

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

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

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

zum Thema:

Signa-Krise in Berlin – ist der Senat mittlerweile aufgewacht?

und **Antwort** vom 13. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Dez. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp und 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 / 17 476

vom 28. November 2023

über Signa-Krise in Berlin - ist der Senat mittlerweile aufgewacht?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die jeweiligen Antworten werden an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele und welche baurechtlichen Verfahren (Bebauungspläne, Bauvoranfragen, Bauanträge, Abbruchgenehmigungen) laufen aktuell zu Vorhaben der Signa bzw. zu Grundstücken, bei denen die Signa Eigentümerin ist, in Berlin? Bitte nach Senat und Bezirken getrennt auflisten.

Antwort zu 1:

Siehe hierzu die Tabelle in Anlage 1.

Frage 2:

Plant der Senat analog zum Vorgehen des Münchener SPD-Bürgermeisters Dieter Reiter die Veranlassungen eines allgemeinen Stopps der unter 1. genannten Verfahren? Wenn nein: Warum nicht?

- a. Haben Bezirke unter 1. genannte Verfahren eigenständig gestoppt?

Antwort zu 2 und 2 a.:

In den unter 1 genannten Verfahren des Senats werden keine weiteren formalen Schritte mehr vorgenommen, bis klar ist, welcher leistungsfähige Partner bereitsteht, um die Planungsziele des Landes Berlin umzusetzen.

Das Bezirksamt Mitte teilt mit, dass das Bebauungsplanverfahren III-140-1VE formal nicht gestoppt wurde. Die aktuell stattfindenden Beteiligungsverfahren wurden bzw. werden wie geplant beendet. Trotzdem wurden alle Planungsgespräche seitens des Bezirks abgesagt. Aussagen darüber, wann die Planungen fortgesetzt und die Beteiligungsverfahren ausgewertet werden, lassen sich derzeit nicht treffen.

Siehe hierzu die Tabelle in Anlage 1.

Frage 3:

Bei welchen Bauvorhaben der Signa ist dem Senat ein unternehmensseitiger Planungs- bzw. Baustopp bekannt? Bitte jeweils das Vorhaben konkret benennen, den Zeitpunkt des Planungs- bzw. Baustopps und die geplante Dauer des Stopps benennen.

- a. Sollte es zu Baustopps in Berlin gekommen sein oder zukünftig kommen: Haben sich Senat und/oder betroffene Bezirke gegen Insolvenz während des Baus vertraglich abgesichert?

Antwort zu 3 und 3 a.:

Siehe hierzu die Tabelle in Anlage 1.

Bedarf die Verwirklichung eines Bauvorhabens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, schließt das Land Berlin durch die jeweils zuständige plangebende Stelle mit dem Vorhabenträger vor dem Beschluss über den Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag, der die Durchführung des Vorhabens einschließlich erforderlicher Erschließungsmaßnahmen regelt (sog. Durchführungsvertrag). Die vom Land Berlin verwendeten Muster solcher Durchführungsverträge beinhalten insbesondere Regelungen, welche zum einen das Risiko einer Insolvenz des Vorhabenträgers mindern und zum anderen die Realisierung des Vorhabens bei gleichwohl eintretender Insolvenz sicherstellen sollen.

Frage 4:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Planungen der Signa zum weiteren Verfahren am Hermannplatz?

- a. Wie ist der aktuelle Verfahrensstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Signa-Vorhaben am Hermannplatz? Welche Arbeitsschritte wurden im Jahr 2023 vollzogen bzw. befinden sich aktuell mit welchem Arbeitsstand im Vollzug? Welche weiteren Arbeitsschritte sind für wann geplant?
- b. Geht der Senat weiterhin davon aus, dass die Signa finanziell und organisatorisch in der Lage ist das Vorhaben in einem gegebenen Zeitrahmen umzusetzen?
- c. Wie beeinflusst die aktuelle Lage der Signa die Planungen des Senats?
- d. Fällt die Planungshoheit zurück an den Bezirk, sollte der Senat das aktuelle Planungsverfahren einstellen (müssen)?
- e. Wie ist der aktuelle Stand zur Durchführung des Masterplanverfahrens am Hermannplatz und welche weiteren Schritte sind für wann geplant?

Antwort zu 4:

a., b. und c.:

Im Jahr 2023 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4. Abs 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen befinden sich derzeit in der Auswertung.

d.:

Ja.

e.:

Nach Abschluss der Grundlagenermittlung ist das Masterplanverfahren noch nicht gestartet.

Frage 5:

Welche Auswirkungen hätte es für die städtebaulichen und sonstigen Ziele des Senats und der betroffenen Bezirke, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Hermannplatz nach § 12 Abs. 6 BauGB während der Bauphase aufgehoben werden müsste, weil weder die Signa noch ein etwaiger Käufer das Vorhaben entsprechend der Vereinbarungen durchführen können? Bitte auch die Bezirke Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg befragen.

Antwort zu 5:

Derzeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Aufstellung.

Siehe Antwort zu Frage 3 und 3 a.

Frage 6:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Planungen der Signa zum weiteren Verfahren am Ku'damm?

- a. Wie ist der aktuelle Verfahrensstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (ehemals Angebotsbebauungsplan 4-81) für das Signa-Vorhaben am Ku'damm? Welche Arbeitsschritte wurden im Jahr 2023 vollzogen bzw. befinden sich aktuell mit welchem Arbeitsstand im Vollzug? Welche weiteren Arbeitsschritte sind für wann geplant?
- b. Geht der Senat weiterhin davon aus, dass die Signa finanziell und organisatorisch in der Lage ist das Vorhaben in einem gegebenen Zeitrahmen umzusetzen?
- c. Wie beeinflusst die aktuelle Lage der Signa die Planungen des Senats?

Frage 7:

Welche Auswirkungen hätte es für die städtebaulichen und sonstigen Ziele des Senats und des betroffenen Bezirks, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Ku'damm nach § 12 Abs. 6 BauGB während der Bauphase aufgehoben werden müsste, weil weder die Signa noch ein etwaiger Käufer das Vorhaben entsprechend der Vereinbarungen durchführen können? Bitte auch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befragen.

Antwort zu 6 a.-c. und 7:

Wie bereits in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/16417 mitgeteilt, liegt derzeit kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück am Kurfürstendamm vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Angebotsbebauungsplan 4-81 wurde am 01.07.2021 gefasst. Weitere Verfahrensschritte wurden bisher nicht vollzogen.

Frage 8:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Planungen der Signa zum weiteren Verfahren am Leopoldplatz? Wie ist der aktuelle Verfahrensstand zum Bebauungsplan für das Signa-Vorhaben am Leopoldplatz? Welche Arbeitsschritte wurden im Jahr 2023 vollzogen bzw. befinden sich aktuell mit welchem Arbeitsstand im Vollzug? Welche weiteren Arbeitsschritte sind für wann geplant?

Antwort zu 8:

Im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren III-140-1VE fand zu Beginn des Jahres ein kooperatives Werkstattverfahren statt, mit dem Ziel einen Architekturentwurf für das Gebäude zu entwickeln. Dieses Verfahren wurde im Mai 2023 abgeschlossen. Als Siegerentwurf wurde der Entwurf von Baumschlager Eberle Architekten ausgewählt. Im Vorfeld dieses Verfahrens gab es im Jahr 2022 informelle Beteiligungsverfahren unter Beteiligung der Fachämter sowie der Öffentlichkeit mit dem Ziel, ein Raumprogramm zu entwickeln und das städtebaulich verträgliche Maß an Nachverdichtung zu bestimmen.

Auf der Grundlage des Entwurfes von Baumschlager Eberle Architekten wurde am 22. August 2023 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan III-140-1VE getroffen und am 1. September 2023 im Amtsblatt veröffentlicht. Dieser Entwurf diente auch als wesentliche Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, welche parallel vom 30.10.2023 bis zum 01.12.2023 durchgeführt wurden. Die Auswertung der Beteiligungsverfahren wurde noch nicht begonnen. Es gibt Fristverlängerungen für einzelne Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund der Sondersituation, dass die Unternehmensgruppe Signa nicht alleiniger Teilhaber der Projekt-GmbH ist, werden derzeit auch Abstimmungen mit dem Joint-Venture-Partner geführt.

Frage 9:

Welche Kenntnisse hat der Senat zum Baufortschritt beim ehemaligen Signa-Projekt am Alexanderplatz? Wie ist der aktuelle Stand zu den Bestrebungen des Senats (vgl. Drs. 19/16417, Antwort 17), für die Warenhausflächen im Neubau eine Betriebsverpflichtung im Sinne des Letter of Intent (LoI) zu vereinbaren? Mit wem verhandelt der Senat dazu?

Antwort zu 9:

Der Senat befindet sich aktuell mit der Eigentümerin des Grundstücks des Galeria Karstadt Kaufhof, der Commerz Real, in Gesprächen zur Klärung unter welchen Voraussetzungen das Projekt weitergeführt wird. Dabei hat der Erhalt der Warenhausflächen oberste Priorität.

Frage 10:

Gibt es im Senat oder in den Bezirken Erwägungen, im Falle von Grundstücksverkäufen der Signa bei den Vorhaben am Hermannplatz, am Kurfürstendamm und am Leopoldplatz das gemeindliche Vorkaufsrecht wahrzunehmen? Was spricht dafür, was dagegen?

Antwort zu 10:

Die Prüfung eines Vorkaufsrechts nach § 24 ff. BauGB sowie dessen Ausübung liegt gemäß § 1 AGBauGB in der Zuständigkeit der Bezirksämter. Diese werden im Falle eines Verkaufs der betreffenden Grundstücke – wie auch bei jedem anderen Grundstücksverkauf – das Bestehen sowie die Ausübung eines Vorkaufsrechts prüfen und dabei die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen in bewährter Weise in ihre Entscheidungsfindung einbinden.

Frage 11:

Hat der Senat Kenntnis über geplante Grundstücksverkäufe der Signa in Berlin?

Antwort zu 11:

Der Senat hat zum jetzigen Zeitpunkt keine Kenntnis über geplante Grundstücksverkäufe der Signa in Berlin.

Frage 12:

Befindet sich der Senat im Austausch mit anderen Kommunen, die ebenfalls von der Signa-Krise betroffen sind? Wenn nein: Warum nicht? Wenn ja: Was ist das (vorläufige) Ergebnis dieses Austauschs?

Antwort 12:

Ja, der Senat tauscht sich regelmäßig im Rahmen der Fachkommission des Deutschen Städtetags zu aktuellen Entwicklungen - auch bezogen auf die Ereignisse rund um das Unternehmen Signa - mit anderen Kommunen aus. Ein solcher Austausch wird auch weiterhin stattfinden. Ergebnisse dieses Austausches sind auch in den „Innenstadtratgeber - Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eingeflossen (https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf?__blob=publicationFile&v=5).

Frage 13:

Hat der Senat sich über Reaktionen anderer Kommunen (zum Beispiel solche, die die Signa-Grundstücke kommunalisiert haben) auf die Signa-Krise informiert? Wenn nein: Warum nicht? Wenn ja: Welche Erkenntnisse für das weitere Handeln in Berlin hat der Senat dabei gewonnen?

Antwort zu 13:

Siehe Antwort zu Frage 12. Der Umgang mit den Signa-Grundstücken in Berlin muss unter Einbeziehung der Rahmenbedingungen jedes einzelnen Grundstückes spezifisch entschieden werden.

Frage 14:

Welche Auswirkungen hat die Insolvenz der Signa Real Estate Management Germany GmbH auf Berlin?

- a. Haben die Projektgesellschaften für die Entwicklung der Signa-Standorte eigenes Personal oder gibt es nach o.g. Insolvenz bei der Signa kein Personal mehr für deren Projektentwicklungen in Berlin?
- b. Wie viele Arbeitsplätze gehen durch die Insolvenz in Berlin verloren?

Antwort zu 14:

Die Frage 14 betrifft interne Inhalte, die nur die Signa Real Estate Management Germany GmbH beantworten kann. Dem Senat liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Frage 15:

Welche Kenntnis hat der Senat über überhöhte Mieten der Warenhäuser an die Signa (<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/benko-galeria-signa-immobilien-insolvenz-1.6309076?reduced=true>)? Wie passen Wuchermieten der Signa für Galeria Kaufhof Karstadt (GKK) zu angeblichen Bestrebungen der Signa, das Warenhausgeschäft zu retten? Was bedeutet es für die mit dem LoI verbundenen Ziele des Senats (Baurecht für Signa um GKK zu retten), wenn die Signa nach Ansicht der GKK die GKK auspresst und die GKK per Einstellung der Mietzahlungen die Verbindung zur Signa kappen wird?

Antwort zu 15:

Der Senat hat keine Kenntnis über die konkreten Mietkonditionen der einzelnen Galeria Karstadt Kaufhof-Filialen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Signa-Group nur an den Immobilienstandorten Kurfürstendamm und Hermannplatz alleinige Eigentümerin der Immobilien ist.

Frage 16:

Wurde die Bürgschaft des Landes Berlin für die KaDeWe-Group in Anspruch genommen? Welche Auswirkungen auf die Bürgschaft hätte die vollständige Übernahme des KaDeWe durch die Central Group und könnte dem Land Berlin durch die Bürgschaft ein finanzieller Schaden entstehen oder ist ein solcher bereits entstanden?

Antwort zu 16:

Einzelheiten zu Bürgschaftsengagements können aus Vertraulichkeitsgründen nicht beantwortet werden. Etwaige Gesellschafterwechsel bei einem Unternehmen haben jedoch grundsätzlich keinen Einfluss auf bestehende Bürgschaftsübernahmen.

Frage 17:

Laut Berichterstattung des Sterns (<https://www.stern.de/wirtschaft/signa-insolvenz--die-benko-risiken-der-deutschen-finanzbranche-34236668.html>) haben auch mehrere Landesbanken, Sparkassen und öffentliche Versorgungskammern teils dreistellige Millionensummen in Signa-Unternehmen investiert. Kann der Senat ausschließen, dass Körperschaften des öffentlichen Rechts aus Berlin oder die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder in Signa-Unternehmen investiert haben? Falls nein: Welche Summen wurden in welche Signa-Unternehmen zu welchen Konditionen – insbesondere wie besichert – investiert?

Antwort zu 17:

Das Land Berlin beaufsichtigt insgesamt fünf Versorgungswerke. Keines dieser Versorgungswerke hat direkt in ein Signa-Unternehmen investiert.

Auch die Landesbank Berlin AG/Berliner Sparkasse hat nicht in Unternehmen der Signa-Group investiert und ist auch keine direkten Kreditgeschäfte mit Unternehmen dieser Gruppe eingegangen.

Hinsichtlich der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Diese untersteht der Aufsicht des Bundesministeriums für Finanzen.

Berlin, den 13.12.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage 1

Antwort auf die Schriftliche Anfrage S19 / 17 476

Vom 28. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. November 2023)

über Signa-Krise in Berlin - ist der Senats mittlerweile aufgewacht?

Signa-Projekt (Bezeichnung + Adresse)	Bebauungsplan		Bauvoranfrage	Bauantrag	Abbruchgenehmigung	Projekt durch Signa gestoppt
	B-Plantitel	Verfahren durch Bezirk angehalten				
Senat						
Karstadt am Hermannplatz	12-65 VE	ruht	-	-	-	nein
Bezirk Tempelhof-Schöneberg						
BV Passauer Straße (ehem. KaDeWe- Parkhaus)	7-89VE	festgesetzt	-	x	-	Baustelle ruht
Umbau ehem. Hotel Ellington (Nürnberger Straße)	-	-	-	x	-	Baustelle ruht
Taentzienstraße / Passauer Straße (ehem. Leiser Schuhgeschäft)	-	-	-	x	-	Verfahren auf Grundlage des geltenden Planungsrechts läuft, noch nicht abgeschlossen

Signa-Projekt (Bezeichnung + Adresse)	Bebauungsplan		Bauvoranfrage	Bauantrag	Abbruchgenehmigung	Projekt durch Signa gestoppt
	B-Plantitel	Verfahren durch Bezirk angehalten				
Bezirk Spandau						
Urban Docks Telegrafenberg 21 13599 Berlin	B-Plan VIII-B1a	-	x	-	-	ja
Havelwerke I und II Telegrafenberg 12, 14, 16 13599 Berlin	B-Plan VIII-508 + B-Plan VIII-B1a	-	-	x	-	ja
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf						
Franklinstr. 8 1130-2022-1162	-	-	-	Baugenehmigung vom 12.05.2022	-	ja
Franklinstr. 8 1160-2021-4980	-	-	-	Baugenehmigung vom 08.11.2022	-	ja
Bezirk Mitte						
M25 „Karstadt am Leopoldplatz“ (Müller Straße 25)	III-140-1VE	formal nein	-	-	-	nein
BEAM / „Schicklerhaus“ (Schicklerstraße 5-7)	Kein B-Plan	Nein	-	Ja (im Bau)	-	Keine Kenntnis

Signa-Projekt (Bezeichnung + Adresse)	Bebauungsplan		Bauvoranfrage	Bauantrag	Abbruchgenehmigung	Projekt durch Signa gestoppt
	B-Plantitel	Verfahren durch Bezirk angehalten				
Bezirk Pankow						
Schönhauser Allee 9, 10119 Berlin, Neubau Achtgeschossiges Büro- und Gewerbegebäude	Nein	Nein	-	Baugenehmigung 2019/4566 (GZ. 1160-2019- 4566-BWA 313)	-	Ja Signa hatte Aufnahme der Nutzung zum 01.11.2023 angezeigt Das Vorhaben ist so gut wie fertiggestellt (nur noch Restarbeiten, z.B. Arbeiten im Straßenland, beauftragt) Organisation eines Notbetriebes erfolgt derzeit über Projektgesellschaft
Bezirk Lichtenberg – keine Rückmeldung						
Bezirk Steglitz-Zehlendorf – keine Rückmeldung						

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Fehlanzeige

Bezirk Neukölln - Fehlanzeige

Bezirk Marzahn-Hellersdorf - Fehlanzeige

Bezirk Treptow-Köpenick - Fehlanzeige

Bezirk Reinickendorf - Fehlanzeige