

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 05. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juni 2019)

zum Thema:

Kinoabriss & Hochhausneubau am Treptower Park?

und **Antwort** vom 24. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juni 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/19833
vom 05.06.2019
über Kinoabriss & Hochhausneubau am Treptower Park?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was soll die planungsrechtliche Grundlage für einen Neubau eines Bürohochhauses mit Hotel in der Elsenstraße 115 sein, wo derzeit ein Kinokomplex mit weiterem Einzelhandel im Erdgeschossbereich steht?

Antwort zu 1:

Das Grundstück Elsenstraße 115 liegt im unbeplanten Innenbereich. Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Um ein Hochhaus realisieren zu können, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Hochhausleitbildes des Senats ggf. als vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Frage 2:

Ist der Abriss des Kinokomplexes genehmigungspflichtig; ist der Abriss bereits in Aussicht gestellt worden und wenn ja, durch welche Behörde?

Antwort zu 2:

Gemäß § 61 Abs. 3 Bauordnung von Berlin ist der Abriss des Kinokomplexes nicht genehmigungs-, aber anzeigepflichtig. Dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht im

Bezirksamt Treptow-Köpenick liegen derzeit noch keine konkreten Informationen zu einem geplanten Abriss vor.

Frage 3:

Wie hoch beziffert der Vorhabenträger die Investitionssumme?

Antwort zu 3:

Derzeit wurden für das Grundstück Eisenstraße 115 lediglich Massenstudien/Vorüberlegungen für ein gewerblich genutztes Vorhaben vorgestellt. Eine Investitionssumme wurde seitens des Vorhabenträgers noch nicht genannt.

Frage 4:

Wie hat sich das Baukollegium in seiner Sitzung vom 29.04.2019 zu dem Vorhaben positioniert; was empfiehlt das Gremium den genehmigenden Behörden?

Antwort zu 4:

Das Protokoll der 74. Sitzung des Baukollegiums am 29.04.2019 wird gemäß Geschäftsordnung zu Beginn der nächsten Sitzung des Baukollegiums am 19.08.2019 verabschiedet. Somit ist die Antwort vorbehaltlich der Verabschiedung des Protokollentwurfs zu verstehen.

Aus Sicht des Baukollegiums ist die Positionierung eines Hochhauses an dem Standort Eisenstraße 115 städtebaulich grundsätzlich verträglich. Das Baukollegium bescheinigt dem skulpturalen Entwurf eine hohe Qualität und eine sensible städtebauliche Einpassung. Die Höhe des Turms von ca. 76 Metern wird für die Proportionen des Gebäudes selbst und für den Zusammenhalt der Umgebung als richtig empfunden. Die Empfehlungen des Baukollegiums sollen dazu anregen, den Mehrwert eines Hochhauses für diesen Standort und das angrenzende Quartier herauszuarbeiten und die Objekt- und Prozessqualität zu sichern.

Die Empfehlungen des Baukollegiums zielen insbesondere darauf, mit dem Vorhaben erstens eine Adresse am Park zu entwickeln und zweitens gemeinwohlorientierte Nutzungen zu integrieren.

Entwicklung einer Adresse am Park:

Der Ort kann aus mehreren Gründen von einem Hochhaus profitieren. Es besteht eine durch die Verkehrswege Eisenstraße und S-Bahntrasse gebildete infrastrukturelle Barriere zwischen dem Treptower Park und dem Bezirk Alt-Treptow.

Durch die Bildung eines Hochpunktes kann die Adresse am Park gestärkt werden. Das Gebäude soll sich als „Hochhaus am Park“ präsentieren, welches die besondere Lagequalität wertschätzt und für die Öffentlichkeit erlebbar macht. Daher kommt der Programmierung eine besondere Bedeutung zu. Funktionen und Zugänglichkeiten sind so zu organisieren, dass ein hohes Maß an Öffentlichkeit besteht. Das Erdgeschoss soll möglichst öffentlich und publikumswirksam ausgebildet werden. Die Erlebbarkeit des Parks durch eine Gastronomie im Dachgeschoss wird befürwortet, auch das Dach des Sockels sollte zugänglich sein und zusätzliche Angebote bieten. Die Gestaltung der Dachflächen ist wichtig, vor allem bei der überzeugenden skulpturalen Figur des Baukörpers.

Integration von gemeinwohlorientierten Nutzungen:

Für die Nutzungsmischung sollen soziale oder kulturelle Einrichtungen einbezogen werden. Der Bedarf an Flächen im Quartier für soziale, am Gemeinwohl orientierte

Nutzungen, die der Nachbarschaft etwas „zurückgeben“, ist zu ermitteln und zu berücksichtigen, damit das Gebäude im Quartier „ankommen“ kann. Es besteht eine erhöhte Anforderung an die Partizipation- und die Beteiligungsprozesse über das Bebauungsplan-Verfahren hinaus. Bei der Programmierung sollte die Nachbarschaft einbezogen werden.

Des Weiteren empfiehlt das Baukollegium die Entwicklung eines nachhaltigen Gebäudekonzepts.

Darüber hinaus hat das Baukollegium den genehmigenden Behörden keine expliziten Empfehlungen übermittelt.

Frage :5

Wurde dezidiert auf den durch Abriss und Hochhausneubau entstehenden Mehrwert, der an die umliegenden Nachbarschaften in geeigneter Weise zurückzugeben sei, verwiesen?

Antwort zu 5:

Die mit einem Hochhaus erstmals mögliche Blickbeziehung zum Treptower Park sowie die Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit sowohl baulich als auch durch funktionale Angebote wurden als deutlicher Gewinn für den Ortsteil herausgestellt. Auch die damit verbundene deutliche Aufwertung des Ortsteilzentrums, sowohl stadtstrukturell als auch angebotsseitig, wird hier als ein wichtiger zu berücksichtigender Aspekt gesehen.

Frage 6:

Welche Rahmenbedingungen hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick gegenüber dem Vorhabenträger formuliert?

Antwort zu 6:

In den Vorabstimmungen wurde v.a. die städtebaulich-funktionale Einbindung thematisiert. Wesentliche Voraussetzungen waren die seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formulierten ersten Hinweise an eine Hochhausplanung, die auch im Weiteren beachtlich sind. Unter Bezug auf Lage und Grundstückszuschnitt (Dreiecksfläche) wurde der Schwerpunkt der Höhenentwicklung im nördlichen Grundstücksbereich gelegt, jedoch ohne in Konkurrenz zu den „Treptowers“ als prägende Landmarke zu treten. Der Umgebungsbezug im südwestlichen Bereich und zum Parkcenter sollte durch eine differenzierte Höhenstaffelung unter baulicher Einbindung der Technikgeschosse erreicht werden. Zudem erfordert der Standort eine besondere architektonische Auseinandersetzung, die im Weiteren auch im Kontakt zum Baukollegium entwickelt werden soll – unter Beachtung energetischer/ klimatischer Aspekte.

Eine Herausforderung stellt die verkehrliche Einbindung dar. Im Rahmen einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung sollen alle Verkehrsarten, auch in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen, betrachtet werden. In Bezug auf das Nutzungskonzept ist eine Konkretisierung im weiteren Verfahren – auch im Hinblick auf die Tragfähigkeit bestimmter Angebote – und die Anbindung ans Quartier nötig. Wohnen schließt sich am Standort aus. Grundsätzlich wurde auf eine Entwicklungsfähigkeit nur über Planungsrecht - vorhabenbezogener Bebauungsplan - verwiesen, was mit entsprechenden Finanzierungszusagen durch den Vorhabenträger verbunden sein wird.

Frage 7:

Welche Aussagen aus dem derzeitigen Entwurfsstand des Hochhausentwicklungsplans lassen sich für das Vorhaben ableiten?

Antwort zu 7:

Aus den Informationen der zuständigen Senatsverwaltung zum künftigen Hochhausleitbild geht hervor, dass eine gewisse Zentralität der Lage und eine mindestens gute ÖPNV-Anbindung wesentliche Kriterien für die Eignung der Ansiedlung von Büro- und Geschäftshochhäuser sein werden. Beide Kriterien sind durch das Vorhaben erfüllt.

Mit Vorstellung des Entwurfs im Baukollegium wurde die geplante Einordnung und Ausrichtung im Rahmen des gesamtstädtischen Kontextes erläutert und im Ergebnis eine Weiterentwicklung ohne Wettbewerbsverfahren für sinnvoll erachtet. Zur Baurechtschaffung ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, finanziert durch den Vorhabenträger, zwingend.

Frage 8:

Welche Höhe plant der Vorhabenträger, welche Höhe kann sich das Bezirksamt und welche Höhe kann sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorstellen; woraus leiten sich die unterschiedlichen Vorstellungen zur Höhe des Hochhauses ab?

Antwort zu 8:

Die mit dem Bezirksamt vorabgestimmte und im Baukollegium durch den Vorhabenträger vorgestellte städtebauliche Entwurfsidee eines Hochhauses mit differenzierter Höhenstaffelung (max. XXII Geschosse, Staffelung XI- bzw. V- geschossig) wurde auch durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Standort als angemessen befunden. Insofern gibt es hier eine Übereinstimmung aller Beteiligten.

Frage 9:

Welche Bereiche innerhalb des Vorhabens sollten öffentlich zugänglich sein?

Antwort zu 9:

Da es sich um eine erste Konzeptidee handelt, sind hier noch keine belastbaren Aussagen möglich. Vorgestellt und sinnvoll sind eine öffentliche Durchwegung des Areals (Piazza) sowie öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Basisgeschoss. Darüber hinaus wurden allgemein zugängliche Nutzbarkeiten der (jeweils) obersten Geschosse bzw. die Integration öffentlicher Nutzungen als Empfehlung des Baukollegiums formuliert und durch den Vorhabenträger wohlwollend aufgenommen.

Frage 10:

In welcher Weise würde gegenüber dem Vorhaben ein Mehrwert für den Kiez eingefordert werden?

Antwort zu 10:

Insgesamt geht es um ergänzende Angebote für den Kiez, welche die bereits durch den Vorhabenträger vorgestellten funktionalen Vorstellungen aufgreifen bzw. z.T. darüber hinausgehen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt hier eine Konkretisierung und weitere Abstimmungen zu Anforderungen und Möglichkeiten – auch im Rahmen der Bürgerinformation/-beteiligung im Kiez selbst. In welcher Form eine Sicherung erfolgen kann, wird im Rahmen des Planverfahrens zu klären sein.

Frage 11:

Wie passt sich das Vorhaben an das angrenzende Gartendenkmal Treptower Park an; welche Probleme sehen die Denkmalschutzbehörden dabei?

Antwort zu 11:

Der Standort ist durch ein derzeit gewerbliches Grundstück sowie den Bahndamm vom Gartendenkmal Treptower Park getrennt. Eine Fernwirkung ist, trotz filigraner Struktur und

moderater Höhenentwicklung, nicht ausgeschlossen. Im Hinblick auf den bisherigen Stand – erste Konzeptstudie – erfolgt im weiteren Verfahren die Einbindung auch der Denkmalschutzbehörde.

Frage 12:

Wie wird gewährleistet, dass alle Bäume erhalten bleiben?

Antwort zu 12:

Auf dem Grundstück Eisenstraße 115 selbst ist kein Baumbestand vorhanden, da es vollständig durch die aktuelle Bebauung eingenommen wird. Sollten im Rahmen der Abriss-/Bauarbeiten die vorhandenen Straßenbäume (5) trotz der gesetzlich vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen beeinträchtigt werden, ist hierfür Ersatz zu leisten. Der Treptower Park selbst wird nicht tangiert (s.a. zu 11).

Frage 13:

Würde es einen öffentlichen Vorplatz mit Aufenthaltsqualität geben; wenn nein, würde das Grundstück zu 100 Prozent überbaut?

Antwort zu 13:

Nach bisherigem Entwurfstand wird die bereits vorhandene Blockrandbebauung wieder aufgegriffen (fast 100 % Überbauung). Die verkehrliche Situation lässt zudem kaum eine angemessene Aufenthaltsqualität vor dem Gebäude zu. Daher sieht der bisherige Konzeptentwurf eine öffentlich nutzbare Durchwegung mit offener Plaza im Inneren des Gebäudekomplexes vor. Ausprägung, Qualität und genaue Lage werden im weiteren Verfahren zu qualifizieren sein.

Frage 14:

Wie wird sicher gestellt, dass die bisher kaum vorhandene Aufenthaltsqualität in der Eisenstraße nicht nur nicht schlimmer, sondern auch besser wird? Welche Ansprüche an Verbesserungen der Stadtqualität werden an den Vorhabenträger gestellt?

Antwort zu 14:

Im Hinblick auf die bestehenden verkehrsplanerischen Herausforderungen im Kreuzungsbereich bzw. in der Eisenstraße wird seitens des Vorhabenträgers stark auf alternative Mobilitätsformen gesetzt (ÖPNV, Rad). Inwieweit hier tragfähige Lösungen zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren untersucht werden (Verkehrs-/Mobilitätskonzept). Die Zielsetzung des Landes zur Stärkung des Mobilitätsverbundes ist hierbei ein wesentlicher Aspekt, ebenso Lösungen im Zusammenhang mit dem Parkcenter (ruhender Verkehr).

Frage 15:

Welche Aussagen stehen im zukünftigen Hotelentwicklungsplan bzw. in der Potenzialanalyse des Berliner Beherbergungsmarktes zu diesem Standort; verträgt der Standort ein weiteres Hotel?

Antwort zu 15:

Die Inhalte eines künftigen Hotelentwicklungsplanes sind dem Bezirksamt nicht bekannt und wurden auch im Baukollegium nicht thematisiert. Grundsätzlich wurde dem Vorhabenträger seitens des Bezirksamtes eine Tragfähigkeitsanalyse in Bezug auf das von ihm angestrebte Nutzungsprofil empfohlen – das vorliegende Konzept sieht derzeit eine Hoteletage im Basisgeschoss vor.

Frage 16:

Wäre an diesem Standort ein Hotel im Bebauungsplan genehmigungsfähig oder nach § 34 BauGB als Art der Nutzung zulässig?

Antwort zu 16:

Eine Hotelnutzung wäre nach Art der Nutzung gem. § 34 (1) BauGB auf dem Grundstück genehmigungsfähig. Das vorliegende Gesamtkonzept eines gewerblichen Hochhauses, das im Baukollegium vorgestellt und positiv aufgenommen wurde, bedarf der Umsetzung über Planungsrecht. In diesem Zusammenhang würde auch die Einordnung einer Hotelnutzung geprüft. Im Rahmen des gewerblichen Spektrums fügt sich ein Hotel grundsätzlich ein, zu klären wäre v.a. die Größenordnung in Bezug auf (verkehrliche) Auswirkungen.

Frage 17:

Wie verhielte sich ein Hotelneubau an diesem Ort zu den geplanten und leider auch genehmigten AGROMEX-Türmen, in denen ja ebenfalls Hotelbetrieb vorgesehen war?

Antwort zu 17:

Zielsetzung am Standort ist ein Bürohochhaus mit ergänzenden Nutzungen. Dazu gehört nach ersten Konzeptüberlegungen als eine Nutzung von anderen auch ein Hotel (derzeit < 10 % der Gesamt BGF). Ob diese Überlegung im weiteren Verfahren Bestand hat - als Teil des gewerblichen Spektrums - ist derzeit mangels vertiefender Untersuchungen/ Aussagen nicht abschließend festzustellen.

Frage 18:

Wäre alternativ zu einem Hotel auch ein Wohnanteil genehmigungsfähig bzw. zulässig; wenn ja, lässt sich dieser verbindlich einfordern?

Antwort zu 18:

Wohnen ist an diesem Standort keine planerische Alternative, schon im Hinblick auf die Insellage und verkehrliche Situation zwischen Bahn und Hauptverkehrsstrasse.

Frage 19:

Welche Verkehrsthemen stellen sich bei dem Vorhaben des Investors, insbesondere mit Blick auf den Fußgängerverkehr zwischen „ParkCenter“ und S-Bahnhof und in Verbindung mit dem in Aussicht stehenden Abschluss der A100 direkt an dem Grundstück des bisherigen Kinos?

Antwort zu 19:

Die Verkehrsproblematik wird im weiteren Verfahren zu betrachten sein.

Neben der verkehrlichen Erschließung (MIV) wird die größte Herausforderung die Weiterführung der A 100 (17.BA) und die damit einhergehende bauliche Entwicklung/ Einschränkung im angrenzenden Grundstück zum Bahndamm bzw. der Zeitfaktor hier sein.

Frage 20:

Wie ordnet sich das Vorhaben in die Planungen zum Weiterbau der Stadtautobahn A 100 mit dem Abschluss des 16. Bauabschnitt am Treptower Park ein?

Antwort zu 20:

Der Standort befindet sich südlich der Mündung der A 100 auf die B 96a, deren Fertigstellung für 2022 prognostiziert ist. Eine grundsätzliche verkehrliche Erreichbarkeit bzw. Anknüpfung durch die vorhandene Verkehrsplanung ist gegeben, v.a. im Hinblick auf den langen Vorlauf, den eine Umsetzung des Hochhausprojektes haben wird. Konflikte aufgrund der Baustellenhäufung, u.a. durch Weiterbau der A 100, sind jedoch nicht auszuschließen.

Frage 21:

Wie werden die Fragen zum Verkehr gelöst, sollte es zu dem Bauvorhaben kommen; ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen?

Antwort zu 21:

Ein Verkehrsgutachten ist zwingend und Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Frage 22:

Welche weiteren Schritte planen das Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Investor; wird ein städtebaulicher Vertrag angestrebt?

Antwort zu 22:

Grundlage für das weitere Vorgehen ist eine konkretisierte Planung durch den Vorhabenträger. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nötig, dies ist dem Investor auch bekannt. Bestandteil ist hierbei ein (städtebaulicher) Durchführungsvertrag.

Berlin, den 24.06.2019

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen