

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 auf dem Baufeld D 1

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. 19/25652

vom 24. März 2026

über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus auf dem Baufeld D 1

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

Frage 1:

Wer ist der Eigentümer der Liegenschaft Alexanderstraße Ecke Karl-Liebknecht-Straße, die mit dem Baufeld D 1 umrissen ist?

Frage 2:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es?

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 zu diesem Hochhaus?

Antwort zu 3:

Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-4 ruht derzeit.

Frage 4:

Inwieweit sind der Senat und das Abgeordnetenhaus in ihrer Planungshoheit uneingeschränkt, so dass der Bebauungsplan I-B4a-4 aus dem Jahr 2017, der zwei Hochhäuser zulässt, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden könnte?

Antwort zu 4:

Der Bebauungsplan I-B4a-4 ist nicht rechtskräftig und stellt deshalb bisher keine planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für weitere Hochhäuser dar. Die kommunale Planungshoheit gilt uneingeschränkt.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Da der Bebauungsplan I-B4a-4 nicht rechtskräftig ist, kann er nicht als Grundlage für die genannten Ansprüche dienen. Ansprüche auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans I-B4a sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es wurden für das Baufeld D 1 keine Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus diesem Bebauungsplan ergeben. Da der Bebauungsplan I-B4a im Jahre 2000 festgesetzt wurde, ist die Frist für Entschädigungen bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung (sieben Jahre) abgelaufen.

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., 7. und 8:

Derzeit bestehen keine geltenden städtebaulichen Vertragsvereinbarungen zwischen Berlin und dem Eigentümer in Bezug auf das Baufeld D1.

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

Frage 9:

Trifft es zu, dass bis 2017 keine spezifischen Verwindungs- und Verschattungsstudien für das Hochhaus erstellt wurden und auch bis heute nicht vorliegt?

Antwort zu 9:

Die Erstellung spezifischer Studien ist erst sinnvoll, wenn das Hochhausprojekt hinreichend konkret bestimmt ist. Der Bebauungsplan I-B4a soll nicht mehr Grundlage für ein neues Hochhausprojekt auf dem Baufeld D1 sein. Das Bebauungsplanverfahren I-B4a-4 liefert bisher noch keine hinreichend konkreten Grundlagen für spezifische Studien. Wenn dieses Verfahren fortgeführt wird, werden zum gegebenen Zeitpunkt alle dann erforderliche Studien und Gutachten erstellt werden.

Frage 10:

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 10.

Diese Frage kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da die Planung für das Baufeld D1 noch nicht hinreichend konkretisiert ist. So stehen etwa die künftigen Nutzungen derzeit noch nicht fest.

Frage 11:

Wird für diese Projekte 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“¹?

Antwort zu 11:

Sofern mit dem Bebauungsplan I-B4a-4 die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Hochhausvorhaben geschaffen werden sollen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Hochhausleitbild für Berlin erfüllt, wird das Hochhausleitbild in seiner aktuellen Fassung (derzeit 2025) zur Anwendung kommen.

Berlin, den 08.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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