

## OFFENER BRIEF

an den Senat von Berlin und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg  
zum Bebauungsplanverfahren (2-36) für das Quartier Holzmarkt

Sehr geehrte Frau Senatorin,  
Sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat,  
Liebe Katrin Lompscher, lieber Florian Schmidt,

bezugnehmend auf jüngste Pressemeldungen zum laufenden Bebauungs-Planverfahren 2-36, dem Holzmarkt und dem Eckwerk begrüßen die Genossenschaften und die Planungsgemeinschaft ausdrücklich die Bereitschaft zum Dialog seitens des Senats und des Bezirks.

Die Genossenschaften haben sowohl der Grundstückseigentümerin Stiftung Abendrot als auch der Stadt gegenüber erklärt, dass sie den Weg frei machen für einen Neuanfang und weiter jedes Gespräch über eine konstruktive Lösung im Sinne der Stadt, aber auch des Quartiers unterstützen.

Grundlage eines Dialogs sollte jedoch eine Klärung der Planungsgrundlagen und Ziele sein. Die Genossenschaften und die Planungsgemeinschaft haben die gesetzlich geregelte Bürgerbeteiligung nie als reinen Verfahrensschritt gesehen und deshalb sämtliche Konzepte und Planungsunterlagen veröffentlicht und zur Diskussion gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den B.-plan 2-36 im Herbst 2014 erfolgte auf Initiative des Bezirksamtes, das auch verantwortlicher Plangeber ist. Es handelt sich dabei um einen sogenannten Angebotsplan nach Baugesetzbuch für das gesamte Areal des Holzmarktes, also das Dorf, das Gästehaus und das Eckwerk. Das Holzmarktdorf wurde bereits genehmigt mit Abweichungen vom gültigen Mediaspree-Plan (V-76). Für das Eckwerk und das Gästehaus waren Bauvorbescheide auf der Basis dieses B.-plans erteilt.

Die Bezirksverordnetenversammlung verknüpfte mit dem Aufstellungsbeschluss für einen neuen B.-plan folgende politische Ziele:

- Sicherung der Öffentlichkeit und Durchwegung an der Spree
- Deutlich reduzierte Bebauung und Schaffung öffentlicher Ausgleichsflächen
- Verzicht auf Hochhäuser direkt an der Spree
- Verbindliches Planungsrecht für den Holzmarkt

Für das Eckwerk sollten erheblich verbesserte Arbeits- und Wohnbedingungen im Vergleich zum B.-plan V-76 ermöglicht werden – durch eine Ausrichtung der geplanten fünf Türme zueinander, zur Sonne, zur Spree und zur Stadt. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war auch die im September 2013 veröffentlichte Konzeptbroschüre für das Eckwerk und die im April 2014 öffentlich präsentierte Entwurfsstudie der Architektengemeinschaft Kleihues+Kleihues und Graff Architekten. Die Genossenschaften und die Planungsgemeinschaft fühlen sich bis heute an dieses Konzept gebunden, dass auch eine Bedingung des Erbbaurechtsvertrages für das Eckwerk war.

Das Manifest und die Statuten des Holzmarktes verpflichten die Genossenschaften sowohl zum Gemeinwohl als auch zur Verantwortung für das Quartier und für die Stadt. Eine (monetäre) Wertschöpfung ist ausgeschlossen - auch in den Verträgen mit der Stiftung Abendrot.

Die Gewobag beteiligte sich im Juli 2014 ohne finanzielles oder konzeptionelles Engagement bzw. Risiko an der Eckwerk Entwicklungs GmbH. Nach Baugenehmigung sollte geprüft werden, ob die Gewobag gegebenenfalls Sicherheiten zur Finanzierung des Eckwerks gewähren könnte.

Alle gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte des B.-planverfahrens sind im Jahr 2015 abgeschlossen worden. Die Architektur und gebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten des Eckwerks wurden 2015 im Baukollegium besprochen und begrüßt.

Im Herbst 2016 hatte der vormalige Bezirksstadtrat die nochmalige öffentliche Auslegung des B.-plans 2-36, die den abschließenden Verwaltungsakt des Planungsverfahrens darstellt, angewiesen.

Bis zuletzt haben die Genossenschaften darum gerungen, einen möglichst hohen Wohnanteil festzusetzen, was das Bezirksamt jedoch in einem Kerngebiet für bedenklich hielt.

Deshalb begrüßten die Genossenschaften die neue Prioritätensetzung nach dem Amtswechsel im Senat und Bezirk 2016. Sie boten dem Stadtbezirk an, den städtebaulichen Vertrag von 2013 zu ergänzen und einen möglichen Wohnanteil von mehr als 35% für das gesamte Kerngebiet festzulegen.

In einer gemeinsamen Sitzung der Planungsgemeinschaft und der Genossenschaften mit allen beteiligten Ämtern des Bezirks auf dem Holzmarkt im Mai 2017 wurde die Planungsgemeinschaft gebeten, das Eckwerk noch einmal in verschiedenen Gebäudevarianten (mit und ohne ‚Zwischenbauten‘) auf ausreichenden Lärmschutz und Belichtung geschossweise zu untersuchen. Die Ergebnisse präsentierte die Planungsgemeinschaft in einer knapp zweihundert Seiten umfassenden Studie, die den Nachweis normgerechter, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in 96 % der geplanten Nutzungseinheiten erbrachte. Auch diese Studie wurde veröffentlicht.

Bestätigende gutachterliche Stellungnahmen wurden angeboten, sind vom Stadtbezirk jedoch bisher nicht gefordert worden. Im Sommer 2017 fragten die Genossenschaften wiederholt im Senat und Bezirk, ob eine Anpassung der Planungsgrundlagen bzw. -ziele vorgesehen ist, der sich die Genossenschaften nicht verschließen würden. Der Planungsgemeinschaft

liegen keine Vorschläge bzw. Hinweise zu baulichen Anpassungen vor.

Eine Grundrissgestaltung jedoch ist nicht Gegenstand des B.-plans. Im Aufstellungsbeschluss der BVV heißt es dazu 2014: „Innerhalb der Baukörper soll nicht nach klassischem Prinzip zwischen Gewerbe und Wohnen unterschieden werden.“

Das von der Planungsgemeinschaft entwickelte Raumkonzept ist Teil der Genehmigungsplanung, die parallel vorbereitet worden war, und erstmals im Oktober 2015 öffentlich vorgestellt wurde. Darin sind auch die Ergebnisse einer umfassend dokumentierten Projektarbeit 2015 mit Studenten der FH Potsdam eingeflossen. Das Nutzungskonzept des Eckwerks wurde in mehreren Symposien, zuletzt im September und Dezember 2017 zur Diskussion gestellt – mit erfolgreichen Beispielen für flexible und nachhaltige Raumkonzepte aus Berlin, Hamburg, Frankfurt, Wien und Tel Aviv.

Wir freuen uns, dass die von der Planungsgemeinschaft gemeinsam mit CREE für das Eckwerk eingesetzte Holz-Systembauweise im November 2017 auch als Typenbau einer Landeseigenen Wohnungsgesellschaft vorgestellt worden ist.

Im Dezember 2017 reichten die Genossenschaften auf Bitte der finanzierenden Umweltbank eine umfassende Bauvoranfrage zur Klärung des geltenden Planungsrechts ein, die ebenfalls online einsehbar, aber noch nicht beschieden worden ist.

Wir hoffen auf eine konstruktive Verständigung zwischen der Stiftung Abendrot und dem Stadtbezirk. Die Genossenschaften werden die Bemühungen zur Erhaltung des Holzmarkt-Quartiers mit allen Kräften unterstützen.