

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 30. Januar 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Februar 2014) und **Antwort**

Gesamtkonzept vor Einzelvorhaben: Weitere städtebauliche Entwicklung und Planung des Alexanderplatzes

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

Frage 1: Ist der Senat der Auffassung, dass eine Veränderung des über 20 Jahre alten Masterplans nur deshalb erforderlich ist, weil es mittlerweile zu Überplanungen, Bestandertüchtigungen und verändertem Investoreninteresse gekommen sei, oder sieht er auch darüber hinaus städtebauliche Gründe für eine Überarbeitung, und wenn ja, welche?

Antwort zu 1: Die stadtstrukturelle Verdichtung der Nutzungen am Alexanderplatz war 1992/93 Vorgabe des städtebaulichen Wettbewerbs. Das Wettbewerbsergebnis ist inzwischen weitgehend in förmliches Baurecht überführt und wurde in großen Teilen bereits realisiert: Zu nennen sind insbesondere die Straßenumbauten, die Herrichtung des Platzes, die im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu wesentlichen Teilen von den Investoren finanziert wurden sowie der Bau der Zentralen Tiefgarage. Auf freien Flächen bzw. Brachflächen haben die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer die Vorhaben gemäß des Masterplans 1993 entsprechend der durch die Bebauungspläne geschaffenen Baurechte bereits realisiert oder befinden sich in der Phase der Genehmigungsplanung.

Die geplanten Hochhäuser wurden jedoch im Wesentlichen aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert. Insbesondere dort, wo rentabel genutzte Bestandsbauten zur Schaffung von Baufreiheit beseitigt werden müssten, ist die wirtschaftliche Situation für einen Neubau nach wie vor kritisch.

Die Bautypologie von Block und Turm im baulichen Zusammenhang bedingt sehr große und oftmals komplexe Realisierungseinheiten von 40.000 bis 80.000 m² Geschossfläche, die in der Regel nur bei entsprechender Nachfrage und ggf. Vorvermietung realisiert werden. Hierfür waren in der Vergangenheit die wirtschaftlichen Randbedingungen ungünstig, dies könnte sich nun partiell ändern.

Sowohl die grundsätzlich unveränderte stadtstrukturelle Auffassung sowie die faktischen und rechtlichen Bindungen sprechen für eine moderate Überarbeitung - nicht jedoch für eine grundsätzliche Revision der städtebaulichen Planung. Ziel ist die Aktualisierung und Verbesserung der Realisierungsaussichten, um die städtebauliche Gesamtsituation zügiger als bisher verbessern zu können. Dabei werden sicher auch inzwischen veränderte und tragfähige Erkenntnisse und Wertungen ihren Niederschlag finden.

Frage 2: Warum hat der Senat nicht darauf hingewirkt, dass zunächst der über 20 Jahre alte Masterplan aktualisiert wird, bevor ein Einzelwettbewerb für ein Hochhaus an der Alexanderstraße entschieden wird?

Antwort zu 2: Das Einzelprojekt entspricht der Grundauffassung von Stadtstruktur und Intention des Masterplans. Die vom Eigentümer veranlasste Standortverschiebung wurde bereits im November 2004 in Abstimmung mit Prof. Kollhoff als einvernehmliches Ziel einer Modifikation des Masterplanes anerkannt. In dem entsprechend geänderten städtebaulichen Vertrag stellte Berlin die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplans I-B4a zur Schaffung des förmlichen Baurechts in Aussicht, sobald der Investor den entsprechenden Bedarf anmeldet. Dies war Ende 2011 der Fall.

2012 fasste die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt folglich den Beschluss über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans I-B4a-3. Hierüber hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Fachausschüsse des Abgeordnetenhauses in den beiden vorangegangenen Jahren informiert.

Das Bebauungsplanverfahren durchlief im Mai 2013 alle Beteiligungsschritte der Behörden und der Öffentlichkeit. Die Entscheidung über das Ergebnis dieses Bebauungsplanverfahrens durch das Parlament steht noch bevor.

Frage 3: Wie beurteilt der Senat die städtebauliche Verträglichkeit dieses vorgeschlagenen 150-Meter-Turmhauses in Bezug auf die benachbarten denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten rd. 70 Meter hohen Gebäude, das etwa 125 Meter hohe Hotelgebäude sowie den Fernsehturm?

Frage 4: Wie beurteilt der Senat die Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die UNESCO-Welterbe-Initiative für die unmittelbar angrenzenden Baugebiete entlang der Karl-Marx-Allee?

Antwort zu 3. und 4: Die städtebaulich architektonische Bewertung der Einbindungsfähigkeit des Turmhochhauses in die nähere und weitere Umgebung hat die Jury zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens am 23.01.2014 vorgenommen. Die Ergebnisse erscheinen kompatibel mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die planungsrechtlich relevanten Bewertungskomponenten der städtebaulichen Wirkung einschließlich der Bedeutung auf die Initiative zur Anmeldung der Karl-Marx-Allee als Weltkulturerbe wird in der Abwägungsempfehlung zum Bebauungsplan I-B4a-3 dargelegt. Die Ergebnisse werden dem Parlament zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Frage 5: Auf welche Inhalte wird der Senat in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag neben den erforderlichen Regelungen für die U-Bahntrasse besonderen Wert legen und wie gedenkt er die angestrebten qualitativen Anforderungen an die geplanten 300 Wohnungen hinsichtlich Bedarfsgerechtigkeit, Bezahlbarkeit und sozialer Mischung vertraglich zu sichern?

Antwort zu 5: Die abschließende Regelung der konstruktiven bzw. statischen Abstimmungen zwischen den Nachbarn - hier zwischen dem Investor, der BVG und dem Träger der Straßenbaulast - ist Voraussetzung der Abwägung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan.

Darüber hinaus wird sich der Investor aufgrund des hohen Wohnanteils auch zur Finanzierung von Kindertagesstättenplätzen und eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes verpflichten. Vorgesehen ist ebenfalls ein vertragliches Regelwerk zur Einhaltung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Wettbewerbsentwurfs.

Nutzflächen in Hochhäusern sind konstruktionsbedingt erheblich teurer zu errichten und zu betreiben als Durchschnitts-Gebäude. Dies gilt für Wohnbauten in Turmhochhäusern über 50 m Gebäudehöhe in besonderem Maße. Sie werden daher in der Regel für spezifische Zielgruppen errichtet und entsprechend vermarktet.

Frage 6: Wie beurteilt der Senat die Einschätzung, dass ein Hochhaus neben dem Einkaufszentrum Alexa die stadtstrukturell wichtigen Sichtbeziehungen vom Frankfurter Tor und von der Karl-Marx-Allee zum Fernsehturm erheblich beeinträchtigen würde und wie gedenkt er einem drohenden städtebaulichen Missstand vorzubeugen?

Antwort zu 6: Der Bebauungsplan I-B4d ist mit dem 150 m hohen Turmhochhaus seit dem 11.01.2006 rechtskräftig. Dieser Entscheidung ging eine intensive Debatte voraus, auf die hier verwiesen werden kann.

Frage 7: Hält der Senat an seiner Auffassung fest, dass über die Errichtung eines Hochhauses am Alexa-Standort vor Überarbeitung des Masterplans entschieden werden kann und wie begründet er dies?

Antwort zu 7: Ja, vergleiche auch Antwort zu Frage 6.

Frage 8: Warum ist für die Überarbeitung des Masterplans ein Workshop-Verfahren vorgesehen und nicht ein neuer städtebaulicher Wettbewerb?

Antwort zu 8: Die Erörterung der unter 1. angerissenen Fragen soll in einem eigens zu konzipierenden Workshopverfahren insbesondere mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Anrainerinnen und Anrainern und dem Verfasser des Masterplans unter Hinzuziehung von Expertinnen und Experten und externer Beratung sowie einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Ein klassisches städtebauliches Wettbewerbs-Verfahren kann der beschriebenen Problemlage nicht gerecht werden. Nach wie vor sollen jedoch architektonische Fragen der zukünftigen Realisierungs-Projekte möglichst in einzelnen Wettbewerbsverfahren geklärt werden.

Frage 9: Wie werden die Öffentlichkeit und das Abgeordnetenhaus vor der Änderung von Bebauungsplänen in die Überarbeitung des Masterplans eingebunden?

Antwort zu 9: Zunächst bedarf es vor Einleitung des Workshopverfahrens zur Modifizierung des Masterplans eines Beschlusses durch das Abgeordnetenhaus. Ziel ist es, sowohl die Öffentlichkeit als auch das Abgeordnetenhaus in das Workshopverfahren einzubeziehen.

Frage 10: Wann ist mit Ergebnissen des Workshop-Verfahrens zu rechnen?

Antwort zu 10: Die Senatsverwaltung beabsichtigt das Workshopverfahren in Abstimmung mit dem Beschlussgremium der Bebauungspläne, zumindest den Fachausschüssen des Abgeordnetenhauses zu konzipieren und zu starten. Die Terminierung der Ergebnisse des Workshopverfahrens ist erst nach Klärung der einzelnen Verfahrensschritte möglich.

Berlin, den 03. März. 2014

In Vertretung

R. L ü s c h e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Mrz. 2014)