

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)

vom 04. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. August 2023)

zum Thema:

**Wie kam es zum Wettbewerbsergebnis Signa Galeria Karstadt
Kurfürstendamm?**

und **Antwort** vom 22. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und 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/ 16316

vom 04. August 2023

über Wie kam es zum Wettbewerbsergebnis Signa Galeria Karstadt Kurfürstendamm?

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

Frage 1:

Wer lobte den Hochbau-Realisierungswettbewerb für das Areal Galeria Karstadt, Kurfürstendamm 231 aus?

Antwort zu 1:

Es hat bisher kein Hochbau-Realisierungswettbewerb stattgefunden.

Für das Grundstück Kurfürstendamm 231 wurde bisher nur eine städtebauliche Betrachtung in Form eines städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahrens durchgeführt. Auftraggeberin des Verfahrens ist die SIGNA Unternehmensgruppe in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf.

Frage 2:

Wie war das Wettbewerbsverfahren angelegt (offen, beschränkt, nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW))?

Antwort zu 2:

Das Verfahren war als zweiphasiges, städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren als parallele Mehrfachbeauftragung mit sieben Planungsteams angelegt.

Frage 3:

Ist die Leistung zur Betreuung des Wettbewerbs ausgeschrieben worden?

Frage 4:

Wie hat C4C competence for competitions Achatzi Dahms Schriener Part mbB den Auftrag erhalten?

Antwort zu 3 und 4:

Das betreuende Büro C4C wurde von SIGNA direkt beauftragt.

Frage 5:

Wie erklärt es sich der Senat, dass C4C folgende Verfahren, an denen die öffentliche Hand Verfahrensbeteiligte ist, betreut:

- Checkpoint Charlie Ost
- Stadteingang West
- Central Tower Berlin am Alexanderplatz/Jannowitzbrücke
- Wissenschaftscampus – Museum für Naturkunde Berlin
- QAH Quartier Am Humboldthain
- K231 Ku'damm 231

Antwort zu 5:

Der Senat ist nur Auftraggeber für das Verfahren Stadteingang West. In diesem Verfahren erfolgte die Auswahl des verfahrensbetreuenden Büros über ein öffentliches Vergabeverfahren gemäß den Richtlinien der Landeshaushaltsordnung.

Frage 6:

Wie kann eine bessere Vielfalt der Wettbewerbe betreuenden Büros und Chancengleichheit am Markt erreicht werden?

Antwort zu 6:

Der Senat richtet sich bei der Vergabe von Leistungen an die Richtlinien der Landeshaushaltsordnung. Dies gilt auch für die Vergabe von Leistungen für Wettbewerbsbetreuungen.

Frage 7:

Wie ist die Jury zusammengesetzt worden? Wer hat über die Zusammensetzung der Jury entschieden?

Antwort zu 7:

Die Jury für das städtebauliche kooperative Werkstattverfahren zum Grundstück Kurfürstendamm 231 wurde durch den privaten Grundstückseigentümer SIGNA und das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmt und einvernehmlich ausgewählt.

Ausgewählt wurden Expertinnen und Experten der Fachrichtungen Architektur, Stadtplanung und Freiraumplanung, darunter auch ein Mitglied des Baukollegiums. Die Jury wurde geschlechterparitätisch besetzt.

Frage 8:

Welche Rolle spielte dabei das Baukollegium Berlin?

Antwort zu 8:

Siehe Antwort Frage 7. Ein Mitglied des Baukollegiums war Teil der Jury.

Frage 9:

Welche Vorgaben haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung, die später in einem Bebauungsplan festzulegen ist, gemacht?

Antwort zu 9:

Im Rahmen des städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahrens war es Aufgabe der beauftragten Entwurfsteams, eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und der Bedeutung des Ortes in unmittelbarer Nähe zum Breitscheidplatz und den bestehenden baulichen Höhendominanten der City West angemessene und verträgliche Gesamt- Bruttogrundfläche(Gesamt-BGF) zu definieren.

Inhalt der Auslobung waren v. a. qualitative Anforderungen an Nutzungsmischung, bestehend aus Wohnen, Kultur, Handel, Büro sowie gemeinwohlorientierten Nutzungen.

Vorfestlegungen für ein künftiges Bebauungsplanverfahren wurden nicht getroffen.

Frage 10:

Wer war Mitglied der Vorprüfung?

Antwort zu 10:

Die Vorprüfung wurde durch Sachverständige der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, des Landesdenkmalamts sowie durch Sachverständige des privaten Grundstückseigentümers durchgeführt.

Darüber hinaus wurden für die Themen der Nachhaltigkeit und Mobilität weitere externe Sachverständige zur Vorprüfung beauftragt.

Frage 11:

Aus welchen fachlichen Gründen sind mindestens zwei Hochpunkte und mindestens 130.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) für die Architekturbüros vorgegeben gewesen?

Frage 13:

Wer hat diese Setzung von Baumasse politisch zu verantworten?

Antwort zu 11 und 13:

Im Rahmen der Auslobung wurden keine Vorgaben zur Bruttogeschossfläche vorgegeben. Teil der Aufgabenstellung war die Überprüfung von 1-2 Hochpunkten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration.

Frage 12:

Welche Arbeiten sind in der Vorprüfung ausgeschieden, weil sie die Vorgaben zur BGF nicht eingehalten haben?

Antwort zu 12:

In der Vorprüfung sind keine Arbeiten ausgeschieden, weil sie die Vorgaben zur Gesamt-BGF nicht eingehalten haben, da es keine Vorgaben zur BGF gab.

Frage 14:

Wie hat die Jury auf die Einwendungen im öffentlichen kooperativen Werkstattverfahren K231 vom 31. Mai 2023, die Baumasse sei mindestens um ein Drittel zu viel, reagiert und wie wurde die öffentliche Kritik berücksichtigt?

Antwort zu 14:

Im Rahmen der Jury-Sitzung wurden zu jedem Entwurf die Ergebnisse, Einschätzungen und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert, sodass diese in die Diskussion des Gremiums einfließen konnten.

Frage 15:

Inwieweit hält es der Senat für erforderlich, auch künftig öffentliche Vor-Jury-Elemente einzubauen und wie wird er künftig wesentliche Einwendungen berücksichtigen, damit derartige Werkstattverfahren keine Alibi-Beteiligung werden?

Antwort zu 15:

Der Senat strebt an, dass die in den Leitlinien für Bürgerbeteiligung definierten Standards für öffentliche Verfahren auch bei privaten Qualifizierungsverfahren zur Anwendung kommen. Dies muss bei jedem privaten Wettbewerbsverfahren mit den Auslobenden ausgehandelt werden.

Frage 16:

Wie erklärt sich der Senat, dass die Architekturbüros gezwungen waren, eine enorme Baumasse auf dem Areal unterzubringen, um einen Preis zu erhalten und aus diesem Grund in einigen Wettbewerbsbeiträgen sogar drei Hochhäuser vorgesehen werden mussten und sich die Bauhöhen gezwungenermaßen an den Höhen der Bestandshochhäuser Upper West und Zoofenster/Hotel Waldorf-Astoria orientieren mussten?

Antwort zu 16:

Siehe Antwort zu Frage 9, 11, 12.

Frage 17:

Inwieweit ist dem Investor die Ausrichtung des Wettbewerbs überlassen worden?

Antwort zu 17:

Das städtebauliche kooperatives Werkstattverfahren wurde unter der Federführung und finanziert von SIGNA als Auftraggeberin und in Abstimmung und mit Einbindung des Landes Berlin durchgeführt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf sind als Kooperationspartner bei allen wichtigen Entscheidungen und Meilensteinen beteiligt.

Frage 18:

Wird der Wettbewerb wiederholt; falls nein, wie bleibt die kommunale Planungshoheit gegenüber dem Investor Signa bewahrt?

Antwort zu 18:

Nein, das Verfahren wird nicht wiederholt.

Die kommunale Planungshoheit und damit das Recht der örtlichen Bauleitplanung ist den Gemeinden verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz garantiert. Vor diesem Hintergrund wird im BauGB § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 S. 1 die Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinde bestimmt und gewahrt. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Frage 19:

Inwieweit steht die Senatsbaudirektorin vor diesem Hintergrund weiterhin zu ihrer Aussage: „Der Entwurf liefert sehr überzeugende Ansätze für einen qualitätvollen Städtebau. Er hat großes Potenzial, an diesem sensiblen Ort den besonderen Anspruch an einen qualitätvollen und nachhaltigen Städtebau einzulösen.“ (Quelle: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/berlin-stadtentwicklung-wettbewerb-siegerentwurf-kudamm-zwei-neue-wolkenkratzer-fuer-das-karstadt-areal-li.354996>)

Antwort zu 19:

Das ausgewählte Konzept wird gemäß der durch die Jury formulierten Überarbeitungsbedarfe weiter qualifiziert. Ein überarbeitetes Konzept kann überzeugende Ansätze und Potenziale bieten, die eine verträgliche, denkmalgerechte und gemeinwohlorientierte Entwicklung dieses Areals ermöglichen.

Frage 20:

Wie hoch ist die BGF im mit dem 1. Preis gekürten Entwurf des Büros Henning Larsen mit einem nunmehr 120 m hohen Hochhaus (höher als Upper West und Zoofenster/Waldorf-Astoria) und einem weiteren Hochhaus mit 79 Metern?

Antwort zu 20:

Das Ergebnis des städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahrens bildet das Konzept von Henning Larsen mit den durch die Jury formulierten umfangreichen Überarbeitungsbedarfen. Die stadträumliche Komposition der beiden Hochpunkte ist hinsichtlich ihrer Höhen zum Kurfürstendamm und zur Augsburgers Straße sowie dem gewünschten Abschluss der Hochhausentwicklung zu dem gründerzeitlichen Quartier nochmals kritisch zu überprüfen

Frage 21:

Welche Gemeinbedarfsflächen und Nutzungsmöglichkeiten erhalten das Land Berlin und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nun im Gegenzug für ein Bauplanungsrecht, das die Voraussetzung für eine Baugenehmigung mit derartiger Baumasse schafft? Welche Verpflichtungen muss der Investor für die öffentliche Infrastruktur eingehen?

Antwort zu 21:

Siehe auch Antwort zu Frage 18.

Das Vorhaben unterliegt dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung sowie dem Hochhausleitbild für Berlin.

Mindestens 30 % der auf dem Grundstück Kurfürstendamm 231 entstehenden oberirdischen Gesamt-BGF soll insbesondere für Wohnen sowie kulturelle Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und sonstige nicht gewerbliche oder nicht kommerzielle Nutzungen vorgesehen werden.

Frage 22:

Wie viele Wohnungen bzw. wie viel BGF steht nun – nach dem Ergebnis des Wettbewerbs – für

- geförderten Wohnraum
- soziale Einrichtungen und Gemeinwohlnutzungen
- öffentlich begehbbare Flächen

zur Verfügung?

Antwort zu 22:

Siehe auch Antwort zu Frage 21.

Im Rahmen der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes werden die BGF-Zahlen für geförderten Wohnraum, soziale Einrichtungen und Gemeinwohlnutzungen sowie öffentlich begehbbare Flächen weiter qualifiziert. Insbesondere der Wohnungsanteil soll noch weiter erhöht werden.

Frage 23:

Inwieweit wird die Auflage, förderfähige Wohnungen zu errichten, durch einen Fördervertrag und einen städtebaulichen Vertrag mit der Signa Holding vorbereitet; welche Vertragsgestaltung ist beabsichtigt und wie ist der aktuelle Stand hierzu, so dass mit der Fertigstellung des Projektes tatsächlich mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen?

Antwort zu 23:

Der Senat beabsichtigt auf dem Grundstück der SIGNA Wohnraum zu schaffen. Damit ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Dieses beinhaltet Regelungen zur Errichtung von mietpreisgebunden und förderfähigen Wohnraum und zur Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens werden die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommen und im städtebaulichen Vertrag vertraglich vereinbart werden.

Frage 24:

Welchen aktuellen Verfahrensstand hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Kurfürstendamm 231?

Antwort zu 24:

Es liegt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan 4-81 ist ein Angebotsbebauungsplan für den Geltungsbereich Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburgstraße und Joachimsthaler Straße. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2021 gefasst. Weitere Verfahrensschritte wurden bisher nicht vollzogen.

Frage 25:

Warum ist der Bebauungsplan vorhabenbezogen?

Antwort zu 25:
siehe Antwort Frage 24.

Frage 26.

Wie steht der Senat dazu, dass Signa spätestens aufgrund der jüngsten Verkäufe (KaDeWe, Galeria Kaufhof Alexanderplatz mit dem Hochhaus Mynd) kein verlässlicher Partner ist, der Letter of Intent als Absichtserklärung von Signa durch tätiges Handeln einseitig aufgekündigt worden ist (u.a. durch Verkleinerung der Verkaufsfläche von Galeria Alexanderplatz) und der Senat vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Signa sofort einstellen und auf eine investorenoffene Angebots-Bebauungsplanung umstellen müsste?

Antwort zu 26:

Der Senat hält weiter am Letter of Intent als Grundlage für die Planungen fest. Ziel des Senats ist es, gemeinsam mit dem Eigentümer eine städtebauliche Qualifizierung und Quartiersentwicklung zu erreichen. Die Interessen der Stadt stehen dabei immer im Vordergrund.

Der Senat prüft für jeden Einzelfall, welches Verfahren zur Baurechtschaffung als geeignet und zielführend erscheint. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, einen bestimmten Investor an ein konkretes Vorhaben zu binden, etwa eine Warenhausnutzung. Schließlich besteht das Recht zur entschädigungslosen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb einer gesetzten Frist realisiert wurde.

Im Angebotsbebauungsplan muss die Art der Nutzung gemäß den Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Eine passgenaue, vorhabenkonkrete Nutzungsregelung ist im Hinblick auf die Wahrung der Zweckbestimmung der Baugebiete und ihres jeweiligen Zulässigkeitskataloges schlechter möglich, als im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Zudem entfällt die generelle Möglichkeit der entschädigungslosen Aufhebung.

Die Vorhabenträgerin Signa hat sich im städtebaulichen Vertrag mit Berlin zur Beibehaltung der Verkaufsfläche am Alexanderplatz in der bisherigen Größenordnung nach Fertigstellung der Baumaßnahme verpflichtet. Zwischenzeitliche Verkleinerungen sind nach Kenntnis des Senats baubedingt.

Frage 27:

Was ergibt sich aus der Tatsache, dass das Bebauungsplanareal Teil einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 23. Dezember 2000)?

Antwort zu 27:

Die Überlagerung der Regelungen der Erhaltungsverordnung mit den ggf. künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachlich bewältigt werden müssen.

Frage 28:

Ziel dieser Verordnung ist es, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen: „Die Neubauten nach 1945 füllen die durch die Zerstörungen des Krieges entstandenen Baulücken aus. Sie spiegeln den architektonischen und städtebaulichen Stil ihrer jeweiligen Entstehungszeit wider. [...] Die so entstandene Verknüpfung der vorherrschenden Bebauung aus der Zeit bis 1920 mit den Gebäuden der Nachkriegszeit ist die städtebauliche Gesamtgestalt, die die Erhaltungs-verordnung schützen soll. Die prägenden Bauten sind in ihrer jeweiligen Eigenart zu erhalten. Die Neubauten der Nachkriegszeit sind als Ausdruck der jeweiligen Zeit, in der sie entstanden sind, in ihren städtebaulichen Besonderheiten und in ihrem architektonischen Stil zu bewahren.“ (Zitate aus der Erhaltungssatzung): Wie erklärt sich der geplante Verstoß gegen die Verordnung und durch was kann hiervon abgewichen werden; wer erteilt die Abweichungsgenehmigung? (Siehe Erhaltungsverordnung: „Bauliche Veränderungen unterliegen im Erhaltungsbereich einem Genehmigungsvorbehalt innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens oder als eigenständiges Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben. Innerhalb der Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu entscheiden, ob das beantragte Vorhaben mit der „städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ konform geht. Für diesen Beurteilungsprozess finden die aufgeführten Kriterien Anwendung.“)

Antwort zu 28:

Siehe Antwort zu Frage 27.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben liegt die Zuständigkeit zur Erteilung einer Abweichungsgenehmigung beim Bezirksamt in Abstimmung mit der planaufstellenden Behörde gemäß § 17 AGBauGB.

Berlin, den 22.08.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen