

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 Saturn (Hines, Baufeld D 4)

und **Antwort** vom 8. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. 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. 19/25650

vom 24. März 2026

über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus neben Saturn (Hines, Baufeld D 4)

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

Frage 1:

Wer ist der Eigentümer der Liegenschaft, die durch das Alexanderplatz-Baufeld D 4 neben dem Shopping-Center Saturn umrissen ist (Alexanderplatz 3/ Ecke Alexanderstraße, Flurstück 1253, Flur 918)?

Frage 2:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es? Trifft es zu, dass noch in den 1990er Jahren das Land Berlin der Eigentümer der Fläche war?

Antwort zu 1. und 2:

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

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand zum Hochhaus neben dem Shopping-Center Saturn, das vom Investor Hines in den 2010er Jahren verfolgt worden ist?

Antwort zu 3:

Der Bebauungsplan I-B4a-3 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Vom 23.03.2026 - 24.04.2026 erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Realisierung des Vorhabens wurde noch nicht begonnen.

Frage 4:

Inwieweit sind der Senat und das Abgeordnetenhaus in ihrer Planungshoheit uneingeschränkt, so dass der Bebauungsplan im Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 mit Aufstellungsbeschluss vom 30.07.2012, der ein 150 Meter hohes Hochhaus zulässt, nicht bis zur Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus und zur Rechtskräftigkeit gebracht werden müsste?

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 hieraus geltend machen?

Antwort zu 5:

Da der Entwurf des Bebauungsplans noch keine Rechtskraft erlangt hat, entstehen keine Ansprüche, wenn dieser nicht zur Beschlussfassung gebracht wird.

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?

Antwort zu 6.

Das Land Berlin hat mit dem Vorhabenträger 1999 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser wurden mehrfach ergänzt, angepasst bzw. geändert. Derzeit verhandelt Berlin im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens I-B4a-3 mit dem Vorhabenträger über eine erneute Anpassung/Änderung des städtebaulichen Vertrages, welche die zuvor geltenden Regelungen ersetzen soll.

Soweit vertrauliche Vermögensgeschäfte betroffen sind, können die erbetenen Auskünfte nicht im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage erteilt werden.

Frage 7:

Welche Vereinbarungen bzw. Verträge hat der Eigentümer, respektive Bauherr, respektive Investor, mit der BVG abgeschlossen?

Antwort zu 7:

Die BVG hat mit dem Vorhabenträger 2021 eine Grundsatzvereinbarung zur technischen Ertüchtigung der U-Bahntunnelanlagen (Vermeidung von Beeinträchtigungen) getroffen. Dazu wurde 2022 ein Nachtrag vereinbart.

Frage 8:

Welche Art der Nutzung weist der Bebauungsplan als zulässig aus? Gibt es eine Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung?

Antwort zu 8:

Der geltende Bebauungsplan I-B4a weist ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) aus. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan I-B4a-3 soll ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt werden. Das Berliner Modell kommt nicht zur Anwendung, weil die Anwendungsvoraussetzungen nicht vorliegen. Der Bebauungsplan I-B4a wurde im Jahr 2000 festgesetzt, vor Inkrafttreten des Berliner Modells (2014). Mit dem Bebauungsplan I-B4a-3 sollen nach derzeitigem Stand keine zusätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Wohnen geschaffen werden, die über das bereits seit dem Jahr 2000 bestehende Planungsrecht hinausgehen.

Frage 9:

Lässt der Bebauungsplan nach Baunutzungsverordnung § 7 „Kerngebiete“ Wohnungen zu? Wenn ja, welche, auf wie viel m² Bruttogrundfläche? Werden Wohnungen vom Investor geplant? Wenn ja, wie viele?

Antwort zu 9:

Im Entwurf des Bebauungsplans I-B4a-3 ist vorgesehen, dass mindestens 2.400 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Darüber hinaus sollen Wohnungen im Kerngebiet oberhalb von 29,7 m über Gehweg allgemein zulässig sein. Nach derzeitigem Stand beabsichtigt der Vorhabenträger, nur den Mindestanteil von 2.400 m² GF für Wohnungen umzusetzen.

Frage 10:

Falls die Frage 9 mit ja beantwortet wurde, wie hoch wird der Anteil geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sein?

Antwort zu 10:

Das Berliner Modell kommt nicht zur Anwendung. Nach derzeitigem Stand werden keine geförderten Wohnungen entstehen.

Frage 11:

Ist der aus einem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros von Stararchitekt Frank O. Gehry, Gehry Partners, LLP, weiter Grundlage für die Realisierung des Projektes?

Antwort zu 11:

Der Bebauungsplan I-B4a-3 wird als Angebotsplan aufgestellt, der nicht an ein konkretes Vorhaben gebunden ist. Regelungen zu gestalterischen Eckpunkten für das Vorhaben sollen im derzeit noch in Verhandlung befindlichen städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Frage 12:

Inwiefern hat das Landesdenkmalamt gegenüber diesem am Alexanderplatz sehr selbstbewusst auftretenden architektonischen Zeichen Bedenken geäußert, dieses könne mit dem Fernsehturm in eine visuelle Konkurrenz treten?

Antwort zu 12:

Das Landesdenkmalamt hat zuletzt im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans im Juli 2025 Stellung genommen. Eine visuelle Konkurrenz zum Fernsehturm wurde nicht angesprochen.

Frage 13:

Wird 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“¹?

Antwort zu 13:

Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-3 wurde schon im Jahr 2012 eingeleitet und Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden vor Inkrafttreten des Hochhausleitbildes durchgeführt. Insofern kommt das Hochhausleitbild nicht zur Anwendung.

Im vorliegenden Fall werden Anwendung und Umsetzung der Planungsgrundsätze der am 25.02.2020 durch den Senat beschlossenen Fassung des Hochhausleitbildes für das geplante Hochhausvorhaben zumindest teilweise gewahrt und zum Teil auch durch Festsetzung im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert: hohe städtebauliche und architektonische Qualität, eine umfängliche und frühzeitige Partizipation, die Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbsverfahren, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahren, Nachhaltigkeitskonzept, die Realisierung eines öffentlich zugänglichen Erdgeschosses.

Frage 14:

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 14:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben auf privaten Grundstücksflächen. Für ein 150 m hohes Hochhaus liegt bereits seit 2000 verbindliches Bauplanungsrecht vor. Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell“ sind nicht gegeben, 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 hochwertiger Einzelhandels – und Gastronomieflächen wird ein Beitrag zur städtebaulichen Qualifizierung des Alexanderplatzes, zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Berliner Wirtschaft geleistet.

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

Das Vorhaben trägt dazu bei, den Alexanderplatz in seiner Funktion als wichtiges urbanes Zentrum zu stärken und seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Berlin, den 08.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen