

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)**

vom 24. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2026)

zum Thema:

**Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus neben dem Shopping-Center Alexa  
(MonArch, Baufeld E 1)**

und **Antwort** vom 9. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. April 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25649

vom 24.03.2026

über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus neben dem Shopping-Center Alexa (MonArch, Baufeld E 1)

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend an entsprechenden Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Wer ist der Eigentümer der Liegenschaft, die durch das Alexanderplatz-Baufeld E 1 neben dem Shopping-Center Alexa umrissen ist (Grunerstraße 20/Ecke Alexanderstraße)?

Frage 2:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es? Trifft es zu, dass noch in den 1990er Jahren die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo die Eigentümerin der Fläche war?

Antwort zu 1. und 2:

Fragen zu privaten Eigentumsverhältnissen können im Rahmen von schriftlichen Anfragen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht beantwortet werden.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand zum Hochhaus neben dem Shopping-Center Alexa, das vom Investor MonArch im Rohbau bis zur Bodenplatte (vier Tiefgeschosse im Rohbau) errichtet worden ist?

Antwort zu 3:

Der aktuelle Realisierungsstand entspricht dem in der Frage genannten (Rohbau bis zu Bodenplatte).

Frage 4:

Inwieweit sind der Senat und das Abgeordnetenhaus in ihrer Planungshoheit uneingeschränkt, sodass der Bebauungsplan I-B4d aus dem Jahr 2006, der ein 150 Meter hohes Hochhaus zulässt, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden könnte?

Antwort zu 4:

Die kommunale Planungshoheit gilt uneingeschränkt.

Frage 5:

Welche Ansprüche (z.B. Vertrauensschaden nach § 39 Baugesetzbuch, § 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) könnte der Eigentümer geltend machen?

Antwort zu 5:

Der Senat beabsichtigt derzeit nicht, den Bebauungsplan I-B4d zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Eine Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen ist nicht geplant.

Frage 6:

Welche Verträge hat das Land, respektive die Senatsverwaltung, respektive die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), mit dem Eigentümer, respektive dem Bauherrn, respektive dem Investor, abgeschlossen?

Frage 7:

Welche Teile des Vertrags wurden seitens der dem Land gegenüberstehenden Partei nicht erfüllt?

Frage 8:

Welche Ansprüche hat das Land Berlin hieraus erhoben? Wie und wann wurde dies an die Vertragspartei übermittelt?

Antwort zu 6 bis 8:

Es handelt sich um ein vertrauliches Vermögensgeschäft. Die erbetenen Auskünfte können daher nicht im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage erteilt werden.

Frage 9:

Kennt der Senat die städtebaulichen Studien, wonach das zulässige 150 Meter hohe Hochhaus den Schaft des Fernsehturms in der Sichtachse von der Frankfurter Alle, dem Frankfurter Tor und der Karl-Marx-Allee (einem Denkmalensemble) verstellen würde?

Frage 10:

Falls Frage 10. mit ja beantwortet wurde: Welche Schlüsse zieht das Landesdenkmalamt, welche die Oberste Denkmalschutzbehörde daraus?

Antwort zu 9 und 10:

Nein. Derartige Studien liegen dem Senat nicht vor.

Frage 11:

Verfolgt der Senat den Plan, die Erkenntnis aus den Sichtachsen-Studien für eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das besagte Baufeld zu nutzen? Falls ja, wann ist mit dem Aufstellungsbeschluss zu rechnen? Falls nein, welche Gründe führt der Senat hierfür an?

Antwort zu 11:

Dem Senat liegen keine diesbezüglichen Erkenntnisse vor. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht beabsichtigt.

Frage 12:

Falls Frage 13. mit nein beantwortet wurde: Inwiefern sollen die städtebaulichen Ziele des Landes Berlin immer noch im rechtsgültigen Bebauungsplan I-B4d manifestiert sein (Wortwahl des Senats in Drs. Drucksache 19/17798), wo doch der Klimawandel und die Klimawandelfolgen heute mitberücksichtigt werden müssen und Uralt-Bebauungspläne diesbezüglich auf den Prüfstand sollten? Trifft es zu, dass seit dem Klima/Luft-Fachgutachten von 1994 keine weiteren aktualisierten Untersuchungen zum Stadtklima am und rings um den Alexanderplatz stattgefunden haben?

Antwort zu 12:

Es trifft nicht zu, dass seit 1994 keine weiteren Untersuchungen zum Stadtklima am und um den Alexanderplatz durchgeführt wurden. So werden etwa im Rahmen der Erarbeitung des Umweltatlasses für Berlin durch den Senat regelmäßig Klimaanalysen und -bewertungen für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt und die Entwicklung von Klimaparametern dokumentiert. Aktuell liegen die Erkenntnisse des Jahrgangs 2022 vor.

Aus vorliegenden Erkenntnissen zum Stadtklima ließen sich bislang keine detaillierten Änderungserfordernisse für den Standort des geplanten Hochhauses im Bebauungsplangebiet I-B4d ableiten.

Frage 13:

Falls Frage 13 mit nein beantwortet wurde: Inwiefern ist der Bau eines Hochhauses, das eine der markantesten Sichtachsen der Stadt verstellt, ein städtebauliches Ziel des Landes Berlin?

Frage 14:

Falls Frage 13 mit nein beantwortet wurde: Aus welchen Gründen orientiert sich die Bauhöhe nicht am Haus des Lehrers mit einer Höhe von 54 m? Inwieweit wurde auf dieses Bestandshochhaus Rücksicht genommen? Falls Frage 13 mit ja beantwortet wurde: Wird sich der neue Bebauungsplan an der Höhe des Hauses des Lehrers orientieren?

Antwort zu 13 und 14:

Städtebauliches Ziel des Berliner Senats ist die Umsetzung des städtebaulichen Masterplans zum Alexanderplatz. Die Planung beruht auf dem aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Masterplan von 1994 (Büro Kollhoff/ Timmermann). Dieser sieht eine Gebäudetypologie vor, die den berlintypischen Block mit jeweils 150 m hohen Hochhäusern kombiniert. Das Hochhaus auf dem Baufeld E1 ist ein Teilelement des inneren Hochhausrings um den Alexanderplatz. Im partizipativen Workshopverfahren 2015 wurde der Alexanderplatz als Hochhausstandort bestätigt. Allerdings wurden bestandsorientierte Anpassungen beispielsweise im Bereich des Hauses des Reisens vorgenommen.

Frage 15:

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 setzt für das Grundstück einen Baukörper mit einer Geschossfläche (GF) von 42.000 m<sup>2</sup> fest: Hat der Senat vor, noch mehr Geschossfläche zu gestatten, um Investoren die Investition zu erleichtern?

Antwort zu 15:

Eine Änderung des Bebauungsplans I-B4d ist derzeit nicht beabsichtigt. Sofern ein Antrag auf Befreiung gestellt werden sollte, wird der Senat diesen im Rahmen der dafür vorgesehenen Verfahren prüfen.

Frage 16:

Die Eigentümerin hat mit Datum vom 21.02.2018 die Baugenehmigung Nr. 2016/3174 des Bezirksamts Mitte von Berlin für die Errichtung eines 150m hohen Hochhauses erhalten. Welche Situation ist mit dem Siebten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 21. Januar 2026 für dieses Bauprojekt hinsichtlich der Verlängerung der Baugenehmigung eingetreten?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Soweit damit die Änderungen des § 73 Abs. 2 BauO Bln gemeint sein sollte, kann das noch nicht abschließend beurteilt werden“.

Frage 17:

Trifft es zu, wie Antwort 4 in Drucksache 18 /17288 verstanden werden könnte, dass bis 2006 keine spezifische Verwindungsstudie für ein 150 Meter hohes Hochhaus auf Baufeld E 1 erstellt wurde und auch bis heute nicht vorliegt?

Antwort zu 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Antwort zur Frage 4 aus der Drs. 18/17288 kann entnommen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Windkomforts im Plangebiet ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan nicht vorliegen. Neue Erkenntnisse liegen seit Beantwortung der Drucksache 18/17288 nicht vor.

Die Frage nach einer „spezifischen Verwindungsstudie“ (technische Untersuchung zur Torsion eines Bauteils oder einer Struktur unter Belastung) erschließt sich nicht. Der Senat geht davon aus, dass im Rahmen der Baugenehmigung alle für die Tragwerksplanung erforderlichen Unterlagen vorgelegt wurden.“

Frage 18:

Trifft es zu, dass die nach Bauordnung (§ 49 BauO Bln) vorgeschriebene Zahl an Fahrradstellplätzen für das Hochhaus nicht oberirdisch nachgewiesen werden kann und somit eine Befreiung erteilt werden muss? Bitte ggf. Information aus dem Bezirksamt Mitte (Zuständig für die Prüfung der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen) anfordern!

Antwort zu 18:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, das ist so nicht richtig. Für das Vorhaben sind insg. 614 Fahrradabstellmöglichkeiten erforderlich, 40 davon wurden gemäß § 49 Abs. 3 BauO Bln abgelöst.“

Frage 19:

Trifft es zu, dass der für das Hochhaus vorgeschriebene Kinderspielplatz (§ 8 BauO Bln) nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden kann und die Bauaufsichtsbehörde voraussichtlich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren wird, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin erfüllt, womit für Familien mit Kindern kein adäquates Wohnangebot gemacht werden würde?

Antwort zu 19:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, das ist so nicht richtig. Das trifft für die derzeit noch geltende Baugenehmigung nur teilweise zu, da die erforderlichen Kinderspielplätze nur teilweise abgelöst wurden.“

Frage 20:

Gedenkt der Senat oder die BIM, mit dem Eigentümer in Verhandlung zu treten, um die vier im Rohbau fertiggestellten Untergeschosse für eine Zwischennutzung, bevorzugt für Kultur, zu ermöglichen?

Antwort zu 20:

Nein.

Frage 21:

Wie entkräftet der Senat die Auffassung, mit dem Bebauungsplan werde der „Ausverkauf der Stadt“ betrieben, weil hier allein weitere Verkaufsflächen, Büros, Hotels und hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen würden?

Antwort zu 21:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben auf privaten Grundstücksflächen, für das seit 2006 verbindliches Bauplanungsrecht vorliegt. Auf rd. zwei Dritteln der Geschossfläche sollen nach derzeitigem Planungsstand Wohnungen entstehen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell“ liegen nicht vor, so dass nach bisherigem Stand keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorgesehen sind. Dennoch können auch freifinanzierte Wohnungen einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Durch den Bau von Gewerbeflächen in durch den ÖPNV hocherschlossenen Lagen sowie durch die Errichtung und den Betrieb hochwertigen Einzelhandels – und Gastronomieflächen wird ein Beitrag zur städtebaulichen Qualifizierung des Alexanderplatzes, zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Berliner Wirtschaft geleistet. Das Vorhaben trägt dazu bei, den Alexanderplatz in seiner Funktion als wichtiges urbanes Zentrum zu stärken und seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Frage 22:

Wird für dieses Projekt künftig das Hochhausleitbild angewendet? Wenn ja, welches - das am 25.02.2020 vom Senat beschlossene Hochhausleitbild oder das neue Hochhausleitbild für Berlin 2025 „mit einigen Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen“? <sup>1</sup>

Antwort zu 22:

Die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben E 1 lagen bereits deutlich vor Inkrafttreten des Leitbildes (2020) seit 2006 vor. Insofern konnte das Hochhausleitbild bei der Planung des Bauvorhabens formal noch keine Anwendung finden. Unabhängig davon kommen wichtige Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes auch hier zum Tragen: Hohe städtebauliche und architektonische Qualität, Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes,

---

<sup>1</sup> <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/hochhausleitbild/>

Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, Nachhaltigkeitszertifizierung, Realisierung eines öffentlich zugänglichen Erdgeschosses.

Berlin, den 09.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen