

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Katalin Gennburg (LINKE)

vom 24. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juli 2024)

zum Thema:

Urbane Mitte – Was treiben Senat und Investorin im Hinterzimmer?

und **Antwort** vom 7. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp (Linke) 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. 19/19821

vom 24. Juli 2024

über

Urbane Mitte – Was treiben Senat und Investorin im Hinterzimmer?

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

Frage 1:

Wie ist der Stand der „anspruchsvollen Planungs- und Abstimmungsprozesse mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) hinsichtlich der Integration der baulichen Anlagen der S 21“, die laut Prüfbericht zum Vorhaben Urbane Mitte vom 28.11.2022 „mit hohem Aufwand vorangetrieben“ werden? Wann liegen die genaue Trassenführung für die S 21 und die Bahnhofsplanung vor?

Antwort zu 1:

Die DB AG plant und realisiert als Vorhabenträgerin im Auftrag der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) den Neubau der S-Bahn-Strecke S21 in drei Bauabschnitten (BA). Im Bereich des dritten BAs wird das Projekt „Urbane Mitte Berlin“ (UMB) geplant. Die Planungen haben verschiedene Berührungspunkte und Überschneidungen, sodass die Projektleitung der DB AG und SenMVKU sich mit den Investoren und Planern der UMB abstimmen. Dazu gibt es regelmäßige Jour Fixe auf Steuerungs- und Arbeitsebenen, zu denen u.a. auch andere Stakeholder eingeladen werden. Die Planung der S-Bahn-Neubaustrecke S21 mit dem neuen S-Bahnhof Gleisdreieck hat dabei aufgrund des landesweiten Interesses für das Projekt und der Durchführung als Planfeststellung Vorrang.

Die Vorplanungsunterlagen der S21 wurden durch die DB AG an den Senat zur Prüfung übergeben. Die genaue Trassenführung sowie die Bahnhofsplanungen der S21 werden final erst mit dem Planfeststellungsbeschluss feststehen.

Frage 2:

Wann ist mit einer Zustimmung der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) zum B-Plan für die Urbane Mitte Nord (VI-140 caa) zu rechnen bzw. mit einem Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens? Dies insbesondere im Angesicht der Tatsache, dass laut Prüfbericht die hierzu erforderlichen baulichen Anlagen sowie die erforderlichen Betriebswege für Zu- und Abgänge sowie Rettungswege „jede Nutzung massiv einschränken“ und „die Bebauung um Baufeld Urbane Mitte Nord ganz wesentlich als Überbauung der bahnfestgestellten Flächen“ erfolgen soll?

Frage 3:

Stimmt der Senat der Ansicht der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin zu, wonach eine offizielle Planfeststellung für die Trassenführung der S 21, der Bahnhofsanlage sowie der Freihaltekorridore/Fluchtwege als Voraussetzung für die Festlegung des B-Plans nicht notwendig sei,

- a. da sie selbst vorab entsprechende Vereinbarungen mit der Bahn und dem EBA herbeiführe und
- b. eine Übereinkunft denkbar sei, die einen parallelen Bau der S 21 und der Tower im Nordfeld vorsähe, wie im Jahresbericht 2023 des AIF-Anlagefonds in Luxemburg-DLE Funds SICAV-RAIF ausgeführt wird, der die Anlage GLB Projekt 4 für die Urbane Mitte enthält?

Antwort zu 2 und 3:

Grundsätzlich genießen Planungen nach einem förmlichen Planfeststellungsverfahren gegenüber einer parallel laufenden Aufstellung eines Bebauungsplans im selben räumlichen Umgriff Vorrang. Eine Zustimmung zum Bebauungsplan VI-140 caa durch die DB AG, den Senat und des EBAs erfolgt - sofern erforderlich - grundsätzlich erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens des 3. BAs der S21.

Sollte es vor dem Planfeststellungsbeschluss aber bereits hinreichend sicher sein, dass sich Planänderungen im Rahmen des weiteren Verfahrens - etwa durch Eingaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung - nicht mehr auf die Festsetzungen des Bebauungsplans auswirken können, ist eine vorzeitige Zustimmung zum Bebauungsplan denkbar. Hierzu ist allerdings ein Einvernehmen mit der DB AG, dem Senat und vor allem dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erforderlich. Etwaige Restrisiken müssten in jedem Fall durch den Plangeber bzw. den Investor abgesichert werden.

Zu beiden Punkten laufen derzeit Abstimmungen sowie eine juristische Prüfung.

Frage 4:

Auf welcher rechtlichen Grundlage und aufgrund welcher politischen Zusagen des Senats hat die Eigentümerin der Urbanen Mitte laut ihrem Jahresbericht 2023 bereits Langzeitmieter für zwei Drittel der Fläche im Baufeld Süd akquiriert?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Frage 5:

Wann hat Senator Gäbler respektive der Senat den Abgeordneten des Ausschusses für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass er das Verfahren für den B-Plan Urbane Mitte Süd an sich ziehen wird? Dies vor dem Hintergrund der Tatsachen, dass der Senator die SPD-Fraktion vor dem Ausschuss am 27.05. von seinem Ansinnen in Kenntnis setzte und die Senatsbaudirektorin Kahlfeldt auch bereits die Eigentümerin/Vorhabenträgerin über den Stand der Vorbereitung zum Eingriff informiert hatte?

Antwort zu 5:

Senator Gaebler hat die Abgeordneten des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 10. Juni 2024 darüber informiert.

Frage 6:

Wann hat der Senat die Eigentümerin bzw. deren Vertretung erstmals davon in Kenntnis gesetzt, dass die Ausübung des Eingriffsrechts beim Baufeld Süd erwogen werde? Dies insbesondere angesichts der Tatsache, dass im Jahresbericht 2023 des DLE Funds SICAV-RAIF diese Option bereits Erwähnung findet?

Antwort zu 6:

Der Senat hat mit der Eigentümerin mehrfach auch die Handlungsoptionen des § 7 AGBauGB erörtert.

Frage 7:

Stimmt der Senat zu, dass die Ausführungen von Staatssekretär Machulik am 27.05.24 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf eine Frage der Linken zur Urbanen Mitte¹ einer groben Irreführung der Abgeordneten gleichkommen angesichts der Tatsache, dass der Bezirk bereits am 09.04.24 der Senatsverwaltung mitteilte, er könne wegen eines BVV-Beschlusses den B-Plan-Entwurf nicht abschließen, woraufhin die Senatsbaudirektorin Kahlfeldt beschloss, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Zuständigkeit für das Baufeld Süd zu entziehen, so dass bereits Mitte April das interne Mitzeichnungsverfahren zum Eingriff lief und Entwürfe für eine Presseerklärung dazu abgestimmt wurden?

Antwort zu 7:

Nein.

Frage 8:

Deutet die Tatsache, dass in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrere Wochen um eine plausible und rechtskonforme Begründung für die Ausübung des Eingriffsrechts beim B-Plan Urbane Mitte Süd gerungen wurde, wobei fachlich festgehalten wurde, dass die Verkehrsplanung keinen Grund dafür darstellen kann, darauf hin, dass hier dem Bezirk aus politischen Gründen oder aus Gründen der Gefälligkeit gegenüber der Eigentümerin die Zuständigkeit entzogen wurde und nicht aus fachlichen Gründen, die ein Gesamtinteresse Berlins tangieren?

Antwort zu 8:

Nein.

Frage 9:

Hält der Senat an der von ihm mehrmals kolportierten Aussage/Schätzung der Eigentümerin/Vorhabenträgerin fest, nach der eine Ausgleichszahlung in dreistelliger Millionenhöhe drohe, wenn die Bauleistung (Nettofläche von 34.000 m² x 3,5 GFZ) aus dem Rahmenvertrag von 2005 nicht in entsprechenden B-Plänen umgesetzt würde, wie noch im Prüfbericht von 2022 dargelegt? Bitte begründen Sie dies jeweils differenziert im Hinblick auf § 42 BauGB (Entschädigung), im Hinblick auf Schadensersatzleistungen für Planungskosten, im Hinblick auf die Tatsache, dass Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB existiert und im Hinblick auf die Tatsache, dass die Vorhabenträgerin nicht Vertragspartei des Rahmenvertrags von 2005 ist.

¹ <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/StadtWohn/protokoll/sw19-037-ip.pdf> – „Der Bezirk habe lange an der Erstellung eines Bebauungsplans gearbeitet. Der Senat gehe davon aus, dass der Bezirk an dem Vertrag mit dem Investor festhalte und den Bebauungsplan zur Abstimmung in der Bezirksverordnetenversammlung bringe.“

Antwort zu 9:

Richtig ist, dass der Senat vereinzelt auf die Aussage/Schätzung der Projektträgerin Bezug genommen hat. In diesen Zusammenhängen wurde jedoch immer klargestellt, dass derzeit eigene Überlegungen des Senats hierzu nicht bestehen. Für die Prüfung, ob Ausgleichsansprüche bestehen und wie hoch diese ausfallen könnten, besteht auch aktuell kein Anlass.

Frage 10:

Wie hoch ist die tatsächliche bilanzierte Fläche, die noch für eine Bebauung im Nord- und Südfeld der Urbanen Mitte zur Verfügung steht und wie hoch wäre demnach die Geschossfläche bei einer GFZ von 3,5 (vgl. Rahmenvertrag), deren Wert in den Bebauungsplanung wesentlich unterschritten werden müsste, sollte überhaupt ein Anspruch auf Wertausgleich geltend gemacht werden können?

Antwort zu 10:

Der Senat verweist auf die Antwort zu 8. der Schriftlichen Anfrage 19/14 606 vom 17.01.2023.

Frage 11:

Zu welchem Zweck fand im Juni 2024 ein Planungsgespräch zwischen dem Senator Gäbler und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin zum B-Plan-Nord statt, an dem auch die CDU, nicht aber Abgeordnete anderer Fraktionen teilgenommen haben und das ohne Teilnahme des für den B-Plan zuständigen Bezirks stattfand? Hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die entsprechende Stellungnahme zum Planungsverfahren für den B-Plan-Nord, die der Anwalt der Eigentümerin/Vorhabenträgerin dem Senat vorgelegt hat, ebenfalls erhalten inklusive eines Protokolls über das Treffen?

Antwort zu 11:

Am 05.06.2024 fand auf Initiative eines CDU-Abgeordneten ein Gespräch zum Stand der Planungen für das Baufeld Nord des Projektes „Urbane Mitte“ statt. Ein Protokoll wurde nicht erstellt.

Frage 12:

Wird der Senat der Aufforderung und dem Drängen der Eigentümerin/Vorhabenträgerin nachkommen, ebenfalls die Zuständigkeit für den B-Plan Urbane Mitte Nord an sich zu ziehen?

Antwort zu 12:

Aktuell verfolgt der Senat das Ziel, den Bebauungsplan Urbane Mitte Süd festzusetzen. Zur Übernahme des B-Plans Urbane Mitte Nord gibt es keine abschließenden Überlegungen.

Frage 13:

Hat der Senat gegenüber der Eigentümerin über einen möglichen Eingriff beim Baufeld Nord Aussagen getätigt, die sie veranlassten bereits im Jahresbericht 2023 des DLE Funds SICAV-RAIF hervorzuheben, dass aufgrund vermeintlicher Koordinierungsprobleme mit dem Bezirk auch für das Baufeld Nord die Option auf einen solchen Senatseingriff bestehe?

Antwort zu 13:

Nein.

Frage 14:

Welche Zusagen hat Wirtschaftssenatorin Franziska Giffey der Eigentümerin der Urbanen Mitte bei einem Treffen im Dezember 2023 zur Unterstützung ihres Bauvorhabens gemacht, die die Eigentümerin in ihrem Jahresbericht 2023 hervorhebt? Welche konkrete Kooperation wie z.B. die Einrichtung einer Webseite wird es mit Berlin-Partner geben? Wie ist der aktuelle Stand und wie die weiteren Planungen dazu?

Antwort zu 14:

Im Dezember 2023 hat kein Treffen zwischen Senatorin Giffey und der Eigentümerin der Urbanen Mitte stattgefunden. Im Oktober 2023 tauschte sich Senatorin Giffey in einer von Berlin Partner organisierten Veranstaltung mit mehreren am Standort Berlin aktiven Unternehmen aus, an der auch die Eigentümerin der Urbanen Mitte teilnahm. Eine Kooperation zwischen der Eigentümerin der Urbanen Mitte und Berlin Partner zur Umsetzung des Bauvorhabens ist nicht vorgesehen.

Berlin, den 07.08.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen