

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 04. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Februar 2021)

zum Thema:

**Bebauungsplan I-205, das Staatsratsgebäude und der Garten sowie das Flussbad**

und **Antwort** vom 22. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Feb. 2021)

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. S18-26509  
vom 04.02.2021

über Bebauungsplan I-205, das Staatsratsgebäude und der Garten sowie das Flussbad

---

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

Frage 1:

Welche Gründe gibt es für die Verzögerung der Festsetzung des Bebauungsplans I-205 (Staatsratsgebäude in Mitte), der bereits 1994 aufgestellt wurde und laut Drs. 18/17975 im 2. Quartal 2020 rechtskräftig werden sollte?

Antwort zu 1:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes I-205 erfolgte im Jahr 1994 aus der Notwendigkeit heraus Bereiche mit Entwicklungspotential innerhalb der damals initiierten Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ zu definieren und die entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu starten. In den Jahren danach wurden Partner für die Entwicklung der Flächen und die Nachnutzung des denkmlageschützten Staatsratsgebäude gesucht. Im Jahr 2004 wurden die Flächen des ehemaligen Staatsratsgebäudes und des angrenzenden ehemaligen Kanzleiflügels einschließlich des Gartendenkmals der privaten Hochschule European School of Management and Technology (ESMT Berlin) in Erbbaupacht zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages wurden mit der ESMT auch Entwicklungsmöglichkeiten für deren Hochschule vereinbart, unter der Bedingung, dass sich die Hochschule an dem Standort etabliert und vergrößert. Die inhaltliche Bearbeitung des B-Planes zur Sicherung der Entwicklungspotenziale erfolgte aktiv ab dem Jahr 2017. Im Ergebnis der erreichten Verfahrensschritte der Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018 wurden verschiedene Fachgutachten (u.a. Artenschutzgutachten, Fachgutachten Regenwasser, Lärmschutzgutachten) erarbeitet und durch die Fachbehörden bewertet werden. Vor dem Hintergrund eines erhöhten öffentlichen Flächen- und Nutzungsanspruches des Freiraums von Garten und Uferbereich bspw. für das Projekt Flussbad wurde im Jahre 2019 eine freiraumplanerisches Wertstattverfahren mit 3 Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt.

Parallel dazu wurde der Verfahrensschritt der vorgezogene Behörden- und TöB-Beteiligung in 2020 durchgeführt.

Frage 2:

Gibt es aktuell seitens des Senats Zeitdruck oder kann ein neues städtebauliches Verfahren eingeleitet werden; wie würde dieses gestaltet werden, was wären die Zielstellungen?

Antwort zu 2:

Ein besonderer Zeitdruck besteht nicht. Die Möglichkeit der Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens zur Überprüfung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes besteht.

Frage 3:

Welche Interessen verfolgt die ESMT European School of Management and Technology GmbH, die das Staatsratsgebäude und den Garten nutzt, mit dem Bebauungsplan?

Antwort zu 3:

Ausgehend von den vertraglichen Regelungen im Erbbaurechtsvertrag ist eine planungsrechtliche Absicherung von Baupotenzialen für eine Erweiterung der Hochschulnutzung vorgesehen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligungen zum B-Plan sowie im Rahmen des freiraumplanerischen Werkstattverfahrens der Bedarf an Flächen für studentisches Wohnens für Studierende der ESMT durch die ESMT geäußert. Weitere Planungsabsichten sind der Senatsverwaltung nicht bekannt. Eine Konkretisierung hat die ESMT im Rahmen einer Studie zur Bedarfsermittlung zugesagt.

Frage 4:

Trifft es zu, dass die ESMT für diese Immobilie einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin abgeschlossen hat, der eine Laufzeit von 99 Jahren hat?

Frage 5:

Trifft es zu, dass die ESMT, laut Homepage eine Stiftung mit einem Stiftungsvermögen im Umfang von etwa 123 Millionen Euro und Jahreserträgen in Höhe von 33,4 Millionen Euro, einen Erbbauzinssatz von einem symbolischen Euro jährlich zahlt?

Frage 6:

Ist im Erbbaurechtsvertrag vorgesehen, in welchen Zeiträumen der Erbbauzinssatz angepasst wird?

Frage 7:

Wie würde mit der Schaffung von Baurecht zugunsten des Erbbaurechtnahmers der entstandene Planungsgewinn eines vormals nicht weiter bebaubaren Erbbaurechtsgrundstücks abgeschöpft oder in welcher Höhe würde der Erbbauzinssatz angepasst werden?

Antwort zu 4-7:

Im Hinblick auf die Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften können im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage zu konkreten Vertragsinhalten keine Angaben gemacht werden.

Frage 8:

Welche Interessen verfolgt der Verein Flussbad Berlin e.V., der am Ufer eine Biotoplandschaft und einen Bereich zur natürlichen Reinigung des Flusswassers, im anschließenden Abschnitt des Spreekanal ein Flussbad errichten möchte, mit dem Bebauungsplan?

Antwort zu 8:

Für die gegenwärtige Konzeption des Projektes Flussbad kommt dem vom Bebauungsplan I-205 betroffenen Areal eine Schlüsselrolle zu. Der Verein sieht ein Mindestanforderung eines flexibel nutz- und programmierbaren Uferstreifens mit geringer Hinzunahme des heutigen Gartenareals. Gewünscht sind nach gegenwärtiger Konzeption Treppen und Aufenthaltsflächen zum Kanal, und spezielle Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, die auf der Wasserfläche oder auf dem Uferstreifen untergebracht werden sollen. Darüber hinaus ist eine Umverlegung der Pumpanlage der Berliner Wasserbetriebe (BWB) notwendig.

Ein weitergehendes Interesse besteht seitens des Vereins an der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des inneren Gartens zur längerfristigen Entwicklungsperspektive des Flussbadens im Spreekanal. Dabei kommt natürlich auch eine eingeschränkte (Mit-)Nutzbarkeit des Gartens in Frage.

Frage 9:

Wie wägt der Senat diese Interessen im Bebauungsplanverfahren ab?

Antwort zu 9:

Im Rahmen der Abwägung werden alle vorgetragene Hinweise und Anregungen ausgewertet. Aus diesem Grunde wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2018 ein freiraumplanerisches Werkstattverfahren initiiert, um die vielfältigen Nutzungs- und Programmierungsbedarfe an den Freiraum konkurrenzierend zu untersuchen und mit den Anliegern, dem Flussbad, dem Landesdenkmalamt und dem Bezirk Mitte zu diskutieren. Die Abwägung der vorliegenden öffentlichen und privaten Interessen und Belange ist Teil des Arbeitsprozesses innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und fließt ein in eine Abwägungsempfehlung, die zur Beschlussfassung des Bebauungsplan an Senat und Abgeordnetenhaus geht .

Frage 10:

Welche Aussagen zur Zugänglichkeit des denkmalgeschützten Gartens für die Allgemeinheit können im Bebauungsplan, durch einen grundbuchrechtlichen Eintrag, in einem städtebaulichen Vertrag o.ä. gemacht werden und welche Variante strebt der Senat an?

Antwort zu 10:

Grundsätzlich ist der Gartenbereich Teil der von der ESMT vom Land Berlin im Erbbaurecht gepachtete Fläche und steht dieser zur Nutzung als Hochschule zu. Im Erbbaurechtsvertrag ist allerdings vorgesehen, dass die ESMT im Rahmen ihrer Öffnungszeiten, den Zugang zum Gartendenkmal jederzeit für die Öffentlichkeit ermöglichen soll. Dieser Zugang ist derzeit im Rahmen der Öffnungszeiten des Hochschulgebäudes über den Haupteingang Schlossplatz aus möglich. Dieser Zugang ist schwer erkennbar und stellt über den Foyerbereich der Hochschule eine hohe Zugangsschwelle für Besuchende dar. Daher wird seitens des Senats eine deutliche Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und deren Erkennbarkeit über eine Öffnung des Zauns angestrebt. Welche vertraglichen Regelungsmöglichkeiten dafür geeignet sind, wird derzeit geprüft.

Frage 11:

Welche Festsetzungen können im Bebauungsplan zum Schlossplatz und zur verschwenkten Straße auf dem Schlossplatz, wo vor rund 10 Jahren der Bau der ThyssenKrupp-Repräsentanz geplant war, getroffen werden?

Antwort zu 11:

Für den Bereich Schlossplatz Süd, zwischen verschwenkter Straße Schloßplatz und ehemaligen Staatsratsgebäude, wird die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erfolgen. Diese Platzfläche ist bereits 2020 im Rahmen der Freiflächengestaltung rund um das Humboldt Forum als Freiraum gestaltet und mit Bäumen bepflanzt worden. Die planungsrechtliche Sicherung als unbebauter Fußgängerbereich erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

Frage 12:

Welche Festsetzungen sind für die Ränder des Areals entlang der Friedrichsgracht, der Sperlingsgasse und der Neumannsgasse geplant?

Antwort zu 12:

Entlang der Friedrichsgracht ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorgesehen, um die bestehende Wegeverbindung am Spreekanal planungsrechtlich zu sichern. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Breite der Wegefläche orientiert sich derzeit an der Grenze des Gartendenkmals. Im Ergebnis des freiraumplanerischen Werkstattverfahrens ergaben sich Forderungen nach einer Verbreiterung der Wegefläche. Dies ist derzeit noch in Abstimmung mit den betroffenen Behörden.

Entlang der Sperlingsgasse wird entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Regelungen für das bestehende Gartendenkmal eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ festgesetzt.

Entlang der Breite Straße und der Neumannsgasse wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Damit soll der gemischte Charakter der Umgebung aufgegriffen, der Charakter einer innerstädtischen Nutzungsmischung im Plangebiet hervorgehoben und die Erweiterungsflächen der ESMT Berlin ermöglicht werden. Zusätzlich sind innerhalb des Baufeldes an der Neumannsgasse oberhalb des ersten Vollgeschosses in bis zu 20 % der zulässigen Geschossfläche des gesamten Kerngebietes Studentenwohnungen zulässig.

Berlin, den 22.02.2021

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen