

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 24. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 2023)

zum Thema:

Park Center zu Sorgezentrum!

und **Antwort** vom 10. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 17 174

vom 24.10.2023

über Park Center zu Sorgezentrum!

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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

Frage 1:

In wessen Eigentum befindet sich das Park Center in Treptow?

- a. Wie oft haben die Eigentümer*innen in den vergangenen Jahren gewechselt?
- b. In wessen Hand liegt das Centermanagement?

Antwort zu 1:

a.

Das Grundstück Am Treptower Park 14 befindet sich in Privatbesitz.

Bis zum Jahr 2016 war die Eigentümerin als GbR verfasst. 2018 wurde sie in eine OHG und dann in eine GmbH umgewandelt. Seit 2022 firmiert die GmbH unter neuem Namen.

b.

Dazu liegen keine Informationen vor.

Frage 2:

Wer nutzt die Räume des Park Centers aktuell (bitte einzeln auflisten)?

- a. Welche Nutzer*innen zählt das Park Center aktuell (bitte einzeln auflisten)?
- b. Wie verhält es sich mit den Laufzeiten der einzelnen Verträge (bitte einzeln auflisten)?
- c. Sind Kündigungen von Nutzer*innen geplant (bitte einzeln auflisten)?
- d. Sind Kündigungen von Seiten der Vermieter*innen geplant?

Antwort zu 2:

Dazu liegen keine Informationen vor.

Frage 3:

Wann wurde zuletzt ein Bauvorbescheid für das Park Center ausgestellt?

- a. Welche Rahmenbedingungen legte der Bauvorbescheid fest?
- b. Wie viel Fläche kann für den Bau neuer Büros maximal bereitgestellt werden?
- c. Wurde in dem Bauvorbescheid ein Teilabriss des Centers ermöglicht? Wenn ja, wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund der Klimakrise, dass ein erst in den 90ern gebautes Gebäude teilabgerissen werden soll und somit wertvolle Ressourcen verschwendet werden?
- d. Welche Bedingungen sind aus Bezirk und Land an den Bauherrn gestellt worden und wie werden diese begründet?
- e. Ist eine verbindliche Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für das umliegende Areal beschlossen worden? Wenn ja, in welchem Umfang und welche Rolle spielt die A100?
- f. Wurden die Anwohner*innen am Prozess beteiligt? Wenn ja, in welcher Form und welche Aspekte wurden berücksichtigt? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 3:

a.

Wie bereits der Beantwortung der Fragen im Rahmen der Drucksache 19/13826 zu entnehmen, erteilte das Bezirksamt am 03.11.2022 einen positiven Bauvorbescheid für den Abriss von 3 Gebäuden (Parkgarage, Büro, Einkaufszentrum) und den Neubau von 8 Gebäuden, mögl. Nutzung: Geschäft, Büro und Verwaltung, Wohnen, Fitnessstudio, Einzelhandel. Das beantragte Bauvorhaben beinhaltet Einzelhandel im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, der eine Verkaufsfläche von bis zu circa 8.500 m², aufgeteilt in circa 6.400 m² großflächiges Gewerbe und circa 2.100 m² kleinflächiges Gewerbe aufweist.

Das Vorhaben stellt somit auf eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen - ursprünglich rd. 20.300 m² auf nunmehr 8.500 m² - um rd. zwei Drittel ab. Sowohl ein Supermarkt (Vollsortimenter) als auch ein Drogeriemarkt sind weiterhin Bestand der Planung. Im Hinblick auf die bisherige sehr hohe Verkaufsflächenausstattung und Verkaufsflächendichte/ EW (0,81) im Ortsteil erfolgt mit der nunmehr geplanten Größenordnung für den Standort eine Annäherung der Ausstattung vergleichbarer Ortsteilzentren. Die Sicherung der Nahversorgung – vorzugsweise durch einen Vollsortimenter – sowie weiterer Einzelhandelsangebote und

gewerbliche Nutzungen (Büro, Dienstleistung u.a.) sind somit wesentliche Forderungen des Bezirks, die durch das Konzept auch aufgegriffen worden sind.

b.

In einem Bauvorbescheid werden nur die Bauvoranfragen rechtsverbindlich beantwortet, die der Antragstellende stellt. Maximal zulässige Werte lassen sich daraus nicht ableiten. Mit dem erteilten Bauvorbescheid wurde dem Antragsteller versichert, dass innerhalb der Geltungsdauer des Bauvorbescheids eine Büronutzung auf einer Geschossfläche von bis zu circa 36.500 m² planungsrechtlich zugelassen werden kann.

c.

Ja, der Bauvorbescheid ermöglicht einen Teilabriss. Auch aus Sicht des Bezirksamts ist eine Bestandsnutzung/ -umbau, soweit möglich, sinnvoller als Abriss/ Neubau. Eine solche Bewertung findet jedoch in einem Genehmigungsverfahren keinen Raum. Nach aktueller Rechtslage obliegt die Entscheidung im Umgang mit der sog. Grauen Energie allein in den Händen des Bauherrn.

d.

Eine Bauvoranfrage muss so gestellt sein, dass sie sich mit „ja“ oder „nein“ beantworten lässt. Ein Bauvorbescheid darf nur in wenigen Ausnahmefällen mit Nebenbestimmungen versehen werden. Der im vorliegenden Fall erteilte Bauvorbescheid enthält keine Bedingungen. Eine Teilfrage nach der Zulässigkeit der Tiefgarage konnte nicht beantwortet werden, da die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme auf Basis der eingereichten Unterlagen nicht abschließend prüfbar war.

Der Bauvorbescheid enthält jedoch umfangreiche Hinweise. Diese betreffen:

- Partizipation: Bei einem Bauvorhaben in dieser Größe wurde eine frühzeitige und regelmäßige Partizipation der Bürger*innen gefordert.
- Überprüfung Lieferverkehr und Einhaltung Gebot der Rücksichtnahme
- Eine Forderung nach einer klimagerechten Bauweise unter Berücksichtigung Oberflächen-Albedo, Energetische Gebäudesanierung, Dach- und Fassadenbegrünung, sommerlicher Wärmeschutz.
- Des Weiteren wurde die Verwendung von nachhaltigen und/oder recycelten Baumaterialien dringend empfohlen.
- Weitere Hinweise: Die funktionsbedingten Erschließungsflächen wie Zufahrt und Wege sowie Terrassen sind zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen als öffentlicher Belang unversiegelt anzulegen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit, wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind zu vermeiden.
- Hinweise auf den geschützten Baumbestand, Vermeidungsgebot
- Hinweise auf Artenschutz
- Optimierung Zufahrt
- Anordnung Feuerwehraufstellflächen auf dem privaten Grundstück

Für die Errichtung der neuen Bebauung und Nutzungsänderung bestehen seitens der Autobahn GmbH Bedenken zur Zulässigkeit des Vorhabens. Es ist zu klären, ob diese Vorhaben in der Bauverbot- und Baubeschränkungszone zulässig sind. (Federführung obliegt hier dem Fernstraßenbundesamt).

e.

Verkehrliche Fragen waren nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

f.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit obliegt gemäß § 25 VwVfG und den Leitlinien für Partizipation dem Vorhabenträger. Schon im Vorfeld des Bauvorbescheids hat das Bezirksamt auf die notwendige Partizipation der Anwohnenden, ein Verkehrskonzept insbesondere für den anfallenden Lieferverkehr sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen hingewiesen.

Frage 4:

Wurde ein Bauantrag für das Park Center gestellt? Wenn ja, wann und in welchem Umfang?

Antwort zu 4:

Nein.

Frage 5:

Ist dem Senat bekannt, ob die Pläne für den Umbau des Park Centers verändert wurden? Wenn ja, wie bewertet der Senat die neuen Pläne?

Antwort zu 5:

Am 14.03.2023 hat sich der Projektentwickler mit einem neuen Architekturbüro im Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick vorgestellt. Es wurden neue Planungen präsentiert, welche vom erteilten Vorbescheid abweichen. Der geplante Einzelhandel ist weiterhin Bestandteil der Planungen. Im weiteren Verlauf gibt es regelmäßige Abstimmungen zwischen dem Fachbereich Stadtplanung, Bauaufsicht und dem Architekturbüro. Ziel ist es, mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und darauf zu reagieren sowie die weiteren beteiligten Fachbehörden frühzeitig zu informieren und somit eine abgestimmte Grundlage für das spätere Bauantragsverfahren zu schaffen. Ein genauer Zeitplan ist uns nicht bekannt. Sicher ist, dass weitere Abstimmungen sowohl mit dem Bezirksamt als auch mit unterschiedlichen Fachbehörden auf Senats- und Bundesebene notwendig sind.

Frage 6:

Wird weiterhin der Abbau sowie der Neubau des Park Centers forciert?

Antwort zu 6:

Der Abbruch/ Neubau wird nicht „forciert“. Die Entscheidung darüber trifft der Bauherr, siehe oben.

Frage 7:

Wie viel Leerstand gibt es im Park Center?

- a. Welche Vorhaben sind vorgesehen, um dem Leerstand entgegenzuwirken?
- b. Liegen Informationen zum Zeitpunkt der Neuansiedlung durch einen Vollsortimentversorger im Park Center vor?
- c. Wie positioniert sich der Senat zum vielfachen Leerstand im Park Center?
- d. Welche Unterstützung könnte der Senat dem Bezirk zukommen lassen?

Antwort zu 7:

Die Immobilienverwaltung sowie das Vermiet- und Flächenmanagement gehören zum Tätigkeitsbereich des Centermanagements. Der Senat hat zu diesen unternehmensbezogenen Informationen keine Erkenntnisse bzw. kann in die einzelunternehmerischen Entscheidungen nicht eingreifen. Gleichwohl sind die strukturellen Veränderungen in den Berliner Zentren und Einkaufsstraßen dem Berliner Senat bewusst, so dass dieser die Einrichtung eines Zentrenpfeils plant, um Strategien zur Entwicklung des Handelsstandortes Berlin zu entwickeln. Hierzu sollen u.a. die Themen Nutzungsmischungen, Leerstandsmanagement und die verstärkte Integration von öffentlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen gehören.

Frage 8:

Sollen im Anbetracht der Schließung des Ärztehauses in Plänterwald Räume für Ärzt*innen berücksichtigt werden?
Wenn ja, in welchem Umfang?

- a. Sind Signale seitens des Bezirks bekannt, dass im heutigen Park Center ein medizinisches Versorgungszentrum gewünscht wäre? Wie positioniert sich der Senat hierzu?
- b. Welche Unterstützung könnte der Senat dem Bezirk zukommen lassen?

Antwort zu 8:

Dazu liegen keine Informationen vor. Gegen ein medizinisches Versorgungszentrum bestehen planungsrechtlich keine Bedenken.

Die Entscheidung darüber und entsprechende Veranlassung liegen jedoch in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers. Bisher ist eine solche Intention nicht bekannt.

Berlin, den 10.11.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen