

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 in der Galeria am Alexanderplatz  
(Baufeld D 7)**

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.19/25653

vom 24.03.2026

über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhaus in der Galeria am Alexanderplatz (Baufeld D 7)

---

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

Frage 1:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es für das Baufeld D 7, das Grundstück des Warenhauses Galeria und des neuen Hochhauses am Alexanderplatz? Trifft es zu, dass noch bis vor kurzem das Land Berlin der Eigentümer einer Teilfläche war (Verkehrsfläche), die heute zur Hochhaus-Liegenschaft zählt?

Antwort zu 1.

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

Frage 2:

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

Antwort zu 2.

Die Planung ist abgeschlossen, die Realisierung geht nach Kenntnis des Senats planmäßig voran. Die Fertigstellung wird für Mitte des Jahres 2027 erwartet.

Frage 3:

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 3:

Das Land Berlin hat mit den damaligen Rechtsvorgängern des jetzigen Vorhabenträgers 1999 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Im Jahre 2022 wurde mit dem seinerzeitigen Rechtsvorgänger des jetzigen Vorhabenträgers erneut ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher den bisherigen Vertrag fortschreibt. Der jetzige Vorhabenträger hat den städtebaulichen Vertrag übernommen. Es erfolgten zwei weitere Vertragsanpassungen.

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

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Es liegen keine Verstöße gegen den städtebaulichen Vertrag vor.

Frage 5:

Welche Nutzungen werden bei diesem im Bau befindlichen Vorhaben realisiert?

Antwort zu 5:

Es werden überwiegend Büronutzungen sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandelsflächen entstehen. Vorgesehen sind auch gemeinwohlorientierte Nutzungen sowie eine Dachterrasse mit Gastronomie auf dem Dach des Warenhauses am Alexanderplatz.

Frage 6:

Trifft es zu, dass im Hochhaus in den ersten Geschossen, entgegen der ursprünglichen Absicht, keine Galeria-Verkaufsflächen entstehen werden? Falls ja, aus welchen Gründen? Falls nein, wie viele zusätzliche m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen für Galeria?

Antwort zu 6:

Es bestand nie die Absicht, in den ersten Geschossen des Hochhauses Verkaufsflächen für das Warenhaus entstehen zu lassen. Es bestand auch nie die Absicht, die Mietflächen des Warenhauses über den Bestand bei Vertragsabschluss 2022 (ca. 36.000 m<sup>2</sup> einschl. Gastronomie) hinaus zu erhöhen.

Frage 7:

Wie kam es zu der wesentlichen Projektänderung in Höhe und Fläche des Hochhauses, die sich in folgenden Aussagen ausdrückt:

- in der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 20.12.2023 ist noch von folgender geplanter Höhenbegrenzung und folgender Bürofläche die Rede "Der 134 Meter hohe Turm..."; „etwa 30.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Bürofläche<sup>1</sup>;
- zwei Änderungen der Höhe: Änderung der Höhe auf 142m inkl. Technik im Frühjahr 2025; Änderung der Höhe auf 146m inkl. Technik im Sommer 2025;
- das Bauvorhaben erreicht nun eine realisierte Geschossfläche von 41.885 m<sup>2</sup>;
- die Werbung auf der Vermarktungs-Homepage spricht von 40.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche<sup>2</sup>, das sind 10.000 m<sup>2</sup> mehr als 2023 angekündigt?

Frage 8:

Der Senat stellt fest, das Hochhaus werde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans I-B4a errichtet, der im Jahr 2000 festgesetzt wurde. Dieser weist für den Baukörper des Hochhauses eine Oberkante von 150,0 m sowie eine Geschossfläche (GF) von 42.000 m<sup>2</sup>, jeweils als Höchstmaß aus. Die Vermietbare Fläche (VMF) ist grundsätzlich kleiner als die GF, da Flächen wie Wände, Treppen und allgemeine Flure bei Gewerbeimmobilien abgezogen werden, weil sie nicht vermietbar sind. Ausweislich der Grundrisse gibt es 1 Treppenhaus, 6 Aufzüge, 8 Technischächte und 2 Schleusen (die nicht zur VMF zählen): Wie erklärt sich der sehr untypische Umstand, dass die Vermietbare Fläche nur 1.885 m<sup>2</sup> kleiner ist als die im Bebauungsplan zulässige Geschossfläche?

Frage 9:

Wie entkräftet der Senat die Annahme, dass die Geschossfläche größer geworden ist als sie im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt war?

Frage 10:

Aus welchen Gründen hat der Senat dem Eigentümer, respektive dem Bauherrn, respektive dem Investor, eine höhere Höhe und eine größere vermietbare Fläche für das Hochhaus zugestanden?

Antwort zu 7 bis 10:

Der Bebauungsplan setzt eine Oberkante (OK) von 150 m über Gehweg fest. Sowohl die nun erreichte Geschossfläche als auch die Höhe des Bauvorhabens befinden sich im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erhöhung des Hochhausturms erfolgte, damit die gemäß geltendem Bebauungsplan I-B4a (festgesetzt 2000) zulässige Geschossfläche (GF) von 42.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden konnte.

Das Neubauvorhaben umfasst neben dem Hochhausturm auch die bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes an der Karl-Liebknecht-Straße mit 8.000 m<sup>2</sup>, so dass insgesamt etwa 50.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche neu entstehen. Daraus ergeben sich die 40.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Eine Erhöhung um 10.000 m<sup>2</sup> ist nicht erfolgt.

---

<sup>1</sup> <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1398210.php>

<sup>2</sup>

Frage 11:

Gab es ein juristisches Erfordernis die Bauhöhe und die vermietbare Fläche zu erhöhen?

Antwort zu 11:

Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Frage 12:

Wie wird der neue, in den letzten zwei Jahren entstandene geldwerte Vorteil für den Investor vom Land Berlin abgeschöpft, etwa durch Beteiligung an den Infrastrukturkosten am Alexanderplatz wie im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehen?

Frage 13:

Welchen Mehrwert erhält die Stadt bzw. die Stadtöffentlichkeit nach dem Zugeständnis des Senats, höher und mehr als verabredet bauen zu dürfen?

Antwort zu 12 und 13:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Für eine Mehrwertabschöpfung besteht weder eine sachliche, noch eine rechtliche Grundlage.

Frage 14:

Wie groß wird die für die Gemeinschaft nutzbare Gemeinbedarfsfläche? Wer wird diese Fläche anmieten, zu welchen Mietkonditionen?

Antwort zu 14:

Gemäß städtebaulichem Vertrag sind 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzung über einen Zeitraum von 15 Jahren zur Verfügung zu stellen. Davon sind 250 m<sup>2</sup> mietfrei, aber unter Erstattung der Nebenkosten zur Verfügung zu stellen. Für 750 m<sup>2</sup> gilt ein reduzierter Mietzins in Höhe von 12 €/ m<sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten.

Frage 15:

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“?

Antwort zu 15:

Die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben D 7 lagen bereits deutlich vor Inkrafttreten des Leitbildes (2020) seit 1999 vor. Insofern konnte das Hochhausleitbild bei der Planung des Bauvorhabens formal noch keine Anwendung finden.

---

<sup>3</sup> <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/hochhausleitbild/>

Unabhängig davon kommen wichtige Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes auch hier zum Tragen: Hohe städtebauliche und architektonische Qualität, Mehrwerte durch gemeinwohlorientierte Nutzungsmöglichkeiten, Auswahl unter alternativen Entwürfen unter Mitwirkung des Baukollegiums, Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, Nachhaltigkeitszertifizierung, Realisierung eines öffentlich zugänglichen Erdgeschosses und einer öffentlich zugänglichen Dachterrasse.

Frage 16:

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 16:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben auf privaten Grundstücksflächen. 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.

Berlin, den 09.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen