

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 28. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2023)

zum Thema:

**Umnutzung statt Abriss an der Urania 4-10**

und **Antwort** vom 12. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2023)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15183

vom 28. März 2023

über Umnutzung statt Abriss an der Urania 4-10

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und die Bezirksämter von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt sind.

1. Seit wann steht das Bürogebäude An der Urania 4-10 leer?

Zu 1.: Das Bürogebäude steht seit August 2017 komplett leer. Aufgrund der im Gebäude befindlichen Schadstoffe wurden die Landesmieter (der Rechnungshof von Berlin, der Datenschutzbeauftragte von Berlin sowie die Landeszentrale für politische Bildung) an anderen Standorten untergebracht.

2. 2009 gab es bereits eine Sanierungsplanung für das Gebäude, die von dem Büro tssb ausgeführt werden sollte. Welche Sanierungsmaßnahmen wurden damals tatsächlich vorgenommen?

Zu 2.: Es wurden verschiedene Varianten gegenübergestellt, diese reichten von einer Gesamtanierung des Gebäudes bis hin zum Rückbau und Baufeldfreimachung. Aus den unten aufgeführten Gründen wurde für den Rückbau entschieden, daher fanden keine Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld statt.

3. Aus welchen Gründen und wann ist die Landeszentrale für politische Bildung aus dem Bürogebäude ausgezogen?

Zu 3.: Die Landeszentrale für politische Bildung, die seinerzeit eine strukturelle Veränderung durchlief, konnte die dafür erforderlichen räumlichen Veränderungen aufgrund der Schadstoffbelastung nicht am Standort An der Urania 4-10 durchführen und wurde zum 01.01.2016 im Amerika-Haus in der Hardenbergstr. 22-24, 10623 Berlin (SILB) untergebracht.

4. Aus einer schriftlichen Anfrage von 2014 zur Schadstoffbelastung des Bürogebäudes an der Urania 4-10 geht hervor, dass die BIM plante für alle ihre Immobilien ein Schadstoffregister einzuführen. Führt die BIM mittlerweile ein solches Register über alle ihr eigenen schadstoffbelasteten Gebäude und inwiefern hat das Auswirkungen auf eventuelle Neu- und Umbauvorhaben?

Zu 4.: Seit 2014 werden durch die BIM Berichte zur Schadstoffgründung und Sanierungsberichte in einem systemischen Tool Schadstoffkataster kontinuierlich erfasst und permanent weiter aufgebaut. Für die Bewertung von schwachgebundenen Asbestprodukten wird ein systemisches Tool genutzt, welches Aufträge automatisch zum vorgegebenen Termin generiert. Im Rahmen von Umbau- und Sanierungsarbeiten dienen die Kenntnisse aus dem Schadstoffkataster der Orientierung. In der Vorplanungsphase wird eine orientierende Schadstoffgründung im Rahmen der jeweiligen Veranlassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben sind Kenntnisse aus dem Schadstoffkataster über Gebäudeschadstoffe nicht relevant.

5. Welche Pläne zur künftigen Bebauung und Nutzung verfolgt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH für die Entwicklung des Areals?

Zu 5.: Im Rahmen eines städtebaulichen Werkstattverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018 wurden die Parameter für eine städtebauliche (Weiter-) Entwicklung an der Straßenkreuzung An der Urania/Kurfürstenstraße/Schillstraße neu festgelegt. Das Siegerkonzept sieht die bauliche Verdichtung der Eckpunkte vor und soll ein größeres Angebot an benötigtem Wohnraum ermöglichen. Das Werkstattverfahren wurde konsensual und unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Mitte sowie den beteiligten Grundstücksnachbarn und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der geplante Neubau sieht gemäß dem städtebaulichen Siegerentwurf von 2018 gegenüber dem Bestandsgebäude (mit ca. 18.300 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ~ BGF, inkl. Parkdecks und Untergeschosse) eine BGF von rd. 24.440 m<sup>2</sup> vor. Davon entfallen rd. 9.740 m<sup>2</sup> BGF auf Wohnungsbau zzgl. Freiflächen in einem künftig begrünten Innenhof. Ursprünglich war der Standort aufgrund des Parkdecks fast vollständig versiegelt. Dies soll mit der Neubebauung in Teilen aufgebrochen werden.

6. Inwiefern entspricht das Gebäude daraus hervorgehend nicht mehr den heutigen nutzungsspezifischen und städtebaulichen Anforderungen des Standortes?

Zu 6.: Das Gebäude wurde in der Vergangenheit ausschließlich für die Verwaltung genutzt. Die vorhandene Grundrisstruktur hat hauptsächlich nur Einzelzimmer zugelassen, welche hierfür vergleichsweise flächeneffizient zugeschnitten sind. Neben den Büroflächen verfügte es über eine große Fläche für PKW-Stellplätze und ein Parkdeck mit hoher Flächenversiegelung. Der geplante Neubau bietet Wohnraum mit entsprechenden Spiel- und Freizeitflächen, Platz für Verwaltung, sowie Erdgeschossflächen für soziale Einrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie.

7. Inwiefern wurde vor dem Hintergrund des großen Verlusts an grauer Energie und dem hohen Abfallaufkommen infolge eines Abrisses und Neubaus ein Umbau bzw. eine Umnutzung des Bestandsgebäudes an der Urania 4-10 geprüft?

- a. Welche Gründe sprechen gegen den Umbau bzw. die Umnutzung? (Bitte differenzieren in ökologische, wirtschaftliche, politische.)

Zu 7a.: Aufgrund der hohen Schadstoffbelastung wäre eine vollständige Sanierung, mit Entfernung aller Schadstoffbestandteile, nicht realisierbar gewesen. Da die Umnutzung technisch nicht zufriedenstellend durchführbar gewesen wäre und zudem eine kostenintensive und unwirtschaftliche Variante dargestellt hätte, wurde dies zum Anlass genommen den Standort neu zu strukturieren, die Baumasse zu erhöhen und neben den Gebäuden für Verwaltung und Wohnen auch entsiegelte Freiflächen zu ermöglichen. Zusätzlich zu den ökonomischen (bessere Unterbringung der Berliner Verwaltung, Neuschaffung von Wohnungen) und ökologischen Aspekten (Entsiegelung, fachgerechte Sanierung und Entsorgung der Schadstoffe) hatten auch städtebauliche Faktoren eine Auswirkung auf die Abrissentscheidung an diesem Standort. Durch gezielte Nachverdichtung und Nutzungsmischung können auf diesem zentral gelegenen Grundstück unterschiedliche Bedarfe mit spezifischen Raumanforderungen zusammengebracht werden. Der geplante Neubau wird nach den aktuellsten Standards der Nachhaltigkeit geplant und umgesetzt.

- b. Aus welchem Grund wurde von einer Erhaltung und dem Umbau des nicht schadstoffbelasteten Betonskeletts abgesehen und wurde ein Umbau in einer Studie planerisch geprüft? Wenn nicht, warum nicht?

Zu 7b.: Das Betonskelett ist durch die PCB-Belastung (Polychlorierte Biphenyle) in der Raumluft ebenfalls sekundärbelastet. Es sind PCB-Belastungen von teilweise bis zu 4cm Eindringtiefe im Beton nachweisbar. Eine vollständige Entfernung der Schadstoffe aus dem tragenden Betonskelett ist nicht zu realisieren, weil durch das Abtragen der schadstoffbelasteten Betonschicht die tragende Struktur statisch nicht mehr funktionstüchtig wäre. Aus diesen Gründen wurde von der Erhaltung und dem Umbau des Betonskeletts abgesehen.

- c. Wurde eine Lebenszykluskostenanalyse gemacht, die die Graue Energie berechnet, die durch den Abriss und den geplanten Neubau entsteht? Wenn nicht, warum nicht?

Zu 7c.: Eine Lebenszykluskostenanalyse wurde nicht durchgeführt. Es gibt noch keine ausreichend fortgeschrittene Planung des Neubaus, aus der die Betonmassen abgeleitet werden könnten. Mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens werden bisher lediglich die städtebaulichen Kubaturen abgebildet.

8. Mit welchen Kosten wird jeweils für den Abriss und Neubau kalkuliert?
- Welche Kosten sind bereits für die Abrissvorbereitungen entstanden (Rückbau befestigter Flächen/Entrümpelung)?
  - Welche Kosten sind bereits für die Schadstoffsanierung entstanden?
  - Welche Kosten werden derzeit für den maschinellen Abbruch geschätzt?
  - Welche Kosten sind bereits durch die Planungsleistungen für den Neubau entstanden oder werden dafür derzeit geschätzt?

Zu 8.: Für den Abriss sind Kosten in Höhe von 390.000 € entstanden, für die Schadstoffsanierung Kosten in Höhe von 600.000 €. Für den maschinellen Abbruch werden Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € geschätzt.

Für die Planung des Werkstattverfahrens sind bisher Kosten von ca. 30.000 € angefallen. Weitere Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren, den Planungswettbewerb gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW-Verfahren) und möglicherweise ein ergänzendes Werkstattverfahren werden derzeit ermittelt.

9. Mit welchem Abfallaufkommen rechnet der Staat durch den Abriss?
- Wie hoch ist der Anteil an rezyklierbaren bzw. an nicht-rezyklierbaren Baustoffen?
  - Inwiefern wird eine Wiederverwendung der bereits verbauten Baustoffe für den geplanten Neubau vorgesehen?
  - Wie kompensieren die Neubauplanungen die durch den Abriss resultierende Graue Energie?

Zu 9.: Alle zurückgebauten Baustoffe werden aufwändig sortenrein getrennt und zum größten Teil in den Recyclingkreislauf gebracht. Die separierten Schadstoffe, die nicht recycelt werden können, stellen insgesamt einen geringen Anteil an der Masse aller Baustoffe dar. Geschätzte 24.000 t Baustoffe werden wiederverwertet und geschätzte 1 t wird beseitigt.

Eine Wiederverwendung findet indirekt statt. Der zurückgebaute Beton wird beispielsweise dem Recycling zugeführt, für den Neubau soll wiederum recycelter Beton verwendet werden.

Die Neuplanungen sind noch nicht so weit fortgeschritten, als dass eine Berechnung zur Grauen Energie erfolgen könnte.

10. Inwiefern sieht der Senat einen Verlust an Baukultur durch den Abriss des 1967 von Werner Düttmann, Klarheinz Fischer und Klaus Bergner errichteten Gebäudes?

Zu 10.: Das Bestandsgebäude steht weder unter Denkmalschutz noch weist es besondere Merkmale schützenswerter Gebäudeteile auf. Eine Abrissgenehmigung wurde von der zuständigen Behörde erteilt.

11. Wie ist der Zeitplan für den weiteren Verlauf der Planungen und Realisierung?

Zu 11.: Die nächsten Schritte nach erfolgtem Abriss (2. Quartal 2024) sind die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherstellung des Wohnungs- und Verwaltungsbaus (Dauer ca. 2 Jahre) sowie ein RPW-Verfahren zur Realisierung (Dauer ebenfalls ca. 2 Jahre). Ggf. können die Verfahren teilweise überlappend durchgeführt werden. Mit einer Fertigstellung der Baukörper (Wohnen und Gewerbe/Verwaltung) ist aufgrund des derzeitigen volatilen Planungshorizontes nicht vor Ende 2029 zu rechnen.

Berlin, den 12. April 2023

In Vertretung

Jana Borkamp  
Senatsverwaltung für Finanzen