

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 21. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2024)

zum Thema:

**Bebauungsplanung „Urbane Mitte“-Gleisdreieckpark**

und **Antwort** vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juli 2024)

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. 19/19511

vom 21. Juni 2024

über Bebauungsplanung "Urbane Mitte"-Gleisdreieckpark

---

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Im Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017 wurde eine relativ geringe Anzahl bewilligter Anträge auf Mietenreduzierung festgestellt. Diese Tatsache wurde unter anderem mit der Vermutung der unzureichenden Kenntnis der Regelung in den Miethaushalten erklärt. Darauf folgte die Empfehlung an die Wohnungsbaugesellschaften, die Information der Mieterinnen und Mieter zu intensivieren.

Frage 1:

Welchen Ausgleichsanspruch hat die Eigentümerin *Urbane Mitte* Besitz *S.à.r.l.*, (Luxemburg), wenn die im Rahmenvertrag von 2005 vereinbarte Geschossfläche von 119.000 m<sup>2</sup> nicht Grundlage von Bebauungsplänen ist? Woraus würde sich ein vermeintlicher Ausgleichsanspruch rechtlich ableiten?

Antwort zu 1:

Der Senat hat hierzu bislang keine Berechnungen angestellt. Im Rahmenvertrag ist keine Geschossfläche von 119.000 m<sup>2</sup> vereinbart. Für die Prüfung, ob Ausgleichsansprüche bestehen und wie hoch diese ausfallen könnten, besteht derzeit kein Anlass.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat die Feststellung im Gutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll.- GGSC vom 22.12.2023, dass die Ausgleichsregelung für die Vivico im Rahmenvertrag von 2005 so gefasst worden sei, „als bestünde Planungsrecht im Sinne des Rahmenvertrages“ (S. 54), was jedoch bis heute nicht der Fall ist, so dass auch kein Gewinnausfall durch die Festsetzung einer geringeren Baumasse in einem B-Plan entstehen konnte?

Antwort zu 2:

Der Senat teilt diese Auffassung und hält die im Rahmenvertrag vereinbarte Regelung für im Grundsatz zulässig.

Frage 3:

Teilt der Senat die Auffassung im GGSC-Gutachten, wonach die heutige Eigentümerin *Urbane Mitte Besitz S.A.R.L.* „keine eigenen vertraglichen Ansprüche gegen das Land Berlin“ (S. 79) hat und sie „ist bisher auch nicht in die Rechte und Pflichten nach dem städtebaulichen Rahmenvertrag eingerückt, da Berlin dies von der Abgabe einer `Verzichtserklärung` für den Fall einer vom `Nutzungs- und Entwicklungskonzept` abweichenden Bebauungsmöglichkeit abhängig gemacht hat“(Ebd.) und wenn nein, welche Rechtsauffassung vertritt der Senat dem gegenüber?

Frage 4:

Teilt der Senat die Auffassung der vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragten Kanzlei GGSC, die im Gutachten vom 22.12.2023 festhält, dass die heutige Eigentümerin *Urbane Mitte Besitz S.A.R.L.* keinen Anspruch auf finanziellen Ausgleich habe, wenn die im Rahmenvertrag vereinbarte Geschossfläche im B-Plan unterschritten werde, und wenn nein, welche Rechtsauffassung vertritt der Senat dem gegenüber?

Antwort zu 3 und 4:

Der Senat hat bislang hierzu keine rechtlichen Überlegungen angestellt.

Frage 5:

Welches rechtliche Risiko geht der Senat ein, wenn er die im Rahmenvertrag von 2005 vereinbarte Geschossfläche von 119.000 m<sup>2</sup> zur Grundlage von B-Plänen macht, angesichts der Tatsache, dass nach § 1 Abs. 3 BauGB („Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“) eine Vorabbindung des Planungsgebers nicht zulässig ist?

Antwort zu 5:

Im Rahmenvertrag ist keine Geschossfläche von 119.000 m<sup>2</sup> vereinbart. Der Senat kann keine unzulässige Vorabbindung erkennen. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche hat unter Beachtung von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfolgen, d.h. sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insoweit ermächtigt der Gesetzgeber die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat die Ausführungen im GGCS-Gutachten, die besagen, dass ein Schadensersatzanspruch kein städtebauliches Interesse ist, sondern ein rein fiskalisches, das in einer baurechtlichen Abwägung nichts zu suchen hat und demzufolge eine B-Planung, die sich davon leiten lässt, vermeintliche Ausgleichsansprüche zu vermeiden, abwägungsfehlerhaft ist (vgl. S. 78; 55 f.; 85)?

Antwort zu 6:

Der Senat hat bislang hierzu keine rechtlichen Überlegungen angestellt.

Frage 7:

Wie wird der Senat eine fehlerfreie Abwägung zwischen heutigen öffentlichen und privaten Interessen städtebaulicher Natur garantieren, wenn er den vorliegenden Entwurf des B-Plans (VI 140cab) für die „Urbane Mitte Süd“ fortführt angesichts der Tatsache, dass dessen Grundlage die Umsetzung der in 2005 vereinbarten Geschossfläche von 119.000 m<sup>2</sup> durch zwei B-Pläne ist, wobei der B-Plan VI 40cab 23.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche sichern soll und insofern einer arithmetischen „Ableitung“ folgt?

Antwort zu 7:

Die Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplanentwurf VI-140 cab trifft das Abgeordnetenhaus von Berlin und nicht der Senat. Die Festsetzung der geplanten Geschossfläche ist zulässig, wenn sie den materiellen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht entgegensteht. Hierzu zählt insbesondere, dass sie städtebaulich begründet und insoweit erforderlich ist. Eine Prüfung wird vor der Beschlussfassung von der zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt.

Frage 8:

Wie hoch ist der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen durch Neubau in Berlin?

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen keine aktuellen Zahlen zu Büroflächenbedarfen vor. Aufgrund einer insgesamt eher moderaten Flächennachfrage und hohen Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren steigt aktuell die Leerstandsquote: Seit dem Tiefpunkt der Leerstandsentwicklung 2019 ist der Leerstand sukzessive angestiegen. Die Nachfragesituation zeigt sich unter Einfluss der derzeitigen multiplen Krisen verändert. Dies ist jedoch typisch für Zeiten mit hoher Unsicherheit. Laut einer im Frühjahr 2023 durch die bulwiengesa AG erstellten Prognose wird die Zahl der Bürobeschäftigten, trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der geopolitischen Entwicklungen, in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Das Büro wird seine Bedeutung als primärer Arbeitsort trotz der Diskussionen um Homeoffice behalten - obgleich sich Anforderungen an die Flächen verändern. Die Nachfrage fokussiert sich auf zentrale Lagen und hochwertige Flächenqualitäten. Die Nachfrage nach modernen und ökologisch nachhaltigen Büroflächen wird weiter zunehmen und sich der Druck auf ältere Bestandsobjekte mit verstärken.

Frage 9:

Wie begründet der Senat die Umsetzung der Büroflächenplanung im Rahmenvertrag von 2005 im Jahr 2024 als Parkrandbebauung?

Antwort zu 9:

Bereits 1994 wurde zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn vereinbart, dass dort ein zentraler Park von 16 ha Größe als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung des Potsdamer Platzes und auf den übrigen Bahnflächen angemessenes Baurecht entstehen sollte.

Mit dem städtebaulichen Rahmenvertrag Gleisdreieck von 2005 konnte die vereinbarte Parkfläche noch einmal um zwei Drittel der Fläche vergrößert und die frühzeitige Realisierung gesichert werden. Der Park am Gleisdreieck stand deshalb bereits mit einem ersten Bauabschnitt

seit 2011 und mit dem zweiten Bauabschnitt seit 2013 der Bevölkerung zur Verfügung und hat in einem dicht besiedelten Innenstadtbereich die Versorgung mit Freiräumen deutlich verbessert. Im Gegenzug entstanden bisher auf drei von vier im Rahmenvertrag vorgesehenen privaten Baufeldern rings um den Park rund 2.400 Wohnungen, Hotels und Einzelhandelseinrichtungen auf dem fünften landeseigenen Baufeld wird die Weiterentwicklung des Deutschen Technik-Museums vorangetrieben.

Eine weitere Wohnnutzung auf dem vierten privaten Baufeld Urbane Mitte wurde aufgrund der hohen bestehenden Lärmemissionen, bedingt durch die oberirdisch geführten U-Bahnlinien U 1 und U 2 sowie Fern- und Regionalbahnen und mit der Realisierung der geplanten S 21 perspektivisch zunehmenden Lärmemissionen nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde hier die Entwicklung eines Bürostandorts favorisiert, um einen Mix unterschiedlicher Nutzungen am Gleisdreieck zu gewährleisten. Dazu gab es bereits 2014/15 ein Werkstattverfahren mit einem Konsenskonzept für die Urbane Mitte bezüglich der Erschließung, Dichte, Höhengestaltung und Nutzungen.

Es wurde vertraglich vereinbart, dass mit der Umsetzung des Konzeptes für die „Urbane Mitte“ mit einer Größe von ca. 4,5 ha zusätzlich ca. 1,2 ha Fläche als öffentlich zugängliche Freifläche entstehen werden. Es handelt sich dabei vor allem um Freiflächen, die den Nord-Süd-Fahrradweg begleiten und dem Park zugeordnet werden. Der freiräumliche Zusammenhang zwischen dem West- und Ostpark kann dadurch qualifiziert werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens Urbane Mitte wird ein moderner, nachfrageorientierter Bürostandort entstehen, der hohe Qualitätsstandards erfüllt, den zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen energetischen Anforderungen gerecht wird und dem vorgesehenen Mix mit verschiedenen gemeinwohlorientierten, aber auch kommerziellen Nutzungen Rechnung trägt. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Inanspruchnahme einer weitestgehend versiegelten Fläche außerhalb des Parkgeländes sowie einer hohen Dichte wird auch ein Beitrag zur Mobilitätswende sowie zum flächensparenden Bauen geleistet.

Berlin, den 04.07.2024

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen