

**KATRIN LOMPSCHER**

Halbzeitbilanz

**CARSTEN JUNG**

Banking im Zeitalter  
der Digitalisierung

**MIKE SCHUBERT**

Potsdams Agenda

# WER BAUT BERLIN?

**MIPIM  
SPEZIAL**

**ARCHITEKTEN,  
ENTWICKLER,  
POLITIKER?**

# Wer baut Berlin?



*In einem Punkt sind sich alle einig: Es muss gebaut werden. Doch wer erledigt die Aufgabe? BERLINboxx hat mit einigen der spannendsten Köpfe über die Zukunft der Stadt gesprochen.*



# Wer, wie, was baut Berlin?

*Berlin wächst in alle Richtungen. Am Stadtrand entstehen neue Quartiere, im Innern wird verdichtet. Ambitionierte Architekten haben Wolkenkratzer in Planung. Spreehattan, Kahlschlag bei Grünflächen und Freizeitgeländen oder gar die Rückkehr der Platte? BERLINboxx verrät, welche Ideen die größten Chancen haben und wie wir in Zukunft wohnen werden.*

„Ganz hübsch, der deutsche Verkehr“, bemerkte der Satiriker Kurt Tucholsky im Jahr 1929, „man fährt am besten um ihn herum.“ Eine gute Idee, die im heutigen Berlin allerdings kaum gelingt. Irgendwo wird stets gestanden und gewartet. Die Folge: 154 Stunden pro Jahr verbringt der Autofahrer im Schnitt auf den Hauptstadt-Straßen in Staus und dichtem Verkehr. Das ist deutscher Rekord. Aber auch in Bussen und Bahnen drängeln sich die Fahrgäste. Denn es wird immer enger in der Stadt: Berlins Einwohnerzahl wächst kontinuierlich und liegt aktuell bei 3,64 Millionen. Laut dem

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gab es im Jahr 2017 knapp 180.000 Zugzüge. Von den rund 145.000 Menschen, die die Stadt in diesem Zeitraum verlassen haben, verlegten rund 32.000 ihren Wohnsitz ins umliegende Brandenburg. Die Mehrheit von diesen wurde dadurch zu Pendlern.

Tatsächlich verdient jeder fünfte Brandenburger sein Geld in Berlin: 470.000 Pendler mit festen Jobs in der Hauptstadt verzeichnet der neueste Raumordnungsbericht der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie das Brandenburger Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung. Viele Arbeiter und Angestellte würden

lieber näher an ihrem Arbeitsplatz wohnen. Das Problem: Sie können sich es nicht (mehr) leisten.

Wer in Berlin umziehen möchte, braucht mit kleinem Einkommen sehr viel Glück, etwas Geeignetes zu finden. Wohnungen sind in der gesamten Hauptstadtregion ein knappes Gut - und daher teuer. Auf Nachfrage von BERLINboxx beim Immobilienportal „immowelt.de“ teilten die Experten mit, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neuvermietungen sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt hat: Mittlerweile müssen Mieter jeden Monat beispielsweise für eine 70 Quadratmeter-Wohnung im Schnitt 700 Euro

plus Nebenkosten überweisen. Erwartungsgemäß hat sich der Mietzins in den Innenstadt-Quartieren besonders dramatisch nach oben entwickelt. Aber auch Bezirke außerhalb des S-Bahn-rings werden als Ausweichregionen immer beliebter und daher kostspieliger. Nicht anders ist die Entwicklung bei Gewerbeobjekten und den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen.

## 14 neue Quartiere vom Senat

„Berlin braucht Verdichtung und zugleich Aufwertung des öffentlichen Raums, um der wachsenden Bevölkerung der Stadt Wohnraum und eine hohe Lebensquali-



*Leider stehen noch immer nicht ausreichend Kräne in der Stadt, um den Bedarf an Wohnungen tatsächlich zu decken*

Foto: Jan Köhler, \_pixelto.de



**MICHAEL MÜLLER (SPD),  
REGIERENDER BÜRGERMEISTER**

Berlin braucht Verdichtung und zugleich Aufwertung des öffentlichen Raums, um der wachsenden Bevölkerung in der Stadt Wohnraum und eine hohe Lebensqualität zu bieten. Sicherlich werden auch Wohngebäude entstehen, die höher sind als die traditionelle Berliner Traufhöhe. Es wird jedoch nur schwer gelingen, bezahlbaren Wohnraum in „richtigen“ Hochhäusern zu schaffen. Hochhäuser können als neue städtebauliche Akzente die Stadt bereichern und eignen sich für eine wirtschaftliche Nutzung zum Beispiel für Büros. Die Entwicklung am Stadtrand ist notwendig und findet dort statt, wo die verkehrliche Anbindung gewährleistet ist – und zwar sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadtgrenzen.

tät zu bieten.“ sagt der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) im Interview mit BERLINboxx. „Der Neubau von Wohnungen ist und bleibt das wirkungsvollste wohnungspolitische Instrument gegen steigende Mieten und den Mangel an Wohnungen.“ Unbestritten wahre Worte. Doch wie sollen diese ambitionierten Pläne konkret umgesetzt werden? Der Senat treibe die Beschleunigung des Wohnungsbaus voran, so Müller weiter, „der landeseigene Bestand“ an Wohnungen müsse wieder wachsen, sowohl durch Neubau als auch durch Ankauf. „Berlinweit entwickeln wir derzeit 14 neue Stadtquartiere mit einem Potential von rund 42.000 Wohnungen.“ Unter anderem am Stadtrand würden „neue Kieze mit der wunderbaren Durchmischung“ entstehen, schwärmt Müller. Ob dies reichen wird, bezweifeln Politiker der Oppositionsparteien allerdings. Und auch über die Finanzierung der schönen Versprechen des Bürgermeisters gibt es Zoff im Abgeordnetenhaus.

### Stadtflucht als Idee

Abgesehen von der Finanzierung stellt sich zunächst die Frage: Wo gibt es überhaupt Platz zum Bauen und wo macht es Sinn? Beim Blick auf die Landkarte ist klar: Brandenburg hätte ausreichend Flächen zu bieten. Zwar hat im Mai 1996 ein Volksentscheid die Fusion der Hauptstadt mit ihrem Nachbarland verhindert – 62,7 Prozent der Brandenburger wollten keine Berliner werden. Dennoch planen Hauptstadt und Brandenburg ihre Landesentwicklung und Raumordnungspolitik gemeinsam. Diese „Ehe ohne Trauschein“ ist ein großer Vorteil für den Wohnungsbau.

Am 29. Januar stellte der Regierende Müller mit Brandenburgs Ministerpräsidenten Dietmar Woidke den neuen

Fotos: Lena Giovannazi; Gerhard Kasner

*„Als ‚Urban Lab‘ soll das klimaneutrale Schumacher-Quartier Modell für neue Technologien und Lebensweisen werden“,  
Philipp Bouteiller,  
Geschäftsführer der  
Tegel Projekt GmbH*



Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion vor: Die Planung folgt dem Konzept des „Siedlungssterns“. Das bedeutet, dass neue Siedlungsgebiete entlang der bereits vorhandenen Schienentrassen entwickelt werden. Städte wie Potsdam, Königs-Wusterhausen oder Teltow werden dabei einbezogen. Sie bilden sozusagen die Spitzen des vorgesehenen sternförmigen Wachstums. Daneben sollen auch „Ankerstädte der zweiten Reihe“ gestärkt werden, also jene Orte, die noch weiter entfernt vom Hauptstadt-Zentrum liegen. Der Vorteil des Siedlungsstern-Konzepts: Es spart Ressourcen. Vorhandene Infrastrukturen, zum Beispiel bereits bestehende Trassen und Bahnhöfe, können genutzt werden. Nicht nur die Hauptstadt profitiere von der strategischen Entwicklung, betont die Brandenburger Infrastrukturministerin Kathrin Schneider (SPD) gegenüber BERLINboxx: „Insbesondere im Berliner Umland steigen die Einwohnerzahlen und die Wirtschaftsansiedlungen, damit auch die Einnahmen.“ Dafür seien jedoch hohe

Investitionen in den weiteren Ausbau der Infrastruktur erforderlich. „In die Entwicklungskonzepte mit einbezogen werden müssen neue Kindergärten, Schulen und Sportanlagen.“ Auch sie erkennt zudem das Stau-Problem: „Der Bau neuer Wohnsiedlungen und Gewerbegebiete erzeugt Verkehr, deshalb werden auch moderne Mobilitätskonzepte gebraucht“, so Schneider. Lösungs-ideen? Bisher ist noch keine überzeugende Gesamtplanung in Sicht, die alle Aspekte berücksichtigt.

### Wohnungen statt Felder

Der Siedlungsstern sieht vor, dass die Flächen zwischen den „Spitzen“ Potsdam und Co. zunächst nicht bebaut werden. Ausnahme: Die „Buckower Felder“ im Süden des Berliner Bezirks Neukölln. Denn dieses Gebiet gehört noch zum Berliner Stadtgebiet. Eigentümer des zirka 16 Hektar großen Terrains westlich der Gropiusstadt ist das Land Berlin. Zurzeit wird es vor allem für die





JAN KLEIHUES,  
ARCHITEKT FÜRST AM KU'DAMM

Berlin bietet im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Großstädten noch enormes Verdichtungspotenzial, sogar im Innenstadtbereich. Die Wohnungsfrage wird derzeit immer mehr zu einer Frage, wie wir in Zukunft eigentlich leben wollen. Stichworte wie Mehrgenerationen-Wohnen und Microliving, Kombinationen aus Arbeits- und Lebensraum sowie kollektive Wohnformen zeigen, welch weitgefassstes Spektrum es zukünftig zu bedienen gilt. Auf keinen Fall braucht es eine flächenmäßige Ausbreitung. Bevor man am Stadtrand suburbane Siedlungsstrukturen schafft, muss man den Stadtraum verdichten. Darüber hinaus verträgt Berlin durchaus mehr Hochhäuser, allerdings nur an bestimmten Stellen, wie dem Alexanderplatz oder dem Bereich hinter dem Bahnhof Zoo.

Auf etwa 48 Hektar Fläche am Kurt-Schumacher-Platz sollen bis zu 5.000 Wohnungen entstehen. Doch wann?

Landwirtschaft genutzt, außerdem gibt es dort eine Flüchtlingsunterkunft.

Ab 2021 rollen dort laut Planung die Bagger an. Bis zu 900 Wohnungen sollen auf den Buckower Feldern gebaut werden. Viele Anwohner in der Region, die ebenso in die Überlegungen einbezogen wurden wie Firmen und Institutionen, sehen das Vorhaben höchst kritisch. Eine ihrer Befürchtungen: Es könne vor allem teurer Wohnraum entstehen. Das führte dazu, dass nun mindestens 30 Prozent der Wohnfläche öffentlich gefördert werden sollen. Diese Wohnungen würden dann – so der heutige Stand – zu einem Quadratmeterpreis von 6,50 Euro vermietet werden. Nach diesem Plan bekommt die Großstadt also kaum mehr als 300 günstige Wohnungen zusätzlich. Das Mietproblem wird dadurch nicht gelöst werden.

## Hoffnung auf Tegel

Es gibt ja aber auch Vorhaben für zentralere Bereiche. Die große Hoffnung: Dass der Großflughafen BER endlich in Betrieb gehen kann. Selbst unerschrockene Optimisten rechnen frühestens 2020 damit. Wenn es aber endlich dazu kommt, wird der Flughafen Tegel wahrscheinlich schließen. Dann sollen dort auf der Gesamtfläche von etwa 460 Hektar mehrere Gewerbe- und Industrieparks sowie Wohnquartiere entstehen. Bausenatorin Katrin Lompscher kündigte im Februar an, dass der Senat für die Umgestaltung 103 Millionen Euro bereitstellen werde.

Obwohl das Ganze noch mit vielen Unsicherheiten behaftet ist, wird bereits konkret geplant. Eines der zukünftigen

Bauprojekte ist das „Schumacher Quartier“. Auf etwa 48 Hektar Fläche am Kurt-Schumacher-Platz sollen bis zu 5.000 Wohnungen entstehen. Die Idee in den Skizzenbüchern der Planern: Eine „grüne“ Wohnsiedlung mit einem See und Uferzonen. Viele Brücken und Wege verbinden die Wohnhäuser mit Kitas, Schulen, Sportanlagen und Geschäften. Das alles unter der Überschrift „Nachhaltigkeit“. Als „Urban Lab“ soll das klimaneutrale Schumacher-Quartier Modell für neue Technologien und Lebensweisen werden.

„Wir werden mit Holz- und Holzhybridbau experimentieren, insgesamt viel mit aktiver Begrünung und nachwachsenden Rohstoffen arbeiten“, erklärt Philipp Bouteiller, Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH. So werde Regenwasser

Visualisierung: Tegel Projekt GmbH; Kleihues + Kleihues



**KATHRIN SCHNEIDER (SPD),  
INFRASTRUKTURMINISTERIN  
BRANDENBURG**

Vom neuen Landesentwicklungsplan profitieren Brandenburg und Berlin. Wachstum ins gesamte Land zu tragen, das ist die Brandenburger Perspektive. Insbesondere im Berliner Umland steigen die Einwohnerzahlen sowie die Wirtschaftsansiedlungen – und damit auch die Einnahmen. Der Landesentwicklungsplan steuert diese Entwicklung zum Nutzen für beide Seiten. Die Stichworte dafür heißen: Siedlungsstern erhalten, Entwicklung vorrangig an den Schienentrassen. Das ist die Grundlage für sinnvolle Verkehrslösungen und den Erhalt von Grünflächen. Und damit für hohe Lebensqualität.

gesammelt und genutzt. Gemeinsam mit E.ON und den Berliner Stadtwerken habe man zudem ein nachhaltiges Energiekonzept für den Standort entwickelt.

Die Zukunftsträume rund um Tegel gehen noch weiter. Neben an, im zukünftigen „Cité Pasteur“ und im „Quartier TXL Nord“ stellen die Planer weitere 4.000 Wohnungen in Aussicht. Die Beuth-Hochschule soll in das zentrale Flughafenterminal einziehen. Auf 32.000 Quadratmeter Fläche hat sie ausreichend Platz für Hörsäle, Seminar- und Arbeitsräumen sowie Labore. „Campus Berlin TXL“ soll Raum bieten für 5.000 Studierende. In unmittelbarer Nähe sollen Tech-Start-ups angesiedelt werden, um Forschung, Entwicklung und produzierendes Gewerbe zu vernetzen. Wo Studenten, Fachkräfte und junge Unternehmer wohnen werden, ist allerdings offen. Viele werden sich vermutlich weder das nachhaltige Leben im „Schumacher-Quartier“, noch die ambitionierten Neubau-Objekte in den beiden weiteren Ex-Airport-Gegenden leisten können.



**Verdichtung:** Auf 40 Hektar zwischen Humboldthafen und Nordhafen entsteht das Quartier „Europacity“

## Entwicklung der Kaufpreise

(pro Quadratmeter) für Eigentumswohnungen und Häuser von 2009 bis 2018

2018 >> 3.790 Euro

2017 >> 3.370 Euro

2016 >> 3.000 Euro

2015 >> 2.690 Euro

2014 >> 2.390 Euro

2013 >> 2.080 Euro

2012 >> 1.880 Euro

2011 >> 1.680 Euro

2010 >> 1.640 Euro

2009 >> 1.620 Euro

Quelle: immovelt.de auf Anfrage von Berlinbox  
Datenbasis: Alle im Zeitraum von 2009 bis 2018 auf immovelt.de inserierten Angebote

## Neuer Stadtteil mit kleinen Häusern

Auf der Suche nach Baugrund inmitten der Stadt werden Planer auch dreißig Jahre nach dem Mauerfall im ehemaligen „Niemandland“ zwischen Ost und West fündig. Beispiel: Das Gebiet an der Heidestraße im Bezirk Mitte. Dort verwaisten lange Zeit ein Containerbahnhof sowie schäbige Lagerhallen. Nun soll dort „Europacity“ entstehen. Auf 40 Hektar zwischen Humboldthafen und Nordhafen wird ein Mix aus Wohnungen, Büro- und Gewerberäumen hochgezogen. „Hoch“ ist dabei relativ. Ein Gesetz aus dem 19. Jahrhundert, das heute noch gilt, schreibt vor, dass in

Berlin die Dachtraufe von Neubauten nicht höher als 22 Meter sein darf. Ausnahmeregelungen sind zwar möglich – „Europacity“ wird aber nicht dazu gehören. Der neue „lebendige Stadtteil“ wird sich eher durch dichte Bebauung auszeichnen als durch seine Wohnungsmenge.

## Turmhohe Pläne

Ganz anders zum Beispiel am Alexanderplatz. Schon in den 1920er Jahren wollten Städteplaner hier Hochhäuser bauen – Traufhöhen-Verordnung hin oder her. Wegen der Weltwirtschaftskrise wurde daraus nichts. Ab den 1960er Jahren errichtete die DDR-Führung dann die ersten Hochhäuser. Das 1970 gebaute,

Foto: fotocharlotte2; Quelle/Grafik: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen





„Hohes Wohnen am Reichpietschufer“ Wolfgang Keuthage stellt Bebauungskonzept für ein 37-stöckiges Wohnhochhaus vor

heutige Hotel „Park Inn“ ist mit seinen 123 Metern aktuell das zweithöchste Gebäude Berlins. Wäre es nach den Vorstellungen des Architekten Hans Kollhoff gegangen, stünde es längst nicht mehr. Kollhoff legte Anfang der 1990er Jahre einen Plan für eine umfassende Neugestaltung des Alexanderplatzes vor. Die meisten DDR-Gebäude wollte er abreißen lassen, stattdessen zehn „Wolkenkratzer“ mit einer Höhe von jeweils 150 Metern errichten. Sie wurden zwar nie gebaut, doch der „Kollhoff-Plan“ spukt der Stadtplanung bis heute im Kopf herum.

Tatsächlich sind mehrere Türme am „Alex“ geplant. Zum Beispiel möchte das Architekturbüro Gehry Partners mit dem Hines-Hochhaus einen großen Wohnkomplex mit 150 Metern bis zum Dach errichten. Doch ganz so einfach ist das nicht. Das Grundstück liegt nämlich genau über einem Tunnel der U-Bahnlinie 5. Die Berliner Verkehrsbetriebe befürchten, das Gewicht des Turms könnte so stark auf die unterirdischen Anlagen drücken, dass die Betonmauern reißen. Theoretisch wäre es möglich, den Tunnel durch zusätzliche Betonplatten oder eine von innen angebrachte Schale zu verstärken. Noch ist jedoch nicht klar, ob sich das Vorhaben dann noch rechnet. Sowieso findet das Expertengremium um Senatsbaudirektorin Regula Lüscher den Hines-Turm 30 Meter zu hoch. Am Alexanderplatz sollten sich die Planer bitteschön am „Park Inn“ orientieren, also 130 Meter nicht überschreiten.

### Eine neue Skyline

Der Vorsitzende der FDP-Fraktion im Abgeordnetenhaus, Sebastian Czaja, findet die Diskussion um die Höhe von Türmen oder Traufgesetze piefig. Für ihn steht fest: „Berlin muss nach oben wachsen!“ Sein Argument: „Für eine Stadt mit einem so



DR. DAVID EBERHART,  
PRESSE-SPRECHER BBU  
(VERBAND BERLIN-BRANDENBURGER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.)

Serielles und modulares Bauen ist einer von vielen Bausteinen auf dem Weg zu einem entspannteren Berliner Wohnungsmarkt. Die Standardisierung von Abläufen und die Vorfertigung von Bauteilen könnte zu einer Beschleunigung beitragen. Mindestens genauso wichtig ist aber eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Bauland, die effizienzsteigernde Reform der Berliner Verwaltungsstrukturen und die klare politische Unterstützung von Neubau.



**JOCHEN BRÜCKMANN,  
BEREICHSLEITER  
STADTENTWICKLUNG IHK**

In Berlin wird an vielen Stellen durch eingeschossige Flachbauten Flächenpotenzial vergeben. Ein Beispiel sind Supermärkte und Discounter. Es gibt eine hohe Bereitschaft über diesen Objekten auch Wohnbauten zu realisieren. Für die Handelsunternehmen bedeutet das für jedes Objekt aber eine aufwendige und kostenintensive Einzelplanung. Die entstehenden Mehraufwendungen sollten deshalb z. B. über ein Entgegenkommen bei der Verkaufsfläche ausgeglichen werden können. Kurz: Wir brauchen flexible baurechtliche Rahmenbedingungen sowie ein einheitliches und abgestimmtes Verwaltungshandeln.

begrenzten Flächenpotential sind Hochhäuser unentbehrlich.“ Seiner Meinung nach sollen nicht nur Büros, sondern auch Wohnungen in luftiger Höhe entstehen – und zwar bezahlbare. Für „mindestens 20 Prozent“, so Czaja, des auf diese Weise geschaffenen Wohnraums könne er sich eine „Mietpreisbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete“ vorstellen. Gegenüber BERLINboxx kündigte er an, dass die FDP-Fraktion zeitnah ein Hochhausentwicklungskonzept für das Jahr 2030 vorlegen wird. Dass er dafür Unterstützung bekommt, ist für Sebastian Czaja keine Frage. „In der City-West erleben wir doch bereits, wie gut sich solche Bauten in Stadtbild und Skyline einfügen können“, betont er.

Wo lange Europa-Center und Gedächtniskirche die Skyline in der West-City dominierten, überragt heute das Ensemble aus dem 119 Metern hohen „Upper West“ und dem fast ebenso hohen „Zoofenster“ den Breitscheidplatz. Wohnungen gibt es darin allerdings nicht. In beiden Towers sind Hotels, Büros und Geschäfte eingezogen. Wenn es nach dem Upper-West-Architekten Christoph Langhof ginge, würden am Bahnhof Zoo jedoch bald sehr viele Wohnungen entstehen – in echten „Wolkenkratzern“, also Gebäuden, die mehr als 150 Meter in den Himmel ragen.

Die hochfliegenden Langhof-Pläne sehen einen 209 Meter hohen Tower namens „Hardenberg“ vor. Und dieser Turmbau soll nach der Vorstellung des Architekten nur den Auftakt bilden für eine umfassende Transformation der Berliner Skyline. Langhof wünscht sich Hochhäuser im gesamten Stadtgebiet. Die Baufortschritte könnten Berliner und Besucher dann von einer Aussichtsplattform am Hardenberg-Turm beobachten. Doch ob dieser Traum jemals Wirklichkeit wird, ist völlig ungewiss.

Fotos: Fotostudio Charlottenburg, pixabay.com



*Hochhäuser in der Hauptstadt: In der City West schon Wirklichkeit*

Die Senatsbaudirektorin hat der Planung erst einmal eine Absage erteilt.

## Schattige Aussichten

In der Diskussion Pro und Contra Bonttürme stehen sich Architekten und Senats-Bauverantwortliche wie Catcher im Ring gegenüber. „Eigentümer und Mieter wollen Ikonen mit Signalwirkung und Identität“, betont der renommierte Architekt Helmut Jahn gegenüber BERLINboxx. „So wird das Stadtbild bereichert und die Geschichte fortgesetzt, in der jedes Zeitalter neue Wahrzeichen setzt. Türme sind ein Beweis für Mut und Weltsicht der Bauherren, in die Zukunft zu blicken – zum Wohle Berlins.“

Sein Kollege Wolfgang Keuthage ist der gleichen Meinung und hat den Entwurf „Hohes Wohnen am Reichpietschufer“ vorgelegt. Dabei handelt es sich um ein futuristisches Wohnhaus mit 37 Stockwerken und etwa 120 Metern Höhe, das in der Nähe des Potsdamer Platzes errichtet werden soll. Da die Gegend „ohnehin gut

erschlossen“ sei, wäre es ohne große Eingriffe in die Infrastruktur umsetzbar, sagt Keuthagen im Gespräch mit BERLINboxx. Allein, es gefällt denjenigen nicht, die für die Genehmigungen zuständig sind.

„Wer ein Hochhaus baut, hat eine sehr große Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, der Öffentlichkeit und gegenüber der Stadt als Gemeinwesen“, argumentiert Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. So seien die Mieten in einem über 60 Meter hohen Haus generell höher – allein schon wegen der erhöhten Anforderungen an den Brandschutz. Daher könne der Bau von Wolkenkratzern nur wenig zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Und ihr fällt noch mehr ein: Hochhäuser hätten „starke städtebauliche Einflüsse auf ihre Umgebung“, was durchaus zu Spannungen führen könne. Unter anderem hätten sie eine massive Verdichtung zur Folge. Außerdem müsse die Frage der Besonnung geklärt sein, denn Nachbargebäude könnten im Wortsinn im Schatten stehen. Dennoch möchte sie sich mit den





**WOLFGANG KEUTHAGE,**  
**HKA ARCHITEKTEN**

Berlin braucht mehr Hochhäuser. Wenn hier Gebäude mit hoher architektonischer Qualität und internationalen Dimensionen entstehen, dann wird das in weiten Teilen der Welt wahrgenommen. Das zieht noch mehr Menschen und Firmen nach Berlin. Wohnhochhäuser und Bürotürme sollten in der Stadt zu ähnlichen Anteilen errichtet werden. Sie müssen modern, zeitlos, ökologisch und damit nachhaltig sein. Dafür ist eine gute Architektur Voraussetzung. Der Senat ist jetzt aufgefordert, Hochhausstandorte zu benennen. Ohne das Ergebnis vorweg zu nehmen, glaube ich, dass sich eine Nachverdichtung an Standorten wie Ernst-Reuter-Platz, Alexanderplatz, Breitscheidtplatz und Potsdamer Platz anbieten würde. Auch am Tempelhofer Feld könnte man sich Hochhäuser vorstellen, die, wie am Central Park in New York, einen öffentlichen Raum begrenzen.

Turmbau-Plänen weiter beschäftigen. Bis Ende des Jahres soll ein verbindliches „Hochhaus-Leitbild“ vorliegen, das alle „Rechte und Pflichten“ regelt.

Bei allen Querelen sind sich Politiker und Bauexperten einig: Berlin braucht Wohnungen. Ergo muss gebaut werden. Doch verschärfte Gesetze und Normen – etwa die Energiesparverordnung – treiben die Baukosten immer weiter in die Höhe. Experten schlagen daher jetzt eine „serielle Bauweise“ vor. Die Idee ist nicht neu. Früher hieß sie „Fertighaus“. Die DDR-Version war der Plattenbau. Statt jedes Gebäude einzeln vor Ort zu errichten, werden seine Teile industriell angefertigt, dann vor Ort montiert. „Seriell und modulares Bauen ist einer von vielen Bausteinen auf dem Weg zu einem entspannteren Berliner Wohnungsmarkt“, sagt David Eberhart, Pressesprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.: „Eine Standardisierung von Abläufen und die Vorfertigung von Bauteilen beschleunigt die Sache.“

Zu diesem Ergebnis kommt auch die Studie „Kapazitäten der Baubranche“ des Beratungsunternehmens bulwiengesa aus Berlin. Serielles Bauen erlaube nicht nur eine kostengünstige Bauweise, sondern auch Nachhaltigkeit und die Einhaltung hoher Qualitätsstandards. Die Methode basiere zwar auf Standardisierung, müsse aber „nicht unabdingbar zu stets identischen Ergebnissen führen“. Heute stünden digitale Technologien zur Verfügung, um Variationen zu erstellen. So könnten aus Standardteilen Wohngebäude entstehen, die sich im Grundriss oder in der Fassadengestaltung durchaus voneinander unterscheiden. Für die jeweiligen Planungen gibt es heute computergestützte Verfahren wie das „Building Information Modeling“. Es entwickelt ein digitales, dreidimensionales

Modell von einem Gebäude. Der Bauherr kann virtuell sogar darin herumspazieren. Eine spezielle Software erfasst die geometrischen Daten des Bauplans und verknüpft sie mit vielen anderen Informationen wie beispielsweise Materialien, Energieverbrauch, Lebensdauer oder Einflüsse auf die Umwelt. Bei der Erstellung der virtuellen Pläne sind alle dabei: Architekten, Planer, Bauherren, Ingenieure, Statiker. Ist das Modell einmal programmiert, lassen sich damit alle Phasen von Bau und Betrieb darstellen. Das erleichtert auch die spätere Durchführung. Verwendet wird die Methode in Berlin bereits für den Neubau von Schulen.

In Form und Funktion haben die so designten Gebäude nichts mehr mit der schnöden DDR-Platte zu tun. Für David Eberhart können sogar „wie bei so vielem anderen auch, die Siedlungen der 20er und 30er Jahre“ eine Orientierung bieten. Was viele nicht wissen: Schon damals wurde vieles standardisiert. „Und selbst bei den beliebten Bauten der Gründerzeit wurde bereits mit modularen Elementen gearbeitet“, fügt Eberhart hinzu. Und auch Le Corbusier, einer der Begründer der modernen Architektur, dachte und handelte „modular“. Zu besichtigen am Berliner Olympiastadion, wo seine „Wohnmaschine“ heute zu den Kult-Bauten Berlins gehört.

## Entwicklung der Mietpreise

(pro Quadratmeter) von 2009 bis 2018



Foto: Karsten Thielker

Quelle: immovelt.de auf Anfrage von Berlinbox  
Datensatz: Alle im Zeitraum von 2009 bis 2018 auf immovelt.de inserierten Angebote