

**18. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Daniela Billig (GRÜNE)**

vom 11. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2021)

zum Thema:

**Gibt es ein Bauvorhaben am S-Bahnhof Jungfernheide?**

und **Antwort** vom 26. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mrz. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Daniela Billig (Grüne)  
über

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

**A n t w o r t**  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27012  
vom 11. März 2021  
über Gibt es ein Bauvorhaben am S-Bahnhof Jungfernheide?

---

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

Vorbemerkung:

Der Senat hat die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Siemensstadt 2.0 beschlossen. Zudem ist im Memorandum of Understanding (MoU) vom Oktober 2018 im Kapitel G unter dem Punkt 1.1 „ÖPNV“ festgelegt, dass die Projektpartner gemeinsam mit der Deutschen Bahn intensiv an der Reaktivierung der Siemensbahn arbeiten werden. Teil dieser Reaktivierungsplanungen sind zwangsläufig die notwendigen Vorbereitungen für die Planung und Realisierung des Brückenneubaus über die Spree und Einfädelung in den S-Bahn-Ring am S-Bahnhof Jungfernheide. Diese Planungen liegen zwar nicht im unmittelbaren Planungsbereich der Siemensstadt 2.0, sind aber essentiell für die Reaktivierung der Siemensbahn, da eine Wiederinbetriebnahme ohne eine neue Brücke über die Spree und Einbindung in den S-Ring nicht gelingen kann.

Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Erfüllung der Richtlinien der Regierungspolitik und des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 (gemäß § 29 MobG BE) die vorbereitenden Untersuchungen für die Verlängerung der Straßenbahntrasse von der Turmstraße bis zum S-, U- und Regionalbahnhof Jungfernheide beauftragt und durchgeführt. Ein wesentlicher Aspekt der vorbereitenden Untersuchungen war – neben den eigentlichen Trassenvarianten – die Untersuchung von Varianten für eine attraktive Umsteigebeziehung der Straßenbahnhaltestelle in größtmöglicher Nähe zum Bahnhof Jungfernheide.

Sowohl die zur Einfädelung der Siemensbahn in den S-Bahn-Ring notwendige Anordnung eines 3. Gleises und eines sieben Meter breiten neuen Bahnsteigs als auch die geplante Straßenbahnzuführung vom Tegeler Weg und die Straßenbahnhaltestelle müssen / sollen auf den Flächen nördlich der bestehenden Bahntrasse und südlich der Max-Dohrn-Straße

erfolgen. Diese Flächen gehören nicht vollständig dem Land Berlin. Ein wesentlicher mittlerer Teil gehört einer Versicherungsgesellschaft. Mit Festsetzung der B-Pläne VII-37 vom 28.04.1970 und VII-37-1 vom 25.08.1989 ist auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 möglich.

Die Eigentümerin hat sich im Januar 2020 an das für das Hochbauvorhaben zuständige Stadtentwicklungamt Charlottenburg-Wilmersdorf gewandt, um über die Abstimmungen zu einem in Rede stehenden Bauantrag zu beraten. Vom Stadtentwicklungsamt ist korrekterweise darauf hingewiesen worden, dass seitens der Deutschen Bahn und der SenUVK / BVG Informationen über die oben beschriebenen Planungsabsichten vorliegen und daher ein erheblicher Abstimmungsbedarf besteht. Daraufhin hat sich die Grundstückseigentümerin im März 2020 an die Senatskanzlei gewandt, mit der Bitte um Koordination und Klärung der herausfordernden Gemengelage.

Aufgrund der beschriebenen Gemengelage in unmittelbarem Zusammenhang mit der Planung und Entwicklung der Siemensstadt 2.0 hat die Senatskanzlei in Abstimmung mit dem Bezirk, SenStadtWohn und SenUVK die Koordinierung übernommen und einen Kommunikations-, Abstimmungs- und Planungsprozess aufgesetzt – mit dem Ziel, durch eine kooperative Vorgehensweise die ÖPNV-Planungen im öffentlichen Interesse ohne Zeitverzögerung anzugehen, dem privaten Eigentümer Planungssicherheit für sein bestehendes Baurecht zu geben und damit langwierige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. In der AG Umwelt und Verkehr zur Siemensstadt 2.0 wird regelmäßig über den Fortgang des aufgesetzten Prozesses Bericht erstattet.

In mehreren Abstimmungsrunden unter Beteiligung der DB Netz (Gleisplanungen), der DB Station und Service (Bahnsteig), der DB Energie (Gleichrichterwerk), der SenUVK (Referat ÖPNV Planung), der BVG (Abteilungen Straßenbahnplanung und Betrieb), dem von SenUVK / BVG beauftragten Planungsbüro Ramboll, dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (Stadtentwicklungsamt) und der Grundstückseigentümerin inkl. der von ihr beauftragten Planungsbüros wurden folgende Schritte gegangen: Darstellung der Gemengelage, Verständigung auf einen kooperativen Planungsprozess, Darlegung der jeweiligen Planungsgrundsätze, technischen Notwendigkeiten und Zwangspunkte, der qualitativen Ansprüche innerhalb der Teilplanungen, Darstellung weiterer Interessen, besonders in Hinsicht auf Zeitachsen. Im weiteren Verlauf wurden die zwischenzeitlich erarbeiteten Teilplanungen übereinandergelegt und Vereinbarkeiten und noch zu klärende momentane Überschneidungen dargelegt, erörtert und in weiteren Schritten Lösungen zugeführt.

Hier ging es z. B. um die Fixierung von genauen Flächenansprüchen der DB gegenüber der Grundstückseigentümerin für die Realisierung des neuen Bahnsteigs, Abstimmungen zur Lasteintragung der Gründung für den neuen Bahnsteig im Privatgrundstück, Lage der Gleiskörper für die Straßenbahn, Lage der Stützen für das Gebäude, Klärung der Durchfahrtsbreiten und -höhen durch das Gebäude, Brandschutzfragen, Betriebssicherheitsfragen, Entfluchtungskonzepte, Wegebeziehungen zwischen dem neuen Haltestellenbereich und den Eingängen zur U- und S-Bahn.

Am 11. März 2021 konnte dieser Prozess zwischen den Beteiligten planerisch einvernehmlich finalisiert werden, so dass nunmehr die genaue Lage des Gebäudes feststeht und die weiteren Schritte – Hochhausleitbildprüfung, Baukollegium, städtebaulicher Wettbewerb – weiter verfolgt werden können.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Planungen des Landes Berlin für eine wesentlich bessere ÖPNV-Versorgung an diesem Standort das bestehende Baurecht für den Privateigentümer angepasst werden muss und das kooperative Verfahren die Gewährleistung der bestehenden Zeitachsen für die Verkehrsplanungen sichert.

Frage 1:

Welche Kenntnis hat der Senat von einem geplanten Bauvorhaben im Gewerbeumfeld an der Max-Dorn-Straße am S-Bahnhof Jungfernheide und wie ist der Senat in etwaige Verhandlungen hierzu involviert?

Antwort zu 1:

Es sei auf die Vorbemerkungen verwiesen, der Senat ist mit verschiedenen Senatsverwaltungen involviert.

Frage 2:

Wird im Kontext einer möglichen Bebauung des Grundstücks auch über eine Hochhausoption gesprochen?

Antwort zu 2:

Zur Gewährleistung des bestehenden Baurechts und im Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungs- und Planungsprozesses, um alle Interessen kooperativ miteinander in Beziehung zu setzen, hat sich als Lösung für die Durchsetzung der Belange der ÖPNV-Planungen eine deutliche Reduzierung der bisher möglichen Grundfläche für das Hochbauprojekt aufgedrängt. Als Kompensation ist der Baukörper in die Höhe gewachsen.

Frage 3:

Wenn „Ja“, wie wurde der Bezirk durch den Senat diesbezüglich bislang eingebunden?

Antwort zu 3:

Der Bezirk ist über die Abstimmungsrunden in Federführung der Senatskanzlei jederzeit eingebunden und erhielt auch die Protokolle und Planungen der technischen Abstimmungsrunden zwischen SenUVK / BVG, DB und Vorhabenträger.

Das vorliegende Gutachten, welches der Vorhabenträger für die Einleitung des Prüfverfahrens in Auftrag gegeben hat, um den Nachweis der Einhaltung des Hochhausleitbildes zu führen, ist zur Bearbeitung und Prüfung zuständigkeitsshalber beim Bezirk eingereicht worden. Es ist davon auszugehen, dass dieses Prüfverfahren in enger Abstimmung mit SenStadtWohn durchgeführt wird. Der Bezirk ist ebenfalls in die Abstimmungen zur Zuständigkeit über das anstehende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingebunden. Der Bezirk wird selbstverständlich auch im weiteren Planungs- und Gestaltungsprozess (Behandlung des Vorhabens im Baukollegium, Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs) einbezogen sein.

Frage 4:

Welche baulichen Kennzahlen sollen dort realisiert werden (welche Anzahl der Geschosse, welche GRZ, welche GFZ)?

Antwort zu 4:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans VII-37 bzw. VII-37-1, der eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festsetzt. Dem Grundstückseigentümer wurde vor dem oben beschriebenen Abstimmungsprozess die Errichtung eines 7-geschossigen

Bürogebäudes mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 3,55 beschieden. Nach der erfolgten Abstimmung ist jedoch eine Anpassung der Baumasse erforderlich (siehe Antwort zur Frage 2).

Frage 5:

Welche Nutzungen sind für das Hochhausbauvorhaben geplant und entsprechen diese den Vorgaben des Hochhaus-Leitbildes des Senats?

Antwort zu 5:

Nach derzeitigem Abstimmungsstand dient der Sockelbereich – neben der notwendigen Unterfahrung der Straßenbahn – der Erschließung der Büroflächen und der Unterbringung der Haustechnik. Im darauf folgenden Obergeschoss soll der Empfangsbereich und ggf. eine Verbindung zum Bahnsteig mit einer Nahversorgungseinheit untergebracht werden. In den darüber liegenden Obergeschossen werden ausschließlich Büronutzungen (in Ergänzung zum biotechpark als Forschungs- und Technologiestandort) untergebracht. Geplant ist zudem eine allgemein zugängliche Dachterrasse.

Frage 6:

Wird grundsätzlich das Hochhaus-Leitbild des Senats auch hinsichtlich des Verfahrens befolgt und in welcher Weise wird dieses berücksichtigt?

Antwort zu 6:

Ja, das Hochhausleitbild wird befolgt. Das vorliegende Gutachten, welches der Vorhabenträger für die Einleitung des Prüfverfahrens in Auftrag gegeben hat, um den Nachweis der Einhaltung des Hochhausleitbildes zu führen, ist zur Bearbeitung und Prüfung zuständigkeitshalber beim Bezirk eingereicht worden. Der Bezirk hat bereits signalisiert, dass an dieser Stelle grundsätzlich ein Hochhaus vorstellbar ist und die Belange aus dem Hochhausleitbild an dieser Stelle erfüllt sind. Eine abschließende Stellungnahme des Bezirks steht noch aus.

Frage 7:

Ist beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen?

Antwort zu 7:

Ja. Es hat sich in den Beratungen zum Projekt herauskristallisiert, dass drei Planverfahren durchzuführen sind – inhaltlich stark aufeinander abgestimmt, rechtlich aber selbstständig. Die DB Netz und DB Station und Service führt mit dem Eisenbahnbundesamt ein Planfeststellungsverfahren für die Gleisanlage und den neuen Bahnsteig durch.

Die BVG wird im Auftrag von SenUVK für die Straßenbahnplanung ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchführen (Gleisanlagen, Bahnsteige, Sozialeinrichtungen).

Für das Hochbauprojekt wird auf jeden Fall ein Planverfahren durchgeführt, vieles spricht für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Senatskanzlei, Bezirksamt und SenStadtWohn sind derzeit in Vorabstimmung für die notwendige Zuständigkeitsklärung und damit einhergehend die Zeit- und Ressourcenplanung für diesen Planungsprozess. Dieser Abstimmungsprozess hat in der 11. KW begonnen und ist noch nicht abgeschlossen.

Dem vorgeschaltet ist die Prüfung des Gutachtens zum Zutreffen der Kriterien nach dem Hochhausleitbild, die Behandlung im Baukollegium und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zum Baukörper und der Umgebung selbst.

Frage 8:

Wie schätzt der Senat die Gefahr ein, dass aufgrund der Vorbildwirkung dieses Hochhauses nach § 34 BauGB die Nachbarn den Rechtsanspruch hätten, weitere Hochhäuser in der bisher vorwiegend 3-geschossigen Nachbarschaft zu errichten?

Antwort zu 8:

Das Vorhaben kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden, da das Grundstück im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne VII-37 und VII-37-1 liegt. Danach handelt es sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 i.V. mit BauNVO 1986. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,6. Die Bebauungspläne VII-37 und VII-37-1 umfassen das gesamte Gewerbeareal nördlich der Bahnstrecke bis zum Westhafen, so dass hier § 34 BauGB nicht anwendbar ist. Auch die Wohngebiete südlich der Bahngleise sind durch Bebauungspläne bzw. Baunutzungsplan überplant, so dass auch hier § 34 BauGB nicht maßgeblich ist. Insofern ist die Gefahr einer Vorbildwirkung nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Berlin, den 26.03.21

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen