

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 26. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. März 2026)

zum Thema:

Hochhaus an der Warschauer Straße/Rudolfkiez

und **Antwort** vom 10. 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. 19/25692
vom 26. März 2026
über Hochhaus an der Warschauer Straße/Rudolfkiez

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zu den beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen V-67a VE „Rudolfstraße 17-18“ und V-67b VE „Rudolfstraße 19“ im Bereich S- und U-Bahnhof Warschauer Straße/ Rudolfstraße?

Antwort zu 1:

Die Neueinleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67a VE erfolgte im Dezember 2025, die Neueinleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE erfolgte im Februar 2026. Derzeit finden im Zeitraum vom 16. März bis einschließlich 14. April 2026 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 4 (1) und § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für beide vorhabenbezogenen Bebauungspläne statt.

Frage 2:

Überschreiben die Bebauungspläne Bestandsgebäude, die bei der Realisierung nach neuem Baurecht abgerissen werden? Falls ja, um welche Gebäude mit welcher Bruttogrundfläche handelt es sich?

Antwort zu 2:

Im Geltungsbereich des V-67a VE werden ein- und zwei-geschossige Bestandsbauten mit Gewerbenutzung und einer Geschossfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rund 5

440 m² rückgebaut. Im Geltungsbereich des V-67b VE ist dies nicht der Fall, da das Grundstück unbebaut ist.

Frage 3:

Wie werden die beiden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für das Areal kein Kerngebiet, sondern gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist? Wird der Flächennutzungsplan geändert?

Antwort zu 3:

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird festgestellt, dass für beide Bebauungspläne die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a (2) Nr. 2 BauGB vorliegen, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Frage 4:

Wird bei einem oder beiden Bebauungsplänen der so genannte Bauturbo angewendet? Falls ja, inwieweit weicht dieses Verfahren vom regulären Verfahren vor Einführung des Bauturbos ab?

Antwort zu 4:

Das Baurecht für die Vorhaben soll grundsätzlich durch die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne V-67a VE und V-67b VE geschaffen werden. Die Verfahren werden aktuell durchgeführt. Parallel wird alternativ die Anwendung des sogenannten Bauturbos geprüft. Die Prüfergebnisse werden Ende des 2. Quartals 2026 erwartet.

Frage 5:

Wer ist der Eigentümer der von den beiden Bebauungsplänen umfassten Liegenschaften?

Antwort zu 5:

Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67a VE um einen privaten Eigentümer. Außerdem befindet sich ein Teil im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE handelt es sich um einen privaten Eigentümer. Die in der Planzeichnung als Vorplatz bezeichnete Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Frage 6:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es?

Antwort zu 6:

Entsprechend der Kenntnisse des Senats gab es für die Grundstücksfläche Rudolfstraße 18 einen privaten Voreigentümer und für die Grundstücksfläche Rudolfstraße 19 zwei öffentliche und zwei private Voreigentümer.

Frage 7:

Inwieweit sind der Senat und das Abgeordnetenhaus in ihrer Planungshoheit uneingeschränkt, sodass die beiden Bebauungspläne nicht bis zur Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus und zur Rechtskräftigkeit gebracht werden müssten?

Antwort zu 7:

Die Planungshoheit liegt gemäß § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Rechtskräftigkeit der beiden Bebauungspläne kann nur durch die jeweiligen Beschlussfassungen des Senats und des Abgeordnetenhauses über die Festsetzungen und Erlasse der entsprechenden Rechtsverordnungen, die wiederum jeweils einen Tag nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) in Kraft treten, hergestellt werden.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Da es sich bei beiden Verfahren um vorhabenbezogene Bebauungspläne handelt, können gemäß § 12 (6) BauGB im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Frage 9:

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 9:

Für die Festsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne (siehe Antwort zu Frage 4) müssen sich die Vorhabenträger / Eigentümer gemäß § 12 (1) BauGB zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Aktuell erarbeitet der Senat gemeinsam mit den Vorhabenträgern diese notwendigen Durchführungsverträge, die im 2. Quartal 2026 abgeschlossen werden sollen. Außerdem wurde eine Kostenübernahmevereinbarung der Planungskosten mit den Vorhabenträgern abgeschlossen.

Frage 10:

Sind das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. die zuständigen Senatsverwaltungen mit der BVG und der Deutschen Bahn AG zu den Projekten, die mit den beiden Bebauungsplänen entstehen sollen, im Austausch? Falls ja, welche Verabredungen gibt es?

Antwort zu 10:

Die Vorhabenträger sind im engen Austausch mit der DB AG und der BVG. Hier werden an Hand von Gutachten/Planungen (u.a. Verformungsprognosen/Erschütterungsnachweisen) von Gutachtern und Fachplanern bahn- und BVG-relevante Themen abgestimmt. Dies umfasst u.a. Dienstbarkeiten, Gestattungsverträge, Vereinbarkeitsnachweise und Beweissicherungsverfahren.

Frage 11:

Aus welchen Gründen gilt eine Höhe von bis zu 167 Metern für das Hochhaus, wo doch am Alexanderplatz 130 bis 150 Meter als Maß gelten? Wer hat die Höhe vorgegeben?

Antwort zu 11:

Die Höhe von rd. 167 Metern für das Hochhaus ergibt sich aus dem durchgeführten Werkstattverfahren in Verbindung mit den wirtschaftlichen Vorgaben des Vorhabenträgers für das Gesamtvorhaben sowie der Vorstellung des Vorhabens im Baukollegium. Vier renommierte Architekturbüros aus dem In- und Ausland nahmen an diesem Verfahren mit entsprechenden Vorgaben (insbesondere Mindestbruttogeschossfläche von 110.000 m², Anwendung Berliner Modell mit mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau an der Gesamtgeschossfläche Wohnungsbau, untergeordnete kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen) teil. Das zweistufige Verfahren wurde Ende 2025 abgeschlossen. Der Sockel des Wohnensembles soll sich mit 22,5 m an der Berliner Traufhöhe orientieren, die Höhe des Hochhauses ist zentraler Bestandteil des städtebaulich-architektonischen Gesamtkonzeptes des prämierten Entwurfes. Zur Durchführung des Gesamtkonzeptes verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber dem Land Berlin im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag.

Frage 12:

Welche Denkmale sind vom geplanten Wolkenkratzer unmittelbar betroffen? Welche Denkmale strahlen in den Projektraum durch ihre stadtraumdominierende Wirkung aus?

Antwort zu 12:

Es sind keine Denkmale unmittelbar durch das Projekt betroffen.

Folgende Baudenkmale befinden sich in der näheren Umgebung und sind Teil einer Denkmalsbereich Gesamtanlage:

- Hochbahnhof Warschauer Brücke mit Viadukt, Treppenturm und Wagenreparaturhalle (Obj.-Dok.-Nr. 09095053, T); zwischen Ehrenbergstraße 15/16, Rudolfstraße 1/6/8, Warschauer Platz 13/14/18, Warschauer Straße
 - Teilobjekt Hochbahnhof Warschauer Brücke (Teil-Nr. 09095053, T, 001), 1900-um 1902 von Paul Wittig (Architekt)
 - Teilobjekt Wagenhalle & Revisionsschuppen & Werkhalle (Teil-Nr. 09095053, T, 002), 1907 von Alfred Frederik Elias Grenander (Architekt)
- Pumpstation Radialsystem XII (Obj.-Dok.-Nr. 09095052), 1862-1928 mit mehreren Baudenkmalen von Karl Meier (Architekt) und Richard Tettenborn (Architekt).

Weitere Denkmalsbereiche stellen ein Ensemble dar und bestehen aus den folgenden Baudenkmalen:

- Ensemble Rudolfplatz (Obj.-Dok.-Nr. 09095138); zwischen Rotherstraße 1/2/3/4, Danneckerstraße 2/4/6, Lehmbruckstraße 1/3/5/7, Rudolfstraße 12/13/14; Mietshaus & Kirche ev. & Gemeindehaus
 - Wohnhaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095148), Mietshaus, 1904-1905 von Sigismund Koch (Architekt)
 - Zwinglikirche (Obj.-Dok.-Nr. 09095139), Kirche ev., 1903-1908 von Jürgen Kröger (Architekt) und Heinrich Barth (Bauingenieur).
 - Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095150), 1904-1905 von Sigismund Koch (Architekt)

- Gemeindehaus Zwinglikirche (Obj.-Dok.-Nr. 09095140), Gemeindehaus & Pfarrhaus & Kindertagesstätte & Wohnhaus, 1927-1928 von Fritz Buch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095141), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095142), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095143), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Wohnhaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095147), Mietshaus, 1904-1905 von Sigismund Koch (Architekt)

Angrenzend ist ebenfalls ein einzelnes Baudenkmal verortet.

- W5/W6 (Obj.-Dok.-Nr. 09040191); Warschauer Brücke, Stellwerk, 1925/1935 von Richard Brademann (Architekt).

Die folgenden Gebäude bzw. Bauwerke angrenzend an das Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet V-67a VE sind als Denkmalbereich Ensemble in die Berliner Denkmalliste eingetragen:

- Auergesellschaft, später Osram und Narva (Obj.-Dok.-Nr. 09095123); zwischen Ehrenbergstraße 11/14/17/18/19/23, Rudolfstraße 9/10, Rotherstraße 6/7/8/15/20, Warschauer Platz 9/10, Naglerstraße 4/8/17/18
 - Narva, Gebäude 1 (Obj.-Dok.-Nr. 09095124), Verwaltungsgebäude, 1913-1914 von Hermann Dernburg (Architekt)
 - Narva, Gebäude 3 (Obj.-Dok.-Nr. 09095125), Fabrik und Verwaltungsgebäude, 1907-1909 von Theodor Kampffmeyer (Architekt)
 - Narva, Gebäude 4 (Obj.-Dok.-Nr. 09095126), Fabrik und Verwaltungsgebäude, 1906 von Wilhelm Walther (Architekt)
 - Narva, Gebäude 5 (Obj.-Dok.-Nr. 09095127), Geschäftshaus und Fabrik, 1907-1909 von Theodor Kampffmeyer (Architekt)
- Höhere Webeschule (Obj.-Dok.-Nr. 09095136); zwischen Warschauer Platz 6/8, Naglerstraße 19/21; Schule, 1909-1914 von Ludwig Ernst Emil Hoffmann, Georg Matzdorff, Reinhard Herold, Mettke und Julius Gerecke (Architekt)
- ehemalige Gemeindedoppelschule mit Turnhalle und Lehrerwohnhaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095131); zwischen Naglerstraße 3 und Ehrenbergstraße 24; Schule & Turnhalle & Lehrerwohnhaus, 1904 von Ludwig Hoffmann (Architekt)

Frage 13:

Aus welchen Gründen gibt es keine Umweltverträglichkeitsprüfung, obwohl die Auswirkungen von Hochhäusern auf die Kaltluftströme und Verwirbelungen bekannt sind? Hat der Senat den Investor*innen versprochen, dass es keine Umweltverträglichkeitsprüfung geben wird? Wer hat wann festgelegt, dass die Durchführung einer Umweltprüfung für die beiden VB-Plan für die Grundstücke in der Rudolfstraße nicht erforderlich ist? Wie weit geht hierbei das Verwaltungsermessen?

Antwort zu 13:

Rechtlich gibt es bei der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung keinen Ermessensspielraum. In der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) sind die Kriterien für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung definiert. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b war demnach eine Vorprüfung gemäß UVPG notwendig und wurde durchgeführt. Es wurden hierbei keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67a ist gemäß Anlage 1 zum UVPG keine Vorprüfung gemäß UVPG notwendig. Demnach ist auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Beide Vorhaben können somit im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, das zur Voraussetzung hat, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, durchgeführt werden.

Frage 14:

Wie wird der Saldo aus grauer Energie durch Abriss der Bestandsgebäude und geplanten Neubauten, darunter ein 167m hoher Wolkenkratzer, hinsichtlich der Klimaemissionen bilanziert? Welche Bilanzwerte liegen für dieses Projekt vor?

Antwort zu 14:

Der Saldo der grauen Emissionen wird im Rahmen einer Ökobilanz nach DIN Europäische Norm 15978 über die vollständigen Lebenszyklusmodule (A–D) ermittelt. Dabei liegt der Fokus der Berechnung auf dem neu zu errichtenden Gebäude und nicht auf dem Bestand, der dafür rückgebaut wird. Eine direkte „Verrechnung“ der im Bestand gebundenen grauen Energie erfolgt somit üblicherweise nicht.

Die Neubauten werden nach Leadership in Energy and Environmental Design Zertifikat (LEED) bzw. Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Plus) bilanziert und nach den systembezogenen Anforderungen der Zertifizierungssysteme berechnet. Im Rahmen von QNG Plus - welches in Berlin bei sozialen Wohnbauten kein Standard darstellt - sind dabei Ziel- bzw. Grenzwerte einzuhalten (z. B. aktuell ca. 24 kg CO₂-Äquivalent/m²a für die Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus), während LEED auf eine relative Verbesserung gegenüber einem Referenzgebäude zielt.

Konkrete Bilanzwerte für das Projekt können erst auf Basis einer im späteren, detaillierteren Planungsverlauf durchgeführten Ökobilanzberechnung benannt werden. Es wurden dem Projektstand entsprechend jedoch verschiedene Strategien aufgegriffen (u.a. Materialauswahl, Lebenszyklusoptimierung, Flächeneffizienz, Versickerungsoptimierung, Applikation QNG für den sozialen Wohnungsbau), die eine gute Klimabilanz zur Folge haben.

Frage 15:

Aus welchen Gründen werden weitere Beherbergungsbetriebe in den beiden Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen, wo doch bereits heute die Hotels in Berlin mit rund 50% im internationalen Vergleich nicht ausreichend ausgelastet sind? Inwieweit sollen für den Ausschluss keine städtebaulichen Gründe vorliegen?

Antwort zu 15:

Es liegen keine städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im geplanten allgemeinen Wohngebiet vor. Wirtschaftliche Überlegungen sind keine städtebaulichen Gründe im Sinne eines Bebauungsplanverfahrens.

Frage 16:

Trifft es zu, dass der Vorhabenträger in Bauteil A ein Hotel und in Bauteil B ein Boardinghouse vorsieht? Falls ja, mit wie vielen Zimmern/Betten jeweils?

Antwort zu 16:

Es trifft zu, dass der Vorhabenträger im Bauteil A ein Hotel mit 450 Betten vorsieht. Im Bauteil B sieht der Vorhabenträger gemäß des aktuellen Verfahrensstandes gewerbliche Nutzung vor.

Frage 17:

Trifft es zu, dass die geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen allesamt in einem Gebäude konzentriert werden und im Hochhaus keine geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entstehen werden?

Antwort zu 17:

Ja. Das Sockelgeschoss ist dem miet- und belegungsgebundenen Wohnungsbau mit ergänzenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in den Erdgeschosszonen vorbehalten.

Frage 18:

Worin besteht die dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung nach § 1 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch bei diesem Projekt?

Antwort zu 18:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67a VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines funktional durchmischten urbanen Quartiers geschaffen werden, das den Grundsätzen einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und nutzungsintegrierten Stadtentwicklung entspricht. Ziel ist es, ein derzeit unzureichend genutztes Areal einer hochwertigen, dichten und vielseitigen Nutzung zuzuführen, in welcher der Fokus auf der Wohnnutzung liegt. Demzufolge legt die geplante Entwicklung den Schwerpunkt auf die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage (30 % mietpreisgebunden gemäß Berliner Modell).

Die Lagegunst des Areals – mit seiner hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U- und S-Bahnhof Warschauer Straße, Tram- und Buslinien – ermöglicht ein dichtes, autoarmes Quartier, welches zu den klima- und verkehrspolitischen Zielen Berlins beiträgt. Durch öffentlich zugängliche Erdgeschossbereiche sollen die Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum gefördert und somit ein offenes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen werden.

Frage 19:

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 19:

Das am 25.02.2020 vom Senat beschlossene Hochhausleitbild und die Ergänzungen zum Hochhausleitbild für Berlin von 2025 werden angewendet.

Frage 20:

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 20:

Der Senat teilt diese Auffassung nicht. Siehe hierzu Antwort zu Frage 18.

Berlin, den 10.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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