

# Erst Protest, dann Prosit

Zur Eröffnung des Ergänzungsneubaus der Alice-Salomon-Hochschule in Hellersdorf wird Bausenator Gaebler auch von wütenden Anwohnern empfangen.

Oskar Paul

**Hellersdorf.** Ganz allein stapft der Bausenator von seinem Dienstwagen in Richtung des Neubaus an der Alice-Salomon-Hochschule (ASH) in Hellersdorf. Dort wartet eine Handvoll Demonstranten auf Christian Gaebler (SPD). Sie halten Pappplakate in Händen, in den Boden haben sie Schilder gerammt. Darauf stehen Sätze wie: „Statt Abriss: Erhalt, Sanierung, Umbau.“ Und sie wollen dem Senator einen Brief mit Forderungen übergeben. Unterzeichnet haben ihn sieben Anwohnerinitiativen, die sich gegen größere und kleinere Bauvorhaben im Bezirk

wehren. Einige von ihnen haben bereits Tausende Unterschriften für ihre Anliegen gesammelt. Sie kritisieren, dass die Bauvorhaben gegen die Interessen der Nachbarn durchgesetzt werden, und fordern eine „gemeinwohlorientierte“ Baupolitik. Auch die Linke mischt beim Protest mit. Die Bundestagsabgeordnete Katalin Gennburg ruft ins Mikrofon: „Marzahn-Hellersdorf ist fertig gebaut.“

Als Gaebler ankommt, bekommen viele der rund 30 Demonstrierenden erst mal kaum mit. Er spricht mit dem Anmelder der Demo, nimmt den Brief entgegen, betritt das Gebäude. Denn der An-



Bausenator Christian Gaebler (l., SPD) im Gespräch mit Anwohner Siegfried Nord.

M. Gambarini / FFS

lass seines Besuchs ist h ein freudiger: die Eröffnung des Ergänzungsneubaus der ASH. Zehn Stockwerke hoch, mit Platz für bis zu 1700 Studierende, 48,6 Millionen Euro teuer. Gebaut während der Pandemie, während des Kriegs gegen die Ukraine – Bauen

war in den letzten Jahren nicht einfach. Die Freude ist groß, dass der Bau jetzt endlich fertig ist.

Im Erdgeschoss des Ergänzungsneubaus stehen Menschen in Anzug und Kostüm. Dazwischen Studierende mit sogenanntem Palituch und selbst gedrehter Zigarette. Er glaube, der sei gut, sagt ein junger Mann über den Gratis-Prosecco.

Dann begrüßt die Hochschulpräsidentin Bettina Völter die Anwesenden. Man merkt ihr die Freude an. Endlich eine Mensa. Endlich das Archiv vor Ort. Der Standort sei jetzt schon „attraktiver“ geworden, sagt Völter. Besonders deutlich wird das, wenn man

im Theaterseminarraum steht. Im obersten Stock. Und seinen Blick über diesen weiten und grünen Bezirk schweifen lassen kann.

Bausenator Gaebler begrüßt die Gäste, ebenso wie Wissenschaftssenatorin Ina Czyborra (SPD). Knapp zehn Millionen Euro investierte die Hochschule selbst in den Bau. „Das sollte nicht der Weg sein“, sagt die Senatorin selbstkritisch. Geld sparen zu müssen, um bauen zu können, und dafür auf Professuren verzichten zu müssen. Dafür erntet sie hier natürlich Applaus. Auch die Bezirksbürgermeisterin Nadja Zivkovic (CDU) sagt ein paar Worte: „Wir sind Nachbarn. Und

wir gestalten den Raum gemeinsam.“ Das Rathaus ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Nach den Reden nimmt sich der Senator kurz Zeit für die Morgenpost. Zeit für die Anwohnerproteste, die Bebauung, die Nachverdichtung. Es brauche „Nachverdichtung“, so der Senator. Man wolle „bezahlbares Wohnen“ realisieren. „Da gibt es auch parteiübergreifend großen Konsens.“ Aber: „Richtig ist die Forderung, dass die Infrastruktur mitwachsen muss.“ Gleichzeitig will er sich nicht vorwerfen lassen, diese zu vernachlässigen. So habe man zum Beispiel zuletzt drei Schulen im Bezirk eröffnet.



# Weg frei für Hochhäuser am Gleisdreieck-Park

Exklusiv: Nach langem Streit um die „Urbane Mitte“ mit sieben Türmen bringt eine Planänderung den Durchbruch.

Joachim Fahrur

**Kreuzberg.** Für eines der umstrittensten Bauvorhaben im Berliner Zentrum zeichnet sich nach jahrelangen Debatten eine Lösung ab. Im Projekt „Urbane Mitte“ östlich des Gleisdreieck-Parks soll ein Großteil der geplanten Büros in Wohnungen umgewandelt werden. Zu 30 Prozent soll dort getreu dem Berliner Modell auch bezahlbarer Wohnraum entstehen. Entsprechende Informationen der Berliner Morgenpost wurden von der Senatsbauverwaltung und vom Investor Periskop AG bestätigt.

Darüber hinaus will das Land Berlin auch für weitere Entwicklungsprojekte des Unternehmens mithilfe des Bauturbos des Bundes die Nutzungen ändern und so bis zu 2000 zusätzliche neue Wohnungen ermöglichen. „Das wäre der Durchbruch für die Anwendung des Bau-Turbos in Berlin“, sagte der SPD-Abgeordnete und frühere Finanzsenator Matthias Kollatz der Berliner Morgenpost.

## Projekt bietet dreimal so viel Fläche wie neuer Tower am Alex

Jahrelang war es am Gleisdreieck nicht vorangegangen. Die städtebaulichen Ziele hatte das Land Berlin schon 2005 mit dem Entwickler vereinbart. Aber der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg war gegen die Pläne von sieben zwischen 25 und 90 Meter hohen Bürohäusern. 2024 und abschließend im vergangenen Jahr hatte Bausenator Christian Gaebler (SPD) die Planung der fast 120.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, das ist dreimal so viel wie der im Bau befindliche Turm „The Berlinian“ am Alexanderplatz bietet, an sich gezogen. Die Sockel der Türme stehen zum Teil über der neuen Nord-Süd-S-Bahn-Linie. Das Abgeordnetenhaus wird nun laut Kollatz im Februar den ersten Bebauungsplan für den südlichen Teil des Geländes südöstlich der Hochbahn hinter dem Veranstaltungszentrum „Station Berlin“ beschließen.

Die beiden dort vorgesehenen Gebäude sollen nach Worten von Kollatz nun für ein Hotel und studentisches Wohnen oder Wohnen auf Zeit genutzt werden. Dauerhaftes Wohnen ist dort wegen der Lärmbelastung nicht zulässig. Dazu soll eine 400 Quadratmeter

große Mehrzweckhalle entstehen. In die Erdgeschosse könnte Einzelhandel einziehen, auch soziale und kulturelle Projekte sollen dort Platz finden. Um die Gestalt der 25 und 49 Meter hohen Gebäude festzulegen, muss der Investor einen Architekturwettbewerb organisieren.

Für den nördlichen und größeren Teil des Milliardenprojekts mit fünf weiteren Hochhäusern hat Senator Gaebler nach Angaben seines Sprechers inzwischen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unterschrieben. In 14 Tagen soll der Plan im Amtsblatt veröffentlicht werden, dann beginnt das Beteiligungsverfahren, das in der Regel anderthalb Jahre dauert.

Vorgesehen sind in den Neubauten statt ausschließlich Büros nun auch Wohnungen und Gewerbe. Bisher hatte der von den Grünen regierte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg auch hier Wohnen ausgeschlossen. Die Rede ist nun von mehreren 100 Einheiten. Das genaue Potenzial für Wohnnutzung will das Land noch ermitteln lassen. Ein Sprecher des Investors Periskop bestätigte, dass man mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft über die Übernahme von einem oder

auch zwei Baufeldern verhandele. Dabei handelt es sich nach Morgenpost-Informationen um die Stadt und Land.

In die Erdgeschosse der Sockelgebäude, aus denen die Türme bis zu 24 Stockwerke in die Höhe wachsen, ist nun eine kleinteilige Nutzung für Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie und Freizeit vorgesehen. Auch die Brauerei Brlo, die auf dem Baufeld liegt, könnte womöglich integriert werden, heißt es. Nahe dem Bahnhof Gleisdreieck ist ein Einzelhandelsschwerpunkt mit bis zu 4000 Quadratmetern Verkaufsfläche geplant.

Aus Sicht des SPD-Politikers Kollatz habe man nun eine „Win-win-Situation“ geschaffen. Berlin hatte immer Wohnungen am Gleisdreieck gefordert, mit der verabredeten Planänderung habe



So sollten die Hochhäuser im Projekt „Urbane Mitte“ ursprünglich aussehen. Weber / Urbane Mitte Besitz S.à r.l



man nun „die Kuh vom Eis gebracht“. Angesichts des zunehmenden Büroleerstands in Berlin sei es auch für den Investor sehr positiv, mit seinem Projekt nunmehr andere Wege einschlagen zu können. „Jetzt wird dem Projektentwickler eine zeitgemäße Nutzung aufgetragen“, sagte Kollatz.

## Bau-Turbo soll weitere 2000 Wohnungen bringen

Unabhängig von dem Gleisdreieck-Projekt strebt Gaeblers Bauverwaltung mit Periskop einen weiteren Kooperationsvertrag an. Die Gruppe ist nach Angaben ihres Sprechers mit weiteren Immobilienentwicklungen in der Hauptstadt befasst. Für diese soll erstmals in größerem Stil der von Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) auf den Weg gebrachte „Bau-Turbo“ angewandt werden. Für die SPD genießt das Vorhaben auch deshalb politisch eine hohe Priorität, weil die Sozialdemokraten im Wahljahr 2026 dringend Erfolge in der Bau- und Mietpolitik vorweisen wollen.

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ermöglicht Kommunen mehr Flexibilität bei der Genehmigung von Wohnungsbauprojekten. Bebauungspläne,

## So könnten die Hochhäuser am Gleisdreieck einmal aussehen.

Sie sollen nun neben Büros auch Wohnungen beherbergen.

Die helle Fläche im Vordergrund sind die Beach-Volleyball-Felder neben der Hochbahn-Trasse. O&O Baukunst

die eine Büronutzung festlegen, können die Städte und Gemeinden leichter verändern und Wohnungen zulassen, ohne das ganze Verfahren von vorn beginnen zu müssen. „Der Bau-Turbo eröffnet hier neue Spielräume“, heißt es aus dem Haus der Bundesbauministerin.

In Berlin sollen die neuen Regeln zum Beispiel auf das von Periskop betriebene Bauvorhaben Landsberger Tor neben dem Ikea-Möbelhaus in Lichtenberg angewandt werden. Dort hatte der Stadtplanungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung hinsichtlich der 39.000-Quadratmeter-Bruttogeschossfläche schon im Herbst 2024 beschlossen, aus dem reinen Bürokomplex ein gemischtes Quartier mit Wohnen und Gewerbe zu machen. Hier sollen bevorzugt Studierende und Senioren eine Bleibe finden. Auch für andere Berliner Periskop-Projekte ist nun eine solche Planänderung vorgesehen.