

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 25. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. August 2020)

zum Thema:

**Kinoabriss und Hochhaus Elsenstraße/Treptow - reloaded**

und **Antwort** vom 07. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Sep. 2020)

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. 18/24657  
vom 25. August 2020  
über Kinoabriss und Hochhaus Eisenstraße / Treptow - reloaded

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht allein 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.

Frage 1:

Wer ist Eigentümer des Grundstücks; hat ein Eigentümer-Wechsel stattgefunden? Wurde bereits mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Eisenstraße 115 begonnen?

- a. Falls ja: Wie ist der Stand des Verfahrens? Welche Gebäudehöhe möchte der Vorhabenträger realisieren? Wie ist der Zeitplan für die Realisierung des Vorhabens?
- b. Falls nein: warum nicht?

Antwort zu 1:

Angaben zu den Daten des Eigentümers sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (9-70 VE) ist bislang nicht erfolgt. Grundlage für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein abgestimmtes städtebauliches Konzept. Die durch den Vorhabenträger vorgestellte städtebauliche Konzeptidee eines Hochhauses mit differenzierter Höhenstaffelung (max. XXII Geschosse, Staffelung XI- bzw. V- geschossig) wurde seitens des Landesdenkmalamtes nicht mitgetragen, da das Plangebiet allseitig an das Gartendenkmal „Treptower Park mit Platanenalleen Puschkinallee und am Treptower Park zwischen S-Bahntrasse und Schlesischem Busch“ angrenzt. Insbesondere das Sowjetische Ehrenmal bildet einen elementaren Bestandteil der geschützten Gartenanlage. Die Erhaltung, Pflege und damit auch die Sicherung der visuellen Integrität der Gedenkstätte ist zwischen Russland und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) vertraglich festgelegt. Basierend auf der vorliegenden Planung war davon auszugehen, dass sich das geplante Hochhaus in der direkten Verlängerung der zentralen Achse des Ehrenmals befindet und trotz der Distanz weit über die Pappeln aufragt. Seitens der Denkmalpflege wird daher nur die Ausbildung eines

Baukörpers mit maximal 10 Vollgeschossen bzw. einer Oberkante, die unterhalb der Baumkrone der Pappeln liegt, als kompromissfähige Alternative erachtet. Die Abstimmungen dazu laufen noch. Erst wenn dazu ein Konsens mit dem Vorhabenträger gefunden ist, wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Frage 2:

Welche Veränderung des Bodenpreises wird mit dem Bebauungsplan einhergehen, welche Bodenwertsteigerungen werden entsprechend der Projektierung erwartet?

Antwort zu 2:

Hierzu können weder der Senat noch der Bezirk Treptow-Köpenick Aussagen treffen.

Frage 3:

Welche Nutzungen möchte der Vorhabenträger realisieren, wie kleinteilig sind die bisher vorliegenden Nutzungspläne des Hochhauses?

Antwort zu 3:

Zielsetzung am Standort ist derzeit eine Büronutzung mit ergänzenden Nutzungen. Dazu gehört nach ersten Konzeptüberlegungen auch eine teilweise Nutzung als Hotel. Vorgestellt und sinnvoll sind eine öffentliche Durchwegung des Areals (Piazza) sowie öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Basisgeschoss, u.a. Einzelhandel. Darüber hinaus wurden öffentlichkeitswirksame Nutzungen der (jeweils) obersten Geschosse bzw. die Integration öffentlicher Nutzungen als Empfehlung des Baukollegiums formuliert und durch den Vorhabenträger wohlwollend aufgenommen.

Es handelt sich um erste Konzeptideen, die aufgrund der Hinweise der Denkmalschutzbehörden in Bezug auf das Hochhaus noch einmal zu überdenken sind. Daher sind noch keine belastbaren Aussagen möglich, ob und welche dieser Überlegungen im weiteren Verfahren als Teil des gewerblichen Spektrums Bestand haben werden.

Frage 4:

Wie viele Arbeitsplätze werden durch den Abriss des Kinos und der ebenerdigen Ladenzeile nicht mehr vorhanden sein?

Antwort zu 4:

Hierzu können weder der Senat noch der Bezirk Treptow-Köpenick Aussagen treffen.

Frage 5:

Wie viele Arbeitsplätze sollen im neuen Gebäude entstehen?

Antwort zu 5:

Aufgrund des Verfahrens- und Konzeptstandes liegen hierzu noch keine Aussagen vor.

Frage 6:

Welche Aussagen können zur Auswirkung auf die Eigenart und das Erscheinungsbild umliegender Denkmale getroffen werden (entsprechend Hochhausleitbild, Kap. 4.1)?

Antwort zu 6:

Seitens der Denkmalschutzbehörden bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Höhe des geplanten Gebäudes. Der geplante Hochpunkt befindet sich in direkter Verlängerung

der zentralen Sichtachse zum Denkmal Sowjetisches Ehrenmal als Bestandteil des Gartendenkmals Treptower Park. Trotz der Distanz wird hier eine denkmalschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung der (emotionalen, visuellen) Erlebbarkeit gemäß Kapitel 4.1 Hochhausleitbild Berlin benannt.

Frage 7:

Welche nachteiligen Auswirkungen (z.B. Wohnumfeld, Mikroklima, Kaltluftschneisen, Belichtung/Besonnung, etc.) werden für das geplante Hochhaus erwartet und wie sollen diese kompensiert werden (entsprechend Hochhausleitbild, Kap. 5.1.2)?

Antwort zu 7:

Das Grundstück Eisenstraße 115 wird derzeit vollständig durch die aktuelle Bebauung eingenommen. Im weiteren Verfahren werden sowohl die Auswirkungen der Planung als auch die notwendigen kompensatorischen Maßnahmen ermittelt. Derzeit sind hier noch keine belastbaren Aussagen möglich.

Frage 8:

Welchen Mehrwert für die Allgemeinheit realisiert das geplante Hochhaus (entsprechend Hochhausleitbild, Kap. 5.1.3, bitte jeweils einzeln entsprechend der dortigen „Checkliste Mehrwert“-Aspekte auflisten)?

Antwort zu 8:

Für den Konzeptentwurf, der im Baukollegium vorgestellt und für den im Ergebnis eine Weiterentwicklung ohne Wettbewerbsverfahren für sinnvoll erachtet wurde, kann in Bezug auf den zu erwartenden Mehrwert für die Allgemeinheit gemäß Hochhausleitbild Kapitel 5.1.3 Folgendes aus jetziger Sicht festgestellt werden:

- Durch Neuanlage einer öffentlich begehbaren und nutzbaren begrünten Plaza im Erdgeschossbereich und damit auch einer Einbindung des Grundstücks in das (öffentliche) Wegesystem kann das Ziel, einen aneignungsfähigen, barrierefreien halböffentlichen Freiraum zu schaffen, erreicht werden.
- Derzeit besteht die im weiteren Verfahren zu vertiefende Option, öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Basisgeschoss sowie eine öffentlichkeitswirksame Nutzung der (jeweils) obersten Geschosse zu ermöglichen. Zudem soll eine Integration öffentlicher Nutzungen geprüft werden.
- Die Möglichkeit der Errichtung öffentlich nutzbarer Aufenthalts- und Spielflächen wurde vom Vorhabenträger begrüßt (öffentlich zugänglichen Plaza), die konkrete Umsetzung/Ausprägung soll im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Zur Schaffung von Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen mit nachbarschaftlichem Bezug hat der Vorhabenträger seine Bereitschaft bekundet. Der konkrete Bedarf vor Ort bzw. eine Interessenabfrage muss im weiteren Verfahren abgeklärt werden.
- Durch Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsangebote – nach derzeitigem Stand vor allem im Basisgeschoss - soll die Stärkung örtlicher Versorgungsfunktionen im Ortsteilzentrum Alt-Treptow unter Berücksichtigung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erfolgen.
- Die Verbesserung von Funktions- und Wegebeziehungen, Erschließungsanlagen / Medienversorgung ist integraler Bestandteil der weiteren Planung (s.a.o.).

Das Baukonzept muss aufgrund der Hinweise der Denkmalschutzbehörden überarbeitet werden.

Die konkrete Schaffung von Mehrwerten wird im weiteren Verfahren Gegenstand sein.

Frage 9:

Wie wurde der Hinweis des Baukollegiums Berlin zur Schaffung eines für anliegende Kieze erreichbaren öffentlichen Raums vom Vorhabenträger weiterverfolgt?

Antwort zu 9:

Da sich derzeit das Gesamtkonzept noch in der Abstimmung befindet, können über die Idee einer öffentlich zugänglichen Plaza hinaus noch keine konkreteren Umsetzungsziele weiterverfolgt werden.

Frage 10:

Wann ist mit Beginn der obligatorischen Bürger\*innenbeteiligung in der frühen Planungsphase beim Übergang von der Ideenfindung zur Konzepterarbeitung zu rechnen (entsprechend Hochhausleitbild Kap 5.2.1)?

Antwort zu 10:

Die gemäß Hochhausleitbild Kapitel 5.2.1 vorgesehene Erstbeteiligung der Öffentlichkeit wurde bereits grundsätzlich abgestimmt. Eine inhaltliche Befassung und Terminierung kann aber erst nach Vorlage eines abgestimmten, tragfähigen Konzeptes erfolgen. Im Hinblick auf die derzeit noch ausstehenden Abstimmungen vor allem mit der Denkmalschutzbehörde kann noch kein konkreter Zeitplan benannt werden.

Frage 11:

Welche Besucher\*innenströme werden für das Hochhaus erwartet? (Bitte getrennt nach Anreise per ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß, MIV angeben.)

Antwort zu 11:

Da noch kein abgestimmtes Konzept vorliegt, können hierzu noch keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Frage 12:

Welche Konflikte werden durch den möglichen Neubau im Zusammenhang mit der Verkehrssituation auf der Eisenstraße samt Brückensanierung und der geografischen Lage des Objektes Höhe Abschluss BAB A100 entstehen?

- a. Wann wird für diesen Verkehrsbereich auf der Bezirksgrenze zwischen Kreuzberg, Friedrichshain und Treptow ein Verkehrskonzept erarbeitet und durch wen?

Antwort zu 12:

Im Hinblick auf die bestehenden verkehrsplanerischen Herausforderungen im Kreuzungsbereich bzw. in der Eisenstraße ist bereits jetzt erkennbar, dass seitens des Vorhabenträgers stark auf alternative Mobilitätsformen gesetzt werden muss (ÖPNV, Rad), was diesem auch bewusst ist. 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).

Auch die aktuelle verkehrliche Situation, wie die Brückensanierung Eisenbrücke, werden hierbei zu berücksichtigen sein.

Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für diesen Verkehrsbereich (Umfeld) wird vom Vorhabenträger zu beauftragen sein. Die Büroauswahl erfolgt im Einvernehmen mit dem Bezirk.

Frage 13:

Welche Auswirkungen hat dies unter Anwendung der in der Fußverkehrsstrategie von 2011 sowie der voraussichtlichen Anwendung der Vorschriften der in Teil 4 (Fußverkehr) des Mobilitätsgesetzes festgelegten Grundsätze auf die Grün- und Räumphasen für den Fußverkehr auf den umliegenden Knoten?

Antwort zu 13:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Grün- und Räumphasen für den Fußverkehr auf den/die umliegenden Knoten sind in dem zu beauftragenden Verkehrs-/Mobilitätskonzept zu erfassen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind hier keine belastbaren Aussagen möglich.

Frage 14:

Wie lang wird dadurch der Rückstau auf der A100 werden? Welche zusätzliche Belastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase sind für die Anwohner\*innen der A100 zu erwarten? (Bitte Prognosen im Tagesverlauf mit und ohne Hochhaus an der Eisenstraße tabellarisch gegenüberstellen.)

Antwort zu 14:

Mangels eines abgestimmten Bebauungskonzepts und entsprechender Daten und Untersuchungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen hierzu möglich.

Frage 15:

Hat der Senat noch etwas hinzuzufügen - insbesondere spezifisch für den Ort in Bezug auf die weiteren im Hochhausleitbild durch ihn konsensual verankerten Grundsätze?

Antwort zu 15:

Nein.

Berlin, den 07.09.2020

In Vertretung

R. Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen