

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp (LINKE) und Katalin Gennburg (LINKE)

vom 11. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. August 2023)

zum Thema:

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für die Signa bald ohne Signa?

und **Antwort** vom 24. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp und Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Die Linke)

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 417

vom 11. August 2023

über Vorhabenbezogene Bebauungspläne für die Signa bald ohne Signa?

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

Frage 1:

Hat der Senat aktuelle Erkenntnisse über die Bonität der Signa Prime Selection bzw. der Signa Holding? Wenn ja: Welche?

Frage 2:

Liegen dem Senat Informationen über den Stand der Überprüfungen der Besicherung der Bankkredite der Signa durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) vor? Hat der Senat sich bei der BaFin und der EZB erkundigt, ob dabei auch Vorhaben in Berlin überprüft wurden?

Antwort zu 1 und 2:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 3:

Welche Konsequenzen haben die Finanzierungsprobleme der Signa – die im ersten Halbjahr 2022 zur mit weitem Abstand größten Immobilienverkäuferin Europas avancierte und u.a. das Warenhaus am Alex samt Turm sowie große Anteile am KaDeWe und am Schicklerhaus veräußerte – für die Planungen des Senats am Hermannplatz und am Kurfürstendamm?

Frage 4:

Liegen dem Senat geprüfte Finanzierungsnachweise der Signa Prime Selection für das Bauvorhaben am Hermannplatz, für das der Senat aktuell einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet, vor?

Antwort zu 3 und 4:

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage, wenn er finanziell und fachlich leistungsfähig ist und über die Vorhabengrundstücke verfügt. Letzteres ist bei den Vorhaben am Hermannplatz und am Kurfürstendamm bereits der Fall. Grundsätzlich geeignet zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit sind auf das konkrete Projekt bezogene rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von geeigneten Banken (VGH München, Urt. v. 20.04.2011 – 15 N 10.1320).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-65 VE „Karstadt am Hermannplatz“ befindet sich noch in einer frühen Phase des Aufstellungsverfahrens. Der Senat wird deshalb vom Vorhabenträger zum jeweils geeigneten Zeitpunkt den Nachweis der wirtschaftlichen Leitungsfähigkeit verlangen.

Frage 5:

Hat der Senat Informationen darüber, ob die Signa für die Realisierung des Vorhabens am Hermannplatz Finanzierungspartner*innen angeworben hat und um wen es sich dabei ggf. handelt?

Frage 11:

Hat der Senat Informationen darüber, ob die Signa für die Realisierung des Vorhabens am Kurfürstendamm Finanzierungspartner*innen angeworben hat und um wen es sich dabei ggf. handelt?

Antwort zu 5 und 11:

Nein. Es ist durchaus üblich, dass Vorhabenträger mit Finanzierungspartnern, etwa Banken, zusammenarbeiten. Maßgeblich ist, dass der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wie in der Antwort zu den Fragen 3 und 4 dargestellt, erbracht wird.

Frage 6:

Woher nimmt der Senat die Sicherheit, dass die Signa im Zuge der aktuellen (Not-)Verkäufe das Grundstück am Hermannplatz nicht verkaufen wird?

Frage 12:

Woher nimmt der Senat die Sicherheit, dass die Signa im Zuge der aktuellen (Not-)Verkäufe das Grundstück am Kurfürstendamm nicht verkaufen wird?

Antwort zu 6 und 12:

Grundsätzlich steht es der Signa frei, ihr privates Grundeigentum zu veräußern. Eine Zustimmungspflicht Berlins besteht derzeit nicht.

Wenn ein Grundstücksverkauf während des laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen sollte, stünde es dem Senat in Ausübung seiner Planungshoheit prinzipiell frei, das Verfahren mit dem Käufer als neuem Vorhabenträger fortzuführen, sofern dieser dazu bereit und in der Lage wäre. Alternativ könnte der Senat das Verfahren nach sachgemäßem eigenem Ermessen einstellen.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers nach Abschluss des Durchführungsvertrages und Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde.

Diese darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der im Durchführungsvertrag

vereinbarten Frist gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB). Wird das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist realisiert, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungsfrei aufgehoben werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Ferner ist beabsichtigt, im Durchführungsvertrag zu regeln, dass die Veräußerung des Vorhabengrundstücks (nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) der Zustimmung des Landes Berlin bedarf.

Frage 7:

Welche Möglichkeiten hat der Senat im Falle des Verkaufs des Grundstücks die Erreichung der Ziele des Letter of Intent (LOI) durchzusetzen?

Frage 13:

Welche Möglichkeiten hat der Senat im Falle des Verkaufs des Grundstücks die Erreichung der Ziele des LOI durchzusetzen?

Antwort zu 7 und 13:

Bei dem Letter of Intent handelt es sich um eine Absichtserklärung ohne rechtliche Bindungswirkung. Die Ziele des Lol können nur durch die vom Senat beabsichtigten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und/oder Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert werden. Sofern aufgrund eines Grundstücksverkaufs im laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren (vor Abschluss des Durchführungsvertrages) auch ein Vorhabenträgerwechsel angestrebt würde, kann der Senat seine diesbezügliche Zustimmung von der Bereitschaft des potenziellen neuen Vorhabenträgers abhängig machen, die Ziele des Lol verbindlich zu übernehmen. Nach Abschluss des Durchführungsvertrages und Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Senat seine Zustimmung zu einem Eigentümer-/Vorhabenträgerwechsel davon abhängig machen, dass der Rechtsnachfolger des bisherigen Vorhabenträgers dessen Verpflichtungen vollständig übernimmt.

Frage 8:

Welche Folgen hätte ein Verkauf des Grundstückes am Hermannplatz durch die Signa für die weitere Entwicklung des Grundstücks, für die der Senat einen an die spezifischen Planungen der Signa angepassten Bebauungsplan vorantreibt?

Antwort zu 8:

Sofern ein Verkauf während des laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen sollte, bestünden prinzipiell drei Möglichkeiten:

- Das Verfahren wird mit den bisherigen Planungszielen und dem Käufer als neuem Vorhabenträger fortgeführt.
- Das Verfahren wird mit einvernehmlich geänderten/angepassten Planungszielen und dem Käufer als neuem Vorhabenträger fortgeführt.
- Das Verfahren wird eingestellt.

Bei einem angestrebten Verkauf nach Abschluss des Durchführungsvertrages und Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die in den Antworten zu 6. und 7. dargestellten Bedingungen.

Frage 9:

Plant der Senat im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Hermannplatz Vertragsstrafen (ggf. wofür?) und ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Landes Berlin zu verankern?

Antwort zu 9:

Vertragsverhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Senat sind noch nicht erfolgt, so dass mögliche Vertragsinhalte noch nicht konkret benannt werden können.

Hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte (§§ 24-28 BauGB) bedarf es keiner zusätzlichen vertraglichen Regelung.

Frage 10:

Liegen dem Senat geprüfte Finanzierungsnachweise der Signa Prime Selection für das Bauvorhaben am Kurfürstendamm, für das der Senat aktuell einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorantreibt, vor?

Antwort zu 10:

Nein, da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsverpflichtung vorliegt, ist diese Prüfung nicht erfolgt. Sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Bauvorhaben am Kurfürstendamm aufgestellt wird, ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Bereitschaft und Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens zu prüfen. Siehe auch Antwort zu Frage 3 und 4.

Frage 14:

Welche Folgen hätte ein Verkauf des Grundstückes am Kurfürstendamm durch die Signa für die weitere Entwicklung des Grundstückes, für die der Senat einen an die spezifischen Planungen der Signa angepassten Bebauungsplan vorantreibt?

Antwort zu 14:

Derzeit liegt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück am Kurfürstendamm vor. Sofern sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindet, bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers die Zustimmung der Gemeinde gem. § 12 Abs. 5 BauGB.

Siehe auch Antwort zu Frage 8.

Frage 15:

Plant der Senat im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Kurfürstendamm Vertragsstrafen (ggf. wofür?) und ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Landes Berlin zu verankern?

Antwort zu 15:

Vertragsverhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Senat sind noch nicht erfolgt, so dass mögliche Vertragsinhalte noch nicht konkret benannt werden können.

Hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte (§§ 24-28 BauGB) bedarf es keiner zusätzlichen vertraglichen Regelung.

Frage 16:

Was war der Inhalt des Bauvorbescheids für das Signavorhaben am Kurfürstendamm 231 vom 01.09.2017, der bis zum 01.09.2022 verlängert wurde? Insbesondere: Wie hoch war die zugestandene Baumasse?

a. Warum hat die Signa nicht dem damaligen Bauvorbescheid entsprechend gebaut und welches Baurecht besteht aktuell für das Grundstück?

Antwort zu 16:

Inhalt des Bauvorbescheids für das Grundstück Kurfürstendamm 231 war die Errichtung der „Mall of Ku'damm“, ein Einkaufszentrum mit Verkaufs-, Gastronomie- und Büroflächen sowie einer Tiefgarage für maximal 400 Pkw. Vorgesehen war, die Bestandsgebäude, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Vorderhauses Rankestraße 5-6 und des rückwertigen Teils des Karstadt-Rumpfgebäudes am Kurfürstendamm 231 abzureißen und mit einem einheitlichen Einkaufszentrum zu bebauen. Das Karstadt-Gebäude sollte grundlegend saniert und erweitert werden und eine neue Fassade erhalten. Die Verkaufsebenen sollten vom 1. Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss reichen. Entlang der Rankestraße waren Büroetagen vorgesehen.

Geplant war insgesamt eine Geschossfläche von rd. 77.000 m² sowie eine Verkaufsfläche für Einzelhandel von bis zu 52.000 m².

Antwort zu a):

Nach Kenntnisstand des Senats hat die SIGNA Abstand von der Realisierung eines Shoppingcenters genommen, um stattdessen eine zeitgemäße, in die Zukunft gerichtete und nachhaltige Nutzung des Grundstücks vorzusehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Baunutzungsplan bestimmt. Nach diesem liegt das Grundstück in der Baustufe V/3. In Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 58 sind eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,8 und fünf zulässige Vollgeschossen ausgewiesen. Nach Betrachtung des Blocks zwischen dem Kurfürstendamm, der Augsburger und Rankestraße sowie den straßenseitig gegenüberliegenden Bebauungen ist das zulässige Nutzungsmaß auf zahlreichen Grundstücken weit überschritten. Danach ist das übergeleitete Recht des Baunutzungsplans i.V.m. der Bauordnung für Berlin 58 bzgl. des zulässigen Nutzungsmaßes offensichtlich funktionslos. Folglich beurteilt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB. Gleiches gilt für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Als Bauweise ist gemäß Baunutzungsplan eine geschlossene Bauweise zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Bebauungsplan VII-B (festgesetzt 08.12.1986) beurteilt. Dieser setzt für das Grundstück Kerngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung 1977 fest. Demnach sind auf dem Grundstück folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, jedoch nur innerhalb der ersten beiden Vollgeschosse und in den Untergeschossen. Nicht zulässig sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows).

Frage 17:

„Die Betriebsdauer für das Warenhaus wird für mindestens zehn Jahre zugesichert, während dieser Betriebsdauer werden entsprechend den geltenden Tarifverträgen betriebsbedingte Kündigungen ausgeschlossen. Ziel der Planung ist es, die Verkaufsfläche des Warenhauses nicht zu reduzieren.“ Werden diese Ziele aus dem LOI von 2020 am Alexanderplatz erreicht?

Antwort zu 17:

Zu den rechtlichen Bindungswirkungen des Lol wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und Signa wurde vereinbart, dass die Verkaufsfläche des Warenhauses nach Fertigstellung der Bebauung ca. 36.000 m² betragen muss. Dies entspricht nahezu der bisherigen Größenordnung. Ein Käufer muss die Verpflichtungen der Signa aus dem städtebaulichen Vertrag übernehmen. Der Senat strebt zudem eine separate Vereinbarung zur Betriebsverpflichtung im Sinne des Lol an. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass für das Bauvorhaben am Alexanderplatz bereits bei Abschluss des Lol verbindliches Bauplanungsrecht in Form des im Jahre 2000 festgesetzten Bebauungsplans I-B4a bestand.

Frage 18:

Wann erhielt der Senat Kenntnis vom Verkauf des Karstadt-Warenhauses und des Büroturms am Alexanderplatz durch die Signa?

Antwort zu 18:

Der Senat erhielt hierüber am 12. Juni 2023 Kenntnis.

Frage 19:

Werden Grundstückseigentümer*innen, für die der Senat vorhabenbezogene Bebauungspläne aufstellt und mit denen der Senat städtebauliche Verträge schließt, durch den Senat überprüft? Wer ist dafür zuständig und wie läuft eine solche Prüfung ab und was genau wird geprüft?

Antwort zu 19:

Durch die plangebende Stelle ist die Bereitschaft und Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens (gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) zu prüfen. Zum Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen. In aller Regel sind die Vorhabenträger dem Senat bereits grundsätzlich bekannt, weil sie in der Vergangenheit bereits erfolgreich Bauvorhaben realisiert haben und somit ihre fachliche Kompetenz und Leistungsfähigkeit schon unter Beweis stellen konnten. Im Übrigen erfolgt die Zusammenarbeit des Senats mit privaten Investoren auf Grundlage der bestehenden rechtlichen Regelungen, an die sich alle Verfahrensbeteiligte zu halten haben.

Frage 20:

Wie bewertet der Senat das Geschäftsmodell der Signa (Aufkauf von Unternehmen inklusive des Immobilienportfolios, geringe Investitionen, verweigerte Querfinanzierung innerhalb des Konzerns, Gewinnabschöpfung, öffentliche Subventionierung, Insolvenz, teilweise Entschuldung durch Gläubigerverzicht, Entlassungen, Immobilienverkäufe), das u.a. bei der Galeria Karstadt Kaufhof und Kika/Leiner in Österreich praktiziert wird, in Bezug auf die stadtentwicklungspolitischen und sozialpolitischen Ziele des Senates?

Antwort zu 20:

Der Senat entscheidet bei jedem Projekt und jedem Vorhabenträger nach Sachlage und konkretem Erfordernis. Maßgeblich ist, dass die jeweiligen Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen des Senats in Einklang zu bringen und umsetzbar sind.

Frage 21:

Was ist der Stand der Bürgschaft für einen Kredit, den das Land Berlin 2020 der KaDeWe-Group erteilte, die dem Kerngeschäftsbereich „Retail“ der Signa-Holding angehört? In welcher Höhe und für welchen Zeitraum wurde die Bürgschaft erteilt? Wurde die Bürgschaft für Berlin finanzwirksam?

Antwort zu 21:

Das Land Berlin hat der KaDeWe-Group keinen Kredit erteilt. Einzelheiten zu Bürgschaftsengagements können aus Vertraulichkeitsaspekten nicht beantwortet werden.

Berlin, den 24.08.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen