

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 09. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. September 2022)

zum Thema:

Aktueller Planungsstand zum Karstadt-Areal am Kurfürstendamm

und **Antwort** vom 27. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Sep. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Bündnis 90/Die Grünen)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 13172

vom 09. September 2022

über Aktueller Planungsstand zum Karstadt-Areal am Kurfürstendamm

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

Frage 1:

Gibt es eine schriftliche Kooperationsvereinbarung oder vergleichbares zwischen der Signa Holding GmbH und/oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaften und dem Land Berlin zur Bebauung bzw. Beplanung bzw. der zukünftigen Gestaltung des Karstadt-Areals am Kurfürstendamm bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-81 betreffend bzw. ist eine solche in Vorbereitung?

Antwort zu 1:

Ja, eine Kooperationsvereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung des Blocks wurde am 06.09.2022 zwischen SIGNA, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf geschlossen.

Frage 2:

Wenn es eine schriftliche Vereinbarung gibt bzw. eine solche in Vorbereitung ist: Was ist der Inhalt dieser Vereinbarung? Welche Überlegungen/Abwägungen führten zu der Vereinbarung?

Antwort zu 2:

Inhalt der Kooperationsvereinbarung sind gemeinsame Entwicklungs- und Qualitätsziele für den Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße und das Grundstück des Karstadt-Areals sowie die Verständigung auf einen gemeinsamen städtebaulichen Qualifizierungsprozess.

Frage 3:

Inwiefern wird sich in einer solchen Vereinbarung auf die bauliche Gestaltung bzw. Entwicklung des Karstadt-Areals bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-81 festgelegt? Auf welcher rechtlichen Grundlage passiert das und wie sind frühere Bearbeitungsstände eingeflossen?

Antwort zu 3:

In der Kooperationsvereinbarung werden Entwicklungs- und Qualitätsziele für den Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße formuliert, die im Rahmen eines Werkstattverfahrens konzeptionell untersucht werden sollen. Eine rechtliche Grundlage zur Formulierung einer Kooperationsvereinbarung bedarf es nicht, sondern nur die Absicht der Parteien, sich auf Ziele eines Arbeitsprozesses zu verständigen.

Frühere Entwurfsstände zur Bebauung des Karstadt-Areals sind nicht Teil der Kooperationsvereinbarung.

Frage 4:

Welche weiteren Vorfestlegungen ergeben sich aus der Vereinbarung bzw. einer in Vorbereitung befindlichen Vereinbarung zur geplanten Geschosshöhe der Gebäude und zur Flächennutzung? Welchem Abwägungsprozess liegen diese zugrunde?

Frage 5:

Welche weiteren Vorfestlegungen (z.B. zu öffentlichen Nutzungen oder gemeinwohlorientierten Nutzungen) ergeben sich aus der (ggf. noch in Vorbereitung befindlichen) Vereinbarung hinsichtlich des Baurechts?

Antwort zu 4 und 5:

Vorfestlegungen für ein künftiges Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus der Kooperationsvereinbarung nicht.

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wurden folgende Aufgabenstellungen für das nachfolgende Werkstattverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Kubatur entwickelt:

Eine Höhenentwicklung und vertikale Nachverdichtung mit ein bis zwei Hochpunkten wird angestrebt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den in der Umgebung bestehenden Höhen des Upper West und des Zoofensters mit 120 m. Ziel ist es, eine städtebaulich qualitätsvolle und den umgebenden Hochhausbestand integrierende Gesamtkonzeption zu entwickeln. Die gründerzeitlich geprägte Nachbarschaft am Los-Angeles-Platz mit einer Traufhöhe von ca. 22 m ist zu respektieren.

Die Flächennutzung soll entsprechend der Zentrumslage vielfältig gestaltet werden. Neben Einzelhandels- und Büronutzungen soll das Areal auch soziale, kulturelle und Wohnnutzungen sowie freizeitbezogene und sonstige (öffentliche) Nutzungen bieten, die zur Belebung rund um die Uhr und an allen Wochentagen beitragen.

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wird vereinbart, dass ein Nutzungsansatz von mindestens 30 % der oberirdischen BGF des gesamten Gebäudekomplexes, insbesondere für Wohnen sowie kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen vorzusehen ist.

Es ergeben sich keine Vorfestlegungen hinsichtlich des Baurechts.

Frage 6:

Welche Akteur*innen wurden im Rahmen dieser (ggf. noch in Vorbereitung befindlichen) Vereinbarung hinzugezogen und beteiligt? Wurde die oberste Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesdenkmalamt einbezogen?

Antwort zu 6:

Die Kooperationsvereinbarung ist in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und in Abstimmung mit der obersten Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt erarbeitet worden.

Frage 7:

Welcher Zeitplan wurde bei dieser Vereinbarung aufgestellt bzw. soll aufgestellt werden?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wurde vereinbart, dass ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren innerhalb von sechs Monaten durchgeführt werden soll.

Frage 8:

Inwieweit wird das Berliner Abgeordnetenhaus über eine getroffene Vereinbarung unterrichtet und insbesondere auch vor Abschluss einbezogen? Inwieweit wird die Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg-Wilmersdorf über eine getroffene Vereinbarung unterrichtet und insbesondere auch vor Abschluss einbezogen?

Antwort zu 8:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde in seiner Sitzung am 14.03.2022 über das geplante Vorgehen und die Erarbeitung einer Kooperationsvereinbarung und deren wesentlichen Inhalte unterrichtet. Angaben über die BVV liegen dem Senat nicht vor.

Frage 9:

Welche Auswirkungen bzw. bindenden Wirkungen hat die (ggf. noch in Vorbereitung befindliche) Vereinbarung darüber hinaus auf den Bebauungsplan 4-81?

Antwort zu 9:

Die Kooperationsvereinbarung ist eine informelle Absichtserklärung und entfaltet keinerlei rechtlich bindende Wirkung auf das Bebauungsplanverfahren.

Frage 10:

Welche Aussagen bzw. Festlegungen werden in der (ggf. noch in Vorbereitung befindlichen) Vereinbarung hinsichtlich Standort, Anzahl und Höhe von möglichen Hochpunkten bzw. Hochhäusern getroffen? Sind diese rechtsverbindlich? Findet das Hochhausleitbild Anwendung?

Antwort zu 10:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Das Hochhausleitbild für Berlin ist anzuwenden. Die Kooperationsvereinbarung ist eine informelle Absichtserklärung und entfaltet keine Rechtsverbindlichkeit.

Frage 11:

Inwieweit ist die (ggf. noch in Vorbereitung befindlichen) Vereinbarung rechtlich bindend? Inwieweit lassen sich aus ihr Ansprüche baurechtlicher Art für die Eigentümer*innen der Grundstücke ableiten?

Antwort zu 11:

Die Kooperationsvereinbarung ist eine informelle Absichtserklärung und entfaltet keine Rechtsverbindlichkeit. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke können keine Ansprüche baurechtlicher Art ableiten.

Frage 12:

Wird es ein Beteiligungsverfahren für Anwohner*innen zum Nutzungskonzept des „Karstadt-Areals“ geben oder andere Partizipationsformate?

Antwort zu 12:

Im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens wird eine informelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden darüber hinaus alle rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt.

Frage 13:

Wie werden die Ziele der Charta City West 2040 im Nutzungskonzept berücksichtigt?

Antwort zu 13:

Die Ziele der Charta wurden vom Senat zur Kenntnis genommen, entfalten darüber hinaus keine Bindungswirkung für nachfolgende Verfahren.

Frage 14:

Ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen und wird dies ein Wettbewerbe nach RPW sein und falls nein, warum nicht? Gibt es für ein mögliches Wettbewerbsverfahren schon Ausschreibungsentwürfe und wenn ja, welche Vorgaben zu Klimaneutralität, Baustoffen und Nachhaltigkeit sollen gemacht werden? Welches Mobilitäts- und Logistikkonzept soll zugrunde gelegt werden? Soll es an diesem Standort zusätzliche Parkplatzkapazitäten geben?

Antwort zu 14:

Vorgesehen ist im ersten Schritt ein zweiphasiges städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren in Anlehnung an die RPW, das durch SIGNA ausgelobt wird. Das städtebauliche Verfahren wird nicht anonym durchgeführt und weicht dahingehend von den Vorgaben der RPW ab.

Die Themen Klimaneutralität, Nachhaltigkeit sowie Mobilitätswende sind wesentliche Bestandteile der Aufgabenstellung und Anforderungen an die Entwicklung des Areals. Bezogen auf die künftigen Angebote an Parkflächen für den motorisierten Individualverkehr wird das Ziel formuliert, die bestehenden Kapazitäten deutlich zu reduzieren.

Aufbauend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstattverfahrens wird es weitere hochbauliche Realisierungswettbewerbe geben.

Frage 15:

Welche konkreten Vorgaben zu der in Frage 14 genannten Aspekte werden in der (ggf. noch in Vorbereitung befindlichen) Vereinbarung gemacht bzw. sind für mögliche weitere Verfahrensschritte vorgesehen?

Antwort zu 15:

Die Themen Klimaneutralität, Nachhaltigkeit sowie Mobilitätswende sind wesentliche Bestandteile des Planungsprozesses. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wurde sich auf die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen verständigt. Zudem soll im Verfahren geprüft werden, inwieweit Baustoffe erhalten und wiederverwendet werden können und wie die Verwendung von schadstofffreien und klimagerechten Baumaterialien ermöglicht werden kann.

Berlin, den 27.09.22

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen