


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Schwannstraße 3 – Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in Wohnen, Kita, Grundschule und Tagespflege

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, der GFZ, der Geschossigkeit und Gebäudehöhe, sowie für das Überschreiten von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5379/040. Das Vorhaben wird bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan setzt unter anderem hinsichtlich der Art der Nutzung ein Kerngebiet (MK), eine GFZ von 2,4, eine Gebäudehöhe von maximal 81,0 m über NN, sowie eine II-, V- und XIII-Geschossigkeit fest. Des Weiteren ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Nutzung des bestehenden Bürohochhauses „Kennedydamm Center“ soll geändert werden. Im Erdgeschoss soll eine Tagespflege, eine Kita und eine private Schule errichtet werden. Ab dem 1. Obergeschoss sind 239 Wohneinheiten geplant. Im VII-geschossigen Gebäude sind u.a. Werks- bzw. Seniorenwohnungen geplant.

Die bestehenden Gebäude sollen durch jeweils ein Staffelgeschoss aufgestockt

werden. Ebenso ist eine Erweiterung mit verglasten Balkonen sowie Dachbegrünung inklusive Photovoltaikanlage geplant. Die bestehende Tiefgarage und die wesentliche Tragkonstruktion sollen erhalten bleiben. Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Die Baugrenze wird durch Balkone um maximal weitere 2,10 m überschritten.
Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Aufstockung um 5,00 m überschritten.
Die GFZ des Bauvorhabens soll 3,0 betragen.

Die Gebäude sind VII und XIV-geschossig geplant.

Aufgrund der Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Die Überschreitung der Baugrenze durch größere Balkone dient zum einen der Barrierefreiheit, zum anderen aber auch dem Immissionsschutz. Die Balkone werden mit transparenten Prallscheiben ausgestattet um eine signifikante Reduktion des Schalldurchtritts zu schaffen. Somit dient die Befreiung der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist diese weiterhin niedriger als andere Hochpunkte im direkten Umfeld. Das schräg gegenüberliegende Bürogebäude unter der Adresse Johannstraße 1 ist zum Beispiel etwa um 20 m höher als das geplante Vorhaben. Die Überschreitung der GFZ dient der Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen, flächensparenden und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Durch die geplante innerstädtische Nachverdichtung wird vorhandene Infrastruktur effizient genutzt, ohne einen zusätzlichen Flächenverbrauch der begrünten Außen- und Aufenthaltsflächen.

Die Überschreitung der Geschossigkeit dient ebenso dazu keinen zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen. Zusätzlich unterschreitet die geplante Aufstockung des Gebäudes Gebäudehöhen in der näheren Umgebung weiterhin deutlich. Unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist aus Sicht der Verwaltung hier auch eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück genehmigungsfähig – auch mit den erhöhten Ausnutzungsziffern hinsichtlich der Geschossigkeit, Gebäudehöhe und der GFZ. Dies ist möglich vor dem Hintergrund, dass nicht nur die Ressourceneffizienz gesteigert, sondern auch eine erhebliche Reduktion von CO₂-Emissionen erreicht wird, insbesondere im Vergleich zu einem kompletten Abriss und anschließenden Neubau.

Die geplante Bestandsumwidmung von Büronutzung zu Wohnen entspricht dem Ziel der Stadt, bestehende Bausubstanz zu erhalten, Leerstände zu vermeiden und Flächen im Innenbereich nachhaltig zu nutzen.

Die Umsetzung öffentlich-geförderten Wohnraums ist in diesem Projekt nicht möglich, da aufgrund des Charakters als Hochhaus und begrenzter Freiraummöglichkeiten sowie der hohen Lärmbelastungen davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben nicht die Förderbedingungen des Ministeriums erfüllen wird. Zudem handelt es sich um eine Bestandsumnutzung, die je nach Fallgestaltung, individuell zu betrachten und zu verhandeln ist. Die geplanten Seniorenwohnungen bzw. Wohngruppen sind Maßnahmen im Sinne des Baulandmodells, die als funktionale Kompensation zu bewerten sind, da sie ebenfalls der sozialen Durchmischung und Daseinsvorsorge dienen.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
Regelgeschoss I
Regelgeschoss II
Regelgeschoss III
Dachaufsicht
Längsschnitt
Süd-Fassade
Vogelperspektive
Einfahrt