

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 11. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2023)

zum Thema:

Bauninvestor Hines will am Alex bauen - und wo noch?

und **Antwort** vom 31. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (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 / 15 546
vom 11.05.2023

über Bauinvestor Hines will am Alex bauen - und wo noch?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Bauprojekte des Entwicklers Hines Immobilien GmbH sind dem Senat in Berlin bekannt? (Bitte einzeln nach Bezirk und Verfahrensstand auflisten.)

Frage 2:

Für Berlin werden auf der Homepage der Hines 16 Projekte gelistet; wie viele weitere Projekte sind mit Beteiligung einer Bauplanung, in welche der Senat oder die Bezirksämter einbezogen sind, in Planung?

Antwort zu 1 und 2:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen führt das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 „Hines-Hochhaus am Alexanderplatz“ zur Änderung des festgesetzten Bebauungsplans I-B4a durch.

Zudem sind dem Senat folgende Projekte im Rahmen des bezirklichen B-Plan-Verfahrens bekannt: Bezirk (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) Gotenstraße 26-33, Ella-Barowsky-Straße 48-61: V+E- Plan 7-100 VE („Südkreuz III“). Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird vorbereitet.

Frage 3:

Worauf erstreckt sich die Zusammenarbeit mit dem Senat bzw. den Bezirksämtern? (Bitte einzeln und detailliert auflisten.)

Antwort zu 3:

Die Zusammenarbeit erstreckt sich auf die Schaffung des Bauplanungsrechts bzw. des Baurechts im Baugenehmigungsverfahren.

Frage 4:

Wie viele Treffen gab es zwischen Hines und dem Senat bzw. den Bezirksämtern; wann fanden sie statt; zu welchem Thema? (Bitte einzeln auflisten.)

Antwort zu 4:

Seit 1992 finden nach Erfordernis Termine für Präsentationen und Abstimmungen im Rahmen des jeweiligen Prozesses zur angestrebten Schaffung des Bauplanungs-/Baurechts für unterschiedliche Projekte zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Fachabteilungen der Verwaltung sowie den politischen Gremien statt. Dies gilt für den Senat wie auch für die Bezirksämter.

Frage 5:

Wie ist der aktuelle Stand zum Bestandsgebäude Kaufland Brunnenstraße 105-109, Swinemünder Straße 64A, und wie sehen die Planungen der Hines hierfür konkret aus?

Antwort zu 5:

Dem Senat ist bekannt, dass ein positiver Bauvorbescheid für eine gewerbliche Entwicklung des Grundstücks vorliegt.

Frage 6:

Wie ist der aktuelle Sachstand zum Bau Feld D 4, Projekt der Hines für ein Hochhaus am Alexanderplatz nach Plänen des US-Architekten Frank O. Gehry?

Antwort zu 6:

Der Bebauungsplan I-B4a-3 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Zudem führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit dem Vorhabenträger Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages durch.

Frage 7:

Sind die Pläne des Architekturbüros weiterhin aktuell; inwiefern werden sie ggf. überarbeitet?

Antwort zu 7:

Es wird auf die Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14 566 vom 12. Januar 2023 verwiesen:

Der Investor beabsichtigt eine Reduzierung des Wohnanteils zugunsten von mehr Bürofläche. Diese Nutzungsänderung erfordert aus Sicht des Investors eine Überarbeitung der Entwürfe der ersten drei Preisträger des 2014 entschiedenen Architekturwettbewerbs. Es besteht die Absicht, den Investor im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung eines der drei zu überarbeitenden Entwürfe zu verpflichten.

Frage 8:

Welche Festlegungen gibt es

- zur Nutzung des Hochhauses (Art der Nutzung)
- zur Höhe
- zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und zur Anwendung des Hochhausleitbildes?

Antwort zu 8:

Da sich der Bebauungsplan I-B4a-3 noch im Aufstellungsverfahren befindet, gibt es noch keine verbindlichen Festlegungen. Nach derzeitigem Stand der Planung ist nach wie vor eine Kerngebietsausweisung (MK) beabsichtigt. Derzeit werden Gespräche zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Investor über die weitere Projektplanung, darunter auch die Höhenentwicklung, geführt. Die Anwendung des Hochhausleitbildes ist Gegenstand der Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag.

Zur Anwendung der Berliner Modells wird auf die Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 512 vom 6. Juli 2022 verwiesen:

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.

Frage 9:

Warum meint der Senat, Baurecht für Hines auf dem Baufeld D 4 schaffen zu müssen, wo das Baurecht für ein Hochhaus doch auf dem Grundstück des Geschäftshauses „Saturn“ besteht?

Antwort zu 9:

Das Land Berlin und Hines hatten sich bereits im Jahre 2004 darauf verständigt, den Standort des Hochhauses innerhalb des Baufeldes D4 zu verschieben. Anstelle des im rechtsgültigen Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Baukörpers im Zentrum des Baufeldes soll das Hochhaus nun auf der noch unbebauten nördlichen Teilfläche errichtet werden. Im Bereich des im Bebauungsplan I-B4a festgesetzten Hochhausbaukörpers wurde 2009 ein sechsgeschossiges Geschäftshaus fertig gestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4a-3 ist erforderlich, um die gewünschte Errichtung des Hochhauses am nun vorgesehenen Standort zu ermöglichen.

Frage 10:

Welche Risiken erkennt der Senat nunmehr nach dem Havarie-Desaster, das durch den Bau eines Hochhauses für den Investor Covivio auf dem Baufeld D 3 entstanden ist?

Frage 11:

Wie wird ein Havarie-Desaster wie bei der U-Bahnlinie U2 für die U5 unter dem geplanten Hines-Hochhaus verhindert?

Frage 12:

Glaubt der Senat an ein Restrisiko vergleichbar mit der der friedlichen Nutzung der Atomkraft und falls ja, wie schließt er es aus, dass ein GAU für den Berliner ÖPNV - etwa durch die Gefährdung der sensiblen Infrastruktur etwa bei U-Bahntunneln - erneut eintritt?

Antwort zu 10, 11 und 12:

Es wird auf die Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14 566 vom 12. Januar 2023 verwiesen:

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 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. Der Vorhabenträger hat sich zudem zur Kostenübernahme verpflichtet.

Mit diesen Vereinbarungen und den durchzuführenden Maßnahmen werden Risiken weitest möglich ausgeschlossen. Der Vergleich mit der Nutzung der Atomkraft erschließt sich dem Senat nicht.

Frage 13:

Teilt der Senat die Aussage im Internet-Auftritt der Hines, es handle sich beim Bau eines Hochhauses über einem U-Bahntunnel um ein „intelligent real investment“?

a. Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 13:

Der Senat nimmt keine Bewertung der Internet-Auftritte privater Investoren vor. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 10, 11 und 12 verwiesen.

Frage 14:

Wie steht der Senat dazu, dass Hines auch in Ländern mit schweren Verstößen gegen Menschenrechte Projekte entwickelt und wie könnten aus Senatssicht Compliance-Richtlinien für die Zusammenarbeit mit „guten“ Investoren aussehen?

Antwort zu 14:

Die Zusammenarbeit des Senats mit privaten Investoren erfolgt auf Grundlage der bestehenden rechtlichen Regelungen.

Berlin, den 31.05.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen