

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Julian Schwarze und Alexander Kaas Elias (GRÜNE)

vom 12. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2023)

zum Thema:

**Hines-Hochhaus am Alexanderplatz: geheime Sitzung des Baukollegiums,
Vorgaben beim Baurecht und Entschädigungen**

und **Antwort** vom 27. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Januar 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne) Herrn Abgeordneten Alexander Kaas Elias (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14 566
vom 12. Januar 2023

über Hines-Hochhaus am Alexanderplatz: geheime Sitzung des Baukollegiums, Vorgaben beim Baurecht und Entschädigungen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Anstalt öffentlichen Rechts um Stellungnahme 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:

Welche Beschlüsse, Verabredungen und sonstigen Festlegungen hat das Baukollegium im nicht-öffentlichen Teil seiner Sitzung am 26.09.2022 getroffen bzw. was wurde darüber hinausgehend beraten bzw. besprochen?

Antwort zu 1:

Das Baukollegium begutachtet und berät die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten. Die Stellungnahmen des Gremiums haben ausschließlich empfehlenden Charakter; das Baukollegium erteilt keine Genehmigungen und trifft keine rechtsverbindlichen Festlegungen.

Der Ablauf einer Sitzung des Baukollegiums ist in § 7 der Geschäftsordnung des Baukollegiums Berlin geregelt. Danach sind dessen Sitzungen *in der Regel* öffentlich. Die Geschäftsordnung sieht jedoch auch die interne Beratung des Baukollegiums vor, welche der Erarbeitung einer

gemeinsam getragenen Empfehlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit und in der Regel unter Ausschluss der Vorhabenträger dient.

Das Baukollegium hatte entschieden, den Tagesordnungspunkt „Hochhaus Alexanderplatz Baufeld D4“ am 26.09.2022 intern und nicht öffentlich zu beraten. Gemäß § 9 der Geschäftsordnung sind die Mitglieder/innen des Baukollegiums und die sonstigen Sitzungsteilnehmer/innen zur Geheimhaltung über die nichtöffentlichen Beratungen verpflichtet. Deshalb kann über den genannten Tagesordnungspunkt der Sitzung am 26.09.2022 hier keine Auskunft gegeben werden.

Frage 2:

Inwieweit bleibt es beim ursprünglich geplanten Bau des 130 Meter hohen „Hines“-Büroturms?

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan I-B4a-3 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Ziel der Planung ist nach wie vor die Errichtung eines Hochhausturms, dessen Höhe noch nicht abschließend verbindlich festgelegt wurde. Aktuell werden Gespräche zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Vorhabenträger über die weitere Projektplanung, darunter auch die Höhenentwicklung, geführt.

Frage 3:

Welche weiteren Änderungen ergeben sich zum Planungs- und Diskussionsstand aus der vergangenen Legislaturperiode bzw. welche Veränderungen und Anpassungen wurden vorgenommen, sind geplant oder werden beraten?

Frage 4:

Welche Gründe veranlassten den Senat zu veränderten Einschätzungen zu kommen?

Antwort zu 3 und 4:

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Reduzierung des Wohnanteils zugunsten von mehr Bürofläche. Diese Nutzungsänderung erfordert aus Sicht des Vorhabenträgers eine Überarbeitung der Entwürfe der ersten drei Preisträger des 2014 entschiedenen Architekturwettbewerbs. Derzeit besteht die Absicht, den Vorhabenträger im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines der drei zu überarbeitenden Entwürfe zur verpflichten. Mögliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan I-B4a-3 bzw. den städtebaulichen Vertrag werden im laufenden Verfahren bzw. den laufenden Vertragsverhandlungen geprüft.

Frage 5:

Inwieweit wurde im B-Plan zur Entwicklung des Hines-Hochhauses am Alexanderplatz eine Vereinbarung zwischen dem Bauvorhabenträger und der BVG zum Schutz der BVG-Einrichtungen zur Auflage gemacht?

Antwort zu 5:

Letzter formaler Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 war bislang eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 Satz 4

BauGB) im September/Oktober 2016. Aufgrund seitens der BVG geäußelter wesentlicher Bedenken im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück verlaufenden U-Bahnanlagen wurde das Bebauungsplanverfahren anschließend unterbrochen. Der Entwurf zum städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger sah zu diesem Zeitpunkt die Verpflichtung des Vorhabenträgers vor, die Planungen mit der BVG abzustimmen und eine gesonderte Vereinbarung mit der BVG abzuschließen

Die BVG und die Alexanderplatz D 4 Zweite Verwaltungsgesellschaft S.à.r.l. (Hines) haben im Juni 2021 eine sogenannte Grundsatzvereinbarung abgeschlossen. Grundlage ist die Verständigung auf eine gutachterlich untersetzte technische Lösung (Inliner-Variante in Verbindung mit einer Fugenertüchtigung) zur Sicherung der U-Bahntunnel. In der Grundsatzvereinbarung stimmt die BVG der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 bis zu dessen Festsetzung und Rechtskraft grundsätzlich zu. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren nun weitergeführt.

Frage 6:

Inwieweit wurde bei Erteilung der Baugenehmigung die Auflage erteilt, dass der Bauvorhabenträger vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der BVG zum Schutz der BVG-Einrichtungen zu schließen hat oder andernfalls nicht mit der Bauausführung beginnen werden darf?

Antwort zu 6:

Eine Baugenehmigung für das Hochhausvorhaben wurde bisher nicht erteilt. Vor dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zunächst die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen, in dem der Bebauungsplan I-B4a-3 fortgeführt und schließlich festgesetzt wird.

In der Grundsatzvereinbarung hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet eine Folgevereinbarung mit der BVG nach Maßgabe dieser Grundsatzvereinbarung abzuschließen, die den Umbau der Tunnel im Einflussbereich der Hochbaumaßnahme und die Hochbaumaßnahme zum Inhalt hat. Ohne Abschluss der Folgevereinbarung dürfen keine Baugenehmigungsanträge durch den Vorhabenträger gestellt werden, noch mit dem Umbau des Tunnels oder der Hochbaumaßnahme begonnen werden.

Die BVG teilt hierzu mit:

Zukünftig ist zum Schutz von BVG-Anlagen wichtig, dass entweder im vorgeschalteten B-Plan-Verfahren oder spätestens im Baugenehmigungsverfahren die Auflage erteilt wird, dass vor Baubeginn (dazu zählen bereits die Errichtung und der Aushub einer Baugrube) eine sogenannte nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen BVG und Projektentwickler/Grundstückseigentümer zum Schutz der BVG-Anlagen zu schließen ist. Idealerweise sollte dies in der BauO Bln verankert werden.

Frage 7:

Inwieweit wurde zwischen dem Bauvorhabenträger und der BVG eine Vereinbarung zum Schutz der BVG-Einrichtungen abgeschlossen?

Antwort zu 7:

Siehe Antwort zu 5.

Frage 8:

Inwieweit wäre es aus Sicht der BVG hilfreich gewesen, im B-Plan oder bei Erteilung der Baugenehmigung die Auflage zu erteilen, dass der Bauvorhabenträger vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der BVG zum Schutz der BVG-Einrichtungen zu schließen hat?

Antwort zu 8:

In der Grundsatzvereinbarung ist bereits geregelt, dass ohne Abschluss einer Folgevereinbarung keine Baugenehmigungsanträge durch den Vorhabenträger gestellt werden dürfen, noch mit dem Umbau des Tunnels oder der Hochbaumaßnahme begonnen werden darf (s. Antwort zu 6).

Die BVG teilt hierzu mit:

Aus Sicht der BVG wäre es begrüßenswert, stets öffentlich-rechtliche Stützen (z.B. B-Plan, städtebaulicher Vertrag, Baugenehmigung) mit dem Inhalt vorzufinden, dass vor Baubeginn (dazu zählen bereits die Errichtung und der Aushub einer Baugrube) eine Vereinbarung zwischen BVG und Projektentwickler/Grundstückseigentümer zum Schutz der BVG-Anlagen geschlossen wird, soweit Bauvorhaben auf/über/neben BVG-Anlagen geplant werden. Begrüßenswert wäre in dem Zusammenhang auch eine dementsprechende Änderung und gesetzliche Verankerung in der BauO Bln.

Frage 9:

Welche konkreten Regelungen beinhaltet die Vereinbarung zum Schutz der BVG-Einrichtungen zum Thema Schadensersatz und beinhaltet dieser auch einen Schienenersatzverkehr, den der Bauträger finanzieren muss, wenn dieser auf Grund einer Tunnelunterbrechung nötig wird?

Antwort zu 9:

Die BVG teilt hierzu mit:

Die Grundsatzvereinbarung umfasst selbst 36 Seiten und enthält zusätzlich 741 Seiten Anlagen. Insofern kann an dieser Stelle lediglich verkürzt ausgeführt werden, dass darin umfangreiche Schutzpflichten für den Vorhabenträger sowie diverse Zustimmungsvorbehalte zugunsten der BVG enthalten sind. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Errichtung des Hochbaus den U-Bahntunnel mittels eines sog. Inlinermodells zu stabilisieren und tragfähig im Hinblick auf den Hochhausbau zu machen. Soweit die BVG planmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke und des U-Bahnbetriebs oder verlängerte Betriebspausen gestattet, verpflichtet sich die Alexanderplatz D 4 Zweite Verwaltungsgesellschaft S.à.r.l. zur Kostenerstattung für planmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke oder für verlängerte Betriebspausen, insbesondere im Hinblick auf damit im Zusammenhang stehenden Schienenersatzverkehr. Unplanmäßige Stilllegungen der U-Bahnstrecke und des U-Bahnbetriebs sind seitens der Alexanderplatz D 4 Zweite Verwaltungsgesellschaft S.à.r.l. über einen pauschalierten Satz, der in der Grundsatzvereinbarung festgelegt ist, zu entschädigen.

Frage 10:

Welchen Regelungen zum Schadensersatz sind für die betroffenen Kund*innen der BVG enthalten, wenn die U-Bahnlinien nur noch mit Umstieg auf einen Schienenersatzverkehr nutzbar sind?

Antwort zu 10:

Die BVG teilt hierzu mit:

Es sind keine diesbezüglichen Regelungen enthalten.

Frage 11:

Warum sieht die Vereinbarung zum Schutz der BVG-Einrichtungen keinen Schadensersatz für BVG-Kund*innen vor?

Antwort zu 11:

Die BVG teilt hierzu mit:

Zum einen erscheint die Bestimmbarkeit eines solchen Vermögensschadens der BVG-Kunden schwierig, zum anderen müsste juristisch vertiefend geprüft werden, ob BVG-Kunden als mittelbar Betroffenen ein ersatzfähiger Schaden überhaupt entsteht.

Frage 12:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, bei zukünftigen Vereinbarung zum Schutz der BVG-Einrichtungen Schadensersatz auch für Kund*innen zu regeln?

Antwort zu 12:

Aus den von der BVG in den Antworten zu 11 und 13 genannten Gründen sieht der Senat an dieser Stelle keine Möglichkeiten zur Regelung von Schadenersatzansprüchen von Kunden im öffentlichen Nahverkehr.

Frage 13:

Welche Möglichkeiten sieht die BVG, bei zukünftigen Vereinbarung zum Schutz der BVG-Einrichtungen Schadensersatz auch für Kund*innen zu regeln?

Antwort zu 13:

Die BVG teilt hierzu mit:

Ohne entsprechende öffentlich-rechtliche Stütze(siehe Antworten zu Frage 5 bzw. Frage 8) wird sich jeder Projektentwickler weigern in einer Vereinbarung mit der BVG Schadenersatzpflichten auch für Kunden der BVG zu akzeptieren. Denn ein solcher Vertrag wäre zugleich ein Vertrag zugunsten Dritter und die Dimension des Schadens ließe sich schwer abschätzen.

Frage 14:

Welche Einschränkungen beinhaltet der Pendelverkehr auf der U2 am Alex gegenüber dem Regelverkehr (z.B. bei der Barrierefreiheit oder der Mitnahme von Fahrrädern)?

Antwort zu 14:

Der Pendelverkehr findet im 15-Minuten-Takt statt. Damit besteht eine geringere Fahrtenfolge als im Regelangebot(Hauptverkehrszeit: 4-Minuten-Takt; Nebenverkehrszeit 5-Minuten-Takt; Schwachverkehrszeit: 10-Minuten-Takt). Zudem kommen teils längere Wartezeiten bei Umsteigen auf den Pendelverkehr hinzu, da auch im Zulauf auf die Startbahnhöfe des Pendelverkehrs (Klosterstraße und Senefelderplatz) aus infrastrukturellen Gründen nicht das

volle Fahrtangebot erbracht werden kann. Weitergehende Einschränkungen bestehen grundsätzlich nicht. Eine Fahrradmitnahme im Pendelverkehr ist weiter erlaubt. In der Praxis war das aber auch bisher angesichts der Vielzahl an Fahrgästen zu bestimmten Tageszeiten schwierig, durch die Abwanderung vieler Fahrgäste wegen des Pendelverkehrs ergeben sich derzeit nach hiesiger subjektiver Einschätzung sogar mehr Platzkapazitäten. Die Barrierefreiheit des Pendelverkehrs ist grundsätzlich gegeben, auch wenn die notwendigen zusätzlichen Umsteigevorgänge natürlich eine Belastung darstellen. Zudem ist für Fahrgäste mit kognitiven Beeinträchtigungen die Nutzung der U2 durch die komplexere Betriebsform des Pendelverkehrs erschwert.

Berlin, den 27.1.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen