

16. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Wortprotokoll

Ausschuss für Bauen und Wohnen

Hinweis:

Die in der gedruckten Fassung des Protokolls schwarz-weiß sichtbaren Abbildungen sind in der PDF-Datei in der Dokumentation des Abgeordnetenhauses in den Originalfarben dargestellt.

72. Sitzung
15. Juni 2011

Beginn: 14.04 Uhr
Ende: 17.48 Uhr
Vorsitz: Dr. Manuel Heide (CDU),
ab 15.34 Uhr Ellen Haußdörfer (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung – neu –

Antrag der Fraktion der Grünen
**Wohnungsmarkt sozial gestalten (I): Kündigungsschutz bei
Wohnungsumwandlungen verlängern und erweitern**
Drs 16/3758

[0237](#)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung – neu –

Vorlage – zur Beschlussfassung –
**Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)**
Drs 16/4065

[0255](#)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung – neu –

Vorlage – zur Beschlussfassung –

[0265](#)

**über den Bebauungsplanentwurf I-208-1 für eine
Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche
zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße,
Niederlagstraße und Werderscher Markt im Bezirk
Mitte, Ortsteil Mitte**
Drs 16/4140

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Im Vorfeld wurden Ihnen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgende Unterlagen übersandt: zwei Protokollauszüge des Baukollegiums vom 11. Januar 2010 sowie vom 1. Dezember 2010. Und eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes ist uns auch zugegangen. Zu diesem Tagesordnungspunkt steht uns der Investor von der Firma BAUWERT für Fragen zur Verfügung. Ich begrüße deshalb Herrn Dr. Leibfried, Geschäftsführender Gesellschafter der BAUWERT Investment Group GmbH & Co. KG, Herrn Fröbel, Leiter Projektentwicklung, sowie Herrn Waldschmidt vom Architekturbüro nps tchoban voss Berlin! – Zur Geschäftsordnung – Herr Otto!

Andreas Otto (Grüne): Ich beantrage ein Wortprotokoll!

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Ich gehe davon aus, dass für die Diskussion ein Wortprotokoll gewünscht ist und angefertigt wird. – Der Bebauungsplan wurde in der letzten Sitzung inhaltlich vorgestellt. Gibt es noch Fragen in dieser Diskussion? – Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Wir haben beantragt, dass uns das Projekt mit Plänen vorgestellt wird, und wir hatten eine Anhörung beantragt. Ich würde gern wissen, ob uns das Projekt mit den vorliegenden Architekturplänen tatsächlich vorgestellt wird.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Brauner!

Matthias Brauner (CDU): Wir haben so viel Material dazu erhalten. Ich halte es für sinnvoll, dass das Projekt hier noch mal vorgestellt wird, auch um ein Stück weit Klarheit über die diversen Mails, die wir bekommen haben, zu bekommen, was nun wie offiziell oder nicht offiziell ist. Ich denke, das ist klärungsbedürftig.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr von Lüdeke!

Klaus-Peter von Lüdeke (FDP): Wir haben heute einen etwas eigenartigen Vorgang. Hier wurde eine Protokollnotiz zur Drucksache 16/4140 verteilt, die interessanterweise auch keinen Absender trägt. Offenbar will man in der heutigen Sitzung wenig Spuren hinterlassen, wie man schon beim vorigen Tagesordnungspunkt an der Verweigerung eines Wortprotokolls gemerkt hat, und hier gibt es eine Protokollnotiz ohne Absender.

Zu der Protokollnotiz: Sie erinnert an einen interessanten Fall, nämlich das Spreadreieck und den entsprechenden Untersuchungsausschuss zum Spreadreieck. Damals wurde auch ein Bebauungsplan in letzter Sekunde hier durchgepeitscht, und dann gab es eine Protokollnotiz, die hinterher im Untersuchungsausschuss eine maßgebliche Rolle gespielt hat, weil nämlich gesagt wurde: Das haben ja alle so übernommen, und insofern war das so. – Wir stellen mal fest: Wir haben einen Bebauungsplan. Wenn wir den heute zur Abstimmung stellen, gilt der. Es gibt keine Protokollnotizen, die in irgendeiner Weise – – Hier stehen alle möglichen Dinge drin, über Höhen und sonst etwas. – [Dr. Michael Arndt (SPD): Haben Sie die Glaskugel?] – Wir lehnen das ab, selbstverständlich! Das kündige ich schon mal an, denn dieses Verfahren hatten wir schon, und noch mal machen wir das nicht mit.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Platta, bitte!

Marion Platta (Linksfraktion): Vielleicht kann ich das kurz und schmerzlos aufklären. Es ist jetzt nicht so gedacht, dass wir hier nur eine Protokollnotiz in dem Sinne machen, wie Sie sich das gerade vorgestellt haben, dass wir heute den B-Plan abstimmen, das zu Protokoll geben und nie wieder darauf gucken, sondern hier steht eindeutig drin, dass er überarbeitet werden soll, und wenn etwas überarbeitet werden soll, erwarten wir, dass so etwas kurzfristig erfolgen kann. Wir haben in dieser Legislaturperiode noch mal die Möglichkeit – nämlich am 24. August – im Bauausschuss abschließend darüber zu beraten und in der letzten Plenarsitzung dieser Legislaturperiode am 1. September darüber auch im Plenum abzustimmen.

Unsere Überlegung, wie wir überhaupt dahin gekommen sind, resultiert daraus, wie in der letzten Bauausschusssitzung zu dem Thema debattiert wurde. Uns ist aufgefallen, dass es schon einen B-Plan zu diesem Gebiet gibt, in dem gerade zu dem Verhältnis des Neubaus zur Kirche sehr wohl von einem Eckgebäude die Rede ist, das die Bedeutung der Kirche durchaus besser dastehen lässt als in dem uns jetzt vorgelegten B-Plan, der jetzt zur Abstimmung gestellt werden soll. Deshalb wollen wir diese Veränderung an dem Eckgebäude – so, wie es jetzt hier dargestellt ist –, also die Reduzierung der Höhe in einem bestimmten Bereich, und das wollen wir auch als Dokument, als B-Plan so hier verabschieden. Deshalb ist das keine Protokollnotiz und heutige Beschlussfassung, sondern eine Protokollnotiz im Sinne einer Überarbeitung des B-Planes und dann Beschlussfassung beim nächsten Mal.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Wieland!

Ralf Wieland (SPD): Nicht zum Vorgang, sondern zu der Bemerkung von Herrn von Lüdeke zu dem eben verweigerten Wortprotokoll. Um es noch mal klarzustellen: Es ist in diesem Haus nicht üblich, Wortprotokolle nachträglich zu beantragen. Sie werden zu Beginn eines Tagesordnungspunktes beantragt und gegebenenfalls abgestimmt. Im Nachgang ist es in diesem Hause, soweit ich weiß, in allen Ausschüssen nicht üblich. Deswegen haben wir eben als Koalition dagegengestimmt. – [Zuruf von der CDU: Es ist aber nicht unmöglich!] –

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Man kann es machen, aber es ist, wie gesagt, nicht üblich. – Herr Brauner, bitte!

Matthias Brauner (CDU): Ich will noch mal fragen, ob ich das mit dieser Protokollnotiz richtig verstanden habe. Wenn ich die Regierungskoalition richtig verstehe, möchte sie, dass die Verwaltung beim nächsten Mal einen geänderten Bebauungsplan mit dem Inhalt der hier vorgestellten Protokollnotiz vorlegt. – [Marion Platta (Linksfraktion): Zwei Monate Zeit!] – Zwei Monate Zeit, also eine Art Änderungsantrag, sage ich mal, salopp formuliert. Dann stellen sich mir zwei Fragen: Beraten wir heute den Punkt überhaupt fachlich und inhaltlich, vertagen Sie den jetzt sofort, oder machen Sie eine Kombination aus beidem, dass wir es heute fachlich beraten und beim nächsten Mal nur noch abstimmen? – Das Verfahren sollten wir besprechen, bevor wir weiter debattieren. Das wäre mir wichtig.

Sofern wir weiter debattieren sollten, würde ich bitten, dass die Verwaltung mal explizit zu den hier genannten Bauhöhen Stellung nimmt, wie das in Relation zu dem aktuellen B-Plan steht und wie das in Relation zu dem gesamten Projekt steht. Darum würde ich bitten.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Zunächst einmal freue ich mich, dass wir bei der letzten Sitzung des Bauausschusses überhaupt so weit gehört worden sind, weil wir ja beantragt hatten, diesen Punkt zu verschieben. – [Uwe Doering (Linksfraktion): Wir auch!] – Die Regierungsfractionen können sich ja alles herausnehmen – auch, Plangebiete, die sich schon elf Jahre in der Stadt bewegen, in beschleunigtem Verfahren innerhalb von einer Woche durch das Parlament prügeln zu wollen. Das können sie sich selbstverständlich alles herausnehmen. Nachdem die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Vorfeld der Sitzung schriftlich beantragt hat, die Projekte der historischen Mitte zu verschieben und eine Anhörung dazu zu machen, freuen wir uns, dass das jetzt zumindest in Teilen gelungen ist.

Allerdings sind wir nicht ganz zufrieden, weil wir eine Anhörung beantragt haben, inklusive einer Projektvorstellung. Das wundert uns jetzt sehr. Jetzt haben wir hier offensichtlich Architekten und Investoren da. Wir hatten erwartet, auch mehr zu hören. Wir wollten auch die Experten vom Netzwerk Nucleus hören. Das hatten wir Ihnen alles schriftlich eingereicht. Wir wollten auch gern den Landesdenkmalschutz hören. Immerhin ist es jetzt so weit gekommen, dass zumindest die Projektverantwortlichen hier im Haus sind. Wir würden gern wissen: Bekommen wir zum heutigen Zeitpunkt eine konkrete plastische Vorstellung des Projektes? Werden uns jetzt die Pläne vorgestellt? Bekommen wir jetzt mal zu sehen, wie dieser neue Entwurf neben der Kirche aussehen würde? Was ist jetzt der Plan, oder sollen wir auch das bei der nächsten Sitzung machen? – Natürlich wäre es sinnvoll, sich das jetzt anzuschauen.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr von Lüdeke!

Klaus-Peter von Lüdeke (FDP): Ich habe gerade gehört, dass es heute keinen Beschluss über den Bebauungsplan gibt. Das ist schon mal recht erfreulich. Wenn das nun so ist, dass Sie da noch mal reinsteigen, dann können Sie vielleicht auch unsere Bedenken aufnehmen, die wir in der letzten Sitzung formuliert haben, nämlich die erneute Prüfung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, das sich darin befindet, nachdem wir dieses beim Untersuchungsausschuss zum Spreadreieck als Problem hatten und das hier im Grunde genommen wieder vorgegeben wird. Eines muss doch klar sein: Dieses von Ihnen als harmlose Protokollnotiz dargestellte Papier ist eine maßgebliche Änderung des Bebauungsplanes, und das erfordert eine erneute Offenlegung. – [Dr. Michael Arndt (SPD): Genau!] – Ergebnisoffen und mindestens einen Monat! Wenn Sie das bis zur letzten Sitzung im September schaffen wollen, halten wir das für durchaus sportlich.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Otto!

Andreas Otto (Grüne): Wir würden jetzt gern Klarheit darüber herstellen: Bitten wir jetzt die Leute, die kundig sind, die das Projekt geplant haben, uns das zunächst zu präsentieren, und diskutieren wir dann alle Fragen und Anregungen inhaltlich? – Das wäre meines Erachtens ein sauberes und zielführendes Verfahren, bevor wir uns mit Detailfragen auseinandersetzen und sie uns vielleicht hinterher erzählen, dass alles ganz anders ist. Wir würden im Sinne der Sitzungsökonomie auch Zeit sparen, wenn wir die Leute bitten, die eingeladen wurden, die sich vorbereitet haben, uns etwas zu präsentieren und zu sagen, was sie sich bei diesem Vorhaben gedacht haben und was sie damit verbinden. Das muss doch möglich sein. Hier ist auch die Öffentlichkeit anwesend, und ich kann mir vorstellen, dass sie auch von uns erwartet, dass wir erst mal alle Informationen auf den Tisch, an die Wand oder auch als Modell bekommen und dann inhaltlich weiter diskutieren. Das wäre doch eigentlich angemessen, Frau Vorsitzende!

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Dr. Arndt!

Dr. Michael Arndt (SPD): Herr Otto! Frau Schneider! Sie haben ja die Protokollnotiz zur weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans gesehen. Sie sieht grundsätzliche Änderungen vor, da stimme ich Ihnen zu, die eine erneute Auslegung notwendig machen. In dem Zusammenhang wird sich auch die Baukörperstruktur verändern. – [Andreas Otto (Grüne): Warum wollen Sie das denn? Wir müssen doch erst mal sehen, was der Plan ist!] – Jetzt wollte ich Sie ganz einfach sportlich auffordern: Da wird ein neues Bebauungsplanverfahren aufgelegt. Da können Sie sportlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV hinfahren, sich das genau ansehen. Sie können dabei sein. Sie können sich vor Ort mit den Experten austauschen, und die Architekten werden Rede und Antwort stehen. Aber sich hier über eine Konzeption, die wahrscheinlich gar nicht mehr in dieser Gänze umgesetzt wird, auszutauschen, halte ich für fragwürdig. – [Andreas Otto (Grüne): Wie kommen Sie darauf?] –

In der Beziehung wird sportliches Verhalten angemahnt. Ich schließe mich diesem Wunsch an und fordere Sie auf, sich in der Sommerpause, in der das Bebauungsplanverfahren neu erörtert wird, aktiv zu beteiligen. Ich bitte auch darum, eine Liste derjenigen, die dort mitdiskutieren, zur Kenntnis zu bekommen, damit diese ganze Hin- und Herrederei – Anhörung und nicht Anhörung – aufhört. Dieser Ausschuss hat Abwägungen vorzunehmen und hat nicht ästhetische Grundlagen – Ich beantrage die Vertagung.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Liebe Kollegen! Unsere Gäste bekommen heute das ganze Repertoire vorgeführt. Ich möchte an die Vereinbarung erinnern, keine Anhörung durchzuführen, sondern bei Fragen die Investoren zu hören sowie eine Präsentation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu bekommen. Diese hat sie dabei, diese kann sie liefern. Das sollten wir erst mal diskutieren bzw. zur Kenntnis nehmen. Es gibt sicherlich auch Fragen zum Verfahren im Weiteren, aber ich würde es erst mal so feststellen. – Herr Otto!

Andreas Otto (Grüne): Ja, dann lassen Sie uns das doch so machen! Dann bitten wir jetzt die Senatsverwaltung, uns etwas zu präsentieren, und dann bitten wir den Investor, unsere Fragen zu beantworten, genau, wie Sie das gesagt haben, und dann diskutieren wir inhaltlich. Und dann kann doch am Schluss auch eine Abstimmung über diese Protokollnotiz stehen. Deswegen habe ich vorhin reingerufen, Herr Dr. Arndt! Wie kommen Sie denn eigentlich darauf? Warum sind 24,90 m analog zum Haus 11 genau die richtige Höhe? Es ist ja ungewöhnlich, dass wir uns hier im Zentimeterbereich unterhalten. Vielleicht sagt dann Herr von Lüdeke: Wir wollen 25,03 m. – Ich möchte gern in der Debatte ergründen, Herr Dr. Arndt, wie Sie auf diese Zahlen kommen und warum das auf diese Weise beantragt wird. Da hilft es uns, glaube ich, wenn wir uns die Grundlagen dafür vorstellen lassen.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Doering!

Uwe Doering (Linksfraktion): Herr Otto! Sie haben selbst dafür plädiert, dass wir jetzt anfangen, uns das vorstellen zu lassen. Dann sollten Sie hier keine großen Volksreden halten und kommentieren. Ich will Ihnen sagen, wie wir dazu kommen, solch einen Vorschlag zu machen: Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, aber wir können B-Pläne lesen.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Dann stelle ich das Einvernehmen her, dass wir erst die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hören, um dann gegebenenfalls in der Diskussion die Fragen an die Investoren zu stellen. – Frau Senatsbaudirektorin Lüscher!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt): Vielen Dank! Sehr verehrte Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Sie haben darum gebeten, dass wir Ihnen zusätzlich zu den Bebauungsplänen einige Visualisierungen zum Stand des Projektes zeigen. Das werde wir auch tun.

Als Erstes möchte ich eine historische Aufnahme zeigen. – Wir müssen noch schnell das Gerät einstellen.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Liebe Kollegen! Sie sehen: Es ist nicht nur eine hitzige Diskussion, sondern es ist auch hitzig in Bezug auf die Technik. In Anbetracht der Tatsache, dass wir heute noch alle Tagesordnungspunkte schaffen wollen, schlage ich vor, dass wir den Tagesordnungspunkt 6 – neu – vorziehen und somit die Zeit nutzen, bis dieses technische Problem geklärt ist. – Hierzu besteht Einvernehmen.

[Unterbrechung der Beratung zu Tagesordnungspunkt 4 – neu –]

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Wir fahren jetzt mit der Beratung zu Tagesordnungspunkt 4 – neu – fort. Ich freue mich, dass die Firma BAUWERT eine entsprechende Präsentation von ihrer Seite aus in schriftlicher Form vorliegen hat. In meiner Funktion als Ausschussvorsitzende möchte ich mich dafür entschuldigen, dass offensichtlich die Technik hier nicht so funktioniert bzw. ein hinsichtlich der Funktionsweise dieses Gerätes kundiger Mensch zurzeit nicht im Hause ist. Dementsprechend bedanke ich mich dafür, dass wir auf diese Präsentation zurückgreifen können. – Bitte, Frau Staatssekretärin!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Vielen Dank! – Ist in der Zwischenzeit allen die Dokumentation „Kronprinzengärten. Berlin-Mitte“ der BAUWERT zugegangen? – Ich würde vorschlagen, dass wir in die hinteren Seiten gehen, denn der erste Teil der Präsentation betrifft die Präsentation im 10. Baukollegium – nach dem wurde ja das Projekt bekanntermaßen nochmals überarbeitet, Sie konnten das nachlesen in dem Protokoll des Baukollegiums. Ich schlage vor, dass wir uns gemeinsam auf Seite 14 befinden.

Seite 15 ist der Grundriss des B-Planes, und auf den folgenden Seiten sehen Sie eine Visualisierung. Das war auch das, was angefragt wurde, nämlich eine Visualisierung des Projektes. Zunächst haben Sie auf Seite 16 einen Blick von der Oberwallstraße, an dem Sie auch den Übergang zur Friedrichswerderschen Kirche sehen. Dann sehen Sie auf Seite 17 eine Ansicht durch den Hof geschnitten, wenn Sie quasi von der Falkoniergasse Richtung Friedrichswerderscher Kirche schauen. In dieser Ansicht sehen Sie den Höhenverlauf und sehen sehr deutlich, dass in der Überarbeitung des Projektes, insbesondere in der Mitte des Projektes, diese ursprünglich drei turmartigen Gebäude in der Mitte reduziert wurden – einerseits zur Entlastung der Gesamtsituation und andererseits, dass sich die beiden Eckgebäude stärker in den Hof orientieren können und weniger stark auf die Friedrichswerdersche Kirche organisiert sind.

Dann ein Blick von der Oberwallstraße mit den Townhouses. Das Ganze wurde dann auf Hinweis des Baukollegiums nochmals überarbeitet, aber in einem architektonischen Sinn. Das Baukollegium hat sich positiv darüber ausgesprochen, dass eben diese Volumenreduktion entlang der Falkoniergasse erfolgt ist, dass auch die Falkoniergasse öffentlich zugänglich ist und dass dort bei den Wohnbauten gegenüber der Friedrichswerderschen Kirche auch eine durchgängige, eingeschossige Abgrenzung zum öffentlichen Raum erfolgt. Gefordert wurde, dass die Architektur noch etwas stärker vereinheitlicht wird, insbesondere auch in den Sockelgeschossen eine etwas einheitlichere Gestaltung angestrebt wird. In diesem Sinn wurde das Projekt dann auch überarbeitet.

Dann sehen Sie auf Seite 19 nochmals in einer abstrahierten Isometrie, wie sich das Projekt schlussendlich darstellt gemäß des jetzigen Bebauungsplanes. Ich darf darauf hinweisen, dass jetzt in dieser Protokollnotiz – in Anführungs- und Schlusszeichen –, die Ihnen vorliegt, in diesem Änderungsantrag, insbesondere dort im Bereich zum Turm der Friedrichswerderschen Kirche nochmals angeregt wird, dass im hinteren Bereich die Höhe um ein Geschoss reduziert wird – also das Turmgebäude im hinteren Bereich reduziert wird.

Auf Seite 20 sehen Sie es, und zwar vom Werderschen Markt her gesehen: Das heißt also, dass der Bereich zur Friedrichswerderschen Kirche, in diesem Gegenüber dort, nochmals reduziert wird – in Rücksichtnahme zur Friedrichswerderschen Kirche. Man sieht aber auch hier in dieser Isometrie sehr schön, dass die Kirche auch in diesem Innenraum, in dem Bereich der Falkoniergasse, sehr gut sichtbar ist und auch in dem Sinn als Denkmal berücksichtigt wird – nichtsdestotrotz, und das war ja auch das Ziel dieses Bebauungsplanes, die historische Struktur, Grundrissstruktur, kritisch rekonstruiert wird.

Sie sehen dann auf Seite 21 – – In der Zwischenzeit leuchtet es hinter mir, und ich weiß nicht mehr so recht, wohin ich Sie führen soll.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Das Gerät läuft – Sie können jetzt die andere nehmen!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Ich glaube, wir bleiben jetzt hier dabei, sonst wird es ganz kompliziert, sonst versteht man gar nichts mehr. Wenn es noch Nachfragen gibt, haben wir noch weitere Visualisierungen, wenn das jetzt an diesen Plänen nicht klar wurde. – Das ist das, was ich im Moment zu sagen habe.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herzlichen Dank! – Wir haben das jetzt zunächst anhand der Präsentation von BAUWERT abgearbeitet. Wir machen das jetzt erst mal nur so, damit wir mit den unterschiedlichen Präsentationen nicht durcheinanderkommen. – Frau Schneider, bitte!

Astrid Schneider (Grüne): Ich wollte doch gern darum bitten, Frau Senatsbaudirektorin: Wenn Sie noch weitere Ansichten haben, würden wir die gerne sehen. Es wäre insbesondere interessant, von der Friedrichswerderschen Kirche auch mal die Frontseite zu sehen und auch eine Ansicht schräg von der Seite, wie man auf diesen Eckbaukörper schaut. Insofern wäre es interessant, was Sie uns da eventuell noch bieten können.

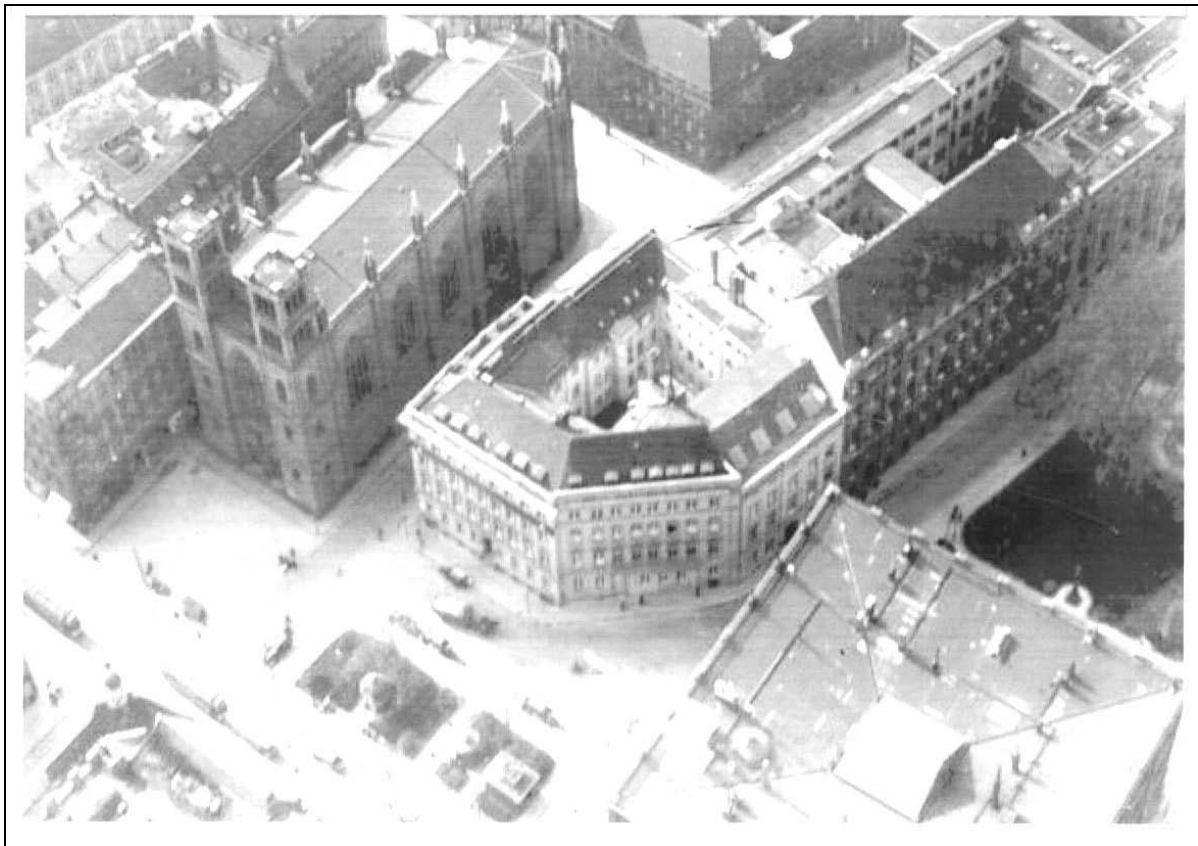
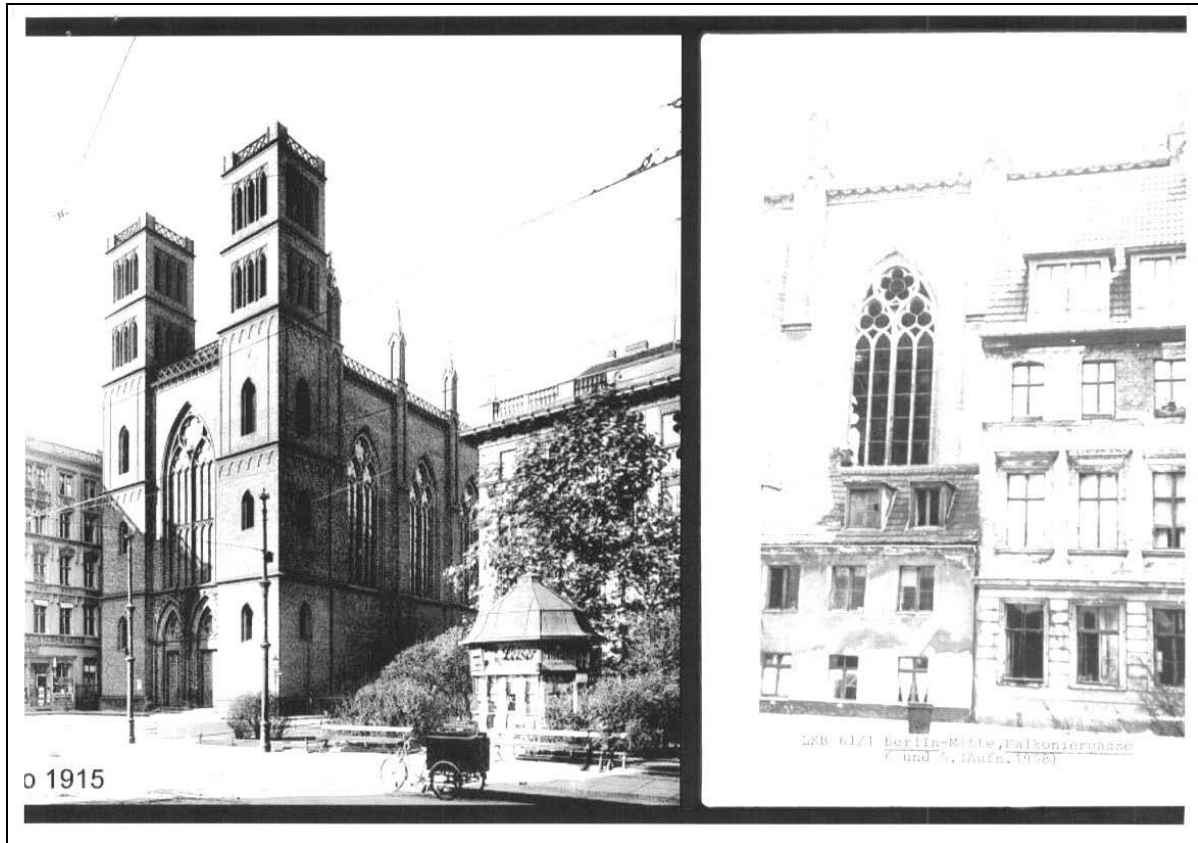
Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Das wird auf jeden Fall getan. Wir müssen jetzt nur noch einen Moment auf diesen Laptop warten.

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Sie mögen mir verzeihen, dass ich jetzt gewisse Dinge nochmals zeige, aber wir gehen jetzt trotzdem die Präsentation durch.

Es ist vielleicht ganz hilfreich, dass man historische Aufnahmen der Situation hat und auch sehr schön sieht, wie die Friedrichswerdersche Kirche historisch eingebaut war.



Es kommt jetzt eine Folge dieser historischen Bauten.



Hier in dieser Luftaufnahme sieht man sehr schön, dass – im Bild links – die Bebauung gegenüber der Friedrichswerderschen Kirche vorne am Werderschen Markt auch so eine Art Turmerhöhung hatte, und das ist auch Ausgangspunkt der Gestaltung der neuen Bebauung, dass also vom Platz her, vom Werderschen Markt her eine Erhöhung entsteht.



Diese beiden Aufnahmen zeigen die heutige Situation. Es ist sehr gut erkennbar, wie die Kirche vollständig freigestellt ist, und es ist jetzt Ziel dieses Bebauungsplans, sie wieder in einen historischen oder an der Historie angelehnten städtebaulichen Kontext zu setzen.



Dieser Blick nochmals räumlich! Damit Sie das nicht nur frontal haben, haben wir für die Präsentation diese Perspektiven ausgewählt – rechts, schemenhaft angedeutet, die Friedrichswerdersche Kirche. Das sind die Konturen. Sie sehen, frontal im vorderen Bereich, eine turmartige Bebauung, die an dieser Stelle auch die Traufhöhe der Kirche übersteigt, angelehnt an die historische Bebauung, die ich Ihnen vorher gezeigt habe. Wir sind dort bei einer Höhe von 26 Metern, und die umgehende Traufhöhe ist bei 21 Metern, ein Geschoss nach unten gesetzt, und die ist dann auch gegenüber der Friedrichswerderschen Kirche niedriger angesetzt. Die hat eine Traufhöhe von rund 25,5 Metern. – Das wäre also diese Frontansicht.



Nächstes Bild – der Blick vom Werderschen Markt schräg in die Oberwallstraße!



Dann hier der Blick von der Oberwallstraße Richtung Schinkelplatz!



Im Folgenden der Blick in diese schmale Gasse zur Friedrichswerderschen Kirche, links wieder schemenhaft angedeutet diese Kante. Das wäre die Kirche. Hier sehen Sie auch sehr schön, dass die Ausrichtung der Wohnungen sich entweder in den Innenhof, auf die Straßen oder in den Innenbereich orientiert und eine relativ zurückhaltende Befensterung zur Friedrichswerderschen Kirche vorgesehen ist und auch keine Balkone dort hinaus liegen, damit kein Konflikt zwischen diesen sehr privaten Nutzungen und der Kirche entsteht. Das wurde nach der Sitzung des Baukollegiums nochmals entsprechend überarbeitet und von unserer Seite dann auch so positiv entgegengenommen.



Hier ist noch ein Blick, der interessant ist, ein Blick vom Innenbereich, wo man noch mal sehr schön sieht, dass dieser mittlere Turm – es waren ja ursprünglich drei Türme – reduziert wurde und dadurch auch so ein Fenster geöffnet wird zur Kirche und die Kirche dadurch auch gut sichtbar ist.



Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Treten wir in die Fragerunde ein! – Herr Brauner!

Matthias Brauner (CDU): Ich finde die Bilder sehr nett, und es ist auch eine sehr gute Lösung zum Thema Licht und Zusammenwirkung mit der Kirche an der Stelle. Ich hätte nur eine Frage: Sie haben diverse Fassadengestaltungselemente. Was wir bisher gesehen haben hinsichtlich der optischen Außengestaltung – nur für uns zur Vorstellung, es hat ja nichts mit dem B-Plan direkt zu tun –, sind das die Elemente, so wie Sie das Vorhaben auch final beplanen? Oder ist das jetzt im Moment erst mal nur so ein Muster?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Ich schlage vor, wir sammeln erst mal die Fragen. Vielleicht können die Kollegen sagen, an wen sie ihre Fragen richten. Herr Brauner! Ich habe es so verstanden, dass Ihre Frage an die Verwaltung gegangen ist. – [Zuruf von Matthias Brauner (CDU)] – An die Investoren! – Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Ich habe eine Frage zu der Tiefgarage, die darunter geplant ist: Wo liegt die Einfahrt? Von wo soll das erschlossen werden? Sie haben ja 180 Tiefgaragenstellplätze unter dem Grundstück geplant.

Eine Frage zur Lärmentwicklung im Inneren dieses Hofes und zu den Abstandsflächen: Die Abstandsflächen werden ja an fast jeder Stelle dieses Bauvorhabens überschritten. Wie schätzen Sie die Auswirkungen ein?

An den Senat die Frage: Planen Sie noch, in irgendeiner Form auch die Gestaltung der Oberflächen festzusetzen oder eine Art Gestaltungsfestsetzung zu machen? Oder ist das nicht geplant?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Jahnke!

Frank Jahnke (SPD): Ich habe die Frage, ob diese dichte Bebauung mit diesem engen Abstand zu der Kirche sozusagen ein Muss ist, also was dahintersteckt. Ist das ein historisches Maß? Das hat man den Bildern jetzt nicht ganz entnehmen können.

Mich würde nur noch ergänzend die andere Seite interessieren, die jetzt zwar nicht Gegenstand dieses Projekts ist, die aber auch für die gesamte Umgebung eine Rolle spielt. Die Bauakademie ist ja hier zumindest als Würfel angedeutet, und sie wird dann hoffentlich doch mal errichtet. Dann spielt auch dieser Block eine Rolle, der dann praktisch dazwischenliegt und von der Straße her auch ein Stück zurückgesetzt ist, wie es das Foto zeigte. Es entsprach also auch der historischen Situation, dass dort ein weiterer Fußgängerbereich davorliegt. Ist da schon irgendetwas entschieden? Gibt es dafür schon Pläne, Investoren? Oder ist das jetzt erst mal hier nur so eingesetzt, dass man da Baumassen haben könnte?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Schneider mit einem Nachtrag!

Astrid Schneider (Grüne): Eine Frage habe ich noch. Es wäre besonders interessant, mal eine Ansicht von der Seite des Werderschen Marktes auf das Gesamtensemble zu haben, wo man die Bebauung links mit ihrer Gebäudehöhe – die jetzt neu geplante Bebauung – und die Frontfassade der Friedrichswerderschen Kirche sieht. Haben die Architekten eventuell einen solchen Plan mit dabei, sodass man den einfach mal zeigen könnte? Wenn nicht, frage ich mich wirklich: Warum ist dieser wichtigste Plan, der hier zu besprechen wäre, nicht dabei? – Es fehlt die Kirche, und es ist auch keine klare Darstellung von vorne da. Ich sprach ja von einer Ansicht, die es sicherlich gibt, wo auf der rechten Seite mal die Kirche zu sehen ist, die Fassade, damit man eine klare Höhenvorstellung hat. In so einer Perspektive hat man sie leider gerade nicht. Es war die Frage, ob so etwas eventuell dabei ist. – Ich glaube, der Kollege nickt. Ich würde mich sehr freuen, wenn wir das auch mal sehen könnten.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Gibt es weitere Fragen? – Das sehe ich erst mal nicht. Dann würde ich Herrn Dr. Liebfried bitten zu antworten.

Dr. Jürgen Liebfried (BAUWERT Investment Group GmbH & Co. KG; geschäftsführender Gesellschafter): Vielen Dank! – Zur ersten Frage: Das Architekturkonzept ist das, was eigentlich ziemlich genau so umgesetzt werden soll. Es ist das Ergebnis eines langen Prozesses in Abstimmung mit der Stadtplanung, der Bauaufsicht, der Senatsbaudirektorin, dem Denkmalschutz und auch mit dem Nachbarn, der Kirche. Das ist also im Detail so abgestimmt. Sie sehen in der Unterlage, die Ihnen vorliegt, auch den Prozess. Basis war der alte Bebauungsplan, der eine deutlich höhere Verdichtung vorgesehen hat. In der Ansicht auf Seite 4 und auf Seite 5 in Ihren Unterlagen sehen Sie, was da ursprünglich mal vorgesehen war. Es war eine wesentlich dichtere, nahezu komplette Überbauung des Areals vorgesehen und eine vier Gebäude umfassende Bebauung an der Kirche entlang. Das war die ursprüngliche – – Das ist das, was jetzt als Bebauungsplan da ist. In Abstimmung mit den Behörden und der Verwaltung wurde dann beschlossen: Wir wollen die Fläche deutlich reduzieren. Es soll deutlich weniger – – Es war eine zweigeschossige komplette Überbauung dieser links und rechts der Gasse liegenden Flächen vorgesehen. Das ist alles deutlich reduziert worden. Es bestand die Vorgabe einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, einer Ausbildung der Falkoniergasse und einer deutlichen Entschlackung der Baumaßnahme.

Das Ganze wurde dann in einem Prozess nach und nach umgesetzt, und Sie sehen in den verschiedenen Varianten, die Ihnen vorliegen, auf Seite 12 noch mal einen Entwurf, der deutlich heterogener war von der Gestaltung her, wo im Baukollegium gesagt wurde: Das wollen wir so nicht haben. Das ist viel zu heterogen, viel zu unterschiedlich, gerade in den Sockelgeschossen. Diese Art der Ausbildung wollen wir nicht. – Da sehen Sie auch noch ein mittleres Gebäude – das ist die Seite 13 –, das an der Friedrichswerderschen Kirche dann da hoch ging. Das wurde dann geändert, und die Endsituation, die eigentlich mit allen abgestimmt war, ist das, was auf Seite 16 etc. und dann natürlich auch auf den Darstellungen auf Seite 21 und auch davor zu sehen ist. Also das Architekturkonzept soll ziemlich genau so umgesetzt werden oder eigentlich exakt so umgesetzt werden. Es gibt da keine großen Änderungsideen, das soll so gemacht werden. Es ist also keine reine Ideeskizze, sondern das ist schon sehr, sehr weit fortgeschritten.

Zur zweiten Frage, zur Tiefgaragenzufahrt: Es sind übrigens 105 Tiefgaragenplätze und nicht mehr, die da entstehen, und die Tiefgaragenzufahrt ist in der Oberwallstraße vorgesehen. Da, wo jetzt dieser Pfeil gerade rauf- und runtergeht, an dieser Stelle ist die Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Es geht also nicht vorne – das ist selbstverständlich –, nicht von der Französischen Straße aus, sondern von der Oberwallstraße aus in die Tiefgarage hinein. Das ist ganz bewusst so gewählt worden, um möglichst den oberen Bereich von jeglichem Autoverkehr freizuhalten. Das ist also eine ganz bewusste Intention.

Dann gab es die Frage zur Historie, zur Höhe der historischen Bebauung. Man sieht, es war früher extrem eng bebaut. Die Höhenentwicklung an der Friedrichswerderschen Kirche war nahezu identisch mit der Höhenentwicklung, die wir jetzt vorgesehen haben. In der Falkoniergasse selbst gab es z. T. etwas niedrigere Gebäude, dann wieder höhere Gebäude. Das war eine alte, extrem enge Situation. Die Gebäude an der Oberwallstraße waren deutlich mehr verdichtet. Man sieht es, wenn man sich die historischen Pläne anschaut. Aber von der Höhenentwicklung her entspricht das den historischen Vorgaben.

Dann die gegenüberliegende Seite – das ist übrigens die Intendanz der Oper und nicht die Bauakademie –: Die Intendanz der Oper an der Oberwallstraße wird gerade renoviert und z. T. sogar entkernt. Hier ist eine Höhenentwicklung, die mit unserer Traufkante übereinstimmt. Ich glaube, es sind 21 oder 22 Meter.

Dann zur Bauakademie: Die ist auf der anderen Seite der Friedrichswerderschen Kirche. Dafür gibt es, soviel ich weiß, zurzeit keinen Investor. Ob das so kommt? – Vorgesehen ist es ja, dass es so kommt. Der Unterschied zu den historischen Fotos, die Sie sehen, ist, dass die historischen Baukörper wesentlich mehr in die Französische Straße hineinragten. Heute ist die Französische Straße breiter gestaltet, und deswegen ragen auch die Baukörper nicht so weit hinein in die Straße, wie es auf den historischen Fotos zu sehen ist.

Zur Ansicht vom Werderschen Markt: Ich weiß nicht, ob Herr Fröbel jetzt etwas gefunden hat, was man dazu vorstellen kann. Ja! Es gibt hier eine Ansicht, wo man die Höhenentwicklung der Kirche im Verhältnis zu den Nachbargebäuden sieht. Herr Fröbel kann es mal rumreichen, dann können Sie das erkennen.

Insgesamt, das Wesentliche, das noch mal ganz wichtig ist zu zeigen: Auf Seite 22 sehen Sie das, was im alten Bebauungsplan, dem jetzigen Bebauungsplan Vorgabe ist, nämlich vier Geschosse nebeneinander. Das ist das dunkelgrau Schraffierte. Und auf Seite 21 sehen Sie das, was in Abstimmung mit der Senatsbaudirektorin, der Stadtverwaltung und den ganzen Beteiligten, Denkmalschutz etc. dann letztendlich umgesetzt werden soll. Ich glaube, das Wichtigste sind die Seiten 22 und 21. Da sieht man sehr deutlich die unterschiedlichen Gebäudeentwicklungen. Auf Seite 21 sieht man noch mal, dass die vier Fenster in der Mitte mehr oder minder frei bleiben. In der alten Variante wären nur noch zwei Fenster der Friedrichswerderschen Kirche halb frei geblieben.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank, Herr Dr. Leibfried! – Frau Lüscher!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Herr Dr. Leibfried hat eigentlich alles beantwortet. – Vielen Dank! – Es bleibt höchstens noch die Frage zum Grundstück Schinkelplatz. Das vermarktet ja die BImA. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. – [Zuruf] – Ja, das steht fest. Genau!

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Dr. Leibfried!

Dr. Jürgen Leibfried (BAUWERT Investment Group GmbH & Co. KG; geschäftsführender Gesellschafter): Die Ansicht von Süden, vom Werderschen Markt: Hier sehen Sie jetzt rechts die Friedrichswerdersche Kirche, und dann kommen die beiden Gebäudekörper. Ich hoffe, man kann es erkennen. Die Friedrichswerdersche Kirche ist das graue Gebäude rechts in der Höhenentwicklung, und dann kommen die beiden Neubauten. Übrigens: Das Haus neben der Friedrichswerderschen Kirche ist das sogenannte Kunsthaus. Dort haben wir im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Raumhöhen von knapp fünf Metern. Dort wird sich eine Kunstsammlung ansiedeln, und darüber hinaus wird das als Galeriegeschoss ausgebaut werden. Also dieses Gebäude neben der Kirche wird ein Haus sein, wo Kunst drin sein wird – entsprechend auch die Planung mit diesen knapp fünf Metern Raumhöhe im EG und im 1. Obergeschoss, mit einem großen Lift,

der Lasten transportiert bis nach oben, sodass auch große und schwere Kunstwerke in dem Haus hin- und hertransportiert werden können.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Danke schön! – Es gibt Fragen von Frau Schneider.

Astrid Schneider (Grüne): Erst mal vielen Dank, dass wir jetzt überhaupt mal was gesehen haben von dem Projekt! Das ist erfreulich. Wenn wir jetzt wieder bei Ihrer Präsentation sind, würde ich mich freuen, wenn Sie noch mal auf das historische Bild zurückgehen – ich glaube, das war das erste, was Sie überhaupt gezeigt haben –, denn ich würde es gern noch mal vergleichen mit dem, was wir eben gesehen haben. – Vielleicht noch eins weiter zurück. Genau, dieses Foto! Bei dem können Sie bleiben.



Sie hatten uns eben erklärt – das ist auch in der Begründung des Bebauungsplans textlich beschrieben –, dass diese ungeheure Dichte, die Sie dort schaffen, begründet wird mit der historischen Bebauung und damit, dass es städtebaulich notwendig sei. Ich will noch mal festhalten: Wir haben hier erneut den Fall vorliegen, dass die in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Baunutzungen in erheblichem Maße überschritten werden. Wir haben eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,9 statt 1,2. Das heißt, wir haben eine vierfache Überschreitung der baulichen Dichte, und wir haben quasi eine durchgängige Bauhöhe von 26 Metern in dem neu geschaffenen Block. – [Zuruf] – Doch, natürlich! Wenn das noch geändert wird, 50 oder 60 cm weniger, dann haben wir 25,40 oder 25,50 Meter statt den 26,10 Metern. Sie gehen um 60 cm zurück, das ist nicht ganz so maßgeblich. Wie es uns momentan vorgelegt wurde, gibt es eine durchgängige Bauhöhe von 26 Metern in den prägenden Bereichen des Blocks – bis auf die niedrigergeschossigen Gebäude an der Kirche.

Ich möchte noch mal auf dieses Bild verweisen. Sie sehen hier ganz klar, dass die Bebauung links von der Kirche fünfgeschossig ist, wobei die oberen Geschosse in der üblichen Berliner Art von der Gebäudegeschosshöhe her niedriger ausgeprägt sind. Sie sehen auch, dass das Gebäude dem Anschein nach fast ein ganzes Geschoss, eine ganze Geschosshöhe unter den Turmfenstern und unter dem oberen Gesimsabschluss der Kirche zurückbleibt, während die Bebauung, die Sie jetzt vorgelegt haben, exakt auf die Gesimshöhe, quasi auf die Flachdachhöhe, wenn man so will, die Traufhöhe der Kirche geht. Das Gebäude, das rechts daneben steht, ist auch nur viergeschossig.

Grundsätzlich sehen wir keine Möglichkeit, insbesondere eine so große Bauhöhe mit dem städtebaulichen Kontext zu begründen. Sie berufen sich ja auch dementsprechend in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans auf die Gebäude südlich der Französischen Straße und des Werderschen Marktes, wo zwischenzeitlich größere moderne Gebäude gebaut worden sind wie z. B. das Außenministerium. Aber Sie versuchen gleichzeitig, textlich darzustellen, dass Sie den ehemaligen städtebaulichen historischen Kontext dort wieder kritisch rekonstruieren. Wir möchten festhalten, dass Sie das aus unserer Sicht doch recht massiv übersteigen – mindestens um eine Geschosshöhe.

Dann finden wir es natürlich überflüssig – um ganz offen zu sein –, 180 Tiefgaragenparkplätze mitten in diesem sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossenen Bereich zuzulassen, wie es im Bebauungsplan festgesetzt ist. Sie sagen, Sie bauen weniger, nur 105. Das ist schon mal positiv. Der Bebauungsplan lässt 180 Kfz-Stellplätze zu. – [Dr. Michael Arndt (SPD): Was ist Ihre Frage?] – Wir dürfen hier im Parlament nicht nur Fragen stellen, sondern auch darstellen, was wir kritisch sehen als Parlamentarier. – Das waren auch schon die wesentlichen Punkte. Also: Abstandsflächen werden massiv überschritten, und das gesamte Gebiet wird versiegelt. Das widerspricht unserer Meinung nach auch Ihren eigenen Festsetzungen im StEP Klimaschutz. Wir sehen keine wirkliche Begründung dafür.

Ich wollte noch mal fragen, wem die Grundstücke vor Erwerb gehört haben. Sie haben ja zwischenzeitlich alle Grundstücke erworben. Waren dabei auch Grundstücke der öffentlichen Hand? Gibt es eigentlich einen städtebaulichen Vertrag? Wurde dem Investor seitens des Senats zugesichert, dass er eine solche Baumasse dort realisieren darf? – Danke schön!

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Gibt es jetzt noch weitere Fragen oder Anmerkungen? – Ansonsten würde ich in eine eher abschließende Antwortrunde gehen, denn es gibt auch den Antrag auf Vertagung, und wir haben noch die Protokollnotiz. – Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Eine Frage habe ich tatsächlich noch zu den Kirchenfenstern im vorderen Bereich, im Bereich Richtung Norden. Im Norden Ihres Baublocks haben Sie einen relativ breiten Gebäudekörper, der ein ganzes Kirchenfenster komplett abschattet. Das finde ich ein wenig bedauerlich. Lässt sich das eventuell noch ändern? – Danke!

Dr. Jürgen Leibfried (BAUWERT Investment Group GmbH & Co. KG; geschäftsführender Gesellschafter): Darf ich dazu kurz antworten? – Einmal ist dieses historische Foto etwas irreleitend. Sie sagten: Die Bebauung ist doch deutlich niedriger als die Traufhöhe der Kirche. – Ich habe hier ein anderes Foto. Da können Sie sehen, dass das Gebäude höher war als das, was wir jetzt planen. Ich gebe Ihnen das nachher mal. Da sehen Sie auch die anderen Gebäude an der Oberwallstraße, die deutlich massiver waren. Wenn Sie sich das historische Foto anschauen, das nicht diese etwas perspektivische Verzerrung hat, dann werden Sie das unschwer erkennen können.

Das Zweite: Das Grundstück wurde erworben vom Land Berlin, von den arnholdschen Erben – das ist eine jüdische Erbgemeinschaft aus New York; an der Stelle war früher das Bankhaus Bleichröder und Arnhold – und von der Evangelischen Kirche. Damals, als es erworben wurde, gab es einen Wettbewerb auch zum Thema Architektur, und Ergebnis dieses Wettbewerbs war ein Bebauungsplan, der eine deutlich dichtere Bebauung vorgesehen hat als das, was wir jetzt tun und umsetzen wollen. Es war eine wesentlich dichtere Bebauung mit über 12 000 qm Mietfläche im Gegensatz zu 9 900 qm, die wir jetzt realisieren. Und es war eine deutlich größere Versiegelung der Kirchenfenster vorgesehen, als es heute der Fall ist. Wie gesagt, es ist damals erworben worden von der Kirche und vom Land Berlin und von den arnholdschen Erben. Mit dem Denkmalschutz, der Kirche und allen Beteiligten ist die jetzt vorliegende Planung abgestimmt, und sie ist auch einstimmig und zu 100 Prozent so befürwortet worden, auch von der Kirche, von dem Nachbarn – wobei das Gebäude ja nicht mehr als Kirche genutzt wird, sondern als Ausstellungshalle.

Das Thema Parkplätze: Wie gesagt, wir werden definitiv nur 105 Parkplätze dort umsetzen. Das kann natürlich auch korrigiert werden. Wir haben nicht vor, hier 180 Stellplätze umzusetzen. Es ist eine Struktur erreicht worden, wo man a) große Stellplätze und b) natürlich auch Parkplätze für anderweitige Nutzungen hat,

angefangen von den Fahrrädern bis hin zu Elektromobilen. Es ist also eine ziemlich moderne Tiefgaragensituation, die wir hier vorgesehen haben, mit sehr breiten Fahrwegen etc.

Wie gesagt, ich gebe Ihnen nachher mal das Foto, wo Sie sehen, dass die historische Bebauung deutlich anders ist als in dieser perspektivischen Verzerrung.



Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Ich gebe noch mal zu bedenken, dass wir gegebenenfalls – der Antrag auf Vertagung besteht ja schon – über einen B-Plan beschließen und nicht über architektonische Maßgaben. Dementsprechend würde ich jetzt Frau Lüscher um die abschließende Stellungnahme der Verwaltung bitten, um dann das weitere Verfahren anzusprechen.

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Vielen Dank! – Zur Höhenentwicklung: Die tatsächliche Traufkantenhöhe ist nicht 26 Meter, sondern 21 Meter, und die liegt effektiv unter der Traufhöhe der Kirche. Die liegt bei 25,5 Metern, und das Seat-Back-Geschoss ist dann bei 26 Metern. Also räumlich relevant sind diese 21 Meter, und die orientieren sich wiederum auch an der restlichen Umgebung. Wie Sie richtig festgestellt haben, ist man beim Quartier am Auswärtigen Amt auch wesentlich höher. Da ist man dann bei 26 Metern.

Zur Frage der Abstandsflächen würde Herr Kühne nochmals ergänzen und auch zu Ihrer Frage nach der Versiegelung. Man muss dieses ganze Quartier auch immer in einem Kontext sehen, und es ist ja durchaus so, dass im größeren Kontext auch Freiflächen und Stadtplätze, die begrünt sind, geplant und nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt sind. In einem normalen städtischen, urbanen Kontext gibt es dicht bebaute Areale, aber es gibt natürlich im Ausgleich auch Schmuckplätze wie z. B. den Schinkelplatz oder am Friedrichswerderschen Markt. – Herr Kühne! Vielleicht noch etwas zu den Abstandsflächen!

Manfred Kühne (SenStadt): Ja! Sie haben eine der großen planungsrechtlichen Herausforderungen für uns angesprochen – § 17 Baunutzungsverordnung. Auch nach der aktuellen, sehr restriktiven Rechtsprechung des OVG ist es nicht unmöglich, große Dichten und besondere städtebauliche Situationen im Bebauungsplan rechtssicher festzusetzen, es gibt nur einen außerordentlich intensiven Begründungsbedarf.

Ich hatte in der letzten Sitzung schon darauf hingewiesen, dass wir im Rahmen der Entwicklung der historischen Mitte eigentlich nur an zwei Stellen – nur an dieser Stelle, mit der Kirchgasse und der Falkoniergasse, und in einem zukünftigen Bebauungsplan, der dem Abgeordnetenhaus noch nicht vorliegt, am Molkenmarkt in der Parochialgasse – versuchen wollen – und wir denken: städtebaulich begründet –, sehr enge Gassensituationen wiederherzustellen. Wir sind hier in einem Bereich, wo es auch im Umfeld sehr hohe Dichten gibt. Insofern glaube ich, dass wir, sowohl was die städtebauliche Grundstruktur mit den engen Gassen als auch die bauliche Dichte angeht, rechtsbeständig im Bebauungsplan begründet haben.

Ich habe beim letzten Mal auch darauf hingewiesen, dass sozusagen einen Steinwurf entfernt – Unter den Linden, an der Schlossbrücke – jetzt auch noch ein U-Bahnhof gebaut wird. Wir haben also auch in Zukunft noch eine dramatisch verbesserte Erschließung für den öffentlichen Nahverkehr. Wir sind sozusagen im Kern der Berliner Innenstadt. Wir haben einschlägige Urteile zur Württembergischen Straße und in anderen Bereichen. Wie gesagt, das OVG macht uns die Begründung nicht leicht, aber wir haben uns ganz intensiv damit auseinandergesetzt.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Das waren eigentlich schon die abschließenden Stellungnahmen. – Frau Schneider als Letzte, und dann gehen wir weiter.

Astrid Schneider (Grüne): Wir wollen uns hier ja doch gegenseitig verständigen. Insofern wollte ich schon noch anmerken, dass die Darstellung, dass nur die 21 Meter als Traufkante wirksam wären, bei der neuen Bebauung so nicht richtig ist, Frau Lüscher! Sie können auch gerne noch mal die Bebauung – Sie haben es dort im Powerpoint drin – zur Kirche hin zeigen. Wir haben dort einen Turm, der durchgängig hoch geht, mit 26 Metern. Und dieses gründerzeitliche Haus, das Sie da sehen, hat die klassische Berliner Traufhöhe von ungefähr 19 Metern. Das heißt, es gibt da schon einen Höhenunterschied von rund sechs bis sieben Metern. Das muss man einfach feststellen, und das kann man jetzt auch nicht verschweigen oder drum herumreden, das ist einfach der Fall. Dieses Foto – Sie sehen das ja selbst und haben darauf hingewiesen, wie eng diese alte Bebauung an der Kirche dran steht. Da sind bei der Kirchgasse nur wenige Meter Abstand. Dementsprechend fällt auch der Schatten da direkt drüber, wie Sie sehen können. Die ist erheblich niedriger als die Kirche dort. Darum kann man, glaube ich, nicht herumreden. Die ist ungefähr sechs Meter niedriger.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Ihre Anmerkungen werden Sie auch im Wortprotokoll wiederfinden, und dementsprechend, wenn wir beim Protokoll sind, gebe ich auch noch mal zur Kenntnis: Ihnen liegt eine Protokollnotiz zur Drucksache 16/4140 vor – Entwurf des Bebauungsplans I-208-1. Ich lese sie der Form halber vor, damit Sie auch im Wort- und Beschlussprotokoll auftaucht:

Die Drs 16/4140 soll überarbeitet werden mit der Maßgabe, dass das Eckgebäude Haus 9 in Höhe und Form überarbeitet wird, sodass keine Beeinträchtigung der Kirche entsteht. Hierzu wird die Höhe auf 24,90 m analog zum Haus 11 festgesetzt, sodass die Traufe der Kirche mit ihren 25,50 m unterschritten wird. Die Tiefe des Hauses 9 mit nun 24,90 m wird an der Kirchenseite im obersten Geschoss auf die Tiefe bzw. Breite des Turmes der Friedrichswerderschen Kirche beschränkt (das dürften ca. maximal 10 m sein), anstelle der jetzigen Tiefe von 22,10 m.

Die Koalition geht davon aus, dass diese Protokollnotiz als Teil des Beschluss- und Wortprotokolls als Grundlage für die Erarbeitung angesehen wird.

Es gibt einen Vertagungsantrag der SPD-Fraktion, vom Kollegen Dr. Arndt. – Herr Otto!

Andreas Otto (Grüne): Vielleicht können Sie bitte noch mal sagen, wohin das vertagt werden soll. – Die Frage an die Verwaltung lautet: Diese Protokollnotiz oder dieser Antrag ist jetzt nicht näher begründet worden. Was würde das denn bedeuten, Frau Lüscher, Herr Kühne? Wenn Sie jetzt plötzlich an den Zentimetern herumoperieren sollen, bedarf das dadurch einer neuen Trägerbeteiligung? Was heißt das praktisch, und was heißt das für den Zeitverlauf? Das würde ich schon ganz gerne wissen. Man muss ja, Frau Vorsitzende, auch wissen, wenn solche Protokollnotizen schon nicht ordentlich begründet werden, was die für Folgen haben.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Otto! Ich muss dazu sagen, jetzt nicht nur in meiner Rolle als Vorsitzende, sondern auch als Mitglied meiner Fraktion: Es wurde sehr wohl im Vorfeld begründet, und vertagt ist es auf den 24. August 2011. – Zu den Verfahrensschritten – Frau Lüscher, bitte!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt; Senatsbaudirektorin): Es war ja die Frage, wie sich das räumlich auswirkt. Das würde bedeuten, dass an dieser Stelle im hinteren Bereich, also nach diesem Turm, eine Absenkung stattfindet. Dort, wo die Befensterung sehr spärlich ist, kommt diese Höhe weg, sodass dann eine Höhe unterhalb der Traufhöhe der Kirche erreicht wird – so, wie Sie das vorher auch schon angemerkt haben, dass Sie dort weiter hinten unterhalb der Kirche bleiben möchten. Vorne bleiben wir hoch, weil das auch der historischen Bebauung entspricht, wie man das in den historischen Plänen gesehen hat. Vorne gab es auch historisch einen Turm, aber nicht in Überschneidung zur Kirche selber. Das wäre dann umgesetzt das, was sich ändern würde. In Bezug auf das weitere Vorgehen kommen wir nochmals in eine verkürzte öffentliche Auslegung. – Herr Kühne, Sie ergänzen mich!

Manfred Kühne (SenStadt): Wir würden die unmittelbar Betroffenen – das ist ein sehr kleiner Kreis, natürlich vor allem die Eigentümerschaft – 14 Tage noch mal beteiligen, mit der entsprechend der Protokollnotiz geänderten B-Planfassung, und müssten damit dann noch mal in den Senat und ins Abgeordnetenhaus – also in den Bauausschuss am 24. August 2011 und in das Plenum am 1. September 2011. Das wäre die vorgesehene Zeitschiene.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Gut! – Der Antrag auf Vertagung wird aufrechterhalten. Ich sehe keinen weiteren Redebedarf. Dementsprechend lasse ich darüber abstimmen. Wer dem Antrag auf Vertagung folgen möchte, bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Koalitionsfraktionen. Wer ist dagegen? Wer enthält sich? – Bei Enthaltung der FDP, der Grünen und der CDU ist das auf den 24. August 2011 vertagt.

Punkt 5 der Tagesordnung – neu –

Vorlage – zur Beschlussfassung –

[0262](#)

Entwurf des Bebauungsplans I-B4bb für eine südöstliche Teilfläche des Geländes zwischen Stadtbahn, Rathausstraße, Spandauer Straße und Karl-Liebnecht-Straße sowie einen Abschnitt der Rathausstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Drs 16/4137

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat unserem Ausschuss im Vorfeld der Sitzung das Protokoll des Preisgerichts Redevco und eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes zukommen lassen. Ferner hat uns Herr Göpel, der Sprecher von „Nucleus – Expertennetzwerk für den Berliner Stadtkern“, eine Stellungnahme übersandt. Ebenso stehen für diesen Tagesordnungspunkt der Investor Herr Brenninkmeijer und Herr Leinemann sowie Herr Etzel von der Firma Redevco Services Deutschland GmbH für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Ich bitte aber auch um Verständnis, dass gegebenenfalls die Fragen nur einer von Ihnen beantworten kann, weil auch unsere Zeit begrenzt ist.

Ich frage vorsichtshalber noch mal: Ist die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht? – Es wird genickt. Dementsprechend wird auch zu diesem Tagesordnungspunkt eines angefertigt.

Dr. Michael Arndt (SPD): Wir haben das schon beraten, und jetzt geht es darum, ob Fragen vorliegen, die dann freundlicherweise die Eingeladenen beantworten können. Das dient der Präzisierung. Und ich finde, dann reicht es, wenn wir eine Abschlussrunde machen, und dann beschließen wir.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Jetzt stellt sich doch wieder die gleiche Frage. Wir hatten darum gebeten, dass das Projekt vorgestellt wird. Ist das jetzt geplant, dass das Projekt visuell vorgestellt wird?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Lüscher für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine entsprechende Präsentation vorbereitet. Ich würde sagen, wir machen das gleiche Verfahren wie beim vorigen Tagesordnungspunkt, nämlich die Präsentation und dann gegebenenfalls Fragen mit, wenn es geht, einer Rederunde.

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt): Herzlichen Dank! – Sehr geehrte Abgeordnete! Wir machen eine Projektvorstellung, die sich auf das Projekt bezieht, also quasi auf das, was Resultat des Wettbewerbes aus dem Jahr 2008 war. – Sie sehen hier zunächst eine Isometrie.



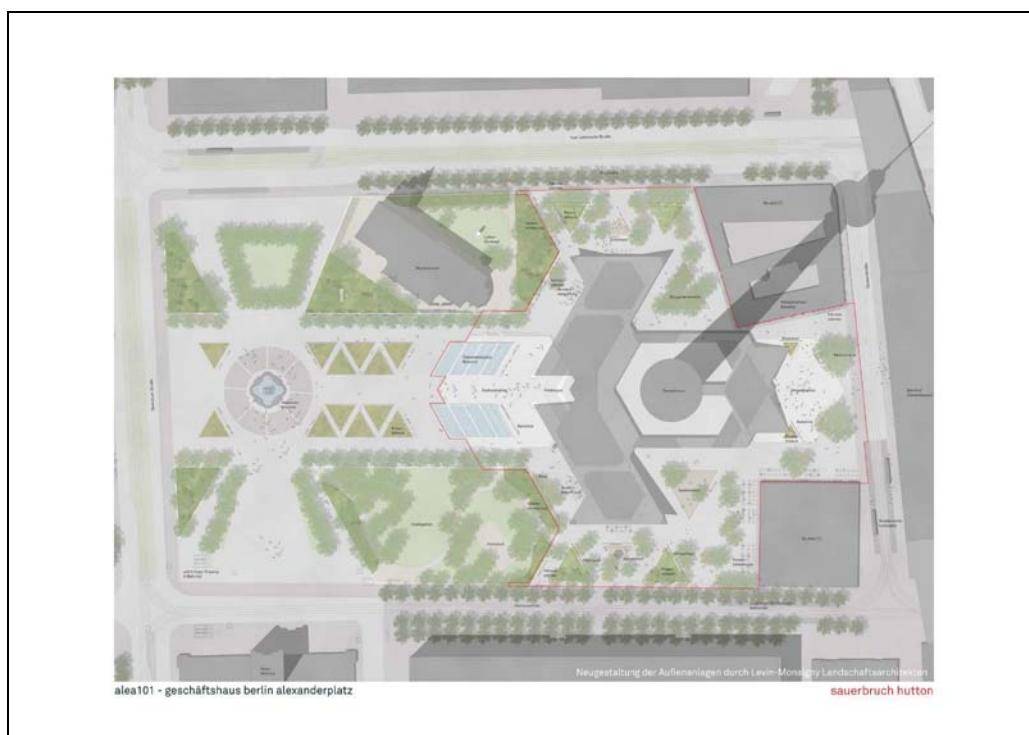
Das Nächste ist nochmals eine Situation der Dachaufsicht, in der man sehr schön sieht, dass dieser Baustein primär den Alexanderplatz fasst. Das ist auch das Ziel dieser Bebauung an dieser Stelle.



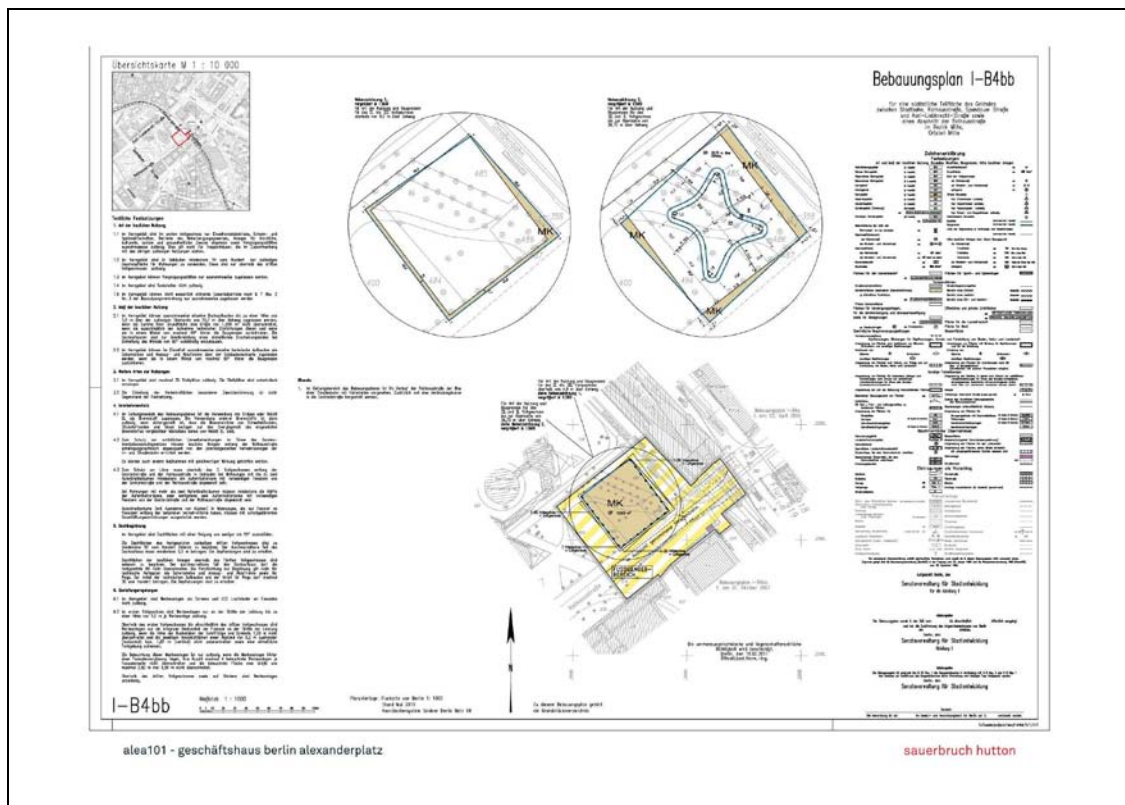
In der nächsten Darstellung sehen Sie auch, dass dieser Stadtbaustein gleichzeitig eine Aufteilung, einen Abschluss des Rathausforums zum Alexanderplatz macht, den Alexanderplatz fasst und gleichzeitig den Grünraum des Rathausforums auf dieser Seite fasst, wie man das auch bei der oberen Bebauung sieht. Es ist also eine Komplettierung einer nicht zu Ende gebrachten städtebaulichen Situation.



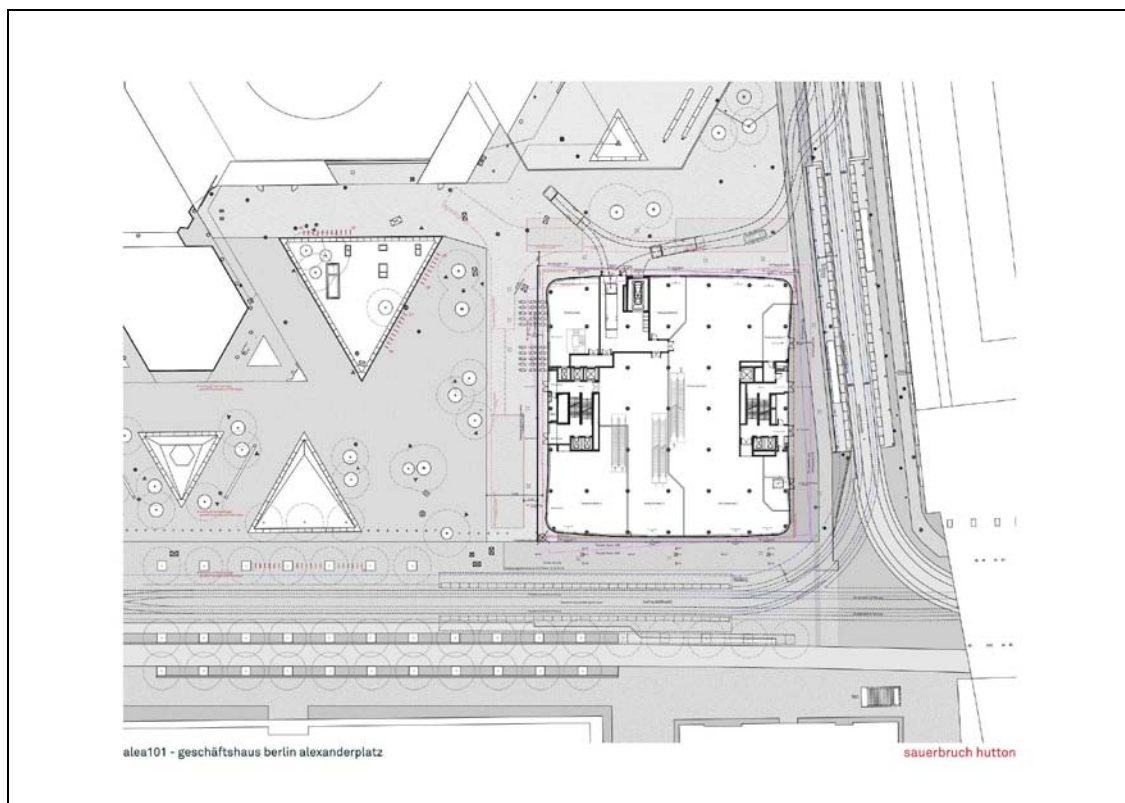
Bei der folgenden Aufsicht möchte ich Sie daran erinnern, dass eine Neugestaltung der Außenanlagen durch Levin Monsigny, die Landschaftsarchitekten, umgesetzt wird. Das setzt der Bezirk um. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fördert diese Aufwertung des Außenraumes finanziell. Es geht da eher um eine Rekonstruktion des Rathausforums, aber auch um die Erlangung einer höheren Aufenthaltsqualität. Und diese Außenraumgestaltung ist abgestimmt mit dem Bauvorhaben der Redevco.



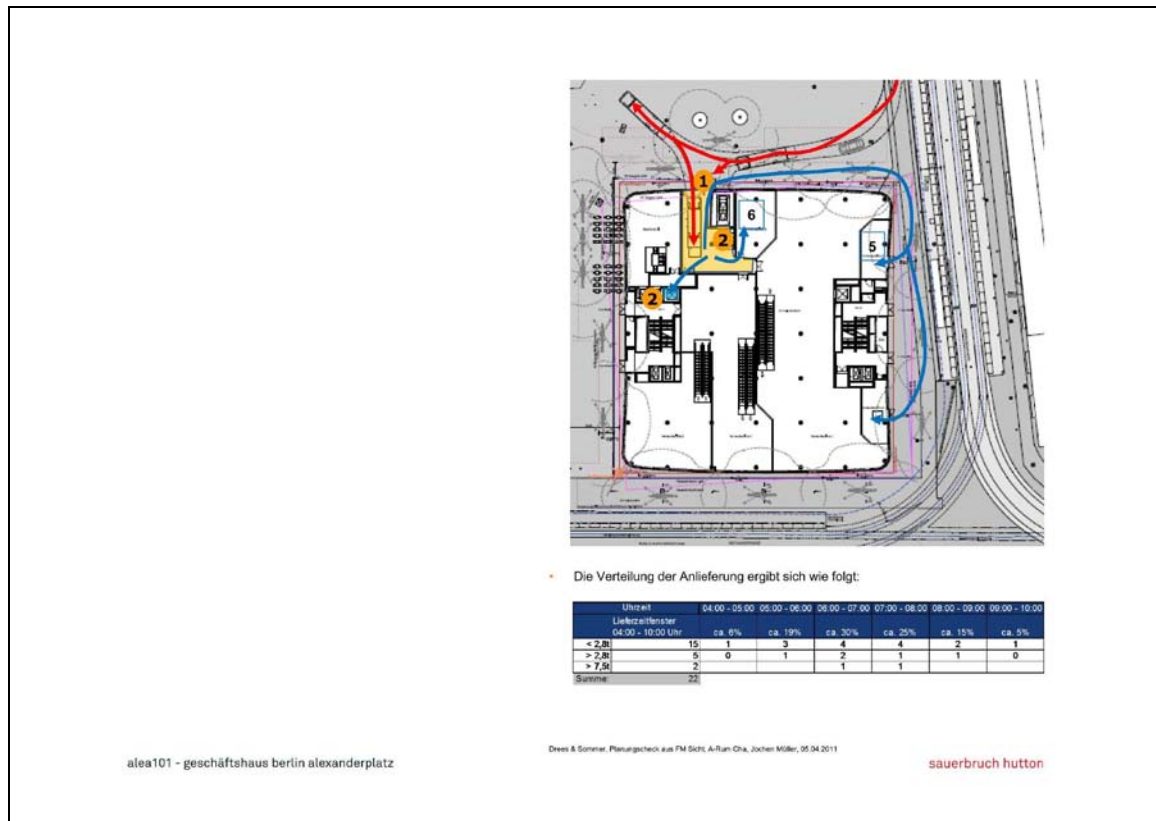
Zur Erinnerung nochmals der Bebauungsplan, aber der wurde letztes Mal schon vorgestellt. Da gehe ich jetzt nicht ins Detail, sondern ich gehe direkt auf das Projekt ein.



Im Folgenden die Erdgeschossituation, in der Sie sehr gut sehen, wie das Projekt als Solitär sich darstellt, aber gleichzeitig die wichtigen Verkehrsverbindungen, Verkehrsfunktionen, auch die Führung der Tramgleise berücksichtigt werden und dass auch die Situation einen Einfluss hat auf die Setzung des Volumens.



Die Anlieferung erfolgt von der Gontardstraße, primär über einen internen Anlieferungsbereich. Die Anlieferungen werden primär in den Morgenstunden erfolgen, wie das bei allen Handelshäusern der Fall ist.



In der folgenden Explosionszeichnung ist die geschossweise Aufteilung dargestellt. Vier Geschosse Einzelhandel, sehr flexibel in der Aufteilung, und in den oberen Geschossen umgesetzt der 14-prozentige Wohnanteil – in den obersten beiden Geschossen, mit einem Innenhof.



Primär waren Visualisierungen gefragt. Hier der Blick vom Alexanderplatz. Eine Nachtaufnahme, auf der man sieht, dass auch die bewohnten Bereiche, also die beiden Wohngeschosse sich vom Gesamtbaukörper absetzen. Das ist auch einer der wesentlichen architektonischen Elemente. Das Projekt ist in drei Bereiche aufgeteilt. Das sieht man vielleicht später.



alea101 - geschäftshaus berlin alexanderplatz

sauerbruch hutton

Ich gehe zuerst auf das Dachgeschoss ein, diese Wohnbereiche. Hier ein Blick in den Innenhof. Sie sehen zweigeschossige Wohnbereiche, die sich dann auch sehr stark in den Innenhofbereich orientieren. Eine hohe Wohnqualität mit einem sehr schönen Ausblick – auf das Rathausforum und auf den Alexanderplatz.



alea101 - geschäftshaus berlin alexanderplatz

sauerbruch hutton

In der folgenden Dachaufsicht sehen Sie auch die Dachbegrünung. Der Hof ist begrünt, und natürlich sind auch die Dachbereiche intensiv begrünt, wie es auch Sinn macht nach dem StEP Klima.



Die Ansicht von der Rathausstraße: Hier gut erkenntlich die Dreiteilung des Gesamtvolumens, die vier Geschosse Einzelhandel, ein Erdgeschossbereich, der unter dieser kubischen Anordnung eine geschwungene Fassadenform hat.



Diese Dreiteilung des Volumens bietet auch die Möglichkeit, auf die unterschiedlichen – ich sage jetzt mal – Maßstäbe an diesem Ort einzugehen. Wir sind sowohl mit größeren Bauten am Alexanderplatz konfrontiert. Die obere Kante des Gebäudes bezieht sich wiederum auf das Cubix-Gebäude. Die untere Kante des Einzelhandels und die Erdgeschosse beziehen sich z. B. auf den Pavillon des Fernsehturms. Wir sind in einem sehr heterogenen Umfeld, und das Projekt nimmt verschiedene Bezüge in diesem Kontext auf. Das war auch einer der Gründe, warum dieses Projekt vom Preisgericht ausgewählt wurde.

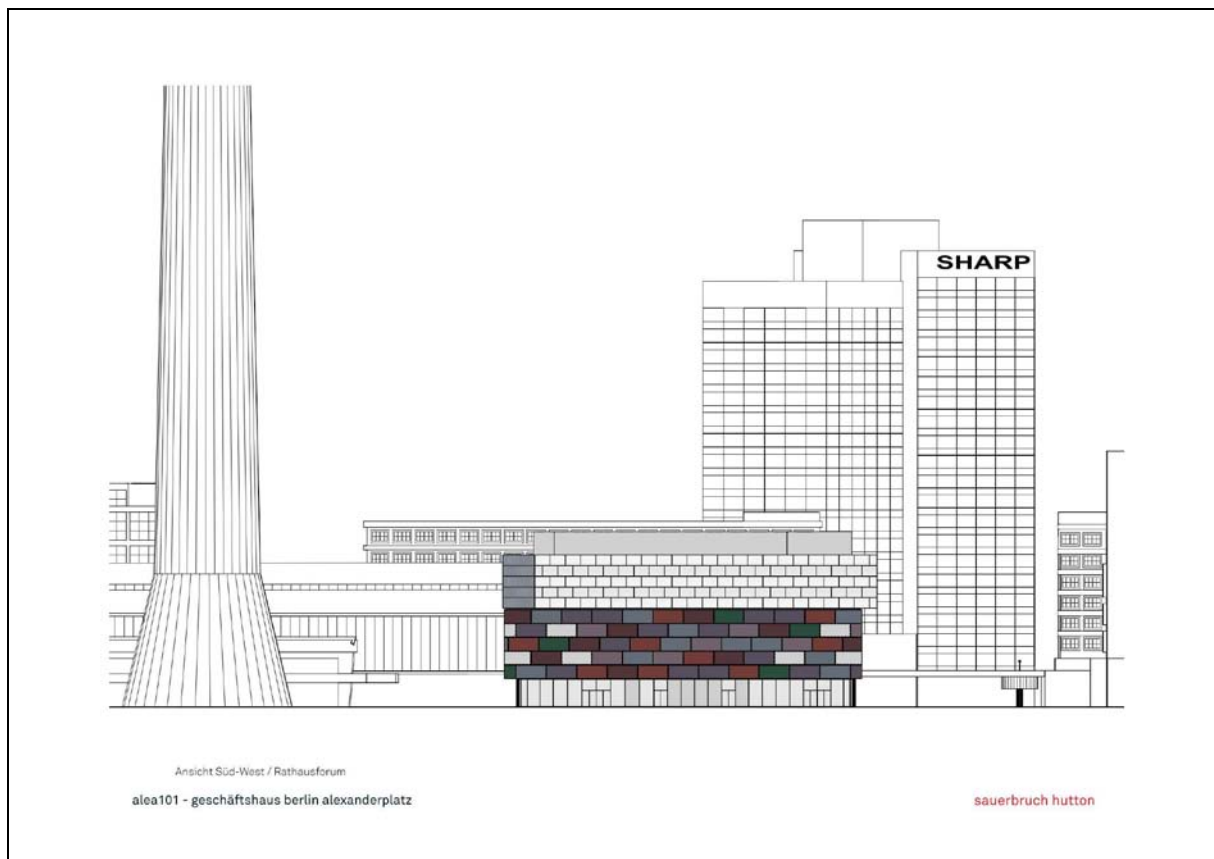
Was auch gut sichtbar ist: Die Fassade ist eine reflektierende Fassade, die mit farbigen Paneelen belegt ist. Das ist ein Thema, das vom Architekturbüro Sauerbruch Hutton sehr oft verwandt wird. Sie arbeiten oft mit Farbe. Und was das Besondere ist: Um diesem Standort auch eine gewisse Eleganz zu verleihen, sehen Sie diese golden eingelegten Symbole, die auf die Fassade verteilt sind und dadurch ein gewisses Glimmern, eine gewisse Eleganz verwenden. Das wurde auch von der Wettbewerbsjury stark hervorgehoben, dass das Thema – ein Kaufhaus, das sich auch nach außen präsentieren will – direkt in die Fassade integriert ist. In den unteren Bereichen können sich dann die einzelnen Einzelhandelsfirmen direkt anschreiben. Diese hellen Bereiche sind Fenster oder hinterleuchtete Fenster, in denen dann Werbung möglich ist. Im oberen Bereich und im Dach ist keine Werbung zulässig.

Hier jetzt noch ein Blick von der Gontardstraße, wo Sie auch sehen, dass diese Dreiteilung des Volumens Ihnen auch die Möglichkeit gibt, auf diesen kleineren Maßstab des Eingangspavillons des Fernsehturms einzugehen. Das war eigentlich auch das Besondere. Gesucht war ein Solitärbau, der sich aber auch gleichzeitig in den Kontext einordnet.



Ansicht von der Gontardstraße

Die letzte Ansicht in Richtung Alexanderplatz, wo Sie noch mal sehen, dass wir in einem sehr heterogenen Umfeld sind. Auf der rechten Seite angedeutet, das ist die Wohnbebauung, die wesentlich höher ist. Das Cubix-Gebäude würde dann etwa die Höhe des neuen Volumens aufnehmen. Sie sehen auch sehr deutlich, dass die Behrens-Bauten, die den Alexanderplatz fassen, wiederum etwas höher sind als das neue Volumen, und dadurch stellt sich dieser Solitär als Solitär dar, aber ordnet sich doch auch in einem gewissen Maße diesen denkmalgeschützten Bauten unter, damit sie weiterhin eine große Präsenz am Alexanderplatz haben.



So – das waren die Bilder.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Fragen? – Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Jetzt erst mal nur die Fragen. Meine erste Frage: Ist geplant, dass Tiefgaragenplätze nicht nur für den Lieferverkehr, sondern auch ansonsten noch für die Wohnbebauung oder die Büros darüber auch tagsüber genutzt werden? – Die zweite Frage wäre: Die Fassade sieht ja fast aus wie ein Solarmodul. Sind es welche, oder täuscht das?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Herr Brauner!

Matthias Brauner (CDU): Vielen Dank für die sehr anschauliche Ausführung! – Ich hatte nur kurz eine Frage zu der Fassade. Diese Paneele, die man dort gesehen hat, sollen das LED-Paneele sein, oder wie kann ich mir das technisch vorstellen, wie dort die Werbegestaltung durchgeführt werden soll? Das wäre der Hauptpunkt. – Diese Reliefs waren jetzt hier nicht so genau zu erkennen. Ich konnte so ein bisschen auf Ihren Ausdruck schielen. Die sind über den Beamer nicht so richtig rübergekommen. Vielleicht können Sie noch einen Satz dazu sagen.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Noch eine Frage an die Senatsbaudirektorin: Man hört immer wieder, dass über die Bebauung des gesamten Rathausforums oder von Teilen davon nachgedacht wird. Gibt es in der näheren Zukunft Planungsschritte, die Sie vorhaben? Planen Sie Anhörungen zur weiteren Gestaltung des Rathausforums, oder wie sieht es in den nächsten Jahren aus? Oder gibt es ein Gesamtkonzept, in das sich das einbettet?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Ich würde dann jemanden von Ihnen bitten, zu den Fragen Stellung zu nehmen. Wenn Sie vielleicht noch sagen, wer Sie sind!

Arnd Leinemann (Redevco Services Deutschland GmbH; Director of Portfolio and Development): Schönen Dank! – Mein Name ist Leinemann von der Redevco. Ich bin mit Herrn Etzel zusammen in dem Projekt tätig. – Zur Frage des privaten Pkw-Verkehrs: Wir haben 24 Stellplätze für den Wohnbereich und die Büronutzung in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt verläuft über die Gontardstraße, neben der Anlieferung, also integriert in die Anlieferung. Das sind 24 Pkw-Stellplätze. Zusätzlich haben wir natürlich noch die Fahrradstellplätze. Auch die Aufzugssituation in dem Haus selber ist so, dass die Leute die Fahrräder mit in die Wohnung nehmen können. Wir haben keine öffentliche Garage. Es ist also rein private Nutzung für Wohnungsmieter und die Büronutzer.

Zum Thema Solar grundsätzlich noch mal: Wir sind auch Gründungsmitglied in der DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Wir werden hier eine Zertifizierung machen nach DGNB, angestrebt ist Gold. Das ist auch schon vorgeprüft worden und möglich. Wir werden auch dort mit Geothermie, Solarthermie und PV-Anlagen auf dem Dach arbeiten. Das erstreckt sich allerdings nicht auf die Fassade. Die Solartechnik z. B. ist dann auf dem Dach auf den Technikaufbauten angedacht.

Die Werbedarstellung der Fassade war auch Teil des Wettbewerbskonzeptes und richtet sich natürlich auch nach den Erfordernissen der Mieter. Das heißt, wir werden dort nur die Marken vorsehen, die die Mieter haben möchten. Das kann mal mehr, mal weniger sein. Wir tendieren im Moment eher dazu, das nicht ganz großflächig zu machen, aber es soll – wie gesagt – in diesen goldenen Lettern erfolgen, die wahrscheinlich entweder auf die Platten geätzt oder einfach als Klebefolie gemacht werden, was eine Frage der Nachhaltigkeit ist, wie oft man dann so etwas austauschen muss.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen Dank! – Frau Lüscher!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt): Vielleicht noch zur Ergänzung: LED sind als Werbeform im Gestaltungsplan ausgeschlossen, also im Bebauungsplan – in den Festlegungen. Es wird ausgeschlossen. Das war die Frage. – Zum Rathausforum: Über das Planwerk Innenstadt wurde kürzlich wieder abgestimmt, und das Planwerk Innenstadt sieht vor, dass man diese Ecke bebaut. Ich habe das auch eingangs so erklärt, dass als Abschluss zum Alexanderplatz, aber auch gleichzeitig als städtebauliche Fassung des Rathausforums ein öffentlicher Grünraum Bestand haben soll.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen Dank! – Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Die Nachfrage wäre noch mal – – Es war nicht die Frage nach der Ecke konkret, das ist klar, das haben Sie dargestellt, sondern die Frage war: Wie sieht die weitere Planung für diesen Gesamtbereich des Rathausforums aus, der sich quasi bis zum Schlosswiederaufbau hin erstreckt? Gibt es da schon nächste Verfahrensschritte, und wie bettet sich das darin ein?

Das schließt noch mal an diese Frage an, die natürlich in der Stadt, wie Sie wissen, ständig diskutiert wird, ob man diesen Bereich wieder bebaut oder ob man ihn dauerhaft als Grünfläche belässt, und die Fragestellung, ob man in irgendeiner Hinsicht dazu kommt, sich wieder auf historische Stadtgrundrisse an der Stelle zu beziehen oder nicht. Daran würde sich auch noch mal die Frage anschließen: Wie kam es eigentlich zu dieser Baulinienfestsetzung an der Stelle, die die historische Straße um einige Meter überbaut an der südlichen Fassade, also an der zum Schloss gerichteten Fassade? Wem gehörte eigentlich das Grundstück, und gab es einen besonderen Grund dafür, dass man die Baulinie so gewählt hat und nicht anders?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Ich frage gleich noch mal im Voraus: Gibt es noch weitere Fragen, sonst würden wir wieder in die übliche Verfahrensweise kommen – eine Abschlussrunde. – Herr Otto!

Andreas Otto (Grüne): Ich wollte fragen – ich glaube, das spielte das letzte Mal hier eine Rolle –: Sie haben sich bei den Höhen z. B. bezogen auf das Kino, auf den Behrens usw. Wenn man sich mal diese Draufsicht anschaut, dann ist das Gegenüber von diesem Bau alles, was da oben an der Ecke Gontardstraße/Karl-Liebnecht-Straße steht, dieser Bestandsbau. Wie verhält er sich dazu z. B. in der Höhe?

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Ich schlage vor, wir machen jetzt die Abschlussrunde und schließen die Redeliste. – Deshalb noch mal Frau Schneider!

Astrid Schneider (Grüne): Die verkehrliche Situation erscheint uns noch nicht so ganz eindeutig. Es wird gesagt, dass morgens angeliefert wird, aber es ist doch ein relativ großer Komplex mit 19 000 m² geplante Geschäftsfläche, von denen 10 000 m² Einzelhandel sind. Sie geben an, dass Sie nur 15 Anlieferfahrzeuge pro Tag hätten. Das kann man sich eigentlich kaum vorstellen. Wie realistisch ist das eigentlich? – Der Verkehr über diese äußerst belebte Zone kommt einem doch sehr schwierig vor, denn man hat einen unglaublichen Verkehr mit Fußgängern, Fahrrädern, Straßenbahnen, die sich dort ständig bewegen. Man hat minütlich tagsüber Straßenbahnen dort fahren. Ich habe mich an der Ecke mal hingestellt und mir das angeschaut. Ist das realistisch, und wird das irgendwie eingefangen vom Senat?

Dann ist in der Begründung des B-Plans ein städtebaulicher Vertrag erwähnt. Der ist gar nicht offengelegt. Was steht da eigentlich drin? Was sind die Inhalte des städtebaulichen Vertrages? Das würden wir gerne wissen. – Wie gesagt: Warum hat man keine Rücksicht genommen auf den historischen Stadtgrundriss? Wurde eine Verkehrsuntersuchung gemacht, die darstellt, dass ein solcher Verkehr dort verträglich und kompatibel ist mit dem, was dort im Moment an Fußgängerverkehr stattfindet. – Danke!

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Zur abschließenden Beantwortung, Herr Leinemann oder einer von Ihnen! Wenn Sie sich angesprochen gefühlt haben von einer der Fragen, wenn nicht, würden wir an die Verwaltung geben.

Arnd Leinemann (Redevco Services Deutschland GmbH; Director of Portfolio and Development): Zum Thema Verkehr: Wir haben jetzt einen gewissen Vorteil, dass unsere Schwestergesellschaft die C&A Mode ist, die auch mit solchen Situationen und den Größenordnungen, von denen wir hier reden, sehr viel Erfahrung hat. Wie Sie sagen, es sind 10 000 m² Einzelhandels- und Gastronomiefläche, also Einzelhandel knapp unter 9 000 m² werden dabei herauskommen. Viele können auch, da es kleinteilig vermietet wird – – Es wird ja kein C&A, es wird auch kein Kaufhaus, es wird auch kein Shoppingcenter geben. Es werden mehrere Mietbereiche sein, kleine wie Coffeeshops mit 40 m² bis hin zu wahrscheinlich maximal knapp unter 5 000 m². Wir haben das von DS-Plan nachrechnen lassen und haben das verifizieren lassen von unserer Schwestergesellschaft, die schräg gegenüber im Berolinahaus auch einen Modeladen betreibt, dass das durchaus absolut in Ordnung ist mit der Anlieferhäufigkeit. Das Zeitfenster ist begrenzt von 6 bis 8 Uhr – die größte Häufigkeit –, und eine etwas geringere Häufigkeit bis 10 Uhr. Das müssten Sie gerade noch mal verifizieren.

Ich weiß nur aus eigener Anschauung zu der anderen Frage: Das Gebäude Nord, das – wie gesagt – diesen städtebaulichen Kontext widerspiegelt, ist auch noch etwas höher als unser geplantes Gebäude.

Städtebaulicher Vertrag: Dazu könnten Sie wahrscheinlich auch noch etwas sagen oder Herr Dr. Fleckenstein, der auch für uns mitverhandelt hat. Der liegt vor, der ist unterzeichnet. In dem haben wir uns auch einigen Pönalen unterworfen, z. B. bei nicht beginnender Bautätigkeit oder bei Nichteinhaltung des Entwurfs oder des Resultats des städtebaulichen Wettbewerbs. Man kann eigentlich ganz klar sagen: Wir als Redevco, die wir auch Grundstückseigentümer sind – Entwickler und Investor und auch Finanzierungsgeber zu 100 Prozent –, sind dort als verlässlicher Partner anzusehen, die dieses Projekt auch mit Sicherheit genau so und entsprechend den Vorgaben umsetzen werden.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Herr Brenninkmeijer!

Heinz Brenninkmeijer (Redevco Services Deutschland GmbH; Managing Director): Mein Name ist Heinz Brenninkmeijer. Ich bin von der Familie. Die Historie ist für unsere Familie sehr wichtig. Hier an diesem Standort hat 1911 das erste deutsche C&A-Geschäft eröffnet und bis heute hundert Jahre sehr erfolgreich in Deutschland Geschäfte gemacht. Jetzt befindet sich C&A auf dem Alexanderplatz, im Berolinahaus, jedoch ist das Grundstück für uns sehr bedeutend, und wir wollen, wie schon erwähnt, dort ein nachhaltiges Gebäude bauen, also nicht nur DGNB-zertifizieren, auch BREEAM-zertifizieren. Wir haben sehr viele Erfahrungen gemacht mit einem ECO-Store in Mainz. Den können Sie sich gerne anschauen. Wir sind der Investor, der

auch langfristig ein Commitment hier macht. Es ist nicht so, dass wir das ein Jahr bauen und im nächsten Jahr verkaufen. Wir wollen auch nachhaltig und langfristig investieren.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank, Herr Brenninkmeijer! – Abschließend Frau Lüscher, bitte!

Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadt): Vielen Dank! – Zum städtebaulichen Vertrag: Es wurde bereits von den Vertretern der Redevco erwähnt, primär haben wir im städtebaulichen Vertrag die Gestaltungselemente festgelegt, damit dann wirklich an dieser Stelle diese Architektur entsteht, die aus dem Wettbewerb entstanden ist, auch in einer entsprechenden Qualität. Das sind so grob die Hauptinhalte des städtebaulichen Vertrags.

Die Höhenentwicklung: Das Gebäude orientiert sich selbstverständlich in der Höhenentwicklung auch an dem Höhenverlauf auf der anderen Seite. Wir wollen nicht eine genaue Symmetrie, denn auf der anderen Seite hat man ja ein Blockrandfragment. Einfach auf der spiegelverkehrten Seite! – Ich höre, der Beamer ist bereits aus, aber ich glaube, es ist allen klar, wovon ich spreche. – Darauf hatte ja auch die Frage abgezielt. Dort steht ein sechsgeschossiges Gebäude, und in dem Sinn gibt es eine gewisse Symmetrie. Nichtsdestotrotz war es schon wichtig – das hat man auch in diesem Wettbewerbsverfahren gesehen –, dass ein Gebäude, das einen Solitär darstellt, an dieser Stelle das Gesamtensemble besser ergänzt.

Zum Rathausforum: Wie Sie wissen, ist da im Moment eine große Baustelle. Bis 2017 wird dort gebaut. Es wird gegraben. Im Moment haben wir umfangreiche archäologische Grabungen, die uns auch alle erfreuen. Wir finden viel aus der Historie, und es ist eine gute Gelegenheit, dass man sich auch an die Historie anhand der Originalfunde erinnert. Das ist sicher wichtig für die Berlinerinnen und Berliner, aber auch für die Touristen. Aus dieser Erfahrung heraus wird man dann erst später, nach 2017, planen. Vorher macht es gar keinen Sinn, irgendwelche Planungen an dieser Stelle vorzusehen. Es kann durchaus sein, dass man dann einen öffentlichen Raum gestaltet, der sich auch auf diese Spuren beziehen kann, das ist durchaus vorstellbar. Aber wie Sie ja gesehen haben, investieren wir im Moment im vorderen Bereich, der nicht von diesen Grabungs- und Umbauarbeiten betroffen ist, in die Aufwertung des öffentlichen Raumes, und der wird auch so bis nach 2017 Bestand haben, sonst müssten wir diesen Ort nicht aufwerten.

Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer: Vielen herzlichen Dank! – Wir hatten ja das Ende der Rednerliste beschlossen. Dementsprechend kommen wir jetzt zur Abstimmung über die Drucksache 16/4137, Entwurf des Bebauungsplans I-B4bb. Wer dem Bebauungsplan seine Zustimmung geben möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind Die Linke und die SPD sowie die CDU. Wer ist dagegen? – Wer enthält sich? – Bei Enthaltung von FDP und Grünen ist der Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Am Anfang der Sitzung hatten wir gesagt, alle Beschlüsse der heutigen Sitzung sind mit Dringlichkeit versehen. Dementsprechend ist auch diese Beschlussfassung mit Dringlichkeit versehen.

Ich möchte mich noch einmal recht herzlich bei allen Gästen, also auch bei denen vom vorherigen Tagesordnungspunkt bedanken, dass Sie a) hier lange ausgehalten und b) die eine oder andere Unzulänglichkeit der parlamentarischen Arbeit geduldig ertragen haben. – Vielen herzlichen Dank!

Punkt 6 der Tagesordnung – neu –

Vorlage - zur Beschlussfassung -
**über die Planreife für die Teilfläche der Änderung des
FNP „Adlershof – Nachnutzung Betriebsbahnhof
Schöneeweide“, (Ild. Nr. 08/08) im Bezirk Treptow-
Köpenick entsprechend dem Geltungsbereich des
Bebauungsplans 9-16-1 sowie
über den Entwurf des Bebauungsplans 9-16-1 für eine
Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
„Berlin-Johannisthal/Adlershof“**
Drs 16/4139

[0264](#)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung – neu –

Vorlage - zur Beschlussfassung -
**Gesetz zur Durchführung des Kapitels III der
Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen
Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die
Vorschriften für die Akkreditierung und
Marktüberwachung im Zusammenhang mit der
Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der
Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates (ABl. Nr. L
218 vom 13. August 2008, S. 30)
(Marktüberwachungsverordnungs-
Durchführungsgesetz für Bauprodukte – BauP-
MÜVDG)**
Drs 16/4129

[0271](#)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 der Tagesordnung – neu –

Antrag der Fraktion der Grünen

[0270](#)

**Wohnungsmarkt sozial gestalten (IV):
Vorkaufsrechte und Abwendungsvereinbarungen
in Erhaltungs- und Sanierungsgebieten anwenden**
Drs 16/4081

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 9 der Tagesordnung – neu –

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.