Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 19 / 27 263
Schriftliche Anfrage

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 5. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Oktober 2026)

zum Thema:

Hochhaus im Rudolfkiez: Fakten schaffen nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus?

und **Antwort** vom 22. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 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. 19/27263
vom 05. Oktober 2026
über Hochhaus im Rudolfkiez: Fakten schaffen nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus?

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 frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind abgeschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und mit den betroffenen Stellen abgestimmt. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für beide Bebauungspläne vorbereitet; sie ist für das 1. Quartal 2027 vorgesehen.

Frage 2:
Was hat die in der Antwort zu Drs. 19/25692 angekündigte Prüfung der Anwendung des sogenannten Bauturbos ergeben? Inwieweit ist die Aussage von Senator Christian Gaebler zum Bauturbo vom 29.06.26 weiter gültig: „Insofern läuft das parallel weiter. Es gibt dazu noch keine abschließende Entscheidung, aber das ist nach wie vor der Sachstand […]“?

Antwort zu 2:
Die Vorhabenträgerin hat im März 2026 beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als zuständige Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gestellt. Gegenstand des Antrags waren insbesondere die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmerkmale des § 34 BauGB – Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die zu überbauende Grundstücksfläche – unter Anwendung des § 246e BauGB. Das Bezirksamt hat den Antrag abgelehnt; hiergegen hat die Vorhabenträgerin mit Datum vom 08.07.2026 Widerspruch eingelegt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat als zuständige Widerspruchsbehörde gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 2 Bauordnung von Berlin (BauO Bln) dem Widerspruch nach Prüfung mit Bescheid vom 29. September 2026 in vollem Umfang stattgegeben. Gleichzeitig wurden auf Basis der Antragstellung mit der Vorhabenträgerin ein Vorvertrag zur Anwendung des § 246e BauGB geschlossen und die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erteilt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauteile C (Wohnhochhaus) und D (Wohnensemble) kann nunmehr auf Grundlage des § 246e BauGB geprüft und beurteilt werden.

Frage 3:
Wie ist der Stand zu den Durchführungsverträgen, die laut Antwort zu Drs. 19/25692 im 2. Quartal 2026 abgeschlossen sein sollten?

Antwort zu 3:
Die Verhandlungen über beide Durchführungsverträge befinden sich in der abschließenden Phase.

Frage 4:
Welche Kontakte gab es zwischen dem nicht fachlich zuständigen Finanzsenator Stefan Evers und dem Eisenbahnbundesamt sowie der Deutschen Bahn AG (bitte alle Termine lückenlos auflisten!)?

Antwort zu 4:
Senator Evers hat das Bundesministerium für Verkehr in Abstimmung mit Senator Gaebler auf das Interesse des Landes Berlin aufmerksam gemacht, an dem Standort Wohnungen – insbesondere auch solche mit Sozialbindung – zu schaffen. Zum Eisenbahnbundesamt oder der Deutschen Bahn AG gab es keine Kontakte mit Senator Evers.

Frage 5:
Welche Kontakte gab es zwischen der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Eisenbahnbundesamt sowie der Deutschen Bahn AG (bitte alle Termine lückenlos auflisten!)? Wie ist hier der Stand?

Antwort zu 5:
Zur Vorbereitung des derzeit beim Eisenbahn-Bundesamt anhängigen Verfahrens zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) fand am 24. Juni 2026 ein gemeinsamer Termin zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und

Wohnen, dem Eisenbahn-Bundesamt und der Deutschen Bahn AG statt. Weitere Termine haben nicht stattgefunden.

Frage 6:
Welchen Austausch gab es mit der BVG zu BVG-relevanten Themen? Wie ist hier der Stand

Antwort zu 6:
Die Berliner Verkehrsbetriebe haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Bebauungsplänen V-67a VE und V-67b VE jeweils den Abschluss einer Vereinbarung zum Schutz der Wagenhalle der Berliner Verkehrsbetriebe gefordert. Aufgrund von im Rahmen beider Verfahren erstellten Verformungsprognosen und den darin prognostizierten möglichen Setzungen gehen die Berliner Verkehrsbetriebe von einem Schadensrisiko und potentiellen Auswirkungen auf den U-Bahnbetrieb im unmittelbaren Umfeld aus.
Die nachbarschaftlichen Vereinbarungen werden unmittelbar zwischen den Vorhabenträgerinnen und den Berliner Verkehrsbetrieben verhandelt. Ihr Abschluss ist vor jeweiliger Bautätigkeit sicherzustellen. Die Verpflichtungen hierzu werden im Durchführungs- bzw. Dispensvertrag zu den jeweiligen Bebauungsplänen/ Vorhaben gesichert.

Frage 7:
In der Antwort zu Drs. 19/25692 heißt es: „Das am 25.02.2020 vom Senat beschlossene Hochhausleitbild und die Ergänzungen zum Hochhausleitbild für Berlin von 2025 werden angewendet.“ Was genau wird allein durch das Hochhausleitbild gegenüber anderen Bauten anders geregelt, geplant und realisiert?

Antwort zu 7:
Das vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossene Hochhausleitbild für Berlin einschließlich seiner Ergänzungen von 2025 ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, bindet jedoch die Verwaltung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Das Hochhausleitbild findet bei dem Bauvorhaben Rudolfstraße 18/19 vollumfänglich Anwendung. Die Kriterien und Planungsgrundsätze des Hochhausleitbilds wurden und werden in der Planung berücksichtigt. Die Planungsgrundsätze für eine nachhaltige Integration des Hochhausvorhabens in das Stadtgefüge fanden und finden weiterhin im Planungsprozess Anwendung. Dazu gehören insbesondere:

- Die Durchführung ein konkurrierenden Werkstattverfahren zur Erarbeitung der städtebaulichen Gesamtkonzeption.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen informeller und formeller Beteiligungsverfahren analog und digital.
- Die Schaffung von Mehrwerten für die Allgemeinheit durch Nutzungsmöglichkeiten der privaten Freiflächen und offenen Dachgeschosse

Die Anwendung des Hochhausleitbilds wird im Durchführungs- und Dispensvertrag zum Bebauungsplan entsprechend V-67a VE gesichert.

Frage 8:
Plant der noch amtierende Senat, in der in dieser Schriftlichen Anfrage angesprochenen Sache noch vor Ernennung des neuen Senats etwas zu entscheiden? Falls ja, was?

Antwort zu 8:
Für die Bauteile C (Wohnhochhaus) und D (Wohnensemble) wird die Anwendung des § 246e BauGB geprüft (vgl. Antwort zu Frage 2). Nach Abschluss der vorgezogenen Rechtsprüfung kann die Zulässigkeit während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB für die Bauteile B (Stadthaus, B-Plan V-67a VE) und A (Hotel, B-Plan V-67b VE) festgestellt werden.

Frage 9:
Hat der noch amtierende Senat die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch für ein Hochhaus im Rudolfkiez erteilt oder beabsichtigt er dies noch vor Ernennung des neuen Senats?

Antwort zu 9:
Nein. Für das Wohnhochhaus (Bauteil C) ist eine Planreife gemäß § 33 BauGB weder erteilt worden noch ist eine Erteilung beabsichtigt.

Frage 10:
Falls ja: Das Bezirksamt Spandau schreibt: „Die gewissermaßen „vorzeitige Festsetzung“ erfordert analog dem üblichen Festsetzungsverfahren für einen Bebauungsplan in Berlin darüber hinaus auch eine Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV). Seitens der BVV ist diese Aufgabe jedoch an den zuständigen Fachausschuss für Stadtentwicklung delegiert, der bzgl. der Planreifeerklärung die Aufgaben der BVV wahrnimmt. Wenn die Zustimmungen bzw. Bestätigungen der politischen Gremien vorliegen, kann von der ausführenden Verwaltung der Genehmigungsbescheid erteilt werden.“ Wie sollte die Zustimmung bzw. Bestätigung der Planreife im Abgeordnetenhaus – das aufgrund des Entzugs der Planungshoheit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg durch den Senat nun zuständig ist – erfolgen, solange sich das Abgeordnetenhaus noch nicht neu konstituiert hat (vor dem 29. Oktober 2026) oder der für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständige Fachausschuss sich noch nicht konstituiert hat?

Antwort zu 10:
Entfällt, auf Grund Beantwortung zu 9.

Frage 11:
Falls einer der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder beide nicht durch das Abgeordnetenhaus beschlossen und dadurch keine Rechtskraft erlangen würde: Welche Aufwendungen und Entschädigungen könnte der oder die Eigentümer*in des Grundstücks, für das der Bebauungsplan u.a. ein 167 Meter hohes Hochhaus vorsah, geltend machen?

Antwort zu 11:
Ein Anspruch auf Aufstellung oder Festsetzung eines Bebauungsplans besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht und kann auch durch Abschluss eines Vertrages nicht begründet werden. Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB setzen einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraus und scheiden daher aus, wenn ein Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Unabhängig vom Ausgang des Bebauungsplanverfahrens V-67a VE ist der im

Widerspruchsverfahren erteilte Vorbescheid für die darin entschiedenen Fragen bindend. Die Vorhabenträgerin hat daher Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, sofern auch die übrigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind. Entschädigungsansprüche auf anderen Rechtsgrundlagen hat der Senat umfassend geprüft mit dem Ergebnis, dass diese ausscheiden.

Berlin, den 22.10.2026

In Vertretung

Slotty
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen