

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

4. Sitzung
14. März 2022

Beginn: 09.03 Uhr
Schluss: 12.17 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzender Andreas Otto: Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0034](#)
Hermannplatz und City West: aktueller
Planungsstand StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0009](#)
Standortentwicklung Hermannplatz – Sachstand
und Umsetzung der Verabredungen zwischen Senat
und SIGNA. StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Wir werden jetzt gleich zu diesen beiden Besprechungspunkten eine kurze Begründung hören. Zum Ablauf würde ich Ihnen vorschlagen, dass wir uns zunächst auf den Hermannplatz konzentrieren. Dazu ist Ihnen eine Präsentation zugeschickt worden. Als zweites Element widmen wir uns der City-West. Der Senat hat sich Verstärkung mitgebracht. Ich begrüße die Referatsleiterin II A „Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten“, Frau Böhme und Herrn Schlömer, den Gruppenleiter II A 2 mit dem schönen Arbeitsbereich „Äußerer Bereich der inneren Stadt“. Ich würde gerne mal wissen, wo das ist. Die beiden werden noch von Herrn Wilhelm unterstützt, der ebenfalls zum Referat II A gehört. Und dann haben wir noch Herrn Künzel aus der Abteilung I, der als Referatsleiter für die Flächennutzungsplanung zuständig ist.

Ich bin gebeten worden, dass wir ein Wortprotokoll machen, weil es doch ein interessanter Punkt ist, und höre dazu auch keine Gegenrede. – Dann würde wir n loslegen mit der Begründung zu 3 a. Das macht jemand von der Koalition. – Frau Kollegin Dr. Kahlefeld, bitte schön!

Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE): Vielen Dank! – Wir haben diese Besprechung als Koalition angemeldet, weil, das ist kein Geheimnis, das ein ziemlich umstrittenes Bauvorhaben ist. Wir haben heute Morgen 6 000 Unterschriften gegen die Signa-Pläne vor dem Haus entgegengenommen. Wir wissen alle, dass es sehr unschön war, wie es zu diesem LOI gekommen ist, dass da mit dem Abbau von Arbeitsplätzen gedroht worden ist. Das ist ein Bauvorhaben, das wirklich unter keinem guten Stern steht. Wir haben nicht erst in Zusammenhang mit Corona immer wieder gehört, dass auch der Investor relativ problematisch ist, um das mal vorsichtig auszudrücken. Ich glaube, wir tun als Koalition gut daran, uns dieses Bauvorhaben alle gemeinsam immer wieder genau anzugucken.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Das war die Begründung zu 3 a. Zu 3 b wäre die CDU-Fraktion gefragt. Wer möchte das übernehmen? – Herr Stettner, bitte!

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Wir können uns dem anschließen, was die Kollegin gerade ausgeführt hat zu der offenbar unklaren Haltung zum Teil in der Koalition, in der öffentlichen Diskussion und auf der anderen Seite der Onlinebeteiligung und der hohen Wichtigkeit. Durch die in der Präsentation, die uns kurzfristig übersandt worden ist,

dargestellte zweieinhalbjährige Vorhabendauer, die jetzt losläuft, gibt es ein hohes Interesse, was dort wann wie geplant ist und wie Einigkeit in der Koalition hergestellt wird. Die CDU-Fraktion hält die Entwicklung für sehr wichtig und die Pläne für hochinteressant und prinzipiell auch gut. Wir sind sehr gespannt, wie Sie da für Einigkeit sorgen werden und in welche Richtung es gehen wird. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Stettner! – Wie gesagt, wir beginnen mit dem Thema Hermannplatz. Dazu gibt es eine Präsentation. Ich würde zunächst zur Einführung dem Senat das Wort geben.

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Ich würde die Gelegenheit nutzen, , zunächst einzuführen, und dann Frau Kahlfeldt bitten, Ihnen eine Präsentation zum Stand der Dinge vorzustellen. Es gibt vielleicht unterschiedliche Erinnerungen an den Letter of Intent. Ich habe den Letter of Intent gar nicht so negativ wahrgenommen, sondern es war eine dringende Bitte der betroffenen Bezirksämter an den Senat von Berlin, diesen Letter of Intent unbedingt abzuschließen, damit die bezirklichen Zentren an den einzelnen Standorten gehalten werden können und die Arbeitsplätze erhalten bleiben. Es gab von den Beschäftigten und den Gewerkschaften intensive Demonstrationen, Mahnwachen, dafür zu sorgen, dass diese Standorte und diese Arbeitsplätze erhalten werden können. Es ist auch im Interesse der Stadtentwicklung Berlins, diese lokalen Zentren zu halten. Deswegen ist es auch Bestandteil des Regierungsprogramms und des Koalitionsvertrages und Ziel dieser Regierung, das zu tun.

Der Letter of Intent sieht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ein Masterplanverfahren vor. Der Betreiber der Kaufhäuser hat im Juni 2021 für Karstadt am Hermannplatz den Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gestellt. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat sich geweigert, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und ist der Weisung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht gefolgt. Daraufhin hat Senator Scheel zur Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins im September 2021 die Zuständigkeit an sich gezogen, und insofern liegt jetzt die Zuständigkeit bei mir, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist von mir in der vergangenen Woche gefasst worden. Ich habe das am 9. März 2022 unterzeichnet. Insofern ist dieser Aufstellungsbeschluss jetzt gefasst. Das war Teil des 100-Tage-Programms. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zeitnah erfolgen. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Das Planerfordernis resultiert daraus, dass der gegenwärtige Baunutzungsplan aus den Fünfzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts ein deutlich geringeres Nutzungsmaß ausweist als das geplante Vorhaben mit den jetzt geplanten 82 500 Quadratmetern BGF.

Das Konzept sieht eine multifunktionale Immobilie mit Warenhaus, Büros, Gastronomie und ca. 4 000 Quadratmeter Fläche für Wohnen vor. Hinzu kommen ca. 4 500 Quadratmeter für gemeinwohlorientierte Nutzungen und eine öffentliche Dachterrasse. Die Neugestaltung der Fassaden soll in Anlehnung an den historischen Vorgängerbau von 1929 erfolgen. Dabei ist die Erhaltung des vorhandenen Rohbaus – Frau Prof. Kahlfeldt wird das gleich noch ausführen – vorgesehen. Ein Nachhaltigkeitskonzept ist wesentlicher Bestandteil des Vorhabens.

Zur Vorbereitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Masterplanverfahrens hat es eine Grundlagenermittlungen gegeben, die im Oktober vergangenen Jahres gestartet ist und Ende Februar dieses Jahres endete. Im Ergebnis dieser Grundlagenermittlung kann man folgende Dinge festhalten: Der Hermannplatz als lokales Zentrum lebt von und mit dem Warenhaus. Das Warenhaus hat ein außerordentlich vielfältiges Publikum bezogen auf Nationalität, sozialen Status, Lebensstile und Interessen. Man kann aus der Grundlagenermittlung auch schlussfolgern, dass die Innen- und Außenwahrnehmung des Hermannplatzes nicht unbedingt identisch ist. Die Nutzenden des Kaufhauses und die den Ort Kennenden haben sehr unterschiedliche Auffassungen, die in dieser Grundlagenermittlung manifestiert worden sind. Die einen empfinden diesen Ort als chaotisch, als voll und ohne Aufenthaltsqualität, während andere sagen: Es ist ein Ort der Selbstorganisation, ein Schutzraum, ein lebendiger Ort für alle, die sich dort aufhalten wollen.

Die Aufgabe, die vor uns steht, ist, den Hermannplatz als lokales Zentrum dauerhaft zu erhalten. Ich sage das mal vor dem Hintergrund, dass die alten Warenhauskonzepte nicht mehr unbedingt zukunftsfähig sind, und gerade die letzten Jahre mit Zunahme des Onlinehandels – die Coronapandemie hat da noch mal diese Entwicklung beschleunigt – zeigen, dass das, was heute noch funktioniert, in zehn Jahren, in 20 Jahren nicht mehr funktionieren muss. Die Vorstellung: Alles bleibt so wie es ist, dann ist es gut und wir müssen nichts verändern –, ist gesehen auf den Zeitraum der nächsten Jahre und Jahrzehnte ein Irrtum. Insofern müssen wir uns schon über die Frage der Zukunftsfähigkeit der Orte Gedanken machen. Klar ist aber auch, dass der Hermannplatz eine Geschichte hat, die fortgeschrieben wird, ohne dabei überformt zu werden. Unser Ziel ist es, die bedingungslose Zugänglichkeit für diesen Platz und diese Nutzungen zu erhalten, die gelebte Routine der Nutzung auf diesem Platz beizubehalten und alle Nutzerinnen und Nutzer weiterhin von dieser Entwicklung profitieren zu lassen.

Der Hermannplatz als Verkehrsknotenpunkt muss im Masterplanverfahren im Sinne der Mobilitätswende und auch der Sicherheit betrachtet werden. Für den Hermannplatz und seine Umgebung muss es Klimaanpassungsstrategien geben. Der Hermannplatz muss in seiner Umgebung eingebettet und bezogen auf die wirtschaftlichen Veränderungen ganzheitlich weiterhin als Zentrum betrachtet werden. Es ist die Frage: Wie erhält man solche Zentren? – Ganz sicher nicht nur über Kommerz, sondern da geht es auch um vielfältige öffentliche Nutzungen, die an diesen Platz gebracht werden müssen, wahrscheinlich in größerem Umfang, als es bisher der Fall war.

Das Ziel ist, Karstadt am Hermannplatz als Ankermieter weiterhin zu halten und mit seinen Angeboten die Nachfrage zu bedienen, aber das Ganze auch um lokale, faire und nachhaltige Produkte anzureichern. Wenn Karstadt am Hermannplatz nicht dauerhaft erhalten bleibt, haben auch die ganzen anderen kleineren Händler in der Umgebung des Platzes kaum eine Chance, die entsprechende Nachfrage weiterhin zu finden, also beides bedingt einander. Ziel ist natürlich auch, dass es mit der Neukonzeptionierung des Warenhauses nicht zu einer Verdrängung des lokalen Gewerbes kommen darf, dass der aktuelle Charakter erhalten bleiben muss, dass der Wochenmarkt zu schützen und weiter zu qualifizieren ist.

Städtebau und Nutzungen sind eng miteinander verknüpft und entsprechend weiterzuentwickeln. Deswegen gibt es zwei Prozesse: auf der einen Seite den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Karstadt, für das unmittelbare Gebäude, und auf der anderen Seite gibt es das Masterplanverfahren für die gesamte Umgebung des Platzes. In diesem Masterplanverfahren

und den Schlussfolgerungen des Masterplanverfahrens wird Berlin in erheblichem Maße gefordert sein, also nicht, sondern Berlin, weil Berlin an diesen Stellen Grundstückseigentümer ist. Wenn wir über zusätzliche öffentliche Nutzungen reden, also Bürgeramt, Bibliotheken, Kindertagesstätten, sind das alles Anforderungen an Berlin, die von den jeweiligen Bezirksämtern, in dem Fall Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg, umgesetzt werden müssten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird diesen Masterplanprozess steuern und koordinieren. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten, vor allem die Bezirksämter, werden sich in diesem Verfahren engagieren und die Ergebnisse des Verfahrens umsetzen müssen. Das heißt also, wir haben Anforderungen an Signa, aber auch Anforderungen an Berlin. Das ist eine ziemlich große Aufgabe, vor der wir da stehen. – Jetzt würde ich Frau Kahlfeldt um die Präsentation bitten.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Vielen herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! – Lieber Andreas Geisel! Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich führe Sie durch diese Präsentation, die wir deswegen auch noch mal etwas breiter aufgestellt haben, um auch den Bogen zu spannen.

Letter of Intent

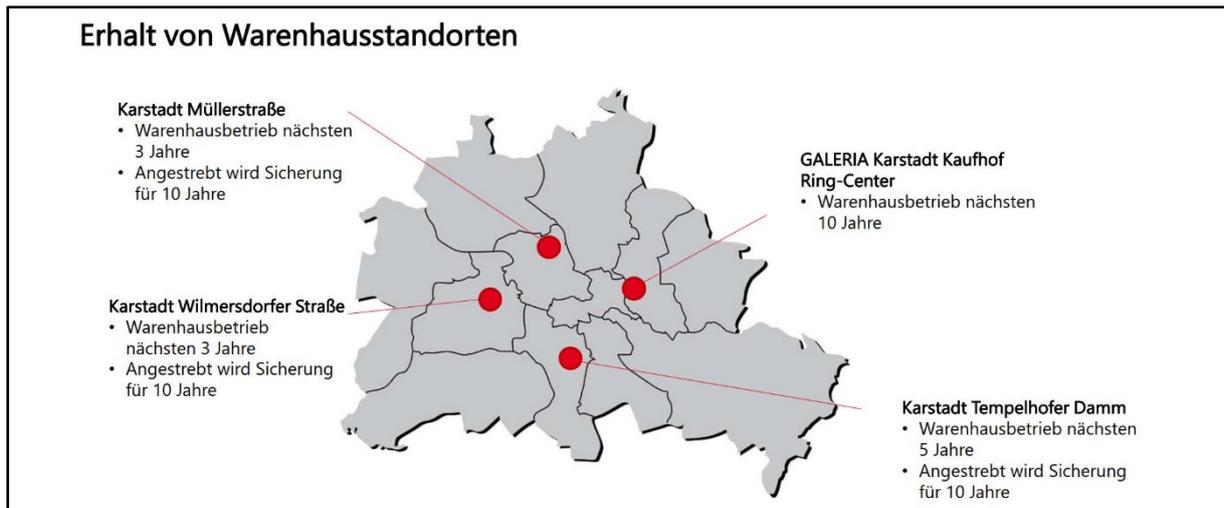
- Vereinbarung zwischen:
- Signa-Gruppe
und
 - dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller
 - der Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Ramona Pop
 - dem Senator für Kultur und Europa, Klaus Lederer

Absichtserklärung über:

- den Erhalt von Warenhausstandorten der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH
sowie
- Investitionen der Signa-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin

Geschlossen am: 03. August 2020

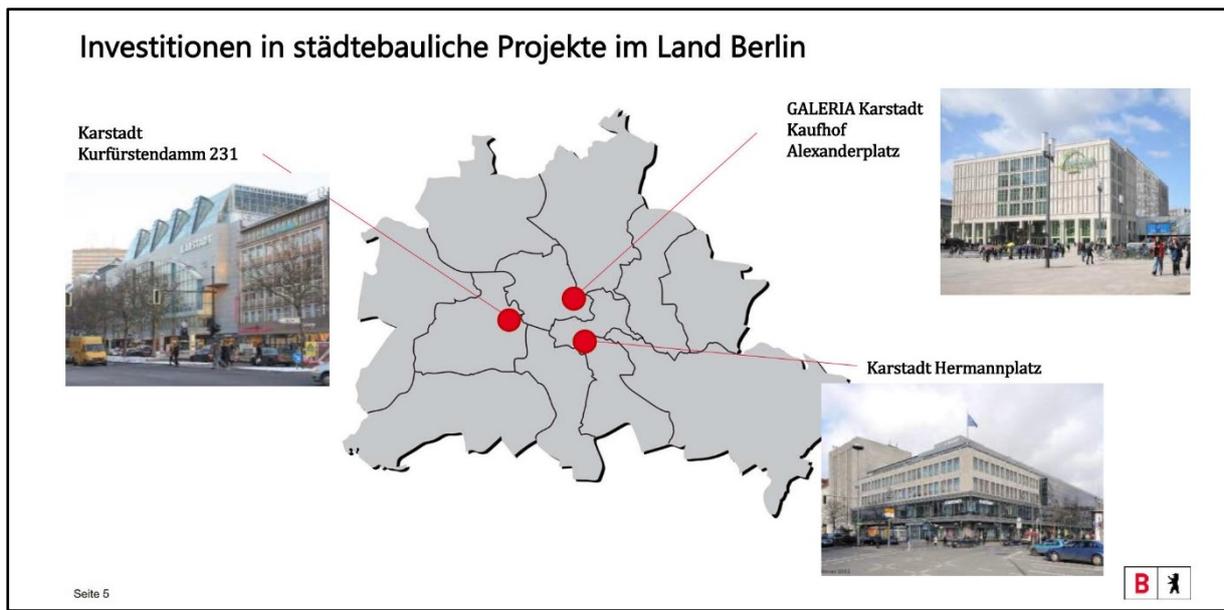
Der Senator hat gerade schon über diesen Letter of Intent gesprochen, der zwischen der Signa-Gruppe und dem Senat von Berlin, also dort federführend natürlich Wirtschaft, Energie, Betriebe, aber vor allen Dingen mit Michael Müller und dem Senator für Kultur geschlossen wurde. Die Absichtserklärung ist der Erhalt von Warenhausstandorten gewesen sowie Investitionen in städtebauliche Projekte.



Wir haben das hier noch mal die Standorte verortet. Der Erhalt von Warenhausstandorten betrifft vor allen Dingen die Müllerstraße, die Wilmersdorfer Straße, das Ring-Center in Lichtenberg und den Tempelhofer Damm.

Von Schließungen betroffen waren Karstadt in den Gropiuspassagen und auch Kaufhof in Hohenschönhausen. Sie werden sich erinnern, dass Karstadt in Tegel erst gar nicht eröffnet wurde. Das Kaufhaus dort war im Bau, wurde aber gar nicht erst fertiggestellt.

Investitionen in städtebauliche Projekte wurden für die folgenden Häuser am Ku'damm, am Alexanderplatz und am Hermannplatz vereinbart:



Man hat dort über ein Investment von 450 Mio. Euro gesprochen und den Erhalt der Arbeitsplätze in Kombination mit diesen drei Häusern, weil sie mit dem Alexanderplatz und dem Kurfürstendamm, mit der Verbindung von City Ost und City West und dem Hermannplatz städtebauliche Potenziale entwickeln können – gerade auch unter dem Baunutzungsplan von 1958.

Ich gehe jetzt auf den Hermannplatz ein, sowohl auf das Kaufhaus mit seinem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch auf das Masterplanverfahren, das parallel, zeitversetzt beginnt.

Wir haben das in sieben Punkte strukturiert:

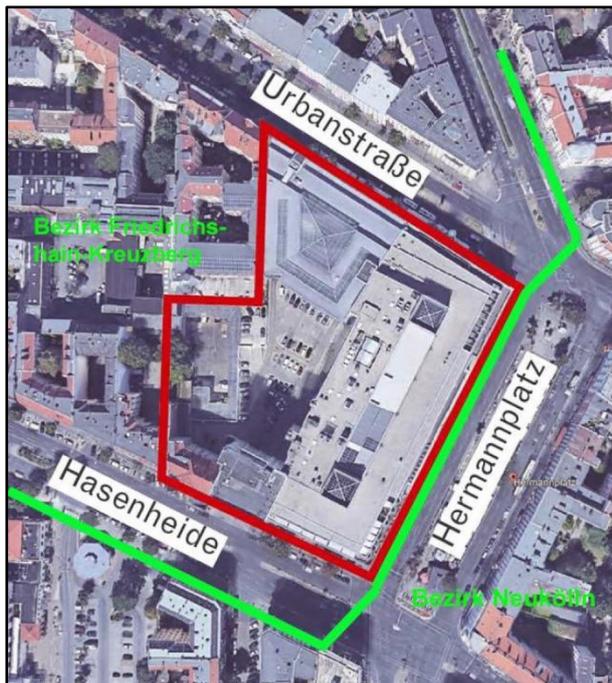
AGENDA

- 01 Lage & Bestand
- 02 Projekt in Zahlen
- 03 Architektur
- 04 Nachhaltigkeit
- 05 Grundlagenermittlung
- 06 vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 07 Masterplan

Wir fangen mit der Lage in der Stadt an:



Es ist eingebettet in die gründerzeitliche Stadt, und in dem LOI vom 3. August 2020 wurde vereinbart, dass der Standort in die Umgebung unter Berücksichtigung des Bestands – bezogen auf die Architektur, den Städtebau und die Nutzungen – sowie unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen in den Themenfeldern Mobilität, Klimaschutz, Klimaanpassung sowie Gemeinwohlorientierung weiterzuentwickeln ist. Als Ziel wurde ein gemischtgenutzter Standort mit der Ankernutzung Warenhaus festgelegt. Dabei sollen auch Wohnen und Arbeiten sowie die schon genannten gemeinwohlorientierten Angebote als Nutzungen berücksichtigt werden.



Lage im Stadtraum

- im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, angrenzend an Neukölln
- Umfeld charakterisiert durch Berliner Traufhöhe und
- geprägt durch Mischnutzung mit hohem Gewerbeanteil
- Vorhabengrundstück ist vollständig überbaut und erschlossen



Sie sehen auf dieser Abbildung in rot die breite Brust in Richtung Hermannplatz nach Osten ausgerichtet. Und Sie sehen dahinter die Hofbebauung, die sich in die Straßen hineinzieht, d. h. hin zur Hasenheide nach Süden und vor allen Dingen auch zur Urbanstraße nach Norden. Man spricht hier nicht nur von dem Kaufhaus, sondern auch von dem dahinter gelegenen Hofraum, den man heute nur als Autofahrer benutzen kann, indem man das Parkhaus benutzt, das zur Urbanstraße ausgerichtet ist. In die Hofbereiche kommt man gar nicht.

Hier sind auch die Bezirksgrenzen eingetragen. Der Platz liegt ganz im Bezirk Neukölln, und das Grundstück selbst in Friedrichshain-Kreuzberg. Das Umfeld ist charakterisiert durch die Berliner Traufhöhe. Es ist wesentlich geprägt durch die Mischnutzung mit hohem Gewerbeanteil. Das Vorhabengrundstück ist bereits heute vollständig überbaut und erschlossen.

Vorhabengrundstück im Bestand

Karstadt-Warenhaus (blau)

- 1929-2000
- Verschiedene Bauphasen und -elemente

Fragment (rot)

- 1929-1951
- erhaltene Fassade vom historischen Warenhaus

Altbau (gelb)

- um 1900
- Wohnnutzung



Der heutige Stand setzt sich aus mehreren Teilen zusammen, nämlich dem, was hier blau gehalten ist und 1951 gebaut wurde. Das Gebäude wurde im Krieg zerstört. Der Vorgängerbau ist 1945 nahezu komplett zerstört gewesen. Es blieb ein Fragment. Das ist das, was in rot hin zur Hasenheide markiert ist. Zu dem Ensemble gehört noch ein gründerzeitlicher Wohnungsbau aus der Zeit um 1900.

Der erste Bau des Kaufhauses wurde ihm Juni 1929 eröffnet. Er hatte eine Stahlskelettkonstruktion mit Natursteinverkleidungen an der Fassade. Das neue Kaufhaus wurde am 7. Mai 1951 eröffnet. Es hatte auch eine Stahlskelettkonstruktion mit einer Muschelkalkfassade. In Teilen hat es die Bauweise und das Fassadenmaterial übernommen.

Hier der Blick auf den Hof:

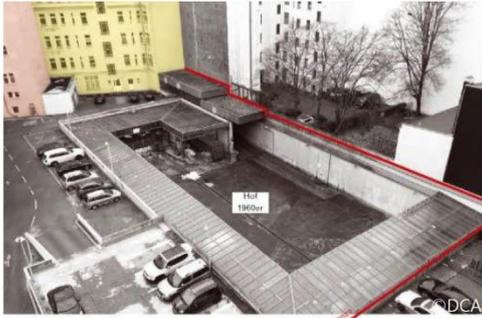
Vorhabengrundstück im Bestand

Parkhaus (ohne Darstellung)

- 1999

Hofstruktur

- 1960er Jahre
- Parkplatz und Ladezone
- Keine Bäume, Grünflächen oder Aufenthaltsflächen



Wir stehen praktisch mit dem Rücken zur Urbanstraße und gucken Richtung Hasenheide von dem sechsgeschossigen Parkhaus – plus einer Staffel – auf den Hof hinunter. Man sieht, dass dort vor allem Parkplätze, eine Ladezone und keine Grünfläche o. Ä. vorhanden sind. Ich glaube, man kann dort heute schon durchgehen, aber das macht man nicht, weil es extrem unattraktiv ist. Das Parkhaus selbst wurde 1999 errichtet.



Nun das Projekt noch einmal in Zahlen:

Karstadt am Hermannplatz in Zahlen

Nutzungsvielfalt

- 4.500 m² neue Fläche für Gemeinwohl
- 4.100 m² bezahlbarer Wohnraum
- 3.200 m² öffentliche Dachterrasse
- 23.400 m² Verkaufsfläche
- 45.000 m² Büro
- 3.800 m² Gastronomie
- 600 Fahrradstellplätze

Nachhaltigkeit

- Wiederverwendung von Baumaterialien
- 70 % weniger CO²-Emissionen während der Bauphase
- 60 % reduzierter Baustellenverkehr
- 1 Jahr reduzierte Bauzeit

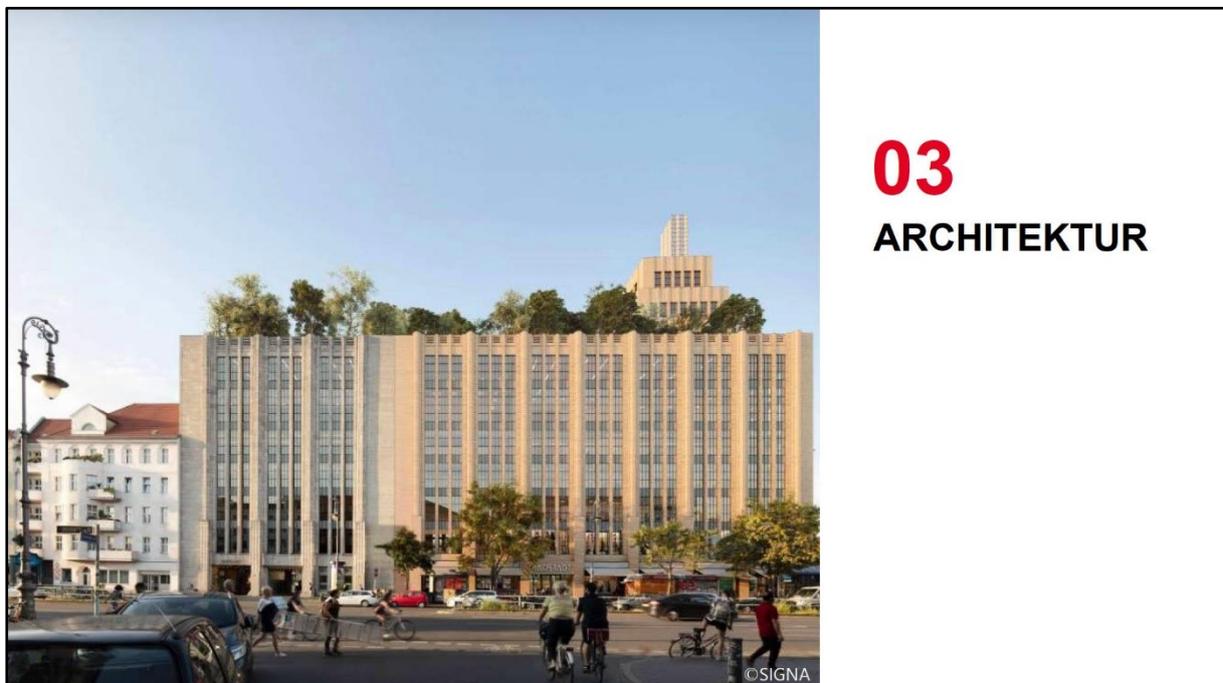
Weiterführende Informationen im Kapitel 4

Der Senator hat schon gesagt, dass hier vor allem Nutzungsvielfalt angesagt ist. Die Kaufhausfläche selbst wird sich in dem Neubau, zu dem das Maß der baulichen Nutzung schon benannt wurde, nicht erhöhen. Was sich erhöht, ist genau das, was wir mit den Vorhabenträgern, mit dem Bauherren vereinbaren werden, nämlich 4 500 Quadratmeter neue Flächen für das Gemeinwohl, 4 100 Quadratmeter bezahlbaren Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen. So ist es vereinbart.

Die öffentliche Dachterrasse soll wieder entstehen, aber deutlich begrünter als bisher. Wir schauen später noch einmal auf historische Fotos und darauf, was hier jetzt geplant ist. Es ist festgelegt worden, dass die öffentliche Dachterrasse ohne Konsumzwang benutzt werden kann. Das heißt, man muss nichts essen und trinken, um sich dort aufhalten zu können. Man kann diesen Raum ganz öffentlich wie eine Erweiterung der Platzfläche benutzen.

Es bleibt bei den ca. 23 000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dazu kommen ca. 45 000 Quadratmeter Büro, fast 4 000 Quadratmeter Gastronomie und 600 Fahrradstellplätze, die teilweise draußen im Hofbereich, aber auch im Gebäude selbst sein werden.

Nachhaltigkeit war ein großes Thema. Es ist sowieso bei den Bauvorhaben des Landes Berlin ein sehr großes Thema. Ich zeige Ihnen gleich, wie der Vorhabenträger hier seinen Beitrag zur Nachhaltigkeit über die Wiederverwendung von Baumaterialien leisten will. Bei dem Teilabbruch des Karstadtgebäudes zum Platz hin und bei der Transformation der Flächen und Häuser im Hofbereich werden während der Bauphase 70 Prozent weniger CO₂-Emissionen entstehen. Davon mal abgesehen, dass wesentliche Mengen an Abfall und Entsorgung verringert werden können, indem man die Materialien, die vor Ort sind, entweder in der Konstruktion selbst stehen lässt oder abbricht und sie vor Ort weiterbenutzt. Das führt dann auch zu einer Reduzierung der Bauzeit um ein Jahr.

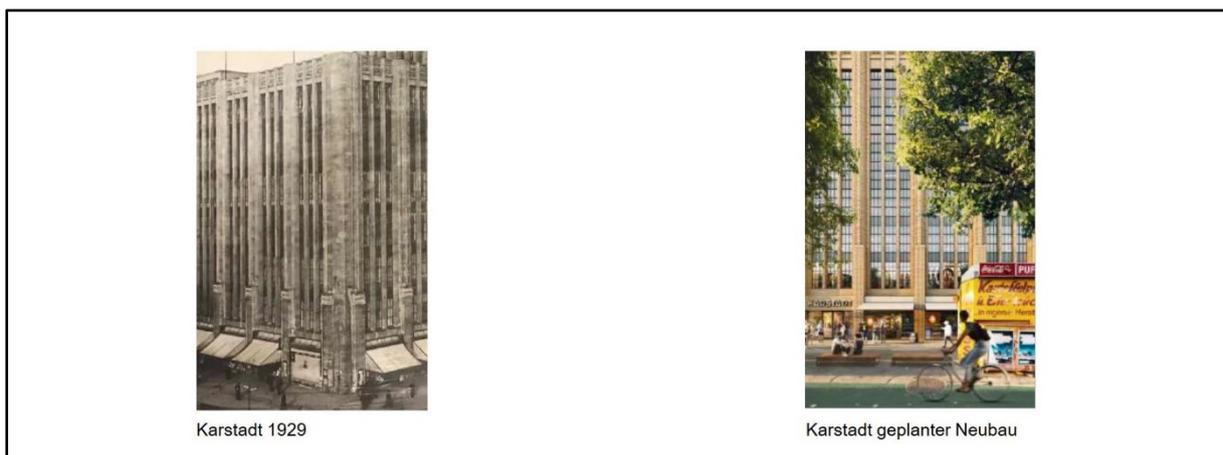


Zur Architektur: Der Entwurf des neuen Hauses stammt von dem Architekturbüro Chipperfield.

Hier noch einmal ein Vorher-Nachher-Foto, nämlich das Gebäude aus dem Jahr 1929 und der heutige Entwurf:



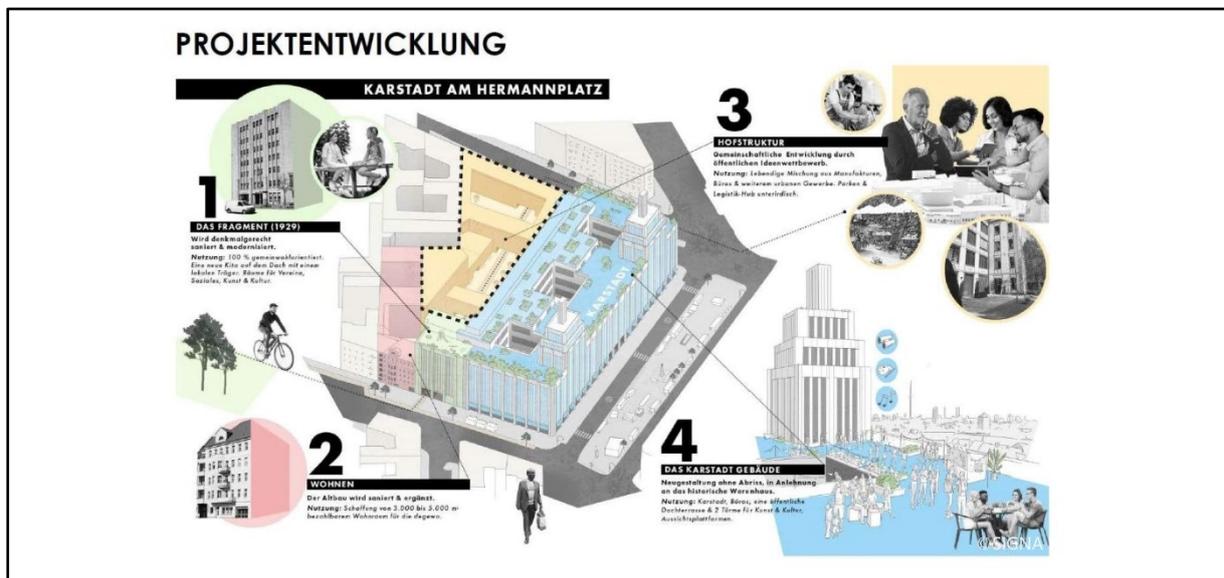
Sie sehen, dass es bei den wesentlichen Gliederungselementen bleibt.



Die Materialien für die Fassade waren Naturstein. Diesen Naturstein gibt es auch in dem heutigen Gebäude. Insofern wird die Fassade in Naturstein bleiben, indem man den Naturstein an diesem Gebäude oder an den Hofgebäuden nutzt. Chipperfield hatte auch einen Recyclingbackstein ins Spiel gebracht. Die Nachhaltigkeit ist also durch die Nutzung von Abfallmaterialien vorgesehen.



Zur Nachhaltigkeit: Ich war im letzten Jahr, als die Gespräche mit Signa im Wesentlichen geführt wurden, nicht dabei. Signa ist von einem Neubau ausgegangen. Aber das hat sich anders herausgestellt. Man lässt den heutigen Stahlbetonskelettbau und stockt mit einer Holzkonstruktion auf.



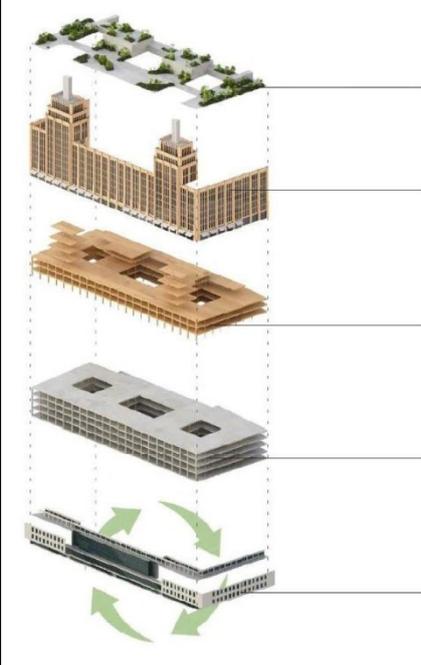
Hier ist die Projektentwicklung zu sehen. Wir fangen mit der Nummer 1 an. Das ist das Fragment, das nach der Zerstörung des ersten Kaufhauses stehengeblieben ist. Das ist ein Denkmal. Das wird saniert und modernisiert. Hinein kommen mit Schwerpunkt die gemeinwohlorientierten Nutzungen, nämlich die Kita auf dem Dach mit einem lokalen Träger, Räume für Vereine, Sozialnutzungen und Kulturangebote. Das ist in diesem Bauteil vorgesehen.

In dem mit 2 bezifferten gründerzeitlichen Wohnhaus wird der Altbau ergänzt. Es bleibt bei der Wohnnutzung. Die ist hier mit 3 000 bis 5 000 Quadratmetern angegeben. Vorhin hatten wir 4 200 Quadratmeter genannt.

Die Nummer 3 am rechten Bildrand ist die Hofstruktur, die öffentlich wird, wo öffentliche Nutzungen angelagert werden, die durchwegt wird, von der aus die rückwärtige Erschließung des Kaufhauses erfolgen kann. Das wird eine richtige Stadterweiterung. Es ist eine ganz lebendige Mischung vorgesehen. Dazu gab es einen Wettbewerb, zu dem ich gleich noch eine Abbildung zeigen kann. Signa hatte ihn Re-Use genannt. Dazu gab es am Freitag einen Artikel im „Tagesspiegel“.

Mit Nummer 4 ist das Karstadtgebäude selbst beziffert. Es geht um die Neugestaltung und den Erhalt des Rohbaus in Anlehnung an das historische Warenhaus. Dort werden die Kaufhausräume sein, also das Kaufhaus selbst, Büros, die Dachterrasse, und in den Türmen, die man hier sehen kann, werden Räume für Kunst und Kultur und eine Aussichtsplattform sein.

Die Bestandsfassade wird wiederverwendet. Das betrifft den Naturstein, aber z. B. auch die Bleche. Man hat im letzten Jahr ein Büro damit beauftragt, die Rohstoffe aller Bauten, wie sie sich am Ort zeigen, sowohl das Kaufhaus als auch die Hofgebäude, die neu gefasst werden sollen, wie in einer Mine nach Materialien und ihren Wiedereinsatzmöglichkeiten zu listen. Wenn man tatsächlich, was vorgesehen war, das Parkhaus auf dem Hofbereich abgerissen und insgesamt geschreddert hätte, um es dann als Recyclingbeton wieder einzusetzen – – Die Quantitäten und Qualitäten aller Materialien, die am Ort vorhanden und zum Abbruch vorgesehen waren, wurden erfasst, und den zehn Architekturbüros wurde diese Mine komplett gelistet zur Verfügung gestellt. Da waren Bleche, die Elemente der abgehängten Decken und die Tritt- und Setzstufen der Rolltreppen drin, also alles, was von hohem oder geringerem Wert war. Das alles wurde gelistet, und die Architekturbüros wurden aufgefordert, aus diesen Materialien die Hofgebäude zu entwickeln, entsprechende Bauweisen zu denken und die Baumaterialien wiederzuverwenden.



Das Diagramm zeigt die schichtweise Entwicklung eines Neubaus ohne Abriss. Von unten nach oben sind folgende Ebenen dargestellt: 1. Bestandsfassade: Wiederverwendung vorhandener Bauteile (z.B. Naturstein). 2. Erhalt Rohbau. 3. Aufstockung als Holzkonstruktion analog historischer Kubatur. 4. Nachempfindung der historischen Fassade. 5. Öffentlich zugängliche, begrünte Dachterrasse. Ein grüner Kreislauf-Symbol unterhalb des Rohbaus deutet auf die Wiederverwendung von Materialien an.

Neubau ohne Abriss

- Bestandsgebäude wird entkernt
- Stahlbeton-Rohbauskelett wird saniert
- Abriss und Erdbauarbeiten nicht notwendig
- Aufstockung des Gebäudes in Holzbauweise
- Wiederverwendbare Baumaterialien aus dem Warenhaus werden katalogisiert und für den Neubau im rückwärtigen Hofbereich wiederverwendet
- „form follows availability“

©DCA

Beim Kaufhaus heißt es also: Erhalt des Rohbaus, Aufstockung als Holzkonstruktion analog der historischen Kubatur, Nachempfindung der historischen Fassaden unter Einsatz recycelter Materialien und die öffentlich zugängliche Dachterrasse.

Der Arbeitstitel für die Neubauten im rückwärtigen Hofbereich lautet „form follows availability“. Das heißt, das, was es am Ort an Materialien nicht gab, sollte auch nicht verbaut werden. Das Augenmerk sollte auf das gelegt werden, was da ist.

Re-Use und Urban Mining

Wiederverwendung und Sicherung vorhandener Rohstoffe

- Re-Use und Urban Mining als Leitbild für den Umbau
- Demontage der Fassade als „urbane Mine“ für Rohstoffe, die regelmäßig als Müll klassifiziert und so dem Bau-Kreislauf entzogen werden
- Bau- und Abbruchabfälle = ca. 50 % des gesamten Abfallaufkommens Deutschlands
- Durch Erhalt und Wiederverwendung werden endliche Ressourcen geschont

Beispiel Umbau Karstadt am Hermannplatz

- Erhalt von ca. 75 % des Stahlbetonskeletts
- Entspricht ca. 35.000 m³ Beton, ca. 3.000 t Stahl
- Bereits ca. 40.000 m² Rückbau-Potenzial digitalisiert und auch für andere Bauprojekte nutzbar



Die Infografik zeigt den Umbau des Karstadt am Hermannplatz. Sie enthält folgende Informationen: 70 % Einsparung von CO₂e, 60 % weniger Baustellenverkehr, deutliche Reduktion von Baustoff- und Staubentwicklung. Die Grafik ist mit den Begriffen REUSE, WOOD, BRICK, CONCRETE und GREEN beschriftet. ©SIGNA

Hier sehen Sie diesen Re-Use. Das sind Wörter, die viel diskutiert werden und die in den letzten vier bis fünf Jahren sehr qualifiziert wurden. Das betrifft auch „Urban Mining“ und die Tatsache, dass Boden ein hohes Gut ist. Rohstoffe sind hohe Güter, und wir können uns gar

nicht mehr leisten, die einfach irgendwo als Abfall zu verklappen. Aber auch das Reciclieren, also das Wiedereinfügen der Materialien in den Stoffkreislauf, bindet Energie und Kapazitäten. Das Beste ist immer noch, die eigenen Ansprüche zu reduzieren, Standards zurückzudrehen. Die zweite Stufe wäre dann das Wiederbenutzen, und erst die dritte wäre das Reciclieren. Das sollte man nur tun, wenn gar nichts mehr geht. Das sollte man möglichst vermeiden.

Re-Use Wettbewerb

Erhalt und Umnutzung des bestehenden Parkhauses – Umgestaltung für gewerbliche Nutzungen



Das ist der Entwurf des Gewinnerbüros Lendager Group aus Kopenhagen. Aus zehn Arbeiten hat man zwei zur Überarbeitung herausgesucht, weil bestimmte Sachen noch näher beleuchtet werden sollten. Sie sehen auf der linken Abbildung – das ist die Urbanstraße, die Richtung Herrmannplatz geht – in den Fassadenelementen die Unterzüge und die Stützen aus dem Parkhaus. Das Parkhaus selbst blieb in dieser Arbeit stehen. Man hat aber jede zweite Decke herausgenommen, weil die lichten Raumhöhen von 2,05 Metern gut für das Parkhaus sind, aber weder für Büros noch etwas anderes. Man hat also partiell Sachen entnommen und die bestehenden Elemente – Sie sehen das hier an der Fassade – eingebracht. Man hat aber auch die Decken geschreddert und zum Beispiel am Vorderhaus, an dem an der Urbanstraße stehenden Gebäude, wieder eingebracht.

Das rechte Bild zeigt einen Blick in den Hof hinein. Er ist sehr begrünt und arbeitet mit einer reduzierten Gebäudehöhe. Hier sehen Sie die Natursteinplatten, die jetzt noch am Kaufhaus zum Herrmannplatz hin sind. Hier sind sie an ein Bürogebäude angebracht. Das, was links in das Bild hineinragt, sind die Edelstahlstufen aus den Rolltreppen. Sie sind hier als schützendes Material vor die Isolierung der Fassade, die natürlich allen wärmetechnischen Vorgaben genügen muss, angebracht.

05

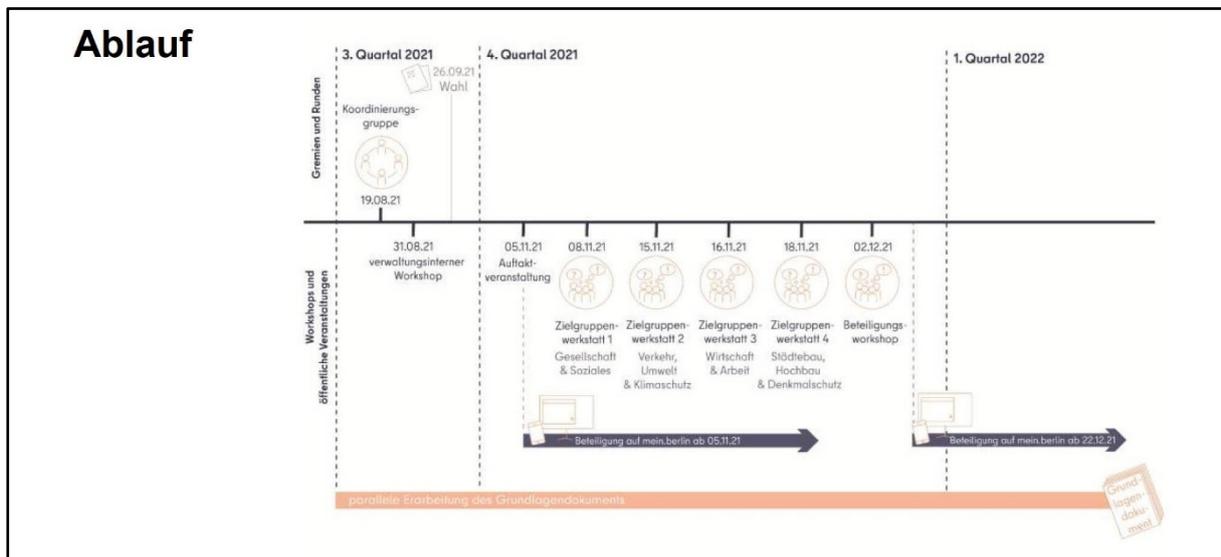
PARTIZIPATIVE GRUNDLAGENERMITTLUNG

Ablauf

Juni 21	Ausschreibung durch SenSW
Juli 21	Vergabe an slapa & die raumplaner
31.08.21	Verwaltungsinterner Workshop im BDG FP 4 (Präsenz)
05.11.21	Auftaktveranstaltung in Huxley's Neuer Welt (Präsenz)
05.11. – 18.11.21	online-Beteiligung auf mein.berlin.de
08.11. – 18.11.21	4 Werkstätten im SchwuZ (Präsenz)
02.12.21	Werkstatt Beteiligung (Digital)
22.12.21 – 16.01.22	online-Bereitstellung der Ergebnisse aus den Zielgruppenwerkstätten in Form von Werkstattprotokollen, Plakaten und Reflexionsvideos auf mein.berlin.de zur Kommentierung

Unsere Abteilung I hat im Juni 2021 eine Ausschreibung getätigt, in der ein Büro gefunden werden konnte, das die Partizipationsphase managt. Das wurde im Juli beauftragt. Ende August gab es einen verwaltungsinternen Workshop in Präsenz in unserem Bürodienstgebäude am Fehrbelliner Platz 4. Im November folgte eine Auftaktveranstaltung in Huxleys Neuer Welt in Präsenz, und dann gab es insgesamt vier Werkstätten mit einzelnen Themenschwerpunkten. Ich zeige das gleich noch einmal in einer Darstellung. Es gab eine Auftaktveranstaltung und natürlich auch eine Abschlussveranstaltung. Auf mein.berlin.de wurde eine Onlinebeteiligung für alle diejenigen durchgeführt, die coronabedingt nicht so zahlreich dabei sein konnten. Ab Dezember 2021 bis Januar 2022 gab es die Online-Bereitstellung der Ergebnisse aus diesem Zielgruppenwerkstätten, die vier Schwerpunkthemen diskutiert und erläutert und die Ausführungen der Bevölkerungsgruppen in Form von Werkstattprotokollen, Plakaten usw. aufgenommen haben. So wurde das kommunikativ unterstützt.

Hier der Ablauf:



Hier die Auftaktveranstaltung im November:

Auftaktveranstaltung 08.11.2021 in Huxley's Neuer Welt

Informationsveranstaltung

Erläuterung des Verfahrens
Gelegenheit zur Erörterung

Ca. 250 bis 300 Personen anwesend
Gelegenheit für schriftliche Äußerung
Gebärdensdolmetschung

Video-Mitschnitt der Veranstaltung, online auf mein.berlin.de

Parallel ab Veranstaltung bis Ende der Werkstätten:
Möglichkeit der Beteiligung auf mein.berlin.de

Hermannplatz - Was ist mir wichtig?
Öffentliche Informationsveranstaltung
05.11.2021 | 18.00 Uhr | Huxleys Neue Welt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Am 8., 15., 16. und 18. November fanden die einzelnen Zielgruppenwerkstätten statt. Sie hatten die Themenschwerpunkte „Gesellschaft und Soziales“, „Umwelt, Verkehr und Klimaschutz“, „Wirtschaft und Arbeit“ und „Städtebau, Hochbau und Denkmalschutz“. Alles wurde publiziert, und die Beteiligungsformate liefen auf mein.berlin.de.

Sie sehen oben das Plakat zur Auftaktveranstaltung, die eine Informationsveranstaltung war. Das Verfahren wurde erläutert, und es gab Gelegenheit zur Erörterung. Es waren ca. 250 bis 300 Personen anwesend. Es gab auch Gelegenheit für schriftliche Äußerungen und eine Gebärdensdolmetschung, für diejenigen, die darauf angewiesen sind. Es gibt Videomitschnitte der Veranstaltungen auf der Seite mein.berlin.de.

Werkstatt Gesellschaft und Soziales 08.11.2021

Teilnehmende u.a.:
Quartiersmanagement, Kinder- und Jugendbüro Neukölln, Anwohnerin, Albert-Schweitzer-Gymnasium, Kulturstiftung Schloss Britz, SenSW, Behindertenbeauftragte BA Fri-Kreu

Stichworte aus der Werkstatt:
„Einkaufsort für Viele“
„konsumfreier Aufenthaltsort“
„mehr Bildungsangebote“
„mehr Verkehrssicherheit für Nicht-Motorisierte“



An der Werkstatt „Gesellschaft und Soziales“ haben u. a. das Quartiersmanagement, das Kinder- und Jugendbüro Neukölln, Anwohnerinnen und Anwohner, das Albert-Schweitzer-Gymnasium, die Kulturstiftung Schloss Britz, die Senatsverwaltung teilgenommen. Stichworte aus der Werkstatt waren: Einkaufsort für viele, konsumfreier Aufenthaltsort, mehr Bildungsangebote und mehr Verkehrssicherheit für nicht Motorisierte.

Werkstatt Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 15.11.2021

Teilnehmende u.a.:
BWB, Bündnis für bezahlbare Mieten Neukölln, ADFC, VCD, Lenkungsgruppe Karl-Marx-Straße BUND, Bezirke, SenUMVK

Stichworte aus der Werkstatt:
„Barrierefreiheit“
„Gestaltung nicht mehr zeitgemäß“
„Entsiegelung“
„emissionsfreier Verkehr“



Bei der Werkstatt „Umwelt, Verkehr und Klimaschutz“ ist Barrierefreiheit ein ganz wichtiges Thema. Die Gestaltung ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß. Der Grad der Versiegelung auf der Parzelle – das gilt vor allem für den Platz – wurde bemängelt. Und es gilt, einen emissionsfreien Verkehr zu schaffen, weil der Platz im Moment sehr Pkw-dominiert ist.

Werkstatt Wirtschaft und Arbeit 16.11.2021

Teilnehmende:
IHB, HBB, Clubkommission,
Galeria Karstadt, SIGNA,
Unternehmens-
netzwerk,
Neukölln-Südring, Ora Nostra,
Nachbarschafts- und
Gewerbenetzwerk, Bezirke,
SenWiEnBe

Stichworte aus der Werkstatt:
„Angebotsvielfalt“
„leistbare Gewerbemieten“
„Markt erhalten“
„Magnet mit lokaler Kundschaft“



In der Werkstatt „Wirtschaft und Arbeit“ war die Vielfalt für die Lebendigkeit des Ortes ein essenzielles Thema. Zudem geht es um leistbare Gewerbemieten und die Erhaltung des Marktes. Außerdem soll es weiterhin ein Magnet mit lokaler Kundschaft sein.

Werkstatt Städtebau, Hochbau und Denkmalschutz 18.11.2021

Teilnehmende u.a.:
Architektenkammer, Haus &
Grund, Alle Berliner gegen
Benko, David Chipperfield
Architects, TU Braunschweig,
Bezirke
(Stadtentwicklung/Denkmalpflege)

Stichworte aus der Werkstatt:
„Bezug zu den Quartieren“
„Ergänzung mit Wohnen“
„Qualität des Bestandes“
„Nutzungsvielfalt“



Die letzte Werkstatt umfasste die Themen Städtebau, Hochbau und Denkmalschutz. Hier waren die Architektenkammer und „Alle Berliner gegen Benko“ dabei. David Chipperfield Architects hat die Sachen vorgestellt. Beteiligt waren die TU Braunschweig, die Bezirke und die Senatsverwaltung. Der Bezug zu den Quartieren war hier ganz wichtig. Es ging auch hier um die Ergänzung mit Wohnen in dem neu zu schaffenden Gebäudeensemble, die Berücksichtigung und Förderung der Qualität des Bestandes und die Nutzungsvielfalt.

Die nächsten Folien zeigen die Stimmen der unterschiedlichen Beteiligten, die es aus den Zielwerkstätten – sowohl in Präsenz als auch online – zu den Themen gab:

Wichtigste Positionen aus den Werkstätten sowie der online-Beteiligung auf mein.berlin.de

- Der Hermannplatz lebt von und mit dem Warenhaus.
- Der Hermannplatz ist ein Transitort und ein Treffpunkt, ein Ort für Alle mit einem vielfältigen Publikum bezogen auf Nationalität, sozialen Status, Lebensstile, Interessen.
- Die Innen- und Außenwahrnehmung (Nutzende und den Ort Kennende) ist nicht unbedingt identisch: Der Ort wird zum einen als chaotisch, voll und ohne Aufenthaltsqualität wahrgenommen, aber auch als Ort der Selbstorganisation, als Schutzraum, als lebendiger Ort für alle, die es wollen.
- Der Hermannplatz hat seine Geschichte, die fortgeschrieben wird, darf dabei aber nicht überformt werden, die bedingungslose Zugänglichkeit muss gewährleistet werden, die gelebte Routine des Platzes muss beibehalten werden, alle Nutzerinnen- und Nutzergruppen müssen von einer Entwicklung profitieren können.



Wichtigste Positionen aus den Werkstätten sowie der online-Beteiligung auf mein.berlin.de

- Der Hermannplatz als Verkehrsknotenpunkt muss im Sinne der Mobilitätswende und Sicherheit betrachtet werden.
- Für den Hermannplatz und seine Umgebung müssen Klimaanpassungsstrategien greifen.
- Der Hermannplatz ist in seine Umgebung eingebettet und muss auch bezogen auf die wirtschaftliche Veränderung ganzheitlich als Hauptzentrum betrachtet werden (Vielfalt und Diversität).
- Das Warenhaus der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH hat am Hermannplatz als Ankermieter seine Berechtigung und bedient mit seinen Angeboten die Nachfrage, dies gilt es zu schützen und durch lokale, faire und nachhaltige Produkte anzureichern.

Wichtigste Positionen aus den Werkstätten sowie der online-Beteiligung auf mein.berlin.de

- Das Konzept Kaufhaus muss neu gedacht werden, gefragt sind neue Ideen, gemeinwohlorientierte Ansätze – um dies zu realisieren, sind Querfinanzierungen mitzudenken.
- Mit einer Neukonzeptionierung des Warenhauses darf es auf keinen Fall zu einer Verdrängung des lokalen Gewerbes kommen, der aktuelle Charakter muss erhalten bleiben, ebenso ist der Wochenmarkt zu schützen und weiter zu qualifizieren.
- Zum Thema Architektur des Warenhauses gibt es unterschiedliche Positionen vom Erhalt des Bestands bis zu Meinungen, die sagen, dass das jetzige Gebäude dem öffentlichen und repräsentativen Charakter des Umfeldes nicht gerecht wird.

Es ging um die Frage: Wie wird der Ort heute erlebt? Wie sehen das die Anwohnerinnen und Anwohner, die Institutionen, die Verbände, alle diejenigen, die eingeladen waren, sich zu beteiligen, und alle, die das Forum über das Internet nutzen konnten? Was sind die Wahrnehmungen des Ortes? Wie ist die Ablesbarkeit der Geschichte, die Zugänglichkeit des Platzes, aber natürlich auch des neuen Gebäudeensembles? Was soll verändert werden, z. B. dass der Herrmannplatz als Verkehrsknotenpunkt im Sinne der Mobilitätswende und auch der Sicherheit betrachtet werden muss, dass man über das Internet auf dem Platz und in seiner Umgebung mehr Klimaanpassungsstrategien entwickeln muss?

Das Warenhaus hat am Herrmannplatz als Ankermieter seine Berechtigung und bedient mit seinen Angeboten die Nachfrage. Das gilt es, zu schützen und durch lokale, faire und auch nachhaltige Produkte anzureichern. In der Befragung ergab sich auch, dass das Warenhaus einen unheimlich hohen Stammkundenanteil hat, nämlich 60 Prozent. Das ist für ein Kaufhaus außergewöhnlich. Das kommt durch die gute Einbettung dieses Kaufhauses am Platz in das Quartier. Es wird als ein sehr sicherer Ort erlebt und genießt große Beliebtheit bei den Kundinnen und Kunden.

Dann gab es natürlich auch Stimmen zu dem, was zu bedenken ist. Das Kaufhaus muss neu gedacht werden. Es sind neue Ideen gefragt. Es sind gemeinwohlorientierte Ansätze zu verfolgen. Es darf keine Verdrängung des lokalen Gewerbes stattfinden. Das Wohnen muss auch hier besser und integrierter gedacht werden. Es gab auch Positionen zum Erhalt des Bestandes, die sagen, dass das jetzige Gebäude dem öffentlichen und repräsentativen Charakter des Umfeldes nicht gerecht wird.

06

VORHABENBEZOGENE R BEBAUUNGSPLAN

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

- Vorrangiges Ziel der Planung ist die **städtebauliche und strukturelle Neuordnung** des Warenhausstandortes unter Bezugnahme auf die im Bestand vorhandenen Strukturen.
- Aufgrund des **Strukturwandels** im Einzelhandel ist eine **Neuausrichtung, Modernisierung und Nutzungsdifferenzierung** erforderlich.
- Wesentlicher Bestandteil ist weiterhin ein **Kaufhaus für die Menschen im Kiez** – mit berlinweiter Ausstrahlung in einer multifunktional genutzten Immobilie.
- Das Vorhaben ist aufgrund seiner **Komplexität und Größe**, der verkehrs- und stadträumlichen Lage an der **Bezirksgrenze** zwischen Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sowie wegen seiner **Funktion als Einzelhandelsstandort** mit überbezirklicher Anziehungskraft von **gesamtstädtischer Bedeutung**.
- Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am **09.03.22** von SenSBW gefasst.

Was sind die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans? Der Senator hat es schon umrissen. Das vorrangige Ziel ist die städtebauliche und strukturelle Neuordnung des Warenhausstandortes, damit er sich als weiterhin belebter, beliebter und vielfältiger Ort resilienter aufstellt. Das Kaufhaus bleibt bei seinen Handelsflächen und alles, was neudazu kommt, trägt dazu bei, dass viele Menschen diesen Ort besuchen werden. Wir haben explizit darauf gedrungen, dass das Kaufhaus sehr viele Eingänge für die unterschiedlichen Nutzer haben wird. Das betrifft dann auch die Erschließung und die Durchwegung des Hofbereichs. Ich glaube, es ist auch bei den Investoren angekommen dass es eine Neuausrichtungen, Modernisierung und Nutzungsdifferenzierung geben muss.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Komplexität, Größe, der verkehrlichen und stadträumlichen Lage an der Bezirksgrenze und wegen seiner Funktion als Einzelhandelsstandort mit überbezirklicher Anziehungskraft von gesamtstädtischer Bedeutung. Deswegen sind hier drei Senatsverwaltungen und die beiden Bezirke an der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes beteiligt. Der Senator hat schon gesagt, dass der Aufstellungsbeschluss am 9. März 2022 gefasst wurde.

Ablauf vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren (Übersicht, vorläufig)		
-> Gesamtdauer ca. 2 ½ Jahre		
Wesentliche Verfahrensschritte	Dauer ca.	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss		09.03.2022
Erstellung Vorentwurf VB-Plan m. Begründung, Erstellung Gutachten (Verkehr, Lärm, Einzelhandel, Artenschutz etc.)	3 Monate	2. Quart. 2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB und der Behörden § 4 (1) BauGB	1 Monat	3. Quart. 2022
Auswertung Beteiligungsverfahren, Erstellung Entwurf VB-Plan m. Begründung u. Umweltbericht (UB), ggf. Anpassung Gutachten	3 Monate	4. Quart. 2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	1 Monat	1. Quart. 2023
Auswertung Behördenbeteiligung, Erstellung Reinfassung VB-Plan m. Begründung u. UB	3 Monate	2. Quart. 2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) § 3 (2) BauGB	1 Monat	3. Quart. 2023
Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung, finaler Abwägungsvorschlag,	3 Monate	4. Quart. 2023
Rechtsprüfung	2 Monate	1. Quart. 2024
Abschluss Durchführungsvertrag	1 Monat	2. Quart. 2024
Senatsbeschluss, Abgeordnetenhauszustimmung, Festsetzung, Veröffentlichung, Rechtskraft	2 Monate	3. Quart. 2024

Wenn wir den Ablauf des B-Planverfahrens in der Übersicht anschauen, dann ist erst einmal festzustellen, dass die Gesamtdauer 2 bis 2,5 Jahre beträgt. Ein wesentlicher Schritt ist die Erstellung des Vorentwurfs im zweiten Quartal 2022. Dann kommen die Schritte der Beteiligung, erst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, dann die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und dann noch einmal die Beteiligung der Öffentlichkeit. Das alles wird vom dritten Quartal 2022 bis ins erste Quartal 2024 erfolgen. Die Rechtsprüfung erfolgt dann 2024. Der Abschluss des Durchführungsvertrag erfolgt im zweiten Quartal 2024. Und der Senatsbeschluss und die Abgeordnetenhauszustimmung könnten im dritten Quartal 2024 erreicht werden.

07

MASTERPLAN

Parallel zum B-Planverfahren gibt es das Masterplanverfahren. In dem Letter of Intent steht:

Masterplan Hermannplatz

Letter of Intent:

„Um aufbauend auf den bisherigen Erörterungen mit Behörden, Zivilgesellschaft und Politik eine zügige Entscheidung über das Projekt zu erreichen, wird ausgehend von dem von SIGNA vorgelegten Konzept ein zügiges Masterplan-Verfahren unter Einbeziehung der Zivilgesellschaft durchgeführt“.

Masterplan Hermannplatz

Weiterführung der notwendigen Debatte zur Verbesserung des gesamten Standorts

Einbindung in Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“, ggf. unter Ausdehnung des Fördergebietes unter Kooperation der beiden Bezirke

Koordination aller Maßnahmen zum öffentlichen Raum

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

In Federführung SenSBW

Einbindung der beiden Bezirke, der Sen WEB und Sen UMVK

Die Koordination aller Maßnahmen zum öffentlichen Raum wurde zwar begonnen. Sie wird aber jetzt deutlich intensiviert. – Damit wäre ich am Ende der Präsentation zum Hermannplatz. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank Ihnen! – Wir haben alle mit großer Geduld zugehört. Jetzt kommen wir zur Debatte. Es beginnt Herr Förster für die FDP-Fraktion. – Bitte schön!

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank, Herr Senator und Frau Senatsbaudirektorin, für die ausführliche Präsentation! Ich will für die FDP-Fraktion vorwegschicken, dass die Inhalte, die im Letter of Intent vereinbart worden sind, unsere ungeteilte Zustimmung finden und wir auch weiterhin an einer Umsetzung sehr interessiert sind. Das betrifft alle drei Standorte. Weil Sie die drei Standorte noch mal erwähnt haben, will ich das Thema Alex mit einer einzigen Frage streifen, weil es da ja seit Monaten nicht vorangeht. Da ist es ja so, dass noch ein Teilgrundstück zu beurkunden ist, damit die Baugenehmigung für das Gesamtprojekt ausgelöst werden kann, und für diese Beurkundung braucht es eine förmliche Zustimmung der BIM, und die BIM sagt, dass sie von der Senatsfinanzverwaltung seit Monaten daran gehindert wird, diese Zustimmung zu erteilen, was wiederum eine monatelange Verzögerung am Alexanderplatz nach sich zieht. Können Sie dazu etwas sagen vonseiten des Senats und gegebenenfalls senatsintern nachfassen? – Das Bezirksamt Mitte ist willig, die Baugenehmigung zu erteilen, alle Dinge sind geklärt, aber wenn die BIM ihre Zustimmung nicht gibt, weil SenFin das nicht will, dann ist das misslich am Alexanderplatz, wo wir auf einem guten Wege gewesen sind.

Ich glaube auch, dass wir am Hermannplatz auf einem guten Wege sind. Die dargestellten Punkte, die auch die Senatsbaudirektorin noch mal aufgegriffen hat, sind ja zum größten Teil unternehmerische Entscheidungen, die wir erst mal zur Kenntnis nehmen müssen, wie auch die Tatsache, dass sich ein bisheriger Warenhausstandort so nicht mehr rechnet, weil es Änderungen im Einkaufsverhalten gegeben hat, und dass wir natürlich, wenn wir künftig den Handel nicht vollkommen an die Onlinewelt verlieren wollen, attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen. Der Deutsche Städtetag und die Stiftung Lebendige Stadt und Ähnliche haben entsprechende Positionspapiere vorgelegt, die genau darauf abzielen, dass künftig in den Innenstädten deutscher Großstädte Veränderungen eintreten müssen, auch was die Attraktivität der Geschäfte betrifft, und solche Mischnutzungen von Handel, von Leben, von Urbanität, von Aufenthaltsqualität auf den Dächern, sind etwas, was die Zukunft des Handels positiv begleiten wird und wir unterstützen sollten.

Ich frage auch, weil Sie von Re-Use, der Wiederverwendung von Bestand gesprochen haben. Das ist sicherlich etwas, was in die Zeit passt, aber auch das ist am Ende ja immer eine bauphysikalische Entscheidung. Hier mag es Sinn machen, das ist schön, wenn es funktioniert, wir haben aber auch andere Gebäude – Senator Geisel kennt es aus leidvoller Erfahrung von den Bädern. Wir haben manchmal Bäder, die saniert worden sind, und dann stellte sich heraus, sie sind so marode, dass sie fast abgerissen und neu gebaut werden mussten und dreimal so teuer wurden. Also es sicherlich eine Entscheidung von Fall zu Fall, ob das Sinn macht, auch wenn es hier funktioniert. Auch das Parkhaus umzunutzen – wenn das der Eigentümer so möchte, wären wir die Letzten, die sich dagegen positionieren würden, wenn man Dinge wiederverwenden und nutzen und damit offenbar auch Kosten sparen und der Umwelt Gutes tun kann.

Ich finde es auch sinnvoll, dass man den Masterplan für das Umfeld mit auf den Weg bringt, denn – machen wir uns nichts vor – der Hermannplatz ist in seiner jetzigen Gestaltung nicht sehr attraktiv, und das Umfeld kann deutlich verbessert werden, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Es ist ja auch ein bedeutender Umsteigepunkt für den öffentlichen Nahverkehr. Es gibt zahlreiche Buslinien, die dort halten. Ich glaube, da ist Luft nach oben, und dies muss mitberücksichtigt werden. Ich bin aber insgesamt hoffnungsfroh, dass das dort gut vorangeht. Ich habe die Frage bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Wie ist die

weitere Zeitschiene im Hinblick auf die notwendigen Verfahrensschritte? Es sind ja dann Auslegungsschritte, Trägerbeteiligung öffentlicher Belange usw. Wann plant der Senat, den Bebauungsplan dem Abgeordnetenhaus zur Festsetzung vorlegen zu können? Unser beliebter Stadtrat Florian Schmidt schimpft ja gerade auf Twitter darüber, dass auf Landesebene keine Bürgerbeteiligung vorgesehen ist und ein Senatsbeschluss nicht notwendig sei und überhaupt alles am Parlament vorbeiläuft. Also erstens ist nach meiner Kenntnis der Ablauf genau derselbe wie in den Bezirken. Alle Verfahrensschritte sind einzuhalten, die Bürgerbeteiligung findet statt – vielleicht können Sie dazu noch mal etwas sagen –, und das Parlament ist natürlich auch nicht außen vor. Zum einen sprechen wir heute darüber und das auch nicht zum letzten Mal, zum anderen müssen wir als Beteiligte am Ende dem Bebauungsplan auch zustimmen. Von daher kann ich die Vorwürfe nicht verstehen, die da im Internet gerade geäußert werden. Ich verweise auch darauf: Wenn man die Position des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wiedergibt, dann möge man auch die des Bezirks Neukölln wiedergeben. Der dortige Bezirksbürgermeister Martin Hikel von der SPD hat ausdrücklich gesagt, er unterstützt dieses Vorhaben. Es führt zu einer Aufwertung der Lage am Hermannplatz. Auch das gehört zur Vollständigkeit dazu. – Das so weit von mir. Die Fragen zum Ku’damm stelle ich dann in der zweiten Runde.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Weil Sie nach dieser Terminleiste gefragt haben: Die ist in der Präsentation auf einer der letzten Seiten gewesen. – Jetzt haben wir Frau Eralp für die Linksfraktion. – Bitte schön!

Elif Eralp (LINKE): Vielen Dank für den ausführlichen Bericht und die Präsentation! Als Linke und gerade für meinen betroffenen Bezirksverband Friedrichshain-Kreuzberg sehen wir das Signa-Vorhaben als äußerst problematisch an nach dem jetzigen Planungsstart, denn es sind massive Verdrängungsprozesse zu befürchten. Das ist eben schon angekommen. Beide Bezirke – übrigens auch Neukölln – haben geäußert, dass die bisherigen Planungen städtebaulich unverträglich sind. Aus meiner Sicht entspricht es auch nicht einer im Koalitionsvertrag verabredeten behutsamen Weiterentwicklung des Hermannplatzes.

Zu den angesprochenen Punkten will ich sagen, dass, wenn ich es richtig verstanden habe, von der Gesamtfläche nur circa 10 Prozent für Gemeinwohlorientierung und bezahlbaren Wohnraum angedacht sind. Das entspricht aus meiner Sicht nicht den Bedarfen an gemeinwohlorientiertem Bau und gemeinwohlorientierten Anlagen und bezahlbarem Wohnraum, die wir in der Stadt Berlin haben. Auch wurde eben gesagt, dass es diejenigen gibt, die sich dort aufhalten, und andere, die das von außen betrachten und das eher als Schutzraum sehen. Der Hermannplatz liegt im Herzen meines Wahlkreises. Ich wohne in der Nähe und bin da selber sehr oft und habe auch sehr viel mit anliegenden Gewerbetreibenden und mit Anwohnerinnen und Anwohnern gesprochen und da durchweg Kritik wahrgenommen. Es sind zwar nicht alle zufrieden mit dem Zustand des Hermannplatzes, der muss weiterentwickelt werden, aber es gibt durchaus sehr viel Kritik an diesem Vorhaben, was ja auch die 60 000 Unterschriften dort zeigen. Soweit ich es verstanden habe, ist jetzt kein Neubau geplant, aber es bleibt ja weiterhin so, dass im Wesentlichen nur ein Skelett stehen bleibt und ansonsten eben doch ein neuer Monumentalbau entstehen soll.

Daran knüpfe ich jetzt meine Fragen zum weiteren Verfahren an, habe aber auch ein paar inhaltliche Fragen. Ich habe bisher online noch keinen Abschlussbericht gesehen. Das Grundlagenermittlungsverfahren hat stattgefunden. Sie haben die Inhalte auch dargelegt. Gibt es da

noch einen schriftlichen Abschlussbericht, und wenn ja, wann ist mit dem zu rechnen? Wie werden die schweren Bedenken, die in diesem Grundlagenermittlungsverfahren von Initiativen, von Anwohnerinnen und Anwohnern geäußert wurden, aber auch die Stellungnahmen der Bezirke im weiteren Verfahren, im Masterplanverfahren berücksichtigt? Die konkreten Inhalte des Aufstellungsbeschlusses habe ich so ungefähr verstanden. Vielleicht können Sie dazu auch noch mal zwei Worte sagen und auch dazu, warum jetzt, anders als – wie ich es verstanden hatte – ursprünglich geplant war, das Masterplanverfahren erst nach dem Aufstellungsbeschluss stattfindet und nicht umgekehrt erst das Masterplanverfahren und dann der Aufstellungsbeschluss. Mich würde auch interessieren, wie das Ganze zusammengedacht wird seitens der Senatsverwaltung. Sie haben es schon angesprochen: Verkehrsknotenpunkt, es soll eine neue Tramlinie dort kommen. Nach dem, was ich gelesen habe, widerspricht das Vorhaben auch laut dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Ansätzen der Straßen- und Grünflächenämter. Wie ist geplant, das in Einklang zu bringen? Wie ist der Denkmalschutz sichergestellt? Gibt es dazu noch unabhängige Gutachten? – Vielleicht können Sie dazu auch noch mal was sagen. – So weit erst mal. Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Jetzt ist Herr Schwarze für Bündnis 90/Die Grünen dran.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank auch meinerseits für die ausführliche Präsentation! Ich kann mich in meinem Redebeitrag und meinen Fragen einigen Punkten des bereits Gesagten anschließen. Vorweg: Als stadtentwicklungspolitischer Sprecher muss ich zum jetzigen Zeitpunkt auch im Namen meiner Fraktion insgesamt starke Bedenken hinsichtlich der vom Investor Signa beabsichtigten Baumasse und den damit verbundenen Kubaturen äußern, die sich jetzt, wie wir gehört haben, auch im Aufstellungsbeschluss wiederfinden. Dazu habe ich gleich noch Nachfragen. Wir sind nicht überzeugt, dass sich das in dem derzeit vorgeschlagenen Maße an dem Standort stadtverträglich realisieren lässt. Meine Vorrednerin hat gerade schon auf den Koalitionsvertrag und das dort formulierte Ziel hingewiesen, dass die Karstadt-Areale aus dem Bestand heraus weiterentwickelt werden und hierbei eine städtebaulich verträgliche, sich in die Umgebung integrierende Planung verfolgt werden soll, an der dann auch die Stadtgesellschaft beteiligt wird. Das gilt für uns weiterhin, und da sind wir auch noch nicht überzeugt, dass sich das mit den Inhalten des Aufstellungsbeschlusses so umsetzen lässt und dass das möglich ist. Das weitere Verfahren muss sich dieser Frage stellen, und vor allen Dingen muss auch der Ausschuss, da wir ja Plangeber sind, über die Zwischenschritte und die einzelnen Schritte ausführlich und regelmäßig informiert werden. Wie gesagt, Plangeber ist ja das Abgeordnetenhaus mit der Zuständigkeit, die jetzt beim Land liegt, aber das ist ja allgemein bekannt.

Zu meinen Fragen: Die Grundlagenermittlung wurde gerade schon von meiner Kollegin angesprochen. Da würde mich auch interessieren, wann die uns vorgelegt wird, ebenso, wann genau festgelegt wird, welche exakten Gebietsgrenzen für das Masterplanverfahren vorgesehen sind, und dann auch, wie sichergestellt wird, dass die Ergebnisse dieses Verfahrens verbindlich in das Bebauungsplanverfahren einfließen. Dazu haben Sie ein paar Punkte genannt, aber ich glaube, das ist etwas, was noch einmal dargelegt werden kann. Wie ist sichergestellt, dass die Ergebnisse dieser ganzen Schritte und der Beteiligungsprozesse, die da kommen, in Änderungen des Aufstellungsbeschlusses einfließen und dass das auch weiterhin möglich ist? Dazu hätte ich gern noch kurz eine Aussage von Ihnen.

Die zwei U-Bahnlinien, die U 7 und die U 8, die unter dem Gebäude liegen, wurden angesprochen. Das ist ein sehr wichtiger Umsteigepunkt, das sind auch zwei sehr wichtige Linien. Auch hier wäre die Frage, wie das in das Verfahren einfließt, damit wir dort nicht eines Tages feststellen, dass durch die Baumaßnahmen zum Beispiel die Tunnel betroffen sind und der U-Bahnverkehr eingestellt werden muss. Das haben wir am Alexanderplatz in anderer Konstellation schon mal erlebt. Auch das wäre ein Punkt, den ich hier gern einfließen lassen möchte.

Ein Hinweis an der Stelle: Eine U-Bahnstation weiter am Rathaus Neukölln befindet sich bereits eine Bibliothek in einem Einkaufszentrum. Ich weiß also nicht, inwiefern hier eine sehr nahe Doppelung von Bibliotheken so sinnvoll ist, aber das ist vielleicht eher eine Randbemerkung.

Dann habe ich noch die Nachfrage nach genauen Angaben zum Aufstellungsbeschluss. Was dort drinsteht hinsichtlich BGF und GFZ, habe ich vielleicht überhört, ich habe in der Präsentation nicht gefunden in der gesamten Anzahl. Ich will auch die unterirdischen Flächen erwähnen, da Signa das in der Vergangenheit gern unterschlagen hat, die ja heute als Verkaufsflächen von Karstadt bereits intensiv genutzt werden.

Dann noch zwei abschließende Anmerkungen: Es wurde in der Präsentation unter anderem auch auf diese 70 Prozent weniger Emissionen hingewiesen, die sich natürlich an den vorherigen Signa-Plänen messen. Ich glaube, wir würden insgesamt wesentlich weniger Emissionen haben, in absoluten Zahlen betrachtet, wenn wir eine behutsame Entwicklung aus dem Bestand heraus hätten. Das wollte ich anmerken, da diese 70 Prozent – ich glaube, Frau Senatsbaudirektorin hat es auch gesagt – sich an den Signa-Zahlen eines kompletten Neubaus orientieren und dementsprechend durchaus geeignet sind, sich gut zu lesen und missverstanden zu werden.

Dann noch zur Frage, was genau die Beteiligung der Bezirke angeht. Da der Senat ja, wie anfänglich von Herrn Senator Geisel ausgeführt, aufgrund von unterschiedlichen Positionen das Verfahren an sich gezogen hat, wäre die Frage, wie genau die Bezirke jetzt überhaupt noch beteiligt sind.

Gestatten Sie mir abschließend noch eine Bemerkung zu Herrn Förster. Sie haben gesagt, dass sich Kaufhausstandorte ändern und angepasst werden müssen. Ich glaube, das ist gar nicht umstritten, ich bin nur der Meinung, dass sich das nicht über eine attraktivere Fassade gestalten lässt, sondern es dabei auf die Inhalte ankommt. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Jetzt ist Herr Stettner für die CDU-Fraktion dran.

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank! – Zunächst an die Vertreterin der Linken: Vielleicht gucken Sie ein bisschen genauer, dass Sie mit Ihren Faktoren zurechtkommen bei der Betrachtung des Projektes. Dann ist vielleicht auch die Betrachtung der Größe etwas realistischer. Es sind ja 6 000 und nicht 60 000. Es ist, finde ich, schon ein wesentlicher Unterschied, wenn Sie über das Projekt sprechen, um einen Faktor 10 danebenzuliegen.

Generell muss die CDU-Fraktion hier ein bisschen vorsichtig sein, denn Aufgabe der Opposition ist es ja, nach Fehlern zu suchen und Sie zu kritisieren. Dieses Projekt finden wir allerdings gut, und wir finden den Vortrag gut. Vielen Dank dafür! Wir glauben, dass wir in Berlin, in unseren Innenstädten und Einkaufsbereichen intensiv über neue und vor allen Dingen Mischnutzungen nachdenken müssen. Das ist in diesem Projekt intensiv von Ihnen dargestellt worden, und wir wundern uns ein klein wenig, was man eigentlich dagegen haben kann, wenn man nicht prinzipiell gegen jegliche Art von Neugestaltung ist. Sie haben die Nachhaltigkeit dargestellt, Sie erhalten Arbeitsplätze, Sie sorgen dafür, dass ein nicht attraktiver Standort jetzt mit einer deutlich gemischten Nutzung attraktiver wird. Es gibt die historische Betrachtung der Fassade. Wenn man die beiden gegenüberstellt, verstehe ich gerade gar nicht, was man prinzipiell dagegen haben kann. Ein nicht schön genutzter Hof, der nicht öffentlich nutzbar ist außer für Parkplätze, wird genutzt. Die Partizipation haben Sie beschrieben. Tatsächlich fehlt uns gerade so ein bisschen die Vorstellung, was man eigentlich dagegen haben kann, es sei denn, ich möchte einen Kokon über eine schlechte Nutzung basteln und das immer so erhalten. So gesehen: Die CDU-Fraktion unterstützt dieses Vorhaben und freut sich, dass es jetzt so vorangetrieben wird.

Die Frage, die sich mir stellt, betrifft weniger das Projekt selber – das ist intensiv dargestellt worden –, sondern Sie haben ja geschrieben, dass wir öffentliche Nutzungen brauchen, die von den Bezirken bereitgestellt werden müssen. Wenn man jetzt empirisch betrachtet, wie die Zusammenarbeit von Land und Bezirken in Bezug auf dieses Projekt bisher funktioniert hat, dann frage ich mich: Wie soll das weiter funktionieren, da viele öffentliche Nutzungen ja vom Bezirk bereitgestellt werden müssen? Wie gestalten Sie den weiteren Ablauf, damit das nicht nur planungsrechtlich vorangetrieben wird, sondern auch wirklich die öffentlichen Nutzungen, die ja gebraucht werden, dort auch untergebracht werden? Das ist dann keine Aufgabe des Landes, des Senates, sondern der Bezirke. Wenn ich jetzt schon höre, dass eine weitere Bibliothek vielleicht eine Doppelung und eine Bibliothek zu viel sein könnte, wo wir an anderer Stelle immer bemüht sind, möglichst viele dezentrale und zentrale Bibliotheken aufzubauen – die Sorge hat die CDU-Fraktion beim besten Willen nicht. Also wie stellen Sie sich das vor? Wie ist das geplant, und wie ist es auch in Ihrer eigenen Koalition geplant, wo Sie etwas vorstellen, was durchgehend Sinn macht, und nur auf Gegenrede stoßen? Das interessiert uns sehr. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke, Herr Stettner! – Jetzt ist Herr Schulz für die SPD-Fraktion dran. – Bitte schön!

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank auch, Frau Kahlfeld, für die ausführliche Präsentation zu dem, was der Planungsstand derzeit ist und wie das weitere Prozedere aussieht. Vorweg möchte ich in Erinnerung rufen, in welchem Kontext wir diese Dinge am Hermannplatz und später vielleicht auch in der City-West und den Letter of Intent diskutieren. Es ist jetzt schon an verschiedenen Stellen angesprochen worden, wie man zu dem Letter of Intent stehen kann. Wir als SPD-Fraktion sehen den sehr positiv. Ich kann mich erinnern, dass mein Kollege in der letzten Legislaturperiode ihn als Zukunftsvertrag bezeichnet hat, in dem die Frage diskutiert wurde: Wie sichern wir die Standorte der Warenhäuser in der Stadt ab, und zwar nicht nur am Hermannplatz, sondern in der ganzen Stadt? Ich glaube, man muss das Ergebnis anerkennen, das der Senat damals erreicht hat, dass wir hier eine Sicherung nicht nur dieses Standorts, sondern von mehreren Standorten in der Stadt haben. Das

geht vom Wedding über die City-West und ganz viele andere Dinge weiter. Das muss man in dem Kontext hier sehen, um sich der Gesamtbewertung dieses LOI annähern zu können.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Standort Hermannplatz derzeit derjenige ist, wo die Diskussion sehr weit fortgeschritten ist und schon sehr lange andauert. Man muss sich auch vergegenwärtigen, welche Rolle der Platz für die gesamte Stadt spielt. Es ist ja nicht nur ein Platz, der in der Grundstücksfläche die beiden Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg tangiert, sondern der Platz hat ja eine überörtliche Relevanz, weil er Anziehungspunkt für die ganze Stadt ist. Deswegen bin ich froh, dass es dort jetzt zumindest einen Schritt vorwärts gegangen ist. Wir haben auch noch ein paar Fragen zu dem Vortrag, finden es aber grundsätzlich sehr positiv, dass es an der Stelle jetzt einen Schritt vorwärts geht und es einen Aufstellungsbeschluss gibt. Natürlich stehen wir vor der Herausforderung, dass an diesem Standort eine gute Mischung ermöglicht wird. Das betrifft nicht nur Verkaufsfläche – das ist aber auch schon im Vortrag benannt worden –, sondern auch gemeinwohlorientierte Nutzung, Freiräume, öffentlich zugängliche Räume im Erdgeschoss, auf dem Dach oder in den anderen Bereichen, die gerade angesprochen wurden. Dass jetzt Nachhaltigkeits- und Umweltgesichtspunkte eine viel größere Rolle spielen als zu Beginn des Projektes, muss man auch mal als sehr positiv anerkennen. Die ganzen Sachen, die Frau Kahlfeld gerade zum Re-Use, aber auch zu den Einsparungen von CO₂-Emissionen im Vergleich zur Ausgangsplanung gesagt hat, sind erst mal grundsätzlich positiv und auch das Ergebnis der bisherigen Diskussionen, die dazu geführt wurden, und der öffentlichen Debatte, die dieses Projekt bislang erfahren hat. Klar ist aber auch, dass wir hier sowohl über ein Stadtentwicklungsprojekt als auch über einen Standort sprechen, der bislang eine ganze Menge Arbeitsplätze ermöglicht, und man in diesem Kontext auch sehen muss, dass wir diese Arbeitsplätze dort, soweit es geht, und größtmöglich erhalten und in der Zukunft sichern können.

Die Frage, die sich jetzt stellt, ist: Wie geht man mit den Prozessen um, die im Raum stehen? Führt das Projekt zu Preisanstiegen und zu Verdrängung im Umfeld? – Das sind ja alles erst mal Befürchtungen, die sich bei jedem Entwicklungsprojekt in der Stadt stellen und natürlich auch an der Stelle. Man muss auch anerkennen, dass der Platz in seiner heutigen Ausprägung – das wurde schon von mehreren Leuten angesprochen – nur eine begrenzte Attraktivität hat. Das ist nicht zwingend nur dem Warenhaus zuzuschreiben, sondern auch der Platzgestaltung selbst. Deswegen ist die Diskussion um den Masterplan für das ganze Gebiet insgesamt auch diejenige, die hier sehr relevant ist, und aus dem Blickwinkel muss man es auch betrachten. Was ist am Ende der kulturelle und wirtschaftliche Mehrwert für das ganze Quartier an der Stelle, nicht nur für das einzelne Gebäude oder den Gebäudekomplex? – Uns ist sehr daran gelegen, dass wir das Potenzial des Hermannplatzes in Gänze ausschöpfen und nicht nur das reine Warenhaus oder den Hermannplatz als Verkehrsknotenpunkt betrachten. Es wurde eben schon angesprochen, was die U-Bahn angeht, aber auch überirdisch fließt da eine ganze Menge Verkehr durch.

Ich würde jetzt den Senat bitten, zum Aufstellungsbeschluss, der letzte Woche ergangen ist, ein paar Ausführungen zu machen und zu sagen, was da jetzt konkret drinsteht. Man kann der Präsentation ein bisschen entnehmen, was insgesamt dort festgehalten ist, aber vielleicht – anschließend an meinen Kollegen Herrn Schwarze – könnte man noch ein paar konkrete Punkte nennen, was BGF-Zahl usw. angeht. Darüber würde ich mich sehr freuen. Es wurde in der Präsentation bereits eine ganze Menge zum weiteren Verfahren, zur Aufstellung des vorläufigen Bebauungsplans gesagt – das ist ja in der Präsentation drin –, und auch, dass es am

Ende in einen Abgeordnetenhausbeschluss münden muss. So ist es verfahrensmäßig vorgegeben, und Beteiligungsprozesse sind nach BauGB vorgeschrieben. Die kann man finden wie man will, es ist aber geltendes Baurecht, an das sich der Senat natürlich hält, so wie er es in der Vergangenheit bei anderen Dingen auch gemacht hat.

Eine Frage, die mich noch bewegt, ist: Wie geht es mit dem Masterplan weiter? – Dazu haben Sie gesagt, dass der natürlich angegangen wird. Das finde ich sehr gut, weil es am Ende um die ganze Fläche um den Hermannplatz herum und das Quartier insgesamt geht. Da spielen die Nutzung des öffentlichen Raums, aber auch die verkehrliche Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen eine ganz große Rolle. Die Massivität des Baukörpers selbst hängt ja auch davon ab, wie der Mensch sich vor dem Gebäude wahrnimmt. Deswegen ist die Frage der Platzgestaltung sowohl in Verbindung zum Gebäude, aber auch zur verkehrlichen und öffentlichen Nutzung insgesamt zu sehen. Daher wünsche ich mir noch ein paar Ausführungen dazu, wie es da weitergehen soll, denn der Prozess ist immens wichtig, auch was die Einbindung der Bevölkerung ringsherum angeht, aber auch, um die Platzbedeutung insgesamt deutlich zu heben. – Das wären meine Fragen. Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir haben Frau Dr. Kahlefeld als Nächste. – Bitte schön!

Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE): Ich würde mich gern zu dem Aspekt Bürgerinnenbeteiligung noch mal äußern. Wenn ich mir die Zeitschiene auf Seite 35 der Präsentation angucke, sehe ich, dass die quasi weggefallen ist. Das passt dazu, dass sich der Beirat der Leitlinien bisher nicht bilden konnte, weil sich die Verwaltung nicht dazu in der Lage gesehen hat – oder es nicht durfte –, dass wir arbeitsfähig werden. Im Koalitionsvertrag steht, dass die Leitlinien zur Bürgerinnenbeteiligung umgesetzt werden, im Zeitplan sehe ich sie nicht. Ich sehe einen Monat frühzeitige Beteiligung, das reicht auf gar keinen Fall für einen Prozess nach den Leitlinien, die wir in der letzten Legislatur über Monate entwickelt haben. Es wundert mich, ehrlich gesagt, nicht, aber ich finde, es ist ein Armutszeugnis für so ein großes Projekt.

In den Leitlinien steht, dass vor allen Dingen Projekte von gesamtstädtischer Bedeutung in einem zweistufigen Verfahren zu behandeln sind. Das heißt, dass es eine Beteiligung über das Verfahren selbst gibt und dann das Verfahren durchgeführt wird. In anderen Bundesländern, wo man weniger Angst vor den eigenen Bürgerinnen hat, wird so was seit vielen Jahren erfolgreich gemacht. Offensichtlich ist das Vertrauen in den Plan, diese Disneyfassade, die Signa sich da erpresst hat, indem man behauptet hat, ansonsten Standorte zu schließen, so groß, dass man sich der Diskussion gar nicht stellen will.

Zu der Grundlagenermittlung, die hier genannt worden ist: Ich war bei der Auftaktveranstaltung dabei. Die war ausgesprochen misslungen, weil schon da ganz wesentliche Elemente der Leitlinien ignoriert wurden. Es ist zum Beispiel zu Beginn nicht gesagt worden, bei wem eigentlich die Zuständigkeit liegt, nämlich dass sie mittlerweile auf die Senatsebene gezogen worden ist. Dafür sind Sie jetzt nicht verantwortlich, das war der vorherige Senat. Auch der hatte schon nicht den Mut zu sagen, wir beginnen jetzt, aber mittlerweile ist die Zuständigkeit nicht mehr beim Senat. Das hat zu sehr viel Unmut geführt. In den Leitlinien steht vorne ganz klar zum Umgang miteinander, dass man alles transparent macht und Bürgerinnen und Bürger auf der Basis dessen, was Sie an Wissen, also an Fakten mitgeteilt bekommen, sich dann beteiligen können. Das ist da nicht mitgeteilt worden. Es ist auch nicht mitgeteilt worden, wer

eigentlich für den Platz verantwortlich ist. Das ist nämlich eine ganz andere Senatsverwaltung, und ich sehe hier auch immer nur eine. Es wird aber immer so getan, als wenn Sie das mitgestalten könnten, das können Sie aber gar nicht, sondern da müssen sich zwei Senatsverwaltungen zusammenschließen, weil die Verkehrsgestaltung in einer anderen Zuständigkeit liegt. Auch Zuständigkeiten müssen in Beteiligungsverfahren geklärt werden, damit die Bürgerinnen und Bürger, die kommen, sich auf der Grundlage der Fakten entscheiden können.

Ich glaube, dass dieser Widerstand gegen die Signa-Pläne sich so stark gegen diese Disneyfassade richtet, weil es hier um eine Identitätsdiskussion geht. Es geht darum, dass Investoren kommen, die sagen: Eure Armut kotzt uns an. Wir finden diesen Platz scheußlich. Hier sind zu viele Obdachlose. Der Platz ist uns zu unordentlich. –, und dann allein ein Interesse daran haben, dieses Gebäude aufzuwerten. Sie haben kein Interesse daran, das Gebäude und den Platz so aufzuwerten, wie wir das in Berlin haben möchten, und zwar als Neuköllnerinnen und als Kreuzbergerinnen. Wenn man den Platz aufwerten möchte – und das wollen wir, und darin besteht auch die Einigkeit in der Koalition –, dann müssen wir das unter einer breiten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger machen, die dieses Vorhaben mittragen, den Platz umzugestalten. Die Stichworte Klimaresilienz und Verkehrswende sind genannt worden. Auch an dem Gebäude muss was passieren, das ist auch energetisch nicht auf dem ersten Platz. Wir wissen alle, dass sich die Kaufhäuser verändert haben. Das ist ja alles richtig, aber sich da erpressen zu lassen und diese Disneyfassade durchzudrücken und dafür sogar auf die Bürgerinnenbeteiligung zu verzichten und die ganzen Diskussionen, die an dieser Fassadendiskussion hängen – und das ist die Frage: Wie wollen wir in dieser Stadt leben? Das ist eine Diskussion über soziale Fragen –, das wird so nicht funktionieren, und da müssen wir uns noch mal zusammensetzen und zusammenrücken, damit daraus was werden kann. Wir haben heute Morgen diese 6 000 Unterschriften entgegengenommen, mit denen sich Bürgerinnen und Bürger gegen das bisherige Vorhaben aussprechen. Ich denke, es lohnt sich. Wir haben uns in der Koalition darauf geeinigt, dass wir die Leitlinien umsetzen, auf die Bürgerinnen und Bürger wieder zuzugehen und uns gemeinsam um diesen zentralen und wichtigen Platz zu kümmern.

Vorsitzender Andreas Otto: Frau Aydin, bitte schön, für die SPD-Fraktion.

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Wenn ich immer „Bürgerbeteiligung“ höre – ich bin auch für eine Bürgerbeteiligung da –, dann kann ich mich jetzt nicht zurückhalten. Ich glaube, eine Bürgerbeteiligung funktioniert erst dann, wenn sich nicht nur Akademiker daran beteiligen, sondern auch die Betroffenen, von denen man spricht. Das ist das, was mich an diesen ganzen Bürgerbeteiligungen stört, die wir so nennen, die für mich aber teilweise jetzt sehr undemokratisch geworden sind und nichts mehr mit Demokratie zu tun haben, weil die Betroffenen bis jetzt eigentlich gar nicht mitreden und nur Akademiker uns mit Mails zuschütten.

Meine Fragen drehen sich um die Flächen. Es ist ja so, dass 45 000 Quadratmeter, wenn ich es richtig gesehen habe, für Büroflächen und 4 500 Quadratmeter für die Gemeinwohlorientierung vorgesehen sind. Wenn ich es richtig verstanden habe, sind da eine Kita, eine Bibliothek und Vereine vorgesehen.

Ich weiß es aus Friedrichshain-Kreuzberg, dass gerade soziale Träger große Schwierigkeiten haben, Gewerberäume zu finden. Ich finde, die Größe der Fläche für Büroräume ist sehr hoch, und wir haben ja mittlerweile auch mit hohen Gewerbemieten zu tun. Die Frage, die ich mir stelle, ist: Wie kann man das lösen? – 45 000 Quadratmeter für Büroräume sind sehr viel. Mich würde interessieren: Hat man eigentlich noch den Bedarf? – Viele sind jetzt im Homeoffice. Die Pandemie hat einiges verändert. An bezahlbarem Wohnraum sind 4 100 Quadratmeter vorgesehen. Ich habe mich gefragt, ob diese Aufteilung geeignet ist, wenn man da so viel Bürofläche vorsieht, und wie hoch dann die Kosten sein werden, weil wir auch mit hohen Gewerbemieten zu tun haben und wenig Instrumente haben, um das zu steuern.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt Frau Gennburg für die Linksfraktion. – Bitte schön!

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank! – Ich möchte als Fazit der bisherigen Debatte sagen, dass es relativ auffällig ist, dass wir einerseits heute eine sehr kleinteilige Erläuterung der Senatsverwaltung bekommen haben über die Baustoffe, über die Fassade, über alle möglichen baulichen Details, andererseits aber über die Frage des Planerfordernisses, die wir hier eigentlich diskutieren müssten, nämlich die Frage: Was braucht Berlin, was braucht dieser Ort? – relativ wenig diskutiert haben. Eine Fassade – das wurde schon gesagt – kann eben nicht darüber hinwegtäuschen, dass das, was dort gebaut werden soll, was Signa dort bauen möchte, in allererster Linie ein Bürostandort auf dem Korpus eines Warenhauses und damit eine maximale Immobilienverwertung ist. Auf dieser Grundlage ist die eigentliche Frage: Wo soll die Reise hingehen? – Wir haben hier schon sehr unterschiedliche Beiträge gehört. Die einen finden das voll duftete, was Signa möchte, die anderen finden es voll blöd. Das wissen wir im Übrigen auch. Die Frage ist aber: Was ist planerisch jetzt überhaupt nötig, und was wird auf die Reise gebracht?

Es wurde jetzt schon viel gesagt über den Onlinehandel und dass es neue Bedarfe gebe. Herr Geisel sagte, es brauche eine Erneuerung und eine Zukunftsfähigkeit. Wir haben all diese Fragen in der letzten Legislatur im Wirtschaftsausschuss zum Beispiel diskutiert. Über die Frage, wie sich der wachsende Onlinehandel auf Warenhausstandorte auswirkt, können wir ja dann mal reden. Er wirkt sich nämlich so aus, dass insbesondere Warenhäuser gestärkt werden in ihrer Funktion, weil sie die einzigen Orte sind, wo man noch sicher das kriegt, was man für den alltäglichen Bedarf braucht. Dann können wir uns mal das KaDeWe am Ku'damm angucken, da hat Signa ja schon seine Handschrift hinterlassen. Da sehen wir, dass genau die alten klassischen Funktionen des Warenhauses zur Versorgung der Menschen mit dem alltäglichen Bedarf geschliffen wurden. Das ist jetzt ein Luxuskaufhaus geworden. Das war es vorher schon, aber es hat wesentliche Teile der alltäglichen Versorgung verloren. Das heißt, wir kommen da nicht überein, wenn es um die Neukonzeptionierung des Warenhauses nach Signa geht. Da haben wir einen Dissens, denn Signa möchte was ganz anderes. Wenn das Ziel die Neukonzeptionierung des Warenhauses nach Luxuswünschen von Signa ist, dann ist das am Herrmannplatz definitiv falsch.

Dann sagten Sie, Frau Kahlfeld, dass sich in Befragungen die große Beliebtheit des Warenhauses bei Kundinnen abzeichnet. Das steht in einem deutlichen Widerspruch dazu, dass hier die ganze Zeit darüber gesprochen wird, wie dieses Warenhaus gesichert werden muss und dass es in einem extrem schlechten Zustand ist. Darüber müssen wir dann aber reden, wenn wir über das Planerfordernis reden. Was ist dann überhaupt die Begründung dafür? Herr Gei-

sel, Sie haben das nicht klar dargelegt. Was ist denn die Begründung für Ihr Planerfordernis? – Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB sagt, dass die Maßgabe planerische Konzepte der Gemeinde sein sollen. Wo sind denn die planerischen Konzepte? Dann reden wir darüber, dass wir diesen Standort sichern müssten. Frau Kahlefeld hat in ihrem Einwand schon gesagt, dass wir dann über die Mobilitätsfrage im Umfeld und über den öffentlichen Raum reden müssen, aber eben nicht nur über die maximale Aufstockung zugunsten der Immobilienverwertung von Signa.

Also meine Frage: Welche städtebaulichen Ziele haben Sie, und welche Entwicklung wollen Sie konkret, der wir uns anschließen sollen? – Darüber müssen wir reden, denn am Ende müssen wir hier alle unsere Hand heben für diesen Bebauungsplan. Das ist schon mal eine ganz klare Sache, und dann sage ich ganz klar: Wer hier durchzockt, organisiert das Scheitern. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Offenbar sind jetzt weitere Wortmeldungen entstanden durch die Debatte, was grundsätzlich zu begrüßen, aber für meinen Zeitplan nicht schön ist. Deswegen würde ich jetzt an dieser Stelle die Lüftungspause machen. Ich bitte alle, den Raum zu verlassen. Die Sitzung ist unterbrochen.

[Lüftungspause von 11.05 Uhr bis 11.22 Uhr]

Wir setzen die Sitzung fort. Zunächst ist jetzt Herr Laatsch für die AfD-Fraktion dran. – Sie haben das Wort.

Harald Laatsch (AfD): Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! – Zunächst herzlichen Dank für diesen Vortrag vonseiten des Senats. Der war sehr informativ, und ich bin erstaunt, wie weit die Wiederverwendung von Materialien direkt an der Baustelle schon ist. Also man kann hier ganz klar sagen: Energieeffizienz ist Fortschritt und nicht Verhinderung.

Jetzt haben wir hier mehrfach so einen rhetorischen Ausfall wie „Disney-Fassade“ gehört. Wer sich den Entwurf anschaut, der sieht, dass es sich hier um einen klassischen Entwurf handelt. Über den Bedarf vor Ort entscheidet das unternehmerische Risiko. Wenn das eine Luxusversorgung ist, dann ist das eben eine Luxusversorgung, weil es offensichtlich den Bedarf für eine Luxusversorgung gibt. Wenn es den Bedarf nach einer Versorgung für den täglichen Bedarf gibt, dann wird es das sein. Das wird der Unternehmer entscheiden, denn der bezahlt am Ende auch dafür, wenn er Verluste macht, oder umgekehrt, er macht die Gewinne, weil er das richtige Konzept hatte, also den Bedarf getroffen hat.

Dann sprachen wir hier mehrfach von der Flächenverwertung. Auch da ist doch die Frage: Was wird an der Stelle nachgefragt? – Eine Bürofläche zu bauen, wenn keine nachgefragt wird, wäre ja unsinnig. Also muss es jemanden geben, der an dieser Stelle Büroflächen nachfragt – auch hier wieder das unternehmerische Risiko. Dann scheinen ja hier mindestens zwei Koalitionsparteien ein großes Interesse daran zu haben, die Armut am Ort zu pflegen, statt zu verhindern oder zu verändern oder dafür zu sorgen, dass sich diese Stadt weiterentwickelt und Armut damit weniger wird, dass Menschen in Arbeit kommen und ihr eigenes Einkommen verdienen können usw.

Zur Bürgerbeteiligung haben wir heute auch schon einen Kommentar gehört. Hier wird sehr weitreichend über das Thema Bürgerbeteiligung gesprochen, unklar ist aber: Was soll damit erreicht werden? – Die Bürger sind ja schon beteiligt worden, aber immer wieder wird gesagt: Aber wir haben die Bürger noch nicht genug beteiligt. – Was soll denn noch passieren bei der Bürgerbeteiligung, und welche Bürger kommen da überhaupt hin? Sind das tatsächlich betroffene Bürger, oder sammeln da einige Parteien hier im Abgeordnetenhaus ihr politisches Vorfeld ein, um ihre Interessen auf diese Weise durchzusetzen? Man sieht ja, jetzt rücken hier schon Leute mit Kartons an, um Unterschriften zu übergeben. Das spricht ja im Prinzip für sich. Es ist auch die Frage: Was tut der Senat dagegen, dass Teile der Koalition das Verfahren nutzen, um das Vorhaben zu blockieren? Die Frage stellt sich auch: Was wollen eigentlich die Grünen und die Linken? Ich höre immer nur: Dagegen! Ich höre aber nicht: Was soll ansonsten passieren? – Ja, wir wollen Bürgerbeteiligung. – Hatten wir ja schon. Selbst wenn wir jetzt noch mal Bürgerbeteiligung machen, was wollen Sie, das dabei herauskommt? – Da höre ich von Ihnen gar nichts. Offensichtlich scheinen Sie ja – so verbissen, wie Sie an dieser Geschichte dranhängen – irgendein anderes Ziel zu verfolgen, aber ich erkenne nicht, welches das sein soll, und das müsste hier doch mal offen angesprochen werden.

Arbeitsplätze wurden hier schon ausreichend angesprochen, und sicherer Raum auch. Ich bin für beides, den Erhalt der Arbeitsplätze und den sicheren Raum. Nicht jeder scheint dafür zu sein. Mancher mag sich den unsicheren Raum herbeiwünschen, wir tun das nicht. Dann ist noch zu bemerken, dass dieses Projekt ganz offensichtlich hier im Abgeordnetenhaus eine Mehrheit hat, wenn auch nicht in der Koalition. Aber wenn ich das richtig sehe, sind SPD, CDU, FDP und AfD für dieses Projekt, und damit hat es eine Mehrheit. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke, Herr Laatsch! – Jetzt ist Herr Jotzo für die FDP-Fraktion dran. – Bitte schön!

Björn Matthias Jotzo (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Auch mich würde angesichts der doch erstaunlichen Ausführungen von Frau Gennburg interessieren – vielleicht könnte der Senator das noch mal darstellen –, wie es sich mit den im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Grundsätze verhält. Nach meiner Auffassung ist jedenfalls in der Bauleitplanung nicht zu unterscheiden zwischen irgendwelchen hochpreisigen und niedrigpreisigen Nutzungen. Dort wird lediglich zwischen großflächigen und weniger großflächige Nutzungen unterschieden. Das sind also die Dinge, mit denen sich die Bauleitplanung zu beschäftigen hat und mit denen wir uns hier auch zu beschäftigen haben, nicht mit der Frage nach irgendwelchem Luxus oder Ähnlichem, sondern inwieweit – und da ist Frau Gennburg ja zuzustimmen – hier ein städtebauliches Bedürfnis nach einer entsprechenden Festsetzung besteht. Das wäre hier interessant. Ist ein Planerfordernis gegeben, ja oder nein? Wie beurteilt die Senatsverwaltung das? Ich meine schon, dass wir uns hier ein bisschen an den gesetzlichen Grundsätzen orientieren müssen und nicht so sehr an ideologischem Klein-Klein. Für die FDP-Fraktion ist ganz klar: Das, was Investitionen und Wachstum in unserer Stadt schaffen kann, sollte auch passieren, und dieses Vorhaben ist aus unserer Sicht jedenfalls geeignet, dieses Ziel zu erreichen, und es setzt auch einen wichtigen Akzent an einer wichtigen Stelle. Von daher bitte ich den Senator, noch mal klarzustellen, auf welchen Grundlagen er seine Entscheidung hier basieren lässt und seine Ausführungen zurückführt.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Jotzo! – Damit ist die Redeliste abgearbeitet. Wir würden jetzt an den Senat zurückgeben zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen und danach noch in die City-West springen. Ich würde Sie schon mal darauf einstimmen, dass wir ein kleines bisschen überziehen. Also wir werden nicht um 12 Uhr Schluss machen. – Herr Senator Geisel, bitte schön!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich würde an der Stelle gleich in der Fortführung noch Herrn Künzel bitten, der ja zugeschaltet ist, zu einer Reihe von Fragen, die ich jetzt nicht beantworten kann, zu ergänzen, aber ich fange mal an. Herr Förster hatte zunächst nach dem Alexanderplatz gefragt, also dem Verkauf eines Teilgrundstückes. Da sind wir mit der Senatsfinanzverwaltung bereits in Kontakt, und die Senatsfinanzverwaltung bearbeitet dieses Thema. Da muss ich also nicht extra nachdrücken, sondern da besteht bereits ein Kontakt, um das Vorhaben am Alexanderplatz gängig zu machen.

Dann war gefragt worden nach der Zeitschiene: zwei bis zweieinhalb Jahre, wie geschildert.

Dann zum Herrmannplatz noch mal grundsätzlich: Berlin bekennt sich zu dem Letter of Intent, und zwar die ganze Koalition und alle Senatsmitglieder, und es ist erklärtes Regierungsziel, diesen Letter of Intent umzusetzen. Darüber besteht breite Einigkeit. Alle drei Koalitionsparteien haben dem Koalitionsvertrag zugestimmt, und daran arbeiten wir. Es ist unser Ziel, das umzusetzen. Unser städtebauliches Ziel dabei – weil ich ja sehe, dass der Eigentümer des Grundstückes umstritten ist – – Es mag unterschiedliche Haltungen zu dem Eigentümer geben. Eine Vielzahl dieser Blickpunkte auf die Eigentümerstruktur ist eine kritische. Durchaus auch bei mir zutreffend, habe ich dort, was die Eigentümerstruktur betrifft, Fragen.

Aber davon unbenommen ist die städtebauliche Frage zu beurteilen, über die wir hier miteinander reden. Wir reden über Baurecht, und da, muss ich sagen, ist das Interesse Berlins der Erhalt dieser städtebaulichen Zentren. Um mal vom Hermannplatz zu abstrahieren: Stellen Sie sich mal die Wilmersdorfer Straße ohne das Kaufhaus vor, ohne Galeria Kaufhof. Charlottenburg-Wilmersdorf hat intensiv um diesen Kaufhausstandort gekämpft. Oder stellen Sie sich mal die Altstadt von Spandau ohne das Kaufhaus vor. Spandau hat ebenfalls intensiv um den Standort gekämpft. Es geht um die Frage, wie wir diese lokalen Zentren, die wir in der Stadt haben, halten. Im Unterschied zu vielen Städten mit einer homogenen Stadtstruktur ist die Berliner Stadtstruktur außerordentlich heterogen mit einer Vielzahl von Zentren, aus der Entstehungsgeschichte Berlins resultierend. Die Frage, vor der wir städtebaulich stehen, ist: Wie transformieren wir diese Standorte in die Zukunft? Wie erhalten wir sie? Klar ist, dass die alte Warenhausstruktur – das ist uns doch allen klar, wenn wir unser eigenes Kaufverhalten anschauen – offensichtlich so keinen Bestand mehr hat, jedenfalls nicht für die nächsten 10, 20, 30 Jahre. Wenn diese Ankermieter wegfallen, ist auch den türkischen Gemüsehändlern am Hermannplatz nicht geholfen, weil die Kundschaft nicht mehr da ist. Die Frage, vor der wir stehen, ist: Wie schaffen wir es, dass nach wie vor Kundschaft, dass nach wie vor Menschen sagen: Der Hermannplatz hat eine entsprechende Aufenthaltsqualität, und ich will dort meine Zeit verbringen – leben, arbeiten, Freizeit verbringen, Menschen treffen, die Aufenthaltsqualität genießen. Die Antwort kann nicht allein Kommerz sein, das ist klar. Deshalb haben wir das städtebauliche Erfordernis einer strukturellen Neuordnung dieser Standorte, und zwar nicht nur des Karstadt am Hermannplatz, sondern des gesamten Zentrums, weil es auch um Aufenthaltsqualität geht. So, wie der Hermannplatz im Moment mit der Verkehrsbelastung aussieht, hat er keine Aufenthaltsqualität. Da stellen wir uns die Frage: Wie verändern wir das? Wie schaffen wir Aufenthaltsqualität für Menschen? Wie ordnen wir den Verkehr neu? Wie kommen wir beispielsweise zu einer Begrünung des Platzes, damit Menschen sich dauerhaft, auch in zehn Jahren noch gern dort aufhalten? Übrigens, auch wenn es eine veränderte soziale Zusammensetzung gibt, stellt sich diese Frage städtebaulich: Wie kommt man über die nächsten 10, 20, 30 Jahre? – Diese Planung haben wir vor Augen, unabhängig davon, ob es Sympathie für den Eigentümer gibt oder nicht. Deshalb haben wir die Verpflichtung, uns zu kümmern.

Das Kaufhaus von 1920 am Hermannplatz war das Highlight in Europa. Das war das herausragendste, modernste Warenhaus Europas. Es hat erheblich unter den Einwirkungen des Krieges gelitten. Das, was sich im Moment am Hermannplatz befindet, ist zwar lokal geschätzt, wobei hier von der Kritik in der Grundlagenermittlung gesprochen worden ist. Ehrlich gesagt, gab es auch heftige Zustimmung in der Grundlagenermittlung, dort etwas zu verändern. Es gibt unterschiedliche Wahrnehmungen und unterschiedliche Betrachtungen. Jedenfalls ist das, was aktuell am Hermannplatz ist, kein Highlight. So würde ich es nicht nennen, weder architektonisch noch städtebaulich noch von der Aufenthaltsqualität her. Uns darüber Gedanken zu machen, wie wir das verändern, wie Neues entsteht, auf das wir Berlinerinnen und Berliner und die Gäste unserer Stadt stolz sein können, weil hier Innovation stattfindet, weil Investition stattfindet, weil diese Stadt sich weiterentwickelt und wir dafür sorgen, dass die Stadt sich weiterentwickelt, und wie wir es schaffen, dass Menschen dort sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze haben, von deren Entlohnung sie sich und ihren Familien den Lebensunterhalt und eine gute Zukunft sichern können, eine Perspektive für sich und ihre Kinder aufbauen können, ist doch eine Frage, die eminent wichtig ist, die vor uns steht und die wir hier mit diesen städtebaulichen Entscheidungen beeinflussen. Deshalb ganz klar: Ja! Dieser Senat, diese Koalition, möchte, dass in unserer Stadt investiert wird, dass sich die Dinge verbessern

und wir Zukunft sichern. Lassen Sie uns darüber streiten. Es muss nicht um jeden Quadratmeter gefochten werden. Man kann da Veränderungen vornehmen, aber das wir uns bekennen, dass etwas passiert, das ist ganz klar, und ich sage noch mal: Deswegen stehen wir zu diesem Letter of Intent, und wir stehen alle dazu, jedenfalls die Senatsmitglieder und diese Koalition.

Zu der Frage der der Bürgerbeteiligung: Wir kommen jetzt aus den Planungen in die Realisierung. Wir kommen jetzt aus der unverbindlichen Bürgerbeteiligung in die verbindliche Bürgerbeteiligung. Der Planungsbeirat, der gegründet worden ist, soll überprüfen, ob die Qualität unserer bisherigen Bürgerbeteiligung so ist, wie wir uns das gedacht haben. Nun sage ich mal pauschal: Da gibt es aus den unterschiedlichsten Gründen noch Luft nach oben, denn jedenfalls haben diese Bürgerbeteiligungen der letzten Legislaturperiode nicht dafür gesorgt, dass irgendwelche Konflikte beigelegt worden sind, sondern die Konflikte liegen nach wie vor offen zutage. Auch hier liegen die Konflikte offen zutage. Das haben die Leitlinien offenbar nicht beseitigen können. Die Frage, wie wir die gesamte Bandbreite der Gesellschaft und die unterschiedlichen Interessen, nicht nur die der Akademikerinnen und Akademiker, sondern die unterschiedlichsten Interessen in dieser Bürgerbeteiligung abbilden, ist klar. Leitlinien können aber nicht Gesetze außer Kraft setzen. In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch vorgeschrieben, dass es eine verbindliche Bürgerbeteiligung gibt, und die ist abgebildet. Die muss auch abgebildet sein, da wir uns an Gesetze zu halten haben. Mehr kann man immer machen, das ist gar keine Frage. Deswegen gab es die Grundlagenermittlung und die jahrelange Diskussion zu diesem Thema.

Der Masterplan begleitet parallel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weil sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, zu dem sich Berlin im Letter of Intent verpflichtet hat, nur auf das einzelne Grundstück bezieht. Aber der Aktionsradius des lokalen Zentrums ist deutlich größer. Ich hatte vorhin schon gesagt, dass da vor allem Berlin gefordert ist. Natürlich gibt es in unmittelbarer Nähe eine bezirkliche Bibliothek des Bezirksamtes Neukölln, gar keine Frage, und das Bezirksamt Neukölln muss letztlich entscheiden, ob es diese Bibliothek an den Hermannplatz legt, am bisherigen Standort behält oder ob es das doppelt macht. Das können wir gar nicht vorschreiben. Es ist nämlich eine Aufgabe des Bezirksamtes Neukölln, das zu beurteilen, genauso wie das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg seine Interessen einzubringen hat und genauso wie die Senatsverwaltung UMVK die BVG und ihre Interessen, was die Straßenbahnbindung und die Verkehrsgestaltung am Hermannplatz angeht, einzubinden haben. Weil Sie mich gefragt haben, welche Konsequenzen der Masterplan hat: Der Masterplan ist in erster Linie nur ein Plan. Unsere Senatsverwaltung koordiniert das, aber die einzelnen Behörden, die einzelnen Häuser, müssen dazu stehen, den umzusetzen oder nicht. Wenn das Bezirksamt Neukölln für sich beschließt, die Bibliothek nicht dorthin zu verlegen, dann nicht. Wenn das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sagt – es ist zwar in der Masterplanung eine stärkere öffentliche Nutzung des Platzes mit stärkerem öffentlichem Engagement gewünscht – es legt kein Bürgeramt dorthin, dann kommt dort kein Bürgeramt hin, aber dann muss das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beantworten, was es dann an diesen Platz legen will, wenn der Masterplan ergibt, dass es für den Erhalt des Zentrums eine stärkere öffentliche Nutzung geben soll. Ich fürchte, wir können, bei aller Kritik an dem Eigentümer, die Frage der Stadtgestaltung und des Engagements Berlins und seiner Bezirke an diesem Platz nicht auf den Eigentümer schieben, so sympathisch oder unsympathisch uns diese Person auch sein mag, sondern wir selbst sind gefordert, unsere Stadt zu gestalten.

Dann ist nach der BGF an diesem Platz gefragt worden. Ich glaube, die Zahlen waren in der Präsentation enthalten, aber ich bitte Herrn Künzel, das noch mal genauer auszuführen. – Das waren, glaube ich, die Fragen, die gestellt worden sind, zu denen ich eingangs noch etwas Grundsätzliches sagen wollte, und nun bitte ich, noch die anderen Fragen abzuarbeiten. – Vielleicht beginnen wir mit Frau Prof. Kahlfeldt.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Ich würde an Herrn Künzel die Fragen adressieren, die hier im Raum stehen, was vor allen Dingen die Veröffentlichung der Grundlagenermittlung betrifft. Wann ist damit zu rechnen?

Dann wurde nach mehr Details und Inhalten des Aufstellungsbeschlusses gefragt. Könnten Sie das bitte konkretisieren? Den zeitlichen Zusammenhang zwischen der Grundlagenermittlung und dem Masterplan haben wir jetzt, glaube ich, beantwortet. Darauf müssen wir jetzt nicht noch einmal eingehen. Auf den Beirat der Leitlinien bzw. zur Bürgerbeteiligung müssen wir vielleicht noch mal an anderer Stelle eingehen. – Zum Planerfordernis, der partizipative Grundlagenermittlung und dem Aufstellungsbeschluss würde ich Herr Künzel um Ausführungen bitten. – Danke!

Michael Künzel (SenSBW) [zugeschaltet]: Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Mein Name ist Michael Künzel. Ich leite das Referat I B „Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte“ in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Ich kann zu den Aspekten Grundlagenermittlung und Leitlinien vielleicht noch etwas beitragen. Ansonsten würde ich bitten, dass zum Aufstellungsbeschluss und zum Projekt die Abteilung II noch etwas sagen darf.

Wir wollten eigentlich schon Mitte bis Ende März mit dem Grundlegendokument in die Öffentlichkeit gehen, können das leider nicht, weil unser dienstleistendes Büro leider auch von der Pandemie erfasst wurde und darüber hinaus auch noch von einer Sportverletzung. Das führt dazu, dass wir wahrscheinlich erst Richtung Mitte April das Grundlegendokument vorlegen können. Wir sind aber in der Schlussredaktion. Der Arbeitsumfang, der da entstanden ist, hat uns auch etwas überrascht. Allein der Anlagenband, in dem wortwörtlich die Stellungnahmen wiedergegeben worden sind, umfasst ungefähr 120 Seiten Material.

Vielleicht noch mal zu den Leitlinien: Es ist natürlich sehr misslich, dass die Abstimmungen der Rahmenbedingungen vor der Auftaktveranstaltung nicht abschließend haben stattfinden können. Das wurde dann noch vor der ersten Werkstatt nachjustiert. Das war dann allerdings für die Öffentlichkeit nicht mehr wahrnehmbar. In den Werkstätten gab es eine sehr konstruktive Atmosphäre, was, glaube ich, der Dokumentation zu entnehmen sein wird.

Wir haben uns sehr intensiv bemüht, mit den Quartiersräten dort vor Ort, mit der Verwaltung in den Bezirksämtern, mit den Organisationseinheiten der sozialräumlichen Planungscoordination abzustimmen, welche Personen, Initiativen, Vereine, Verbände, Institutionen, öffentlichen Einrichtungen, Verwaltungen zu beteiligen sind und haben eine Liste von etwa 200 möglichen Partnern für die Werkstätten ermittelt, breit gespannt natürlich auch Befürworter und Gegner aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln. Das bildet sich alles in den Dokumentationen der Werkstätten ab. Ich kann Sie nur einladen, das alles noch einmal wahrzunehmen und anzugucken. Wie gesagt, etwa Mitte April würde ich denken, dass wir das Grundlegendokument vorlegen können.

Zu den Fragen, die konkret das Projekt betreffen, wie Geschossflächenzahl und die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses würde ich doch bitten, dass die Abteilung II hier noch mal gehört werden darf. – Vielen Dank!

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Vielen Dank! – Frau Böhme von der Abteilung II A hat sich auch schon zugeschaltet.

Anina Böhme (SenSBW) [zugeschaltet]: Guten Tag, meine Damen und Herren! Mein Name ist Anina Böhme. Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Geisel! Sehr geehrte Frau Kahlfeldt! Ich würde versuchen, die noch verbliebenen Fragen bezogen auf das Verfahren selbst und den Aufstellungsbeschluss zu beantworten.

Der Aufstellungsbeschluss wird Ende der Woche, am Freitag, im „Amtsblatt“ veröffentlicht. Der Aufstellungsbeschluss selbst sagt im Moment nur aus, dass das Verfahren nach § 7 AG-BauGB durchgeführt wird, also ein Eintrittsfall. Herr Senator Geisel hatte berichtet, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingetreten ist. Der Beschluss wird durch das Referat II A, mein Referat, durchgeführt, und es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Mehr steht in dem Aufstellungsbeschluss nicht drin. Das ist im Grunde genommen so richtig, weil erst das Verfahren selbst dazu führen soll, die Inhalte, die städtebaulichen Ziele genau zu definieren. Natürlich ist der Bezug zu einem Vorhaben schon enthalten. Das heißt, in dieser Startphase des Verfahrens, in der wir uns befinden, ist als Grundlage das Projekt so, wie es Ihnen von Frau Kahlfeldt vorgestellt worden ist, Teil dieser Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und da sind all die Daten enthalten, die Ihnen Frau Kahlfeldt vorgestellt hat, also die 82 Quadratmeter BGF mit der Zielzahl der GFZ von 5,15. Daraus ergibt sich im Grunde genommen das städtebauliche Planerfordernis. Die aktuelle Planungssituationen leitet sich im Moment aus übergeleiteten Baunutzungsplan ab. Der sagt, eine GRZ von 0,3 und eine mögliche GFZ von 1,5 bis 1,8 auf dem Grundstück als möglich. Das heißt, dass jetzt schon der Bestand weit über das hinausgeht, was dort nach Baunutzungsplan möglich wäre, dass also jede Nutzungsergänzung oder Nutzungserweiterung baurechtlich nicht gesichert wäre. Damit begründet sich das Planerfordernis, unabhängig von dem, was Herr Senator Geisel ausgeführt hat.

Das Verfahren ist so gedacht, dass sich im Verfahren selbst alle Träger öffentlicher Belange dazu äußern werden, auch die Denkmalbehörden – es gab eine Frage zum Thema Denkmal –, natürlich auch die Behörden zum Thema Verkehr und die BVG. All das wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß abgefordert und abgerufen, um es am Ende, wenn alles so im politischen Raum seine Zustimmung findet, Ihnen mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag zuzuleiten. Jeder Verfahrensschritt, das will ich noch ergänzen, wird selbstverständlich durchgeführt. So, wie es bei einem Angebotsbebauungsplan üblich ist, wird es auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeden Beteiligungsschritt sowohl bei der formellen Bürgerbeteiligung als auch bei der Trägerbeteiligung geben.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hat den Vorteil, dass man über das, was im Baugesetzbuch nach § 9 möglich ist, also über den Festsetzungskatalog, hinausgehen kann. Das heißt, man kann sehr präzise mit dem Vorhabenträger Dinge verabreden, die zum Beispiel in das Thema der Qualität und des Anteils an Wohnungen, der Büroflächen, der Gestaltung, der Nutzbarkeit von aufgefundenen Materialien usw. hineinreichen. Da stehen uns als Verhandlungspartner viele Möglichkeiten offen, Dinge, die aus dem Masterplanverfahren heraus als

planerische Ziele formuliert werden, dort in einen Vorhabenbezug zu stellen und sie mit dem privaten Vorhabenträger zu verabreden und das dann, wie gesagt, in einem Durchführungsvertrag mit den entsprechenden Fristen der Realisierung vor Beschlussfassung des Baurechtes durch das Abgeordnetenhaus zu finalisieren. – Das zum Verfahren.

Dann war noch eine Frage nach weiteren Gutachten. Das ist im Grunde genommen auch schon in der Präsentation gezeigt worden. Selbstverständlich ist das Thema Verkehr ein ganz wichtiges, aber auch ganz andere wie das Thema Lärm, Einzelhandel. Die Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung der Handelsflächen müssen auch noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht werden, und das wird es auch. Herr Senator Geisel hat es gesagt: Die Startformation des Projekts ist so, wie es Frau Kahlfeldt vorgestellt hat, aber das Verfahren dient gerade dazu, das sehr kritisch zu überprüfen und im Rahmen des Prozesses, der zweieinhalb Jahre dauern wird, mit Ihnen gemeinsam festzulegen, welches die Ziele sind, für die das Planungsrecht endgültig geschaffen werden soll. – Ich denke, damit habe ich alle Fragen, die ich noch übrig hatte, beantwortet.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Vielen Dank, Frau Böhme!

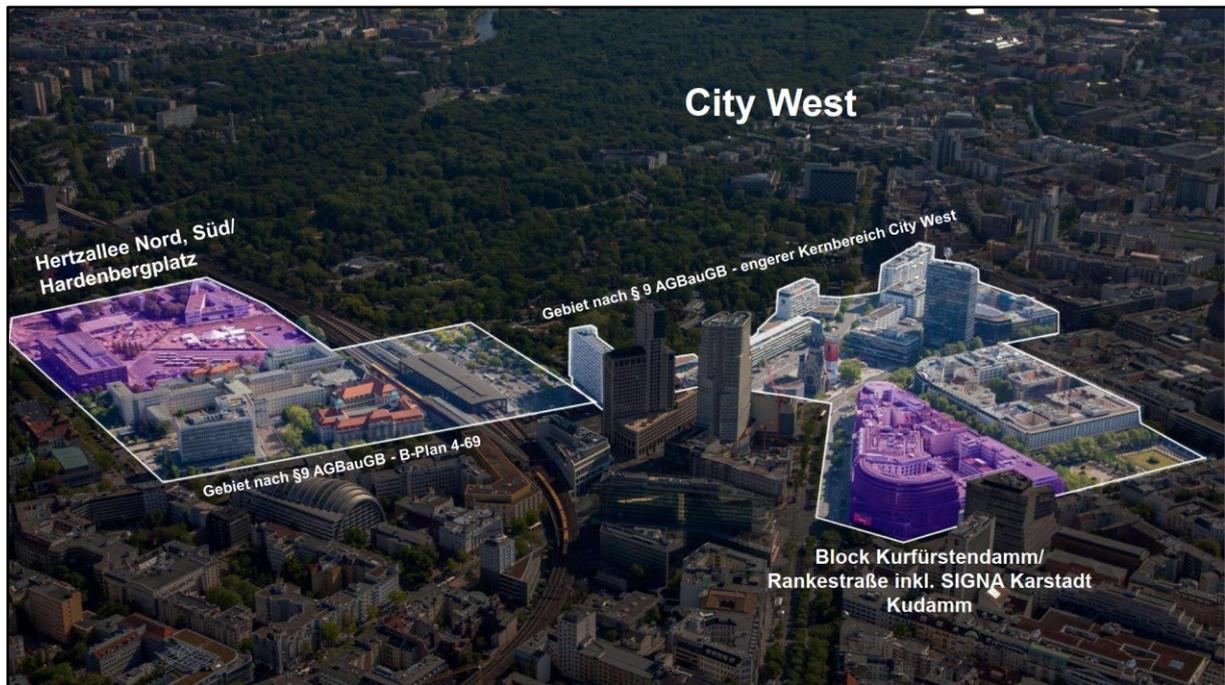
Vorsitzender Andreas Otto: Dann sind wir jetzt mit der Beantwortung der Fragen aus Senatssicht durch. Ich hatte das kühne Vorhaben, dass wir jetzt zur City-West weiterspringen, aber Herr Stettner hatte sich noch mal gemeldet. Wollen Sie hierzu noch eine Nachfrage stellen? – [Zuruf von Dirk Stettner (CDU)] – Ich stehe jetzt vor der Schwierigkeit, ob wir jetzt eine weitere Diskussion zum Hermannplatz machen und die City-West streichen oder ob wir jetzt sofort zur City-West springen. So war es eigentlich geplant. Dann nehmen wir die eine kleine Frage von Herrn Stettner noch dran, aber bitte, nur ganz kurz.

Dirk Stettner (CDU): Ich fange einfach an. Ich stelle keine Frage, das muss keine Rederunde werden. Ich bitte nur zukünftig darum – Das, was wir hier erleben, sind ja nicht, wie Frau Dr. Kahlfeldt sagt, Disney-Fassaden, sondern das Prozedere, das wir hier haben – Wir hören zwei Koalitionspartner, die ganz klar sagen, das machen sie nicht –

Vorsitzender Andreas Otto: Nein, Herr Stettner! Wir machen jetzt die Diskussion nicht noch mal auf. Ich hatte verstanden, dass Sie noch eine Nachfrage stellen wollen. Einen erneuten Diskussionsbeitrag lasse ich jetzt nicht mehr zu. Wir haben alle einen Terminplan. Eigentlich ist hier immer um 12.00 Uhr Schluss. Ich habe gesagt, wir überziehen, weil wir den Vortrag zur City-West noch hören und eine Nachfragerunde machen wollen. Insofern muss ich Sie wirklich bitten! Wir vertagen das, und wenn wir es wieder aufrufen, dann können wir weitere Rederunden dazu abhalten.

Wir springen jetzt in die City-West-Geschichte. – Frau Prof. Kahlfeldt! Sie dürfen jetzt aber nicht so lange sprechen wie zum Hermannplatz.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Nein, die Präsentation ist kürzer. – Aktueller Planungsstand City-West: Es gibt in der City-West zwei wesentliche städtebauliche Entwicklungsbereiche zu benennen.



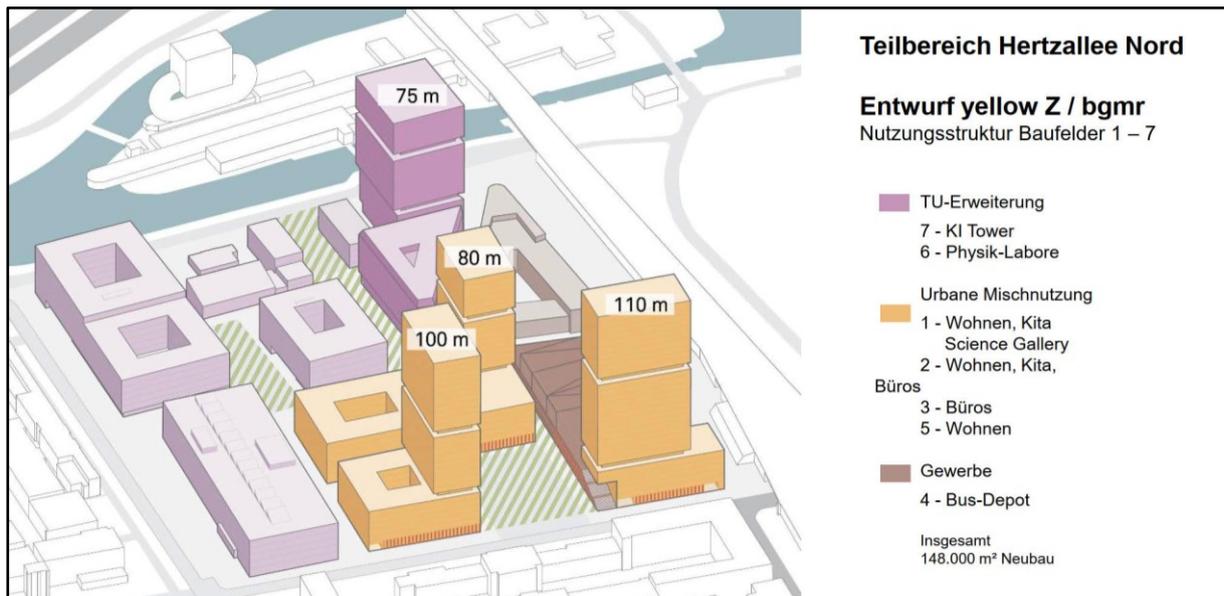
Das ist zum einen das, was Sie am linken Bildrand sehen – die Hertzallee mit dem Hardenbergplatz – und das, was Sie am rechten Bildrand sehen – Karstadt, Signa-Block, Ku’damm, wobei das ganze Gebiet um die Gedächtniskirche herum nach § 9 ein engerer Kernbereich City-West in der Zuständigkeit in der Senatsverwaltung ist.



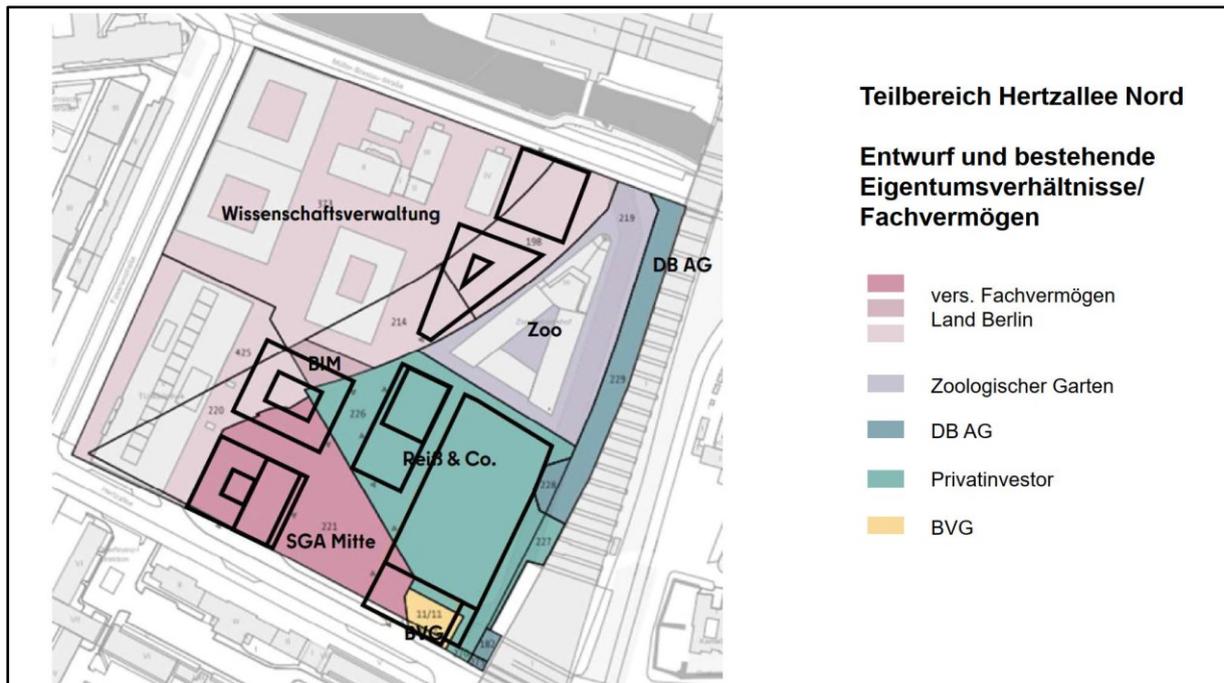
Ich konkretisiere jetzt mal das Erstgenannte, diesen Bereich Hertzallee Nord, Hertzallee Süd und den Hardenbergplatz. Es sind drei Teilbereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungen und Dynamiken. Die Entwicklungsziele aller dieser drei Teilbereiche werden in einem gemeinsamen Rahmenplan zusammengefasst. Den kann ich gleich auch noch mal

zeigen. Dieser Rahmenplan definiert ganz allgemeine übergeordnete Ziele und Qualitäten im Zusammenspiel dieser drei Teilbereiche, Art und Maß der baulichen Nutzung, Durchwegungen, städtebaulich wichtige Elemente wie Antrittsplätze. Nachher zeige ich Ihnen bei dem Rahmenplan, wo besondere städtebauliche Ziele verfolgt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB zum Rahmenplan erfolgte im September 2021 für diesen Teilbereich.

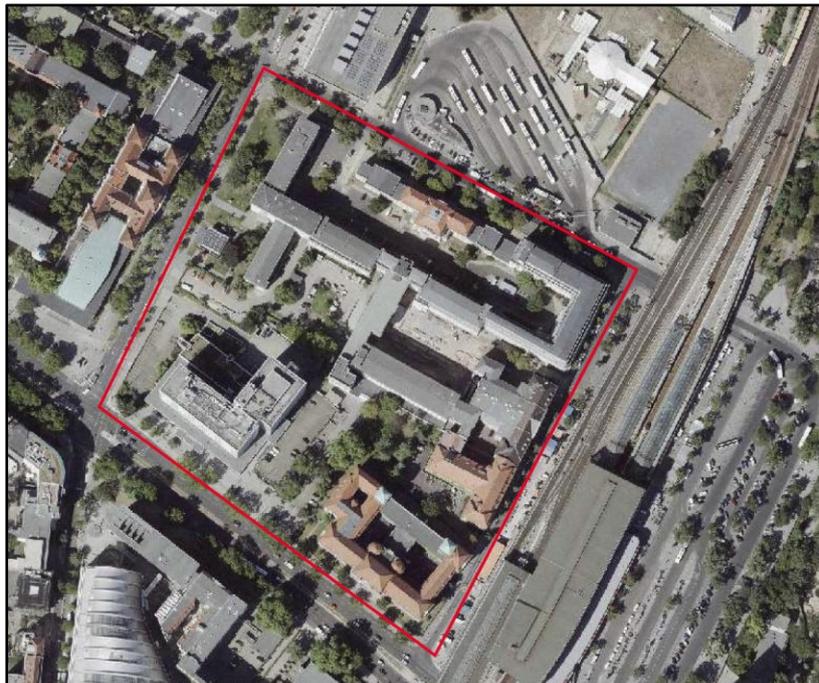


Sie werden diese Abbildungen vielleicht kennen. Das ist der Nordbereich mit den unterschiedlichen Akteuren, sagt man neudeutsch, also die TU mit ihren Erweiterungen, eine urbane Mischung – Wohnen, Kita, das ist das Gelbgefaste –, Science Gallery in drei Bauteilen. Es sind aber auch Büros dort enthalten, und es gibt diesen Gewerbeteil des Busdepots auf der Hertzallee Nordseite.



Hier sehen Sie den Entwurf und die bestehenden Eigentumsverhältnisse bzw. der Fachvermögen. Das ist das Land Berlin, der Zoologische Garten, die Deutsche Bahn, ein Privatinvestor, Reiß & Co., und die BVG mit ihren Grundstücksanteilen. Hier steht eine Bodenordnung an, also wie man das jetzt aufteilt.

Ich gehe noch mal kurz zurück. Was hier schon in die dritte Dimension gebracht wurde, gehört noch in der Bodenordnung geklärt, wer welches Baufeld – – Zu 80 Prozent sind sie klar, aber gerade im unteren Bereich, im südlichen Bereich, sind hier noch Klärungen herbeizuführen.

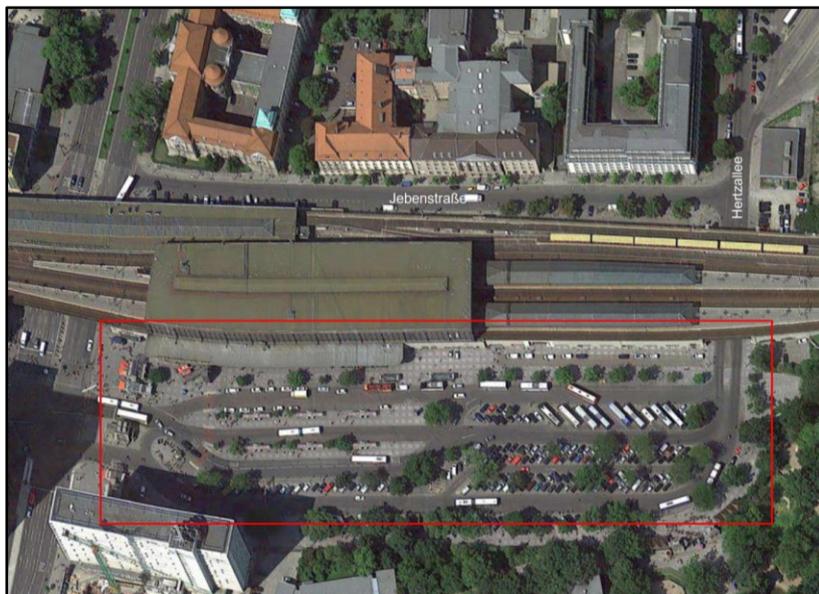


Teilbereich Hertzallee Süd

Aktueller Stand

Abstimmung mit dem Grundstückseigentümern BI mA und Berlinovo zum Start eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahren

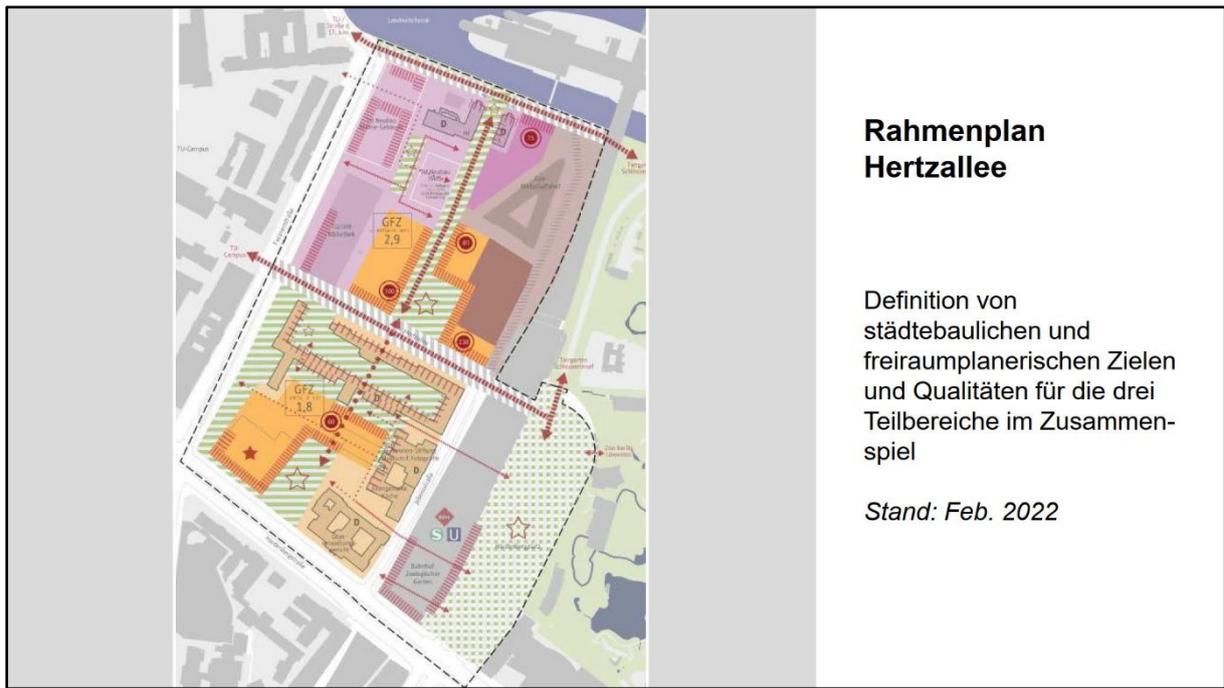
Wir gucken uns jetzt den Hertzallee-Süd-Teil an. Das ist wesentlich dominiert durch diese große bauliche Anlage der BI mA, das Heereswaffenamt. Es steht fast alles unter Denkmalschutz. An der Jebenstraße die Newton-Stiftung, die Evangelische Kirche und das Gerichtsgebäude zur Ecke Hardenbergstraße und dann Berlinovo und Sparkasse. Das ist dieser Entwicklungsbereich.



Teilbereich Hardenbergplatz

Weiterführung Bebauungsplanverfahren

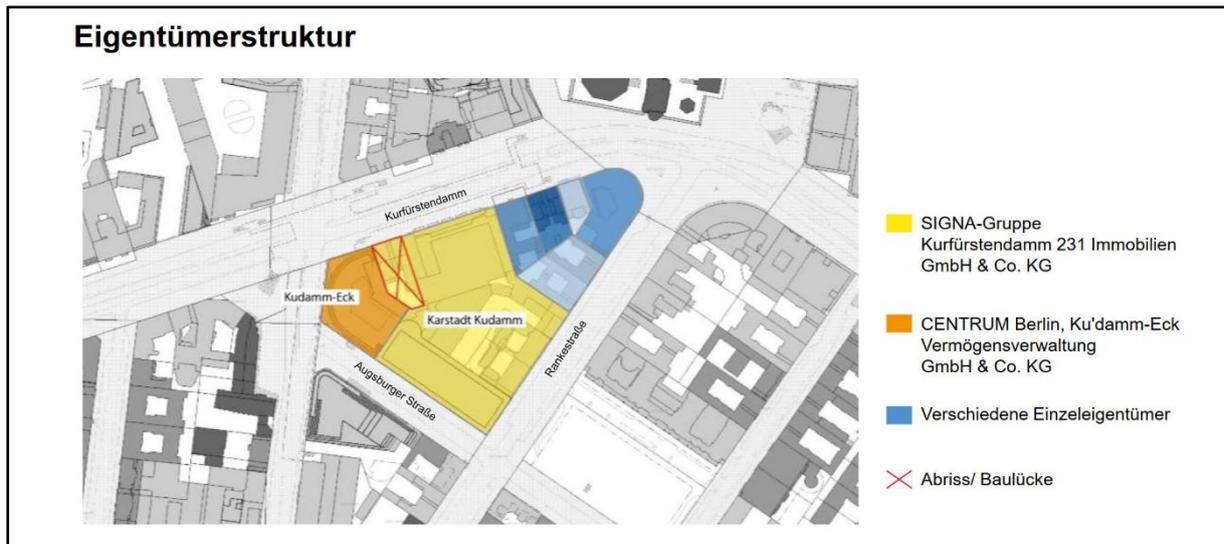
Um nur ganz kurz auf den Hardenbergplatz zu schauen: Da geht es um die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.



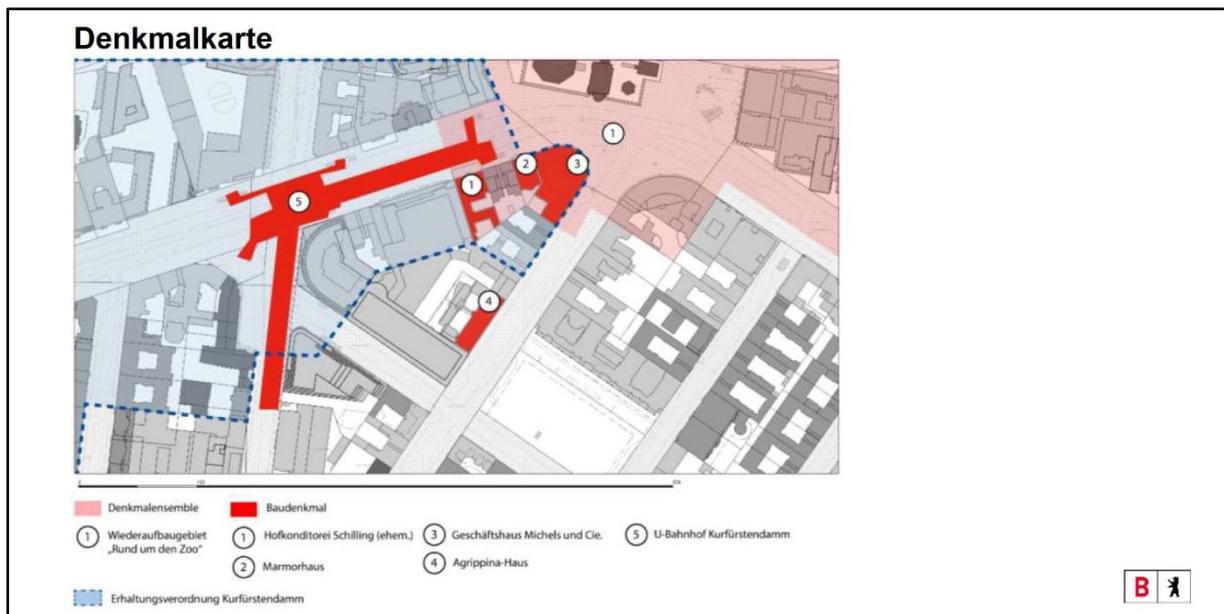
Das ist der Rahmenplan, über den ich gerade schon gesprochen habe, der alle drei Teilbereiche zusammenfasst. Sie sehen diese beiden Sterne. Das sind städtebaulich, stadträumlich sehr wichtige Bereiche, von der Hertzallee aus einmal den Stern als Antrittsplatz in dieses Quartier hinein, und bei der Hardenbergstraße sehen Sie auch einen Stern neben dem Oberverwaltungsgericht, was ein wichtiger Antrittsplatz für die baulichen Setzungen wäre, so, wie sie sich aus Machbarkeitsstudien ergeben haben.

Wir kommen jetzt zu dem Signa-Areal, das Sie hier weiß eingekreist sehen:

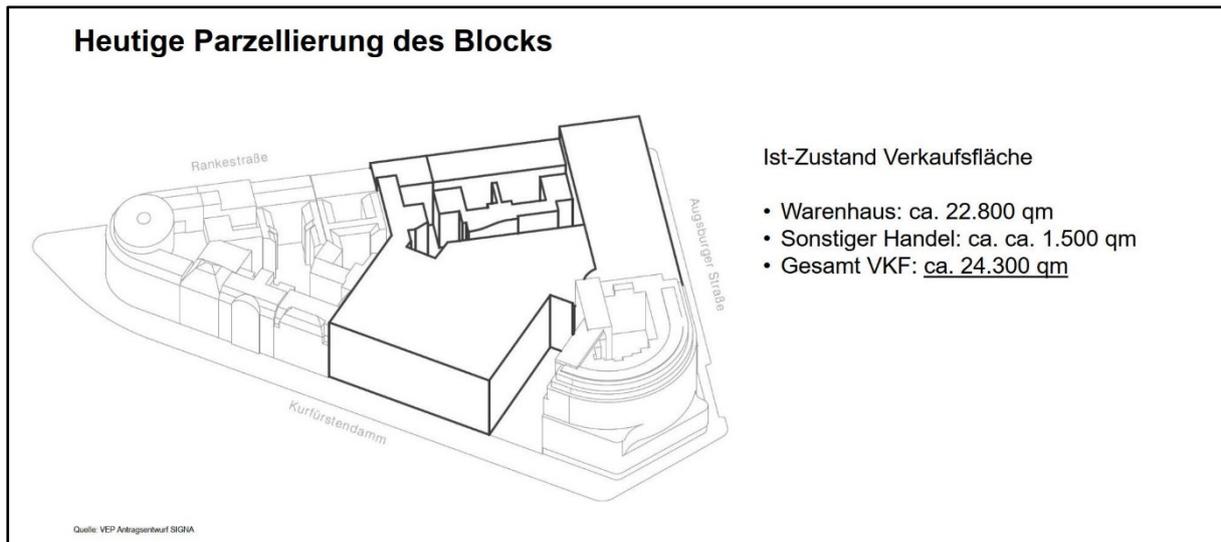




Das ist die Eigentümerstruktur. Gelb ist die Signa-Gruppe, in Orange das Ku'damm-Eck, und das Blaue benennt die einzelnen Parzelleneigentümer am Kurfürstendamm. Neben dem Kaufhaus gibt es jetzt diese Baulücke. Da wurde schon ein Abriss durchgeführt. Dort sind Container des Vorhabenträgers aufgestellt worden, um den Standort weiter zu beleben oder um diese Baulücke irgendwie zu nutzen.



Die Denkmale: ganz groß natürlich der U-Bahnhof Kurfürstendamm. Sie sehen aber auch die Denkmale, wie sie sich vor allen Dingen am Kurfürstendamm zum Platz hin zeigen, und die Nummer 4, das Agrippina-Haus.



Die heutige Parzellierung, Ist-Zustand, Verkaufsfläche mit ca. 22 800 Quadratmetern, sonstiger Handel 1 500 Quadratmeter. Die Gesamtverkaufsfläche stellt sich heute in dem Zuschnitt Augsburger Straße, Rankestraße und Kurfürstendamm so dar mit insgesamt ungefähr 24 000 Quadratmetern.

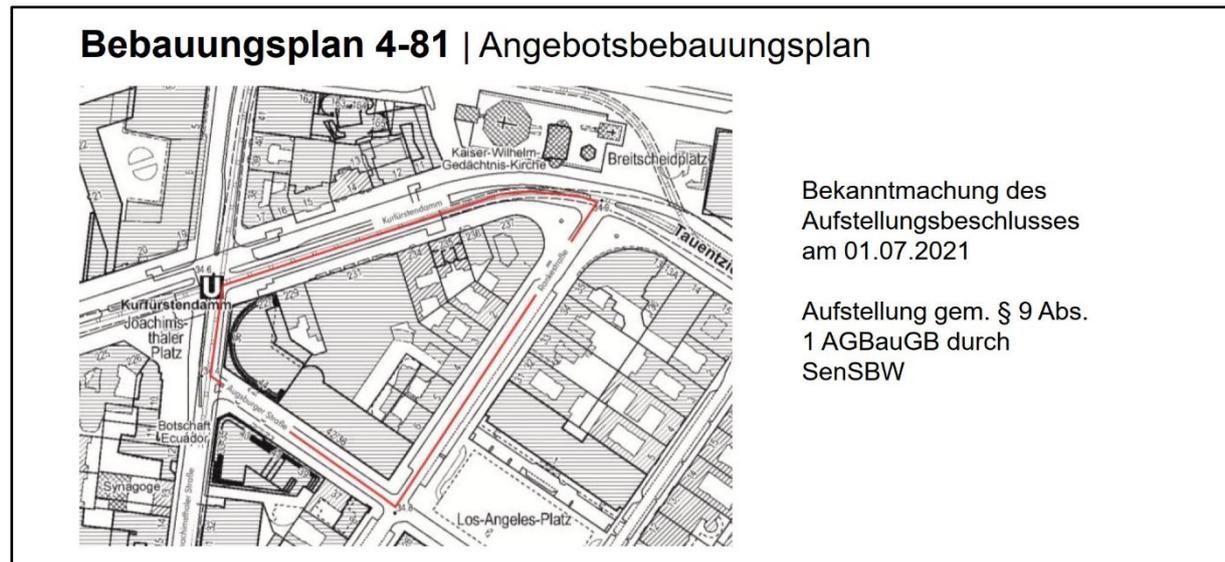
Letter of Intent | SIGNA – Land Berlin

August 2020

Vereinbarungen gem. LOI für Standort Karstadt Kurfürstendamm

- Start eines vorhabenbezogenen B-Planverfahrens noch in dieser Legislaturperiode durch den Senat in einer Zusammenarbeit mit dem Bezirk
- Vorab: Städtebauliches Qualifizierungsverfahren (**Masterplan**) zur Konkretisierung der **Nachverdichtung unter Berücksichtigung des HHLB Berlin für ein bis zwei Hochpunkte**
- **gemischt genutzte Bebauung:** Einzelhandel, Büro, Wohnen, kulturelle Nutzung, Hotel, etc.

Auch hier der Letter of Intent, der das zwischen Signa und dem Land Berlin regelt. Für den Standort Karstadt Kurfürstendamm Start eines vorhabenbezogenen B-Planverfahrens noch in dieser Legislaturperiode, August 2022 datiert das, durch den Senat in einer Zusammenarbeit mit dem Bezirk. Vorab ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren als Masterplan zur Konkretisierung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Handelsplatzes Berlin für ein bis zwei Hochpunkte. Gemischt genutzte Bebauung auch hier, das heißt, mit Einzelhandel, wie der Ort ihn schon lange kennt, wie er an diesem Ort auch wichtig ist und die Attraktivität des Kurfürstendamms konstituiert. Büro, Wohnen, aber auch kulturelle Nutzungen und ein Hotel.



Das ist der B-Plan 4-81, als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, bekannt gemacht am 1. Juli 2021, die Aufstellung nach § 9 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit dem Umgriff – Sie sehen ihn – auf dieses Gelände.



Das ist der Prozess, also das geplante weitere Vorgehen: Abschluss einer Kooperationsvereinbarung – da sind wir gerade dabei –, Verfahrensverständigung, Zeitplan, Finanzierung.

Als Nächstes kommt das wettbewerbliche Dialogverfahren. Da werden sechs Teams konkurrierend die Entwicklungsmöglichkeiten betrachten: Analyse aller städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen, dichte Nutzungsprogrammierung, Höhenentwicklungen und die allgemeine architektonische Setzung, und das baut auf den Ergebnisse auf: Erstellung eines Masterplans für weiteres B-Plan Verfahren.

Dann werden die Ergebnisse innerhalb der politischen Gremien präsentiert. Aufbauend auf den Ergebnissen des Dialogs wird der Masterplan erstellt. Der wird innerhalb der Gremien präsentiert und dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das leitet in den Angebots-B-Plan über. – Das sind die Informationen zu diesem City-West-Thema.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Ich nehme jetzt Wortmeldungen entgegen. Die FDP fängt mit Herrn Förster an.

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank! Ich wollte mich auf drei Punkte beschränken. Zum einen auch hier die volle Unterstützung gegenüber dem Senat, dass es notwendig ist, dieses Areal zu entwickeln und dass es hier vorangehen muss. Ich glaube, das ist ganz wichtig. Die City-West ist in den letzten Jahren einem erheblichen Transformationsprozess unterworfen gewesen, und wir sehen, dass man gerade mit Hochpunkten – Upper West und Waldorf Astoria lassen grüßen – durchaus Landmark umsetzen kann. Meine Frage wäre, wie die Gestaltung der Hochpunkte erfolgen soll. Das Hochhausleitbild des letzten Senats ist eigentlich eher ein Leitbildchen gewesen. Wenn man sich an den Höhen vom Upper West und Waldorf Astoria orientieren wollen würde: Ist das dort weiterhin geplant, und wenn ja, gibt es entsprechende hochbauliche Wettbewerbe, die anstehen? Wie soll das umgesetzt werden, dass wir qualitätsvolle, ansprechende Architektur bekommen, wie wir sie mit den beiden anderen Hochhäusern dort haben, die am Ende der Weltstadt Berlin gerecht wird?

Der zweite Punkt ist die Überleitung des Bebauungsplans von einem Angebot in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, was natürlich prinzipiell richtig ist, weil der Investor die Kosten zu tragen hat und entsprechend selber das Tempo des Verfahrens bestimmen kann. Können Sie noch mal sagen, warum man das bisher als Angebots-B-Plan aufgestellt hat und nicht gleich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hatte? – Denn das ist ja immer bei Investorenprojekten so, dann geht es auch schneller, dass man das gleich demjenigen verantwortet, der das umsetzen muss.

Dritte Frage: Das Werkstattverfahren soll offenbar ja noch mal ausgeweitet und fortgesetzt werden. Ich hörte jetzt, dass auch noch mal die Themen Programmierung, Nutzungen durch Wege, Höhenentwicklung, Anzahl der Hochpunkte in einem Werkstattverfahren zu konkretisieren sind. Wer betreibt dieses Werkstattverfahren? Macht das Signa selbst? Welcher Zeitraum ist dafür vorgesehen? – Ich möchte ungern, dass wir Werkstattverfahren über fünf Jahre machen und am Ende genauso weit sind wie vorher. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Förster! – Als Nächster dann für die CDU-Fraktion Herr Kraft.

Johannes Kraft (CDU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – In Anbetracht der fortgeschrittenen Zeit hätte ich zunächst mal nur eine Verständnisfrage, denn ich gehe davon aus, dass wir nicht zum letzten Mal über diesen Bebauungsplan beziehungsweise die Entwicklung des Areals reden. Ich kann dabei an das anknüpfen, was Herr Förster gerade gesagt hat. Ich habe tatsächlich noch nicht so richtig verstanden, wie das Verfahren sein soll. Sie haben jetzt einen Aufstellungsbeschluss für einen ganz normalen Bebauungsplan gefasst und wollen dann in einen VE-Plan überleiten. Parallel dazu gibt es den Masterplan. Ich gehe davon aus, dass der VE-Plan sich ausschließlich auf die Signa-Fläche bezieht, wenn es von Signa bezahlt wird, und nicht auf den kompletten Umgriff des Bebauungsplanes, also des Angebots des Bebauungsplanes. Das heißt für mich, Sie müssten, wenn Sie einen VE-Plan aufsetzen wollen, den Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans noch mal anpassen, was ja ein erheblicher zusätzlicher Aufwand ist. Vielleicht verstehe ich es auch nur falsch. Dazu hätte ich gerne Klarheit, auch wer dann welche Kosten trägt, denn der VE Plan dürfte dann, wie Herr Förster gesagt hat, zu großen Teilen von der Signa-Gruppe betrieben werden.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Als Nächster ist Herr Laatsch für die AfD-Fraktion dran.

Harald Laatsch (AfD): Danke, Herr Vorsitzender! – Auch hier muss ich mich beim Senat für die aufschlussreiche Darstellung bedanken. Sehr schön gemacht! Wir interessieren uns insbesondere für den Bereich der Hertzallee und hätten uns hier wirklich mehr Mut zum Hochhaus statt zum Hochhäuschen gewünscht. Insbesondere bei den Lücken, die wir in der Versorgung von Studenten mit Wohnungen haben, wäre es wichtig, weiter in die Vertikale zu gehen und entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Meine Frage an den Senat ist in dem Zusammenhang: Wie viele Studentenwohnungen sind hier in diesem Bereich geplant?

Vorsitzender Andreas Otto: Das war kurz. – Herr Schwarze für Bündnis 90/Die Grünen, bitte schön!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Auch hier gibt es ja eine lange Vorgeschichte insgesamt zur City West mit verschiedenen Planungen, Überlegungen etc. Der Einstieg zunächst noch mal zu der Hochhaus- und Hochpunktentwicklung auf dem Grundstück, was auch Signa betrifft. Ich glaube, da ist aus guten Gründen durch das Baukollegium und andere eine fachliche Meinung abgegeben worden, dass sich dort an den bisherigen Planungen und Überlegungen, die ja sehr gut begründet sind, zu orientieren ist und nicht noch mal diese Debatte aufgemacht wird mit den Orientierungspunkten, die jetzt von verschiedener Seite angesprochen worden sind. Das ist vielleicht schlichtweg der Punkt, dass es auch städtebaulich sehr viel Sinn macht, an diesen bisherigen Punkten inhaltlich zu bleiben und das Paket nicht neu zu schnüren.

Zu der Präsentation, die uns gezeigt worden ist, habe ich eine Nachfrage zu dem wettbewerblichen Dialogverfahren. Frau Kahlfeldt sagte es gerade, da werden sechs Teams ausgewählt. Mich würde noch interessieren, nach was für Kriterien diese Teams ausgewählt werden. Warum ist das nicht offen gestaltet, so dass sich alle interessierten Teams beteiligen können? – Ich bitte um Antwort auf meine Nachfrage, angesichts der knappen Zeit vielleicht in Kürze.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Dann gehen wir zurück zum Senat und ich würde um die Beantwortung der Fragen bitten. – Sie haben das Wort!

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Einige Fragen kann ich jetzt beantworten. Für die Beantwortung der anderen würde ich dann wieder Frau Böhme bitten, weil das vor meiner Zeit war, wo Entscheidungen getroffen wurden, die mir in dieser Detailtiefe nicht bekannt sind.

Herr Förster fragte nach der Gestaltung der Hochpunkte auf dem Signa-Areal. Dort ist es tatsächlich so, dass es – das wurde gerade schon gesagt – ein wettbewerbliches Dialogverfahren für die Setzungen der beiden Hochpunkte geben wird, die ja auch im Koalitionsvertrag stehen. Im Koalitionsvertrag steht: Für die City West wird ein Masterplan erarbeitet, was das Karstadt-Areal betrifft, der ein bis zwei Hochpunkte berücksichtigt. – Ein separates Werkstattverfahren wird es nicht geben. Es wird dieses wettbewerbliche Dialogverfahren geben, was die städtebaulichen, stadträumlichen, funktionalen Rahmenbedingungen, so wie ich sie alle gerade schon genannt habe, konkurrierend untersucht wird. Dann wird es ein Ergebnis geben.

Zur Frage wettbewerbliches Dialogverfahren oder offener Wettbewerb: An dieser Stelle haben wir uns – auch in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung – auf kein offenes Verfahren verständigt. Das ist ja eine sehr spezielle Planungsaufgabe, der sehr viele Restriktionen unterliegen, Gott sei Dank. Das ist eher ein schlankeres Verfahren. Die Kriterien werden aufgestellt, und dann wird es ein Auswahlgremium geben. Auf der Grundlage der Kriterien bewerben sich dann Büros, die ausgewählt werden. Hier sieht man erstmal von einem offenen Wettbewerb ab.

Zur Frage nach dem Aufstellungsbeschluss, dem VE-Plan und der Überführung zum vorhabenbezogenen B-Plan und den Kriterien dazu, diesen Weg zu wählen, würde ich Frau Böhme jetzt noch mal bitten. – Vielen Dank!

Anina Böhme (SenSBW) [zugeschaltet]: Vielen Dank, Frau Kahlfeldt! – Ich würde ergänzen. Zur Frage nach dem Angebotsplan versus vorhabenbezogener Bebauungsplan: Frau Kahlfeldt hat den Block gezeigt. Der besteht im Moment nicht nur aus den Liegenschaften der Firma Signa, sondern es sind weitere Eigentümer mit in dem Block, der sich zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße und Joachimsthaler Straße aufweitet. Es haben im Sommer des letzten Jahres auch andere Eigentümer dort Entwicklungsabsichten geäußert, beispielsweise das Ku'damm-Eck an der Ecke Joachimsthaler Straße, sodass der damalige Senator entschieden hat, hier einen Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsplan zu fassen, um auch die Entwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen, die außerhalb der Liegenschaft von Signa liegen.

Die Überleitung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde sich dann so abspielen: Man sieht ja, dass von der Firma Signa sehr viel Tempo gemacht wird, ein Masterplanverfahren zu starten, also diesen wettbewerblichen Dialog, den wir dazu konzipiert haben. Am Ende dieses Dialogverfahrens, das – Frau Kahlfeldt sagte es – die Betrachtung von konkurrierenden städtebaulichen Konzepten zum Inhalt hat, und einer Entscheidung darüber mit einer qualifizierten Jury wird man sich hoffentlich auf die Ziele für dieses Grundstück der Firma Signa einvernehmlich verständigen. Die werden dann, bezogen auf das Grundstück der Firma Signa, in einen kleineren Geltungsbereich, der dann nur das Grundstück von Signa zum Inhalt hat, in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitergeführt. Das würde dann bedeuten, dass es quasi für die restlichen Grundstücksflächen weiterhin ein offenes Planverfahren für einen Angebotsbebauungsplan gäbe und dort natürlich auch die Möglichkeit, dort Entwicklungen mit zu steuern. Bezogen auf das Grundstück der Firma Signa würde das dann in der Planungskulisse im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterlaufen mit den Möglichkeiten, die ich beim Hermannplatz schon erläutert hatte, dass man dort sehr spezielle Regelungen verabreden kann, die man in einem Angebotsbebauungsplan nicht verabreden könnte.

Zur Frage, wer das Werkstattverfahren macht: Unsere Vorstellungen sind die, dass die Firma Signa dieses Verfahren finanziert und dass natürlich die Zielrichtung und die Auslobungsunterlage mit dem Bezirk und dem Land Berlin abgestimmt wird, um dann zu einer gemeinsamen Aufgabenformulierung für die sechs Büros zu kommen.

Die Frage nach den Studierendenappartements kann ich noch beantworten. Insgesamt ist bisher ein Potenzial von 500 Studierendenappartements in der Kulisse der Hertzallee Nord vorgesehen, dazu noch 360 Wohneinheiten. Das war zwar nicht gefragt, würde ich aber dann an dieser Stelle noch nachreichen. Das von meiner Seite.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW): Vielen Dank, Frau Böhme!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Soweit die Beantwortung der gestellten Fragen. Sehe ich Zufriedenheit mit den Antworten? – Gelegentliches Nicken. Ich würde trotzdem vorschlagen, dass wir den Tagesordnungspunkt 3 für heute vertagen. Es gibt ein Wortprotokoll. Wir können das dann zu gegebener Zeit wieder aufrufen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 19/0138
Chancräume für die Berliner Wirtschaft

[0024](#)
StadtWohn(f)
WiEnBe*

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Den Flächennutzungsplan von 1994 überarbeiten,
wie ist der Stand?**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0038](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0057
**Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als
Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt
gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-
Wohnungsmarkt-Verordnung – AWohnV)**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

[0003](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0019
**Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt
gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für
die Begründung oder Teilung von
Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten
mit angespannten Wohnungsmärkten
(Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0016](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.