

## **Inhalt**

1. Begrüßung, Ablauf und Ziel der Veranstaltung.....	2
2. Einleitung durch Bezirksstadtrat Florian Schmidt.....	2
3. Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld.....	3
4.1 Vorstellung Entwurf HAUS EINS.....	6
4.2 Redebeitrag Genossenschaft für urbane Kreativität eG.....	6
5. Baurechtliche Kommentierung durch den Leiter des Stadtplanungsamts.....	6
6. Moderierte Diskussion.....	7
7. Stimmungsbild.....	8
8. Verabschiedung.....	8
Anhang.....	9
A. Dokumentation Teilnehmende nach Postleitzahlen.....	9
B. Grafische Dokumentation der Diskussion.....	10
C. Dokumentation der Abstimmung.....	11

## **Redner\*innen:**

<b>Florian Schmidt</b>	Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
<b>Matthias Peckskamp</b>	Leiter Stadtplanungsamt BA Friedrichshain-Kreuzberg
<b>Friedrich Sefranek</b>	Vorstand Genossenschaft für urbane Kreativität eG
<b>Mario Husten</b>	Vorstand Holzmarkt 25 eG
<b>Benjamin Scheerbarth</b>	Architekturbüro OPS

## **Teilnehmer\*innen:**

davon:	<b>gesamt ca. 141</b>
	27 Einwohner*innen aus Kreuzberg
	30 Einwohner*innen aus Friedrichshain
	20 Einwohner*innen aus Mitte
	64 Teilnehmer*innen mit anderen Postleitzahlen

## **Organisation:**

### **Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.**

Käthe Bauer (Moderation)  
Ümit Bayam (Einlass & Fotodokumentation)  
Theresa Burre (Moderationsassistenz)  
Manfred Heusel (Einlass)

### **Stadtteilbüro Friedrichshain**

Jenny Goldberg (Moderation)  
Christoph Casper (Protokoll/Dokumentation)

in Kooperation mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

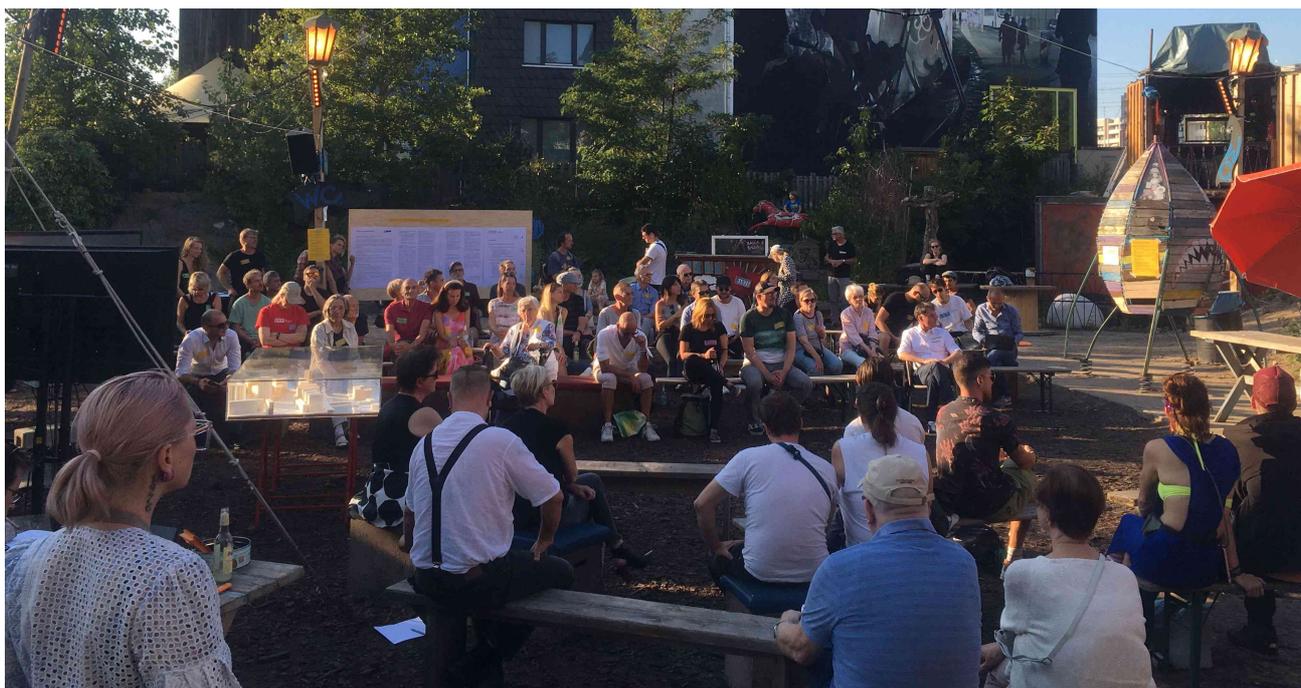


Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

Einlass 16:00 Uhr: Vor Ort auf Infotafeln der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“, die Kernfrage der Versammlung sowie die Holzmarkt25-Planung und -Modell

Beginn der Veranstaltung: 17.30 Uhr

## **1. Begrüßung, Ablauf und Ziel der Veranstaltung**

Moderatorin Käthe Bauer stellt den Ablauf der Einwohner\*innen-Versammlung vor und gibt Hinweise zu den Hygienemaßnahmen und der internen Veranstaltungsdokumentation mit Audioaufnahme. Sie erläutert den Hintergrund (BVV-Beschluss) und das Ziel der Veranstaltung (Stimmungsbild zur Kernfrage) und verliest die Kernfrage: Kann für das geplante Hochhaus vom Bürger\*innen-Entscheid „Spreeufer für alle“ abgewichen und eine größere Höhenentwicklung mitgetragen werden?

## **2. Einleitung durch Bezirksstadtrat Florian Schmidt**

Bezirksstadtrat Schmidt begrüßt die Anwesenden und stellt den Anlass der Versammlung vor: Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg (BVV) forderte das Bezirksamt (BA) auf, eine Einwohner\*innen-Versammlung durchzuführen, um mit den Einwohner\*innen des Bezirks zu diskutieren, wie mit den Nachverdichtungsplänen des Holzmarkts umzugehen ist. Das Ergebnis dieser Einwohner\*innen-Versammlung ist dem Stadtentwicklungsausschuss vorzustellen, dann auszuwerten, um eine Entscheidung hinsichtlich des Bauprojekts zu treffen.

Er weist auf Gründe hin, die für eine Genehmigung des Bauprojekts sprechen und von der Holzmarkt-Genossenschaft vorgestellt werden. Erwähnt wird auch der Bürger\*innen-Entscheid „Spreeufer für alle“, nach dem keine Hochhäuser an der Spree gebaut werden sollen und die Traufhöhe von 22m einzuhalten ist.

Abschließend wiederholt er die Kernfrage und übergibt an Hr. Peckskamp, der die anstehenden Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld vorstellt.

### **3. Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld**

Der Leiter des Stadtplanungsamts Friedrichshain-Kreuzberg, Matthias Peckskamp, gibt einen Überblick, wie sich das Bild des Stadtteils in den nächsten Jahren weiterentwickeln wird. Es folgt die Präsentation „*Vorhaben rund um geplantes Hochhaus am Holzmarkt*“, die [hier](#) einsehbar ist. Zu den einzelnen Vorhaben hier die Erläuterungen:

#### **B-Plan V-44 Ostbahnhof Nord,**

Der Bezirk ist selbst Projektentwicklerin, zusammen mit einem privaten Partner. Auf der Brachfläche soll eine Blockbebauung mit Berliner Traufhöhe und zwei Hochpunkten entstehen. Westlich (rosa Bereich) soll der neue Standort für das Rathaus Friedrichshain mit siebzehn Geschossen entstehen. Momentan befindet sich das Rathaus in einem alten Gebäude, das gemietet werden muss. Aufgrund der Preisentwicklung ist es besser für das Land, selbst Eigentümer zu sein - der Bezirk befindet sich diesbezüglich in Verhandlungen mit dem Finanzsenator.

Die Partner des Bezirks entwickeln ein Büro-/Dienstleistungsgebäude mit einem Hochpunkt (blauer Bereich). Die Studie zur Gesamtentwicklung des Grundstücks ergab, dass ein Hochpunkt an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll sein kann. Das sei aber zunächst der Stand einer Vorplanung, auf deren Grundlage Entscheidungen zu u.a. Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit getroffen werden müssen. Grünanlagen sollen dort auch qualifiziert werden.

#### **Umbau Kaufhof**

Der Umbau des ehemaligen Kaufhofs ist bereits umgesetzt. Im Erdgeschoss werden viele öffentliche Nutzungen entstehen, ansonsten dient das Gebäude als Co-Working-Space für Zalando. Im Gegensatz zum alten Kaufhof hat es sich deutlich nach oben entwickelt.

#### **B-Plan V-52 Andreasbrache / Neubau Krautstraße 30 - Verfahren in Abstimmung**

Das Andreasquartier/-viertel besteht aus 2 Teilen, ein großes brachliegendes Gelände (Andreasstraße Ecke Krautstraße) und westlich angrenzend ein schmaleres Grundstück. Dort soll ein Appartementriegel entstehen, mit Kleinstwohnungen, Höhe 38m (Krautstraße 30). Es gibt bereits eine Baugenehmigung. Die Wohnungen sollen möglichst preisgünstig angeboten werden.

#### **Holzmarkt-Schwimmbad - in Abstimmung**

Nördlich an das „Wissenswerk“-Grundstück angrenzend. Dort befindet sich die Schwimmhalle der Berliner Bäderbetriebe. Sie ist sehr sanierungsbedürftig und es drohte der Beschluss, dass die Schwimmhalle geschlossen werden muss. Da es das einzige Angebot an dieser Stelle im Bezirk ist, sind sie sehr froh, dass die Wohnungsbaugesellschaft Berlinovo zusammen mit den Berliner Bäderbetrieben ein Projekt entwickelt - in einem großen Sockel soll ein großes Schwimmangebot entstehen, auch z.B. mit Schwerpunkt Schulschwimmen. Auf den Sockel sollen drei Einzelgebäude gesetzt werden, die Wohnen, studentisches Wohnen und Gewerbe (Büro) beinhalten.

Dieses Projekt ist noch in der Projektentwicklung, an der Holzmarktstraße würde dieses Gebäudeensemble bis zu 45m erreichen können.

## **Wissenswerk**

Westlich an das Holzmarkt-Viadukt angrenzende Grundstück. Dort entsteht ein Projekt mit sehr vielen Nutzungen: Wohnen, Gemeinschaft, Gastronomie und öffentliche Bereiche, die den Blick in den Spreerraum zulassen.

## **Woher kommen die Höhenentwicklungen?**

Es gibt nicht überall Bebauungspläne (B-Plan/B-Pläne) und in den Gebieten, in denen keine vorhanden sind, besteht trotzdem Baurecht nach §34 Baugesetzbuch. Demnach fügen sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung in das bereits vorhandene Umfeld ein, d.h. die Punkthochhäuser, die großen Wohnriegel und die „Schlange“ nördlich der Kraustraße mit 35, 36m Höhe sind maßgeblich als Richtwert für Neubauten.

## **Verständnisfragen**

### **Warum gibt es Baurecht ohne einen Bebauungsplan?**

#### **Antwort Matthias Peckskamp:**

Da B-Pläne viel Zeit benötigen und die Gemeinde nicht jederzeit B-Pläne aufstellen kann, soll der § 34 Baugesetzbuch auch Projekte ohne B-Plan ermöglichen, wenn sie nicht den Interessen der Kommune zuwiderläuft.

Die Maßstäbe daran ergeben sich aus der Umgebung. Einerseits bemisst sich ein Bauprojekt an den Nutzungen im Umfeld: Z.B. ist in einem Wohngebiet ein geplantes Wohnhaus zulässig. Andererseits müssen auch die Gebäudehöhen in der Umgebung betrachtet werden: Wenn gleichmäßige Gebäudehöhen in einem Gebiet vorhanden sind und das geplante Projekt diese Gebäudehöhen nicht überschreitet, wird es genehmigt. Überschreitet die Gebäudehöhe die Umgebungshöhen oder die Nutzung ist anders als im Umfeld, dann braucht es einen Bebauungsplan.

### **Was passiert gegenüber in Mitte? Gibt es Ideen, beide Gebiete zu verbinden?**

#### **Antwort Matthias Peckskamp:**

Die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg besitzen jeweils eigenständige Planungshoheit. Die Frage nach einer besseren Verbindung ist dennoch berechtigt. Mit der Rekonstruktion der Eisfabrik z.B. wird es dort jetzt nach vielen Jahren Nutzungen geben, die das Gebiet interessanter und lebendiger machen

Die Planungen in Mitte basieren auf den Entscheidungen der BVV in Mitte. Dennoch wird der Spreerraum von beiden Bezirken zusammen gedacht.

## Wie hoch ist das Wissenswerk?

### Antwort Matthias Peckskamp:

Das Wissenswerk hat eine Höhe von ca. 40/41m. Das Schwimmbad-Haus hat verschiedene Höhen, zwischen 35m und vorne zur Straße ca. 42-45m.

## Was ist mit dem Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“? Soll diese Versammlung den Bürger\*innen-Entscheid kippen?

### Antwort Bezirksstadtrat Schmidt:

Wie in der Einführung gesagt, die Bezirksverordnetenversammlung hat das Bezirksamt beauftragt, diese Veranstaltung durchzuführen, um sie dann auszuwerten und eine Entscheidung zu treffen. Es geht aber nicht um den gesamten Bürger\*innen-Entscheid, sondern nur punktuell um den Holzmarkt. Desweiteren geht er davon aus, dass es noch eine Debatte in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu diesem Projekt geben wird, an der sich Interessierte beteiligen können.



Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

## **4.1 Vorstellung Entwurf HAUS EINS**

Im Auftrag der Vorhabenträgerin Holzmarkt 25 eG skizziert Benjamin Scheerbarth, Architekturbüro OPS, die städtebauliche Entwicklung rund um den Holzmarkt und die Anfangsplanung des Holzmarkts zur Zeit der Mediaspree-Planung 2008. Demgegenüber steht das Holzmarkt-Projekt mit mehr Grünflächen, mehr Öffentlichkeit und Kultur, direkt am Ufer.

Er betont, dass der Holzmarkt noch nicht fertig ist - es gibt noch zwei unfertige Bebauungsfelder mit temporären Nutzungen. Eines davon ist das HAUS EINS, wo derzeit provisorisch der Club Kater Blau steht. Zudem ist ein Gästehaus auf der Fläche der „Strandbar Pampa“ geplant.

Anschließend verweist der Planer auf die Ansprüche der Holzmarkt-Genossenschaft, auf dem Baufeld des „Haus 1“ bezahlbaren Raum zu schaffen, ökologisch zu bauen und die Freiflächen zu erhalten. Hinzu kämen das Planungsrecht sowie der Bürger\*innen-Entscheid, wodurch in der Summe der aktuelle Entwurf für das „Haus 1“ entstand.

Zuletzt werden die angedachten Nutzungskategorien vorgestellt. Das Erdgeschoss und das oberste Geschoss sollen öffentlich zugänglich sein. In das erste Geschoss soll der Club einziehen und darüber bezahlbarer Raum für Kultur-, Kreativ- und Sozialgewerbe entstehen.

Weitere Informationen zum Haus EINS können [hier](#) eingesehen werden.

## **4.2 Redebeitrag Genossenschaft für urbane Kreativität eG**

Friedrich Sefranek stellt das Holzmarkt-Projekt vor und verweist darauf, dass die bauliche Entwicklung des Holzmarkt-Grundstücks im Wesentlichen dem Bürger\*innen-Entscheid entsprach, abgesehen von den 50m Uferabstand.

Die Präsentation kann [hier](#) eingesehen werden.

## **5. Baurechtliche Kommentierung durch den Leiter des Stadtplanungsamts**

Matthias Peckskamp erläutert die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben: Es gibt einen festgesetzten B-Plan von 2006, der als Grundlage dient. Demnach ist ein Hochhaus mit 82m Höhe zulässig. 2008 gab es den Bürger\*innen-Entscheid und daran anschließend die Entscheidung im Bezirksamt, ihm zu folgen, wo es möglich ist. Da auch die Holzmarkt-Genossenschaft einen anderen Ansatz als die damalige Mediaspree-Planung verfolgte, wurde ein neuer B-Plan aufgestellt, der aber noch nicht festgesetzt ist, sich also noch im Verfahren befindet.

Daraus ergibt sich die Situation, dass es zwar nach altem B-Plan Baurecht gibt, der neue B-Plan aber andere Ziele verfolgt, weshalb die Genehmigung für das HAUS EINS versagt werden müsste. Sollte das Stimmungsbild das HAUS EINS befürworten, könnte die vorgestellte Planung in den neuen B-Plan aufgenommen und nach altem Baurecht genehmigt werden. Gäbe es kein positives Votum für das HAUS EINS, müsste die Verwaltung den neuen B-Plan so fortführen und eine Genehmigung wäre rechtlich nicht möglich.

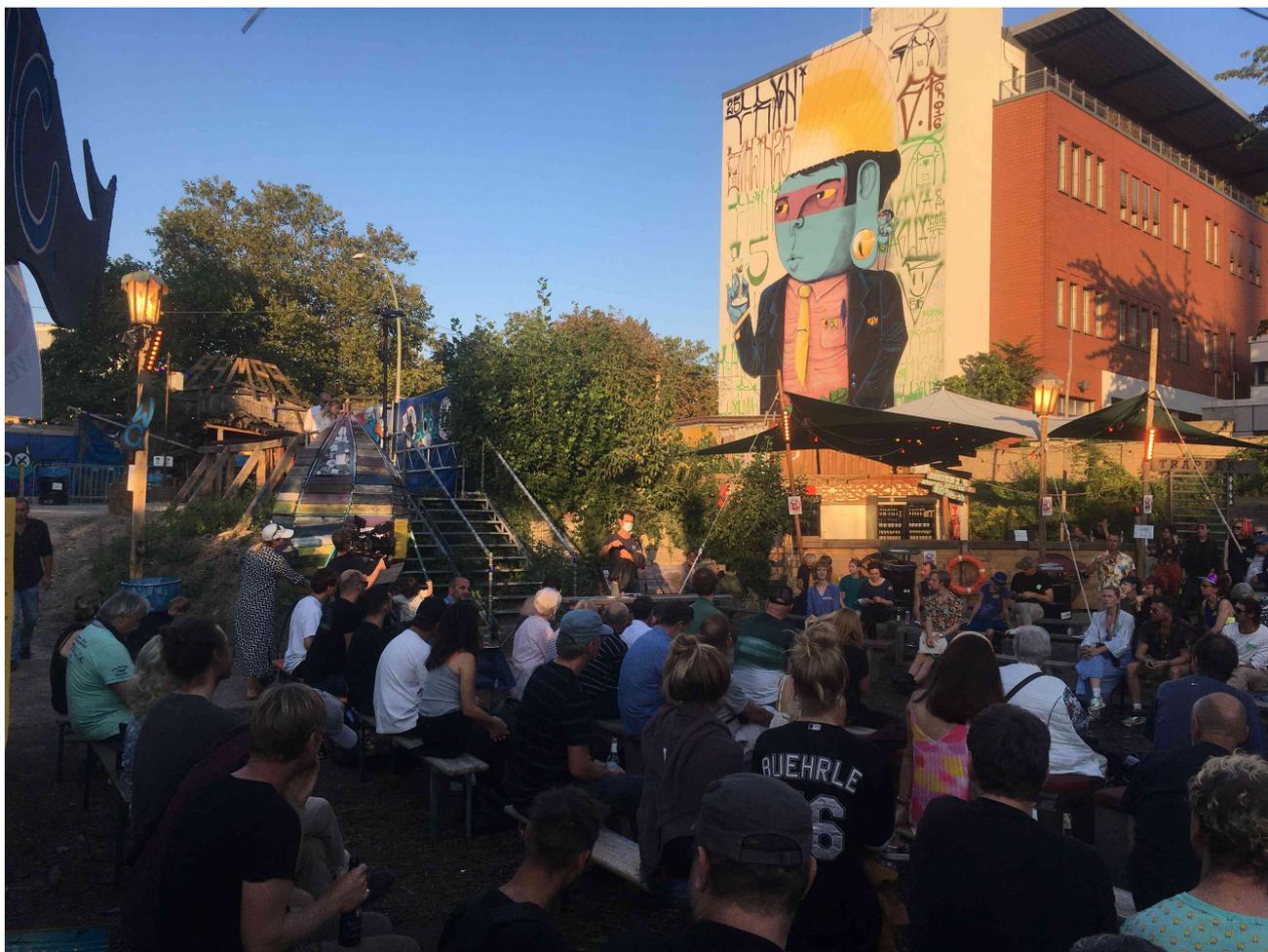


Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

## 6. Moderierte Diskussion

Jenny Goldberg wiederholt die Kernfrage und eröffnet die Diskussion. Die meisten Redebeiträge befürworteten das vorgestellte Bauvorhaben, nur wenige Beiträge kritisierten die Missachtung des Bürger\*innen-Entscheids (Höhe und Abstand vom Ufer). Stattdessen kritisierten Anwohner\*innen vielmehr die Lärmbelästigung durch Clubnutzung und Freiflächenaufenthalt.

Demgegenüber wurde oft die Einmaligkeit des Projekts im Mediaspree-Raum betont, das unbedingt erhalten bleiben muss. Insbesondere die bezahlbare Räume für Kulturschaffende sind ihnen wichtig, die in Berlin nur schwer zu finden sind. Die geplanten Nutzungsarten im HAUS EINS stießen überwiegend auf Zustimmung, vereinzelt wurde aber Wohn- statt Gewerberaum gefordert.

Zudem wurde die Zugänglichkeit des Spreeufers und der Uferweg thematisiert. Der Vertreter der Holzmarkt 25 eG merkt an, dass das Bezirksamt für die Umsetzung politischer Beschlüsse verantwortlich ist. Auf ihrem Grundstück ist das Ufer jederzeit zugänglich. Außerdem haben sie zusammen mit der Abendrot-Stiftung den Uferweg von den Berliner Wasserbetrieben erworben, den sie auch gestalten.

Laut Bezirk muss die Uferwand am YAAM noch saniert werden, bevor der Uferweg für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Mit den Betreiber\*innen/Eigentümer\*innen des sich nordwestlich anschließenden Grundstücks wird derzeit über die Fortsetzung des Uferwegs gesprochen. Zwischen Radialsystem und Holzmarkt ist der Uferweg begehbar und die Grünfläche entlang des Mauerdenkmals als Freiraum gesichert.

Die komplette Diskussion kann in der Langversion der Veranstaltungsdokumentation eingesehen werden, die [hier](#) abrufbar ist.

## 7. Stimmungsbild

Die Abstimmung im Plenum sowie die Abstimmung mit dem zugehörigen Klebeband auf dem Abstimmungsblatt hat Folgendes ergeben:

**116** Teilnehmer\*innen haben abgestimmt. 25 haben nicht abgestimmt.

- Es gab **111** Ja-Stimmen, **3** Nein-Stimmen und **2** Weiß nicht-Stimmen
- 49 Einwohner\*innen (Gelb) haben mit Ja und 2 mit Nein gestimmt.
- 26 Teilnehmer\*innen aus der Zivilgesellschaft (Blau) haben mit Ja, 1 Nein und 2 mit Weiß nicht gestimmt.
- 35 Genoss\*innen (Grün) haben mit Ja gestimmt.
- 1 Politikerin (Rosa) hat mit Ja gestimmt

## 8. Verabschiedung

Ende 19.30 Uhr.

Zu den Infos der Veranstaltung gelangen Sie mit folgendem QR-Code:



# Anhang

## A. Dokumentation Teilnehmende nach Postleitzahlen

Liste Postleitzahlen Friedrichshain-Kreuzberg  
 Veranstaltung Holzmarktstraße 25. am 09.09.2021

Kreuzberg		Friedrichshain		Mitte	
10785	27	10243	30	10179	20
10961		10245			
10963		10247			
10965		10249			
10967		<del>10249</del>			
10969					
10997		Keine Angabe			
10999		Keine Angabe			
10243		Keine Angabe			

10243 ||  
 10245 |  
 10247 |  
 10969 |

141

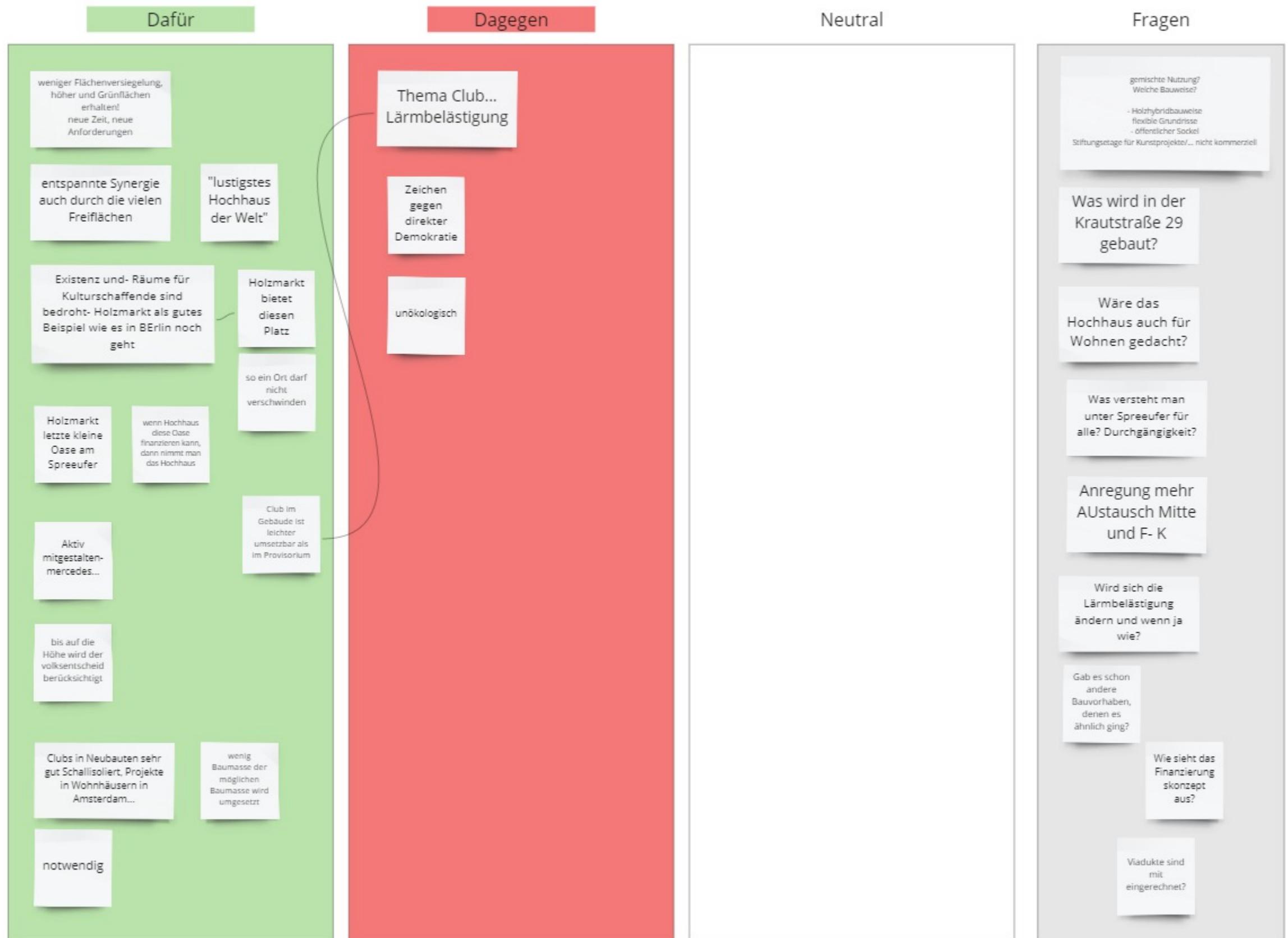
 54

||||| 10

1

Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

## Kann für das geplante Hochhaus vom Bürgerentscheid "Spreeufer für alle" abgewichen und eine größere Höhenentwicklung mitgetragen werden?



B. Grafische Dokumentation der Diskussion

# C. Dokumentation der Abstimmung

**Öffentliche  
Einwohner\*innenversammlung**  
zum Bauvorhaben Holzmarktstr. 25

**Kann für das geplante Hochhaus vom Bürgerentscheid „Spreerraum für alle“ abgewichen und eine größere Höhenentwicklung mitgetragen werden?**

---

## Ja !

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Johannes**  
**FRIEDRICH GUK**  
**MARCO**  
**TEK**  
**BENJAMIN**  
**RONA**  
**Ilja Minaad (Subcommission)**

## Nein !

1

Einwohner\*innen  
49 Ja  
2 Nein

Zivilgesellschaft  
26 Ja  
1 Nein  
2 weiß nicht.

Politik  
1 Ja  
0 Nein

Gewerkschaft Holzmarktstr. 25  
35 Ja  
0 Nein

---

Abgegebene Stimmen  
**116**

111 Ja  
3 Nein  
2 weiß nicht

Teilnehmer\*in  
**141**

25 haben nicht abgestimmt

## Weiß nicht !

1  
2

Einwohner\*innen  
27 Personen aus Kreuzberg  
30 Personen aus Friedrichschei  
Einwohner\*innen

20 Personen aus Mitte  
Einwohner\*innen

---

64 Personen ohne PLZ  
~~aus Kreuzberg, Friedrichschei, Mitte~~  
Gewerkschaft, Zivilgesellschaft, Politik

Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

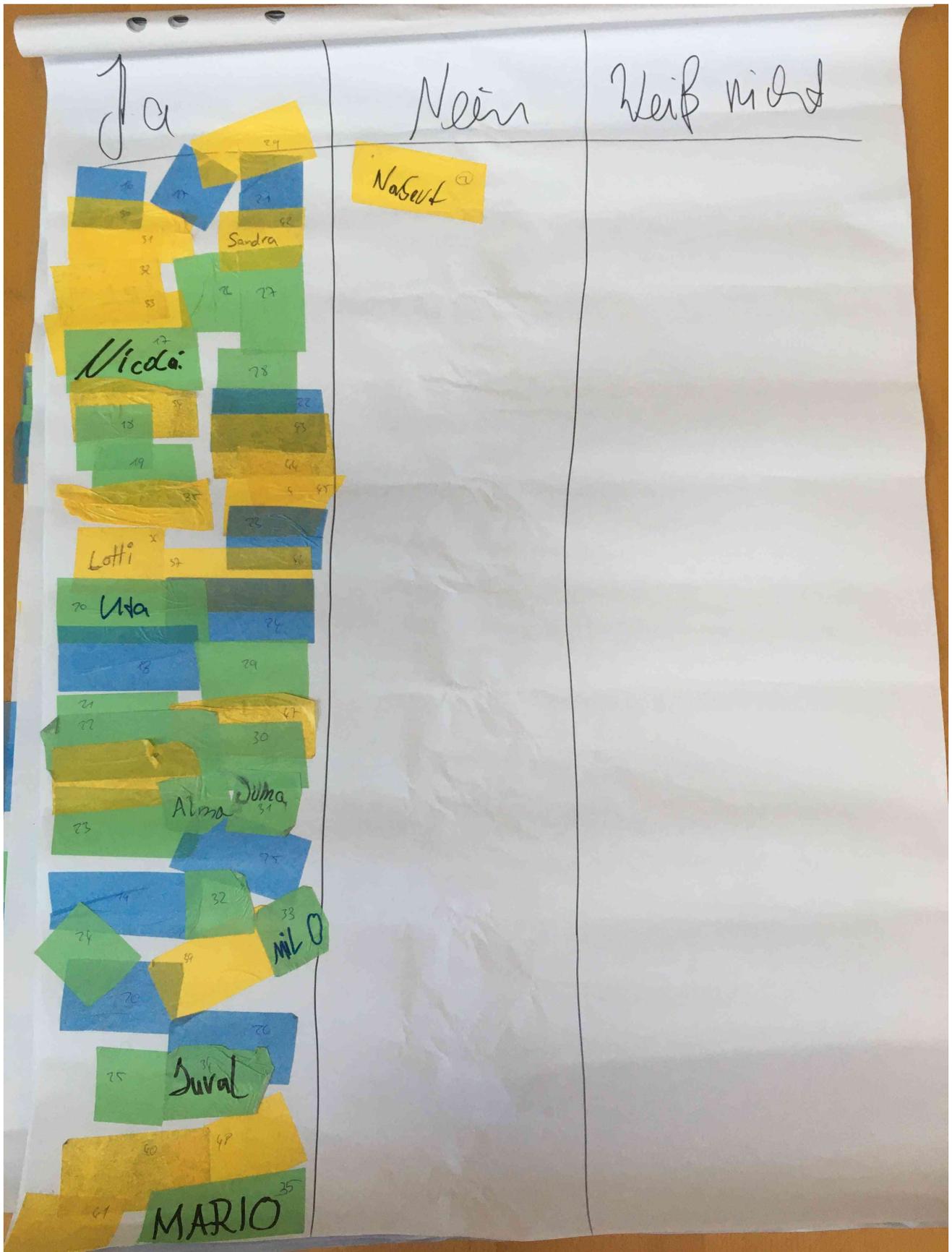


Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

ja

Nein

Weißnicht.

PEGGY (1)  
D IV SPD-FRAKT

(1)

89

Foto: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.