

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 6. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. März 2025)

zum Thema:

Nachverdichtung Baufeld 6, Schöneberger Linse – geänderte städtebauliche Ziele für die Gebietsentwicklung?

und **Antwort** vom 24. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. März 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21877

vom 6. März 2025

über Nachverdichtung Baufeld 6, Schöneberger Linse – geänderte städtebauliche Ziele für die
Gebietsentwicklung?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener
Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf
Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um eine
Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat
übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Sachstand zum Bauvorhaben des Investors Hines, Schöneberger Linse, Baufeld 6?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell laufen Bauarbeiten zur Errichtung einer Tiefgarage, welche auf Grundlage des aktuell
geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan; beschränktes Arbeitsgebiet) beantragt wurde.“

Frage 2:

Wie ist der Stand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B-Plan 7-100 VE? In dem Zusammenhang: Welche Informationen erfolgten für die Anwohner, welche Beteiligungsverfahren gab es und wie wurden diese kommuniziert? Bitte den Verfahrensablauf und die einzelnen Partizipationsschritte darstellen.

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (erneute Behördenbeteiligung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE fanden im Zeitraum vom 25.11.2024 bis einschließlich 27.12.2024 statt.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs wurde im Amtsblatt vom 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Ebenfalls fand am 22.11.2024 eine Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Tagesspiegel) statt. Durch ein zusätzliches freiwilliges Angebot des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wurden die betroffenen Anwohnenden durch Hauswurfsendungen informiert.

Die Öffentlichkeit wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung über die Veröffentlichung des Bebauungsplans, die Internetseite, auf welcher die Unterlagen eingesehen werden konnten, informiert. Darüber hinaus fand eine Information über die Dauer der Veröffentlichungsfrist, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die Möglichkeit zur Stellungnahme statt.

Vor der öffentlichen Auslegung fand im Zeitraum vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Anwohnenden wurden über diese in der Tagespresse und über Hauswurfsendungen informiert. Ebenfalls konnten sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgeben.“

Frage 3:

Wie wurden die Abwägungsergebnisse den Anwohnern und Beteiligten mitgeteilt? Welche Partizipationsstufen sind demnächst geplant?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell findet die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die rechtlich geforderten Beteiligungsverfahren gem. §§ 3, 4 und 4a wurden für das Verfahren bereits durchgeführt, weitere Beteiligungen sind nach aktuellem Stand nicht vorgesehen.

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnten von den Anwohnenden in der Begründung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.“

Frage 4:

Wieso wird von der ursprünglichen Planung: Hochhausleitbild-Vertiefung Südkreuz (städtebauliche Planung des Bezirk T-S von Nov/2021) abgewichen, das Ausschlussbereiche definierte, in denen trotz weiterer Verdichtungs- und Neubaupotenziale eine Hochhausbebauung ausgeschlossen wird?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Hochhausleitbild-Vertiefung Südkreuz stellt eine informelle Planung dar, welche als gutachterliche Handreichung für das Verwaltungshandeln des Bezirksamtes verstanden wird. Die Vertiefung stellt somit eine Grundlage für den Umgang mit Hochhaus-Ambitionen und – Projekten im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz dar. Insbesondere für die daraus ableitbaren städtebaulich gewünschten Standorte.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE fanden weitgehende Abstimmungsgespräche und Verhandlungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt und der Vorhabenträgerin statt. Ein wichtiger Punkt ist hierbei, dass der geplante 12-geschossige Hochpunkt keine Konkurrenz für den geplanten Hochpunkt am Südkreuz (15-17 Geschosse), welcher durch die Hochhausleitbild-Vertiefung Südkreuz vorgesehen ist, darstellt.“

Frage 5:

Baufeld 6 wurde für Mischnutzung mit hohem Wohnanteil ausgewiesen (Fachbereich Stadtplanung BA T-S, Broschüre Stadtumbau, 12/2018)? Wo ist dieser erkennbar und wieviel Wohnfläche bzw. Wohnungen werden realisiert?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Neuplanung des Gesamtgebiets „Schöneberger Linse“ wurde 1994 durch ein Wettbewerbsverfahren beschlossen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind daraufhin in die Bebauungsplanverfahren XI-213 und XI-231 überführt worden. Der XI-213 wurde 2010 eingestellt, während sich für den XI-231 herausstellte, dass die Umsetzung der Planung aufgrund der hohen Regelungsdichte und geänderter Rahmenbedingungen nur block-/grundstücksweise erfolgen kann. Somit beruht der Bebauungsplan 7-100 VE auf der Planung des XI-231, führt diese weiter und passt sie auf die Anforderungen des Grundstückes an. Der Baunutzungsplan weist die Fläche des Baufelds 6 als beschränktes Arbeitsgebiet aus. In diesem wäre planungsrechtlich keine Wohnnutzung, welche über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal hinausgeht, umsetzbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-100 VE überplant nun aber das Baufeld 6 und schafft somit erst die Grundlage zur Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Bebauungsplan setzt die Entwicklung einer Mischnutzung mit gewerblichen, kulturellen, sozialen und gastronomischen Angeboten sowie einem Wohnanteil von ca. 22.100 m² (ca. 290 Wohneinheiten) fest.“

Frage 6:

In dem Zusammenhang: Wie erfolgt die planungsrechtliche Änderung und Begründung betreffend die höhere Bebauung mit 12 Geschossen sowie der Verringerung des Wohnanteils? Warum erfolgte eine Abweichung der Bauplanung von der Planung 2010?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-100 VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebiets. Neben der Schaffung wohnverträglichen Gewerbes schafft er

auch die Grundlage für die Entwicklung von Wohnungen und sozialen Einrichtungen. Auch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch den Bebauungsplan. Auf Grundlage des bis dato geltenden Baunutzungsplans wäre die Entwicklung von Wohnnutzung gar nicht möglich, somit erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-100 VE keine Verringerung des Wohnanteils.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XI-231abc (Planung 2010) ruhte aufgrund der fehlenden Entwicklungsinteressen der Eigentümer und Eigentümerinnen der Grundstücke. Die erarbeiteten informellen Planungen wie das städtebauliche Konzept der „Schöneberger Linse“ stellen nur das mögliche Potenzial heraus, sind aber weder planungsrechtlich bindend noch können diese Festsetzungen zur Entwicklung der Grundstücke treffen.“

Frage 7:

Der Investor ist gemäß dem Kooperativen Baulandmodell verpflichtet einen Anteil von 30% bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten und anzubieten. Wie wird diese Vertragspflicht erfüllt? In dem Zusammenhang: Besteht der Verdacht und stimmt der Senat dem zu, dass durch die Ausweisung „Boarding“ im 700-1 VE die Erfüllung der Pflichten gemäß Kooperativem Baulandmodell umgangen wird, da Boarding unter der Nutzungsart Gewerbe subsumiert wird und nicht unter Wohnnutzung und somit durchsetzbar? Welche Nachteile entstehen für das Wohnungsangebot in Berlin durch dieses Nutzungsmodell?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 und die Regelung im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE wird die Entwicklung von mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gesichert. Der Bebauungsplan trifft eine klare Trennung von Wohngebäuden und wohnverträglichem Gewerbe. Durch die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Gebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ wird klargestellt, dass hier nur Gewerbenutzungen angesiedelt werden können, die wohnverträglich mit der benachbarten Wohnnutzung sind. Teil dieser gewerblichen Nutzung ist auch die Entwicklung von „Beherbergungsbetrieben“ (bspw. Hotelnutzung).

In der Projektplanung, welche dem Durchführungsvertrag anhängt, wird für einen Teil des wohnverträglichen Gewerbes die Entwicklung der Geschossfläche als Büro/ Boardinghouse angegeben. Die Projektplanung dient der Konkretisierung der Regelungen aus dem Bebauungsplan. Der hier angewendete Begriff des Boardinghouse sieht keineswegs eine Nutzung als „gewerbliches Wohnen“ vor, sondern eine zeitlich begrenzte Unterbringung von Mitarbeitenden oder Gästen der Unternehmen, welche sich in diesem Quartier angesiedelt haben. Keineswegs wird hiermit das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ausgehebelt.“

Der Senat schließt sich den Ausführungen des Bezirks an.

Frage 8:

Wie beurteilt der Senat angesichts der Wohnungsnot und dem zu geringem Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Berlin die vorrangige Nutzung Boarding im Bauprojekt von Hines? Welchen Einfluss auf die umliegenden Bestandsmieten und die Entwicklung des Mietspiegels durch zu erwartende überhöhte Mieten für möbliertes Wohnen in 1-2 Zimmer Appartements auf Zeit hat dieses Nutzungskonzept?

Frage 9:

Hat der Senat die Absicht den Durchführungsvertrag mit Hines dahingehend zu ändern, dass Boarding als Nutzung ausgeschlossen wird und der Anteil an Sozialwohnungen erfüllt wird? Wie beurteilt der Senat das Konzept Boarding für das Stadtumbau-Gebiet Schöneberger Linse /Südkreuz?

Antwort zu 8 und 9:

Der Senat hat keine Veranlassung, gegen die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere auf ehemals rein gewerblich ausgewiesenen Flächen vorzugehen. Da der Durchführungsvertrag die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im vollen Umfang der Maßgaben des Berliner Modells regelt, besteht für den Senat kein Bedarf, auf die bezirkliche Planung einzuwirken.

Wohnraum, der gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, findet keinen Eingang in den Mietspiegel.

Frage 10:

Wie viele Appartements im Boardingbereich werden entstehen und wo sieht der Senat den Nutzen und Mehrwert bei der Wohnraumversorgung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes gibt es zu Appartements im Boardingbereich keine Aussagen oder Festlegungen. Der Verbesserung der Wohnraumversorgung wird mit ca. 290 Wohneinheiten darunter 30% sozialgebundene Wohnungen Rechnung getragen.“

Der Senat schließt sich den Ausführungen des Bezirks an.

Frage 11:

Warum ist angesichts der hohen Leerstandsquote an Büroflächen in Berlin eine Büronutzung im Hines Bauvorhaben geplant und wie hoch ist die BGF gesamt und anteilig? Bitte die Büronutzung im Mischgebiet M2 begründen und darlegen welche Vorteile es dem Quartier wie auch bezirksübergreifend bringen soll?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Geschossfläche des wohnverträglichen Gewerbes beträgt gemäß den Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50.500 m². Die „Schöneberger Linse“ soll als multifunktionales und vielfältiges Quartier entwickelt werden. Hierzu gehören neben der vordergründigen Entwicklung von Wohn- und Dienstleistungsfunktionen auch Läden, soziale und kulturelle Einrichtungen. Auf dem Baufeld 6 findet die Entwicklung einer Mischnutzung mit Wohnen, gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Angeboten statt.

Die Entwicklung von gewerblicher Nutzung auf dem Gebiet des Baufelds 6 wurde durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg geprüft und als städtebaulich nachhaltig erachtet. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch Busse, S- und Regionalbahnen folgt man dem Ansatz des Berliner Mobilitätsgesetzes, welches die Stärkung von klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln und eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs vorsieht. Darüber hinaus dient gerade die Entwicklung des nördlichen

Baukörpers als wohnverträgliches Gewerbe der Schallreduktion für die zukünftige Wohnnutzung und der Ausprägung eines ruhigen Innenhofs.“

Frage 12:

Die Finanzierung des geplanten Clara-Wolff- Stadtplatzes ist nicht gesichert und bewilligt. Wird der Senat mit Hines nachverhandeln, damit der Investor sich an der Gestaltung des Platzes und des öffentlichen Raums beteiligen wird? Ist eine Finanzierung im Gemeinwohlsinn vertraglich möglich?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Entwurf des Durchführungsvertrags soll bereits die Abgabe eines Grundstücksstreifens südlich des Vorhabengebiets als Anlieger entlang der Ella-Barowsky-Straße an das Bezirksamt gesichert werden. Diese Fläche befindet sich aktuell noch im Eigentum der Vorhabenträgerin. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ella-Barowsky-Straße gemäß dem Bebauungsplan XI-231aba als attraktive und verkehrstüchtige Quartiersstraße wird diese Fläche vom Bezirk benötigt. Die Details der Übertragung werden in einem Übertragungsvertrag zwischen dem zuständigen Fachbereich und der Vorhabenträgerin geregelt.

Die Entwicklung des Clara-Wolff-Stadtplatzes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE mitzufinanzieren wäre aus rechtlicher Sicht unverhältnismäßig. In städtebaulichen Verträgen, zu welchen der Durchführungsvertrag zählt, kann die Behörde nur Leistungen und Gegenleistungen von der Vorhabenträgerin verlangen, solange diese im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde steht und den gesamten Umständen nach angemessen ist. Jedwede darüber hinausstattfindende Sicherung von Maßnahmen sorgt gem. § 59 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) für die Nichtigkeit des Vertrags.“

Frage 13:

Besteht die Möglichkeit der stadtgestalterischen Einflussnahme auf die Fassade, die sich bisher in der Ansicht über 130m als homogener Gebäuderiegel darstellt? Die Anwohner wünschen eine aufgelockerte Fassaden- und Geschossaufteilung, wo sieht der Senat diesbezüglich Handlungsspielraum?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Zur Entwicklung der Planungs idee und der Architektur der Baukörper fand durch die Vorhabenträgerin ein unternehmensinterner Architektur-Wettbewerb statt. An diesem zweistufigen Wettbewerb nahmen vier renommierte Architekturbüros teil. Die Ergebnisse wurden mit der Stadtplanung abgestimmt und sich gemeinsam mit der Vorhabenträgerin auf die Entwürfe zweier Architekturbüros geeinigt.

In diesen Abstimmungen wurde auch die Kubatur, Höhe und Materialität besprochen und geregelt. Da von allen Seiten besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Qualität des Vorhabens gelegt wurde, fanden auch hierzu zwischen Vorhabenträgerin und Stadtplanung weitgehende Abstimmungen bezüglich der Fassadengestaltung statt.

Entlang der Ella-Barowski-Straße wird eine rund 100m lange Fassade ausgebildet, welche durch die Ausbildung von Linsen vertikal gegliedert wird. Vom 1. bis zum 5. Vollgeschoss wird

die Fassade in Stein und in den zwei darüber liegenden zurückspringenden Geschossen in Metall ausgeführt. Die Entwicklung einer homogenen Fassade mit einer hohen architektonischen Qualität richtet sich hierbei nach dem Vorbild historischer Industrie- und Gewerbebauten (bspw. GSG-Hof Geneststraße).“

Der Senat befürwortet die bezirkliche Planung.

Frage 14:

Wie werden die Sorgen sowie Vorschläge der Anwohner hinsichtlich einer Abweichung von der ursprünglichen Planung von Hines behandelt?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnten die Anwohnenden im Rahmen der frühzeitigen und formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abgeben. Diese Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Zum aktuellen Zeitpunkt findet die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Darüber hinaus hatten und haben die Anwohnenden die Möglichkeit, ihre Fragen und Anmerkungen beim Stadtentwicklungsamt vorzubringen oder wie bereits in Anspruch genommen, diese in der Sprechstunde der Bezirksstadträtin zu besprechen.“

Berlin, den 24.03.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen