

## Kurzfassung

# Hochhausleitbild für Berlin

Qualität – Kompensation – Partizipation  
Mehrwerte für die Allgemeinheit



„Das Hochhausleitbild formuliert, wie Hochhäuser in einer auch vertikal gedachten Stadt einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen und gleichzeitig den vielfältigen Flächenansprüchen begegnen können.“

**Katrin Lompscher**  
Senatorin für Stadtentwicklung  
und Wohnen

„Vor dem Hintergrund der stadtbildprägenden Wirkung von Hochhäusern setzt das Hochhausleitbild Qualitätsstandards für Architektur und Städtebau im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses.“

**Regula Lüscher**  
Senatsbaudirektorin / Staatssekretärin  
für Stadtentwicklung





## Die Planungsgrundsätze im Überblick

Die Planungsgrundsätze gelten als Richtschnur für eine nachhaltige Integration von Hochhausvorhaben in das Stadtgefüge.



### Qualität

Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.



### Kompensation

Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.



### Mehrwert

Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.



### Partizipation

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



### Wettbewerb

Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.



### Bebauungsplan

Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.



### Nachhaltigkeit

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



### Multifunktionalität

Hochhäuser über 60m sind multifunktional zu nutzen.



### Offenes Erdgeschoss

Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.



### Offenes Dachgeschoss

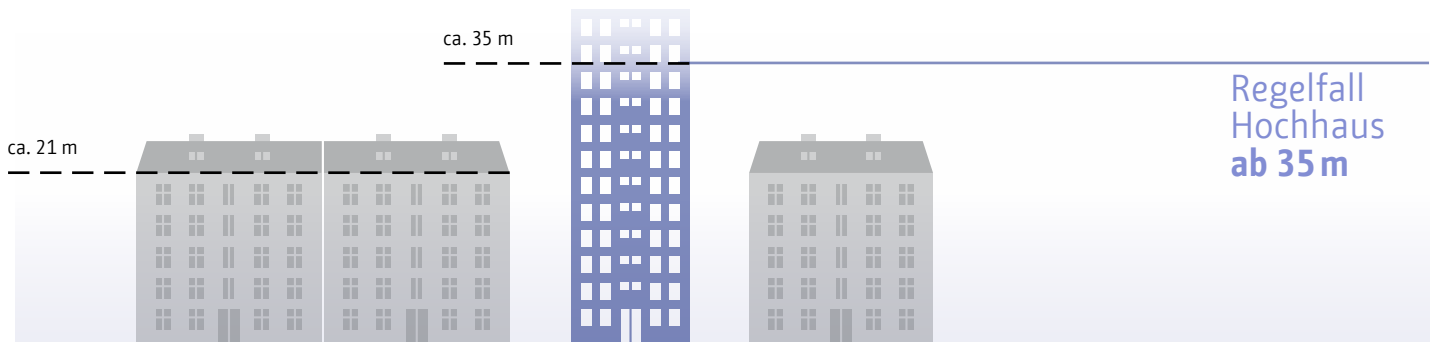
Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

#### Folgende Instrumente und Verfahren dienen der Umsetzung und Sicherung der Planungsgrundsätze:

- Gesamtstädtische Untersuchung zur Begründung der Standortwahl (s. Planungsprozess)
- Durchführung von Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahren
- Planungsprozessuale und rechtliche Verankerung im Bebauungsplanverfahren: Auswirkungsanalyse, Abwägung und Konfliktbewältigung
- Regelungen in städtebaulichen Verträgen, Grundstücksverträgen und sonstigen verbindlichen Vereinbarungen
- Frühzeitige Verständigung (Letter Of Intent) zwischen Planungsbehörde und Vorhabenträger über die Anwendung des Hochhausleitbildes und dessen Planungs- und Partizipationsprozesse

## Regelfall

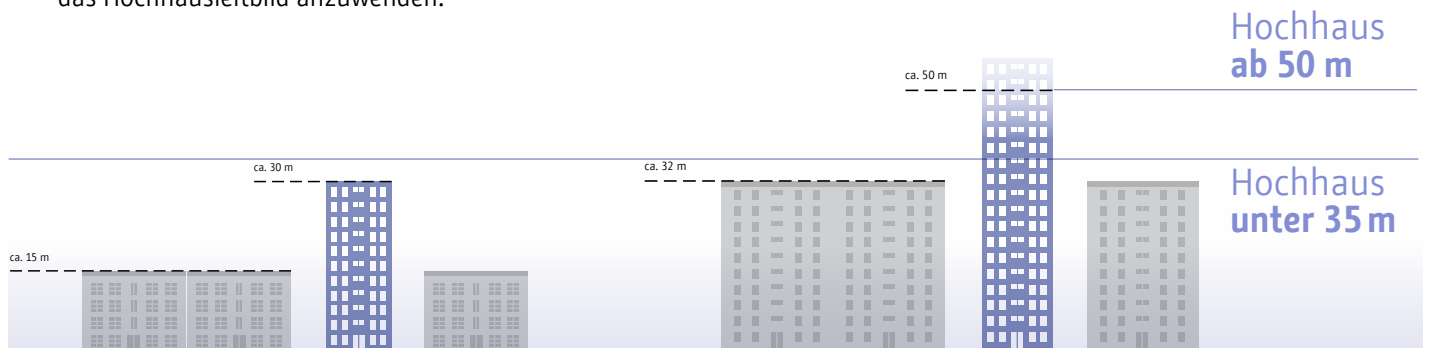
- Das Hochhausvorhaben überschreitet die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % und hat damit erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die Stadtstruktur (untergeordnete technische Dachaufbauten bleiben grundsätzlich außer Betracht).
- Der Regelfall der Anwendung im Innenstadtbereich mit „Berliner Traufe“ (21–22 m) ist ab einer Höhe von 35 m gegeben.



Regelfall der Anwendung – Hochhaus ab 35 m Höhe

## Weitere Anwendungsbeispiele

- Die Umgebung des Hochhausprojektes ist durch Gebäudehöhen unterhalb oder oberhalb der „Berliner Traufe“ geprägt. Wenn der bis dato prägende Höhenmaßstab um mehr als 50 % überschritten wird, ist das Hochhausleitbild anzuwenden.



Hochhaus unter 35 m sprengt Umgebungsmaßstab

Hochhaus sprengt Umgebungsmaßstab z.B. erst ab 50 m

## Keine Anwendung

- Die Umgebung ist bereits maßgeblich durch eine Hochhausbebauung geprägt (z.B. in Großwohnsiedlungen) und die Höhe des neuen Vorhabens überschreitet den prägenden Höhenmaßstab nicht oder nicht erheblich.
- Das Vorhaben liegt unterhalb der bauordnungsrechtlichen „Hochhausgrenze“ (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln).
- Verbindliches Bauplanungsrecht oder eine rechtskräftige Baugenehmigung für ein Hochhausvorhaben liegen schon vor.
- Ein Bebauungsplanverfahren für das Hochhausprojekt wurde bereits eingeleitet und die Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (öffentliche Auslegung, Behördenbeteiligung) wurden bereits durchgeführt.

## Übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl – Vorcheck

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

### Standortkriterien mit räumlichem Bezug

#### Denkmalschutz

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

#### Erhaltungsgebiete

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

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Verkehrsanbindung

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

#### Zentrenbezug

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

### Prüf-/Ausschlusskriterien

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

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

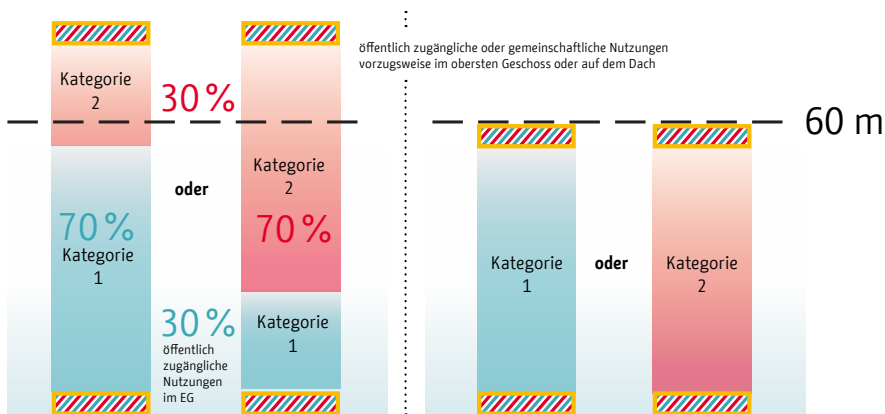
- ⊖ Keine Hochhausbebauung innerhalb von Schutzgebieten (keine Baugebiete)
- ⊖ Keine Hochhausbebauung in der Umgebung, wenn Schädigung des Schutzgebietes oder -objektes zu erwarten ist

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

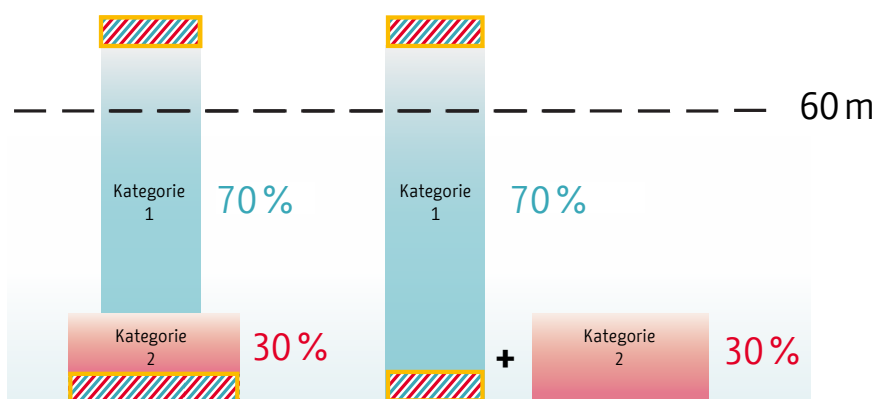
- ✓ Sehr gute Anbindung bei fußläufiger Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNV in 5 min (~ 420m)
- ✓ Gute Anbindung an übergeordnetes Straßennetz bei gewerblicher Nutzung mit hohem Quell- und Zielverkehrsaufkommen

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

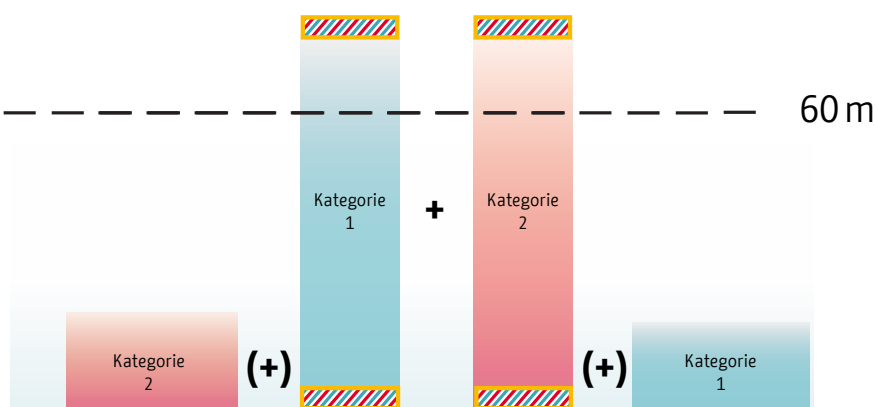
## Multifunktionalität – Offenes Erdgeschoss / Dachgeschoss



Schematische Beispiele für Hochhäuser über / bis 60 m



Schematische Beispiele für Hochhäuser mit Sockel/Block sowie für Gesamtvorhaben Hochhaus und Nicht-Hochhaus



Schematisches Beispiel für ein städtebauliches Gesamtvorhaben

Hochhausvorhaben über 60 m müssen einen Beitrag für lebendige, urbane Nachbarschaften durch Schaffung einer dem Standort angemessenen funktionalen Mischung leisten.

Ausgehend von zwei grundsätzlichen Nutzungskategorien (Kategorie 1/Gewerbe und Kategorie 2/Wohnen) soll die jeweilige Hauptnutzung aus einer der Kategorien höchstens 70% der Geschossfläche beanspruchen, während die verbleibende Geschossfläche mit Nutzungen aus der jeweils anderen Kategorie zu belegen ist.

Umfasst das Bauvorhaben mehrere Gebäudeteile, ist die Multifunktionalität innerhalb des Gesamtvorhabens zu erreichen. Gleiches gilt, wenn das Bauvorhaben aus zwei oder mehreren getrennten Gebäuden besteht, von denen mindestens eines eine Höhe von über 60 m erreicht. Der Anteil der Nutzungsmischung ist dem Gesamtbauvorhaben zuzurechnen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtvorhabens, welches sowohl Hochhäuser über 60 m als auch weitere Gebäude unterhalb von 60 m ausweist, ist die Nutzungsmischung innerhalb der Gesamtmaßnahme nachzuweisen. Räumliche Bezugsebene ist in der Regel der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

### Nutzungskategorien

#### Kategorie 1/ Gewerbe:

Büro, Handel, Hotel, Verwaltung (öffentlich/privat), Gastronomie, Praxen/Räume für freie Berufe, sonstiges Gewerbe

#### Kategorie 2/ Wohnen:

Wohnen, kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen

Offenes Erdgeschoss / öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorzugsweise im obersten Geschoss oder auf dem Dach

## Beispielhafter Planungsprozess

### Kriterien für die gesamtstädtische Betrachtung zur Standortwahl/-eignung

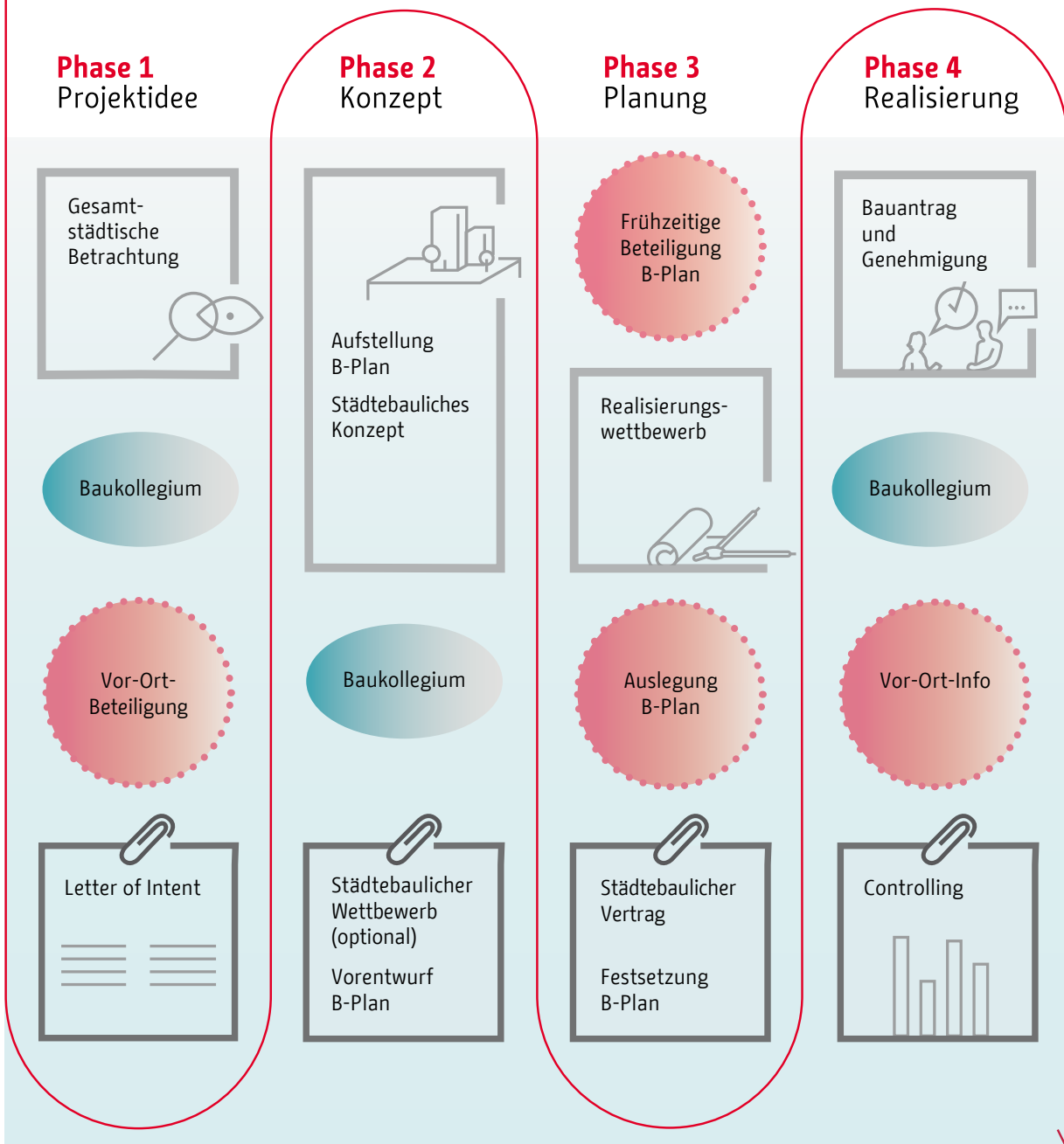
#### Makroebene

- Lage im Stadtgefüge
- Orientierung, Fernwirkung, Sichtachsen
- Bestehende Hochhausstandorte im Stadtgefüge

Die Dimension des Betrachtungshorizonts ist im jeweiligen Einzelfall anhand von Höhe und Bauvolumen des Hochhausvorhabens festzulegen.

#### Mikroebene

- Bestehende Hochhausstandorte in der näheren Umgebung
- Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, insbesondere Gebäudehöhenentwicklung
- Erschließung (ÖPNV-, MIV-Anbindung, StEP Verkehr)
- Zentrenstruktur (StEP Zentren, Nutzungen im Erdgeschoss, Nahversorgungsstruktur)
- Freiraumstruktur und -versorgung
- Historische Entwicklung, Denkmalschutz
- Schutzbereiche für Verteidigungsanlagen
- Aussagen formeller und informeller Planwerke: Bebauungspläne, Flächennutzungsplan, StEP Wohnen, StEP Wirtschaft 2030, StEP Ver- und Entsorgung, lokale Detailkonzepte für Hochhäuser, Rahmenpläne, Masterpläne etc.



**Herausgeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

**Inhaltliches Konzept und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung II - Städtebau und Projekte  
Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

**Grafisches Konzept**

super cetera, Berlin

**Coverillustration**

Cobe Berlin GmbH

**Stand**

Februar 2020

[www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/  
hochhausleitbild/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/hochhausleitbild/)