

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 24. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

zum Thema:

**Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhäuser entlang der Alexanderstraße
(TLG; Baufelder A 9 bis A 11)**

und **Antwort** vom 13. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. 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. 19/25737

vom 24.03.2026

über Hochhäuser am Alexanderplatz: Hochhäuser entlang der Alexanderstraße (TLG;
Baufelder A 9 bis A 11)

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

Frage 1:

Wer ist der Eigentümer der Liegenschaft bzw. der Liegenschaften, die nördlich der Alexanderstraße durch die Alexanderplatz-Baufelder A 9, A 10 und A 11 (TLG) umrissen sind?

Frage 2:

Wie viele und welche Voreigentümer gab es?

Antwort zu 1. und 2:

Die Liegenschaften befinden sich teilweise in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum des Landes Berlin.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand zu den zwei Hochhäusern auf A 9 und A 11?

Antwort zu 3:

Es gilt der Bebauungsplan I-B4ca (festges. 04.04.2006). Konkrete Realisierungsschritte sind bislang nicht erfolgt.

Frage 4:

Inwieweit sind der Senat und das Abgeordnetenhaus in ihrer Planungshoheit uneingeschränkt, so dass der Bebauungsplan I-B4ca aus dem Jahr 2006, der zwei Hochhäuser zulässt, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden könnte?

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) könnten die Eigentümer geltend machen?

Antwort zu 5:

Es wurden keine konkreten Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan I-B4ca ergeben. Da der Bebauungsplan im Jahre 2006 festgesetzt wurde, ist die Frist für Entschädigungen bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung (sieben Jahre) abgelaufen.

Frage 6:

Inwiefern sollen die städtebaulichen Ziele des Landes Berlin immer noch im rechtsgültigen Bebauungsplan I-B4ca ihren Ausdruck finden, wo doch der Klimawandel und die Klimawandelfolgen heute mitberücksichtigt werden müssen und Uralt-Bebauungspläne diesbezüglich auf den Prüfstand sollten?

Antwort zu 6:

Die städtebaulichen Ziele Berlins sind im rechtsgültigen Bebauungsplan fixiert. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt.

Frage 7:

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 7:

Das Land Berlin hat mit den Rechtsvorgängern des jetzigen privaten Eigentümers der Liegenschaften innerhalb der Baufelder A9-A11 2005 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser wurde mehrfach ergänzt, angepasst bzw. geändert.

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

Frage 8:

Welche Teile des Vertrags wurden seitens der dem Land gegenüberstehenden Partei nicht erfüllt?

Frage 9:

Welche Ansprüche hat das Land Berlin hieraus erhoben? Wie und wann wurde dies an die Vertragspartei übermittelt?

Antwort zu 8. und 9:

Es liegen keine Verstöße gegen den städtebaulichen Vertrag vor.

Frage 10:

Trifft es zu, dass bis 2006 keine spezifischen Verwindungs- und Verschattungsstudien für die beiden Hochhäuser auf den Baufeldern A 9 und A 11 erstellt wurden und auch bis heute nicht vorliegen?

Antwort zu 10:

Die Frage nach einer „spezifischen Verwindungsstudie“ (technische Untersuchung zur Torsion eines Bauteils oder einer Struktur unter Belastung) erschließt sich nicht. Der Senat geht davon aus, dass im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens alle für die Tragwerksplanung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

Verschattung und Windkomfort wurden im Rahmen des Fachbeitrags Klima/ Lufthygiene zum Bebauungsplan I-B4ca betrachtet. Seitdem sind keine weiteren diesbezüglichen Untersuchungen zu diesen Aspekten erfolgt, da die diesbezügliche planungsrechtliche Abwägung mit der Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen wurde.

Frage 11:

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 11:

Es handelt sich um private Bauvorhaben, die auf privaten Grundstücksflächen realisiert werden sollen. Für zwei 150 m hohe Hochhäuser und drei rd. 36 m hohe Blöcke liegt bereits seit 2006 verbindliches Bauplanungsrecht vor. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans I-B4ca sind auf den Baufeldern A9-A11 insgesamt mindestens 22.425 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. 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 sowie die durch den Betrieb gewerblicher Einrichtungen wie Einzelhandel, Büros und Hotels kann ein Beitrag zur Aufwertung des Umfeldes des Alexanderplatzes und zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Berliner Wirtschaft geleistet werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, den Alexanderplatz in seiner Funktion als wichtiges urbanes Zentrum zu stärken und seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Frage 12:

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 12:

Die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Vorhaben auf den Baufeldern A9-A11 lagen bereits deutlich vor Inkrafttreten des Leitbildes (2020) vor. Insofern kann das Hochhausleitbild bei der Planung künftiger Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans I-B4ca formal keine Anwendung finden. Unabhängig davon kommen wichtige Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes auch hier bereits zum Tragen: Der Städtebau beruht auf einem städtebaulichen Ideenwettbewerb (1993), ein Bebauungsplanverfahren wurde durchgeführt, die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern eine multifunktionale Nutzung mit Wohnen. Der Senat beabsichtigt, bei einer konkreten Vorhabensrealisierung weitere Planungsgrundsätze, wie hochbauliche Wettbewerbe, Nachhaltigkeitskonzepte und öffentlich zugängliche Erdgeschosse zu berücksichtigen.

Berlin, den 13.04.2026

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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