



Langfassung / Entwurf

# Hochhauskonzept City West

Teilräumliche Vertiefung des Hochhausleitbildes für Berlin

# Hochhauskonzept City West

## Teilräumliche Vertiefung des Hochhausleitbildes für Berlin

im Auftrag der



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abt. Städtebau und Projekte

Ref. Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Bearbeitung

### GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH

Uhlandstraße 97, 10715 Berlin

Tel. 030 – 88916390

Fax 030 – 889163-91

[mail@gruppeplanwerk.de](mailto:mail@gruppeplanwerk.de)

[www.gruppeplanwerk.de](http://www.gruppeplanwerk.de)

Heinz Tibbe

Annette Hartfiel

Timo Hartmann

### DMSW architekten

Dahlhaus Müller Wehage Partnerschaft mbH

Mariannenplatz 23, 10997 Berlin

Tel. 030 - 81457470

Fax 030 – 8145747-29

[architektur@dmsw.de](mailto:architektur@dmsw.de)

[www.dmsw.de](http://www.dmsw.de)

Philipp Wehage

Felix Bierschenk

Fabian Wolf

**Arbeitsstand** - Berlin, 01.02.2021

# Inhalt

<b>1. Einführung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass, Ziel und Verfahren.....	1
1.2 Anwendungsbereich Hochhauskonzept City West.....	2
<b>2. Bestandsuntersuchung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Besondere Entwicklungsbindungen für Hochhäuser im Untersuchungsgebiet.....	6
2.1.1 Zentrumsfunktion.....	6
2.1.2 Planwerk „Innere Stadt“ .....	7
2.1.3 Denkmalschutz und Erhaltungsgebiete.....	8
2.1.4 Bauleitplanung – Bebauungspläne, aktuelle Planungen .....	12
2.2 Städtebauliche, freiräumlich, verkehrliche Einbindung der Hochhäuser in der City West .....	14
2.2.1 Städtebauliche Prägung.....	14
2.2.2 Visurräume und Blickbeziehungen .....	17
2.2.3 Freiraumstrukturen .....	18
2.2.4 Verkehrliche Einbindung und Erschließung .....	19
2.3 Analyse Hochhausbestand in der City West.....	22
2.3.1 Historischer Entwicklungshintergrund und Entstehungsphasen .....	22
2.3.2 Hochhausbestand in der City West .....	27
2.3.3 Nutzungen / Nutzungsstruktur.....	33
2.3.4 Typologie.....	35
<b>3. Leitbildorientierung .....</b>	<b>39</b>
3.1 Perspektivische Leitbildorientierung .....	39
3.1.1 Eignung für ergänzende Hochpunkte.....	39
3.1.2 Verzicht auf ergänzende Hochpunkte .....	41
3.2 Vertiefende Betrachtung Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße.....	46
3.2.1 Höhenprofilierung um die Kurfürstenstraße .....	46
3.2.2 Gebäudealter .....	47
3.2.3 Nutzungsstruktur.....	48
3.2.4 Freiraumstruktur.....	49
3.3 Strategische Leitbildorientierung .....	50
3.3 Exkurs: Blocksteckbrief.....	57
<b>Anhang .....</b>	<b>58</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Strategisch-konzeptionelle Einbindung des Hochhauskonzepts City West .....	1
Abb. 2: Untersuchungsgebiet und erweiterter Betrachtungsraum.....	2
Abb. 3: Städtebauliches (Arbeits)Modell, M 1:4.000 (s. Anhang 01-11) .....	4
Abb. 4: Zentrenstruktur (s. Anhang 01-6) mit Hochhausbestand in der City West.....	6
Abb. 5: Ausschnitt „Innere Stadt“ .....	7
Abb. 6: Denkmalschutz und Erhaltungsgebiete (s. Anhang 01-1) mit Hochhausbestand in der City West.....	9
Abb. 7: Bebauungspläne (s. Anhang 01-7.2) mit Hochhausbestand und Hochhausbezug .....	12
Abb. 8: Visualisierung Passauer Straße 1-3.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Abb. 9: Visualisierung Neubau DGB an der Kleiststraße .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Abb. 10: Ergebnis Werkstattverfahren Bereich Kurfürstenstraße / Schillstraße / An der Urania .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Abb. 11: Siegerentwurf Hochbauwettbewerb Hochhaus Kurfürstenstraße Ecke Schillstraße....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Abb. 12: Visualisierung B-One, Budapester Straße 1 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Abb. 13: Städtebauliche Prägung (s. Anhang 01-4) mit Hochhausbestand in der City West.....	14
Abb. 14: Visurräume und Blickbeziehungen (s. Anhang 01-10) in der City West .....	17
Abb. 15: Freiraumstruktur (s. Anhang 01-3) in der City West .....	18
Abb. 16: ÖPNV- Anbindung und Erreichbarkeiten (s. Anhang 01-5.1) in der City West.....	20
Abb. 17: StEP Verkehr Planung 2025 (s. Anhang 01-8) in der City West .....	21
Abb. 18: Hochhaus im Blockkontext – Allianz-Hochhaus (1955).....	22
Abb. 19: Hochhausensemble als Stadtbaustein – Ernst-Reuter-Platz (ab 1954) .....	23
Abb. 20: Hochhaus auf Gewerbesockel – Haus Eden Budapester Straße (1966).....	23
Abb. 21: Hochhaus im Blockinnern – Appartementhaus Sylter Hof Kurfürstenstraße (1966).....	24
Abb. 22: Hochhaus mit vorgelagertem Freiraum – Wohnbebauung Kurfürstenstraße (1967).....	24
Abb. 23: Hochhaus auf städtebaulichem Sockel – Europa-Center Breitscheidplatz (1965) .....	25
Abb. 24: Arrondierung von Stadtraumfragmenten – Wohnhochhaus Martin-Luther-Str./ Lietzenburger Str. (1980er) .....	25
Abb. 25: Das „Versteckte Hochhaus“ – Bebauung an der Budapester Straße (1980er – bis heute).....	26
Abb. 26: Hochhaus und Block – Joachimsthaler Straße/ Kurfürstendamm (ab. ca. 2000).....	27
Abb. 27: Städtebaulicher Akzent und Nutzungstapelung – Breitscheidplatz Westseite (ab. Ca. 2015) .....	27
Abb. 28: Isometrie Hochhausbestand (s. Anhang 02-2) in der City West.....	28
Abb. 29: Hochhausbestand Hauptnutzungen (s. Anhang 02-4) in der City West.....	33
Abb. 30: Typologische Untersuchungen – Hochhaustypologien und Hauptnutzungen .....	34
Abb. 31: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockkontext des Bestandes City West.....	36
Abb. 32: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockrand mit Freiraumbezug.....	37

Abb. 33: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockinnern mit Freiraumbezug .....	37
Abb. 34: Typologische Untersuchung – Kompensationspotentiale im Blockkontext.....	37
Abb. 35: Entwicklungskategorien (s. Anhang 04-1) in der City West.....	45
Abb. 36: Isometrie Hochhausbestand (s. Anhang 03-02) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße .....	46
Abb. 37: Gebäudealter (s. Anhang 03-3) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße.....	47
Abb. 38: Nutzungsstruktur (s. Anhang 03-4) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße .....	48
Abb. 39: Blockinterne Freiflächen (s. Anhang 03-5) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße .....	49
Abb. 40: Blocksteckbrief (s. Anhang 04-2).....	57



# 1. Einführung

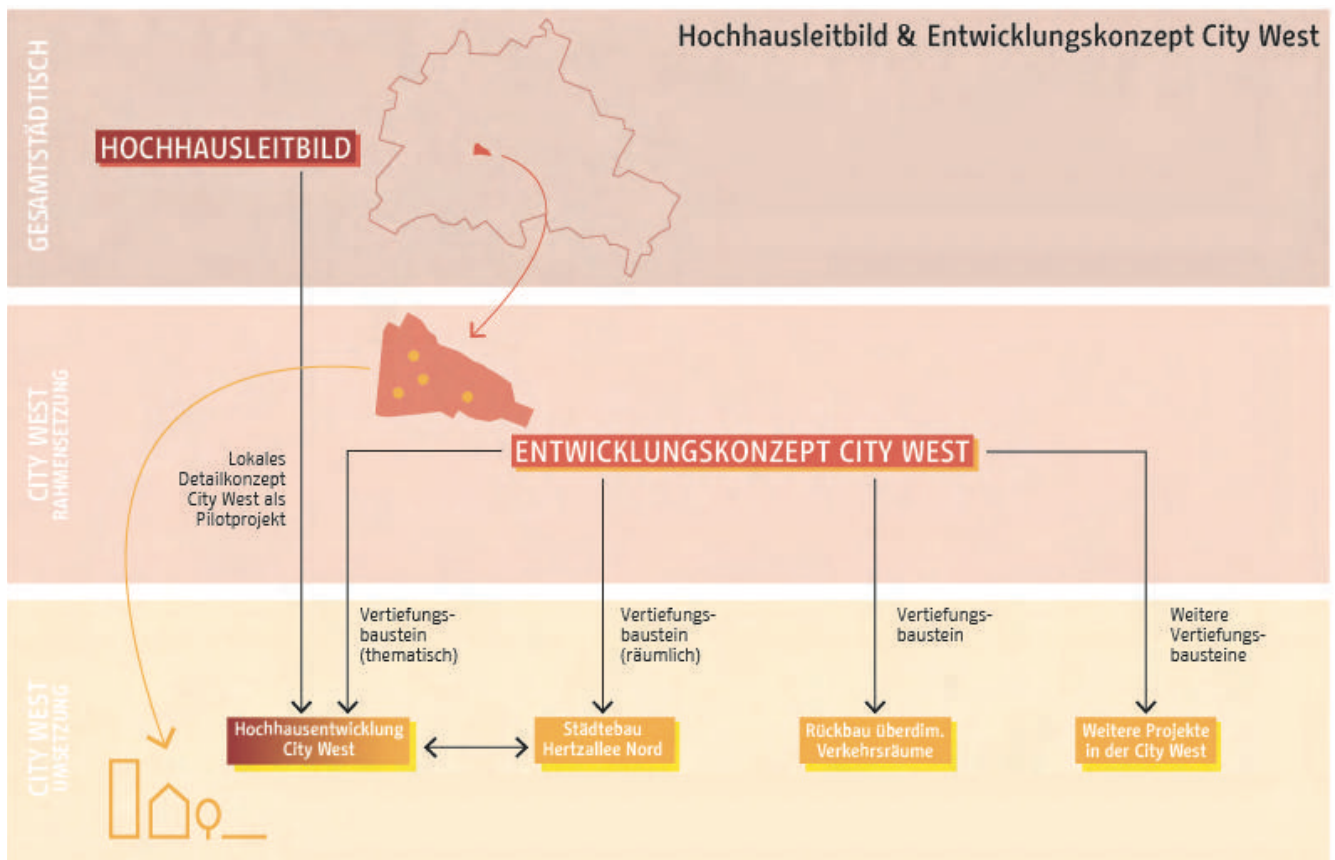
## 1.1 Anlass, Ziel und Verfahren

Das Hochhauskonzept City West ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes City West und stellt das beschlossene Hochhausleitbild für Berlin als teilträumliche Vertiefung in einen konkreten räumlichen Bezug. Aufbauend auf städtebaulichen Analysen mit Fokus auf den Gebäudetypus Hochhaus wird eine perspektivische und strategische Leitbildorientierung für einen zukünftigen, potentiellen Hochhausbau innerhalb der City West formuliert. Damit bildet das vorliegende Konzept eine Entscheidungs- und Argumentationshilfe zur Bewertung und Begleitung künftiger Hochhausentwicklungen, -planungen und -projekte in der City West.

Die perspektivische Leitbildorientierung definiert hochhausbezogene Entwicklungskategorien und begründet damit zum einen Eignungs- und Potenzialräume für künftige Hochhausstandorte und zum anderen Teilräume, in denen weitere Hochpunkte nicht zugelassen werden sollten. Die strategische Leitbildorientierung benennt wesentliche städtebauliche und prozessuale Voraussetzungen und Anforderungen an potentielle Hochhausvorhaben innerhalb der Hochhaus-Eignungsbereiche in der City West.

Die vorliegende teilträumliche Vertiefung versteht sich als ein Pilotprojekt zur Umsetzung und Konkretisierung des gesamtstädtischen Hochhausleitbildes, nicht nur auf der Ebene bezirklichen Handelns, sondern angesichts der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung, vor allem in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in enger Zusammenarbeit mit den Bezirken Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Abb. 1: Strategisch-konzeptionelle Einbindung des Hochhauskonzepts City West



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die vorliegende Dokumentation gliedert sich in eine kurze Einführung einschließlich Darstellung des bisherigen Planungs- bzw. Abstimmungsverfahrens, die Bestandserfassung und -bewertung des Hochhausbestandes in der City West einschließlich Darstellung der Entwicklungsbindungen für die künftige Hochhausentwicklung sowie in die Erläuterung der perspektivischen und strategischen Leitbildorientierung.

Die Erarbeitung des Hochhauskonzepts erfolgte unter kontinuierlicher Einbindung der drei berührten Bezirksämter Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg seit November 2019. Gebietsbezogene Entwicklungsperspektiven, Leitlinien und Umsetzungsstrategien wurden im Rahmen von mehreren Arbeitssitzungen gemeinsam erörtert und abgestimmt.

Am 24.08.2020 wurde der Entwurf des Hochhauskonzepts für die City West in einer internen Sitzung des Baukollegiums vorgestellt und detailliert erörtert. Die Hinweise des Fachgremiums sind in die weitere Bearbeitung des Konzepts eingeflossen.

Die Erörterung des Hochhauskonzeptes City West in der Fach- und Gesamtheitlichkeit ist für **das 1. Quartal 2021** vorgesehen. Die Einbindung der politischen Gremien erfolgt auf Senatsebene ebenfalls Anfang 2021.

## 1.2 Anwendungsbereich Hochhauskonzept City West

Der Anwendungsbereich für das Hochhauskonzept City West umfasst die in verschiedenen Planwerken und Verfahren als City West definierte Kulisse. Der erweiterte Betrachtungsraum (Umgriff City West) erstreckt sich zwischen der Spree im Norden, der Hofjägerallee und Potsdamer Straße im Osten, der Linie Hohenstaufenstraße / Düsseldorfer Straße im Süden und der Leibnitzstraße im Westen.

Abb. 2: Untersuchungsgebiet und erweiterter Betrachtungsraum



Umgriff City West

Anwendungsbereich Hochhauskonzept City West

Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK



---

Während der Umgriff City West mit Blick auf die Hochhausthematik umfangreich analysiert wurde, bildet die City West als engeres Untersuchungsgebiet den eigentlichen, auch konzeptionell behandelten Vertiefungsraum.

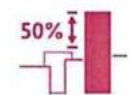
Die City West bilden Teilbereiche der drei Bezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Somit wurden und werden deren drei Bezirksämter intensiv in das Verfahren der Konzepterarbeitung einbezogen. Gemeinsam mit der fachlichen und politischen Ebene der drei Bezirke wurde im Baukollegium im Januar 2019 der Anwendungsbereich abgestimmt.

### 1.3 Anwendungsfälle

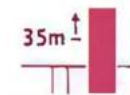
Wann findet das Hochhauskonzept City West Anwendung?

Das Hochhauskonzept ist in der gesamten Kulisse der City West entsprechend den räumlichen Verortungen der Entwicklungskategorien anzuwenden. Die grundsätzliche städtebauliche Zulässigkeit von Hochpunkten und Hochhäusern bestimmt sich nach der räumlichen Lage innerhalb der Kulissen der Entwicklungskategorien (s. Abb. 35).

Das Hochhauskonzept City West ist ferner im Falle sowie bei der Beurteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB anzuwenden.



Wie im Hochhausleitbild auf gesamtstädtischer Ebene definiert, findet das Hochhauskonzept City West bei geplanten Hochhausvorhaben Anwendung, die die im Umfeld bestehenden, gebietsprägenden Traufhöhen um mehr als 50 % überschreiten, so dass damit erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die Stadtstruktur zu erwarten sind.



In Eignungsbereichen für ergänzende Hochpunkte, die durch die typische „Berliner Traufe“ (21 – 22 m) geprägt sind, ist die Anwendung - wie beim gesamtstädtischen Hochhausleitbild - im Regelfall ab einer Höhe von 35 m gegeben. Zeichnet sich die überwiegende Umgebungsbebauung deutlich durch eine andere prägende Traufe aus, ist dieser Höhenmaßstab unter Anwendung der Überschreitung um mehr als 50% heranzuziehen.

**Planungsfälle vor Bindungszeitpunkt des Hochhauskonzeptes City West:** Sofern für ein Hochhausvorhaben bereits verbindliches Baurecht oder eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegen, findet das Hochhauskonzept City West keine Anwendung. Wurde ein Bebauungsplanverfahren für das Hochhausprojekt bereits eingeleitet und wurden darin die Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) durchgeführt, ist auch in diesem Falle die Anwendung nicht erforderlich.

Abb. 3: Städtebauliches (Arbeits)Modell, M 1:4.000 (s. Anhang 01-11)



Modell und Foto: GRUPPE PLANWERK

---

## 2. Bestandsuntersuchung

Zur Ableitung begünstigender und einschränkender Faktoren für eine perspektivische Hochhausentwicklung in der City West erfolgte eine Erfassung der besonderen Entwicklungsbindungen (z.B. Erhaltungsverordnungen) sowie eine Untersuchung der städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Strukturen unter besonderer Berücksichtigung des bereits existierenden Hochhausbestandes. Zudem wurde eine vertiefende Betrachtung des Hochhausbestandes in der City West mit Fokus auf spezifische Charakteristika in Bezug auf Entstehungshintergrund, Nutzungsstruktur und Typologie vorgenommen.

Folgende Kernaussagen können für die spezifischen Teilraumstrukturen sowie den Hochhausbestand getroffen werden:

- Große Teilbereiche der City West sind durch **konsistente, häufig gründerzeitliche Strukturen** geprägt, gekennzeichnet durch klare Raumkanten, relativ einheitliche Berliner Traufe und prägende Raumfolgen (z. B. Erhaltungsgebiet um den Kurfürstendamm).
- Der Raum um die **Kurfürstenstraße** ist geprägt durch die Vielfalt der städtebaulichen Muster, einzelne höhere Gebäude und **punktueller Veränderungserwartung** (z. B. unter- und fehlgenutzte Grundstücke)
- Markante und prägende **Hochhaussolitäre und -ensemble** aus unterschiedlichen **Entstehungsphasen** im Bestand (v.a. an Achsen und Plätzen, wie Ernst-Reuter-Platz und Breitscheidplatz, Bereich Hansaviertel) und projektierte Vorhaben (Hertzallee Nord)
- Der **Hochhausbestand** in der City-West zeichnet sich, im Gegensatz zu einem „Central Business District“, durch einen vielfältigen Mix an Hauptnutzungen aus (Wohnen, Gewerbe, Hotel, Verwaltung, Bildung etc.). Durch unterschiedliche Nutzungen und Entstehungsphasen ist die **typologische Vielfalt** des Hochhausbestandes entsprechend groß.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandserfassung und -untersuchung zusammenfassend dargestellt und erläutert.

## 2.1 Besondere Entwicklungsbindungen für Hochhäuser im Untersuchungsgebiet

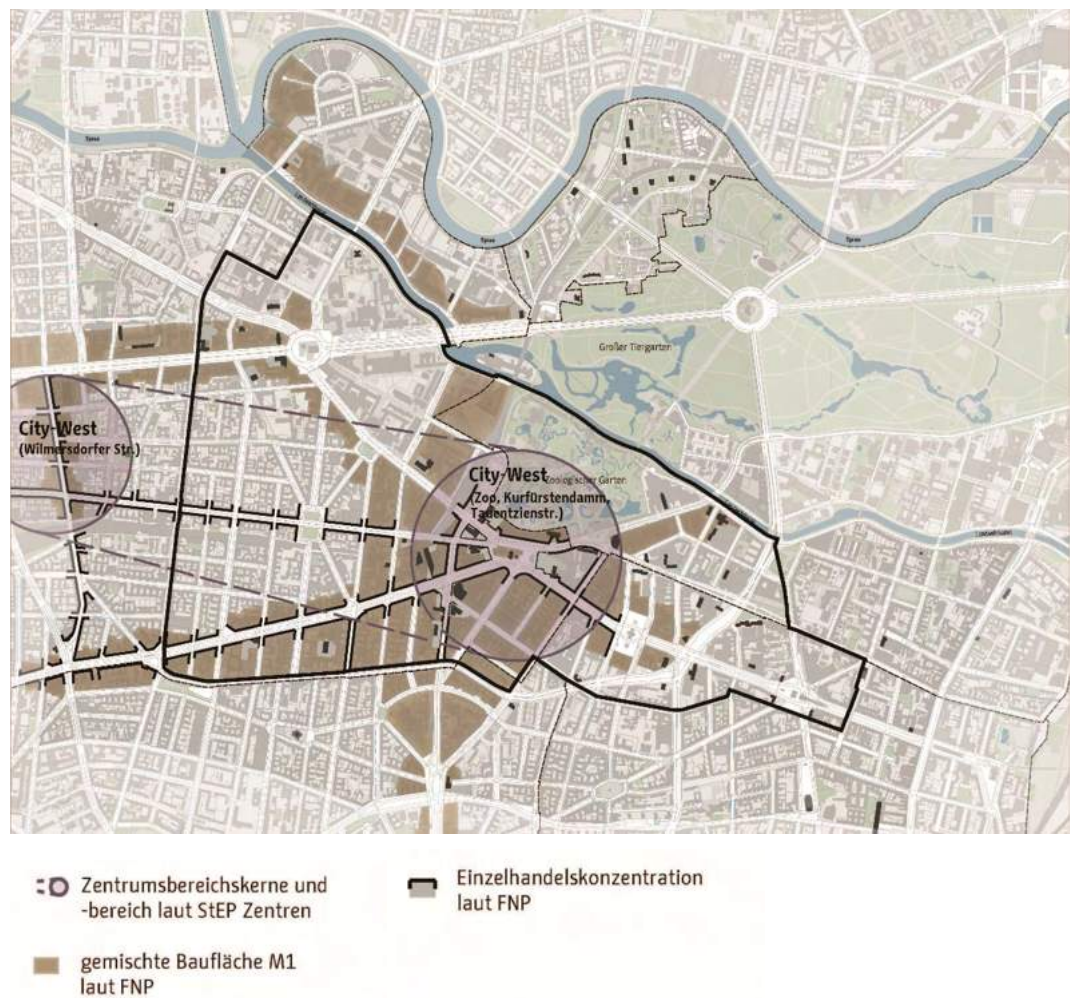
### 2.1.1 Zentrumsfunktion

Die City West ist neben der historischen Mitte (Alexanderplatz, Potsdamer Platz / Leipziger Platz) mit ihren großzügig gestalteten und hochfrequentierten Flanier- und Platzbereichen, mit zahlreichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen von nationaler und internationaler Bedeutung sowie einer hohen Konzentration an repräsentativen und differenzierten Dienstleistungs-, Einzelhandels, Hotellerie- und Gastronomieangeboten einer der beiden herausragenden Zentrumsbereiche Berlins von internationalem Rang.

Dabei weist der StEP Zentren 2030 den Bereich Zoo / Kurfürstendamm / Tauentzienstraße sowie der Wilmsdorfer Straße als Zentrumsbereichskerne aus, die durch eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung geprägt sind und in den kommenden Jahren angesichts aktueller Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel, Klimaschutz oder der Förderung nachhaltiger Mobilität, gestärkt werden sollen.

Die städtebauliche sowie die stadtpolitische Bedeutung der City West für die Gesamtstadt, insbesondere des Kernbereichs um den Breitscheidplatz, spiegeln sich auch in den Hochhaussetzungen der vergangenen Jahre wieder (v.a. Zoofenster/Waldorf Astoria, Upper West) sowie in den weitergehenden Planungs- und Investitionsabsichten für den Bau neuer Hochhäuser (Hertzallee Nord / Süd).

Abb. 4: Zentrenstruktur (s. Anhang 01-6) mit Hochhausbestand in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

## 2.1.2 Planwerk „Innere Stadt“

Das Planwerk Innere stellt mögliche baulich-räumliche Entwicklungsperspektiven für den Stadtraum innerhalb des S-Bahnringes dar und ist zugleich Teil eines stadtentwicklungspolitischen Diskussions- und Meinungsbildungsprozesses über künftige städtebauliche Ziele, Strategien und Entwicklungspotenziale. Es berücksichtigt teilräumliche städtebauliche Planungen und verdeutlicht abgestimmte Grundsätze und Leitlinien.

Die City West als traditionsreiches Zentrum von Tourismus, Konsum, Kultur sowie Bildung und Forschung bildet einen von insgesamt sechs Schwerpunkträumen im Planwerk Innere Stadt, auf denen ein stadtplanerischer Fokus liegt. Dabei wird angesichts der herausragenden gesamtstädtischen Bedeutung der City West das Ziel verfolgt, vorhandene Potenziale zu nutzen sowie die besondere Nutzungsvielfalt (auch das Wohnen) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägungen in den Teilräumen nachhaltig zu stärken.

Abb. 5: Ausschnitt „Innere Stadt“



Quelle Grafik: Planwerk Innere Stadt Berlin, 2010

Das Planwerk Innere Stadt zeigt für die City West, insbesondere für die Teilräume Uni Campus City West (TU Berlin / UdK), für den Breitscheidplatz sowie für den Bereich um die Urania / Lietzenburger Straße, unter zu Grundlegung abgestimmter Planungen und Konzepte, städtebauliche Entwicklungsperspektiven bzw. Leitbilder auf.

So wird für den Campus der Technischen Universität bzw. der UdK eine teilräumliche städtebauliche Anpassung, Nachverdichtung und Ergänzung angestrebt (insbesondere für den Bereich Hertzallee Nord und Süd). Für die Straßenzüge An der Urania und Lietzenburger Straße wird das Ziel verfolgt, die überdimensionierten Straßenräume zu reduzieren und zu reurbanisieren. Beide städtebaulichen Lösungsansätze werden unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und Planungen zurzeit überprüft bzw. weiterentwickelt (v.a. Gutachterverfahren Hertzallee Nord / Süd, Werkstattverfahren Kreuzungsbereich An der Urania / Schillstraße / Kurfürstenstraße). Dabei ist die Setzung von Hochpunkten bzw. die Bildung von Hochhaus-Clustern in beiden Bereichen ein wesentlicher städtebaulicher Entwicklungsansatz.

---

Der Breitscheidplatz als weiterer Fokusraum wurde bereits durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufgabe der Unterführung am Breitscheidplatz) und durch Hochhausneubauten (Upper West und Zoofenster) gestalterisch und funktional qualifiziert.

### 2.1.3 Denkmalschutz und Erhaltungsgebiete

Die City West ist gekennzeichnet durch eine große Anzahl von Einzeldenkmälern und denkmalgeschützten Ensembles und Gesamtanlagen, zu denen neben zahlreichen gründerzeitlichen Bauwerken und Ensembles, insbesondere rund um den Kurfürstendamm, auch Hochhäuser bzw. Bauensembles mit Hochhäusern v.a. aus den 1950er und 1960er Jahren zählen. Dazu gehören v.a. das Telefunkenhochhaus und das Pepperhaus am Ernst-Reuter-Platz (Bereich Denkmalensemble), das Allianz-Hochhaus an der Joachimsthaler Straße sowie die Gesamtanlage Zentrum am Zoo mit dem Huthmacher-Haus und das Europacenter als Teil des Denkmalensembles um den Breitscheidplatz. Im weiteren Betrachtungsraum sind v.a. die Wohnhochhäuser im Hansaviertel als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage zu nennen. Bei der Bewertung der Eignungsbereiche für eine künftige Hochhausentwicklung ist der Umgebungschutz bzw. die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange als wichtige Kriterien miteinzubeziehen.

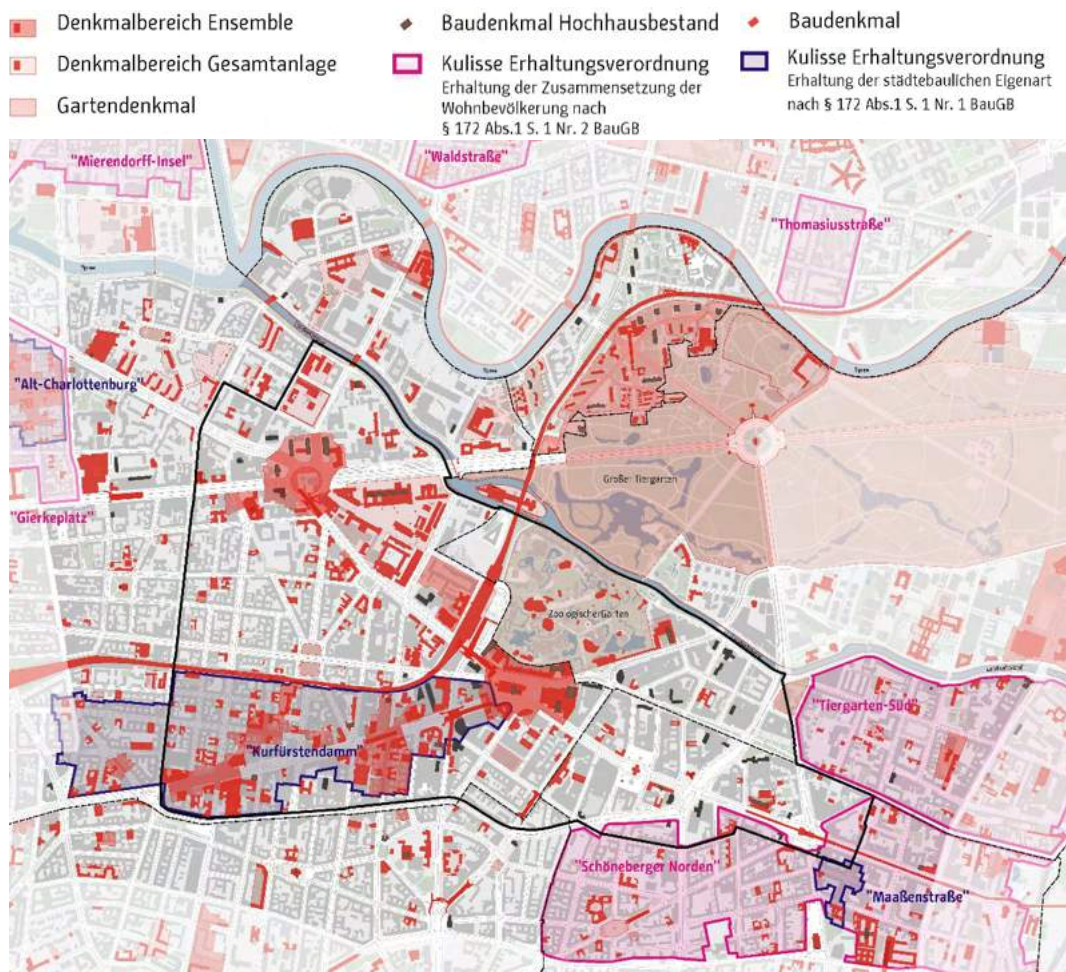
Ebenso zu berücksichtigen ist die bestehende Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Kurfürstendamm“, welche dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart (nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB) dient. Die städtebauliche Eigenart des Stadtraums um den Kurfürstendamm begründet sich vor allem in der Verknüpfung von vormals großbürgerlicher Wohnbebauung bis 1920 mit Bebauung aus der Nachkriegszeit unterschiedlicher Prägung, die sich zu einer städtebaulichen Gesamtgestalt zusammenfügen. Trotz der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und späteren Modernisierungen und Ergänzungen, ist die städtebauliche Qualität des vormals großbürgerlichen Stadtquartiers, die v.a. in der Konformität zwischen Bebauung, Block, Parzelle und Straßensystem mit Plätzen liegt, erhalten geblieben. Dabei weisen sowohl eine Vielzahl der Gebäude aus der Entstehungszeit als auch aus der Nachkriegszeit (wieder) vielfältige, aber eben auch maßstäbliche homogene Fassadenplastizität und Ausgestaltung der Dachlandschaft auf.<sup>1</sup> Die Erhaltungsverordnung stellt deutlich heraus, dass die Bauten der Zeit bis 1920 aufgrund ihrer Anzahl und Bedeutung das vorrangige städtebauliche Leitbild bei der Errichtung von Neubauten bilden. Das gilt insbesondere für die Höhe der baulichen Anlage und für die Eingliederung in die vorhandene Bebauung, insbesondere für die Kongruenz von Baukörper und Parzelle, sowie für die Einfügung in die architektonische Gestaltung der Umgebung.<sup>2</sup>

Neben dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart sind angesichts der wichtigen Wohnfunktion der City West auch die Erhaltungsverordnungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (v.a. „Schöneberger Norden“ nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) im Anwendungsbereich der Hochhauskonzeptes City West bzw. im Umgriff der City West zu beachten. Diese zielen darauf ab, verdrängungsgefährdete Haushalte zu schützen und starke sozialräumliche Strukturveränderungen zu verhindern bzw. deutlich zu mindern. Die Qualifizierung der City West als bezahlbaren und generationsgerechten Wohnort ist eine übergeordnete Zielsetzung (Planungsgrundsatz 2, Entwicklungskonzept City West) und dementsprechend auch im Zusammenhang mit potenziellen Hochhausentwicklungen mitzudenken. Dies gilt insbesondere für das durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnete, städtebaulich heterogene Quartier um die Kurfürstenstraße.

---

<sup>1</sup> Vgl. Seite 2 und 3, Information zur Erhaltungssatzung für das Gebiet „Kurfürstendamm“, Oktober 2001  
<sup>2</sup> ebenda

Abb. 6: Denkmalschutz und Erhaltungsgebiete (s. Anhang 01-1) mit Hochhausbestand in der City West







## 2.1.4 Bauleitplanung – Bebauungspläne, aktuelle Planungen

Die City West ist in festgesetzten Bebauungsplänen überwiegend als Kerngebiet ausgewiesen und zeichnet sich durch eine starke räumliche Verflechtung verschiedener Funktionen aus. Diese vielfältige Nutzungsstruktur ist ein wesentlicher Grund für die funktionale Stabilität des Stadtgebietes. Der Kurfürstendamm ist zusammen mit angrenzenden Bereichen, insbesondere vom Bahnhof Zoo und der Tauentzienstraße bis zum Wittenbergplatz, das Herzstück der City West, welches jedoch immer wieder Nutzungsveränderungen unterworfen ist. Dabei sind Fehlentwicklungen zu vermeiden bzw. entgegenzuwirken. Bestehende, festgesetzte generelle Bebauungspläne (z.B. B-Plan Nr. VII-B) dienen daher dem Erhalt bzw. der Stärkung des multifunktionalen Charakters und der städtebaulichen Qualität der City West. In Teilbereichen ist dabei auch die Ergänzung von Hochhäusern vorgesehen.

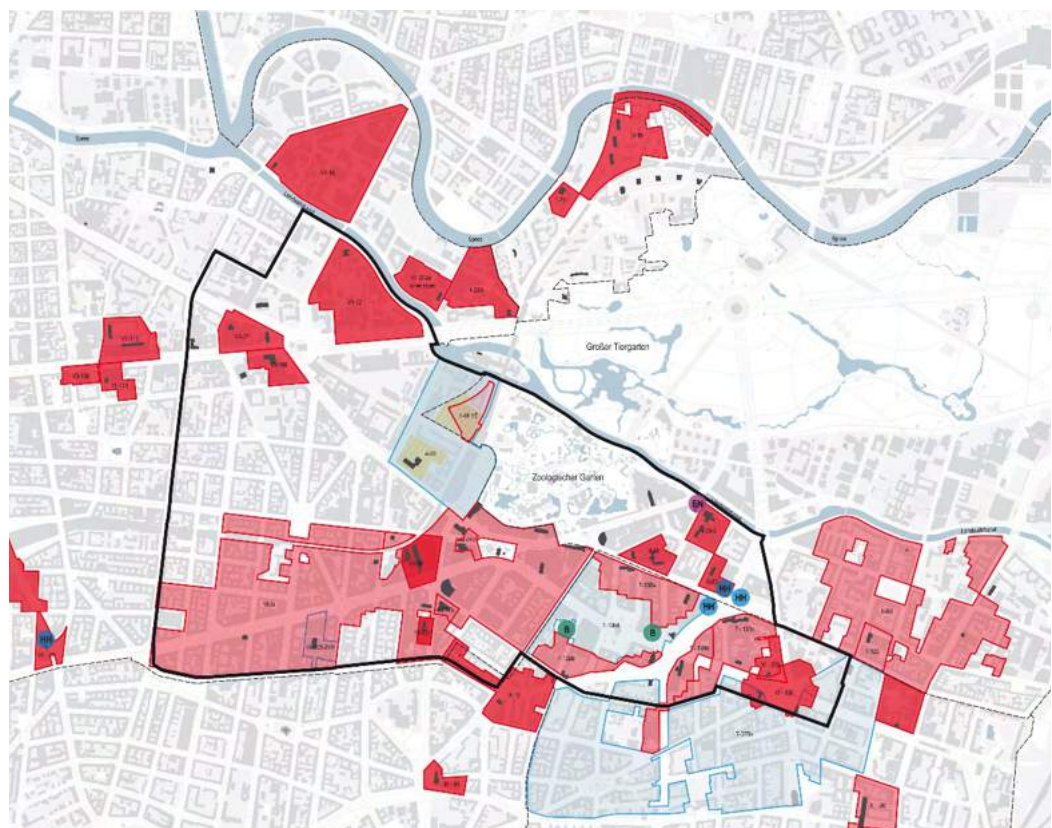
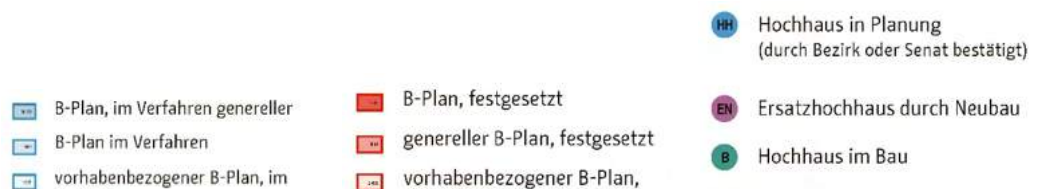


Abb. 7: Bebauungspläne (s. Anhang 01-7.2) mit Hochhausbestand und Hochhausbezug

Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK



---

Potentielle und künftige Ergänzungen durch Hochhausbebauung in der City West sind durch aktuell im Verfahren befindliche und vorhabenbezogene B-Pläne zu erwarten (u.a. B-Plan Nr. 4-69, Nr. 7-13Bd, Nr. VII-108-2VE, Nr. II-83-1VE).

Bereits in Umsetzung befinden sich das Neubauvorhaben am KaDeWe in der Passauer Straße mit einem zurückgesetzten Hochhaus (circa 50 m) und der Ersatzneubau des DGB auf dem Grundstück Ecke Keithstraße/ Kleiststraße. Hier erfolgt die Akzentuierung der Ecke Kleiststraße mittels eines 14-geschossigen Hochhauses einschließlich eines platzartigen Vorbereichs. Für die Erdgeschosszone ist eine öffentliche bzw. offene Nutzung vorgesehen.

---

Darüber hinaus befinden sich weitere Hochhausprojekte in Planung bzw. sind anvisiert:

Gegenwärtig befinden sich ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung der Bereiche **Hertzallee Nord und Süd** im Verfahren. Ziel der Planung ist es, den Stadtraum zwischen Bahnhof Zoo und TU-Campus als urbanes und dichtes Stadtquartier in enger stadträumlicher Verzahnung von Campus und Kernbereich der City West zu entwickeln. Konzipiert sind eine dichte Blocktextur sowie ein herausragendes Hochhauscluster mit einer hohen Nutzungsintensität und einer vertikalen Nutzungsmischung aus Arbeiten, Forschen und Wohnen im nördlichen Block der Hertzallee. Im Bereich Hertzallee Süd wird eine Nachverdichtung im Denkmalensemble inklusive der Herstellung eines Hochhauses im Blockinnenbereich des südlichen Blockes (Räumliches Leitprojekt Entwicklungskonzept City West) angestrebt.

Für den **Bereich Kurfürstenstraße/ Schillstraße/ An der Urania** ist eine städtebauliche Neuordnung des Kreuzungsbereichs bzw. des direkt angrenzenden Stadtraums vorgesehen. Hierzu wurde 2018 ein Werkstattverfahren durchgeführt, welches im Ergebnis den Rückbau des Constanze-Hauses und den Ersatzneubau in Form eines 60 m hohen Hochhauses für Büros und den Neubau weiterer Wohngebäude sowie den Bau eines weiteren Hochhauses (rd. 60 m Höhe) auf der südwestlichen Grundstückecke (ehem. Landesrechnungshof) sowie im rückwärtigen Bereich den Neubau von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen vorsieht. Für den nordöstlichen Kreuzungsbereich sind eine Hotelweiterung sowie eine Neubebauung für Wohnen und Büros, ebenfalls als höhere Baukörper, vorgesehen und für das landeseigene Grundstück auf der südöstlichen Vorfläche wird ebenfalls eine kleinere Neubebauung für kulturelle Nutzung vorgeschlagen. Die angestrebte Hochhausentwicklung als deutliche städtebauliche Setzung in diesem Bereich ist in engem Zusammenhang und als Chance zur Reurbanisierung bzw. zur Umgestaltung der überdimensionierten Straßenräume an der Urania zu sehen.

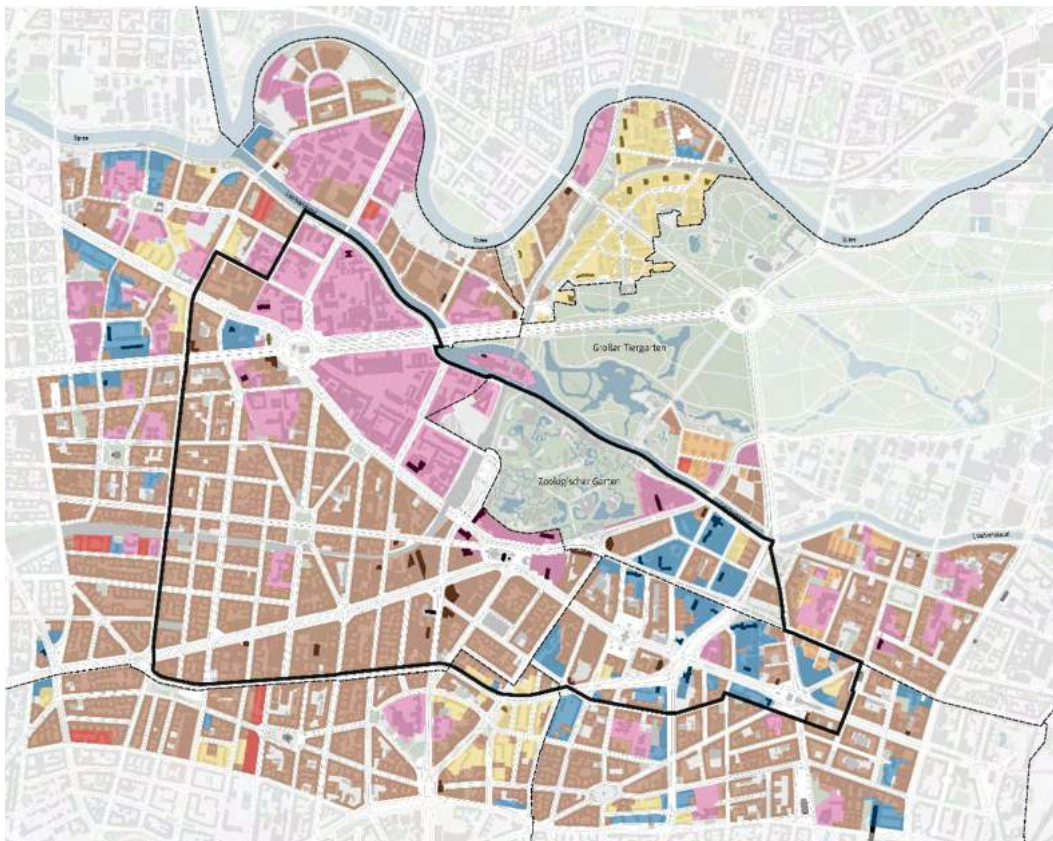
Zwischen Keithstraße und Lützowufer soll ferner im Zugangsbereich zur City West (**Budapester Straße 1**) ein Hochhaus-Ersatzneubau entstehen. Dafür wird das bestehende Gebäude der Berlin Hyp abgerissen und durch einen 11-geschossigen, abgetreppten Neubau („B-One“) ersetzt.

## 2.2 Städtebauliche, freiräumliche, verkehrliche Einbindung der Hochhäuser in der City West

### 2.2.1 Städtebauliche Prägung

Große Teilbereiche der City West sind durch konsistente, häufig gründerzeitliche Strukturen geprägt, gekennzeichnet durch klare Raumkanten, relativ einheitliche Berliner Traufe und prägende Raumfolgen (z. B. Erhaltungsgebiet um den Kurfürstendamm). Hochhäuser stellen die Ausnahme dar.

Abb. 8: Städtebauliche Prägung (s. Anhang 01-4) mit Hochhausbestand in der City West



- Überwiegend Blocktextur**  
 Gründerzeitbebauung bis 1918 mit und ohne Hinterhof-bebauung, Nachkriegs-Lückenschließungen und geschlossene Blockrandbebauung nach 1945 (i.d.R. 5-8-geschossig)
- Großwohnbebauung seit den 1970er Jahren**  
 Überwiegend Hochhaus-, aber auch 5-7-geschossige Strukturen, z. T. Großsiedlungen
- Stadtvillen**  
 Einzelhausbebauung, z.T. im Ensemble (i.d.R. 2-4-geschossig)
- Siedlungsbebauung der 1920er - 1930er Jahre**  
 Weitgehend offene, z.T. auch geschlossene Zeilenbebauung (i.d.R. 3-5-geschossig).
- Siedlungsbebauung der 1950er - 1960er Jahre**  
 Weitgehend offene, z.T. auch geschlossene Zeilenbebauung (i.d.R. 3-5-geschossig) und Punkthochhäuser.
- Sonderbautypologien**  
 v.a. Soziale Infrastruktur und Sondergebiete

Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

Vereinzelte höhere Häuser bzw. Hochhäuser in diesen Bereichen, vorwiegend aus den 1950er-60er Jahren, fügen sich in der Regel in die zumeist geschlossene Blockrandbebauung ein. Sie setzen städtebauliche Akzente z.B. mit Eckbetonungen, teilweise mit vorgelagertem Freiraum (z.B. Eckbebauung Bleibtreustraße/ Kurfürstendamm, Grundstücksspitze Grolmann-/ Uhlandstraße oder Allianz-Hochhaus). Geprägt durch eine zumeist ausgewählte Gestaltung im elegant-urbanen Stil der Nachkriegszeit, passen sie sich als wertvolle stilistische Ergänzung in den gründerzeitlich geprägten Stadtraum ein.

Großmaßstäbliche Ergänzungen ab den 1960er Jahren, mit Hochhausbebauungen im gründerzeitlichen Blockkontext, treten zumeist von der Straßenkante zurück unter Beibehaltung einer Blockrandbebauung im Höhenbereich der vorherrschenden Traufhöhe. Diese Hochhäuser sind aus der Straßenperspektive nur bedingt wahrnehmbar. Beispiel für diesen Stadtraum-Typus ist z.B. das im Umbau befindliche Ku-Damm-Karree sowie die zurückgesetzten Wohnbebauungen an der Joachimsthaler Straße und der Bismarckstraße.

---

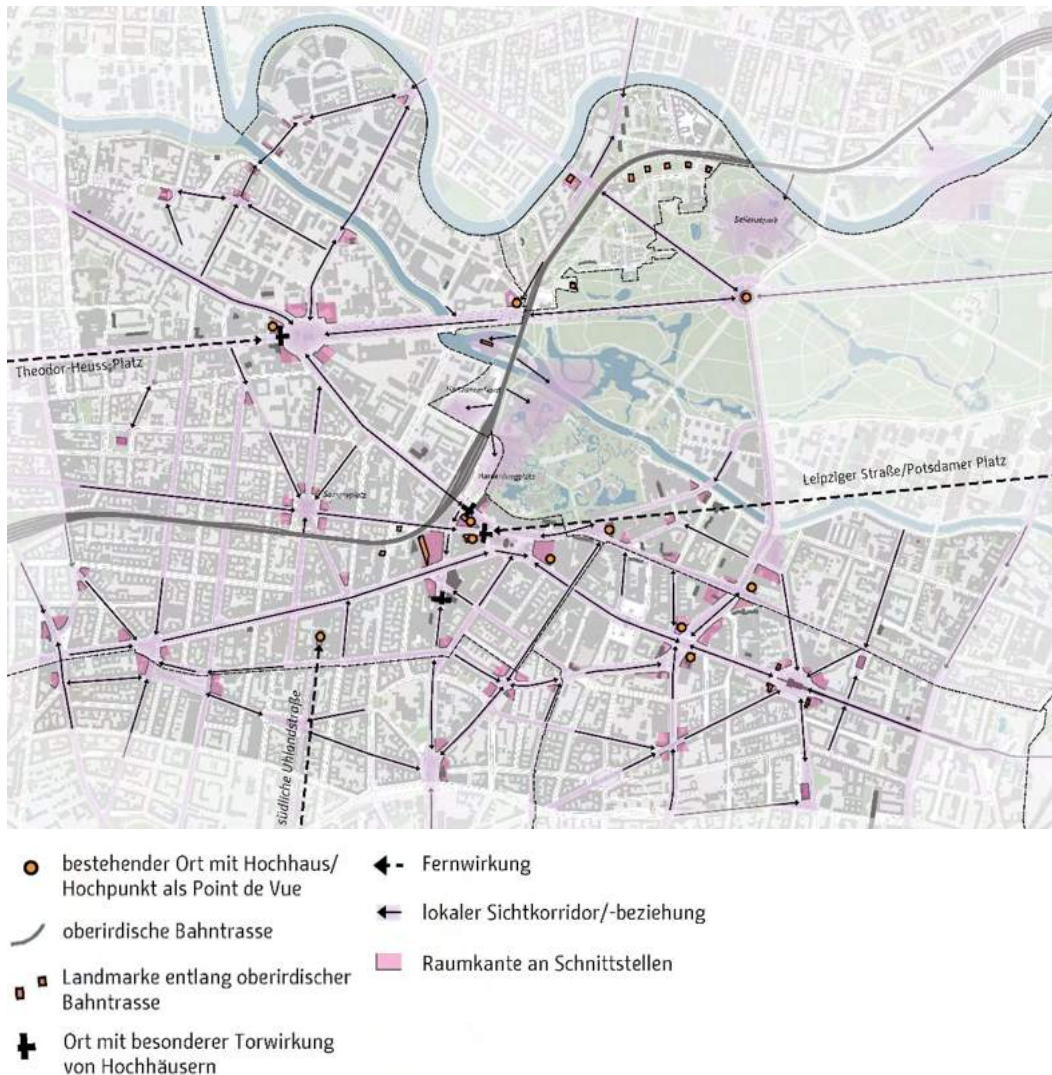
Eine Besonderheit stellen markante/ prägende Hochhaussolitäre und -ensemble aus unterschiedlichen Entstehungsphasen im Bestand (v.a. an Achsen und Plätzen, wie Ernst-Reuter-Platz und Breitscheidplatz, Bereich Hansaviertel) dar. Sie begrenzen sich zumeist auf klar umrissene Orte (z.B. Ernst-Reuter-Platz), in denen das Blockschema mit der Raumabfolge von öffentlichen Straßenland, Blockkante und privatem Innenbereich aufgebrochen wird und somit das Ensemble als eigenständiger Stadtbaustein hervortritt. Einige projektierte Vorhaben (z.B. Hertzallee) nehmen diesen Ansatz des definierten Stadtbausteines auf, jedoch meist mit Bezug zur umliegenden Blockrandbebauung.

Der Stadtraum um die Kurfürstenstraße, zwischen Zoo und Karl-Heinrich-Ulrichs Straße, ist geprägt durch die Vielfalt der städtebaulichen Muster, einzelne höhere Gebäude und punktuelle Veränderungserwartung (z. B. unter- und fehlgenutzte Grundstücke). Diese Heterogenität von Stadtraum-Typologien und -Fragmenten hat in der Vergangenheit einzelne Überformungen erfahren, ohne jedoch ein homogenes Stadtgefüge zu bilden. Aufgrund dieser Eigenschaften, gepaart mit dem städtebaulichen Entwicklungspotential, nimmt dieser Stadtraum eine Sonderstellung im ansonsten weitgehend homogenen Stadtgefüge der City West ein.

## 2.2.2 Visurräume und Blickbeziehungen

Visurräume sind auf ein Objekt bzw. einen „point de vue“ bezogene axiale Sichtkorridore im öffentlichen Raum. Diese Sicht- bzw. Blickbeziehungen prägen das Stadtbild, sind identitätsstiftend und schaffen Orientierung. Für die Abschätzung der Stadtbildverträglichkeit, insbesondere von hohen Häusern und Hochhäusern, ist die Berücksichtigung von Blickbeziehungen, z.B. von Aussichtspunkten, die sehenswerte Stadtansichten bieten, oder von markanten Points de Vue, von zentraler Bedeutung.

Abb. 9: Visurräume und Blickbeziehungen (s. Anhang 01-10) in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

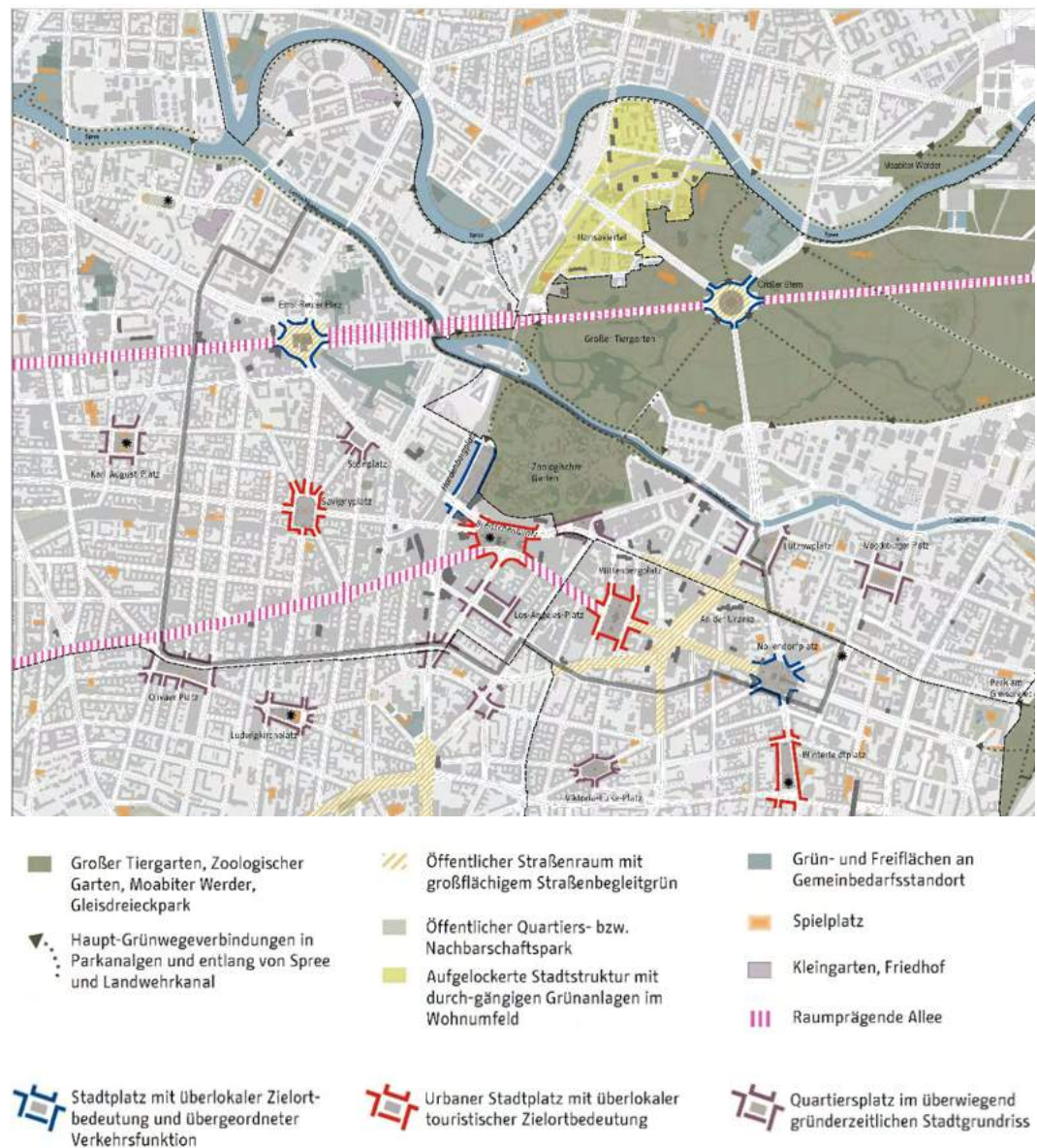
Visurräume in der City West ergeben sich v.a. durch das stadträumliche Gefüge aus Straßenachsen, Platzfolgen und Raumkanten sowie prägenden Gebäuden / Objekten an Schnittstellen axialer Straßenverbindungen. Aber es sind insbesondere die vorhandenen Hochhäuser bzw. höhere Häuser, die sich aus der Berliner Traufe abheben, die entweder auf lokaler oder sogar auf städtischer Ebene (Fernwirkung) eine stadträumliche Wirkung bzw. Präsenz entfalten. Insbesondere die Hochhäuser an übergeordneten Straßenzügen stellen sich als Points due Vue dar oder entwickeln sogar eine Torwirkung, die auch über größere Distanzen hinweg sichtbar ist und das Stadtbild nachhaltig prägt bzw. zur stadträumlichen Identität beiträgt. Dazu zählen v.a. die beiden Hochhäuser am Breitscheidplatz (Upper West/ Zoofenster), das Telefunkenhochhaus am Ernst-Reuter-Platz und das Allianz-Hochhaus an der Joachimsthaler Straße.

Neben der Wahrnehmung dieser Visurräume vom öffentlichen Raum aus, also aus der Fußgänger- oder Autofahrerperspektive, entfalten sich in der City West auch entlang der oberirdischen Bahntrasse besondere Sicht- und Blickbeziehungen, die es gilt bei einer weiteren Hochhausentwicklung mitzudenken.

### 2.2.3 Freiraumstrukturen

Die City West stellt, mit Ausnahme des Zoologischen Gartens, einen stark verdichteten Innenstadtbereich dar. Sie ist durch eine klare städtebauliche Figur mit prägenden Straßenräumen und -achsen und durch zahlreiche identitätsstiftende Stadtplätze gekennzeichnet, wobei insbesondere der Breitscheidplatz und sein Umfeld als zentraler und strukturbestimmender, urbaner Stadtplatz mit überlokaler Zielortbedeutung den Kernbereich der City West bildet, von dem mit dem Kurfürstendamm und der Tauentzienstraße stadtraumprägende und funktional bedeutende Achsen (Flaniermeilen) ausgehen.

Abb. 10: Freiraumstruktur (s. Anhang 01-3) in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK



---

Die bestehenden Platz- und Raumfolgen in den gründerzeitlich geprägten Stadtstrukturen mit ihren urbanen Stadt- und Quartiersplätzen und verknüpfenden zentralen Achsen und Boulevards weisen ein eigenständiges Gepräge und ein hohes Maß an stadträumlicher Identität auf. Diese Qualität gilt es in Hinblick auf potenzielle Hochhausentwicklungen zu sichern.

Im Bereich um die Kurfürstenstraße und die Urania, wo der Stadtraum im Zuge des Zweiten Weltkrieges zerstört und vor allem im Zuge der Nachkriegsentwicklung überformt wurde, haben sich die tradierten stadträumlichen Proportionen bzw. Platz- und Raumfolgen zum Teil aufgelöst. Die zum Teil überdimensionierten, öffentlichen Straßen- und Verkehrsräume mit großflächigen straßenbegleitenden Grünflächen (Urania, Martin-Luther-Straße, Lietzenburger Straße) besitzen nur eine geringe Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Hier besteht Neuordnungs- und Aufwertungsbedarf. ...

Hinsichtlich einer weiteren Hochhausentwicklung und einer damit einhergehenden fortschreitenden Verdichtung sind negativen Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere auf die Wohn- und Arbeitsqualität, aber auch auf die Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums, zu verhindern und stattdessen als Chance zu nutzen, bestehende Defizite, v.a. im öffentlichen Raum aber auf den privaten Freiflächen, auszugleichen und neue Qualitäten auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte zu schaffen.

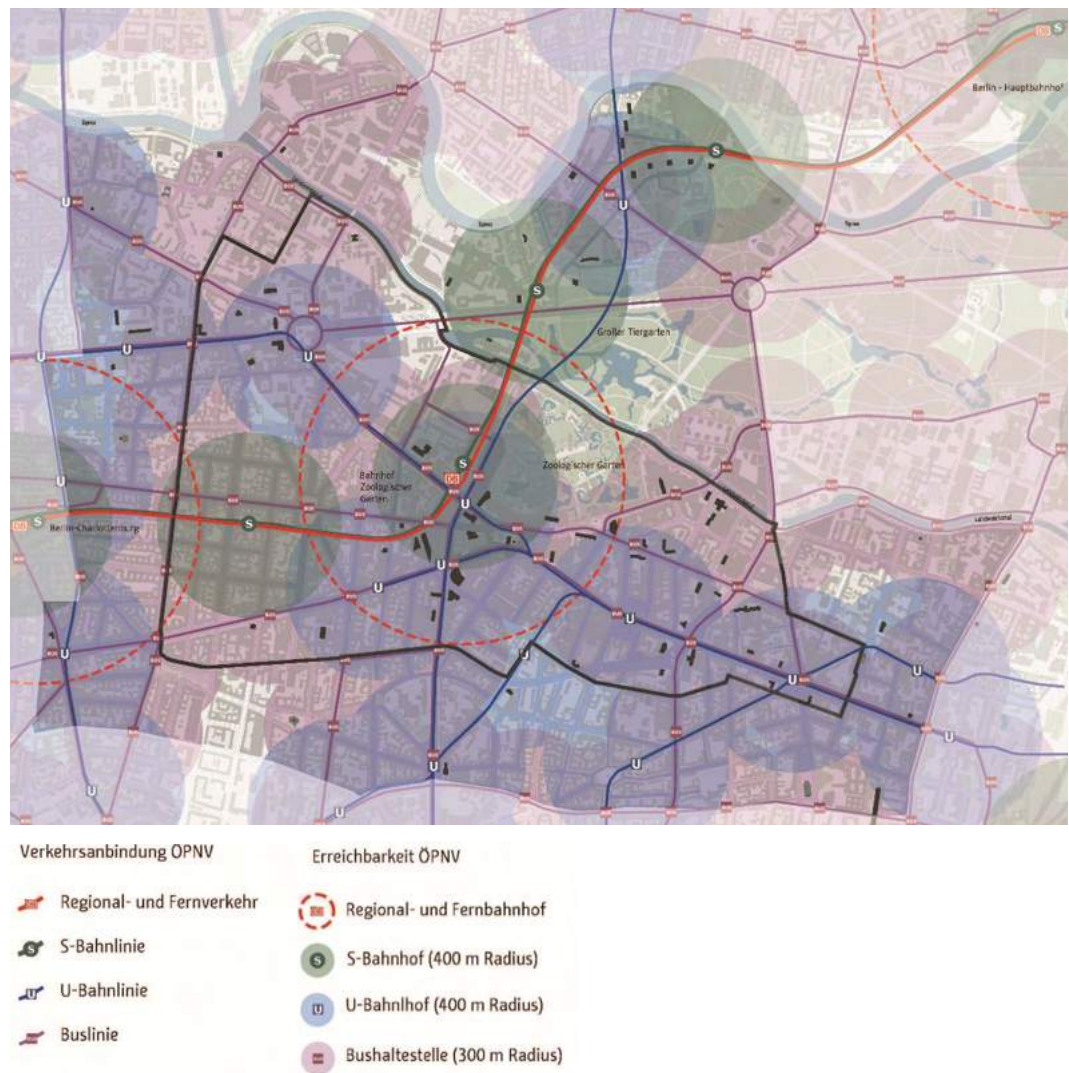
#### 2.2.4 Verkehrliche Einbindung und Erschließung

Eine sehr gute verkehrliche Einbindung einhergehend mit einer hohen Angebots- und Erschließungsqualität sind für eine stadtrträgliche Hochhausentwicklung angesichts der hiermit verbundenen Quell- und Zielverkehre eine wesentliche Entwicklungsvoraussetzung im Sinne der Stadt der „kurzen Wege“. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den motorisierten Verkehr (v.a. für gewerbliche Verkehre) als auch insbesondere in Hinblick auf die **Verkehrsträger des Umweltverbundes** (v.a. ÖPNV / SPNV, Fuß- und Radverkehr).

Die City West ist aufgrund ihrer zentralen Lage grundsätzlich verkehrlich sehr gut eingebunden und erreichbar, auch wenn es teilräumlich Unterschiede in Qualität, Angebotsstruktur und verkehrlicher Belastungen / Frequenzen gibt.

Neben dem stadtstrukturprägenden Hauptstraßennetz (v.a. Joachimsthaler Straße, Kurfürstendamm, Kurfürstenstraße, Kantstraße, Budapester Straße), welches die City West an die übergeordneten Straßen (B2 Straße des 17. Juli, An der Urania) anbindet, sind der schienengebundene (S- und U-Bahn) sowie der straßengebundene (Bus) ÖPNV flächendeckend in der gesamten City West innerhalb eines Radius von ca. 400 m Entfernung (ca. 5 min Fußweg) erreichbar. Vor allem der Bahnhof „Zoologischer Garten“ und sein Umfeld (Hardenbergplatz, Breitscheidplatz) stellen, trotz des Bedeutungsverlustes des Bahnhofs nach der Wende, einen Mobilitätsknotenpunkt von übergeordneter Bedeutung (mehreren Bus-, U- und S-Bahnlinien, Regional- und Fernverkehr) und mit hoher verkehrlicher Frequenz dar. Hier konzentrieren sich bereits stadtbildprägende Hochhäuser (Upper West, Zoofenster, denkmalgeschützte Huthmacher-Haus).

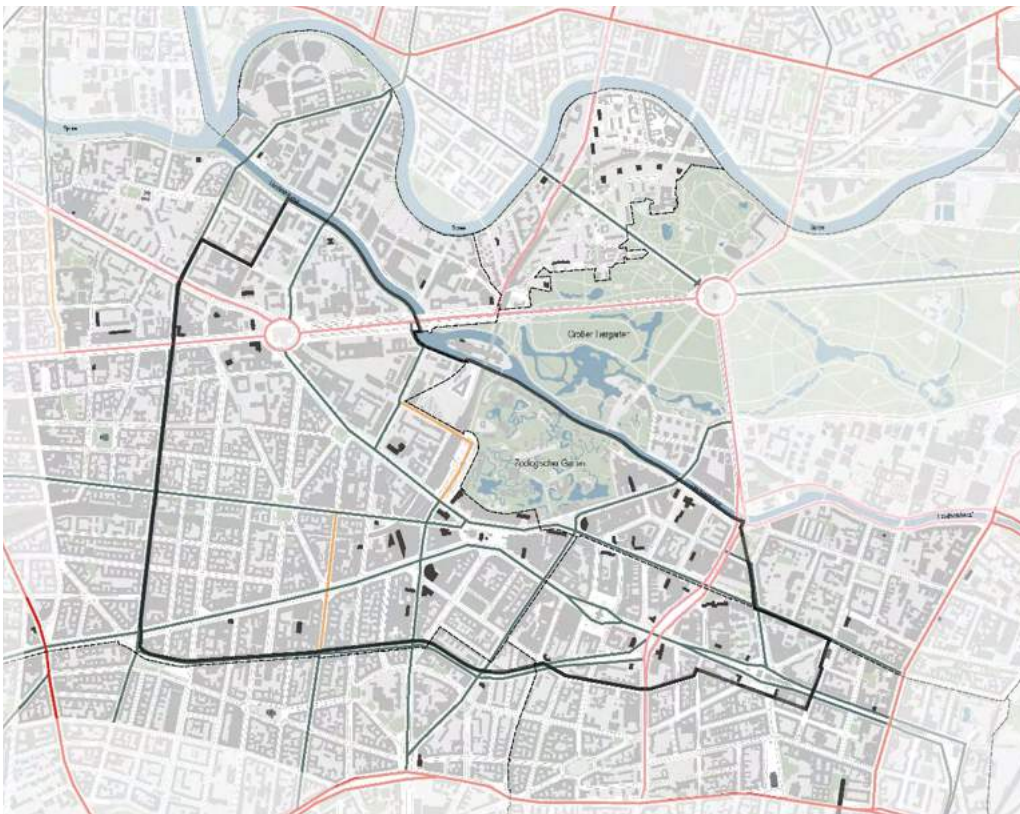
Abb. 11: ÖPNV- Anbindung und Erreichbarkeiten (s. Anhang 01-5.1) in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

Auch der übrige Hochhausbestand befindet sich entlang des Hauptstraßennetzes bzw. an Knotenpunkten und Haltestellen des ÖPNV (v.a. im Bereich Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße, Budapesterstraße, Kurfürstenstraßen, Kleiststraße, An der Urania / Martin-Luther-Straße und am Ernst-Reuter-Platz / Bismarckstraße). Hiermit verbindet sich auch der Vorteil der Anbindung an ein komfortables Radwegenetz, welches entlang der Hauptstraßen vorfindlich ist bzw. perspektivisch bedarfsbezogenen weiter optimiert und ausgebaut wird.

Abb. 12: StEP Verkehr Planung 2025 (s. Anhang 01-8) in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

## 2.3 Analyse Hochhausbestand in der City West

### 2.3.1 Historischer Entwicklungshintergrund und Entstehungsphasen

#### 1950er Jahre – Die Aufbauphase

Vereinzelte Ansätze zur Hochhausentwicklung in der City-West, wie z.B. dem Lenz-Haus an der Kurfürstenstraße, bleiben in der ersten Hälfte des 20. Jhr. die Ausnahme. Der Gebäudetypus Hochhaus in der City West erlebt seine verbreitete Anwendung mit der Wiederaufbauphase in Folge des Zweiten Weltkrieges. Durch die Etablierung der City West als „Schaufenster des Westens“, und damit Hauptgeschäftszentrum der Westsektoren Berlins, entstehen ab den 1950er Jahren Hochhaus - Geschäftshäuser in der weitestgehend erhaltenen Blockstruktur des Kurfürstendamms. Frühe Beispiele sind das „Allianz-Hochhaus“ an der Ecke Joachimsthaler Straße/ Kurfürstendamm sowie das Gebäude der „Hamburg-Mannheimer“ Versicherung auf der Grundstücksspitze Uhland-/ Grolmanstraße oder aber auch die Erweiterung des „Hotel Kempinski“ in der Fasanenstraße. Gemeinsames Merkmal dieser Hochhaustypen ist die elegant-modern gehaltene Architektursprache der 1950er Jahre bei gleichzeitiger Einfügung in den Blockkontext. Hier wurden einzelne städtebaulich/ architektonische Akzente gesetzt unter Berücksichtigung des stadtstrukturellen Rahmens.

Abb. 13: Hochhaus im Blockkontext – Allianz-Hochhaus (1955)



Foto: Wehage/ DMSW

Nahezu zeitgleich finden auch politisch geförderte Umgestaltungen von großmaßstäblichen Bereichen der City-West statt, in denen Hochhäuser als städtebauliches Stilmittel zur Anwendung kommen. Über städtebauliche Neuordnungen im Geiste der klassischen Moderne, werden ganze Quartiere im Sinne des komponierten Ensembles umgestaltet. Prominente Standorte sind der „Ernst-Reuter-Platz“, als großstädtischer Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort oder das „Hansa Viertel“ als Musterquartier des modernen urbanen Wohnens. Zur Unterstützung der internationalen Wahrnehmung werden für diese „Signalvorhaben“, nicht zuletzt in Konkurrenz zu den Entwicklungen in den östlichen Sektoren, prominente Prozesse (IBA 57) geschaffen und internationale Größen der Städtebau- und Architekturszene als Akteure gewonnen.

Abb. 14: Hochhausensemble als Stadtbaustein – Ernst-Reuter-Platz (ab 1954)



Foto: Wehage/ DMSW

### **1960er - 1970er Jahre - Die Etablierung der City West**

Die Ausgangslage in Folge des Mauerbaus und der Fertigstellung der „Signalprojekte“ führt im Zusammenhang mit dem Zeitgeist ab den 1960er Jahren zu neuen Aufgaben und Ausprägungen des Hochhausbaus in der City West als nunmehr etablierten Zentrum des isolierten Westteil Berlins. Die funktional-nüchternen Gebäude für den Wohnungs- oder Appartement-/ Hotelbau stehen für eine Verdichtung der West-Berliner Innenstadt in ökonomisch effizienter Weise. Sie präsentieren sich nur noch selten durch hochwertige Fassaden oder elegante Anschlüsse an den Bestand bzw. initiieren oftmals einen unvermittelten Maßstabssprung im städtischen Gefüge.

Abb. 15: Hochhaus auf Gewerbesockel – Haus Eden Budapester Straße (1966)



Foto: Wehage/ DMSW

Geprägt durch oftmals baurechtliche oder nutzungsspezifische Erfordernisse (Abstandflächen, Ausrichtung von Wohngebäuden etc.) treten Hochhäuser vermehrt von der Straßenflucht in die zweite Reihe (mit vorgelagerter Blockrandbebauung z.B. Hotel „Sylter Hof“ 1966 oder mit vorgelagertem Freiraum z.B. Wohnbebauung Kurfürstenstraße) oder interpretieren die Blockrandstruktur neu (Hochhaus als Objekt auf einem Sockel z.B. „Eden Haus“ 1966). Die innerstädtische Identität zeigt sich zumeist nur über die gewerblich/ öffentliche Nutzung des Gebäudesockels. Räumlich unklare Orientierungen zum Stadtraum (z.B. Zurücktreten vom

---

Straßenland, schwer auffindbare Zuwegung und Adressbildung etc.) koppeln die Gebäude oftmals vom Öffentlichen Raum ab.

Abb. 16: Hochhaus im Blockinnern – Appartementhaus Sylter Hof Kurfürstenstraße (1966)



Foto: Wehage/ DMSW

Abb. 17: Hochhaus mit vorgelagertem Freiraum – Wohnbebauung Kurfürstenstraße (1967)



Foto: Wehage/ DMSW

Das städtebauliche Motiv des Hochhauses auf einem abgesetzten Sockel findet sich auch im prominenten Beispiel des Europa-Centers (Abb. 17). Hier wird, nahezu einen gesamten Block einnehmend, die Funktion des Geschäftszentrums in Form einer Einkaufspassage im drei- bis fünfgeschossigen Sockelbau integriert auf dem sich der Büroturm, mit einer öffentlichen Aussichtterrasse im obersten Geschoss, als städtebaulicher Zeichen anordnet.

Abb. 18: Hochhaus auf städtebaulichem Sockel – Europa-Center Breitscheidplatz (1965)



Foto: Wehage/ DMSW

Andere exponierte Beispiele der Zeit übernehmen den skulpturalen Gestaltungsansatz des freigestellten Hochhaussolitärs (z.B. Dorlandhaus 1966) in der Stadtlandschaft bzw. versuchen die Abmilderung des maßstäblichen Kontrastes über eine Sockelausformulierung als Verbindung zur bestehenden Blockstruktur (z.B. ehem. Philips-Haus 1970).

### **1980er - 1990er Jahre – Die Arrondierungsphase**

In Folge der architektonischen Auseinandersetzung mit der städtischen Blockstruktur mit den beginnenden 1980er Jahren entstehen vereinzelt Hochhausvorhaben mit dem Ansatz Stadtraumfragmente zu arrondieren, die zumeist als untergenutzte Block-Lücken oder Restflächen aus der Verkehrsplanung der Nachkriegszeit entstanden waren. Die Hochhausbeispiele dieser Zeit (z.B. Wohnhaus Martin-Luther-Straße/ Kleiststraße) komplettieren die aufgebrochenen Baublöcke mit dem Hochpunkt als städtebauliche Akzentuierung (z.B. Wohnhaus Lietzenburger/ Passauer Straße, ehem. Geschäftshaus Grundkreditbank Budapest/ Kurfürstenstraße) bzw. vermitteln die stadträumlichen Maßstäbe (Kleiststraße/ Martin-Luther-Straße/ An der Urania). Prägendes Merkmal ist dabei der Ansatz das Hochhaus als Bestandteil aus dem zumeist gründerzeitlichen ca. 22m hohen Block zu entwickeln. Die Zeichenhaftigkeit des Hochpunktes bleibt zumeist lokal begrenzt.

Abb. 19: Arrondierung von Stadtraumfragmenten – Wohnhochhaus Martin-Luther-Str./ Lietzenburger Str. (1980er)



Foto: Wehage/ DMSW

---

Durch Verdichtungs- und Erweiterungsmaßnahmen, gefördert durch die wirtschaftliche Euphorie im Zuge der Wiedervereinigung, etablieren sich in der der City-West darüber hinaus Gebäudetypologien, die den Höhenbereich der klassischen „Berliner Traufe“ von ca. 22m überschreiten und damit baurechtlich dem Bereich des Hochhauses zuzuordnen sind, jedoch dessen städtebauliche Zeichenhaftigkeit nicht anstreben. Teils handelt es sich um Erweiterungen oder Aufstockungen im Blockkontext die nunmehr ca. 9-10 oberirdische Geschosse erzielen, teilweise jedoch auch um komplette Neubauten als Ersatz für untergenutzten Bestand. In der Massierung sind solche Vorhaben u.a. im Gebiet um die Budapester Straße zu finden (z.B. Hotel Schweizerhof, DIN, Franziskus Krankenhaus), wo sich ein neuer stadträumlicher Horizont als hochgesetzte Traufe mit ca. 30-35m Höhe etabliert.

Abb. 20: Das „Versteckte Hochhaus“ – Bebauung an der Budapester Straße (1980er – bis heute)



Foto: Wehage/ DMSW

### **ab 2000er Jahre – Die Verdichtung in die Höhe**

Der fortschreitende Ersatz von Nachkriegsbebauungen ab dem Ende der 1990er Jahren ist mit weiteren Verdichtungs- und wirtschaftlichen Optimierungsbestrebungen verbunden. Neben Neubauten mit veränderten Gebäudehöhen und Grundrissen sowie zeitaktueller Gestaltung (z.B. Blockspitze Kurfürsten-/ Budapester Straße) entstehen neue Hochhaus-Typen in der City West, die das Motiv des Sockels mit darauf gesetztem Turm mit dem gründerzeitlich städtischen Block der vereinen. Waren Hochhäuser mit diesem Motiv im Geiste der Nachkriegsmoderne ursprünglich additiv geschichtet (siehe z.B. Europa-Center), wächst nun der Turm aus dem Block heraus und bildet mit ihm eine gestalterische Einheit.

Ablesbar ist diese Entwicklung im Areal zwischen Joachimsthaler Straße und Breitscheidplatz. Die Neubauten des „Ku-Damm Eck“ sowie des gegenüberliegenden Hotels (Abb. 20) wachsen in einer durchgehenden Gestaltungssprache aus dem Block als Hochhaus heraus.



Abb. 21: Hochhaus und Block – Joachimsthaler Straße/ Kurfürstendamm (ab. ca. 2000)



Foto: Wehage/ DMSW

Seinen bisherigen Höhepunkt erlangt diese Typologie mit den Neubauten auf der Westseite des Breitscheidplatzes (Abb. 21) mit der deutlichen Überschreitung der 100m Höhenmarke. Die städtebaulich motivierte Gebäudehöhe der Türme führt zu einem gestapelten Nutzungsmix. Neben der Sockelzone, als klassische Geschäftslage, entstehen gestapelte Nutzungsblöcke innerhalb des Gebäudes (z.B. Hotel, Büro, Wohnen), teilweise über mehrere Etagen.

Abb. 22: Städtebaulicher Akzent und Nutzungstapelung – Breitscheidplatz Westseite (ab. Ca. 2015)



Foto: Wehage/ DMSW

### 2.3.2 Hochhausbestand in der City West

Hochhäuser stellen eine besondere Gebäudeform dar, sowohl in technischer als auch in räumlicher Hinsicht. Ermöglicht durch die technischen Möglichkeiten des ausgehenden 19. Jahrhunderts, haben sich Hochhäuser in den vergangenen Jahrzehnten als urbane Bauform in der City-West etabliert, die ein hohes Maß an Nutzung auf begrenzter Grundfläche erzielen. Neben funktionalen Aspekten können Hochhäuser eine besondere stadträumliche Präsenz in der City-West ausstrahlen, hervorgerufen durch den Höhenkontrast zur Umgebung.

Das **Berliner Baurecht** (Bauordnung Berlin) definiert ein Gebäude mit einer Höhe der obersten Geschossebene (oberste Aufenthaltsebene) mit mehr als 22m über Geländeoberkannte als Hochhaus. Baurechtlich müssen Gebäude über dieser Höhe erhöhte Anforderungen z.B. an die Sicherheit erfüllen und werden nach §51 BauO Bln als Sonderbau bewertet. Neben der landesrechtlichen Bauordnung gelten weitere regionale und überregionale Bestimmungen zur Pla-

---

nung und Ausführung von Hochhäusern im Detail (z.B. Bestimmungen der Muster-Hochhaus-Richtlinie).

Abb. 23: Isometrie Hochhausbestand (s. Anhang 02-2) in der City West, Blick von Ost nach West



- >27m
- >27m < 35m
- >35m < 60m
- >60m

Quelle Plangrundlage: ALKIS / DMSW



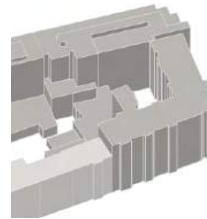
---

Auf stadträumlicher Ebene ist das **Hochhausleitbild Berlin** für die City-West maßgeblich. In ihm sind Kategorien zu Nutzung und Höhen definiert sowie weiterführende Verfahrensschritte für die erfolgreiche Integration in das Stadtgefüge. Als Regelfall für eine Betrachtung als „Berliner Hochhaus“ nach Hochhausleitbild gilt, dass das Gebäude die umgebende Bebauung um mehr als 50% in der Höhe überschreitet.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Konzepte zu Energie-Effizienz, Ökologie und Funktionalität aufzuzeigen. Vorhaben gemäß Hochhausleitbild Berlin müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.

Da Hochhausleitbild Berlin und Baurecht/ Planungsrecht nicht zwangsläufig identische Definitionen des Gebäudetyps Hochhaus ergeben, wurden auf Grundlage der in der City West anzutreffenden Bebauungsstrukturen und zukünftigen Entwicklungen nachfolgende Kategorien im Hochhauskonzept City West gewählt.

## Kategorisierung des Hochhausbestandes



**Hochhaus < 35 m (das „Hohe Haus“)** Bsp. Budapester Straße (Südseite)

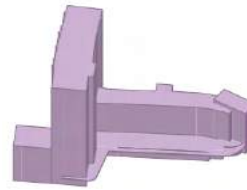
- Definition im Hochhausleitbild:

Die stadträumliche Analyse der City West weist eine weitestgehend konsistente Bebauungsstruktur mit der Höheneinordnung der „Berliner Traufe“ von ca. 21-22m aus. Nach der Definition der Überschreitung der Höhe um min. 50% durchbrechen Gebäude mit einer Höhe bis ca. 35m in der Regel nicht den gebietsprägenden städtebaulichen Maßstab der City West. Die im Hochhausleitbild beschriebenen Verfahrensschritte und Erfordernisse finden somit keine Anwendung. In vereinzelt Sondersituationen mit niedrigerer Umgebungsbebauung (z.B. 2-3 geschossige Bebauung nördlich des Nollendorfpplatzes) ist die Anwendung des Hochhausleitbildes auch für Gebäude unter 35m Höhe zu überprüfen.

- Definition im Baurecht:

Nach Bauordnung Berlin (§2) sowie den ergänzenden Vorschriften (z.B. Muster-Hochhausrichtlinie) erfüllen Gebäude mit einer Höhe der obersten Geschosdecke mit möglichen Aufenthaltsräumen größer 22m über Gelände die Kriterien des Sonderbaus Hochhaus.

Im Höhenbereich bis zu ca. 35m können Abweichungen und Erleichterungen von den Bestimmungen (z.B. Ausformulierung der Rettungswege) im Einzelfall erfolgen. Daher stellt der Höhenbereich mit ca. 9-10 oberirdischen Geschossen eine wirtschaftlich attraktive Lösung dar, die zu einer vielfachen Anwendung von diesen „versteckten“, weil stadträumlich oft nicht präsenten „hohen Häusern“, führt.



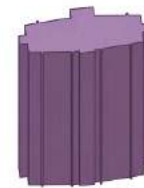
### **Hochhäuser bis zu < 60 m** Bsp. „Allianz-Hochhaus“

#### *-Definition im Hochhausleitbild:*

Hochhäuser in der City West mit einer Höhe von mehr als 35m über Gelände fallen in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes-Berlin. Für Hochhäuser bis zu 60m Höhe gilt die Forderung von öffentlich zugänglichen Nutzungen (Gewerbe, öffentliche Einrichtungen Bildung, Kultur) im Erdgeschoss zur Vernetzung des Gebäudes im Quartier.

#### *- Definition im Baurecht (Muster-Hochhaus-Richtlinie)*

Die Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) ermöglicht Erleichterungen im Rettungskonzept für Gebäude bis 60m Höhe unter bestimmten baulich/ konstruktiven Voraussetzungen (z.B. Zellenbauweise, Brandüberschlagsvermeidung durch massive Brüstungen sowie Größe der Nutzungseinheiten). Dies betrifft sowohl die Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Treppenträume als auch die Anzahl und Beschaffenheit der Feuerlöschanlagen (Verzicht auf Sprinkleranlagen). Dadurch bieten diese Hochhaustypen die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Erschließungs- und Technikaufwandes.



### **Hochhäuser mit einer Höhe > 60 m** Bsp. „ehem. Telefunkenhaus“

#### *Definition im Hochhausleitbild:*

Hochhäuser in der City-West mit einer Höhe von mehr 60m sollen zur Vermeidung von Monostrukturen multifunktional genutzt werden. Über die öffentlich zugängliche Sockelnutzung hinaus, sollen mindestens zwei unterschiedliche Haupt-Nutzungskategorien in den Obergeschossen realisiert werden. Darüber hinaus ist eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung eines oberen Geschosses (Vorzugsweise Dachzone) vorzusehen. Ausnahmen zur Nutzungsverteilung und -verortung sind im Verbund mit Gesamt-Maßnahmen (z.B. mehrere Gebäude) möglich. Ziel ist die Schaffung eines Mehrwertes im Sinne des Gemischten Quartiers.

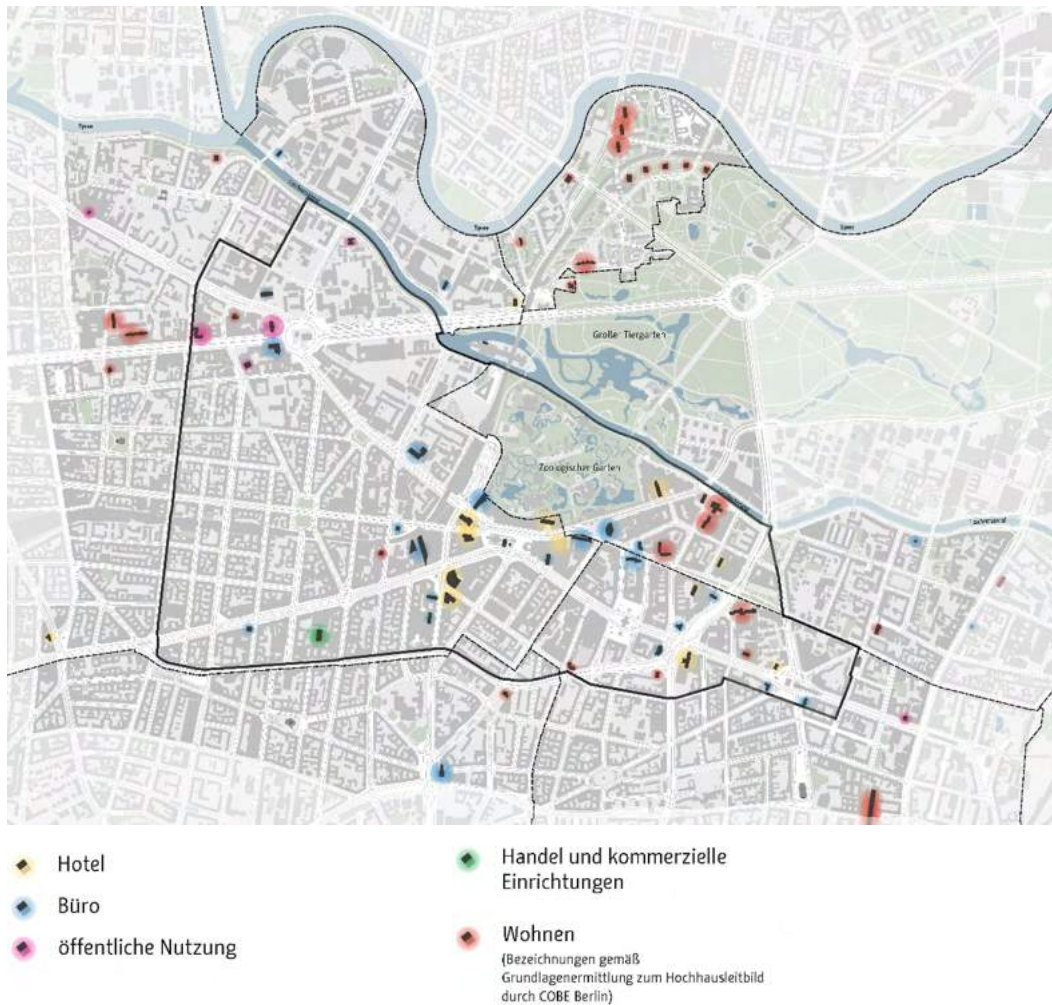
#### *- Definition im Baurecht (Muster-Hochhaus-Richtlinie)*

Bei Hochhäusern mit einer Höhe von mehr als 60m entfallen sämtliche Erleichterungen und Ausnahmen zu Brandschutz und Fluchtwegen gemäß Muster-Hochhaus-Richtlinie. Es besteht ein erhöhter Aufwand für Brandschutzanlagen (z.B. Sprinkleranlagen) und für Rettungswege (z.B. zwei Sicherheitstreppehäuser). Diese erhöhten Platz- und Ausstattungsanforderungen an das Gebäude stellen einen deutlichen wirtschaftlichen Mehraufwand dar.

### 2.3.3 Nutzungen / Nutzungsstruktur

Der **Hochhausbestand der City-West** zeichnet sich, im Gegensatz zu den „Central Business District“ vieler internationaler Stadtzentren, durch einen **vielfältigen Mix an Hauptnutzungen** aus. Diese Eigenschaft steht für das multifunktionale Gepräge der City West als Ort des Wohnens, des Arbeitens, des Handels, der Kultur und der Freizeit. Gleichwohl lassen sich Nutzungsschwerpunkte auf Block- oder Bereichsebene ausmachen. So haben Orte von touristischer Attraktivität, wie z.B. dem Breitscheidplatz, einen geringeren Anteil an Wohnnutzungen als z.B. die ruhigen Seitenlagen der Kurfürstenstraße.

Abb. 24: Hochhausbestand Hauptnutzungen (s. Anhang 02-4) in der City West



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

Die geringe Anzahl an gewerblichen Großnutzern (v. a. im Büro- und Dienstleistungssektor) hat dazu geführt, dass der Bestand an vertikal verbundenen Flächeneinheiten für einen Hauptnutzer in einem Hochhaus der City West vergleichsweise gering ist. Das Phänomen der fehlenden Großnutzer zeigt sich ebenfalls in der Nutzungsgeschichte einiger Hochhäuser. So haben z.B. das Allianz-Hochhaus an der Joachimsthaler Straße sowie das ehemalige Telefunken-Hochhaus ihre Ursprungsnutzung als repräsentative Firmenzentrale verloren und eine neue Nutzungsstruktur erhalten. Bei den Bürohochhäusern der Generationen ab ca. 1960er Jahre/ Mauerbau liegt der Schwerpunkt auf kleineren ggf. flexibel schaltbaren

gestapelten Mieteinheiten, die nicht zwangsläufig einen Nutzungszusammenhang im Hochhaus bedürfen.

Vertikal verbundene Großnutzungen, die ein nahezu gesamtes Hochhaus in der City-West beanspruchen sind vor allem im Tourismussektor (Hotels) oder öffentlichen Sektor (Bildung, z.B. TU Berlin im ehemaligen Telefunken-Hochhaus) zu finden.

Eine Weiterentwicklung erfuhr die **Stapelung von Nutzungseinheiten** im Hochhaus durch den **Nutzungsmix im Gebäude**. Bestand bis in die 1990er Jahre die Trennung von Nutzungen vor allem als Zonierung in einen Sockelbereich mit öffentlich/ gewerblicher Nutzung und darüber gestapelten Monofunktionen (z.B. Büro oder Wohnen) mit gelegentlichen Sonderflächen (z.B. Aussichtsplattformen oder Gastronomie in den obersten Geschossen wie im Europacenter), zeichnet sich in den letzten Jahren ein Trend vor allem bei höheren Gebäuden ab. Über der urbanen Sockelnutzung (Gewerbe/ Öffentlichkeit/ Erschließung), gliedern sich die Obergeschosse häufig in mehrgeschossige Zonen. Beispielweise eine mehrgeschossige Hotelnutzung sowie mehrgeschossige Zonen mit kleinteiliger Einheitenstruktur für Büronutzung und/ oder oft hochpreisiger Wohnnutzung. Beispiele hierfür sind die über 100m hohen Türme aus den 2010er Jahren auf der Westseite des Breitscheidplatzes.

Eine strikte Zuweisung der **Hauptnutzungstypen** zu den Typologien „Hochhaus im Blockrand“ und „Hochhaus im Blockinnern“ (siehe 2.3.3) ist nicht vorhanden. Vielmehr führt die Nutzung zu einer unterschiedlichen Ausprägung des Sockelbereiches und des Bezuges zum Freiraum. Wohnnutzungen bis in das EG mit direktem Bezug zum Straßenraum bei Hochhäusern im Blockrand sind in der City-West nicht vorhanden. Bei einer gewerblichen oder öffentlichen Nutzung in den Obergeschossen wird die Sockelzone zumeist auch gewerblich/ öffentlich genutzt.

Anders verhält es sich bei von der Blockkante zurücktretenden Hochhäusern. Im Falle einer Wohnnutzung bis in das EG ist der vorgelagerte Freiraum meist gärtnerisch gestaltet im Sinne eines „Grünpuffers“ zum öffentlichen Straßenraum (Beispiel Kurfürstenstraße). Den vom Straßenraum zurückgesetzten Hochhäusern mit öffentlich/ gewerblicher Nutzung ist zumeist eine angelegte Platzgestaltung mit öffentlichem Charakter vorgelagert. Dies betrifft sowohl den freien Zugang von der Straße (z.B. Vorbereiche am Ernst-Reuter-Platz) als auch den durch eine Bebauung zur Straße hin gefassten Passagensituationen (z.B. im Victoria Areal).

Abb. 25: Typologische Untersuchungen – Hochhaustypologien und Hauptnutzungen

	Blockrand	Blockrand	Blockrand	Blockrand
Hotel				
Büro				
Wohnen				
Handel				
Öffentlich				

Quelle Grafik: DMSW

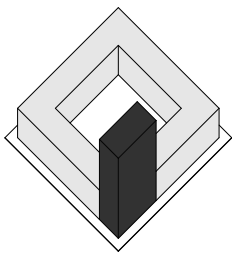


## 2.3.4 Typologie

Neben den gebäudebezogenen Aspekten zur Planung von Hochhäusern in der City-West (siehe 2.3.2) und der im Hochhausleitbild verankerten Grundsätze, ist die Betrachtung im jeweiligen Stadtraum für die Bewertung von Hochhausvorhaben von Bedeutung. In der City-West, mit ihrer vorherrschenden städtischen Blockstruktur, sind in der historischen Entwicklung zwei grundlegend unterschiedliche **Hochhaus-Typologien im Blockkontext** vorzufinden.

### Hochhaus-Typologien im Blockkontext der City-West

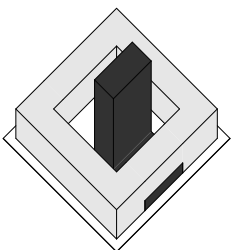
**Das Hochhaus im Blockrand** ist Teil der Raumkante des Blockes zum zumeist öffentlichen Straßenland und bildet somit eine Adresse aus. Es fügt sich in die städtische Gliederung mit einer öffentlichen Seite zur Straße und einer privaten Seite zum Blockinnern ein. Als städtebaulicher Akzent ist es vom öffentlichen Raum her deutlich wahrnehmbar. Diese Typologie besteht in unterschiedlichen Blockkontexten – als Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung (wie z.B. beim Hochhaus an der Gabelung Budapester Straße/ Kurfürstenstraße am Olof-Palme-Platz) oder auch als abgesetzter Solitär in einer offenen Bebauung (wie z.B. ehem. Telefunkenhochhaus am Ernst-Reuter-Platz).



Quelle Grafik: DMSW

Die Auswirkungen solcher Vorhaben in räumlicher, funktionaler und ökologischer Sicht sind blockübergreifend zu bewerten, da sie unmittelbar die umliegenden Blöcke und Straßenräume beeinflussen.

**Das Hochhaus im Blockinnern** stellt eine Besonderheit in der City-West dar. Ursprung dieser Typologie können Verdichtungsbestrebungen im Blockinnern (z.B. Ku-Damm Karree) oder auch historische städtebauliche Leitbilder sein (z.B. zurückgesetzte Wohnbebauung im Blockinnern an Kurfürstenstraße/ Keithstraße). Im ersten Fall wird die geschlossene Blockstruktur nicht grundlegend gestört – das Hochhaus rückt in die zweite Reihe, die Adressbildung findet über die Verbindung zum Blockrand statt.



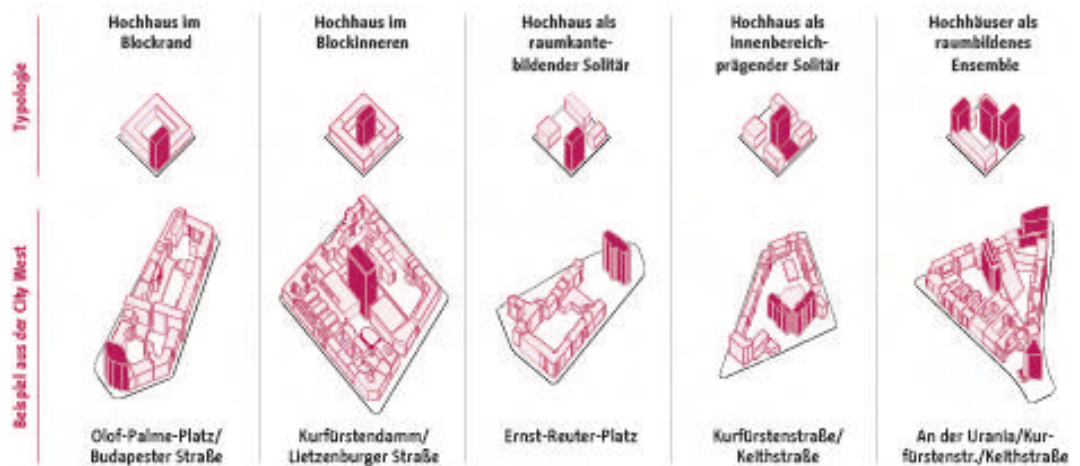
Quelle Grafik: DMSW

Im Falle der offenen Blockstruktur wird die Verbindung zum Öffentlichen Raum zumeist durch einen Freiraum definiert. Je nach Nutzung ist dieser unterschiedlich ausgeprägt,

bei Wohnhochhäusern zumeist gärtnerisch als Puffer zum Straßenland, bei gewerblich/ öffentlicher Nutzung zumeist als Vorplatz. Das damit verbundene Motiv der vom Blockrand zurückgesetzten Bebauung führt zu einer Aufbrechung von Raumkanten – ein Bild des Städtebaus der Nachkriegsmoderne, das sich in den innerstädtischen Lagen (z.B. an der Kurfürstenstraße) deutlich von der in der City-West vorherrschenden geschlossenen Blockrandtypologie unterscheidet.

Die Hochhausbebauungen im Blockinnern sind zumeist stadträumlich weniger präsent. Die Wahrnehmung ist durch die Lage abseits des öffentlichen Straßenraumes in erster Linie durch die Fernwirkung und im Blockinnenbereich bestimmt. Direkte Auswirkungen durch Verschattungen, die Lage von Abstandsflächen etc. lassen sich daher zumeist auf den Blockkontext begrenzen.

Abb. 26: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockkontext des Bestandes City West



Quelle Grafik: DMSW

### Das Hochhaus in der blockübergreifenden Betrachtung der City-West

Ergänzend zur blockweisen Betrachtung der Hochhaus-Typologien ist die blockübergreifende Betrachtung im Rahmen von Neuvorhaben unabdingbar. Hochhäuser beeinflussen, je nach Lage und Höhe, das übergeordnete Stadtgefüge sowohl räumlich und funktional als auch klimatisch und ökologisch.

In blockübergreifender Betrachtung prägen Hochhäuser als raumbildendes Ensemble den Stadtraum. Sei es als komponierter Stadtbaustein (z.B. am Ernst-Reuter-Platz) oder als wachsendes Ensemble aus Einzelgebäuden (z.B. an der Urania/ Kurfürstenstraße).

Die mit der Erhöhung der Baumasse einhergehende Erhöhung der Nutzungsdichte wirkt sich auf die Anforderungen an die Infrastruktur der Umgebung und verursacht mikro-klimatische und ökologische Effekte. Die Analyse und Bewertung, z.B. anhand von Simulationen und Gutachten, bedarf durch die in die Umgebung ausstrahlenden Effekte, der blockübergreifenden Betrachtung.

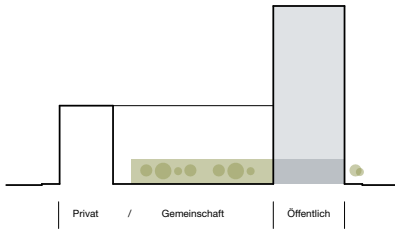
### Die Gebäudetypologie und der Freiraum

In den Typologien des **Hochhauses im Blockkontext** sind die Auswirkungen und Einflüsse auf den Freiraum mit zu betrachten. Durch die Funktion als Zuwegung, Erschließung und Aufenthaltsbereich, bildet der Freiraum die entscheidende Schnittstelle für eine gelungene Integration des Hochhauses in den städtischen Kontext von Block und Quartier. Je nach Lage des Hochhauses im Block (s.o.) übernimmt der Freiraum die Funktion zur Vermittlung von

öffentlich oder privat gestalteten Flächen mit hohem Kompensationspotential für die im Hochhaus-Leitbild definierten Ziele zu Qualitäten und Mehrwerten.

Bei **Hochhäusern im Blockrand** bestehen die Potentiale für öffentliche Nutzungen und Zugänglichkeiten vor allem auf der dem Straßenraum zugewandten Seite. Zum Blockinnenbereich verfügen die Freiräume über ein hohes Potential zur ökologisch wertvollen Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen (Abb. 26).

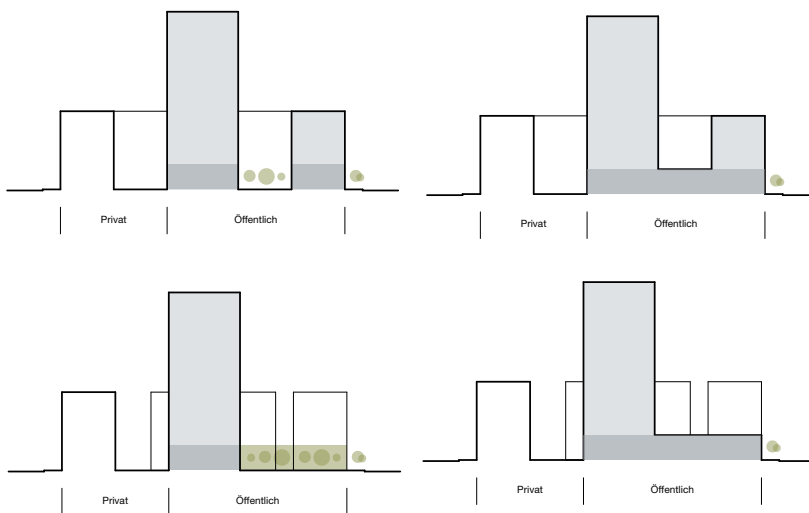
Abb. 27: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockrand mit Freiraumbezug



Quelle Grafik: DMSW

Bei **Hochhäusern im Blockinnern** bekommt die Verbindung zum öffentlichen Straßenland ein besonderes Gepräge. Je nach Blockrandausformulierung (bebaut oder offen) bietet der Freiraum eine in die Tiefe des Blockes greifende Möglichkeit zur Inszenierung eines adressbildenden Raumes mit öffentlichem Zugang auf privatem Grund. Diese Freiräume oder Dachflächen bieten, neben der Aufenthalts- und Nutzungspotentiale für die Allgemeinheit, ein hohes Potential zur ökologisch und stadtklimatisch wertvollen Gestaltung (Abb. 27).

Abb. 28: Typologische Untersuchung – Das Hochhaus im Blockinnern mit Freiraumbezug

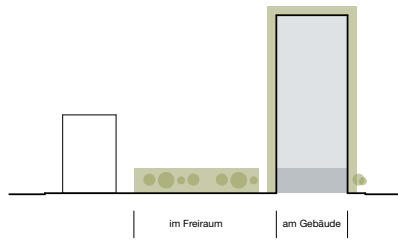


Quelle Grafik: DMSW

### Hochhaus und Freiraum – Ansätze für integrale Qualitäten

In Verbindung mit den Potentialen der Gebäudehülle des Hochhauses (z.B. Fassadenbegrünung und Windbeeinflussung), bieten die zugeordneten Freiräume ein hohes Potential zur Kompensation und Verbesserung der ökologischen Qualitäten im Zusammenhang mit einer Hochhausbebauung (Abb. 28).

Abb. 29: Typologische Untersuchung – Kompensationspotentiale im Blockkontext



Quelle Grafik: DMSW

---

## 3. Leitbildorientierung

### 3.1 Perspektivische Leitbildorientierung

Das Hochhauskonzept City West stellt das beschlossene Hochhausleitbild für Berlin nunmehr in einen konkreten räumlichen Bezug. Aufbauend auf den vorangegangenen städtebaulichen Analysen mit Fokus auf den Gebäudetypus Hochhaus, den stadtstrukturellen und stadträumlichen Charakteristika der City West sowie unter Einbeziehung der übergeordneten Leitlinien für die City West (Entwurf) wurde für das engere Untersuchungsgebiet eine perspektivische und strategische Leitbildorientierung im Sinne einer verträglichen vertikalen Nachverdichtung in der City West formuliert.

Die **perspektivische Leitbildorientierung** formuliert hochhausbezogene Entwicklungskategorien und damit sowohl Potenzialräume für künftige Hochhausprojekte in der City West (Eignung für ergänzende Hochpunkte), als auch Teilräume, die einer Hochhausentwicklung nicht zugänglich sind (Verzicht auf ergänzende Hochpunkte). Die vorgeschlagenen Entwicklungskategorien sind in einem Übersichtsplan verortet worden und anhand nutzungsbezogener und städtebaulicher Kriterien differenziert. Die Kategorisierung und die stadträumliche bzw. blockbezogene Zuordnung wird anschließend näher begründet.

Die **strategische Leitbildorientierung** beschreibt wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Realisierung von Hochhäusern innerhalb derjenigen Teilräume, die für künftige Hochhausprojekte geeignet erscheinen. Der flächenmäßig größte Teilraum, für den dieses zutreffen kann, umfasst die Baublöcke um die Kurfürstenstraße, zwischen Olof-Palme-Platz und Urania, Budapester und Lietzenburger Straße.

#### 3.1.1 Eignung für ergänzende Hochpunkte

Kategorie: **Eignungsbereich für ergänzende Hochpunkte**

Bereiche Hertzallee Nord und Hertzallee Süd (Räumliche Leitprojekte)

Die besondere Eignung als potentielle Hochhausstandorte gründet vornehmlich in der Lagebeziehung und Erreichbarkeit des bedeutendsten Bahnhofs der westlichen Innenstadt Berlins. Die Aktivierung der dortigen Entwicklungspotentiale erfordert deshalb sowohl eine hohe Baudichte, als auch die Kultivierung eines öffentlichen Raumnetzes und somit eine Konstellation, die hier nur mit einer vertikalen Verdichtung erreichbar ist.

Der Bahnhof Zoologischer Garten bildet den historischen und strukturellen Ausgangspunkt des Korridors der Hertzallee mit den beiden Universitäten. Gegenwärtig setzt sich die Rückseitenatmosphäre des Bahnhofs noch in dem unwirtschaftlichen Grenzraumcharakter der Hertzallee fort. Sie steht im krassen Widerspruch zur Zentralität und besonderen Lagebeziehung dieses Ortes, zu den hohen Nutzungsansprüchen und der damit verbundenen Wertigkeit des Bodens, woraus die hohen Erwartungen einer grundlegenden Aufwertung und Verdichtung der beiden Großblöcke nördlich und südlich der Hertzallee resultieren. In dem Großblock nördlich der Hertzallee, teils zum Bezirk Mitte und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gehörend, findet dieser Verdichtungsanspruch als Campuserweiterung seinen Ausdruck in der Konzeption eines aus einer Blocktextur herausragenden Hochhausclusters, dessen Gebäudehöhen sich indes unterhalb denen der beiden Hochpunkte am Breitscheidplatz bewegen sollen. Eine besondere Bedeutung hat dabei die städtebauliche Integration des Bestandsbaus der Universitäts-Bibliothek, weiterer, noch zu errichtender Universitätsbauten

---

und des Funktionsbaus des Zoologischen Gartens sowie die Schaffung öffentlicher Raumbeziehungen zum nördlich angrenzenden Freiraum um den Landwehrkanal am Rand des Großen Tiergartens mit dem prägnanten ehemaligen Strömungskanal-Versuchsgebäude von Ludwig Leo.

Der Großblock südlich der Hertzallee, der mit Ausnahme der Liegenschaft der ehemaligen Berliner Bank an der Hardenbergstraße als Denkmalbereich Ensemble gilt und mit dem Museumsgebäude an der Lebensstraße sowie dem Gerichtsgebäude an der Hardenbergstraße zwei repräsentative gründerzeitliche Einzel-Baudenkmale aufweist, verfügt über lediglich begrenzte Spielräume zur Errichtung von Hochpunkten. Als Option hierfür bieten sich vor allem die Flächen der ehemaligen Bank-Liegenschaft an, **die auch in eine grundhafte Erneuerung und städtebauliche Neuordnung einbezogen werden können**, sowie auch kleinere Teilflächen im Bereich der Liegenschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Als eine der Voraussetzungen für die Weiterentwicklung dieses Großblocks sollte auch hier, wie im Block Hertzallee Nord, die Schaffung eines inneren öffentlich nutzbaren Raumnetzes gelten. **Zudem ist die Hochhausentwicklung in Abhängigkeit zum Denkmalschutz zu beachten.**

#### Bereich um die Kurfürstenstraße, zwischen Olof-Palme-Platz und Urania, Budapester und Lietzenburger Straße

In dem einst städtebaulich konsistenten spätgründerzeitlich geprägten Teilbereich der westlichen Innenstadt haben seit den erheblichen Kriegszerstörungen und mancherlei „zweiter Zerstörung“ in der Nachkriegszeit die sich bis heute fortsetzenden Veränderungs- und Entwicklungsprozesse ein weithin heterogenes Stadtbild mit sehr unterschiedlichen städtebaulichen Qualitäten hervorgebracht. Die Bestandsanalyse verdeutlicht dessen vielfältigen Abweichungen von der Berliner Traufhöhe und damit den zumeist konsistenten Höhenprofilen der umgebenden Bereiche. Angesichts der bereits zahlreichen Gebäude, die hier über die Berliner Traufhöhe deutlich (in der Bandbreite zwischen 35 und 60 m) hinausreichen, würde hier ein Verzicht auf weitere Hochpunkte sowie auf Ersatzneubauten von in die Jahre gekommenen Hochhäusern nicht nur wenig plausibel erscheinen, sondern auch die Möglichkeiten einer sinnvollen Stadterneuerung blockieren. Vielmehr lässt sich in diesem Bereich durch Ergänzungen in Korrespondenz mit den bereits vorhandenen und aktuell geplanten Hochpunkten eine dem Charakter und der Lagebeziehung des Ortes adäquate metropolitane Eigenidentität erreichen.

Allerdings sollte der Weiterbau mit Hochpunkten und Hochhäusern an die Würdigung und Erhaltung der qualitätvollen Gebäudebestände und an Regeln und Aktivitäten gebunden sein, die jeweils auch städtebauliche Qualifizierungen des Umfeldes in den Blöcken und vor allem des öffentlichen Raumes hervorbringen. Näheres dazu wird in den Kapiteln 3.3 Leitbildorientierung ausgeführt.

Eine große Bedeutung in dem Stadtbereich um die Kurfürstenstraße hat eine geeignete Positionierung von Hochpunkten sowohl im jeweiligen Blockkontext als auch in der Lagebeziehung zum jeweiligen öffentlichen Raum mit seinen unterschiedlichen Dimensionen. In der Regel sollten Hochpunkte in der städtebaulichen Grammatik dieses Raumes an den Blockrändern angeordnet werden; blockinterne Hochhauspositionen erscheinen nur in seltenen Einzelfällen sinnvoll. Vorteilhaft sind Lagen entlang von breiten Straßenräumen und Eckbereiche von breiten Straßen und schmalen Seitenstraßen. In den schmaleren Straßen und denen, die noch geschlossen und homogen mit Gebäuden in Berliner Traufhöhe angebaut sind, sollte auf Hochpunkte verzichtet werden. Demgegenüber bieten Ersatzneubauten entlang der breiteren Straßen mit den vielfach in Höhe und Abstand zur Straßenbegrenzung variierenden

---

Gebäudefluchten die Möglichkeit, sie besser in die Raumfolgen zu integrieren und ggf. auf eine neue Silhouette, etwa auf die in Mailand oder Madrid bekannten 35-40 m Traufhöhen einjustieren. Darüber hinaus könnten exponierte Grundstückslagen mit potentieller Visurraum-Fernwirkung im Einzelfall mit Gebäuden von etwa bis zu 60 m Höhe besetzt werden.

**Kategorie: Optionen für ergänzende Hochpunkte an Blockrändern großzügig bemessener Straßenräume**

Innerhalb des oben beschriebenen Hochhaus-Eignungsbereiches befinden sich mit der Kurfürstenstraße selbst, der Budapester Straße, der Straße An der Urania und der Kleiststraße mehrere großzügig bemessene Straßenräume, an denen entlang bereits Gebäudehöhen um die 40 m mit straßenseitigen Abstandsflächen einhergehen, die nicht über deren Mittelachsen hinausreichen. Unter der Voraussetzung einer Wahrung der Abstandsflächen zu rückwärtigen Gebäuden und Nachbargrundstücken und einer Freiraumqualifizierung im Blockinnenraum sowie seitlich geschlossener Bauweise können hier entlang der Straßenabschnitte auf diesem Höhenniveau ggf. homogenere Silhouetten geschaffen werden. In besonderen Fällen, wie in den Visurräumen und an Blockecken mit Fernwirkung, könnten dann, wie im Einzelfall auch bereits vorhanden bzw. konzipiert, einzelne Hochpunkte etwa mit Gebäudehöhen zwischen 50 und 60 m herausragen.

**Kategorie: Optionen für ergänzende Hochpunkte im Bereich des Universitätscampus Nord**

Der TU-Campus Nord ist aufgrund der universitären Nutzung ein durch Sonderbautypologien gekennzeichneter Bereich mit zwar vereinzelt Baudenkmalern, jedoch ohne eine mit dem Süd-Campus vergleichbare städtebauliche Kohärenz. Er weist an einigen Punkten seiner Ränder zwar hochwertige Architektur auf, in anderen Randbereichen hingegen Strukturen, die einer städtebaulichen Weiterentwicklung qualitativ nicht standhalten dürften. Dieser Universitätskomplex wird zukünftig ggf. mit Ergänzungsbedarf der TU und damit Verdichtungsanforderungen konfrontiert sein, der eher nicht im inneren Campus-Freiraum, sondern vorzugsweise in den Randbereichen gedeckt werden sollte. In diesem Zusammenhang böte sich die Chance, den Raum des Einsteinufers grundlegend neu zu formulieren und damit auch die Option, dort ggf. eine Reihe neuer Hochpunkte, umgeben von einem landschaftsgeprägten Umfeld, zu schaffen. Auch entlang der Franklinstraße könnte eine höhere Bebauung mit dem Architekturgebäude und dem Heinrich-Hertz-Hochhaus korrespondieren. An der Straße des 17. Juni bestände östlich des Scharoun-Baus die Option der baulichen Ergänzung bzw. des Neubaus im Höhenprofil des gegenüber liegenden TU-Hauptgebäudes.

### **3.1.2 Verzicht auf ergänzende Hochpunkte**

**Kategorie: Erhaltung konsistenter Bebauungsstrukturen mit Berliner Traufhöhe und zumeist kleinteiliger Strukturvielfalt**

Während der Breitscheidplatz den tradierten Haupt-Zentrumsort der City West bildet, kann der Savignyplatz nicht nur als geografischer, sondern auch als struktureller Mittelpunkt des relativ wenig kriegszerstörten, konsistent bebauten Stadtbereiches zwischen dem Hochhauscluster um den Ernst-Reuter-Platz im Norden und dem Straßendurchbruch der Lietzenburger Straße

---

im Süden sowie westlich markiert durch Leibnitzstraße und östlich durch das Umfeld des besagten Haupt-Zentrumsortes gelten.

Innerhalb dieses Raumes befindet sich, mit Ausnahme des blockinternen Hochhaus-Solitärs im Kudamm-Karree, dem Viktoria-Verwaltungsriegel westlich des Kranzler-Ecks und den Hochhäusern an der Joachimsthaler Straße kein Hochpunkt über 35 m. Besonders bei dem quer zum Kurfürstendamm platzierten, gläsernen Hochhausriegel/Viktoria-Bau und den mächtigen Bauten südöstlich der Kreuzung Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße zeigt sich denn auch die Problematik der Maßstäblichkeit, Proportion und städtebaulichen Integration. Am Umbau des Kudamm-Karrees zwischen Uhland- und Knesebeckstraße mit dem Hochhaus im Blockinneren dürfte hingegen weniger die städtebaulich-räumliche Komposition, als vielmehr die Herauslösung eines der Theater als einer wichtigen kulturellen Komponente aus dem einst komplexen urbanen Nutzungsgefüge Auswirkungen auf die Qualität des Ortes zeigen.

Der Stadtbereich im engeren und weiteren Umfeld des Savignyplatzes sowie des Kurfürstendamms zeichnet sich durch seine zumeist kleinteilige, urbane Strukturvielfalt und seine konsistenten, teilweise hochwertige Freiräume umgebende Blocktexturen mit den tradierten, die jeweiligen Straßenraumproportionen und Dachsilhouetten prägenden Trauflinien aus. Einzelne nördlich und südlich benachbarte Blöcke weisen ähnliche städtebauliche Qualitäten auf. Zur Sicherung dieser Qualitäten bzw. der städtebaulichen Eigenart befinden sich große Teile des vormals großbürgerlich geprägten Stadtquartiers um den Kurfürstendamm in der Kulisse der Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Kurfürstendamm“, wobei die Bauten der Zeit bis 1920 das vorrangige städtebauliche Leitbild bei weiteren baulichen Entwicklungen bilden. Das gilt insbesondere für die Höhe der baulichen Anlagen. In diesem weitestgehend konsistenten Stadträumen befinden sich nahezu keinerlei größerer Baulücken. Ersatzneubau kann gerade in diesen Stadtbereichen ungünstigenfalls damit einhergehen, vorhandene sozialräumliche Gefüge und für die Erhaltung und Entwicklung der Urbanität des Ortes wichtige Nutzungen zu verdrängen. So sind neben dem Denkmal- und Umgebungsschutz zahlreicher dortiger Bauten und Ensembles sowie der Sicherung der städtebaulichen Eigenart mittels der Erhaltungsverordnung für Teilräume auch die Restriktionen bezüglich des Erhalts der sozialen Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung zu beachten. Der Bau einzelner Hochhäuser in diesen Stadtbereichen würde nicht nur dessen städtebaulich-räumliche Charakteristik nachteilig verändern, sondern neben den zu erwartenden städtebaulichen Spannungen auch sozialräumliche Problemkonstellationen hervorrufen.

Vor diesem Hintergrund ist in diesen Stadtbereichen der Bau von Hochhäusern, insbesondere von Gebäuden, die die Berliner Traufhöhe verlassen und auch Dachhöhen von 35 m überschreiten, nicht geboten.

Auch der Süd-Campus der beiden Universitäten fällt in diese Kategorie, obgleich dieser nicht durch kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt ist. Im Gegensatz zum nördlichen Campusbereich, bei dem in Randbereichen durchaus Optionen zur Integration bzw. Ergänzung von Hochpunkten bestehen, ist der südliche Campus jedoch v.a. durch wertige, denkmalgeschützte Bausubstanz und durch eine in sich konsistente Bau- und Freiraumstruktur charakterisiert. Eine Hochhausentwicklung sollte hier auch aufgrund des Denkmal- und Umgebungsschutzes ausgeschlossen bleiben.

Kategorie: Erhaltung und **Qualifizierung städtebaulicher Ensembles mit bestehenden Hochhäusern**



---

Innerhalb des engeren Untersuchungsgebietes gibt es einzelne Orte mit existierenden Hochhäusern, Hochhaus-Ensembles und zugleich baulichen Ergänzungs-, Entwicklungs- bzw. Verdichtungspotenzialen. Dazu zählen Bereiche am Ernst-Reuter-Platz, nördlich und östlich des Breitscheidplatzes (Zentrum Zoo und Europa-Center), das ehemalige Wertheim-Areal zwischen Kurfürstendamm und Los-Angeles-Platz und das unbebaute Grundstück südlich des ehemaligen Phillips-Hochhauses an der Martin-Luther-Straße. Die bestehenden, z.T. auch denkmalgeschützten Hochhäuser sind nicht als Legitimierungen für weitere Hochpunkte in deren Umfeld zu verstehen, sondern als für ihre Bauzeit prägenden, zu erhaltenden städtebaulichen Unikate innerhalb der sonst homogenen gründerzeitlich geprägten Stadtstrukturen.

In diesen Bereichen sollte es demnach nicht das Ziel sein, dem Hochhausbestand weitere Hochhausbauten hinzuzufügen, sondern die städtebaulichen Entwicklungspotenziale im engeren Umfeld der bestehenden Hochhäuser in einer Weise zu aktivieren, die dazu geeignet ist, sich in das Umfeld der bestehenden Hochhäuser angemessen und auf hohem qualitativen Niveau einzufügen.

Der **Ernst-Reuter-Platz** ist bereits durch denkmalgeschützte Hochhausensembles geprägt, die eine starke stadträumliche Fernwirkung entfalten, insbesondere mit dem Telefonken-Hochhaus in der zentralen Visur-Achse Straße des 17. Juni / Bismarckstraße. Der Umgebungsschutz ist zu beachten. Im engeren Umfeld des Ernst-Reuter-Platzes gibt es auch aus Gründen des Umgebungsschutzes der Baudenkmale keine weiteren Hochhaus-Optionen mehr. Auf den Potenzialflächen westlich des Telefonken-Hochhauses besteht vielmehr die Aufgabe darin, den Raum in einer Qualität neu zu besetzen, die die Präsenz des Hochhauses unterstreicht und Impulse zur Qualifizierung der westlich angrenzenden Bestandsbebauung schafft.

Der **Breitscheidplatz** mit seinen Sign-Buildings und prägenden, denkmalgeschützten Ensembles (v.a. Gedächtniskirche, Gesamtanlage „Zentrum am Zoo“ und Europa-Center) bildet das strukturelle und vor allem emotionale Zentrum der City West. Das dieses Ensemble ergänzende und damit den Ort pointierende und zugleich torbildende Hochhauspaar (Waldorf-Astoria, „Zoofenster“) stellt die Endpunkte dreier wichtiger Boulevards, Kurfürstendamm, Kantstraße und Hardenbergstraße dar und rahmt den Breitscheidplatz westseitig als Pendant zum ostseitigen Pepper-Hochhaus des Europacenter-Ensembles. Diese beiden Hochhäuser dürften somit nicht aus der Idee heraus entstanden sein, ein neues Hochhaus-Cluster um den Breitscheidplatz herum zu entwickeln. Folgerichtig sollte es auch keine Hochhaus-Ersatzneubauten (Huthmacher-Haus) und -Ergänzungen im Bereich nördlich des Breitscheidplatzes geben.

Der Boulevard Kurfürstendamm repräsentiert mit seinen angrenzenden Blöcken, abgesehen von den oben erwähnten Disproportionen eine intakte, maßstäblich konsistente Bebauungsstruktur. So ist auch der ehemalige „**Wertheim-Block**“ zwischen Kurfürstendamm, Joachimsthaler Straße und Los-Angeles-Platz durch eine vorwiegende gründerzeitlich vorgeprägte, geschlossene Blockstruktur gekennzeichnet. Die Ausnahme von dieser Regelmäßigkeit bildet das 12-geschossige Gebäude mit der gerundeten Kubatur an der Kreuzung Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße, das ostseitig am Kurfürstendamm und an der Augsburger Straße oberhalb der nachbarlichen Traufhöhe Brandwände hinterlässt, die bereits ein Weiterbauen in höheren Gebäudedimensionen provozieren. Der gesamte nördliche Teil des Blockes, entlang des Kurfürstendamms, befindet sich indes in der Kulisse der Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Kurfürstendamm“. Diese stellt deutlich heraus, dass „die Bauten der Zeit bis 1920 aufgrund ihrer Anzahl und Bedeutung das vorrangige

---

städtebauliche Leitbild bei der Errichtung von Neubauten bilden. Das gilt insbesondere für die Höhe der baulichen Anlagen und für die Eingliederung in die vorhandene Bebauung (...) sowie für die Einfügung in die architektonische Gestaltung der Umgebung.“<sup>3</sup> Eine Hochhausentwicklung in diesem Bereich sollte daher ausgeschlossen werden, insbesondere auch um eine Ausweitung des Hochhausmotivs in den konsistenten und gründerzeitlich geprägten Stadtraum des Kurfürstendamms hinein zu vermeiden. Zudem ist die bauliche Entwicklung dieses Blockes auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Denkmalsbereich „Breitscheidplatz“ zu bewerten. Auf weitere in „zweiter Reihe“ stehende Hochhäuser im Umfeld des Breitscheidplatzes sollte im Sinne des Erhalts der städtebaulich besonderen Prägung des Platzes und bereits bestehender Hochhaussetzungen verzichtet werden. Im ehemaligen „Wertheim-Block“ sollte die angestrebte Neubebauung dementsprechend darauf gerichtet sein, sinnvolle Anschlüsse an das im westlichen Eckbereich bestehende Hochhaus herzustellen und sich darüber hinaus in die Höhenstruktur des Kurfürstendamms und Los-Angeles-Platz einzuordnen. Das bedeutet jedoch gleichermaßen, dass sich weder an der Augsburger Straße noch an der Rankestraße Hochhäuser städtebaulich einfügen. Dies gilt auch für ein Hochhausbau über 60 m hinaus im Blockinneren.

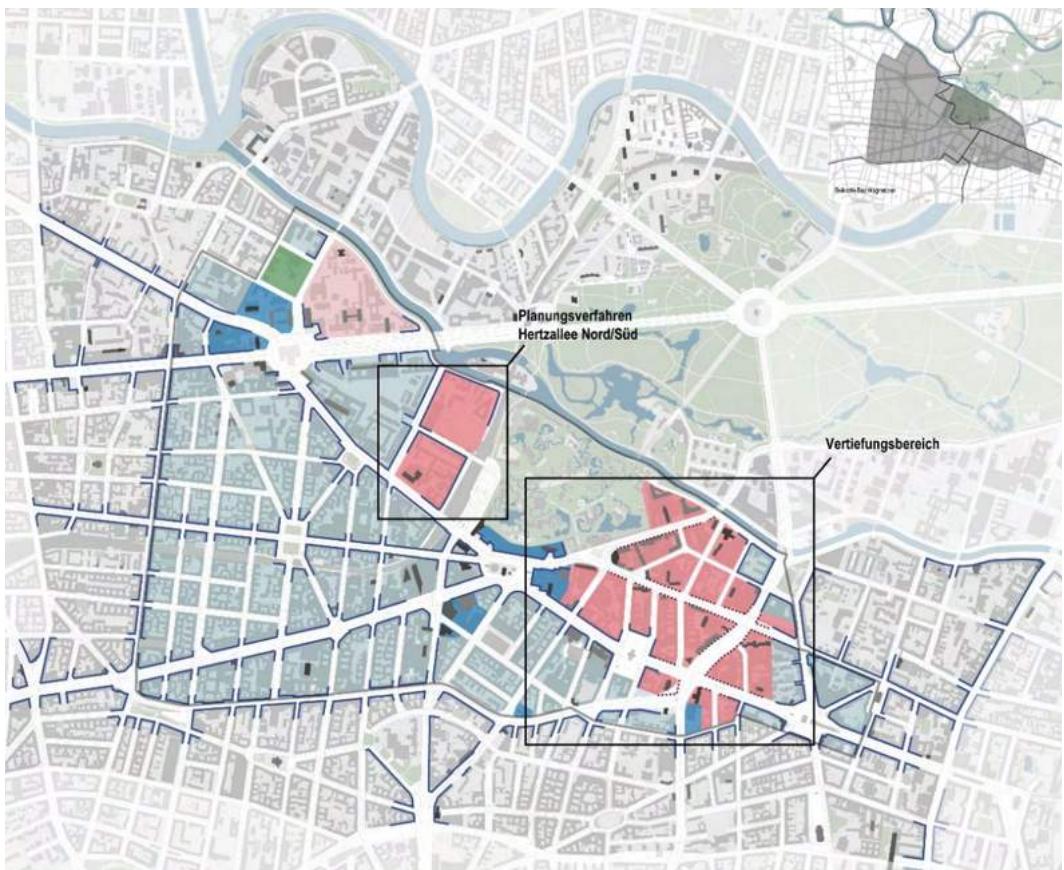
Die Einbeziehung des östlichen Teils des **Europacenter-Großblocks** in den Eignungsbereich für ergänzende Hochpunkte resultiert aus der besonderen städtebaulichen Konstellation mit dem rückseitenerzeugenden Parkhaus an der Nürnberger Straße. Im Falle einer wünschenswerten Neugliederung des Parkhaus-Areals ist zu klären, ob in diesem Bereich ein höheres Gebäude unter der Voraussetzung einer Qualifizierung/Schaffung von öffentlich zugänglichen/nutzbaren Blockfreiflächen städtebaulich verträglich sein kann. Entlang der Bauflucht der Nürnberger Straße würde ein zusätzlicher Hochpunkt ggf. die Konfiguration von Eden-Hochhaus und Hochhaus-Neubau am ehemaligen Grundkreditbank-Standort beeinträchtigen. Bei einer sinnvollerweise durchlaufenden Berliner Traufhöhe der Nürnberger Straße könnte im Bereich des Parkhauses ein maßvoll zurückgesetzter Hochpunkt mit einer Gebäudehöhe unterhalb der Höhe des Eden-Hochhauses dann in Betracht gezogen werden, wenn sich dadurch auch grundlegende Qualifizierungen auf der Erdgeschosebene und u.a. die Aufgabe unwirtlicher Brandwände erreichen ließen. Sollte dieses nicht der Fall sein, ist die Schaffung eines Hochpunktes in diesem Bereich in Frage zu stellen.

Südlich des ehemaligen Phillips-Hochhauses an der **Martin-Luther-Straße** sollte ebenfalls auf die Einhaltung der Berliner Traufhöhe geachtet und damit die gegenüberliegende bzw. angrenzende Blockrandbebauung im Sinne der Wiederherstellung einer konsistenten Stadtstruktur fortgesetzt werden.




---

<sup>3</sup> Vgl. Seite 2 und 3, Information zur Erhaltungssatzung für das Gebiet „Kurfürstendamm“, Oktober 2001




Abb. 30: Entwicklungskategorien (s. Anhang 04-1) in der City West



**Verzicht auf ergänzende Hochpunkte**

-  Erhaltung konsistenter Bebauungsstrukturen mit Berliner Traufhöhe und kleinteiliger Strukturvielfalt
-  Wahrung prägender und gebietsübergreifender Raumkanten
-  Erhaltung und Qualifizierung städtebaulicher Ensembles mit bestehenden Hochhäusern

**Eignung für ergänzende Hochpunkte**

-  Eignungsbereich für ergänzende Hochpunkte
-  Optionen für ergänzende Hochpunkte an Blockrändern großzügig bemessener Straßenräume
-  Option für ergänzende Hochpunkte im Bereich des Universitätscampus Nord

Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

## 3.2 Vertiefende Betrachtung Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde deutlich, dass der Stadtraum um die Kurfürstenstraße, zwischen Zoo und Karl-Heinrich-Ullrichs Straße, aufgrund seiner heterogenen städtebaulichen Prägung und seiner zugleich teilräumlichen Entwicklungspotentiale (v.a. unter- und fehlgenutzte Grundstücke mit Veränderungserwartung), eine besondere Stellung im sonst sehr konsistenten städtebaulichen Gefüge der City West einnimmt. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Bereich einer vertiefenden städtebaulichen Betrachtung unterzogen. Diese bildete eine wesentliche Grundlage für die Formulierung bzw. Ausarbeitung einer strategischen Leitbildorientierung in Hinblick auf potenzielle Hochhausentwicklungen und damit verbundener Voraussetzungen und Anforderungen.

### 3.2.1 Höhenprofilierung um die Kurfürstenstraße

Die heterogene städtebauliche Struktur dieses Bereiches ist geprägt durch eine Höhenprofilierung, die sich insbesondere entlang der übergeordneten Straßenachsen Budapester Straße, Kurfürstenstraße und an der Urania durch höhere Häuser und Hochhäuser aus verschiedenen Entstehungsphasen deutlich von der Berliner Traufe absetzt. Die Bebauungshöhen variieren hier von 36 m hohen Zeilenbauten z.B. an der Budapester Straße bis über 60 m hohen Hochhäusern, z.B. am Lützowufer (Wohnhochhaus) oder das Riu-Plaza-Hotel an der Martin Luther-Straße / Urania. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Höhenausprägungen eindrücklich.

Abb. 31: Isometrie Hochhausbestand (s. Anhang 03-02) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ DMSW

### 3.2.2 Gebäudealter

Der ursprünglich gründerzeitlich geprägte Stadtraum beidseits der Kurfürstenstraße wurde, wie bereits beschrieben, durch Kriegszerstörungen und Neubebauung in der Nachkriegszeit deutlich überformt. Dies spiegelt sich auch in der Gebäudealter-Struktur wieder. Der Gebäudebestand, und damit auch zahlreiche Hochhäuser, ist überwiegend in den Nachkriegsjahren zwischen 1945 und 1961 sowie während der Deutschen Teilung zwischen 1961 und 1989 entstanden. Der Bestand wird vereinzelt durch gründerzeitlich geprägte Blockstrukturen aus den Vorkriegsjahren ergänzt. Die Bautätigkeit nach der Wiedervereinigung beschränkte sich zu meist auf die Bestandserneuerung und den Bestandsersatz. Im Bau befindet sich aktuell der Neubau der Bundesvorstandsverwaltung des DGB an der Ecke Kleiststraße / Keithstraße mit einem Hochhaus (52 m) an der Kleiststraße als Teil des neuen Gebäudeensembles.

Abb. 32: Gebäudealter (s. Anhang 03-3) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße



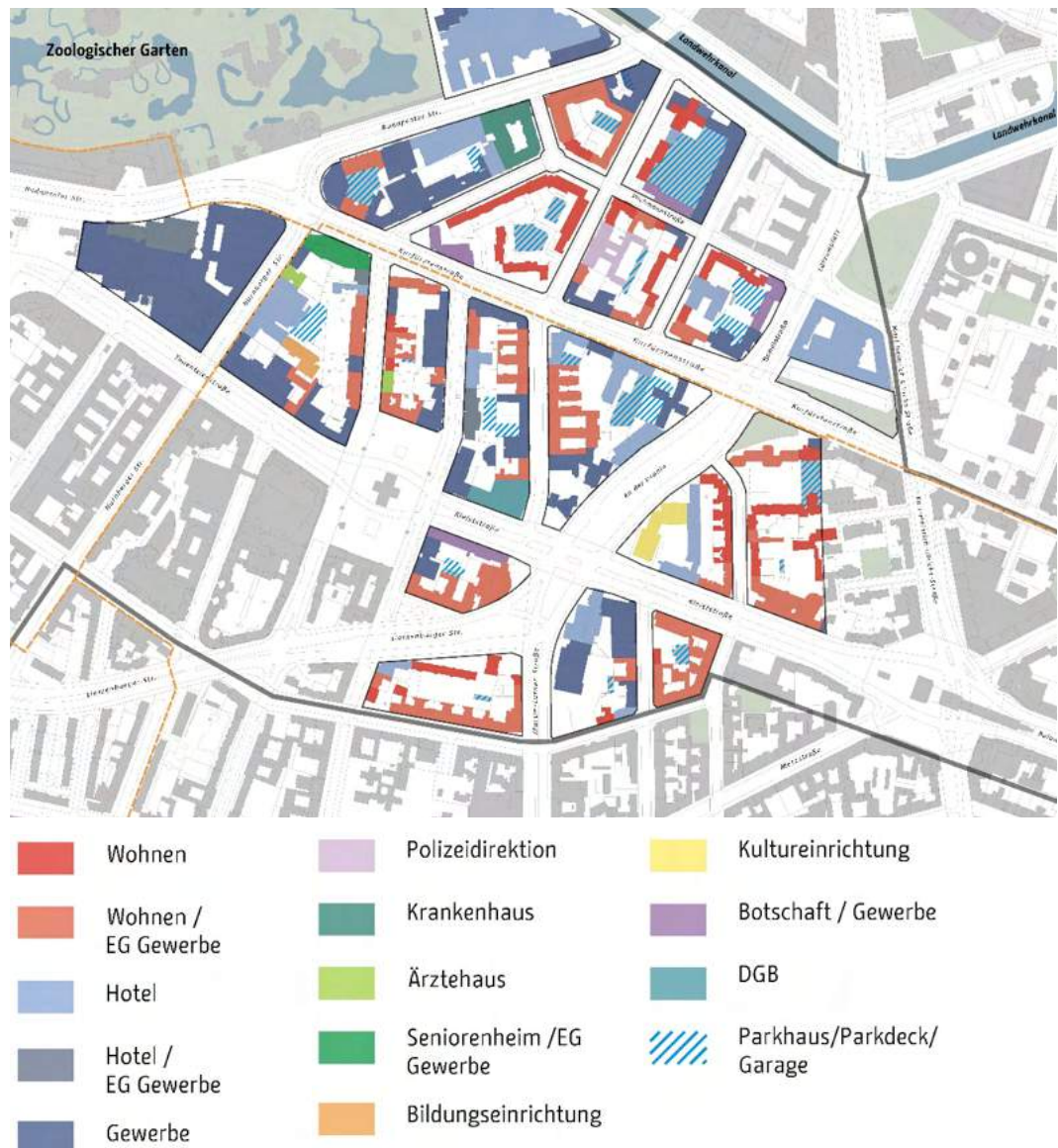
Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

### 3.2.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße zeichnet sich durch einen vielfältigen, urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Tourismus aus. Neben verschiedensten gewerblichen Nutzungen, wie v.a. zahlreichen Hotels, Büros, Dienstleistung und Einzelhandel, gibt es diverse öffentliche Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen von übergeordneter Bedeutung (v.a. Franziskus-Krankenhaus, Urania Berlin). Wohnnutzungen sind v.a. in den ruhigen Nebenstraßen vorfindlich, teils unterlagert mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen. Dabei gibt es auch Wohnhochhäuser aus den 1960er /1970er Jahren. Die Wohnfunktion ist für die urbane sozialräumliche Mischung im Quartier von großer Bedeutung und im Rahmen einer potenziellen Hochhausentwicklung zu berücksichtigen.

Die Nutzungsstruktur in den Blöcken ist außerdem gekennzeichnet durch Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen, oberirdischen Parkdecks oder Parkhäusern mit z.T. nachteiligen Auswirkungen auf die Freiraum- bzw. Wohnumfeldqualität.

Abb. 33: Nutzungsstruktur (s. Anhang 03-4) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße

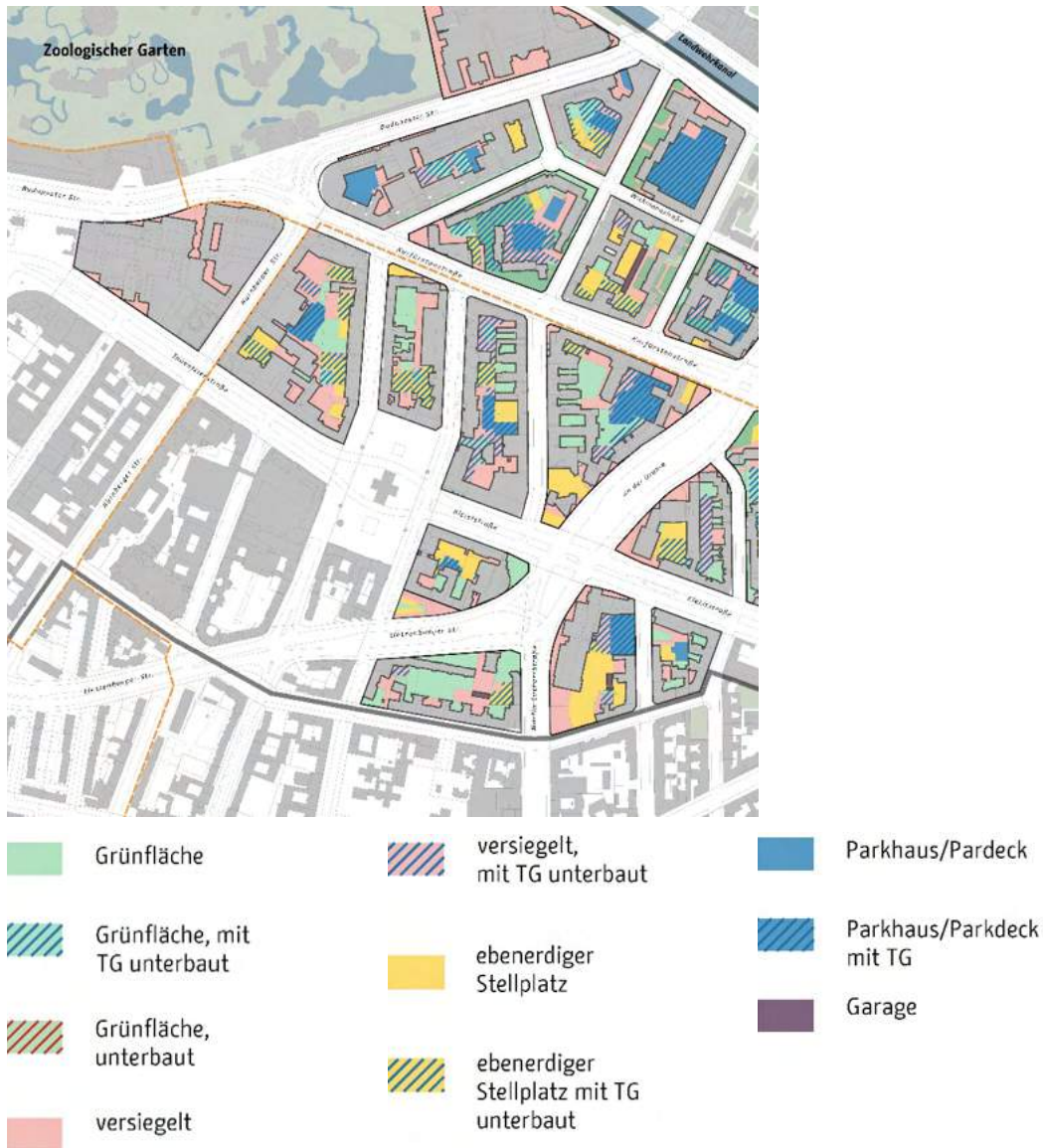


Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

### 3.2.4 Freiraumstruktur

Die privaten Frei- und Hofflächen in den Blockinnenbereichen weisen überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ein Großteil der blockinternen Freiräume dient hauptsächlich dem ruhenden Verkehr. Sofern begrünte Freiflächen vorhanden sind, sind diese zumeist durch eine geringe Gestalt-, Aufenthalts- und Nutzungsqualität gekennzeichnet. Sie sind häufig durch Tiefgaragen unterbaut oder sind neben Parkhäusern, Garagen und ebenerdigen Stellplätzen positioniert. Hier besteht zur Aufwertung des Wohnumfeldes teilräumlich Qualifizierungs- und Neustrukturierungsbedarf.

Abb. 34: Blockinterne Freiflächen (s. Anhang 03-5) im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße



Quelle Plangrundlage: ALKIS/ GRUPPE PLANWERK

### 3.3 Strategische Leitbildorientierung

#### Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße

Ergänzend zu den Planungsgrundsätzen des Hochhausleitbildes Berlin sollen folgende Planungsgrundsätze in den Eignungsbereichen für ergänzende Hochpunkte in der City West eine verträgliche und nachhaltige Integration in die bestehenden Nachbarschaften sicherstellen.



**Baurechtschaffung mittels entsprechender verbindlicher Bauleitplanung**



**Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der City West**



**Verdichtungsausgleich durch grüne und klimaresiliente Infrastruktur**



**Schaffung öffentlich zugänglicher Erdgeschossbereiche**



**Verzicht auf oberirdischen Kfz-Parkraum**



**Einfügung in die Charakteristik des öffentlichen Raumes**

#### Allgemein

In jedem Einzelfall ist zu prüfen,

- in wieweit und in welchem Umfang Nachbargrundstücke und öffentliche Räume von einem Hochhaus-Projekt betroffen sind (aber ggf. auch profitieren können) und
- ob und in welchem Umfang planungsrechtliche und vertragliche Instrumente diesbezüglich einzusetzen sind.



**Baurechtschaffung mittels entsprechender verbindlicher Bauleitplanung**

Grundsätzlich wird für die Baurechtsschaffung von Hochhausvorhaben eine Bebauungsplanung vorausgesetzt. Sofern damit die, wie in den Lagen um die Kurfürstenstraße, besonders wünschenswerte Schaffung von Wohnraum einhergeht, ist sie an die Erfüllung der Konditionen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gebunden. Damit sind ein Anteil an mietpreisgünstigen Innenstadtwohnungen und im Umfeld angemessene Versorgungen mit Kita- und Grundschulplätzen sowie Flächen für grüne Infrastruktur sicherzustellen.

Das Baurecht für ein Hochhausprojekt ist im Regelfall durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlangen. Dieser beschränkt sich in der Regel auf das Vorhabengrundstück. Im Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße sollten gleichwohl auch nachbarlich relevante Anforderungen (v.a. grüne Infrastruktur, ruhender Verkehr) an eine städtebauliche Qualifizierung des privaten Umfeldes in die Entwicklungs- und Prozesssteuerung einbezogen



werden. So wäre zu prüfen, welche Möglichkeiten der Einbeziehung angrenzender bzw. benachbarter Grundstücke anderer Eigentümer z.B. mittels Aufstellung eines flankierenden öffentlich-rechtlichen B-Plans innerhalb des Baublocks i.V.m. städtebauvertraglichen Vereinbarungen mit betreffenden Nachbareigentümern genutzt werden können. Die Umsetzbarkeit derartiger Vereinbarungen dürfte indes davon abhängig sein, ob und inwieweit nachbarliche Eigentümer davon auch profitieren können.

Dafür sind im nachbarlichen Dialog, ggf. mit Unterstützung der öffentlichen Hand, die Möglichkeiten des Nachteilsausgleiches zu sondieren und die Potentiale grundstücksübergreifender Win-Win-Effekte zu erschließen, z.B. im Hinblick die Regelung von Grenzbebauungen, Abstandsflächenvereinbarungen, auf die Organisation von Kfz-Stellplätzen in Hochhaus-Basements in Kombination mit Carsharing-Modellen und E-Car-Zugängen, hinsichtlich einer grundstücksübergreifenden Regenwasserentsorgung, Gewährung von Zugänglichkeiten und Mediierschließungen zu rückwärtigen Grundstücksbereichen, etc..

#### Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung

- vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung
- flankierende öffentlich-rechtliche Bebauungspläne zur Einbeziehung benachbarter Grundstücke
- bedarfsbezogen Schließung von Städtebaulichen Verträgen / Vereinbarungen mit Nachbareigentümern



### **Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der City West**

Eine Sicherung des Wohnens sollte insbesondere auch in den bürogewerblich nachgefragten Bereichen der City West, hier im Hochhaus-Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße, verfolgt werden. Innerhalb der gegenwärtig im FNP ausgewiesenen Gemischten Bauflächen der Kategorie M1 existieren in diesem Bereich auch zahlreiche Wohngebäude, die für die urbane sozialräumliche Mischung im Quartier von großer Bedeutung sind. Bei Hochhausprojekten sollte auch im M1 einer Verdrängung des Wohnens entschieden entgegengewirkt werden. Sofern eine Kategorisierung als MU gem. §6a BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung dafür keinen ausreichenden Schutz bietet, werden Anpassungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Betracht zu ziehen sein.

Eine Anforderung an den Hochhausbau in derartigen Lagen sollte somit entweder die Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes oder im Falle des Ersatzneubaus in Form eines Hochhauses der Ersatz von bisherigem Wohnraum mindestens im Umfang des Wohnraumbestandes, vorzugsweise mit festzulegendem Anteil an mietpreisbegünstigten Wohnungen sein.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob in derartigen innerstädtischen Lagen auch bei Hochhäusern einer Gebäudehöhe unterhalb von 60 m die Integration von Wohnnutzungen gefordert oder begünstigt werden kann. In diesem Falle empfiehlt es sich, die Empfehlungen unter Punkt 5.3.2 des gesamtstädtischen Hochhausleitbildes an eine Multifunktionalität auch auf Hochhaustypen mit einer Gebäudehöhe von weniger als 60 m auszudehnen.

Hinsichtlich der Integration des Wohnens in höherpreisigen innerstädtischen Lagen wird die Post-Corona-Immobilienentwicklung genau zu beobachten sein, die einerseits hohe Wirtschaft-

lichkeitsanforderungen an den Hochhausbau stellen und andererseits ggf. neue Strukturbedarfe an den Wohnraum der Zukunft hervorbringen dürfte. Dabei wird nicht auszuschließen sein, dass bei Hochhausprojekten Prestige-Aspekte gegenüber Wirtschaftlichkeits-Aspekten noch an Bedeutung gewinnen und damit die städtebauliche Eingliederung von Hochhäusern in urbane Kontinuen einen zunehmenden Steuerungsaufwand erfordert.

#### Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung

- Text-Bebauungspläne
- Aufstellung Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnungen)
- Anwendung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum



#### **Verdichtungsausgleich durch grüne und klimaresiliente Infrastruktur**

Sowohl eine Umstrukturierung mit neuem Hochhausbau (z.B. durch Aufgabe eines Parkhauses oder Parkdecks) als auch eine Bestandsergänzung durch einen Hochhausbau bewirkt eine städtebauliche Verdichtung. Zum Ausgleich der Verdichtung sind in erster Linie Maßnahmen der Schaffung grüner und klimaresilienter Infrastruktur am und im Hochhaus selbst sowie im engeren Umfeld des Hochhauses geboten.

Als geeigneter Parameter der grünen Infrastruktur bietet sich der Einsatz des in Berlin punktuell angewandten Biotopflächenfaktors (BFF) an, der mit weiteren klimawirksamen Maßnahmen, u.a. des Regenwassermanagements, kombiniert werden kann. Dazu gehören Maßnahmen im Sinne von „KURAS“ (Beispiel Potsdamer Platz) und „Biotope-City“ (Wien) zum einen gebäudebezogen (z.B. mit klimawirksamen Fassadengestaltungen, zweiter Gebäudehülle o.ä.) und auf dem jeweiligen Vorhaben-Grundstück selbst und zum anderen z.B. auch ökologische Potentiale auf geeigneten Nachbargrundstücken innerhalb des jeweiligen Blockes zu aktivieren, unter der Voraussetzung nachbarlicher Vereinbarungen, ggf. unterstützt durch oben erwähnte, öffentlich-rechtliche („Mantel-“) B-Planungen.

#### Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung

- flankierende öffentlich-rechtliche Bebauungspläne zur Einbeziehung benachbarter Grundstücke
- bedarfsbezogen Schließung von Städtebaulichen Verträgen / Vereinbarungen mit Nachbareigentümern
- Anwendung Biotopflächenfaktor (Rechtsverordnung im Rahmen eines Landschaftsplans)
- Fachgutachten zu klimaökologischen Auswirkungen von Hochhausvorhaben im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne



#### **Schaffung öffentlich zugänglicher Erdgeschossbereiche**

Die Erdgeschossbereiche von an den öffentlichen Raum angrenzenden Hochhäusern sollen

Nutzungen aufweisen, die in einer engen Beziehung zu den betreffenden öffentlichen Räumen stehen und attraktive Nutzungsangebote mit der Möglichkeit öffentlicher Teilhabe enthalten. Dazu gehören öffentliche Einrichtungen mit Publikumsverkehr, gastronomische Nutzungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit Kundenverkehr, auch soziokulturell orientierte und niedrigschwellige Nutzungsangebote. Die Zugänge in das Gebäude sind grundsätzlich barrierefrei auszubilden.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Vorfeld eines Hochhauses darf nicht durch negative mikroklimatische Effekte, wie z.B. unangenehme Fallwinde, beeinträchtigt werden. Dafür ist vor allem die dem öffentlichen Außenraum zugewandte Gebäudehülle und Fassade entsprechend zu profilieren und auszustatten. Die mikroklimatischen Anforderungen an den fachgutachterlich so bezeichneten Windkomfort sind den Hochhausprojekten mittels Berechnungen zur Gebäudekubatur sowie Fassadengestalt dezidierte Maßnahmenkonzepte zu Grunde zu legen. Fassadenwettbewerbe im Rahmen von vorhabenbezogenen Planungsverfahren sollten zwingend fachgutachterliche Beiträge zum Windkomfort einschließen.

Die für den längeren Aufenthalt beispielsweise in - coronabedingt letztjährig erheblich an Bedeutung gewonnenen - Außengastronomien ist das Augenmerk vor allem auf besonnte Gebäudevorfelder zu richten. Zum Repertoire probater Maßnahmen gehören u.a. Rücksprünge von EG und 1. OG, Gebäuderücksprünge oberhalb der straßenseitigen Trauflinie, Windbrechungen durch Loggienbalkone in den OG, vorgelagerte Rahmenwerke, in sehr windexponierten unteren Fassadenbereichen auch Glasschürzen, die mitunter zugleich eine Lärminderungswirkung entfalten können.

Neben attraktiven Nutzungsangeboten im Erdgeschossbereich und der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Vorfelder ist auch eine ansprechende und qualitätvolle Gestaltung der Sockelzonen anzustreben (z.B. durch bodentiefe Verglasungen, Symbiosen von EG und 1.OG, (wenn Kolonnaden dann vorzugsweise mehrgeschossig, geschlossene, nur bei Aus- und Einfahrt geöffnete Tiefgaragentore, usw.).

#### Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung

- Durchführung von Fassadenwettbewerben im Rahmen konkreter Planungsvorhaben
- Fachgutachten Windkomfort und Besonnung im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne



#### **Verzicht auf oberirdischen Kfz-Parkraum**

Im Kontext eines zukunftsweisenden Mobilitätsverhaltens sollen ebenerdige und oberirdisch gestapelte Kfz-Stellplätze vermieden werden. Auch Unterbauungen von Freiflächen für Tiefgaragen sollten nicht durch Hochhaus-Bauvorhaben legitimiert werden. Vielmehr sollten im Falle eines Hochhausbaus bisher als Kfz-Stellplätze genutzte blockinterne Freiflächen einer Verbesserung der grünen Infrastruktur und der Klimaresilienz zu Gute kommen. Auch zu diesem Handlungsfeld besteht die Herausforderung in der Regel darin, die Nachbargrundstücke in den Planungs- und Umsetzungsprozess einzubeziehen. Das Verfahren sollte auch hierbei grundsätzlich auf die Aufwertung privater Nachbargrundstücke gerichtet sein. Dafür sind auch bisher noch nicht praktizierte Vereinbarungsformen zu erproben, wie z.B. die Ablösung von bestehenden oberirdischen oder unterhalb von Freiflächen angeordneten

---

Kfz-Stellplätzen in Form eines Ersatzes innerhalb des Hochhausprojektes oder in Form von Sach- oder monetären Leistungen. Ferner kann eine Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen für Nachbareigentume innerhalb des Hochhaus-Basements praktikabel sein.

Entscheidend für Gelingen grundstücksübergreifender Vereinbarungen ist die Erstellung, Abstimmung und Umsetzung plausibler und konsensfähiger Block- und Blockteilkonzepte. Zu prüfen ist, inwieweit sie als Grundbedingung für die Realisierung eines Hochhausprojektes geltend gemacht werden können.

#### Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung

- Erarbeitung von Block- und Blockteilkonzepten
- flankierende öffentlich-rechtliche Bebauungspläne zur Einbeziehung benachbarter Grundstücke
- bedarfsbezogenen Schließung von grundstücksübergreifenden Städtebaulichen Verträgen / Vereinbarungen zur Steigerung städtebaulicher Qualitäten im Blockkontext und Sicherung von Win-Win-Effekten für betroffene Nachbareigentume
- Erarbeitung Mobilitätskonzept im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne



#### Einfügung in die Charakteristik des öffentlichen Raumes

Durch gezielte, blockrandständige Setzung von Hochpunkten kann der öffentliche Raum entlang der Kurfürstenstraße, Budapester Straße und An der Urania aufgewertet, betont und gestärkt werden. An der Kurfürstenstraße und Budapester Straße sollten sich die maximalen Gebäudehöhen i.d.R. an den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte orientieren. Auch beiderseits der Straße An der Urania könnten potentielle Hochhausbauten zwischen den Blockecken eine mit denen an der Kurfürstenstraße vergleichbare Gebäudehöhen aufweisen, um geeignetere Proportionen im Kontext des mittigen, im Planfall der Erhaltung zu qualifizierenden und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machenden Grünraumes zu schaffen.

Die künftigen Gebäudehöhen um den Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße / An der Urania / Schillstraße wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens bereits weitgehend definiert. In diesem Sinne sind weitere Setzungen von ergänzenden Hochpunkten an den „Mündungen“ der großzügigeren Raumkorridore (wie Urania / Kleiststraße / Martin-Luther-Straße / Lietzenburger Straße) denkbar.

Mit einem Hochhaus-Bauprojekt sollte grundsätzlich die Gelegenheit genutzt werden, die öffentlichen Räume in dessen Umfeld zu qualifizieren und damit einen effektiven Mehrwert für die Allgemeinheit zu schaffen. Es sollte insbesondere im Fall suboptimaler Beschaffenheiten und Zustände angrenzender öffentlicher Räume den Impuls und die Verpflichtung auslösen, diese grundlegend zu qualifizieren. In der Regel geht es dabei vor allem um die Ordnung und **Gestaltung von Oberflächen** und **Ausstattungen** angrenzender öffentlicher Straßen- und Platzflächen im Kontext der jeweiligen Raumfolgen. Dafür können folgende Umgebungszonen in Betracht gezogen werden, z.B.:

- Zone 1:** Innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenkulisse eines Hochhauses (ggf. ausschließliche Finanzierung durch den Vorhabenträger des Hochhausprojektes, Steuerung durch den Baulastträger der öffentlichen Fläche)
- Zone 2:** Im Falle einer Nord-, Nordost- oder Nordwestlage des an das Hochhaus angrenzenden öffentlichen Raumes: Flächenkulisse des Schlagschattens in den Sonnenständen z.B. des 21.03 (ggf. Mitfinanzierung durch die öffentliche Hand)
- Zone 3:** Flächenkulisse bis zur Mittelachse der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, Straße / Platz (setzt grundsätzlich öffentliche Mitfinanzierung voraus)
- Zone 4:** Flächenkulisse der gesamten Raumeinheit im Umfeld des Hochhausprojektes, z.B. Straßenabschnitt zwischen den nächstliegenden Kreuzungsknoten oder Gesamtstraßenabschnitt bzw. Gesamtplatz (setzt grundsätzlich öffentliche Mitfinanzierung voraus)

Gegenstand städtebaulicher Verträge bzw. Durchführungsverträge im Zusammenhang mit der Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raums im Umfeld eines neuen Hochhausstandortes könnte beispielsweise sein:

- die Neuanlage der Oberflächenmaterialität, Herstellung von Barrierefreiheit, etc.
- die Neupflanzung von Alleebäumen oder Baumgruppen
- die Anlage von Gehwegüberfahrten in hoher Gestaltungsqualität (z.B. Einsatz gesägten Kleinpflasters) und / oder
- die Neuausstattung z.B. mit (sicheren) Fahrradabstellmöglichkeiten, Sitzbänken, Beleuchtung, Unterflurbehältern

Konkret könnten für den öffentlichen Raum im Hochhaus-Eignungsbereich um die Kurfürstenstraße folgende Maßnahmen verfolgt werden:

**Zu Zone 1 > Beispiel: Nordabschnitt der Nürnberger Straße**

*Qualifizierung der Gehwege, Pflanzung von Alleebäumen, Ausstattung mit Fahrrad-Abstellmöglichkeiten*

**Zu Zone 2 > Beispiel: Budapester Straße**

*Ausstattung mit Elementen, die einen sommerlichen Temperatenausgleich unterstützen*

**Zu Zone 3 > Beispiel: Einmündungsbereiche von Nebenstraßen in die Kurfürstenstraße**

*Punktuelle Qualifizierung von Querungsbereichen (z.B. kostenaufwändiger Einbau von Lichtsignalanlagen)*

**Zu Zone 4 > Beispiel: Kurfürstenstraße**

*Prüfung einer Neugestaltungsvariante: Aufgabe des Mittelstreifens zu Gunsten einer Verbreiterung der Seitenräume und ggf. der Anlage beiderseitiger Doppelalleen*

**Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung**

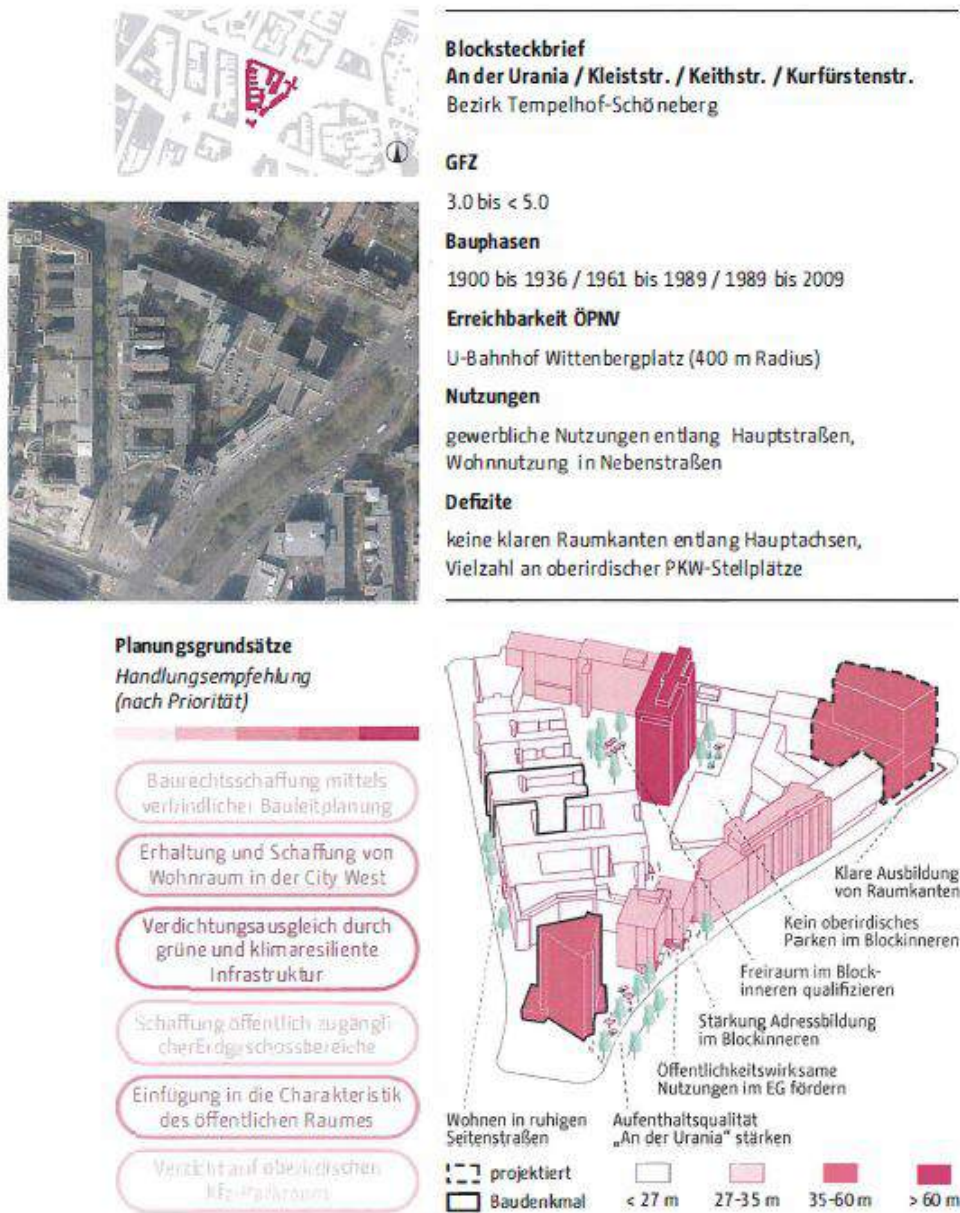
- bedarfsbezogen Schließung von Städtebaulichen Verträgen / Durchführungsverträgen zwischen Investor und öffentlicher Hand
- Durchführung von Realisierungswettbewerben unter Einbeziehung des umliegenden öffentlichen Raums



### 3.3 Exkurs: Blocksteckbrief

Zu ausgewählten Blöcken des Eignungsbereichs für ergänzende Hochpunkte wurden Blocksteckbriefe angefertigt. So sollen konkrete Handlungsempfehlungen aufgezeigt werden, wie die Planungsgrundsätze standortbezogen umgesetzt werden können. Beispielhaft ist hier der Block begrenzt durch die Straßenzüge An der Urania / Kleiststr. / Keithstr. / Kurfürstenstr. dargestellt.

Abb. 35: Blocksteckbrief (s. Anhang 04-2)



Quelle Grafik: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/ GRUPPE PLANWERK

# Anhang

Plan-Dokumentnr.	Titel	Format/ Maßstab
01 Bestandsanalyse Städtebauliche Struktur		
01-1	Plankarte: Denkmalschutz und Erhaltungsgebiete mit Hochhausbestand	PDF
01-2	Plankarte: Soziale Infrastruktur mit Hochhausbestand	PDF
01-3	Plankarte: Freiraumstruktur mit Hochhausbestand	PDF
01-4	Plankarte: Städtebauliche Prägung mit Hochhausbestand	PDF
01-5.1	Plankarte: ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit mit Hochhausbestand	PDF
01-5.2	Plankarte: ÖPNV-Anbindung / Bedeutung mit Hochhausbestand	PDF
01-6	Plankarte: Zentrenstruktur mit Hochhausbestand	PDF
01-7.1	Plankarte: FNP mit Hochhausbestand	PDF
01-7.2	Plankarte: Bebauungspläne mit Hochhausbestand	PDF
01-8	Plankarte: StEP-Verkehr 2025 mit Hochhausbestand	PDF
01-9.1	Plankarte: StEP-Wohnen 2030 Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau mit Hochhausbestand	PDF
01-9.2	Plankarte: StEP-Wohnen 2030 Neubaupotenziale mit Hochhausbestand	PDF
01-9.3	Plankarte: StEP-Wohnen 2030 Räumliche Schwerpunkte mit Hochhausbestand	PDF
01-10	Plankarte: Visurräume und Blickbeziehungen mit Hochhausbestand	PDF
01-11	Städtebauliches Modell (M 1:4.000)	PDF
02 Bestandsanalyse Hochhausbestand		
02-1	Plankarte: Hochhausbestand nach 27 m	PDF
02-2	Plankarte: Hochhausbestand nach 27 m (3D Modell)	PDF
02-3	Plankarte: Hochhausbestand Entstehungsphasen	PDF
02-4	Plankarte: Hochhausbestand Hauptnutzungen	PDF
02-5	Plankarte: Hochhausbestand Nebennutzungen	PDF
02-6	Grafik Hochhaustypologien / Nutzungen ???	PDF
03 Eignungsbereich / Vertiefungsbereich um die Kurfürstenstraße		
03-1	Plankarte: Gebäudehöhen	PDF
03-2	Plankarte: Gebäudehöhen (3D-Modell)	PDF
03-3	Plankarte: Gebäudealter	PDF
03-4	Plankarte: Nutzungsstruktur	PDF
03-5	Plankarte: Blockinterne Freiflächen	PDF
03-6	Plankarte: Abstandsflächen	PDF
04 Leitbildorientierung		
04-1	Entwicklungskategorien	PDF
04-2	Blocksteckbrief	PDF



