

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 27. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Februar 2026)

zum Thema:

Aktueller Stand Urbane Mitte – was hat der Senat verhandelt?

und **Antwort** vom 17. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25116

vom 27. Januar 2026

über Aktueller Stand Urbane Mitte - was hat der Senat verhandelt?

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

Frage 1:

Presseberichten ist zu entnehmen, dass für die Urbane Mitte Süd nun Hotelnutzung und Kurzzeitwohnen statt Büronutzung und für die Urbane Mitte Nord unter anderem Wohnnutzung vorgesehen sei. Welche Absprachen hat der Senat mit dem Investor zum Projekt Urbane Mitte wann und mit welchen konkreten Inhalten getroffen?

Frage 6:

Wie und wann soll das konkrete Wohnnutzungspotential für das Bauvorhaben ermittelt werden (bitte einzeln für das Baufeld Nord sowie Süd angeben)?

Antwort zu 1 und 6:

Am 16.01.2026 wurde zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ein Letter of Intent zur kooperativen Entwicklung des Standorts „Urbane Mitte am Gleisdreieck“ geschlossen. Bezüglich der „Urbanen Mitte Süd“ wurde festgehalten, dass aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm im Bebauungsplanverfahren keine Wohnnutzung ermöglicht werden kann. Im Baufeld 6 soll ein Hotel und im Baufeld 7 ein Gebäude mit Wohnungen für einen Aufenthalt bis sechs Monate errichtet werden. Weiterhin sind kleinteiliges Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen mit Sportschwerpunkt in den Sockelgeschossen geplant.

Bezüglich der „Urbanen Mitte Nord“ wurde vereinbart, dass alle Möglichkeiten zur Schaffung von zulässigen Wohnnutzungen ausgeschöpft werden sollen und die Vorhabenträgerin mit dem Land Berlin über die Veräußerung eines Baufelds zur Realisierung von Wohnungsbau in Verhandlungen tritt. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass das Land Berlin eine Überprüfung beauftragt, wie der Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Der Abschluss ist bis Sommer 2026 vorgesehen.

Frage 2:

Welche verbindlichen Nebenabreden mit welchen Inhalten gibt es in diesem Zusammenhang?

Antwort zu 2:

Zum Letter of Intent gibt es keine weiteren Nebenabreden.

Frage 3:

Wie wird rechtlich sichergestellt, dass die nun anvisierten Änderungen in der Nutzung für das Vorhaben Urbane Mitte Süd tatsächlich vom Investor umgesetzt werden?

Antwort zu 3:

Wie unter Frage 1 beantwortet, hat die Vorhabenträgerin einen Letter of Intent unterzeichnet.

Frage 4:

Wie wird rechtlich sichergestellt, dass die eingegangenen Verpflichtungen des bisherigen Investors bzw. Eigentümers auch bei einem Verkauf weiterhin fortgelten?

Antwort zu 4:

Im Jahr 2023 wurde zwischen dem Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag unterschrieben. Dieser städtebauliche Vertrag regelt u.a. die Weitergabe der aus dem Vertrag resultierenden Pflichten an einen Rechtsnachfolger oder bei Veräußerung.

Frage 5:

Wie ist der Zeitplan für die weiteren Planungen beim Bauvorhaben Urbane Mitte Süd?

Antwort zu 5:

Die Vorhabenträgerin wird nach Festsetzung des Bebauungsplanes einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb durchführen, um anschließend das Bauvorhaben zügig umzusetzen.

Frage 7:

Welche Auswirkungen auf den Gleisdreieckpark und die umliegenden Nachbarschaften erwartet der Senat durch die neuen Nutzungsarten Hotel und hochpreisiges Kurzzeitwohnen?

Antwort zu 7:

Mit der Realisierung der Urbanen Mitte Süd wird der Grundstein für ein innerstädtisches Stadtquartier gelegt, das sich durch Urbanität und Nutzungsmischung auszeichnet. Auch die

umliegende Nachbarschaft wird durch die Entwicklung neuer sozialer, verkehrlicher und gewerblicher Infrastrukturen gestärkt.

Frage 8:

Warum ist eine Änderung des Bebauungsplans des Vorhabens Urbane Mitte Süd nicht in Erwägung gezogen worden?

Antwort zu 8:

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch Verkehrslärm von Fern- und Nahverkehr der DB und BVG sowie infolge des Gewerbelärms der STATION und des Freizeitlärms aus dem angrenzenden Park ist die Urbane Mitte Süd kein geeigneter Wohnstandort. Zu diesem Schluss kam auch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Frage 9:

Wie viele Gespräche mit welchen Ergebnissen mit der Stadt und Land oder anderer landeseigener Wohnungsunternehmen zur Übernahme von Baufeldern des Projektes Urbane Mitte Nord haben bereits stattgefunden und mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 9:

Es haben Gespräche zwischen der Vorhabenträgerin und der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land stattgefunden. Zu den Ergebnissen ist zwischen den Parteien Vertraulichkeit vereinbart worden. Es wurde ein Letter of Intent (LOI) mit den Zielen eines Grundstückserwerbs für Wohnbebauung unterzeichnet.

Frage 10:

Wie ist der Zeitplan für die weiteren Planungen beim Bauvorhaben Urbane Mitte Nord?

Frage 12:

Ist eine Anpassung oder Überarbeitung des Bebauungsplans Urbane Mitte Nord hinsichtlich der zulässigen Nutzungen oder anderer bisheriger Planinhalte vorgesehen?

Antwort zu 10 und 12:

Am 16.01.2026 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens VI-140caa „Urbane Mitte Nord“ mit geänderten Planungszielen gefasst. Bis Mitte 2026 soll der Umfang und die Lage zukünftiger Wohnnutzungen durch eine Überprüfung des bisherigen Vorhabens ermittelt werden. Diese Überprüfung ist Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans VI-140caa „Urbane Mitte Nord“.

Frage 11:

Wie soll vertraglich bzw. rechtlich abgesichert werden, dass bei der Umsetzung des Projektes tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entsteht?

Antwort zu 11:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geprüft. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird vorab durch Unterzeichnung einer Grundzustimmung anerkannt und vor Festsetzung des Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Frage 13:

Für welche anderen Projekte des Unternehmens Periskop plant das Land Berlin eine Nutzungsänderung hin zu Wohnraum mittels des sogenannten Bauturbos? (Bitte um Auflistung)

Frage 14:

Wie viel zusätzliche Wohnungen sollen durch die Anpassungen bei welchem Projekt entstehen (bitte einzeln pro Vorhaben angeben)?

Antwort zu 13. und 14:

Das Unternehmen Periskop entwickelt derzeit drei gewerblich dominierte Flächen, auf denen der Anteil der Wohnnutzung ausgeweitet werden soll, sowie zwei weitere Flächen, auf denen erstmals Wohnungsbau ermöglicht werden kann. Ob dort die Anwendungsvoraussetzungen für den § 246 e BauGB vorliegen, unterliegt der weiteren Prüfung. Eine konkrete Zahl an zusätzlichen Wohnungen kann erst nach weiterer Abstimmung mit den beteiligten Bezirken benannt werden.

Berlin, den 17.02.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen