite 4 des Gutachtens), wobei der höhere Wert stärkere Windgeschwindigkeiten signalisiert. Mithin ist der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende Entwurf der Turmvariante im bodennahen Windkomfort für Fußgänger um ganze 6,4 % besser zu bewerten als die Scheibenvariante – eine wahrhaftig grandiose Verbesserung der Windverhältnisse im Umfeld des Hochhauses dank eines „Geniestreichs“ des Architekten! Als solcher ist die plötzliche Präferenz für das Turmhochhaus nämlich vom Investor und von der BVV-Hochhausfraktion einer ahnungslosen Öffentlichkeit „verkauft“ worden, um für eine Bebauung bis auf 80 statt 60 m Höhe zu werben.<sup>2)</sup>

Wahrscheinlich sehr wohl um die Brisanz des Themas Windverwirbelung bei Hochhausbauten jeglicher Form wissend, schließt der Gutachter mit der vorsichtigen Wertung, dass „das Turmhochhaus demjenigen des Scheibenhochhauses vorzuziehen“ sei. Keine Rede ist davon, daß das Turmhochhaus keine oder so gut wie keine Windverwirbelungen erzeugen würde. Der

---

<sup>1)</sup> Ein Beispiel dieses Effektes war nach dem Unwetter vom Juli 2002 in der Meinekestraße zu sehen, deren Baumbestand nahezu völlig verwüstet wurde. Ähnliche Auswirkungen in der Bundesallee sind zu befürchten, zumal diese parallel zur Meinekestraße verläuft.

<sup>2)</sup> Daß der Gutachter hier eine 70 m statt 60 m hohe Variante des Scheibenhochhauses untersucht hat, muß jeden überraschen, der die zurückliegenden Diskussionen von BVV und Bauleitplanungsausschuß im Vorfeld des B-Planverfahrens verfolgt hat. Offensichtlich wußte der Gutachter mehr als ein Teil der Bezirksverordneten.

Investor und die Hochhausbefürworter in der BVV wollen dem Publikum jedoch etwas anderes glauben machen.

**Im Interesse der Allgemeinheit fordern wir den Vorhabensträger dazu auf, zu dieser Thematik ein neues, umfassenderes, auf empirischen Erhebungen vor Ort basierendes Gutachten** durch einen anderen unabhängigen Sachverständigen anfertigen zu lassen. Dieses muss die am Mikrostandort heutzutage tatsächlich vorherrschenden Windverhältnisse und nicht die am Flughafen Tegel oder anderswo zugrunde legen. Dabei sind auch die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf dem ehemaligen BKK-Gelände und der beabsichtigte Hochhausbau Ecke Bundesallee / Nachodstraße (BfA-Grundstück) einzubeziehen.

#### **5. Unzureichendes Verkehrsgutachten und mangelhafte Stellplatzplanung .**

Das vorliegende Verkehrsgutachten ist unzureichend, weil es nur das geplante Bürohochhaus der Neubau GmbH betrachtet, nicht aber die seit langem bekannten Planungen weiterer Büroneubauten auf dem BfA-Gelände, Ecke Bundesallee / Nachodstraße (ebenfalls ein 60-m-Büroturm), und auf dem ehemaligen BKK-Gelände zwischen Meierottostraße und Hohenzollern-damm, obwohl diese unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen.

Nach der Stellplatzverordnung wird ein Stellplatz / 40 qm Nutzfläche gefordert, hier demnach rund 500 insgesamt. Es werden jedoch nur ca. 190 Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen, also nur 38 % davon. **Werden für die nicht nachgewiesenen Stellplätze die sonst üblichen Ausgleichszahlungen vom Bezirk erhoben, und wenn ja, in welcher Höhe?**

Mit diesen 190 Tiefgaragenplätzen stehen nur für rund 24 % der 800 potentiell in dem Hochhaus Beschäftigten<sup>3)</sup> Pkw-Einstellmöglichkeiten zur Verfügung, ein Wert, der allen Daten über die tatsächliche Benutzung von Verkehrsmitteln auch in innerstädtischen Lagen widerspricht. Damit ließe sich noch nicht einmal der vom Gutachter unterstellte, optimistisch niedrige Pkw-

---

<sup>3)</sup> Es sollen rund 19.000 qm Nutzfläche für Büros und rund 1.000 qm für Einzelhandel und Gastronomie errichtet werden können. Durchschnittlich rechnet man mit ca. höchstens 25 qm Bürofläche pro Arbeitsplatz, so daß in dem Hochhaus mindestens 760 Büroarbeitsplätze zuzüglich der Arbeitsplätze für Handel und Gastronomie entstehen könnten, also insgesamt rund 800.

Nutzeranteil von 30 % der Beschäftigten abdecken (= 240 Pkw-Nutzer), zumal die dem entsprechenden 70 % ÖPNV-Nutzer (Bahn, Bus) eine bis heute nicht erreichte umweltpolitische Zielgröße darstellen. Lt. Senatsverwaltung lag der Anteil der Pkw-Nutzer in Berlin 1998 vielmehr bei 38 % (1992: 35 %). Bei 800 Beschäftigten im Hochhaus ist also mit rund 300 Pkw-Anfahrten pro Werktag zu rechnen. Dafür stehen aber nur 190 Einstellplätze zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Stellplatzbedarf von Besuchern und Kunden des Hauses. Es ist daher eine deutliche Zunahme des Parksuchverkehrs tagsüber in der Meierottostraße und in den angrenzenden Straßen des Quartiers Fasanenplatz zu erwarten.

In den Abendstunden ist im Bereich Fasanenplatz mit zusätzlichem Parksuchverkehr durch Gäste der Bar jeder Vernunft und der Freien Volksbühne / Festspielhaus zu rechnen. Bisher stellt der überwiegende Teil der Besucher, der mit eigenem Pkw kommt, sein Fahrzeug unmittelbar neben diesen beiden Kultureinrichtungen in der Parkpalette ab. Nach den Vorstellungen des Bebauungsplanentwurfs sollen sie dies nun in der Tiefgarage des Hochhauses tun. Viele werden den über 250 m weiten Weg vom Ausgang der Tiefgarage zu den an der Schaperstraße gelegenen Spielstätten scheuen und zunächst nach freien Stellplätzen im nähergelegenen öffentlichen Straßenraum suchen, insbesondere bei schlechtem Wetter, aber auch, um Parkgebühren zu sparen. Zusätzlich wird die Schaperstraße von solchen Pkw aufgesucht werden, deren Fahrer ihre Mitfahrer zunächst am Eingang von Freier Volksbühne / Bar jeder Vernunft aussteigen lassen, um anschließend in der Tiefgarage zu parken.

Letztlich würde auch durch die Verlegung der Anlieferung des Festspielhauses von der Meierotto- in die Schaperstraße keine Entlastung des Kiezes insgesamt erreicht. Die Zahl der An- und Abfahrten bleibt, nur die Schaperstraße wird mehr Verkehr als bisher haben. Die gleichzeitige Entlastung der Meierottostraße ist nur partiell, da große Lkw wegen der fehlenden Wendemöglichkeiten auf dem verkleinerten Grundstück der Neubau GmbH die Bedarfsausfahrt zu dieser Straße nehmen müssen.

Dies alles stellt für die Anwohner eine unzumutbare, unnötige Verschlechterung der Wohnqualität dar. Dabei handelt es sich teilweise um besonders schutzbedürftige, kranke Personen, nämlich um die Bewohner der zwei Altenheime an der Einmündung Meinekestraße in die Schaperstraße. **Wir fordern daher die Beauftragung eines neuen, vom Investor unabhängigen Verkehrsgutachters**, der die hier aufgeführten Kritikpunkte untersucht.

## **6. Zunahme des Verkehrslärms als Folge des Gesamtvorhabens.**

Durch den vorgeschlagenen Rückbau der Bundesallee in Verbindung mit dem Bauvorhaben entsteht eine Straßenschlucht zwischen Hochhaus und Bestandsbebauung von ca. 40 m Breite. Das führt unweigerlich zu einer erhöhten Lärmbelastung durch Reflektion im Einmündungsbereich Bundesallee / Spichernstraße und nördlich davon. Die lärmabsorbierende Wirkung des Parks mit seiner Vegetation entfällt. Für die Anwohner der Bundesallee entsteht u.U. eine gesundheitsschädigende Beeinträchtigung. **Wir fordern daher die Erstellung eines Lärm-schutzgutachtens** durch einen unabhängigen Sachverständigen, das diese Effekte untersucht, quantifiziert und bewertet.

### **7. Keine Umwidmung eines Mischgebiets (M1) in ein Kerngebiet (MK).**

Im Bauordnungsrecht wird als Abstandsfläche der Mindestabstand bezeichnet, der vor den Außenwänden eines Gebäudes gegenüber der Grundstücksgrenze oder anderen Gebäuden vis-à-vis freigehalten werden muss. Nach den Bestimmungen der BauOBlN entspricht die Tiefe der Abstandsfläche der Gebäudehöhe (1 h) bzw. in Kerngebieten 0,5 h. Mit Abstandsflächen soll eine ausreichende Belichtung und Belüftung eines Gebäudes sichergestellt werden. Außerdem dienen sie dem Brandschutz, dem ungestörten Wohnen, aber auch dem Nachbarschutz.

Diese Forderung wird durch das Planvorhaben weder in der Meierottostraße noch in der Bundesallee eingehalten. Gehen Sie von entsprechenden Klagen gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes durch betroffene Haus- bzw. Wohnungseigentümer aus?

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischfläche M1 ausgewiesen. Sondernutzungen sind der Kultur- und Hochschulstandort. Ansonsten handelt es im Sinne der tatsächlichen Nutzung um Grün-, Sport- und Spielflächen. Die anschließende Umgebung ist in erster Linie vom Wohnen geprägt.

Wir sprechen uns ausdrücklich dagegen aus, das Gelände des geplanten Bauvorhabens als inselartiges Kerngebiet MK inmitten eines Mischgebiets M1 ausweisen zu wollen. Dies würde nicht nur die einzuhaltenden Abstandsflächen halbieren (s.o.), sondern auch Hotelnutzungen, Vergnügungsstätten etc. grundsätzlich zulässig machen, die die Wohnqualität des Quartiers wesentlich herabsetzen würden.

### **8. Skandalöse Bereicherung des Investors zu Lasten des Landes Berlin durch Grundstückstausch.**

Per Saldo würde der Investor durch den mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und dem Land Berlin beabsichtigten Flächentausch eine Fläche von 664 qm aufgeben. Im gleichen Umfang wächst die nominale Größe der Grundstücke, die Land / Bezirk im Tausch erhalten würden, nachzuvollziehen anhand der Antragsunterlagen des Investors (Anlage 7):

Grundstück 44/9 der Neubau GmbH (Bestand 14.895 qm, Planung 8.657 qm + 2.274 qm Bar jeder Vernunft = 10.931 qm) – **Abtretung von 3.964 qm an Land / Bezirk**, im wesentlichen derzeit bebaut mit der Parkpalette.

Kommunale Grundstücke 44/16 und 44/17 – Abtretung von Teilflächen (A 2 neu / 976 qm und A 3 neu / 947 qm) an den Investor + an den Investor abzutretendes Straßenland (Teilflächen A 1 neu / 774 qm und A 4 neu / 603 qm) = **3.300 qm für die Neubau GmbH**, gelegen an der südlichen Spitze der Gerhart-Hauptmann-Anlage (GHA).

Dies ist allerdings nicht, wie von den Hochhausbefürwortern unter den Bezirkspolitikern gern behauptet wird, ein gutes Geschäft für den Bezirk, ist doch das Parkpalettengrundstück nach ortsüblicher Grundstücksausnutzung lt. Bodenrichtwertatlas der Senatsverwaltung höchstens mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 zu überbauen.<sup>4)</sup> Dies entspräche einer im Idealfall zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 9.910 qm (3.964 x 2,5). Wahrscheinlich würde man jedoch, sollte anstelle der Parkpalette am gleichen Ort ein mehrgeschossiges Gebäude geplant werden – mit berechtigtem Hinweis auf die unmittelbar angrenzenden Baudenkmäler Freie Volksbühne und Joachimstalsches Gymnasium sowie auf die straßenferne Lage des Grundstücks (fehlende Möglichkeit einer Blockrandbebauung) – ein solches Ansinnen von vornherein verwerfen. Mithin ist dieses Grundstück, das der Investor zum Tausch anbietet, unter wirtschaftlichen Aspekten nahezu wertlos. Etwas anderes als eine neue Parkpalette könnte darauf kaum errichtet werden.

Auf dem neuzugeordneten Grundstück des Investors an der Südspitze der GHA sollen jedoch auf 3.300 qm Grundstück 24.900 qm BGF entstehen. Die daraus resultierende GFZ von 7,55 (24.900 : 3.300) bedeutet für den Investor somit eine dreimal so hohe Grundstücksausnutzung wie ortsüblich. Unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Restriktionen seines alten

---

<sup>4)</sup> Das in Rede stehende Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet M1 ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei sechs- und mehrgeschossiger Bebauung sieht üblicherweise sogar hierfür nur eine GFZ von 1,2 vor.

Grundstücksteils, den der Bezirk erhalten soll, steigt die Dimension diese beabsichtigten Geschenke der Öffentlichen Hand an den Investor noch um ein Vielfaches.

Selbst wenn man zugunsten des Investors für sein Parkpalettengrundstück eine GFZ von 2,5 annimmt, müsste er, um 24.900 qm BGF bauen zu dürfen, statt über 3.964 qm über 9.960 qm Baugrundstück verfügen, um die GFZ 2,5 nicht zu überschreiten. Sein rechnerischer Flächen-gewinn durch den beabsichtigten Tausch betrüge  $9.960 \text{ qm} - 3.964 \text{ qm} = 5.996 \text{ qm}$ ! Bewertet mit dem Bodenrichtwert lt. Senatsverwaltung von 800 pro qm bedeutet dies einen Grundstücks-mehrwert für den Investor von rund 4,8 Millionen, der ihm kostenlos zufällt.<sup>5)</sup>

**Wir protestieren schärfstens gegen diese Verschleuderung von Grundstückswerten von Land und Bezirk und damit der BürgerInnen, zugunsten eines Privatinvestors!**

### **9. Gefährdung statt Sicherung des Kulturstandortes durch Hochhausbau.**

Das Haus der Berliner Festspiele ist bis ca. 2020 vom Eigentümer an den Bund vermietet. Die für die Miete erforderlichen Mittel sind haushaltsrechtlich im Kulturetat des Bundes eingestellt. Insofern ist der Kulturstandort sicher, soweit man das aus heutiger Sicht überhaupt beurteilen kann. Auch macht niemand der Bar jeder Vernunft, der zweiten Kultureinrichtung am Standort, ihren seit Jahren angestammten Platz auf der Parkpalette streitig. Daher sind alle Versuche der Hochhausbefürworter, der Öffentlichkeit die Gefährdung dieses Kulturstandortes einzureden, wenn der Büroturm nicht gebaut würde, durchsichtige Manöver, hinter denen sich andere Absichten verbergen.

In den Mietvertrag wurde seinerzeit eine Nebenklausel aufgenommen, die vorsieht, dass, falls der Eigentümer und Vermieter Neubau GmbH auf dem Gelände der Gerhart-Hauptmann-Anlage ein Hochhausprojekt realisieren kann, das Haus der Berliner Festspiele je nach Größenordnung des Hochhausprojekts kostenlos oder für einen erheblich reduzierten Kaufpreis in das Eigentum des Mieters, sprich des Bundes, übergehen soll.

---

<sup>5)</sup> Mit der Investition verbundene, städtebauvertraglich zu regelnde Ausgleichsmaßnahmen zu Lasten des Investors im Verkehrs- und Parkbereich (Verlegung U-Bahnzugang, Rückbau Bundesallee, Abriß Parkpalette / Umwandlung in Grünfläche, Neuanlage von Spielplätzen etc.) sind hier nicht zu berücksichtigen, da sie Teil der Investition sind und der Öffentlichkeit keine quantitativen oder qualitativen Verbesserungen bringen. Diese ohne das Hochhausprojekt überflüssigen Maßnahmen des Investors müssen sich über die Gesamtinvestition finanzieren, der Grundstücksmehrwert verbleibt jedoch als nicht abzuschreibender Vermögenszuwachs bei ihm.

Abgesehen von den vielfältigen Gründen, die gegen das Hochhausprojekts als solches sprechen (Städtebau, Verschattung, Beeinträchtigung der Lebensqualität im Kiez etc.), bleibt festzuhalten:

- **Der Bund will nach allen bisherigen Auskünften zu dieser Frage nicht Eigentümer des Festspielhauses werden.** Die Haushaltsmittel für die Anmietung würden in diesem Fall ersatzlos wegfallen, Etatmittel für den Kauf der Immobilie, ihre notwendige Sanierung und den laufenden Unterhalt stehen angesichts der knappen öffentlichen Kassen nicht bereit. Diese Mittel zu beschaffen, dürfte erhebliche Probleme aufwerfen.
- Aus einem noch weit über zehn Jahre laufenden Mietvertrag ohne finanziellen Schaden auszusteigen, dürfte auch dem Bund nicht möglich sein. **Die Spielstätte ist als Mietobjekt weitaus sicherer**, als wenn der Bund tatsächlich Eigentümer würde und frei entscheiden könnte, was er mit dem Objekt tun will. Es gibt in Berlin genügend nicht ausgelastete Spielstätten.
- Der Bezirk würde zudem bei dem Grundstückstausch mit der Neubau GmbH, der notwendig ist, um das Hochhausprojekt zu realisieren, ein schlechtes Geschäft machen, da er aus einem Planungsgebiet von insgesamt 40.705 qm einen Flächengewinn von nur 664 qm (1,6 %) erzielt. Dafür aber muss er einer Bebaubarkeit des neu geschnittenen Hochhausgrundstückes durch die Neubau GmbH mit dem Dreifachen der üblichen GFZ (7,5 statt 2,5) zustimmen. Den Profit des rechnerischen Grundstücksmehrwerts durch Flächentausch (ca. 4,8 Mio. ) erhält der Eigentümer und Investor kostenlos, die Kommune bekommt statt dessen ein etwas größeres, dafür jedoch wertloseres Grundstück. Dies käme einer **Plünderung öffentlichen Eigentums**, verbunden mit schwersten städtebaulichen Nachteilen für Berlin, gleich! Und dies in einer Zeit, in der den Bürgern immer wieder finanzielle Einschnitte zur Sanierung der Haushalte zugemutet werden.

**Dem Kulturstandort an der Schaperstraße ist am besten gedient, wenn am bestehenden Mietvertrag zwischen Bund und Neubau GmbH über das Haus der Berliner Festspiele nicht gerüttelt wird. Damit ist der geplante Hochhausbau aus Sicht der öffentlichen Hand auch völlig überflüssig.**

**10. Fehlender Wohnanteil, statt dessen Zunahme des Büroflächenleerstands im Bezirk.**

Der Investor plant die Errichtung eines Bürohochhauses mit rund 19.000 qm Nutzfläche für Büros und rund 1.000 qm für Einzelhandel und Gastronomie. Es ist in der vorgelegten Planung kein Wohnanteil ausgewiesen, obwohl bei Bauvorhaben dieser Größenordnung von den Genehmigungsbehörden in Berlin üblicherweise 20 % Wohnnutzung gefordert wird. Wo und wie will der Investor dieser stadtplanerischen Prämisse nachkommen? Seine mündlich vorgetragene Andeutung, Wohnen in dem an der Meierottostraße liegenden kleinen 25-m-Haus unterzubringen, würde lediglich zu 2.244 qm Wohnfläche führen (374 qm x 6 Obergeschosse), d.h. 11,0 % der Gesamtnutzfläche. Dies wäre keinesfalls ausreichend, um die Genehmigung für die gewerbliche Nutzung der Restflächen zu erteilen.

Viel schwerer jedoch wiegt der Umstand, dass es in Berlin derzeit ein sofort oder kurzfristig verfügbares Büroflächenangebot von rund 1,8 Mio. qm gibt, davon 317.000 qm in Charlottenburg-Wilmersdorf / Schöneberg einschließlich der City West. Das meiste davon sind Leerstände (Berlin gesamt 1,5 Mio. qm – Bezirk + Schöneberg einschl. City West 263.000 qm, davon wiederum nur in Wilmersdorf / Schöneberg 101.000 qm). Diese Leerstandsflächen sind zu einem erheblichen Teil moderne Neubauten. Das o.g. Büroflächenangebot enthält weiterhin Neubauten, die dieses oder kommenden Jahr bezugsfertig werden. Außerdem sind Büroflächen in der Größenordnung von 750.000 qm zusätzlich zu den 1,8 Mio. qm Flächenangebot projektiert und damit bereits „am Markt“.

Die Nachfrage belief sich 2003 auf gut 300.000 qm für Berlin gesamt und 50.000 qm für das oben skizzierte Umfeld des Planvorhabens, so dass in beiden Fällen mit einer Absorptionsrate von ungefähr 6 Jahren zu rechnen ist (zum Vergleich: Hamburg 3,7 Jahre, München 3,6 Jahre, Frankfurt 3,4 Jahre, Köln 2,6 Jahre)<sup>6)</sup>. Sechs Jahre lang bräuchten in Berlin keine neuen Büroflächen entstehen, ohne dass die Nachfrage nicht zumindest quantitativ zu befriedigen wäre.

Schlagende Beispiele dieser verfehlten Büroflächenexpansion in Berlin sind das Kranzler Eck sowie das City Light House (Ecke Joachimsthaler Straße / Kantstraße): Im Kranzler Eck sind auch Jahre nach seiner Fertigstellung immer noch erhebliche Leerstandsflächen zu finden, das City Light House steht in den Obergeschossen völlig leer. Städtebaulich wichtige City-Projekte wie Zoo-Fenster, Schimmelpfeng-Haus, Zoobogen / Bikini-Haus kommen nicht oder nur schleppend voran – will der Bezirk in dieser Situation Schützenhilfe leisten, eine vielleicht doch

---

<sup>6)</sup> Quelle: Office Market Report 2004, Atis Real Müller International

vom Investor zu generierende Büroflächennachfrage in den Bereich „Spichernplatz“ / Fasanenplatz umzulenken, die dann an anderer Stelle wie der City West fehlt?

Bezirksamt und BVV können sich nicht auf das Argument zurückziehen, der Investor Neubau GmbH trage die Verantwortung für den wirtschaftlichen Erfolg seiner Immobilie, denn Sie als Verwaltung tragen die Verantwortung für nachhaltige, menschengerechte Stadtentwicklung und sinnvollen Städtebau im Bezirk! Werden Sie dieser Verantwortung gerecht, und verhindern Sie eine Bebauung der Gerhart-Hauptmann-Anlage mit einem Büroturm, der entweder selbst zum Leerstand wird oder diesen an anderer Stelle verursacht.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert  
(Geschäftsführer)

für unsere nach § 60 und 61 BNatSchNeuregG anerkannten Mitgliedsverbände:

gez. H. Berger	(Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)
gez. T. Hauschild	(Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)
gez. J. Herpich/ G. Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kächele	(Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)
gez. Prof. Dr. H. Kenneweg	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. G. Lange	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)