

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 (Baufeld D 3)

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. 19/25651
vom 24.03.2026
über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus (Baufeld D 3)

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 die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend an entsprechender Stelle wiedergegeben.

Frage 1:

Wer ist der Eigentümer der Liegenschaft, die durch das Alexanderplatz-Baufeld D 3 (Alexanderplatz/Alexanderstraße) umrissen ist?

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 schriftlichen Anfragen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht beantwortet werden.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand zum Hochhaus, das derzeit im Bau ist?

Antwort zu 3:

Die Bebauung wird auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans I-B4a (festges. 02.04.2000) errichtet und ist gemäß städtebaulichem Vertrag bis zum 30.06.2027 fertig zu stellen.

Frage 4:

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 4:

Das Land Berlin hat mit den Rechtsvorgängern des jetzigen Vorhabenträgers 1999 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser wurde mehrfach ergänzt, angepasst bzw. geändert. Im Jahre 2019 wurde mit dem jetzigen Vorhabenträger erneut ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher die bis dahin geltende Regelungen ersetzte.

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

Frage 5:

Werden diese eingehalten? Falls nein, welche Verstöße gibt es?

Antwort zu 5:

Es liegen keine Verstöße gegen den städtebaulichen Vertrag vor.

Frage 6:

Welche Nutzungen werden bei diesem im Bau befindlichen Vorhaben realisiert?

Antwort zu 6:

Mit dem Bauvorhaben werden Flächen für Büros, Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie und eine Kindertagesstätte realisiert.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen entstehen dabei?

Antwort zu 7:

Gemäß Bebauungsplan I-B4a sind auf dem Baufeld D3 mindestens 16.700 m² Geschossfläche zu verwenden. Nach Kenntnis des Senats entstehen rd. 200 Wohneinheiten.

Frage 8:

Wie viele hiervon sind Eigentumswohnungen, wie viele Mietwohnungen und hiervon wie viele gefördert und mietpreis- und belegungsgebunden?

Antwort zu 8:

Das Berliner Modell kommt nicht zur Anwendung, weil die Anwendungsvoraussetzungen nicht vorliegen. Der Bebauungsplan I-B4a wurde 2000 festgesetzt, vor Inkrafttreten des Berliner Modells (2014). Das konkrete Vermarktungsmodell des Vorhabenträgers ist dem Senat nicht bekannt. Es existieren keine diesbezüglichen planungsrechtlichen oder vertraglichen Regelungen.

Frage 9:

Wie ist mit der Setzung des U-Bahntunnels der U-Bahnlinie U 2 und dem daraus entstandenen Verkehrsbauwerksschaden verfahren worden? Welche Vertragsklauseln kamen zur Anwendung, so dass der Investor die Kosten der Sanierung für einen zweistelligen Millionenbetrag übernehmen musste?

Antwort zu 9.

Die BVG teilt hierzu Folgendes mit:

„Im sowie auch unter dem U-Bahntunnel wurden bisher nur Maßnahmen durchgeführt, die die Betriebssicherheit gewährleisten. Diese Maßnahmen unter dem U-Bahntunnel bestehen aus weiterhin fortgesetzten Hebungskampagnen. Eine Sanierung fand noch nicht statt. Auch die Kosten für eine Sanierung stehen noch nicht fest.

Der Investor hat diese Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit seiner Versicherung bisher auf eigene Kosten durchgeführt – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Hier wird das Ergebnis des selbständigen Beweisverfahrens abgewartet.“

Frage 10:

Wurden diesbezüglich vom Land oder vom Bezirk Mitte Bußgelder oder Strafzahlungen eingenommen?

Antwort zu 10.

Nach derzeitiger Kenntnislage handelt es sich bei dem vorliegenden Sachverhalt um einen zivilrechtlichen zu klärenden Haftungsfall zwischen der BVG und dem Investor. Entsprechend sind nach Kenntnis des Senats keine Bußgelder verhängt worden.

Frage 11:

Wer hat am Ende nicht für die Tunnelsanierung, sondern für die monatelange Unterbrechung der U-Bahnlinie U 2 (rund 300 Tage), also den betriebswirtschaftlichen Aufwand durch den Pendelbetrieb und den volkswirtschaftlichen Schaden, zahlen müssen - der Investor oder das Land oder die BVG?

Antwort zu 11.

Die BVG teilt hierzu Folgendes mit:

„Die Geltendmachung von Kosten und von in der nachbarschaftlichen Vereinbarung zwischen BVG und Investor festgelegten Strafzahlungen wird erst nach Abschluss der Gerichtsverfahren

(selbstständiges Beweisverfahren bzw. sich daran anschließendes Klageverfahren) erfolgen. Der Ergebnisbericht des in 2024 vom Gericht bestellten Gutachters liegt noch nicht vor.“

Frage 12:

Welche Lehren haben der Senat, welche der Bezirk und welche die BVG aus dem U-Bahntunnel-Desaster für die Zukunft gezogen?

Antwort zu 12:

Die zulässigen Grenzwerte für Tunnelverformungen wurden verschärft. Im Bedarfsfall können vorsorgliche Sicherungs- oder Ertüchtigungsmaßnahmen angeordnet werden.

Die Technische Aufsichtsbehörde fordert im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (in Abstimmung mit der BVG) bei besonderen Bauvorhaben zudem den Einsatz von speziellem Bauüberwachungspersonal („BOStrab-Bauüberwacher“), dass die Baumaßnahmen begleitet und unmittelbar gegenüber der Aufsichtsbehörde sowie der BVG berichtet.

Frage 13:

Welchen Mehrwert erhält die Stadt bzw. die Stadtöffentlichkeit nach den harten Einschränkungen durch das Projekt (beispielsweise eine für die Öffentlichkeit anmietbare Fläche, geförderte Wohnungen, Aussichtsdachterrasse ohne Konsumzwang)?

Antwort zu 13:

Das Bauvorhaben wurde auf Grundlage des Bebauungsplans (2000, s.o.) und des städtebaulichen Vertrages (2019, s.o.) genehmigt und durchgeführt. Es besteht kein formaler oder sachlicher Zusammenhang insofern, als dass aufgrund der temporären Einschränkungen des U-Bahnbetriebs in den Jahren 2022/ 2023 zusätzliche Mehrwerte gefordert werden könnten. Mehrwerte generiert das Projekt durch die städtebauliche Aufwertung und Belebung des Alexanderplatzes. Durch den Sockelbau mit Hochhaus entsteht eine klare Raumkante an Alexanderplatz und Alexanderstraße, durch die der Platz besser räumlich gefasst wird. Die multifunktionale Mischung führt zu einer urbanen Belebung und trägt zu einer Reduktion funktionaler Monokulturen bei. Die Erdgeschosszone wird durch Einzelhandel und Gastronomie aktiviert. Subjektive Sicherheit und soziale Kontrolle werden verbessert – ebenso die funktionale Infrastruktur im Quartier (Kita, Dienstleistungen, Arbeitsplätze). Das Projekt entspricht dem Leitbild der kompakten europäischen Metropole.

Frage 14:

Wird bzw. wurde 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?

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

Antwort zu 14:

Die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben D 3 lagen bereits deutlich vor Inkrafttreten des Leitbildes (2020) 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 Wettbewerbsverfahrens, Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, Nachhaltigkeitszertifizierung, Umsetzung der Multifunktionalität, Realisierung eines öffentlich zugänglichen Erdgeschosses und einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse auf dem Sockel.

Frage 15:

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 15:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben auf privaten Grundstücksflächen. Seit 2000 liegt 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. 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