

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 06. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2022)

zum Thema:

**Hochhaus Hines am Alexanderplatz**

und **Antwort** vom 22. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 512  
vom 6. Juli 2022  
über Hochhaus Hines am Alexanderplatz

---

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

Frage 1:  
Wie lautet der aktuelle Planungsstand zum Bebauungsplan I - B4a-3 am Alexanderplatz (Baufeld D 4)?

Antwort zu 1:  
Zum Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 erfolgte zuletzt, bevor das Bebauungsplanverfahren zeitweilig ruhte, ein Verfahren zur beschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Eigentümer gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im September/Okttober 2016. Seitdem wurden noch keine weiteren formalen Verfahrensschritte durchgeführt. Mit Wiederaufnahme des Verfahrens werden zunächst weitere Beteiligungsschritte, in Abhängigkeit von Art und Umfang möglicher Planänderungen, erforderlich.

Frage 2:  
Trifft es zu, dass der Senat das wegen der Vereinbarung mit der BVG ruhende Verfahren wieder aufgenommen hat und für den Investor Hines Baurecht für ein 150 Meter hohes Hochhaus schaffen möchte?

Antwort zu 2:

Ja, das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wird wieder aufgenommen. Die im Juni 2021 zwischen dem Vorhabenträger Hines und der BVG abgeschlossene Grundsatzvereinbarung zum Umgang mit den Tunnelanlagen der BVG war eine Grundvoraussetzung dafür.

Frage 3:

Trifft es zu, dass der Entwurf von Frank O. Gehry überarbeitet wird? Was ist das Ziel der Überarbeitung?

Antwort zu 3:

Nach Kenntnis des Senats beabsichtigt der Vorhabenträger eine Reduzierung des Wohnanteils zugunsten von mehr Bürofläche. Der Entwurf des Büros Gehry Partners als erstem Preisträger des 2014 entschiedenen Architekturwettbewerbs beruhte, ebenso wie die Entwürfe der weiteren Preisträger, auf der Annahme, dass oberhalb einer Höhe von etwa 30 m ganz oder überwiegend Wohnungen errichtet werden sollen. Wenn stattdessen überwiegend Büronutzungen entstehen sollen, erfordert diese Nutzungsänderung eine Entwurfsüberarbeitung.

Frage 4:

Warum soll das Hochhaus nicht wie die beiden geplanten Hochhäuser auf den Baufeldern D2 und D4 130 Meter, sondern 150 Meter hoch sein? Warum wird die Höhenvorgabe, die sich am Park Inn Hotel-Hochhaus orientiert, nicht angepasst?

Antwort zu 4:

Grundsätzlich beruht die städtebauliche Planung für den Bereich Alexanderplatz weiterhin auf dem aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen Masterplan von Kollhoff/Timmermann von 1994. Im Ergebnis des partizipativen Workshopverfahrens 2015 wurde der Masterplan in Teilbereichen zugunsten einer stärkeren Berücksichtigung des Bestandes angepasst; der Grundgedanke der Entwicklung des Alexanderplatzes zu einem Hochhausstandort wurde beibehalten. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den am 7. Juni 2016 vom Senat von Berlin gefassten Beschluss über die Ergebnisse dieses Verfahrens zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehenen Hochhäuser in einem inneren und einem äußeren Ring um den Alexanderplatz sollen gemäß Masterplanung jeweils eine Höhe von 150 m erreichen. Die rechtskräftigen, inhaltlich darauf beruhenden Bebauungspläne I-B4a, I-B4ca und I-B4d weisen für die Hochhäuser jeweils eine maximale Höhe von 150 m auf. Auch der bisherige Entwurf zum Änderungs-Bebauungsplan I-B4a-3 (letzter Stand 2016) sieht dementsprechend eine Höhe von 150 m für das Hines-Hochhaus vor.

Für die Hochhausvorhaben auf den Baufeldern D3 (Covivio) und D7 (Signa) hatte sich der Senat einvernehmlich mit den Vorhabenträgern auf eine an das ParkInn-Hochhaus angepasste Höhe von etwa 130 m verständigt, ohne dass das geltende Planungsrecht dafür geändert wurde. Das ebenfalls im Bau befindliche Hochhaus auf dem Baufeld E1 (ABC-Tower am Alexa) wird hingegen eine Höhe von 150 m erreichen.

Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 ist noch nicht abgeschlossen, die Höhe für das Hochhaus noch nicht verbindlich festgelegt. Aktuell werden Gespräche zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Vorhabenträger Hines über die weitere Projektplanung, darunter auch die Höhenentwicklung, geführt.

Frage 5:

Warum wird der Bebauungsplan vom Senat weiterverfolgt, wo doch der Investor Hines keinen Anspruch auf eine Planungsänderung hat (das Baurecht zum Hochhausbau liegt auf dem Grundstück daneben, auf dem sich der Elektronikmarkt Saturn befindet); woraus resultiert für den Senat das Handlungserfordernis, wo doch vom Investor keine Entschädigungsansprüche gestellt werden können, lediglich getätigte Kostenbeteiligungen an der Erschließung des Alexanderplatzes und Planungskosten erstattet werden müssten?

Antwort zu 5:

Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich nicht.

Wie unter 4. erläutert, bilden der Masterplan sowie das darauf beruhende verbindliche Planungsrecht weiterhin die städtebaulichen Entwicklungsziele des Senats für den Bereich Alexanderplatz ab. Ein Hochhaus auf dem Baufeld D4, zur baulichen Fassung der nordöstlichen Platzkante, war immer Teil dieser Planung. Im Jahr 2004 trat der Eigentümer des Baufeldes mit dem Wunsch an das Land Berlin heran, zunächst das Sockelgebäude („Saturn-Gebäude“) und erst in einem zweiten Bauabschnitt den Hochhausturm zu errichten. Hierfür war eine Verschiebung des Hochhauses erforderlich, um eine räumliche Trennung der beiden Bauabschnitte zu ermöglichen. Diese veränderte Planung ließ sich mit den Planungszielen des Landes Berlin grundsätzlich vereinbaren. Dementsprechend erfolgte eine Anpassung des Kaufvertrags in zwei Teilgrundstücke und eine Änderung des 1999 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages. In der weiteren Folge wurde am 30. Juli 2012 der Beschluss zur Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans I-B4a-3 gefasst und 2013/14 ein Architekturwettbewerb für ein Hochhaus am neuen Standort durchgeführt. Als ein Ergebnis des Workshopverfahrens 2015 wurde dieser Hochhausstandort übernommen.

Da Senat und Vorhabenträger das städtebauliche Entwicklungsziel der Hochhausbebauung weiterhin verfolgen, besteht nach wie vor – unabhängig von etwaigen Entschädigungsansprüchen – ein Planerfordernis zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3.

Frage 6:

Welchen städtebaulichen Grund sieht der Senat, um Baurecht für das Hochhaus schaffen zu müssen, wo doch städtebauliche Gründe vorliegen, das Hochhaus nicht zu bauen (das Hines-Hochhaus gefährdet die Aufnahme der „Doppelten Moderne“ Karl-Marx-Allee und Hansaviertel in die UNESCO-Welterbeliste, da die Sichtachse aus der Karl-Marx-Allee verstellt wird)?

Antwort zu 6:

Die städtebaulichen Gründe wurden bereits in den Antworten zu 4. und 5. erläutert. Die genannten Bedenken werden vom Senat nicht geteilt. Es handelt sich um einen relativ schlanken, in einer Entfernung von rd. 800 m zu den Bauten an der Karl-Marx-Allee leicht versetzt angeordneten Hochhausturm. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtachse aus der Karl-Marx-Allee wird nicht erkannt. Seitens der zuständigen Denkmalbehörden wurden im bisherigen Verfahren keine Bedenken mit Bezug auf den Denkmalbereich (Gesamtanlage) der Karl-Marx-Allee geäußert.

Frage 7:

Werden über das Baurecht im Bebauungsplan Vorgaben zur Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung oder andere Vorgaben gemacht, so dass ein Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsteht; oder werden durch die enorm hohen Erstellungskosten aufgrund des Neubaus des Tunnels der U 5 ausschließlich frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen entstehen, die dann als Luxuswohnungen im Hochpreissegment vermarktet werden?

Antwort zu 7:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Nach gegenwärtigem Planungsstand werden durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan I-B4a-3 keine über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Möglichkeiten zur Genehmigung von Wohnungen geschaffen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell lägen somit nicht vor. Ein Zusammenhang zwischen den Erstellungskosten und der Anwendung des Berliner Modells besteht hier nicht.

Frage 8:

Was ist der soziale Nutzen des Bebauungsplans? Werden Flächen für das Gemeinwohl entstehen?

Antwort zu 8:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben auf privater Grundstücksfläche, welches jedoch eingebettet ist in die städtebaulichen Entwicklungsziele des Senats für den Bereich Alexanderplatz. Die durch das Bauvorhaben generierten erheblichen Investitionen und die künftigen Nutzflächen dienen der Stärkung der Wirtschaftskraft Berlins und tragen zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Ein Flächenanteil für gemeinwohlorientierte Nutzungen wird Gegenstand der weiteren Gespräche des Senats mit dem Vorhabenträger sein.

Frage 9:

Wie lange wird die U 5 in diesem Bereich baubedingt unterbrochen sein? Welche alternativen Umfahrungen werden eingerichtet?

Antwort zu 9:

Die Frage kann derzeit mangels ausreichender Planungstiefe der Hochbaumaßnahmen und der erforderlichen Tunnelbaumaßnahmen noch nicht beantwortet werden. Hines hat sich in der Grundsatzvereinbarung dazu verpflichtet, eine Folgevereinbarung mit der BVG nach Maßgabe der Grundsatzvereinbarung abzuschließen, die den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme selbst sowie deren konkrete Ausgestaltung zum Inhalt haben. Der Abschluss der Folgevereinbarung wird voraussichtlich erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Hines hat sich in der Grundsatzvereinbarung dazu verpflichtet, vor Abschluss der Folgevereinbarung keine Baugenehmigungsanträge zu stellen.

Frage 10:

Warum muss auf einem der wichtigsten BVG-Tunnel am Knotenpunkt Alexanderplatz ein Hochhaus gebaut werden, mit dem ein Risiko für den intakten U-Bahn-Betrieb nicht vollständig ausgeschlossen werden kann und im Havariefall eine zeitlich heute noch unbekannte Unterbrechung zwischen Alexanderplatz und Schillingstraße Richtung Hönow sowie ein Shuttle-U-Bahn-Verkehr zwischen Hauptbahnhof und Alexanderplatz auf der für 525 Millionen Euro aus Bundes- und Landesmitteln fertiggestellten Verlängerung der U 5 eingerichtet werden müssten?

Antwort zu 10:

Die Grundsatzvereinbarung zwischen der BVG und Hines wurde geschlossen, weil die Vertragsparteien anhand umfangreicher gutachterlicher Bewertungen zu dem Ergebnis gelangt sind, dass die Risiken für die U-Bahnanlagen mit dem Einsatz der gutachterlich empfohlenen technischen Maßnahmen beherrschbar sind. Auf dieser Grundlage vertritt der Senat die Auffassung, dass das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 fortgesetzt werden kann.

Frage 11:

Warum sollte das Abgeordnetenhaus diesem Bebauungsplan zustimmen, wenn dieser nur einer Klientel von Luxusimmobilienkäufer\*innen Vorteile bietet, der Allgemeinheit jedoch nur Nachteile bringt, insbesondere durch die Beeinträchtigung einer Hauptverkehrsader der Stadt und einer noch höheren Verdichtung des ohnehin stark ausgelasteten Alexanderplatzes?

Antwort zu 11:

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen und die städtebaulichen Gründe für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 wurden bereits in den Antworten zu den Fragen 4. und 5. erläutert.

Die Verschiebung des Hochhausturms hat weder für den Verkehr noch hinsichtlich der Verdichtung am Alexanderplatz wesentlich andere Auswirkungen, als der rechtskräftige Bebauungsplan I-B4a. Gleichwohl werden diese Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 berücksichtigt.

Der Alexanderplatz ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Berlins. Die Verkehrsbewegungen sind folglich vor allem durch überörtliche Relationen determiniert. Die

vorliegenden verkehrlichen Untersuchungen kamen zu dem Gesamtergebnis, dass aufgrund der mikrostandörtlichen Planungen die Vorhaben am Alexanderplatz verkehrlich verträglich sind.

Der Alexanderplatz ist ein zentraler innerstädtischer Standort, der durch einen sehr dicht getakteten öffentlichen Personennahverkehr (Regional-, S- und U-Bahn, Tram und Bus) außerordentlich gut an das gesamte Stadtgebiet angebunden ist. Die U-Bahn- und S-Bahn-Infrastruktur bietet prinzipiell noch Möglichkeiten für weitere nachfragegerechte Angebotsverdichtungen. Stadtentwicklungspolitisch gewünschte bauliche Verdichtungen und Nutzungsintensivierungen an zentralen Knotenpunkten des ÖPNV zu konzentrieren ist aus Sicht der Stadt- und Verkehrsentwicklung grundsätzlich sinnvoll.

Berlin, den 22.07.2022

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen