



## Runder Tisch Urbane Mitte | Protokoll

Datum: 23.09.2023, 14:00 – 18:00 Uhr

Ort: StadtwerkSTATT

Am Runden Tisch anwesend waren (v.l.n.r.):

- Maria Haberer, Fraktion 90/Die Grünen, BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Sarah Jermutus, Fraktion 90/Die Grünen, BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Kerima Bouali, Fraktion Die Linke, BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Gaby Gottwald, Fraktion Die Linke, BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Moheb Shafaqyar, Fraktion Die Linke, BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Dr. Claus-Peter Clostermeyer, Stiftung Zukunft Berlin
- Norbert Rheinländer, Nutzer\*innenbeirat Park am Gleisdreieck/ Dora-Dunker-Park
- Matthias Bauer, Initiative Gleisdreieck Retten
- Ida Duge, Initiative Gleisdreieck Retten, Architects4Future
- Dr. Philipp Schulte, Initiative Gleisdreieck Retten
- Michael Künzel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Florian Schmidt, Stadtrat Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, BA Friedrichshain-Kreuzberg
- Dr. Sebastian Kropp, Amtsleiter Stadtentwicklungsamt, BA Friedrichshain-Kreuzberg
- Dr. Markus Vogel, Team Urbane Mitte (Vorhabenträger)
- Markus Penell, Team Urbane Mitte (Planung Ortner & Ortner Baukunst)
- Benjamin Herkommer, Team Urbane Mitte
- Leo Hölscher, MöckernKiez e.V.
- Elfriede Stauss, MöckernKiez e.V.
- Volker Hofmann, Deutsche Bahn, DB Netz AG
- Holger Ludewig, Deutsche Bahn
- Jutta Rehor, Deutsches Technikmuseum Berlin
- Marco Mehlin, raumscript (Moderation)
- Carolina Crijns, raumscript (Protokoll)

### 1. Begrüßung

Herr Mehlin eröffnet die Veranstaltung, begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Ablauf. Anschließend geht der Bezirksstadtrat Herr Schmidt auf den Anlass sowie die Ziele des heutigen Runden Tisches ein. Er weist darauf hin, dass die heutige Veranstaltung keinen offiziellen Teil eines B-Plan-Verfahrens darstelle, sondern, dass es sich hierbei um eine Erörterungsveranstaltung und somit einem Angebot des Bezirksamts sowie des Vorhabenträgers handeln würde. Initiiert worden sei der Runde Tisch von der BVV. Diese wünsche sich, dass die heutigen Ergebnisse und Erkenntnisse in die weitere Planung der Urbanen Mitte Nord einfließen mögen. Der Bezirksstadtrat weist darauf hin, dass das Bezirksamt daran jedoch rechtlich nicht gebunden sei. Die

für das Verfahren relevante Facherörterung sei im Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV verortet, welche voraussichtlich im Oktober oder November stattfinden würde. Dort würde auch die Drucksache, die der BVV nun vorläge, intensiv diskutiert werden.

Es wird zunächst auf die komplexe Gemengelage des Projektes sowie die aktuelle juristische Debatte zum Rahmenvertrag hingewiesen. Diesbezüglich liegen dem Bezirksamt folgende Dokumente vor: das Rechtsgutachten von Herrn Dr. Schulte, initiiert von der Initiative "Gleisdreieck Retten"; ein Vermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; ein Vermerk des bezirklichen Rechtsamts; und ein Gutachten des Vorhabenträgers. Aufgrund der Komplexität der Themen habe das Bezirksamt sich dazu entschieden, ein externes Rechtsgutachten zu beauftragen. Ziel dieses Gutachtens ist es, eine gründliche und abschließende Prüfung herzustellen, welche Rechtssicherheit für das Verfahren, das Bezirksamt und die BVV schaffen würde.

Es wird auf ein rechtlich mögliches Szenario hingewiesen, welches dem Senat erlauben würde, das Projekt an sich zu ziehen. Wunsch des Bezirksstadtrats sei es, das B-Plan-Verfahren auf bezirklicher Ebene und gemeinsam mit den Akteuren, im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung, weiter gestalten zu können.

## 2. Das Entwicklungsgebiet Gleisdreieck

### **Präsentation: Rahmenvertrag Gleisdreieck**

Herr Künzel gibt, als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, einen Überblick zur Entwicklung des Gleisdreiecks. Er weist auf die Entstehungsgeschichte des Potsdamer Platzes hin, in der die Chancen zur Entwicklung des Parks Gleisdreiecks begründet liegen. Ausschlaggebend dafür sei der Notenwechsel aus 1994 zwischen dem damaligen Regierenden Bürgermeister von Berlin, der Deutschen Bahn AG (DBAG) als Hauptverursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) als Eigentümer der Flächen des ehemaligen Potsdamer und Anhalter Güterbahnhofs gewesen. In diesem sei vereinbart worden, Grundstücksflächen des BEV zur Herstellung des Ausgleichs für den Bau von Bahnanlagen der DBAG im Zentralen Bereich und Maßnahmen anderer Investoren am Potsdamer und Leipziger Platz an das Land Berlin zu einem festgelegten Preis zu übertragen und auf den übrigen Flächen des BEV „in noch festzulegendem Umfang“ „angemessenes“ Planungsrecht zu schaffen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung (FNP) von 1998 habe man die anschließenden Verhandlungsgespräche geführt. Vertragspartner sind damals die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Herr Künzel habe ab 2001 als Verfahrensführer auf Seiten des Senats verhandelt), das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (damals vertreten durch den Bezirksstadtrat Herrn Dr. Schulz) und die Vivico Real Estate GmbH, eine bundeseigene Gesellschaft gewesen.

Protokoll

Ziel der Verhandlungen war es zunächst, eine hochbauliche, städtebauliche, freiräumliche sowie verfahrensbezogene Lösung gleichzeitig zu erarbeiten. Dies verlief bis 2001 ergebnislos; daher habe man sich dann dazu entschieden, den städtebaulichen Rahmenvertrag auf eine abstrakte Flächenkulisse mit Nutzungszuweisungen auf der Maßstabsebene des FNP (d.h. nur auf Art und Maß der Nutzung) zu beschränken.

Anders als bei städtebaulichen Verträgen, bei denen Grundstücke z.B. für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erst dann an die Gemeinde übertragen werden würden, wenn die B-Pläne festgesetzt seien und die Maßnahmen umgesetzt worden sind, habe man hier im Anschluss an den Abschluss des Rahmenvertrages die Grundstücke an Berlin übertragen, um die o.g. Ausgleichsmaßnahmen für die bereits weitgehend realisierten Maßnahmen der DBAG und anderer Investoren, also den Park auf dem Gleisdreieck schnell bauen zu können. Damit sei klar gewesen, dass das Land Berlin die Grundstücke und den hergestellten Park später nicht zurückgeben würde. Dadurch ist der Rahmenvertrag jedoch starr und unflexibel geworden.

Es wird erläutert, wie die im Gebiet liegenden Flächen seither weiterentwickelt worden seien und wie die Zusammensetzung des heutigen Gleisdreieckparks entstanden sei. Die Urbane Mitte ist das letzte Baufeld, das nun zur Entwicklung ausstehe. Abschließend wird auf die Planung der S21 mit dem Umsteigebahnhof Gleisdreieck, der in den nächsten 10 bis 15 Jahren gebaut werden soll, eingegangen.

### **Diskussion (30 Minuten)**

Es werden Fragen aus dem Publikum sowie aus dem Runden Tisches gesammelt.

Zunächst wird die Rodung des Baufelds Süd und das anschließend durchgeführte ökologische Gutachten als ein nicht ordnungsgemäßes Verfahren deklariert.

Eine weitere Stimme aus dem Publikum regt dazu an, eine 20-jährige Planung neu zu überdenken und an zeitgemäße Bedarfe anzupassen. Mit Hinblick auf die leerstehenden Büroflächen am Potsdamer Platz wird der Wunsch nach sozialem Wohnraum geäußert. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Von der BVV wird die Nennung einer Schadenersatzsumme sowie eine Aussage über die Entscheidungsfreiheit des Bezirkes gewünscht. Ferner wird nach der Begründung einer als angemessen und marktgerecht bewerteten Fokussierung auf Büroflächen gefragt. Diese Beurteilung sei aus einem, vom Senat am 28.11.2022 veröffentlichten, Prüfbericht hervorgegangen. Außerdem wird mit der geplanten Bebauung ein Widerspruch in der vom Senat angestrebten Netto-Null-Versiegelung bis zum Jahr 2030 mit gesehen. Auch hierzu wünscht man sich eine Stellungnahme. Des Weiteren

Protokoll

wird um Auskunft über das Szenario, in dem der Senat das Projekt an sich ziehen würde, gebeten.

Herr Künzel widerspricht einer nicht ordnungsgemäß durchgeführten Rodung, in dem er anhand eines Luftbilds von 2007 erläutert, dass das Baufeld Süd deckungsgleich mit den Gleisanlagen des Postbahnhofs sei und nicht vergrößert worden wäre. Die Büronutzung begründet er durch ein Lärmgutachten des Bezirkes, aus dem hervorgegangen sei, dass man in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs keine gesunden Wohnverhältnisse herstellen könne. Außerdem sei wichtig anzuerkennen, dass eine Nachverdichtung an wichtiger Infrastruktur aus stadtplanerischer Sicht strategisch sinnvoll und weitaus klimafreundlicher sei, als auf der grünen Wiese zu bauen. Für den Senat sei es daher unumstritten, dass das Gebiet weiterentwickelt werden müsse. Aufgrund der Lärmbelästigung sei dies eben nicht durch Wohn-, sondern lediglich durch Büronutzung möglich.

Der Senatsvertreter betont nochmals, dass der Senat es als sinnvoll erachte, diesen Standort für Büronutzung zu entwickeln. Zur Schadenersatzsumme könne er keine Auskunft geben. Der Investor habe zwar eine Schätzung vorgenommen, diese könne er allerdings nicht prüfen. Um eine Berechnung des zu entstehenden Schadenersatzes vornehmen zu können, bräuchte er einen beschlossenen B-Plan oder ein B-Plan-Konzept des Bezirkes. Man müsse das alte mit dem neuen Ziel vergleichen, um eine immobilienwirtschaftliche Bewertung vornehmen zu können.

Aus dem Publikum geht der Vorschlag hervor, im Gegenzug zu den neuen Büroflächen am Gleisdreieck, einen Park als Ausgleichsfläche am Potsdamer Platz herzustellen. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Es wird die Forderung eines neuen artenschutzrechtlichen Gutachtens gestellt, da das ökologische Gutachten von Scharon als nicht ausreichend beschrieben wird. Der Umweltschutzbericht des B-Plans sei nicht aktuell, solange dies nicht erfolgt wäre.

Der B-Plan wird mit den Leitlinien des Senats und des Bezirks im Widerspruch stehend beschrieben. Diese würden darauf hinweisen, dass im Bereich der Innenstadt, Büroflächen zu reduzieren und Wohnflächen zu erhöhen seien. Es gäbe hier auf Senats- sowie Bezirksebene, eine klare strategische Festlegung, wie z.B. die Kreuzberger Mischung, in der auch Kleingewerbe zuzuweisen sei. Dazu wird sich Stellungnahme gewünscht. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Eine weitere Wortmeldung äußert sich zur Privatisierung des Eisenbahnvermögens, der Bodenspekulation, der Errichtung von Eigentumswohnungen sowie zur

Protokoll

Bodenversiegelung. Es wird die Forderung einer Entprivatisierung und Vergesellschaftung gestellt. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Aus dem Runden Tisch geht ein Dissens über die Darstellung des Gleisdreieck Parks als Nebenprodukt des Potsdamer Platzes, der genannten Flächenangaben, sowie dem geplanten Ausbau der U2 hervor. Letzterer wird als Risiko bewertet und daher für eine andere Entwicklung des Ortes plädiert.

Herr Bauer weist darauf hin, dass nach seiner Kenntnis die Idee des Gleisdreieck Park als Teil der „Grüntangente“ auf das Engagement der Bürger zurückgeht, das in den 1970er Jahren mit der BI Westtangente und der Auseinandersetzung mit der damals geplanten Autobahn „Westtangente“ begann.

Der Vertreter des Senats hält fest, dass er sich nur zu den Dingen äußern möchte, die im Verantwortungsbereich der Senatsverwaltung liegen. Das Eisenbahnvermögen zu privatisieren ist eine Entscheidung des Bundes gewesen und das Naturschutzgutachten eine Angelegenheit des Bezirkes.

In der nächsten Fragerunde wird der Hinweis gegeben, dass im Landesarchiv die im Zuge des Freianlagenwettbewerbs des Potsdamer Platzes entstandenen Biotopkartierungen sowie ein Film der Firma Feuervogel, zu finden seien. Des Weiteren wird eine Einschätzung der Mehrkosten gewünscht, die beim Bau der S21 entstehen würden, wenn die Hochhäuser des Projektes Urbane Mitte bereits existieren würden und damit die natürlichen Logistikflächen für die Baustellenabwicklung der S21 in Anspruch nehmen würden.

Der Aussage, das Gleisdreieck sei aufgrund des Lärmes für Wohnnutzung nicht geeignet, wird widersprochen. Es soll begründet werden, warum man den Wohnungen, die beim Teilabriss des Debis-Parkhauses in unmittelbarer Nähe der U2-Trasse errichtet worden seien, eine Baugenehmigung erteilt habe. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Es wird eine Erläuterung des Verkehrskonzeptes der Trebbiner Straße gewünscht. Diese Straße wird aufgrund von Veranstaltungen, der Anlieferung der STATION und der zugewiesenen Feuerwehrezufahrt als bereits ausgelastet erachtet. Es bestünde Unklarheit darüber, wie diese Straße nun auch noch als Durchfahrtsstraße für den Radverkehr erhalten könne.

Eine weitere Wortmeldung beschreibt die aus dem Rahmenvertrag hervorgehenden 100.000 m<sup>2</sup> Bebauungsfläche als „unglückliche Zahl“. Anstelle eines ausgewiesenen Kerngebiets mit Büroflächen, wird der Wunsch nach einem lebendigen Mischgebiet geäußert.

Laut Herrn Künzel würden sich alle gestellten Fragen an die Bauleitplanung des Bezirksamts bzw. an die Diskussion zwischen dem Vorhabenträger und der Deutschen Bahn richten. Die Senatsverwaltung sei in den erwähnten Belangen nicht involviert. Bezüglich des Lärmschutzes wird entgegnet, dass die Projekte am Debis-Parkhaus und das der Urbanen Mitte sich lärmtechnisch wesentlich unterscheiden würden: Bei den Wohnungen des Debis-Parkhauses seien die Wohnräume Richtung Park und alle anderen Räume (wie Abstellräume, Küchen, Bäder, Flure) Richtung S-Bahn ausgerichtet. Er weist auf die Verortung der Urbanen Mitte zwischen Fern-, S-Bahn und U-Bahn als eine von mehrseitiger Lärmbelastung betroffenen Lage hin. Auf erneute Nachfrage zur Bauleitplanung der S 21 weist Herr Künzel darauf hin, dass dies eine Angelegenheit des Vorhabenträgers und der Deutschen Bahn sei. Auch hier sei der Senat nicht beteiligt.

### 3. Inputs zum Projekt Urbane Mitte

Es folgen drei Präsentationen der Initiative Gleisdreieck Retten, vorgetragen durch Herrn Bauer, Frau Duge und Herrn Dr. Schulte.

#### **Präsentation: Abwägung der Bürger\*innenbeteiligung**

Matthias Bauer der Initiative Gleisdreieck Retten geht auf die vom Bezirksamt durchgeführte Abwägung der Bürger\*innenbeteiligung von 2021 ein. Seiner Meinung nach sei die Abwägung nicht unvoreingenommen und unparteilich gewesen. Er nennt drei Argumente des Bezirksamts, die begründet haben sollen, weshalb man gewisse Stellungnahmen in der Abwägung nicht berücksichtigt habe: lediglich explizit geäußerte Ablehnungen des Projektes seien als Ablehnung bewertet worden. Stellungnahmen, die sich auf das Gesamtgebiet, anstelle des alleinigen Baufeld Süd bezogen hätten; Stellungnahmen, die sich allgemein für den Parkerhalt ausgesprochen hätten sowie Stellungnahmen, die das Ziel des städtebaulichen Vertrags von 2005 in Frage stellten, seien weg gewogen worden. Die Identität des Ortes Gleisdreiecks sei nach seiner Auffassung geprägt durch den U-Bhf. Gleisdreieck und die Hochbahnviadukte. Die Aussage des Bezirksamts, die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt zu haben, stehe für ihn im Widerspruch zur Aufnahme der historischen Bahnanlagen in die Rote Liste bedrohter Berliner Baudenkmäler im Jahr 2023.

Des Weiteren befindet er aus Sicht der Initiative einige Gutachten des B-Plans als mangelhaft. Er nennt dazu das Gutachten zum Windkomfort. In dessen Berechnungen habe man mehrere Male, für die Modellierung ausschlaggebende Gebäude nicht berücksichtigt. Auch er erachtet das Gutachten von Scharon, das erst nach der Rodung durchgeführt worden sei, als mangelhaft.

Zur Nutzung berichtet Bauer, dass in 316 Stellungnahmen bezweifelt wird, dass tatsächlich ein Bedarf für Büroflächen vorhanden ist. In der Abwägung des

Bezirksamt würde das Gegenteil behauptet. Dies wiederum stehe im Widerspruch zu einer aktuellen Untersuchung von Jones Lang LaSalle Inc., nach der in Berlin zur Zeit 1,05 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen leer stehen, sowie 2,1 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau seien. Diese Aussage wird vom Senatsvertreter bezweifelt und daraufhin kritisiert, dass es sich bei den Leerständen eher um unteren Standard in den Außenlagen Berlins handele.

Die Nutzung (nur Gewerbe) sei gleichgeblieben. Weiter seien 100% Versiegelung geplant. Unverändert sei das Volumen mit 23.750 m<sup>2</sup>, was eine GFZ von 5,1 bedeute, 50% mehr als der städtebauliche Vertrag von 2005 vorsehe. (Ergänzung durch das Bezirksamt: Die GFZ-Angaben im städtebaulichen Vertrag setzen andere Bezugsgrößen und einen anderen Berechnungsmodus voraus).

Herr Bauer befürchtet, dass mit einer Verabschiedung des Bebauungsplans für den südlichen Teil eine Vorentscheidung für das nördliche Baufeld der Urbanen Mitte fallen könnte, wenn es dann nach §34 beplant würde. Stadtrat Schmidt betont, dass dies nicht der Fall sei und eine von Herrn Bauer benannte Stelle in der Abwägung diese Schlussfolgerung nicht zulasse.

Daher sei die Forderung der Initiative, das B-Plan-Verfahren einzustellen und eine neue offene Planung einzuleiten. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

### **Präsentation: Forderungen von Architects for Future**

Frau Duge hat zehn Forderungen von Architects for Future mitgebracht, von denen sie auf einige genauer eingehen möchte. Neben „Überdenkt Bedarfe“, wird die Forderung nach der Stärkung der Klimaresilienz gestellt. Eine Versiegelung an dieser Stelle würde dem Wunsch, aus Berlin eine Schwammstadt zu machen, entgegenstehen. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Die Forderungen „Erhaltet und schafft Raum für Biodiversität“ verweist darauf, dass anstelle Naturräume durch Baumaßnahmen zu vernichten, die Tier- und Pflanzenwelt proaktiv gefördert und geschützt werden soll. Dem würde der Leitfaden für nachhaltige Quartiersentwicklung des Büros Happold zustimmen. Demzufolge würden Stadtbäume für ein gutes Mikroklima im Quartier sorgen und die Bepflanzung von vier Baumarten empfohlen worden sein (Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche und Winterlinde). Dem stünde die Begründung des B-Plans entgegen, in welcher besagt werde, dass in den Kerngebieten MK VI und MK VII mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen seien. Sie macht deutlich, dass dies eine sehr kleine Maßangabe sei.

In der Forderung „Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv“ weist sie auf die Notwendigkeit normkonformer Rechenregelungen hin und hebt den Anspruch, sich am Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundes orientieren zu müssen.

Demnach dürfe man im theoretischen Rechenmodell zur Berechnung der Netto-Treibhausgasneutralität das sogenannte Modul D, welches lediglich informativ sei, nicht in die Berechnung miteinfließen lassen. Bei der hohen Masse an Beton, die in diesem Projekt zur Errichtung der Parkgarage, der Fundamente und der Treppenhäuser benötigt werden würden, sei eine treibhausgasneutrale Bebauung nicht möglich. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

### **Präsentation: Rechtsgutachten**

Herr Dr. Schulte, Rechtsanwalt für Umwelt- und Planungsrecht, möchte die Ergebnisse seines Rechtsgutachtens vortragen, welches auch im Internet unter [gleichdreieck-blog.de](http://gleichdreieck-blog.de) nachzulesen sei. In diesem gäbe es zwei wesentliche Aspekte: Erstens, ob ein Schadenersatzanspruch aus dem Rahmenvertrag hervorgehe. Zweitens, ob der B-Plan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“ auf Grundlage des bisherigen Verfahrens rechtmäßig beschlossen werden könne. Laut ihm sei die Antwort auf beide Fragen, nein. Ihm zufolge sei weder ein Entschädigungsanspruch der Eigentümerschaft noch eine Rechtmäßigkeit im B-Plan gegeben. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Er begründet dies mit dem Baugesetzbuch (BauGB) im Konflikt stehenden Herstellungsanspruchs des städtebaulichen Vertrags. Solch eine Vorabbindung sei laut dem BauGB unzulässig und der städtebauliche Vertrag damit unwirksam. Er meint, der damalige Notenwechsel habe mit demokratischer Planung nichts zu tun gehabt. Diese Aussagen finden aus Teilen des Publikums Beifall.

Es läge außerdem ein Konflikt mit der Gewaltenteilung des Bezirksamts bzw. des Landes Berlin vor, welches die demokratisch neu gewählte BVV nicht binden könne. Er verweist dabei auf das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) und den Bundesgerichtshof (BGH). Diesen Instanzen zufolge bestünde kein Entscheidungsanspruch.

Auch bezweifle er Herr Hellriegels Aussagen. Dies müsse im Zweifel allerdings das Gericht entscheiden. Für Herrn Schulte bedeute dies für das laufende Planungsverfahren, dass die Vorabbindung unzulässig und die Herstellung des Planungsziels rechtswidrig sei. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

### **Präsentation: Vorstellung des Entwurfs**

Der Vorhabenträger Herr Dr. Vogel erläutert die Perspektive seines Unternehmens. Nachdem er das Grundstücksangebot der Nachfolgegesellschaft der DB erhalten habe, sei er 2014 auf den damaligen Baustadtrat des Bezirks herantreten. Dieser hätte eine Verdichtung an dieser Stelle prinzipiell befürwortet. Aufgrund der hohen Komplexität des Ortes, wurde vereinbart, öffentliche Werkstätten, Öffentlichkeitsbeteiligungen und Wettbewerbsverfahren durchzuführen. 2014 habe das

Protokoll

Team Urbane Mitte demnach in 6 bis 7 Sitzungen (für Fachpublikum sowie Öffentlichkeit) organisiert. Es seien 300 bis 400 Bürger\*innen anwesend gewesen.

Er möchte der Aussagen über eine reine Büronutzung widersprechen. Auf Anfrage könne man über [urbane-mitte.de](http://urbane-mitte.de) Auskunft über die genaue Mischung zugesandt bekommen. Die Büronutzung läge bei nur etwas über 50%. Die restliche Nutzung sei für Gastronomie, Kultur, Theater, Sport und urbane Produktion vorgesehen. Zu letzterem sei ihm wichtig zu erwähnen, dass nicht nur Neubauten dafür vorgesehen seien.

Man hätte sich außerdem an den Hinweisen der Bürgerbeteiligung aus 2014 orientiert. In dieser habe man den Wunsch nach Nahversorgung, Theater und einem Schwimmbad geäußert. Auch auf die Themen der Barrierefreiheit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes sei man eingegangen: Hier hätte man extra eine Landschaftsplanung zur Urbanen Mitte anfertigen lassen, um den Raum konsumptionsfrei erfahren zu können.

Nach mehrmaliger Bezugnahme zum Modell wird Herr Dr. Vogel gebeten, das Projekt anhand des Modells zu erläutern. Das Publikum begibt sich zum Modell.

Herr Dr. Vogel betont, dass das Entscheidende bei diesem Wettbewerbsentwurf sei, dass die Urbane Mitte geöffnet werden würde. Momentan sei das Gelände noch gänzlich geschlossen. Man habe sich dazu entschieden, die gesamten Flächen, bis in den U-Bahn-Hof hinein, zu öffnen. Dort würde eine Markthalle entstehen und in den U-Bahn-Bögen, die Möglichkeiten für urbane Produktion. Er lädt nochmals dazu ein, sich die alternativen Entwürfe online anzusehen.

Herr Penell übernimmt das Wort und gibt zur Kenntnis, dass das Interessante am Entwurf, das nicht Sichtbare sei. Die durch die Infrastruktur bedingten Restriktionen würden es kaum erlauben, anders zu planen, als es nun vorgesehen sei. Es gäbe aus gesamtstädtischer Sicht außerdem keinen besseren Ort, um Stadt nachzuverdichten, als einen solchen Knotenpunkt. So sei es auch im Knotenpunktplan des Senats vorgesehen. Dies sei vor allem auch im Hinblick einer autofreien Stadt notwendig.

Er geht auf die Forderungen von Architects for Future ein und erläutert, dass es sehr schwierig sei, solche klimafreundlichen Standards herzustellen. Den Anspruch zu stellen, fände er allerdings vollkommen berechtigt. Zur Idee, reine Wohnnutzung zu planen, äußert er sich kritisch, da es sein könne, dass man in einigen Jahren feststellen würde, dass es dafür keine Bedarfe mehr gäbe. Das Gute an einem B-Plan-Verfahren sei es, dass dies komplett konjunkturunabhängig sei. Er äußert sich zum geplanten Regenwassermanagement, den Materialien der Zukunft und den Gegebenheiten des Entwurfs.

### **Diskussion**

Eine Wortmeldung hält fest, dass aus dem Publikum widersprüchliche Meinungen geäußert worden seien. Würde man an dieser Stelle beispielsweise viel Wohnraum errichten, hätte man immer noch das Problem der Verschattung. Es sei wichtig, nicht nur zu überlegen, was nicht gehen würde, sondern auch darüber zu diskutieren, was an dieser Stelle möglich wäre.

Eine langjährige Anwohnerin fände es gut, dass Anwohner\*innen ihre Interessen äußern dürften. Sie ist jedoch der Meinung, dass diese Interessen bisher gar nicht aufgenommen worden seien und plädiert daher für neue Rahmenbedingungen.

Herr Dr. Schulte betont nochmals, dass die damals getroffenen Vereinbarungen nicht gültig seien und man somit nicht dazu verpflichtet wäre, sich an diese halten zu müssen. In einer schriftlichen Bekanntgabe des Senats seien bereits Zahlen eines Schadenersatzes genannt worden. Außerdem ginge es hier nicht nur darum, ob oder wie gebaut werden würde, sondern auch darüber, wer entscheide. Dies sei bisher nicht demokratisch gewesen. Laut ihm werde momentan versucht, das Verfahren gerade zu biegen. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

[Pause].

### **Diskussion**

Die BVV hat während der Pause darum gebeten, noch einige Rückfragen zum letzten TOP stellen zu dürfen. Daher werden zunächst noch Kommentare der BVV entgegengenommen.

Es wird nochmals um eine Einschätzung der Konsequenzen gebeten, die eine Übergabe des Projekts an den Senat, mit sich ziehen würde. Herr Dr. Vogel wird gefragt, ob es vorgesehen sei, dass der Vorhabenträger auch der zukünftige Bauträger sein würde und ob die Finanzierung, mit Hinblick auf die vielen stillstehenden Baustellen, auch tatsächlich abgesichert sei. Auch an ihn adressiert wird die Frage nach einer dauerhaft rechtlichen Absicherung der Nutzungen Sport, Kultur und Theater und wer dies festlege.

Für die Linksfraktion der BVV sei das externe Rechtsgutachten von Herrn Dr. Schulte ausschlaggebend. Diese sei daran interessiert, die neu eröffneten Spielräume zu nutzen. Es werden die Spekulationsmechanismen stark kritisiert. Angesichts der großen Skepsis und Gegenwehr, sei es auch der Linksfraktion ein Anliegen, das B-Plan-Verfahren neu zu starten. Denn so wie es jetzt geplant sei, gäbe es kaum noch Einflussmöglichkeiten für die BVV. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Protokoll

Herr Künzel wird um Auskunft gebeten, warum bereits drei Zusatzverträge festgelegt worden seien, in denen der Anspruch der Bruttofläche an die die DLE (Deutsche Landentwicklung, DLE Land Development GmbH) ständig neu festgeschrieben werden würden. Es wird nochmal die Frage nach dem Vorhabenträger als zukünftigen Bauträger gestellt.

Herr Künzel äußert sich als Vertreter des Senats zu den Zusatzvereinbarungen des Rahmenvertrags. Dieser habe vorgesehen, dass die Bilanz zwischen dem Rahmenvertrag und einem möglichen Bebauungsplan zum 31.12.2012 zu erstellen sei. Zu diesem Zeitpunkt hätte es jedoch keine Möglichkeit gegeben, eine Bilanz erstellen zu können. Daher hätten die drei Vertragsparteien, der Senat, der Bezirk und die Vivico, angesichts der Verfahrensdauer, diese Frist in Zusatzvereinbarungen mehrfach verlängert. Der Bezirk ist mitbeteiligt gewesen. Zur Projektübernahme äußert er sich dahingehend, dass das B-Plan-Verfahren aufgrund der Lage an wichtiger Infrastruktur im Gesamtinteresse Berlins läge. Der Senat verfüge über das Recht, den Bezirk um eine Auskunft über einen aktuellen Verfahrensstand zu ersuchen. Diese Möglichkeit hätte der Senat genutzt. Er möchte jedoch keine Mutmaßungen darüber anstellen, ob das Projekt letztendlich in die Zuständigkeit des Senats übernommen werden würde oder nicht.

Der Bezirksstadtrat Herr Schmidt möchte nochmals auf seine einleitenden Worte hinweisen. Der Senat habe sich bereits deutlich dazu bekannt, dass er dieses Projekt aus städtebaulichen Gründen befürwortet. Das Informationsersuchen des Senats sei einer von drei Schritten, den der Senat ausüben müsste, um das Projekt zu übernehmen. Im Schreiben des Bezirks an den Senat habe man erwähnt, dass man über die Zukunft des Verfahrens mit dem Senat sprechen wolle. Gleichzeitig habe man zur Kenntnis gegeben, dass das B-Plan-Verfahren für das Baufeld Süd weiter betrieben würde. Herr Schmidt möchte jedoch davor warnen, dass bei einer Ablehnung des Baufeld Süds durch die BVV, das Verfahren des Senats neu aufgerollt werden würde und dieser das Projekt an sich ziehen würde. Er weist darauf hin, dass der Runde Tisch eigentlich als Fachgespräch intendiert gewesen sei. Dieser habe sich jedoch zu einer Veranstaltung mit Schuldzuweisungen entwickelt. Er plädiere daher nochmals dafür, zu versuchen, auf Bezirksebene "das Beste rauszuholen" und zu überlegen, wo ein Kompromiss gemacht werden könne.

Herr Dr. Vogel geht auf die an ihn adressierten Fragen ein. Er tut kund, dass der Vorhabenträger immer noch die Urbane Mitte sei. Man habe vor drei Jahren lediglich einen Finanzierungspartner hinzugezogen, nämlich die DLE. Damit widerspreche er den Vorwürfen, dass man das Projekt einfach weiterverkauft hätte. Auch alle Projektmitarbeitenden seien seit 2014/2015 gleichgeblieben. Das Einzige, was sich geändert hätte, sei die Finanzierung. Herr Dr. Vogel bestätigt, dass geplant sei, selbst Bauträger zu sein. Als mittelständischer Projektentwickler sei es genau aus diesem Grund notwendig gewesen, die DLE als Finanzierungspartner an Land zu holen. Er

betone die Transparenz und Legalität dieser Finanzierung. Es sei sicher, dass sie kein Spekulationsobjekt errichten würden.

Außerdem gibt Herr Dr. Vogel zur Kenntnis, dass kein Baubeginn stattfinden würde, solange nicht alle Nutzer festgelegt seien. Dies sei davon abhängig, wann der Bauplan festgelegt werde. Frühestens sei ein Baubeginn 2025 möglich. Bis dahin sei somit genug Zeit, um Nutzer\*innen zu finden. Zur Sicherung von Kunst, Kultur und Sport äußert er sich dahingehend, dass er nicht die genauen Einblicke in die juristischen Einzelheiten des Vertrages habe und somit nicht mit Sicherheit sagen könne, welche Nutzungen gesichert seien. Er möchte allerdings eine Aussage aus dem Jahr 2015/2016 wiederholen: Man habe sich mit der Urbanen Mitte bereiterklärt, 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> freie gewerbliche Flächen für sehr kleine Mieten an lokale Kreuzberger Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger verweist dabei auf die angrenzenden U-Bahn-Bögen hinter dem B-Part, welche aktuell für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden würden. Es seien somit nicht ausschließlich Büronutzungen geplant.

Von Seiten der BVV wird darauf hingewiesen, dass es keine gesetzte Gegebenheit sei, dass der Senat das Projekt an sich ziehen würde. Unabhängig davon, wie es um die Zuständigkeit des Projektes stünde, sei die Wirksamkeit des B-Plans jedoch eine andere: Sollte sich der B-Plan auf abwägungsrelevante Belange beziehen, müsse dieser so oder so vor Gericht überprüft werden. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall. Außerdem wird Herr Dr. Vogel darum gebeten, die gesicherten Nutzungen, die er jetzt nicht im Detail bestätigen könne, nachzuliefern, da diese Information für die BVV ausschlaggebend sei.

#### **4. Besprechung des Bebauungsplanverfahrens Urbane Mitte Süd**

##### **a) Vorstellung des Bebauungsplans „Urbane Mitte Süd“ (VI-140cab)**

Herr Dr. Kropp erläutert in seiner Präsentation, als Vertreter des Stadtentwicklungsamtes, die Chronologie der verschiedenen projektbezogenen Bebauungsplanverfahren. Er stellt die verschiedenen Bestandteile und wesentlichen Aspekte des B-Plans Urbane Mitte Süd kurz vor. Er weist außerdem darauf hin, dass es möglich sei, einen Antrag auf Akteneinsicht nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG) für den städtebaulichen Vertrag zu stellen.

Ziel des B-Plans Urbane Mitte gesamt, sei die nachhaltige Entwicklung eines Stadtquartiers mit Kerngebietscharakter an einem zentralen Umsteigepunkt. Aktuell ruhe das B-Planverfahren Urbane Mitte Nord jedoch. Sollte man hier die Arbeit wieder fortsetzen, würde dies u.a. bedeuten, dass die bestehenden Gutachten aktualisiert und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt werden würden.

Protokoll

Als er von der Erschließung des Gebiets spricht, wird eine direkte Zwischenfrage eingeworfen. Es wird Auskunft darüber gewünscht, wie man sich die Zulieferung, den Radverkehr und die neuen Nutzungen in der Privatstraße des Technik Museums vorstelle. Herr Dr. Kropp versichert, dass es ein Verkehrskonzept für den B-Plan Urbane Mitte Süd gäbe, in der trotz des Radverkehrs, der durch diese Straße gehen würde, die Sicherung der Zulieferung der STATION gegeben wäre.

Als letzten Punkt geht er auf verschiedene Gegebenheiten ein, die im städtebaulichen Vertrag Eingang gefunden haben: Niederschlagswassermanagement, eine DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) für Neubauten in Gold, angestrebt in Platin, der Bau und die Sicherung eines Geh- und Radweges, sowie die Beauftragung einer Baubiologin zur Umsetzung von Maßnahmen im Sinne des Grundwasserschutzes.. Die Vorhabenträgerin sei ferner verpflichtet, Maßnahmen zum Klimaschutz in die Aufgabenstellung eines Realisierungswettbewerbs aufzunehmen.

Zum weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens gibt Herr Dr. Kropp zur Kenntnis, dass die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mittels BVV-Beschluss in die Ausschüsse überwiesen worden sind. Im Oktober/November würde die detaillierte Auseinandersetzung folgen. Er teilt mit, dass der Bezirk dann auch auf die von Herrn Bauer in seiner Präsentation erwähnten Punkte zur Abwägung, detaillierter eingehen werden könne.

### **Diskussion**

Eine Vertreterin der AG Artenschutz/Naturfreunde stellt eine Rückfrage an Herrn Dr. Vogel bezüglich der Öffnung der U-Bahn-Bögen. Eben dort hätte man laut dem Gutachten von Herrn Scharon Haussperrlings-Gebäudebrüter entdeckt.

Es wird Auskunft zur Umsetzung der angestrebten DGNB-Zertifizierung in mindestens Gold, wenn nicht Platin, gebeten. Herr Dr. Kropp erwidert, dass die Zertifizierung sich nicht auf den B-Plan, sondern auf den städtebaulichen Vertrag beziehen würde. Zur Zertifizierung des B-Plans könne Herr Dr. Vogel in seinem Vortrag wahrscheinlich genauere Aussagen treffen. Herr Dr. Vogel bestätigt, dass es angestrebt sei, für das Bauvorhaben eine Platin-Zertifizierung zu erreichen.

### **b) Vorstellung des geplanten Wettbewerbsverfahrens**

Herr Dr. Vogel möchte als Vorhabenträger zunächst auf die Aussagen zur Grundstücksversiegelung eingehen. Ihm zufolge nach, würde dieses durch den neuen Entwurf vorerst geöffnet werden. Er stellt diesen vor und geht auf die Zufahrt in der Trebbiner Straße, die Sporthalle, sowie die geplante Gastronomie ein. Der Gewinnerentwurf von Ortner & Ortner wird damit begründet, dass dieser sehr vorsichtige Setzungen vorsähe, durch die genug öffentlicher Raum entstünde.

Protokoll

Es sei vorgesehen, die Fassaden in Gestaltung, Dimensionierung und Materialität zu optimieren. Die Integration neuer innovativer Klimafassaden sowie eine vielfältige Architektursprache sei angestrebt. Die Jury soll in Abstimmung mit dem Bezirk und dem Senat gewählt werden. Diese würden hierfür maßgebend sein.

Er erläutert den Entwurf anhand der durch den B-Plan vorgegebenen Kennzahlen. Aufgrund dieser Vorgaben gäbe es den größten Spielraum bei der Fassadengestaltung, auf die er kurz näher eingeht. Bei der Herstellung einer Null-Energie-Bilanz würden sich die Fassaden jedoch wieder ändern.

### **Diskussion**

Die abschließende Diskussionsrunde wird innerhalb des Runden Tisches geführt.

Es wird eine Erklärung der festgelegten Höhenentwicklung gewünscht. Herr Dr. Vogel erwidert, dass damit die vorgegebene maximale Höhe der Gebäude gemeint sei.

Herr Dr. Vogel widerspricht der Aussage, dass die BVV und der Stadtplanungsausschuss bislang keine Zustimmungen gegeben hätten. Die BVV habe den Aufstellungsbeschluss von 2015 bestätigt, sonst hätte man das B-Plan-Verfahren gar nicht erst starten können. Außerdem habe es etliche Präsentationen im Stadtplanungsausschuss und vor der BVV gegeben. Insgesamt habe es bis 2021, 18 Abstimmungen gegeben, mit 18 positiven Kenntnisnahmen des Ausschusses sowie der BVV, und das von fast allen Parteien. Herr Dr. Vogel bietet an, auf Anfrage über [urbane-mitte.de](http://urbane-mitte.de), eine Übersicht zusenden zu können.

Auch Bezirksstadtrat Herr Schmidt erwidert, dass diese Aussage in mehrerlei Hinsicht nicht wahrheitsgetreu sei. Dass ein parlamentarisches oder gesetzgebendes Gremium, in diesem Fall die BVV, nicht beteiligt gewesen sei, ist nicht korrekt. Er bittet das Publikum, sich nicht auf Dinge, die nicht stimmen würden, zu stützen.

Der Bezirksstadtrat ist der Meinung, dass es zum letzten TOP (4b) einen weiteren Runden Tisch geben müsse, wo der Wettbewerb nochmal besprochen werden würde. Er lädt alle Anwesenden erneut dazu ein, sich auf das Szenario einzulassen. Einer weiteren vorhin getätigten Aussage möchte er widersprechen. Es ist falsch, dass eine Festlegung des Baufeld Süds, gemäß §34 des BGBs, eine gleichermaßen hohe Bebauung in Baufeld Nord nach sich ziehen würde. Das Baufeld Süd präge nicht das Baufeld Nord. Es sei ihm wichtig, dass das Publikum nicht in die Irre geführt werde.

Herr Bauer möchte darauf hinweisen, dass für den Senat das gleiche BGB gelten würde. Daher könne auch der Senat in Erwägung ziehen, ob dieser mit einem scheinbar fehlerhaften B-Plan weiterarbeiten wollen würde. Auch der Bezirk würde dies abwägen

Protokoll

können. Herr Bauer glaubt, dass laut §34 des BGBs, der Gedanke, der B-Plan Urbane Mitte Süd könne eine Bebauung in Baufeld Nord nach sich ziehen, vorhanden sei, auch wenn er zustimmt, dass dies rechtlich vielleicht nicht durchgehen würde. Dem widerspricht Herr Schmidt vehement und verweist auf den Wortlaut der von Herrn Bauer benannten Textstelle in der Abwägung.

Herr Bauer möchte auf die im Entwurf angestrebte Treibhausgas-Neutralität bzw. -Negativität eingehen. Diese herzustellen sei selbst bei einer Bebauung mit Holz nicht möglich. Er verweist dabei auf die Norm für Öko-Bilanzierung, nach der es nicht möglich sei, Treibhausgas-neutral herzustellen. Dies ließe sich nur durch Einberechnung des sogenannten Modul D erreichen. Es gäbe jedoch zwei Gründe, warum dies nicht normgerecht sei. Erstens könne man schon getätigte CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht zurückholen, indem man Kohlenstoff in Holzform einbaue. Zweitens sei nicht vorhersehbar, was nach einem Gebäudeabriss mit dem im Gebäude enthaltenen Kohlenstoffes passieren würde.

Frau Duge stimmt der letzten Aussage von Herrn Bauer zu und möchte dieser lediglich hinzufügen, dass der Begriff „klimaneutral“ rechtlich nicht geschützt sei. Der richtige Begriff sei „nettotreibhausgasneutral“.

Herr Rheinländer möchte die Meinung der Anrainer\*innen, die Teil des Nutzer\*innenbeirats seien, geltend machen. Es gäbe laut ihm drei Kritikpunkte, die zu beachten seien. Erstens sei der Standort falsch interpretiert worden, wodurch eine falsche städtebauliche Nutzung abgeleitet worden sei. Dies läge daran, dass das Gebiet als Nahverkehrszentrum definiert worden sei. Außerdem habe der Senat im Dezember erläutert, dass ein solcher Standort verpflichtend für die Entwicklung eines Stadtteilgebietes sei. Dem widerspricht Herr Rheinländer, da es hier nur um einen personenbezogenen Verkehrsknoten gehen würde, ohne Ver- und Entsorgung. Für letzteres fehle die Straßenentwicklung. Zweitens gäbe es einen falschen Inhalt in der Entwicklung. Dieser bezöge sich auf das Nahversorgungszentrum, in dem versprochene Entwicklungen wie die Kreuzberger Mischung an diesem Punkt nicht stattfinden könnten. Der Dritte Punkt betreffe eine falsche Gestaltung. Hier Hochhäuser hinzubauen, degradiere den Park zum „Bettvorleger“. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall.

Es wird von Herrn Dr. Vogel Auskunft darüber gewünscht, ob eine Investition des Vorhabenträgers bei einer beispielsweise zweijährigen Verlängerung des Verfahrens, mit Hinblick auf den Finanzierungsplan, immer noch gegeben sei.

Eine Vertreterin der grünen BVV-Fraktion hielte das gesamte Bauvorhaben für nicht zeitgemäß. Diese Aussage findet aus Teilen des Publikums Beifall. Der BVV sei es wichtig, alle Informationen auf den Tisch zu legen. Daher begrüße sie das externe

Protokoll

Rechtsgutachten, welches nun eine neue Debatte ausgelöst habe, sowie das Format des Runden Tisches.

Der Bezirksstadtrat betont, dass es gerade bei einem so großen Projekt wichtig wäre, miteinander ins Gespräch zu kommen. Es sei geplant, demnächst einen Workshop im Kiezraum zu veranstalten, in dem es darum gehen würde, das strategische Szenario durchzudiskutieren. Er bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Kommen.