

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 17. August 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. August 2016) und **Antwort**

Alexa-Hochhaus kurz vor der Genehmigung?

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

Frage 1: Seit wann liegt der Bauantrag für das Hochhaus neben dem Einkaufszentrum Alexa vor und ist er vollständig?

Antwort zu 1: Der Bauantrag wurde am 01.07.2016 eingereicht. Bisher noch fehlende Unterlagen werden fristgerecht ergänzt.

Frage 2: Wie begründet der Senat die planungsrechtliche Zulässigkeit, obwohl nunmehr ein überwiegender Wohnanteil in einem Kerngebiet vorgesehen ist und das Bauvorhaben architektonisch erheblich von dem seinerzeitigen Wettbewerbsergebnis abweicht, das für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan maßgeblich war?

Antwort zu 2: Im Bebauungsplan (B-Plan) I-B4d ist im Kerngebiet MK 1 eine Wohnnutzung oberhalb von 35 m über dem Gehweg zulässig.

Aufbauend auf den Planungszielen des B-Plans I-B4d ist bezüglich des Gebietscharakters eine über das flächenmäßig recht kleine Kerngebiet MK1 hinausgehende blockweise Betrachtung vorzunehmen. Der Bebauungsplan I-B4d umfasst den Baublock zwischen Gruner-, Alexander-, Voltaire- und Dircksenstraße und setzt zwei Kerngebiete sowie ein Sondergebiet „Multifunktionales Zentrum“ fest. Die massive kerngebietstypische Nutzung im Sondergebiet (Alexa) dominiert die Außenwahrnehmung und prägt den Gebietscharakter der beiden angrenzenden Kerngebiete MK 1 und MK 2. Da der Investor den im Bebauungsplan ermöglichten Anteil von Einzelhandel bis einschließlich des 3. Vollgeschosses auszunutzen beabsichtigt, bleibt im Rahmen der Gesamtschau festzustellen, dass auch mit einer Wohnnutzung im MK 1 oberhalb von 35 m die Gebietsart gewahrt wird.

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der die Architektur des Wettbewerbsergebnisses nicht passgenau festschreibt, sondern im Sinne der planerischen Zurückhaltung gewisse Spielräume zulässt. In diesem Rahmen wurde die im Masterplan angestrebte schlanke bzw. sich mit steigender Geschosshöhe verschlankende Kubatur des Turmes weiterentwickelt und modifiziert. Das Büro Ortner und Ortner hat den überarbeiteten Entwurf dem Baukollegium in der 45./46. Kalenderwoche 2015 vorgestellt. Das Baukollegium befürwortet gestalterisch den aktualisierten Entwurf mit einer gleichmäßigeren Verteilung des Volumens auf die Gesamthöhe. Die geplanten Änderungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Frage 3: Welche Abstimmungen zu dem Bauantrag sind zwischen Senat und Bezirk Mitte erforderlich?

Antwort zu 3: Es besteht eine Informationspflicht gemäß § 17 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB).

Frage 4: Welche Änderungen an dem städtebaulichen Vertrag und dem Durchführungsvertrag sind durch den Bauantrag erforderlich, in welchem Zeitrahmen sollen diese erfolgen und wie werden das Abgeordnetenhaus und das Bezirksamt Mitte dabei einbezogen?

Antwort zu 4: Der städtebauliche Vertrag zu den B-Plänen I-B4d und I-43 (z.T.) vom 06.10.2003 ist weiterhin gültig und bedarf keiner Änderung. Der Durchführungsvertrag ist als Teil B Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und wurde erfüllt.

Frage 5: Welcher Bedarf an öffentlicher Infrastruktur entsteht durch das Bauvorhaben zusätzlich?

Antwort zu 5: Die geplante zusätzliche Wohnnutzung ist planungsrechtlich zulässig. Gemäß § 11 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) können vom Investor keine zusätzlichen Leistungen gefordert werden, auf die er ohne Gegenleistung Anspruch hat. Basierend auf der Berechnung des Berliner Modells, dass hier aufgrund des festgesetzten Bebauungsplanes keine Anwendung findet, gäbe es einen Mehrbedarf an folgenden Infrastrukturmaßnahmen: 6 Kitaplätze, 7 Grundschulplätze, 700 qm Grünfläche und 124 qm Spielplatzfläche.

Frage 6: Wird der Eigentümer eine Ausgleichszahlung für Kitaplätze leisten, wenn ja, in welcher Höhe, oder wird er im Hochhaus selbst eine Kindertagesstätte einrichten?

Antwort zu 6: Die im städtebaulichen Vertrag vom 06.10.2003 vereinbarte Zahlung in Höhe von 186.464,75 € wurde geleistet und am 17.06.2016 vom Bezirksamt Mitte von Berlin bestätigt. Der Investor wird keine Kindertagesstätte einrichten, ist aber im Interesse der zukünftigen Wohnungsinhaberinnen und -inhaber bereit, die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) bei der Bereitstellung von Spiel- und Kitaplätzen zu unterstützen.

Frage 7: In welchem Umfang hat der Investor Grundschulplätze zu finanzieren?

Antwort zu 7: Es werden keine Grundschulplätze finanziert.

Frage 8: Wie und wo werden die bauordnungsrechtlichen Pflichten zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen und Kinderspielplatzflächen nachgewiesen?

Antwort zu 8: Es wird ein Kinderspielplatz mit ca. 340 m² im Gebäude nachgewiesen und die restliche Fläche wird gemäß § 8 Abs. 3 Bauordnung Berlin (BauO Bln) durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst.

Die Fahrradabstellplätze befinden sich zum Teil im Untergeschoss und auf öffentlichem Straßenland.

Frage 9: Ist die Aussage des Senats (Drs. 17/14288) noch aktuell, wonach die Frist zur Fertigstellung des Hochhauses bis zur Beendigung des Workshopverfahrens Alexanderplatz ausgesetzt ist und „nach Beendigung der Fristunterbrechung eine Fertigstellungsfrist von 3 Jahren, längstens bis 31.12.2018 vereinbart ist“?

Antwort zu 9: Die Regelung zwischen dem Liegenschaftsfonds und der Alexa Shopping Centre GmbH vom 27./28.05.2014 ist nach wie vor gültig.

Die bisher auf den 31.12.2015 endende Frist zur gebrauchsfertigen Fertigstellung des Turmhochhauses wurde bis zum Abschluss des Workshopverfahrens.- mindestens jedoch bis zum 30.06.2015 - unterbrochen (siehe auch Antwort zu Frage 10).

Frage 10: Trifft es nach wie vor zu (Drs. 17/14288), dass ein Antrag auf Verlängerung der Frist nur gestellt werden kann, „sofern der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger Verzögerungen bei der Herstellung des Turmhochhauses nicht zu vertreten hat“ und demnach der offensichtliche Zeitverzug bis zum Einreichen des Bauantrags vom Eigentümer selbstverschuldet ist?

Antwort zu 10: Siehe auch Antwort zu Frage 9.

Sofern der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger Verzögerungen bei der Herstellung des Turmhochhauses nicht zu vertreten hat, muss dieser bis spätestens 30.06.2018 den Antrag auf Verlängerung der Fertigstellungsfrist bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) stellen. Dieser wird nach billigem Ermessen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über eine angemessene Fristverlängerung entscheiden.

Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen für das Erfordernis zur Verlängerung der vorgenannten neuen Fristen.

Frage 11: Ist ein Verkehrsgutachten durch einen eigentümerunabhängigen Verkehrsgutachter zu erbringen, und wenn ja, bis wann; wenn nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 11: Die Verkehrsplanung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Baufeld E1 erhält keine eigene Grundstückszufahrt und wird über die vorhandene Tiefgaragenzufahrt des Alexa erschlossen. Ein Verkehrsgutachten ist somit nicht notwendig.

Frage 12: Wie wird die Baustelle eingerichtet, in welcher Höhe hat der Investor hierfür Gebühren zu entrichten und wie wird die Verkehrsführung, auch die zur Baustelle, organisiert?

Antwort zu 12: Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 13a BauO Bln sind Baustelleneinrichtungen verfahrensfreie Bauvorhaben. Die Planungen für die Baustelleneinrichtung sind in Vorbereitung.

Frage 13: Inwieweit ist die Gründung des Hochhauses durch ein statisches Gutachten untersucht worden und wie lauten die Ergebnisse in Hinblick auf die angrenzenden Denkmale und unterirdischen Bauwerke?

Antwort zu13: Gemäß § 14 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung kann die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis der Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Dieses wurde vom Antragsteller so beantragt.

Berlin, den 31. August 2016

In Vertretung

R. Lüscher

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Sep. 2016)