

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Roman-Francesco Rogat (FDP)

vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Dezember 2022)

zum Thema:

Ein Ort der Verwahrlosung und Verantwortungslosigkeit? – Die aktuelle Situation der Alten Börse

und **Antwort** vom 06. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Januar 2023)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Roman-Francesco Rogat (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14375

vom 22.12.2022

über Ein Ort der Verwahrlosung und Verantwortungslosigkeit? – Die aktuelle Situation der
Alten Börse

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

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft überwiegend Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten. Diese ist wesentlicher Bestandteil der nachfolgenden Antwort.

1. Wie schätzt der Senat die Entwicklung am Standort Alte Börse/ Magerviehhof aus gesamtstädtischer Sicht ein?

Zu 1.: Gemäß dem im April 2019 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 gehört das Gebiet Alte Börse zur Kulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) und ist Teil des EpB-Gebiets 35 Marzahn-Süd. Der Standort liegt unweit der großen Gewerbeflächen in Marzahn-Nord und der weiter westlich gelegenen Industriestandorte in Lichtenberg. Damit sind aus räumlich-funktionaler Sicht grundsätzlich gute Voraussetzungen gegeben, diese Flächen unter angemessener Berücksichtigung verschiedener standortspezifischer Gegebenheiten (u. a. Denkmalschutz,

direkt angrenzend Heizkraftwerk Marzahn im Westen, direkt angrenzend Wohnungsbau im Osten) im Sinne des StEP Wirtschaft 2030 zu entwickeln. Der Standort erfüllt damit auch aus gesamtstädtischer Sicht eine wichtige Funktion bei der Sicherung und Aktivierung von Gewerbeflächen für kleinteilige produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Senat in den Jahren 2021/2022 die Erstellung des bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts (WIKO) in Marzahn-Hellersdorf finanziert und fachlich begleitet. Der Senat unterstützt insbesondere folgende Entwicklungsziele:

- Herstellung einer öffentlichen/ leistungsfähigen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung des Gebiets in seiner gesamten Tiefe;
- Langfristige Sicherung des Gewerbestandorts als eingeschränktes Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Status als Teil eines EpB-Gebiets;
- Stärkung des kleinproduzierenden Gewerbes und Handwerks sowie Nachverdichtung des Standorts (Aktivierung von Potenzialflächen);
- Reduzierung von Nutzungskonflikten mit angrenzender Wohnbebauung.

2. Welche Akteurinnen und Akteure haben sich dort seit dem Jahr 2010 angesiedelt, um den Gewerbestandort zu entwickeln?

Zu 2.: Am Standort Alte Börse/Magerviehhof haben sich unterschiedliche Akteurinnen und Akteure verschiedenster Bereiche angesiedelt. Dazu zählen neben Brauereien hauptsächlich Betriebe der Gastronomie, des Handwerks, etc.

3. Welche Förderung gab es für die Entwicklung des Standorts an der Alten Börse/Magerviehhof?

- a. Welche Förderungen für den Standort gab es seitens der Wirtschaftsförderung Berlins und des Bezirks Marzahn-Hellersdorf?
- b. Welche Förderung und von wem gab es für Infrastrukturmaßnahmen?

Zu 3.a und b.: Die Leitstelle für Wirtschaftsförderung des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf hat den Verein "Unternehmensnetzwerk Magerviehhof Friedrichsfelde e.V. - UNMV e.V." im Rahmen des Programms EFRE/Wirtschaftsdienliche Maßnahmen für das Projekt "Förderung der Entwicklung und des Gewerbegebietes Magerviehhof Friedrichsfelde" vom 01.07.2019 bis zum 30.09.2021 mit Fördermitteln in Höhe von insgesamt 99.040,92 EUR für nichtinvestive Maßnahmen unterstützt.

Bislang gab es keine Förderung für Infrastrukturmaßnahmen.

4. Wie hoch ist der Anteil produktionsgeprägter Gewerbetreibender auf der Alten Börse? (Bitte tabellarisch aufzählen.)

Zu 4.: Eine verlässliche Aufschlüsselung der Anteile produktionsgeprägter Gewerbetreibender ist nicht möglich, zudem von Selbständigen geführte Betriebe gewerberechtlich nicht zwangsläufig der Meldepflicht unterliegen.

5. Wie hoch ist der Anteil von Übernachtungsstätten und wie ist der aktuelle Stand der angebotenen Betten?

Zu 5.: Es wurde zum Grundstück „Zur Alten Börse 57“ eine Übernachtungsstätte, bestehend aus zwei Gebäuden mit 62 Apartments und 200 Gastbetten, genehmigt, ausgeführt und in Betrieb genommen. [Quelle: Fachverfahren eBG, Stand 03.01.2023]

6. Wie ist der Anteil von Übernachtungsstätten in Einklang zu bringen mit den ansässigen produktionsgeprägten Gewerben bezogen auf Lärm, Nachbarschaft und Parkverhalten?

Zu 6.: Hotels und andere Beherbergungsstätten sind grundsätzlich im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Der Bebauungsplan trifft hier keine Einschränkung, auch wenn es sich um ein produktionsgeprägten Bereich entsprechend StEP Wirtschaft handelt. Der Grund hierfür ist die vorhandene prägende städtebauliche Struktur.

7. Sind weitere Standortentwicklungen in Bezug auf Produktion und Übernachtung angedacht oder bereits beantragt und wie sind diese Entwicklungen bezogen auf die Umweltverträglichkeit, sowie auf die in Frage 6 erwähnten Punkte einzuschätzen?

Zu 7.: Es sind noch weitere gewerbliche Nutzungspotenziale unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorhanden. Der Bebauungsplan enthält einen Umweltbericht entsprechend Baugesetzbuch (BauBG), der die Auswirkungen der Planungen beschreibt und bewertet.

8. Wie sind die Entwicklungen bezogen auf die Anwohnenden in der Beilsteiner Straße zu bewerten?

Zu 8.: Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Bauflächen, also auch auf die Wohnbauflächen, einschließlich der Lärmbeeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Lärmkontingentierung als zumutbar bewertet.

9. Was wird getan, um die Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu verhindern?

Zu 9.: Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c sehen die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete vor. Die planungsrechtliche Sicherung der zwischenzeitlich bebauten Wohngrundstücke orientiert sich am bestehenden städtebaulich prägenden Gefüge östlich der Beilsteiner Straße. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete dient der Arrondierung des Bestandsiedlungsgebiets Friedrichsfelde-Ost mit einer Bebauung in einer kleinteiligen Baustruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohem Grünanteil. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung entlang (östlich) der Beilsteiner Straße in Verbindung mit der bereits genehmigten Umbaumaßnahme des Heizkraftwerkes an der Rhinstraße wird die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb der Geltungsbereiche der o. g. Bebauungspläne sehr eingeschränkt, da der überwiegende Teil des Emissionskontingents durch das Heizkraftwerk bereits aufgebraucht ist. Da die meisten

am Standort befindlichen Betriebe erst nach der Genehmigung der Wohnnutzung hinzugekommen sind und somit bereits Auflagen im Sinne der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Festsetzung und hier insbesondere der Lärmkontingentierung einhalten müssen, sind unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität westlich der Beilsteiner Straße nicht zu erwarten.

10. Seit dem Verkauf sind an dem Hauptgebäude der Alten Börse keinerlei Entwicklung zu erkennen. Wie ist die Entwicklung des Gebäudes einzuschätzen und liegen dazu Bauanträge vor?

11. Welche Projekte sollen in den drei Objekten Haupthaus, Beamtenhaus und Czar Hagestolz entstehen?

Zu 10. und 11.: Zu folgenden Grundstücken liegen Bauanträge vor:

- Zur Alten Börse 59: Umbau und Nutzungsänderung Gebäude für Büro, Gastronomie
- Zur Alten Börse 71/73: Errichtung Bürogebäude/Umbau und Nutzungsänderung Alte Verladestation

12. Sollte bereits ein Kauf von Haupthaus, Beamtenhaus und Czar Hagestolz passiert sein, wie hoch war die Kaufsumme, bzw. über welches Investitionsvolumen wird insgesamt für die drei Objekte gesprochen?

Zu 12.: Nach Kenntnis des Senats ist die Alte Börse im Jahr 2020 an einen privaten Interessenten veräußert worden. Zum Kaufpreis und zu geplanten Investitionsvolumina liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

13. Wie schätzt der Senat die Wirtschafts- und Kulturentwicklung am Standort insgesamt ein?

Zu 13: Der Senat unterstützt die im Entwurf des WIKO Marzahn-Hellersdorf für den Standort Alte Börse/Magerviehhof formulierten Entwicklungsziele (siehe Antwort zu Frage 1).

14. Wie schätzt der Senat die anhaltende Lagerung von Schrott und fahruntüchtigen PKWs ein und welche Maßnahmen werden und wurden bereits ergriffen?

Zu 14.: Während die BSR anfallenden Müll zügig direkt abtransportieren kann, sind die Beseitigung von Altfahrzeugen wegen des Eigentumsvorbehaltes sowie die Entsorgung von Bauschutt, die vom Straßen- und Grünflächenamt ggf. ausgeschrieben werden muss, deutlich zeitaufwändiger. Das Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf führt in dem Gebiet aufgrund der Müllablagerungen, zusätzlich zu den eingehenden Bürgerbeschwerden, regelmäßige Kontrollen durch und veranlasst die ordnungsgemäße Beseitigung durch das Bezirksamt bei Müllablagerungen auf öffentlichem Gelände. Bei Müllablagerung auf privatem Gelände erfolgt die Aufforderung zur zeitnahen Beseitigung an die jeweiligen Eigentümer.

15. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um nicht nur die optischen Beeinträchtigungen, sondern auch die Aufenthaltsqualität für die Besucherinnen und Besucher zu verbessern?

Zu 15.: Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor, bezüglich der optischen Beeinträchtigungen wird auf die Antwort zu Frage 14 verwiesen.

16. Welche Zusammenarbeit gab es mit dem Unternehmensnetzwerk Magerviehhof Friedrichsfelde seit 2018?

Zu 16.: Das mit dem "Unternehmensnetzwerk Magerviehhof Friedrichsfelde e.V. - UNMV e.V." und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf durchgeführte Projekt "Förderung der Entwicklung und des Gewerbegebietes Magerviehhof Friedrichsfelde" zielte ab 01.07.2019 darauf ab, das Image des Standorts Magerviehhof Friedrichsfelde durch die Stärkung der Eigeninitiative der ansässigen Gewerbetreibenden zu verbessern und damit die Entwicklung des Standorts als Ganzes positiv zu beeinflussen. Zu den Maßnahmen im Projekt gehörte u.a. die Erarbeitung eines Masterplans für die Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes als Grundlage für die Strategieentwicklung und Unterstützung der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen.

17. Wie ist der Zustand der Straße Zur Alten Börse? Ist die Straße mittlerweile ins öffentlich Straßenland überführt worden? Wenn nein, warum nicht?

Zu 17.: Der Zustand der Straße Zur Alten Börse muss nach letzter Prüfung als schlecht bezeichnet werden. Die Straße ist nicht als öffentliches Straßenland gewidmet worden. Es liegen derzeit keine rechtlichen und fachlichen Grundlagen vor, um die Straße Zur Alten Börse ins öffentliche Straßenland zu überführen.

18. In welchem Zustand befindet sich die Zugangsbrücke über der Straße Zur Alten Börse und welche Maßnahmen stehen in den kommenden Jahren an, um den Zustand zu sichern?

Zu 18.: Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Das Bauwerk über der Zufahrt zur Straße Zur Alten Börse befindet sich auf Privatgelände außerhalb des öffentlichen Straßenlandes und liegt nicht in der Zuständigkeit des Landes Berlin.

19. Welche Entwicklungsperspektive gibt es für den Standort zur Alten Börse 1?

- a. Welche Nutzung sieht die Deutsche Bahn hier vor?
- b. Welche Gespräche wurden diesbezüglich mit der Deutschen Bahn geführt?

Zu 19.: Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

20. Ist eine Durchwegung der Straße an der Alten Börse zur Allee der Kosmonauten geplant?

- a. Welches Konzept ist in diesem Zusammenhang für die Kröver Straße geplant?
- b. Wie werden die Anwohnenden mit einbezogen?

Zu 20.: Es ist keine direkte Anbindung der Straße an der Alten Börse an die Allee der Kosmonauten geplant. Die Straße an der Alten Börse wird im nördlichen Bereich im Kreuzungsbereich Merler Weg auf die Beilsteiner Straße geführt. Zwischen der Straße an der Alten Börse und der Beilsteiner Straße ist in Höhe Kröver Straße lediglich eine fußläufige Anbindung beabsichtigt. Das Bebauungsplanverfahren sieht eine zweistufige Bürgerbeteiligung vor. Für den südlichen Teil, den Geltungsbereich des B-Planes XXI-40c, wurde sowohl die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch § 3 Abs. 2 BauGB

entsprechend den gesetzlichen Regelungen durchgeführt. Aufgrund der erfolgten Rechtsprüfung sind Änderungen im B-Plan erforderlich. Dementsprechend wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Die Beteiligung wird ortsüblich bekanntgegeben. Für den nördlichen Teil, den Geltungsbereich des B-Planes XXI-40a, wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Offen ist die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Diese wird durchgeführt, sobald alle inhaltlichen Sachverhalte abgeklärt sind. Die Beteiligung wird ortsüblich bekanntgegeben.

21. Wie schätzt die Feuerwehr die Rettungswege auf dem Gebiet ein und wann fand dazu die letzte Begehung statt?

Zu 21.: Für die Situation der Rettungswege auf dem betroffenen Gebiet liegt die Zuständigkeit bei der örtlichen Bauaufsicht. Es fanden keine Begehungen unter Beteiligung der Berliner Feuerwehr statt. Einschränkungen sind der Berliner Feuerwehr nicht bekannt.

Berlin, den 6. Januar 2023

In Vertretung

Tino S c h o p f

.....

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe