

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Elif Eralp, Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 7. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Januar 2025)

zum Thema:

**Investorenplanung für die Urbane Mitte Nord**

und **Antwort** vom 20. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Januar 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp, 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. 19/21220

vom 7. Januar 2025

über Investorenplanung für die Urbane Mitte Nord

---

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

Frage 1:

Mit welcher Begründung erteilte Senator Gaebler dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg am 30.12.2024 die Weisung, unverzüglich mit dem Bebauungsplan VI 140caa Urbane Mitte Nord (Gleisdreieckpark) fortzufahren und diesen in 2026 zu Ende zu bringen, da der Senat sonst von seinem Eingriffsrecht Gebrauch machen und den Bebauungsplan für den Bau von fünf Hochhäusern mit Hotel- und Büronutzung an sich ziehen werde, wie dies bereits mit dem Baufeld Süd geschah?

Antwort zu 1:

Die Weisung erfolgte zur Wahrung der dringenden Gesamtinteressen des Landes Berlins, die durch den Bebauungsplan VI-140caa Urban Mitte Nord berührt werden.

Frage 2:

Sind die finale Trassenplanung sowie die Bahnplanungen für die S 21 finalisiert, die Vorrang vor dem Bebauungsplan haben, wie der Senat mit Drs. 19/19821 mitteilte?

Frage 3:

Wann wurde die Planfeststellung für die S 21 offiziell abgeschlossen und wo ist das Ergebnis einsehbar?

Antwort zu 2 und 3:

Die Planungen der Trasse und der Bahnhöfe des 3. Bauabschnittes der S21 (S21 3. BA) befinden sich am Ende der Vorplanung (Leistungsphase 2 gemäß HOAI). Die finale Trassen- und Bahnhofsplanung liegt erst mit dem rechtssicheren Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes, der die Leistungsphase 4 gemäß HOAI (Genehmigungsplanung inkl. Planfeststellungsverfahren) abschließt, endgültig vor.

Frage 4:

Wann erfolgte die Zustimmung zum Bebauungsplan VI-140caa durch

- a. die DB AG,
- b. die beteiligten Senatsverwaltungen und
- c. das Eisenbahnbundesamt (EBA)?

Antwort zu 4:

Es bestand noch kein Erfordernis für eine Zustimmung des Senats.

Frage 5:

Wurde noch vor dem Planfeststellungsbeschluss eine vorzeitige Zustimmung zum Bebauungsplan erteilt? Wenn ja, wann wurde das Einvernehmen mit

- a. der DB AG,
- b. den beteiligten Senatsverwaltungen und
- c. dem EBA

erzielt? Wo sind entsprechende Stellungnahmen einsehbar (bitte entsprechende Links einfügen)?

Antwort zu 5:

Nein.

Frage 6:

Wird bei Vorliegen einer Zustimmung zum Bebauungsplan vor der Planfeststellung für die S 21 die Beschlussfassung für die Teilung des Bebauungsplanentwurfs VI-140ca in die Bebauungsplanentwürfe VI-140caa und VI-140cab (DS/0853/V) nachträglich korrigiert, in der es heißt: „Das EBA fordert die Planfeststellung für den durch das Plangebiet verlaufenden 3. BA der S 21 und den Nachweis der Kompatibilität der Planung für die Urbane Mitte mit der Planung für die S 21, bevor sie dem B-Plan zustimmt. Damit ist die Weiterführung des B-Plans in seinem derzeitigen Umgriff für die dafür erforderliche Zeit gehemmt“?

Antwort zu 6:

Nein.

Frage 7:

Hätte der Bezirk sich die Teilung des ursprünglichen B-Plans in zwei Baufelder schenken können, wenn der Senat nun plant, beide B-Pläne vor der Planfeststellung der S 21 quasi parallel umzusetzen?

Antwort zu 7:

Nein. Die Bebauungspläne werden nicht parallel festgesetzt.

Frage 8:

Wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planung der S 21 im B-Plan-Gebiet VI 140caa Nord erfolgen, aus der eventuelle Eingaben erfolgen können, die Berücksichtigung finden müssen? Inwiefern können etwaige relevante Einwendungen noch berücksichtigt werden, wenn im Vorfeld bereits ein enges Korsett für die Planung zwischen den relevanten beteiligten Akteuren vertraglich vereinbart wurde?

Antwort zu 8:

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung der S21 3. BA wird im Planfeststellungsverfahren erfolgen. Im Vorfeld wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die S21 3. BA nach § 25 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) stattfinden.

Frage 9:

Inwieweit werden zwischen Senat, Investor, DB AG und EBA Vorfestlegungen vereinbart, die die Planungshoheit und -freiheit des Plangebers beschneiden, wie dies in juristischen Gutachten bereits für den Rahmenvertrag von 2005 als nicht zulässig kritisiert wurde?

Antwort zu 9:

Bisher wurden keine Vereinbarungen getroffen, die die Planungshoheit und -freiheit des Plangebers beschneiden.

Frage 10:

Wie ist das Ergebnis der juristischen Prüfung, die gemäß Drs. 19/19821 das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans vor der abschließenden Planfeststellung der S 21 überprüfen sollte? Wo ist das Ergebnis einsehbar (bitte entsprechenden Link angeben)?

Antwort zu 10:

Der Vorgang ist noch in Bearbeitung.

Frage 11:

Wie sind bei einer vorzeitigen Zustimmung zum B-Plan etwaige Restrisiken durch die Plangeberin bzw. den Investor abgesichert (vgl. Drs. 19/19821)? Bitte die jeweiligen Schritte, die durch den Investor bzw. die Plangeberin bei einem mismatch zwischen B-Plan und vorrangiger Planfeststellung erfolgen müssten, konkretisieren!

Antwort zu 11:

Eine vorzeitige Zustimmung wurde bislang nicht vereinbart.

Frage 12:

Wann hat der Senat beschlossen, den B-Plan für das Baufeld Nord voranzutreiben und ggf. an sich zu ziehen? Dies vor dem Hintergrund der Aussage in Drs. 19/19821, nach der es bereits im Juni 2024 ein Treffen zwischen dem Senator, der CDU und dem Investor gab, bei dem der Bezirk nicht eingeladen war, aber im Juli noch keine abschließende Überlegung dazu existierte.

Antwort zu 12:

Es liegt kein Senatsbeschluss zur Fortführung der Planung vor.

Frage 13:

Welche Treffen hat es wann zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) und der Grundstückseigentümerin bzw. dem Investor oder dessen Vertretung seit Juni 2024 zu welchem Zweck gegeben? Welche Planungen bzw. Absprachen hat es dabei zum Baufeld Nord gegeben? Wer hat für die SenSBW teilgenommen und ist für etwaige Absprachen verantwortlich?

Antwort zu 13:

Folgende Treffen zwischen dem Senat und der Grundstückseigentümerin bzw. dem Investor haben seit Juni 2024 stattgefunden:

- 05.06.2024 zum Baufeld Urbane Mitte Nord
- 16.10.2024 zum Baufeld Urbane Mitte Nord

Frage 14:

Wer hat wann die Vertretung des Investors darüber informiert, dass der B-Plan für das Baufeld Nord nun vorangetrieben werde und ggf. der Senat das Verfahren an sich ziehen werde, was die Grundstückseigentümerin seit Langem fordert (vgl. Jahresbericht 2023 der DLE Funds SICAV-RAIF)?

Antwort zu 14:

In dem Termin am 16.10.2024 wurde der Vorhabenträger über die Absicht des Senats informiert, die Übernahme des Bebauungsplans zu prüfen.

Frage 15:

Hält der Senat weiterhin die Aussage aufrecht, dass bei Nichterfüllung der Bebauungsplanungen aus dem Rahmenvertrag von 2005 Schadensersatzforderungen bzw. Entschädigungen bis zur Höhe von 150 Mio. € seitens der Eigentümerin geltend gemacht werden könnten, auch wenn vorliegende Rechtsgutachten dies verneinen und eine hausinterne, juristische Prüfung zur Vorsicht bei einer solchen Behauptung rät?

Antwort zu 15:

Diese Aussage ist dem Senat nicht bekannt. Der Senat hat seinerzeit Bezug auf die Aussagen der Projektträgerin genommen, aber keine eigenen Überlegungen zu einer möglichen Schadensersatzforderung angestellt. Eine hausinterne juristische Prüfung hat nicht stattgefunden, da hierzu kein Anlass besteht.

Frage 16:

Was treibt den Senat dazu, sich mit so viel Verve für die Optimierung der Bodenverwertung durch den Bau von Hochhäusern am Park einzusetzen, die im Bezirk niemand will und braucht und die ausschließlich der Profitrealisierung eines Kapitalfonds in einer Steueroase dienen? Dies auch vor dem Hintergrund von bereits weit über einer Mio. Quadratmeter Büroleerstand und einem durch das ifo Institut und den Immobilienberater Colliers in einer Studie prognostizierten Rückgang des Büroflächenbedarf um weitere 12%.

Antwort zu 16:

Das Land Berlin hat mit der Grundstückseigentümerin im Jahr 2005 einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen, der das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals Gleisdreieck, bestehend aus vier Baufeldern (Flottwellpromenade, Yorckdreieck, Möckernkiez und Urbane Mitte) und einem großen zusammenhängenden Park im Inneren, dem heutigen Park am Gleisdreieck, fixiert. Der Senat setzt sich für die Umsetzung des vereinbarten Gesamtkonzepts ein.

Frage 17:

Unterhält der Senat direkten Kontakt mit dem CEO/Vorstand der Eigentümerin der Urbanen Mitte Nord und Süd, die sich in „Periskop Partners AG“ umbenannt hat und in der Steueroase Zug/Schweiz ihren Hauptsitz hat und deren Hauptaktionärin die „Apeiron Investment Group“ des Psychedelika- und Krypto-Investors und Milliardärs Christian Angermayer ist, dessen Geschäftspartner der Trumpunterstützer Peter Thiel ist?

Antwort zu 17:

Nein.

Berlin, den 20.01.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen