

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. November 2022)

zum Thema:

Galeria Müllerstraße (Karstadt am Leopoldplatz)

und **Antwort** vom 25. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13902
vom 10. November 2022
über Galeria Müllerstraße (Karstadt am Leopoldplatz)

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Vorhabenträgerin (Berlin, Hermannplatz 5-10 Immobilien GmbH & Co. KG/SIGNA) um eine Stellungnahme zu den Fragen 1, 10 und 11 gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die jeweiligen Antworten werden an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Zu welchen Teilen sind die Versicherungskammer Bayern und die Signa Development Selection Eigentümer der Immobilie Warenhaus Galeria Berlin Müllerstraße (Karstadt am Leopoldplatz) im Wedding?

Antwort zu 1:

Die Vorhabenträgerin teilt hierzu mit:

„Aktuell hält die Versicherungskammer Bayern das Warenhaus Galeria Berlin Müllerstraße alleine über einen Fonds. Die Versicherungskammer Bayern und SIGNA werden die Immobilie im Zuge einer strategischen Partnerschaft in einem Joint Venture halten und gemeinsam strategisch weiterentwickeln.“

Frage 2:

Warum beteiligt sich ausschließlich Signa an Gesprächen mit dem Bezirk und dem Senat? Planen Senat und Bezirke, auch mit der Versicherungskammer Bayern Gespräche zu führen?

Antwort zu 2:

Es obliegt den Eigentümern des Grundstücks zu entscheiden, wer als Vertretung an den Gesprächen teilnimmt.

Frage 3:

Sind dem Senat und/oder dem Bezirk Pläne bekannt, wonach sich die Versicherungskammer Bayern ganz aus diesem Immobilienprojekt zurückziehen möchte?

Antwort zu 3:

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 4:

Was besagt die „*Vereinbarung (Letter of Intent) über den Erhalt von Warenhausstandorten der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH sowie über die Investitionen der SIGNA-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin*“ für das Warenhaus Galeria Müllerstraße?

Antwort zu 4:

Über das Warenhaus Galeria Müllerstraße heißt es im Letter of Intent, dass das Warenhaus zunächst für drei Jahre weiter betrieben wird. Angestrebt wird eine Sicherung des Standorts für mindestens zehn Jahre.

Frage 5:

Welche Auswirkungen haben die neuerlichen Vorkommnisse um die Signa-Holding – das neuerliche Insolvenzverfahren für die Signa-Warenhausparte Galeria und die Ermittlungen der österreichischen Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft im Verdachtsfall, dass der Signa-Immobilieninvestor René Benko versucht haben soll, in [Österreich](#) einen hohen Beamten zu bestechen, um ein Steuerverfahren zu seinen Gunsten zu beeinflussen, weswegen die Staatsanwaltschaft die Büroräume seiner Signa Holding durchsuchen ließ – auf die Zusammenarbeit des Senats mit Signa und auf das Fortbestehen des Letter of Intent?

Antwort zu 5:

Hierzu hat der Senat keine Kenntnisse. Rückschlüsse für die Zusammenarbeit mit dem Signa-Konzern und seiner Tochtergesellschaften können erst auf der Basis belastbarer offizieller Ergebnisse erfolgen.

Frage 6:

Welche Pläne verfolgt der Bezirk Mitte, welche der Senat bezüglich des Warenhauses Galeria Berlin Müllerstraße?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte von Berlin sieht für den Warenhausstandort ein erhebliches öffentliches Interesse und unterstützt die beabsichtigte Weiterentwicklung des Standortes. Daher ist es das Ziel, ein städtebaulich-architektonisch wettbewerbliches Fachverfahren durchzuführen, welches

vor der Festlegung der Aufgabenstellung mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort, der Stadtteilvertretung, dem Gebietsbetreuer (Jahn, Mack Partner) und der Öffentlichkeit kommuniziert wird. Dieser Prozess wird in der Verantwortung des Stadtentwicklungsamtes mit Beteiligung des Büros für Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dabei hat das Bezirksamt zum Ziel, den Warenhausstandort zu sichern und Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Freizeit, im Besonderen Wohnen und Angebote für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Darüber verhandelt aktuell das Bezirksamt mit der Vorhabenträgerin unter Beteiligung der Stadtgesellschaft.

Frage 7:

Welche öffentlichen Förderungen, insbesondere aus dem Programm Aktive Zentren, sind in das Warenhaus geflossen?

Antwort zu 7:

Seit Beginn der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Erarbeitung des ISEKs sowie während der Umsetzung des Förderprogramms Lebendige Zentren (ehem. Aktive Zentren) erfolgte ein reger Austausch mit der jeweiligen Geschäftsführung des Warenhauses Karstadt/Galeria am Standort Leopoldplatz. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde an mehreren Projekten zusammengearbeitet, beispielhaft zu nennen sind die Schaufensteraktion, Verteilung von Einkaufsstützen und Informationsmaterial und großformatige Werbung an der Fassade für die neue Schiller-Bibliothek im Rahmen der Imagekampagne. Zudem gab es während der Erarbeitung möglicher Förderungen die Idee für eine Kooperation zur Erneuerung bzw. Sanierung der Fassade. Eine Umsetzung ist bisher nicht erfolgt, sie werden jedoch in die aktuellen Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin einbezogen.

Frage 8:

Welche Bestrebungen und Pläne gibt es seitens des Bezirks und des Senats, für die Übergangszeit bis zum Ende des Mietvertrags Ende 2023 kulturelle und soziale Zwischennutzungen oder zusätzliche Zwischennutzungen zu ermöglichen und Angebote wie lokale Waren „made in Berlin, made in Wedding“ anzubieten?

Antwort zu 8:

Siehe Antwort zu Frage 6.

Frage 9:

Welche Bestrebungen und Pläne gibt es seitens des Bezirks und des Senats, den meist leerstehenden Parkplatz auf dem Dach bereits jetzt als Zwischennutzung für andere Zwecke als das Pkw-Parken zu öffnen?

Antwort zu 9:

Derzeit gibt es noch keine konkreten Pläne für eine Dachterrasse, da die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin andauern.

Frage 10:

Trifft es zu, dass Signa plant, eine Dachterrasse mit Gastronomiebetrieb in den Neu-/Umbau zu integrieren und vertraglich zusichert, die Dachfläche öffentlich zugänglich zu machen?

Antwort zu 10:

Die Vorhabenträgerin teilt hierzu mit:

In der Wettbewerbsauslobung ist die Zielstellung enthalten, eine öffentlich zugängliche Dachterrasse zu integrieren.

Der Senat ergänzt hierzu:

Konkrete Pläne sind derzeit noch nicht bekannt, da die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin andauern.

Frage 11:

Trifft es zu, dass die Eigentümer eine Investition in Form einer „Mixed-Used-Immobilie“ verfolgen, wodurch der Warenhausbetrieb aufgegeben und Einzelhandel neben Büro- und Gastronomie-, Wohn- oder Beherbergungsflächen nur noch ein Teil der Nutzung des Gesamtgebäudes wären?

Antwort zu 11:

Die Vorhabenträgerin teilt hierzu mit:

Das Warenhaus soll weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Müllerstraße sein. Ziel ist es, den Warenhausbetrieb mit erweiterten Nutzungen wie Büro, Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel zu ergänzen, um die Frequenz und Belebung am Standort zu erhöhen.

Der Senat ergänzt hierzu:

Konkrete Pläne sind derzeit noch nicht bekannt, da die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin andauern.

Frage 12:

Welche Festlegungen beinhaltet der Bebauungsplan-Nr. III – 140, festgesetzt am 26.08.1976, für das Areal des Warenhauses Karstadt Leopoldplatz?

Antwort zu 12:

Der Bebauungsplan III-140 setzt für das Grundstück Müllerstraße 25 ein Kerngebiet (MK) mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Warenhaus“ und für das Grundstück Antonstraße 26 ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Frage 13:

Lassen sich mit diesem Bebauungsplan bei Umbau oder Neubau Nutzungen im Sinne einer „mixed-used-Immobilie“ unterbringen oder widerspricht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan?

Antwort zu 13:

Eine Nutzung im Sinne einer mixed-used-Immobilie ist nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Entsprechend muss für die Genehmigung einer mixed-used-Immobilie neues Planungsrecht geschaffen werden. Der Bezirk und die Vorhabenträgerin gehen davon aus, dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Für die Aufstellung müssen jedoch erst die Ergebnisse des Wettbewerbs vorliegen.

Frage 14:

Gibt es Bestrebungen im Bezirk oder im Senat, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, falls ja, wie ist der Zeitplan?

Antwort zu 14:

Siehe Antwort zu Frage 13.

Frage 15:

Trifft es zu, dass Signa das Gebäude derart umbauen oder neu bauen möchte, dass dort auch Wohnungen entstehen? Falls ja, bedarf es dafür eines neuen Bebauungsplans? Falls ja, wird dann das Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet? Wird es eine Grundzustimmung von Signa zum Berliner Modell geben? Wie hoch müsste dann der Anteil der geförderten Wohnungen sein? Für wie viele Jahre wäre der geförderte Wohnungsbau mietpreis- und belegungsgebunden?

Antwort zu 15:

Die Frage nach dem Anteil für Wohnen ist zwischen dem Bezirksamt Mitte und der Vorhabenträgerin noch nicht geeint. Ziel seitens des Bezirksamts Mitte ist es, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Frage 16:

Liegen dem Bezirksamt Bauvoranfragen oder Bauanträge zum Umbau oder Neubau an dieser Stelle vor; falls ja, welchen Inhalt haben sie und wie ist der Bearbeitungsstand?

Antwort zu 16:

Es sind keine Bauvoranfragen oder Bauanträge zum Umbau oder Neubau bekannt.

Frage 17:

Steht das Warenhaus unter Denkmalschutz oder wird eine Unterschutzstellung vom Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erwogen?

Antwort zu 17:

Das Warenhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

Frage 18:

Was ist über den Leerstand des derzeit eingezäunten Gebäudes Müllerstraße 22b/23 (u.a. mit ehemaliger Tankstelle) in unmittelbarer Nachbarschaft bekannt; was ist geplant; welche Anträge liegen vor; liegt ein Abrissantrag vor?

Antwort zu 18:

Geplant sind der Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes. Das ehemalige Casino soll zu Seniorenwohnen umgenutzt werden. Die Bestandswohnungen werden ertüchtigt und insgesamt werden 13 neue Wohneinheiten, insbesondere durch die „Eckenschließung“, geschaffen. Mit Datum vom 25.05.2022 wurde ein Bauantrag für den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung (Neubau) eines Gewerbe- und Wohnhauses gestellt. Der Bauantrag befindet sich in Bearbeitung. Nach Bauordnung des Landes Berlins bedarf der Abbruch einer Tankstelle keiner

Abbruchgenehmigung. Auf eine diesbezügliche Anfrage wurde an das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi) verwiesen.

Frage 19:

Welche Beteiligungsformate sind vom Bezirk oder dem Senat geplant, um die Entwicklung am Leopoldplatz und speziell des Warenhausstandorts direktdemokratisch zu gestalten?

Frage 20:

Wie ist der aktuelle Stand zur Erarbeitung eines Beteiligungskonzeptes zur Entwicklung des Karstadt-Standortes Müllerstraße auf Grundlage der bezirklichen und landesweiten Leitlinien für Beteiligung?

Antwort zu Frage 19 und 20:

Bei dem Projekt handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit. Die Vorhabenträgerin ist als Partnerin mitbestimmungsberechtigt und hat sich bereit erklärt, ein Beteiligungskonzept im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung des Bezirksamtes Mitte von Berlin zu erarbeiten. Hierfür hat die Vorhabenträgerin das unabhängige Büro KoSP beauftragt. Während des städtebaulich-wettbewerblichen Fachverfahrens sollen wesentliche Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Zuge der nachstehenden Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Planungsphase einfließen. Bisher stattgefunden haben ein Workshop mit der Verwaltung und Politik des Bezirks Mitte am 07. Oktober 2022. Eine Öffentlichkeitsveranstaltung in Form eines Planungscafés ist für den 01. Dezember 2022 geplant. Die öffentliche Vorstellung der Ergebnisse des Wettbewerbs wird in einer wachsenden Ausstellung im Erdgeschoss des Warenhauses für alle zugänglich gemacht. Informationen und eine Online-Beteiligung ist bis zum 09. Dezember 2022 unter mein.Berlin.de möglich. Das Büro für Bürgerbeteiligung stellt im gesamten Verlauf zusammen mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Gebietsbetreuer (JMP) die Einhaltung der Bürgerbeteiligung sicher.

Berlin, den 25.11.2022

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen