19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 12. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2025)

zum Thema:

**Filz- oder Fachentscheidung? Zum Entzug des Planungsrechtes für die Urbane
Mitte Nord**

und **Antwort** vom 4. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/22993

vom 12.06.2025

über Filz- oder Fachentscheidung? Zum Entzug des Planungsrechtes für die Urbane Mitte Nord

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

Frage 1:

Wann traf Senator Gaebler die Entscheidung, das Eingriffsrecht auszuüben und den Bebauungsplan für das Baufeld Nord (VI-140 caa – Urbane Mitte Nord) an sich zu ziehen?

Antwort zu 1:

Mit der Senatsvorlage vom 03.06.2025 hat Senator Gaebler für die Gesamtfläche der Geltungsbereiche der Bebauungspläne VI-140 caa Urbane Mitte Nord und VI-140 cab Urbane Mitte Süd die Feststellung als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 Abs. 1 AGBauGB eingeleitet.

Frage 2:

Wann und von wem wurde die Eigentümergesellschaft der Urbanen Mitte, die Urbane Mitte Besitz S.a.r.l., die zur Periskop Gruppe (ehemals DLE) gehört, oder deren Vertreter von dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt?

Antwort zu 2:

Wie bereits in der Beantwortung von Frage 9b der schriftlichen Anfrage 19/21955 vom 10.03.2025 dargelegt, wurde der Vorhabenträger über die Übernahme informiert, nachdem das Weisungsschreiben für das Baufeld Urbane Mitte Nord dem Bezirk übermittelt wurde.

Frage 3:

Wann hat sich der ehemalige Wirtschaftsminister von Brandenburg, Jörg Steinbach (SPD), der seit Juni 2025 leitender Berater auch für Immobilieninvestitionen bei der Periskop Gruppe ist, gegenüber wem in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dafür eingesetzt, dass der Senat den Bebauungsplan für das Nordfeld an sich zieht?

Frage 4:

Welche Kontakte gab es wann zwischen Jörg Steinbach und der Leitungsebene der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen? Wann ging es dabei auch um die Urbane Mitte?

Antwort zu 3 und 4:

Es gab mit Herrn Prof. Jörg Steinbach keinen entsprechenden Kontakt.

Frage 5:

Wann fanden seit Juli 2024 Treffen mit der Eigentümergesellschaft der Urbanen Mitte bzw. deren Vertretern und Senator Gaebler statt, wann mit der Senatsbaudirektorin Frau Kahlfeldt, wann mit Staatssekretär Slotty (bitte konkret auflisten!)?

Antwort zu 5:

Es fanden am 16. Oktober 2024 sowie am 16. Mai 2025 Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Eigentümergesellschaft und Senator Gaebler statt. Am 7. August 2024 gab es ein Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der Eigentümergesellschaft und der Senatsbaudirektorin Prof. Kahlfeldt.

Frage 6:

In welchem dieser Treffen war das Eingriffsrecht des Senats beim Baufeld Nord Thema?

Antwort zu 6:

In den in der Antwort auf Frage 5 genannten Treffen war auch das Planungsrecht im Baufeld-Nord Thema.

Frage 7:

An welchen dieser Treffen hat der planungsgebende Bezirk teilgenommen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk hat an keinem dieser Treffen teilgenommen.

Frage 8:

An welchen dieser Treffen hat auch ein Vertreter der CDU-Fraktion teilgenommen?

Antwort zu 8:

An dem Gespräch am 16.10.2024 hat ein Vertreter der CDU-Fraktion teilgenommen.

Frage 9:

Wann hat die Eigentümergesellschaft der Urbanen Mitte erstmalig die Bitte an die Leitungsebene der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen herangetragen, der Senat möge den Bebauungsplan für das Baufeld Nord an sich ziehen?

Antwort zu 9:

Ein Vertreter der Eigentümergesellschaft hat im Gespräch mit der Senatsbaudirektorin am 20.04.2022 erwähnt, dass es seitens des Vorhabenträgers in Erwägung gezogen wird, vorzuschlagen, den Bebauungsplan für das Baufeld Nord aufgrund seiner Komplexität und der erforderlichen engen Kommunikation zur Deutschen Bahn und der BVG auf Landesebene weiterzubearbeiten.

Frage 10:

Welches unterstützende Material (z.B. Argumentationshilfen zur Ausübung des Eingriffsrechts, zur rechtlichen Bindungswirkung des Rahmenvertrages von 2005, Ausführungen zu den Bauvorhaben und der S-Bahn-Planung, zu den Bebauungsplänen, etc.) hat die Eigentümergesellschaft (resp. Deren Anwalt Herr Hellriegel) der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellt, um dem Senat dabei behilflich zu sein, die Planungshoheit für das Baufeld Süd und Nord zügig an sich zu ziehen (bitte einzeln auflisten!)?

Antwort zu 10:

Von der Eigentümergesellschaft bzw. deren Anwalt wurden dem Senat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Urbane Mitte Berlin, Wirksamkeit der Ausgleichsansprüche aus dem städtebaulichen Rahmenvertrag zum Gleisdreieck
- Der städtebauliche Rahmenvertrag zum Gleisdreieck im Bebauungsplanverfahren VI-140 cab Urbane Mitte Süd
- Urbane Mitte Berlin, Stand des Bebauungsplanverfahrens VI-140 caa (Urbane Mitte Nord)
- Urbane Mitte Berlin, Verträglichkeit des Bebauungsplanverfahrens VI-140 caa (Urbane Mitte Nord) mit dem Eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg.
- Urbane Mitte Berlin, Evokation im Bebauungsplanverfahren VI-140 caa (Urbane Mitte Nord)

Frage 11:

Welches unterstützende Material resp. Argumentationsvorlagen hat die Eigentümerin der Urbanen Mitte der Senatsverwaltung bereits für die Erstellung des Prüfberichts in 2022 geliefert, der in Folge des Koalitionsvertrages von 2021 erstellt werden musste und zum Ergebnis kam, dass eine Überarbeitung des geplanten Bauvorhabens, wie im Vertrag 2005 fixiert, nicht erforderlich sei (bitte auflisten!)?

Antwort zu 11:

Für den Prüfbericht 2022 wurden folgende Informationen von der Eigentümerin der Urbanen Mitte bzw. ihrem Stellvertreter übermittelt:

- Stellungnahme zum Entschädigungspassus im Prüfbericht 2022
- Zusammenfassung der gemeinwohlorientierten Nutzungen für die Urbane Mitte

- Urbane Mitte, Bericht Werkstattverfahren von 2015
- Nachhaltigkeitsleitfaden Urbane Mitte Baufeld Süd
- Nachhaltigkeitskonzept Urbane Mitte
- Gutachten Regenwasserbewirtschaftung
- Paraphierter städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Urbane Mitte Süd
- Übersicht öffentliche/ öffentlich zugängliche Flächen

Frage 12:

Wird der Senat das Bebauungsplanverfahren für das Baufeld Nord bis 2026 zum Abschluss bringen, wie Senator Gaebler dies per Weisung vom 30.12.2024 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verlangt hat? Wenn nein, wann wird der Senat das Bebauungsplan für das Baufeld Nord festsetzen?

Frage 13:

Wenn der Senat selbst den Weisungsanforderungen, die er dem Bezirk erteilt hat, nicht nachkommen kann, warum entzieht er dem Bezirk dann die Planungshoheit?

Antwort zu 12 und 13:

Mit Feststellung eines Gebiets von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung sollen die komplexen Planungen in eine gesamtheitliche Projektsteuerung auf Senatsebene übertragen werden, um die Realisierung des innerstädtischen Stadtquartiers Urbane Mitte im Zusammenhang mit der S-Bahnplanung zielführend voranzubringen und somit die im städtebaulichen Rahmenvertrag vorgesehene Gesamtentwicklung rund um das Gleisdreieck zum Abschluss zu bringen.

Nach dem noch ausstehenden Beschluss der Senatsvorlage zur Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung können die Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt aufgenommen werden. Ziel ist es, das Planfeststellungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren VI-140 caa „Urbane Mitte Nord“ aufeinander abzustimmen. Der weitere Zeitplan ergibt sich aus diesen Abstimmungen.

Frage 14:

Wann wird das Planfeststellungsverfahren der S 21 voraussichtlich erfolgen?

Antwort zu 14:

Der aktuelle Zeitplan sieht eine Einreichung der Planfeststellungsunterlagen des 3. Bauabschnitts der S 21 (S21 3.BA) beim Eisenbahn-Bundesamt durch die Deutsche Bahn für Ende 2027 vor.

Frage 15:

Stimmt Senator Gaebler der Ansicht der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin zu, wonach eine offizielle Planfeststellung für die Trassenführung der S 21, der Bahnhofspannung sowie der Freihaltekorridore/Fluchtwege als Voraussetzung für die Festlegung des Bebauungsplans für das Nordfeld nicht notwendig sei, da entsprechende Vorab-Vereinbarungen mit dem Senat, der Bahn und dem EBA einen parallelen Bau der S 21 und der Tower im Nordfeld ermöglichen?

Frage 16:

Was ergab die juristische Prüfung über die Option einer vorzeitigen Zustimmung zum Bebauungsplan vor der Planfeststellung der S 21, die der Senat bereits im Juni 2024 verlautete (vgl. Drs. 19/19821)?

Antwort zu 15 und 16:

Die Entscheidung, zu welchem Zeitpunkt die Fachplanung ausreichend konkretisiert vorliegt, um eine vorzeitige Zustimmung zum Bebauungsplanverfahren geben zu können, erfordert im Fall der S 21 das Einvernehmen mit der DB AG, dem Senat und vor allem mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA). Nur das EBA kann die erforderliche Widerspruchsfreiheit zwischen dem Bebauungsplan und den Planungen zum 3. Bauabschnitt (BA) der S 21 feststellen. Eine vorzeitige Zustimmung ist dem Grunde nach nur möglich, wenn die Planungen zum 3. BA der S 21 und der B-Plan in sich widerspruchsfrei sind. Das ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht der Fall. Eine Widerspruchsfreiheit kann dem Grunde nach nur durch das EBA festgestellt werden.

Frage 17:

Mit welchen Wertsteigerungen kann der Eigentümer der Urbanen Mitte dadurch rechnen, dass durch die Übernahme der Bebauungspläne durch den Senat die Realisierung der enorm hohen Baumasse gesichert zu sein scheint und die Anleger des entsprechenden luxemburgischen Kapitalfonds der Eigentümergesellschaft, der in 2026 ausläuft, eine entsprechende Rendite einfahren?

Antwort zu 17:

Dem Senat liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Frage 18:

Ist der vermeintliche Zeitdruck, den der Eigentümer argumentiert, weniger der Umsetzung des Bauvorhabens geschuldet, das laut Senator Gaebler im Falle des Nordfeldes ohnehin erst in den 2030er Jahren beginnen könne (vgl. Berliner Morgenpost vom 03.06.2025), als vielmehr der Beschleunigung der jeweiligen Genehmigungsverfahren, die die Option auf die geplante Bebauung eröffnen und für das Grundstück wertsteigernd sind?

Antwort zu 18:

Über die Beweggründe des Eigentümers hat der Senat keine Kenntnis.

Frage 19:

Wäre der Senat überrascht, wenn sein Eingriff nicht das geplante Bauvorhaben, sondern lediglich den erneuten Verkauf des Grundstückes beschleunigen würde – kurzum er aktive Hilfestellung bei der Bodenspekulation geleistet hätte?

Antwort zu 19:

Der Senat geht davon aus, dass das geplante Bauvorhaben realisiert wird. Im Übrigen müssten Senat und Parlament noch zu gegebener Zeit über den Bebauungsplan entscheiden.

Frage 20:

Wann hat wer aus der Leitungsebene der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen direkt Kontakt zur Leitungsebene der Periskop Gruppe (resp. DLE) zum Thema Urbane Mitte gehabt, deren Hauptaktionärin die Apeiron Group des Multimilliardärs Christian Angermayer ist, der eng vernetzt ist mit namenhaften Antidemokraten in den USA wie Peter Thiel und weiteren Unterstützern von Donald Trump und der die Schlüsselpositionen bei Periskop mit Personen aus seinem Unternehmen besetzt hat?

Antwort zu 20:

Die Leitungsebene der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hatte zum Thema Urbane Mitte keine Kontakte zur Leitungsebene der Periskop Gruppe res. DLE.

Berlin, den 04.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen