

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 5. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2025)

zum Thema:

Bauvorhaben Prinzregentenstraße 68 (Berlinovo)

und **Antwort** vom 7. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Oktober 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23938

vom 05.09.2025

über Bauvorhaben Prinzregentenstraße 68 (Berlinovo)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (Bezirksamt) um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Wie ist der Planungsstand des Bauvorhabens Prinzregentenstraße 68 der landeseigenen Berlinovo?

Zu 1.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen, der Bauantrag ist final mit dem Bezirk abgestimmt.

2. Wann plant die Berlinovo, einen Bauantrag zu stellen?

Zu 2.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: „Es ist geplant, den Bauantrag im Oktober 2025 einzureichen.“

3. Wann plant die Berlinovo mit einem Baubeginn?

Zu 3.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: „Die bauvorbereitenden Maßnahmen werden in Kürze beginnen, abhängig von der Baugenehmigung kann noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden.“

4. Wie viele Wohneinheiten werden errichtet?

Zu 4.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: „In der Prinzregentenstraße entsteht ein inklusives Gebäude mit 264 Apartments für 286 Personen sowie eine Kita mit bis zu 50 Plätzen.“

5. Für welche Nutzer*innengruppen werden die Wohneinheiten errichtet?

6. Wie viele Wohneinheiten sind für Studierende vorgesehen?

Zu 5. und 6.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: „Es werden 286 Plätze für Studierende/Auszubildende entstehen.“

7. Wie viele geförderte Wohneinheiten sollen entstehen? Wie hoch wird die voraussichtliche Miethöhe (nettokalt pro qm) sein?

Zu 7.:

Die Berlinovo teilt dazu Folgendes mit: „Für Wohnheime steht keine Förderung gemäß Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) zur Verfügung. Gemäß Kooperationsvereinbarung zwischen Land Berlin und Berlinovo wird die Miete für Studierende/Auszubildende nach aktuellem Stand monatlich pro Platz im Durchschnitt 495 € betragen.“

8. Warum wurde das Bauvorhaben der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR) für ein Studierendenwohnheim in der Meraner Straße gestoppt, obwohl das Bauvorhaben für die gleiche Nutzergruppe gedacht war und in ökologischer Hinsicht (bereits versiegelte Fläche) besser wäre?

Zu 8.:

Die Gründe zum Stopp des Bauvorhabens der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin sind dem Senat nicht bekannt und für das Bauvorhaben Prinzregentenstraße 68 auch nicht maßgeblich. Der damalige Eigentümer des Baugrundstücks Prinzregentenstraße 68 hatte dieses dem Land Berlin zum Kauf angeboten. Eine Prüfung auf mögliche Alternativgrundstücke war nicht zielführend, da der Eigentümer das Grundstück sonst an einen Dritten verkauft hätte, der dieses dann renditeorientiert und nicht zur Umsetzung von Landesinteressen entwickelt hätte. Für die avisierte Zielgruppe besteht nachweislich ein Mangel an Wohnraum.

9. Wurde insbesondere im Rahmen der Erfordernisse des Klimaanpassungsgesetzes und weiterer rechtlicher Vorgaben im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes (u.a. Berliner Biodiversitätsstrategie) geprüft, die

dortige landeseigene Fläche für das Bauvorhaben zu nutzen, um die Grünfläche in der Prinzregentenstraße 68 als Klimaanpassungsmaßnahme zu erhalten?

Zu 9.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf ist zur Wahrung von Umwelt- und Naturschutzbelangen bei allen Bauvorhaben eingebunden. Im Zuge des Ankaufsprozess wurde auf Landesebene geprüft, ob ein Erhalt der Fläche möglich ist. In der Abwägung, vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich um ein Baugrundstück handelt, wurde der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum der Vorrang eingeräumt.“

Das geplante Bauvorhaben der berlinovo entspricht einer stadtklimatisch verträglichen Quartiersentwicklung. So sind begrünte Dächer, eine begrünte Fassade, eine Grauwasseranlage für die WC-Spülung/Fassadenbewässerung sowie für die Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaikanlage sowie Luft-Wärmepumpen geplant. Das Gebäude ist im Betrieb klimaneutral.

10. Welche Klimaanpassungsmaßnahmen sind in der näheren Umgebung des Grundstücks geplant?

Zu 10.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Maßnahmen der vorsorgenden Klimaanpassung, die durch das Bezirksamt (BA) prioritär durchgeführt werden, sind im BA-Beschlussprotokoll vom 12. September 2023 festgehalten. Die Umgebung der Prinzregentenstraße ist nach dem BA-Beschluss in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zum Volkspark Wilmersdorf aktuell kein Schwerpunkt für Klimaanpassungsmaßnahmen.“

11. Wie argumentiert der Senat, dass die Grünfläche der Klimainsel diesbezüglich nicht benötigt wird?

Zu 11.:

Eine Refinanzierung des Grundstückserwerbs allein aus den Pachtverträgen der 13 planungsrechtlich nicht gesicherten Kleingärten war wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass eine Lösung unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Interessen gefunden werden musste. In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zum Volkspark Wilmersdorf und der Berücksichtigung weitmöglicher Klimabelange beim Bau der Studierendenapartments handelt es sich um eine Umsetzung, die sowohl klimapolitische als auch sozialpolitische Interessen für die Stadt berücksichtigt.

12. Existiert ein Monitoringkonzept, um die zu erwartenden Folgen des Baus im Bereich Klima, Biodiversität und sozialen Aspekten zu messen?

Zu 12.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Es sind diverse weiterführende Untersuchungen am Standort geplant, u.a. auch im Zusammenhang mit der QNG-Zertifizierung des Gebäudes und dem klimaneutralen Betrieb. Es wird auch eine Fortsetzung der Mikroklimamessungen der TU Berlin erfolgen, um zu evaluieren welche positiven Effekte das neue Gebäude auf das bestehende Umfeld hat.“

13. Was unternimmt das Land, um die Anwohner*innen in der Umgebung des Grundstücks Prinzregentenstraße 68 vor den Folgen der zunehmenden Hitzeereignisse zu schützen? (Anmerkung: Die Klimainsel hat einen nachgewiesenen Kühleffekt von 3°C in bis zu 300 m Radius.)

Zu 13.:

Es wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen.

14. Welche Maßnahmen in der näheren Umgebung sind geplant, um die Versiegelung dieser großen Fläche auszugleichen? (Anmerkung: Schon jetzt werden bei Starkregenereignissen Teile der umgebenden Straßen überschwemmt.)

15. Welche Maßnahmen sind geplant, um den Verlust der Fläche als Trittsteinbiotop für die Biodiversität auszugleichen?

Zu 14. und 15.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Die Fläche liegt im Bereich des BFF-Landschaftsplans Wilmerdorfer Innenstadt. Durch diesen Landschaftsplan wird der Ausgleich im Rahmen des naturschutzrechtlich Möglichen geregelt. Da noch kein Bauantrag gestellt wurde, ist nicht bekannt, in welchem Maße ein Ausgleich erforderlich ist. Bisher ist davon auszugehen, dass die Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Zusätzlich sind Artenschutzbelange zu berücksichtigen, in der Regel wird hier ein Ausgleich durch Ersatzniststätten geschaffen.“

16. Welche Planungsalternativen wurden vor der Entscheidung für die Bebauung des Grundstücks Prinzregentenstraße 68 geprüft und aus welchen Gründen kommen alternative Flächen wie in der Meraner Straße nicht in Frage?

Zu 16.:

Eine Prüfung auf Alternativgrundstücke war nicht zielführend, da der Eigentümer die Grundstücke sonst an einen Dritten verkauft hätte, der diese dann renditeorientiert und nicht zur Umsetzung der vorbezeichneten Landesinteressen entwickelt hätte.

17. Welche fachlichen Gutachten (z. B. Klima-, Umwelt- oder Sozialverträglichkeitsprüfungen) liegen der Entscheidung zum Bauvorhaben Prinzregentenstraße 68 zugrunde?

Zu 17.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Da noch kein Bauantrag vorliegt, ist auch noch keine Entscheidung zum Bauvorhaben getroffen worden. Gutachten müssen durch den Bauherren im Rahmen der bei solchen Bauvorhaben anfallenden Genehmigungen eingeholt werden.“

18. Sind diese Fachgutachten öffentlich einsehbar?

Zu 18.:

Das Bezirksamt teilt dazu Folgendes mit: „Akteneinsicht kann beantragt werden. Umweltbezogene Daten sind nach dem Umweltinformationsgesetz und Informationsfreiheitsgesetz einsehbar.“

19. Wurden die Kosten für klimafolgenbedingte Schäden (Hitze, Überflutung, Biodiversitätsverlust) in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen?

Zu 19.:

Die Berücksichtigung von Klimaschadenskosten nach § 29 EWG Bln ist für bestimmte Fallkonstellationen (insbes. Energiestandards von Neubauten, Solaranlagen) vorgesehen. Die Standortauswahl von Bauvorhaben fällt nicht darunter.

Berlin, den 07. Oktober 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen