Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 14 288
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 25. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2014) und **Antwort**

Planungsrechtliche Zulässigkeit und stadtgestalterische Verträglichkeit des Alexa-Hochhauses

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

Frage 1: Wann ist der Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Hochhauses am Einkaufszentrum Alexa an der Alexanderstraße/Grunerstraße beim Bezirksamt Mitte eingegangen und welche Stellen hat das Bezirksamt Mitte darüber informiert?

Antwort zu 1: Der Antrag auf Bauvorbescheid ging beim Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte am 21.01.2014 ein. In das Verfahren wurden das bezirkliche Stadtplanungsamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II, Städtebau und Projekte, einbezogen.

Frage 2: Wann hat der Senat von dem Antrag auf Bauvorbescheid für das Alexa-Hochhaus an das Bezirksamt Mitte erfahren und warum hat er das Abgeordnetenhaus darüber im Zuge der Alex-Debatte nicht informiert?

Antwort zu 2: Die Bitte des Bezirksamtes Mitte um Stellungnahme im Rahmen der Informationspflicht nach § 17 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG BauGB) ging bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II, Städtebau und Projekte, am 26.02.2014 und die Präzisierung von Einzelfragen am 12.03.2014 ein. Die förmliche Einbeziehung des Abgeordnetenhauses in das Genehmigungsverfahren für Anträge auf Bauvorbescheid oder Baugenehmigung sieht das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch nicht vor. Gleichwohl hat der Senat den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner 40. Sitzung am 09.04.2014 über die Aktivitäten auf dem Baugrundstück informiert. Dies ist dem Wortprotokoll der Sitzung zu entnehmen.

Frage 3: Welche Abstimmungen haben zwischen dem Senat und dem Bezirksamt Mitte zum Umgang mit dem Antrag auf Bauvorbescheid stattgefunden?

Antwort zu 3: Über das in Antwort 2 dargelegte Stellungnahmeverfahren hinaus gab es keine Abstimmungen mit dem Bezirksamt Mitte.

Frage 4: Welche konkreten Anfragen und Antworten enthält der vom Bezirksamt Mitte laut Antwort auf die schriftliche Anfrage S 17/14010 erteilte Bauvorbescheid (bitte Bescheid als Anlage beifügen)?

Antwort zu 4: Siehe Kopie des Bauvorbescheides in der Anlage. Sowohl die Antragstellerin als auch die neue Grundstückseigentümerin haben der Veröffentlichung des Dokumentes zugestimmt.

Frage 5: Wie erklärt der Senat das zeitliche Zusammenfallen der Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses über Planänderungen am Alexanderplatz mit der Erteilung des positiven Bauvorbescheides durch das Bezirksamt Mitte am 8. Mai 2014?

Antwort zu 5: Der Bescheid Nr. 2014/ 223 wurde durch das Bezirksamt Mitte am 05. Mai 2014 erteilt, der Beschluss des Plenums des Abgeordnetenhauses zu den Planungen am Alexanderplatz erfolgte am 08. Mai 2014. Der Beschluss zielt nicht darauf ab, bestehendes Baurecht für Hochhäuser am Alexanderplatz generell einzuschränken, sondern ggf. veränderten Umsetzungsbedingungen anzupassen.

Frage 6: Hält der Senat an seiner Auffassung fest, dass die Änderung eines Bebauungsplanes dann erforderlich ist, wenn die geplante Wohnfläche innerhalb eines als Kerngebiet festgelegten Gebietes 50 Prozent der gesamten Geschossfläche umfasst oder übersteigt?

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Antwort zu 6: Die Prüfung der Wahrung der Gebietstypik kann nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen. Einen juristisch tragfähigen, generellen, arithmetischen Bemessungswert für den im Kerngebiet zulässigen Anteil an Wohnungen von maximal 50 % ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nicht bekannt.

Frage 7: Wie groß ist der Anteil der geplanten Wohnfläche in dem Hochhaus an der gesamten Geschossfläche und welche Auswirkungen hat dies auf die Entwicklungsfähigkeit aus dem festgesetzten Bebauungsplan I-B4d?

Antwort zu 7: Im Antrag auf Bauvorbescheid wurde die Frage nach der Zulässigkeit für Wohnflächen nicht gestellt und somit nicht beschieden. Der Antrag auf Baugenehmigung, in dem der Investor den Antrag auf die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan I-B4d zwischen 35 m und 150 m über Gehweg zulässige Wohnflächen stellen könnte, wurde noch nicht gestellt.

Frage 8: Welche Auswirkungen hätte die Aufhebung oder Änderung des B-Planes I-B4d angesichts der Tatsache, dass die 7-jährige Bindungsfrist verstrichen ist?

Antwort zu 8: Die Frist gemäß § 42 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezieht sich auf die Pflicht der Gemeinde für Entschädigungen nach Änderung der Planung innerhalb der Frist von 7 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Diese Frist ist seit dem 12.01.2013 verstrichen. Zudem stellt sich aus planerischer Sicht diese Frage nicht, da die Ziele des Bebauungsplans I-B4d weitgehend realisiert (Shopping Mall Alexa wurde 2007 fertig gestellt)und für die beiden noch nicht realisierten Vorhaben an der Voltairestraße und das Turmhochhaus rechtskräftige Vorbescheide erlassen wurden:

Im Übrigen hat das Abgeordnetenhaus mit dem Auftrag vom 08.05.2014 für das Workshopverfahren den Alexanderplatz als einen der Berliner Hochhausstandorte bestätigt und somit nicht in Frage gestellt.

Ein Planerfordernis für die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans I-B4d besteht somit nicht.

Frage 9: Welche Realisierungsfristen und sonstige Verpflichtungen des Investors enthält der für das Vorhaben abgeschlossene Durchführungsvertrag, wann ist dieser regulär ausgelaufen, wann wurde er mit welchen Argumenten und bis zu welchem Zeitpunkt verlängert?

Antwort zu 9: Die Fristen zur Realisierung von Bauvorhaben auf dem damaligen Baufeld des Bebauungsplanentwurfs I-B4a wurden im Grundstückskaufvertrag am 15.07.1999 zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und der damaligen Eigentümerin DEGEWO vereinbart. Den städtebaulichen Vertrag schloss Berlin am 28.03.2000 mit der damaligen Grundstückseigentümerin DEGEWO ab, dessen Bestandteil ein Durchführungsvertrag war.

Auf Grund der sich 2002 abzeichnenden neuen Investitionsziele zur Realisierung einer Shopping Mall und der dafür erforderlichen Arrondierungsflächen schloss die inzwischen mit den Verkäufen landeseigener Grundstücke beauftragte Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag mit der DEGEWO ab, in dem als neue Frist zur Fertigstellung der Hochbauten der 31.12.2009 fixiert wurde.

Wegen der mit dem Bebauungsplanverfahren I-B4d geänderten Planungsziele schloss Berlin am 06.10.2003 mit der DEGEWO und dem neuen Investor Immo Projekt Berlin Alexanderstraße Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG einen neuen städtebaulichen Vertrag ab, in dem auf die im Kaufvertrag enthaltene Fertigstellungsfrist verwiesen wurde. Während das Investitionsziel Shopping Mall innerhalb der Frist erfüllt wurde, bat die neue Grundstückseigentümerin Alexa Shopping Center GmbH die Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG um Verschiebung der Fertigstellungsfrist für das Turmhochhaus auf den 31.12.2015. Dem entsprach die Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG mit Zustimmung der Senatsvewaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Nach dem am 18.12.2013 zwischen der Alexa Shopping Center GmbH und der neuen Eigentümerin abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag hat die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH Co. KG unter Mitwirkung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die nachfolgenden Fristenregelungen zur Fertigstellung des Turmhochhauses mit den beiden vertragschließenden Seiten getroffen:

- Mit Bezug auf das Workshopverfahren wird die bisher auf den 31.12.2015 endende Frist zur gebrauchsfertigen Fertigstellung des Turmhochhauses bis zum Abschluss des Workshopverfahrens oder dessen vorzeitiger Beendigung durch Beschluss des Abgeordnetenhauses, mindestens jedoch bis zum 30.06.2015 unterbrochen.
- Nach Beendigung der Fristunterbrechung ist eine Fertigstellungsfrist von 3 Jahren, längstens bis 31.12.2018 vereinbart.
- Sofern der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger Verzögerungen bei der Herstellung des Turmhochhauses nicht zu vertreten hat, muss dieser bis spätestens 30.06.2018 den Antrag auf Verlängerung der Fertigstellungsfrist beim der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH Co. KG stellen. Dieser wird nach billigem Ermessen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über eine angemessene Fristverlängerung entscheiden.

Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen für das Erfordernis zur Verlängerung der vorgenannten neuen Fristen.

Die Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag hatten die Vertragspartner bereits 2010 bis auf die an die Erteilung einer Baugenehmigung gebundene Ausgleichszahlung für Kindertagesstättenplätze entsprechend der zugrunde gelegten künftigen Wohnnutzung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlussses erfüllt. Im Zuge des Genehmi-

gunsverfahrens für das Turmhochhaus wird zu prüfen sein, ob sich der Anteil für Wohnungen gegenüber der Vertragsgrundlage von 2003 verändert und entsprechende Regelungen zu Ausgleichszahlungen mit dem neuen Investor getroffen werden müssen.

Frage 10: Trifft es zu, dass ein (weiterer) Architekturwettbewerb für das Vorhaben geplant ist, wenn ja wann, mit welchen Kriterien und mit welchen Beteiligten von Berliner Seite?

Antwort zu 10: Nein, der Bauherr beabsichtigt, das Architekturbüro zu beauftragen, das den Wettbewerb für den Standort gewonnen hatte und stimmt die gestalterische Aktualisierung im Baukollegium ab.

Frage 11: Wie gedenkt der Senat darauf hinzuwirken, dass eine Beeinträchtigung der stadträumlichen Wirkung des Fernsehturms durch dieses Vorhaben, insbesondere aus der Sichtachse von Frankfurter Allee und Karl-Marx-Allee ausgeschlossen wird?

Antwort zu 11: Die grundsätzliche Einordenbarkeit des Turmhochhauses in die Stadtsilhouette war Bestandteil des mit der Festsetzung des Bebauungsplans I-B4d am 11.01.2006 beendeten Abwägungsverfahrens. Insoweit besteht hinsichtlich des Planungsrechtes grundsätzliche Beurteilungssicherheit.

Feinabstimmungen zur Gestaltung des in Planung befindlichen Turmes erfolgen durch das Baukollegium gemeinsam mit dem Bezirksamt Mitte an Hand von Visualisierungen und Bewertungen des Baukörpers im Stadtmodell.

Berlin, den 06. August 2014

In Vertretung

Regula Lüscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2014)

3 Bl. ANLAGE zur ANTWORT
S 17/14288

Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

ALEXA Shopping Centre GmbH
Hamborner Str. 53
40472 Düsseldorf

Bearbeiterin	Frau Reske
Gesch.Z. (bei Antwort bitte angeben)	100-2014-223-Stadt 2 508
Dienstgebäude	Müllerstraße 146 13353 Berlin
Zimmer	151
Telefon	030/9018-45868
Fax	030/9018-45773
Vermittlung	030-900
intern	918-
E-Mail	bianca.reske@ba-mitte.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
Internet	www.berlin.de/ba-mitte/org/bauaufsicht
Datum	05.05.2014

Grundstück: **Berlin - Mitte, Alexanderstraße, Grunerstraße**
Vorhaben: Errichtung eines Hochhauses mit unterirdischer Tiefgarage

Vorbescheid Nr. 2014 / 223

Antragsdatum: 20.01.2014 Eingang: 21.01.2014 zuletzt vervollständigt: 10.03.2014

Anlagen:

- 11 Blatt Bauvorlagen
- Gebührenbescheid

Aufgrund § 74 BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen dieser Vorbescheid erteilt.

1. Ist auf dem in der beigefügten Flurkarte rot umrandetem Grundstück unter Berücksichtigung der im beigefügten Bestandsplan dargestellten Baugrenze , die Errichtung eines Hochhauses (MK 1) mit einer Gebäudeoberkante von 150 m über Gehweg planungsrechtlich zulässig?

Ja, der Bebauungsplan setzt eine Oberkante von 150,00 m über Gehweg fest.

2. Ist auf dem in der beigefügten Flurkarte rot umrandetem Grundstück unter Berücksichtigung der im beigefügten Bestandsplan dargestellten Baugrenze eine Geschossfläche von 42.000 m² zulässig, die bis 42.000 m² als Bürofläche (im Sinne der BauNVO) genutzt wird?

Ja, der Bebauungsplan weist eine Geschossfläche von 42.000 m² aus. Aufgrund der Festsetzung als Kerngebiet ist Büronutzung zulässig.

3. Ist auf dem in der beigefügten Flurkarte rot umrandatem Grundstück unter Berücksichtigung der im beigefügten Bestandsplan dargestellten Baugrenze eine Geschossfläche von 42.000 m² zulässig, die bis zu 40.000 m² als Bürofläche und im Übrigen bis zum dritten Vollgeschoss kerngebietstypisch genutzt wird?

Ja, der Bebauungsplan weist für das Grundstück Kerngebiet aus. Hinsichtlich der im MK zulässigen Nutzungen schränkt der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen dahingehend ein, dass gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 3. Vollgeschosses nicht zulässig sind.

4. Können planungsrechtlich für die Nutzung des Hochhauses (MK 1) insgesamt 200 Stellplätze errichtet werden, davon unterhalb der Flächen des Hochhauses (MK 1) 104 Stellplätze und in der bereits erstellten Tiefgarage in Ebene -4 unterhalb des Multifunktionalen Einkaufszentrums (SO) 96 Stellplätze ?

Ja.

Der Vorbescheid bedeutet lediglich, dass dem Vorhaben bezüglich der gestellten Einzelfragen Hindernisse aus dem hier zu prüfenden öffentlichen Baurecht nicht entgegenstehen.

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.
Er gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Müllerstraße 146, 13353 Berlin, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Planungsrecht:

I-B4d vom 11.01.2006: Kerngebiet; Baukörperausweisung – OK 150,00m über Gehweg

Im Auftrag

Reske

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 29. Juni 2011 (GVBl. S.315)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Februar 2011 (GVBl. S. 55)