

## Kleine Anfrage Nr. 15/779

der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

### Innenstadtgrünzug am Spittelmarkt durch Bebauung zerstören?

Ich frage den Senat:

1. Wie beurteilt der Senat die nach dem Planwerk Innenstadt geplante Bebauung und damit Zerstörung des vom Spittelmarkt über den Lustgarten bis hin zum Hackeschen Markt reichenden Innenstadtgrünzugs, die den Vorgaben des Landschaftsprogramms und der Bereichsentwicklungsplanung zum Erhalt, zur Verbesserung und Erweiterung des Grünzuges entgegenlaufen?

2. In welchem Umfang entstehen durch die geplante Bebauung des Grünzuges am Spittelmarkt neue Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Wohnungen, und wie beurteilt der Senat diesen Zuwachs vor dem Hintergrund des Überschusses an 1,15 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen, ca. 450.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen und ca. 140.000 Wohnungen im Land Berlin?

3. In welcher Höhe sind Wertsteigerungen für die einzelnen Bauflächen des Grünzuges am Spittelmarkt zu erwarten, und zu welchen Preisen werden diese Grundstücke an die Investoren verkauft im Verhältnis zum Bodenrichtwert?

4. Wie beurteilt der Senat die Auswirkungen auf die Vermarktungschancen des nahegelegenen Hotel- und Dienstleistungszentrums mit 11.900 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsflächen sowie 7.700 m<sup>2</sup> Wohnungen an der Gertraudenstraße in Berlin-Mitte, das erst durch den umstrittenen Verlust durch Abriss des denkmalgeschützten Ahornblatts und den Verkauf des Grundstücks vom Land Berlin ermöglicht wurde?

5. Welche Auswirkungen erwartet der Senat durch die geplante Bebauung für die Vermarktungschancen durch zusätzliche Konkurrenz zu den von der Landesbank Berlin kreditfinanzierten Büro- und Gewerbeeinheiten

sowie Wohnungen zu Lasten des Berliner Landeshaushaltes?

6. Wie stellt der Senat das Defizit für mehr als 73.000 Einwohner im Teil Mitte des Bezirks Mitte an siedlungs- bzw. wohnungsnahen Grünanlagen in Höhe von 57 ha bzw. 13 ha nach den Richtwerten des vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Landschaftsprogramms sicher, wenn er stattdessen den Grünzug am Spittelmarkt bebaut?

7. Welche Auswirkungen hat die geplante Bebauung des Grünzuges am Spittelmarkt auf die Teilbereiche des Landschaftsprogramms (inklusive Artenschutzprogramm) Erholung und Freiraumnutzung, Naturhaushalt/Umweltschutz (insbesondere Klimaschutz und Frischluftzufuhr), Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild?

8. In welchem Umfang wird der Senat welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung des Grünzuges am Spittelmarkt zu welchem Zeitpunkt auf welchen Flächen realisieren?

9. Welche Mehrkosten würden absolut und im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten dadurch entstehen, und wie beurteilt der Senat die Alternative, dass der Uferwanderweg in anspruchsvoller Ausgestaltung unter der zukünftigen Gertraudenbrücke weitergeführt und nicht, wie vom Senat geplant, als oberirdische Straßenüberquerung über eine Ampelverbindung realisiert werden würde?

Berlin, den 23. Oktober 2002

## Antwort

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

Als ehemaliger Gelenkpunkt zwischen historischer Innenstadt und den Stadterweiterungen ist der Spittelmarkt ein stadteschichtlich bedeutender, ehemals belebter städtischer Bereich, der durch Kriegszerstörung und Abrissplanung zu einer überdimensionierten Verkehrsfläche wurde. Ziel der Planung ist eine, der historischen Bedeutung und innerstädtischen Funktion des Ortes Rechnung tragende, moderate Reurbanisierung unter Berücksichtigung und Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung.

Zu 1.: Ein Entwicklungsziel des Landschaftsprogramms ist die Neuanlage bzw. Verbesserung eines Grünzugs entlang des Spreekanals unter Einbeziehung von Parkanlagen. Diesem in einer generalisierten Breite dargestellten Grünzug widerspricht die Planung für den Spittelmarkt nicht. Mit der Wiederherstellung des Spittelmarkts als Stadtplatz wird eine neue attraktive, städtisch geprägte Grünfläche geschaffen, gleichzeitig wird der Friedrichswerder durch die geplante Bebauung vom Straßenlärm abgeschirmt und qualitativ aufgewertet. Durch die Schaffung zusätzlicher niveaugleicher Fußgängerverbindungen über den in seiner Dimensionierung und Barrierewirkung deutlich reduzierten Straßenzug Leipziger Straße / Gertraudenstraße entstehen neue attraktive Fußwege- und Sichtbeziehungen zwischen den Grünflächen und zum Uferbereich. Zusätzliche Grünflächen werden im Rahmen des geplanten Stadtumbaus am Spittelmarkt und der Gertraudenstraße durch den Park am Petrikirchplatz und einer Grünfläche auf der Fischerinsel geschaffen.

Auch die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte sieht keinen Innenstadgrünzug zum Lustgarten und zum Hackeschen Markt vor.

Zu 2.: Durch den Bebauungsplan 1-2 wird die Schaffung von rund 13.100 m<sup>2</sup> BGF für Einzelhandel, 36.300 m<sup>2</sup> BGF für Büros und 3000 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen ermöglicht. Insgesamt können rund 52.400 m<sup>2</sup> BGF realisiert werden.

Der Spittelmarkt gehört zum historischen Zentrum von Berlin und ist im Flächennutzungsplan als M 1-Fläche mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Schwerpunkt der Büroflächenentwicklung war und wird auch künftig die Innenstadt sein. Der zentral gelegene Standort Spittelmarkt ist hervorragend geeignet, neue Büro- und Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen. Investitionen an stadtplanerisch richtiger Stelle - wie am Spittelmarkt - sind weiterhin zu fördern, auch wenn an weniger geeigneten Standorten Leerstände bestehen. Der Überschuss an Büro- und Einzelhandelsflächen ist u.a. auf Entwicklungen an falschen Standorten zurückzuführen.

Zu 3.: Bei Veräußerungen durch den Liegenschaftsfonds und in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ sind Verkehrswertgutachten zugrunde zu legen. Bei der Verkehrswertermittlung wird von dem Bodenrichtwert ausgegangen. Bei Veräußerungen der derzeit als Grünflächen genutzten Grundstücke innerhalb der Entwicklungsmaßnahme (MK 3 und MK 4 im B-Plan 1-2) fließt die Differenz zwischen dem Anfangswert (Bodenrichtwert Grünland) und dem Endwert (Bauland) als entwicklungsbedingte Wertsteigerung (Ausgleichsbetrag) dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme zu. Das Land Berlin erhält darüber hinaus den Anfangswert für Grünland.

Für das außerhalb der Entwicklungsmaßnahme direkt am Spreekanal liegende Grundstück (MK 5), das gegenwärtig ebenfalls als Grünfläche genutzt wird, wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, wobei 4 Gebote abgegeben wurden. Das Angebot, das den Zuschlag erhalten soll, liegt rund 30% über dem Bodenrichtwert Bauland.

Zu 4.: Das Hotel- und Dienstleistungszentrum in der Gertraudenstraße befindet sich ebenso wie die geplante Bebauung am Spittelmarkt in einer zentralen innerstädtischen Lage in der Nähe des Auswärtigen Amtes, von Verbandsansiedlungen und des Schloßplatzes. Beide Standorte gehören damit zu einem Bereich, der auch zukünftig Schwerpunkt der Büroflächennachfrage sein wird. Daher werden beide Standorte und auch weitere zukünftige bauliche Entwicklungen im Zuge des Umbaus des Straßenzugs Leipziger Straße - Grunerstraße sowohl aus stadtplanerischer als auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht positiv beurteilt. Die im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens Spittelmarkt abgegebenen Angebote dokumentieren das Interesse von erfahrenen, langjährig erfolgreich am Berliner Immobilienmarkt tätigen Projektentwicklern und unterstützen diese Einschätzung.

Das Hotel- und Dienstleistungszentrum auf der Fischerinsel wurde bereits zu einem großen Teil vermarktet. Das Hotel ist bereits eröffnet worden. Der in begrenztem Umfang vorgesehene Bau von Wohnungen dient gleichzeitig der Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort.

Zu 5.: Der Senat erwartet keine Auswirkungen auf die Vermarktungschancen der von der Landesbank Berlin kreditfinanzierten Büro- und Gewerbeeinheiten sowie Wohnungen, da die Einflussgröße der geplanten Bebauung gemessen am gesamten Marktvolumen eher gering ist.

Zu 6.: Der Senat hält daran fest, bestehende Defizite in der Versorgung des Bezirks Mitte mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünanlagen abzubauen, wo dies mit den Zielsetzungen der Innenstadtdverdichtung vereinbar ist. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung steht die

Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin gilt das Ziel, den öffentlichen (grüngeprägten) Raum in Hinblick auf seine Gestalt- und Nutzungsqualitäten umfassend aufzuwerten. Dabei hat die Qualität des öffentlichen Raums Vorrang vor der Quantität. Die Neuanlage bzw. Neugestaltung anderer Grün- und Platzflächen im Bezirk Mitte wie Hausvogteiplatz, Lustgarten, Prinzessinnengarten, Monbijoupark, Tilla-Durieux-Park, Henriette-Herz-Park und Spreebogen sind hierfür beispielhaft.

Die Planung sieht lediglich die Bebauung eines Teilbereichs des heutigen Parkplatzes bzw. der heutigen Grünanlage direkt am Spittelmarkt vor. Ein großer Teil der bestehenden Freiflächen bleibt erhalten und wird durch das neue Baufeld am Spittelmarkt vom Verkehrslärm abgeschirmt und in seiner Gestaltung aufgewertet. Weitere neue Grünflächen entstehen durch den Stadtumbau am Molkenmarkt und der Gertraudenstraße (s.a. zu 1.).

Zu 7. und 8.: Das Landschaftsprogramm wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die Inhalte des Landschaftsprogramms werden umgesetzt, soweit sie mit anderen öffentlichen und privaten Belangen in Einklang zu bringen sind. Durch den Bebauungsplan werden wesentliche Ziele des Landschaftsprogramms wie Minderung der Barrierewirkung von Straßen, Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme realisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und der zu erwartende Eingriff konkretisiert. In Abhängigkeit vom Umfang des Eingriffs werden in Abstimmung mit dem Bezirk die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Landschaftsprogramms festgelegt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Baumaßnahmen. Eine Änderung der Ziele des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich und nicht beabsichtigt.

Zu 9.: Die Mehrkosten für einen durch die Straßenbahn befahrbaren, 38,5 m breiten Brückenbau mit 5 m breiter Fußgängerunterquerung auf der südwestlichen Brückenseite und für die Herstellung eines uferbegleitenden Weges betragen rund 690.000 €. Dies entspricht einer Kostensteigerung von etwa 10 % gegenüber der bisherigen Planung für die Gertraudenbrücke ohne Uferweg bzw. 3% der bisherigen Gesamtbaukosten für Straßen- und Brückenbau.

Die kostenmäßigen Auswirkungen eines Brückenbaus mit beiderseitigem Uferweg wurden aufgrund des nicht behindertengerecht realisierbaren Anschlusses an die Friedrichsgracht nicht untersucht.

Die Integration einer Fußgängerunterführung setzt eine größere Brückenspannweite voraus und bewirkt dadurch eine Erhöhung des Brückenüberbaus. Diese ist

insbesondere im Bereich der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung am östlichen Brückenkopf städtebaulich problematisch. Gleichzeitig sind im Rahmen des Umbaus des Straßenzugs Leipziger Straße – Gertraudenstraße großzügig dimensionierte Gehwegbereiche und mehrere lichtsignalgeregelte niveaugleiche Überwege im Platzbereich vorgesehen, so dass eine Unterquerung nicht mehr erforderlich ist.

Berlin, den 18.12.2002

In Vertretung

Dr. Stimmann

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung