

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 15. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Januar 2024)

zum Thema:

Das Parkcenter und die Autobahn

und **Antwort** vom 1. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Februar 2024)

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/ 17 849
vom 15.01.2024
über Das Parkcenter und die Autobahn

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

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:

Liegt dem Land Berlin oder dem Bezirk Treptow-Köpenick eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau des Parkcenters (Am Treptower Park 14) vor und wie wurden diese jeweils beschieden bzw. in welchem Verfahrensstand befinden sich diese?

Antwort zu 1:

Wie bereits der Beantwortung der Fragen im Rahmen der Drucksachen 19/13826 sowie 19/17174 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, mögliche 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.

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 nicht bekannt.

Frage 2:

In welchem Umfang liegen die einzelnen Nutzflächen derzeit im Parkcenter vor? (Bitte tabellarisch nach Wohnen, Büronutzung, Einzelhandel/Dienstleistungen, Verkehr sowie Technik auflisten.)

Antwort zu 2:

Seit der Errichtung des Parkcenters wurden ca. 80 Vorgänge zur Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung registriert. Die Bauakten aus den Jahren 1996-1999 befinden sich allesamt im Bauarchiv und wurden bislang nicht digital archiviert. Das elektronische Baugenehmigungsverfahren (eBG) ist erst seit 2012 im Einsatz. Zur Beantwortung der Frage ist eine aufwändige Recherche im Bauarchiv erforderlich, was in der für die Bearbeitung von Schriftlichen Anfragen gesetzten Frist nicht möglich ist.

Frage 3:

Welche Nutzflächen sind durch den derzeitigen Eigentümer im Zuge des Umbaus geplant? (Bitte tabellarisch nach Wohnen und Wohnkonzept, Büronutzung, Einzelhandel/Dienstleistungen, Verkehr sowie Technik auflisten.)

Antwort zu 3:

Das gemäß Bauvorbescheid geplante 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 rund zwei Drittel ab. Sowohl ein Supermarkt (Vollsortimenter) als auch ein Drogeriemarkt sind weiterhin Bestand der Planung.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat derzeit den Bedarf an Büroflächen im Bereich Alt-Treptow?

Antwort zu 4:

Hierzu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 5:

Soll für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden? (Antwort bitte begründen.)

Antwort zu 5:

Nein, ein Bebauungsplan soll nicht aufgestellt werden. Es besteht kein Planerfordernis.

Frage 6:

Welche Unterlagen wurden vom Eigentümer bzw. Bauherren angefordert, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt hat derzeit keine Grundlage, Unterlagen vom Eigentümer bzw. Bauherren anzufordern, da kein Verfahren anhängig ist.

Frage 7:

Welche Gebäudeteile sollen im Zuge des Umbaus abgerissen, neu gebaut oder wesentlich geändert werden?

Antwort zu 7:

Gemäß Vorbescheid Nr. 2022 / 2634 vom 03.11.2022 ist der Abriss von 3 Gebäuden (Parkgarage, Büro, Einkaufszentrum) sowie der Neubau von 8 Gebäuden (Geschäft, Büro und Verwaltung, Wohnen, Fitnessstudio, Einzelhandel) geplant. Das neue Architekturbüro prüft, ob Teile der Parkgarage, des Gebäuderiegels entlang der Eisenstraße sowie entlang der Beermannstraße erhalten werden können.

Frage 8:

In welchem Abstand von der BAB100 befinden sich die geplanten Baumaßnahmen?

Antwort zu 8:

Dem Bezirksamt ist nicht bekannt, in welchem Abstand sich die geplanten Baumaßnahmen von der BAB100 befindet. Laut Aussage des beteiligten Architekturbüros waren das Fernstraßenbundesamt und die Autobahn GmbH für die Bauherren nicht erreichbar, um die genaue Lage, die Zu- und Abfahrt sowie den Abstand zu ermitteln. Durch den Bauherren wird weiterhin der Kontakt gesucht.

Frage 9:

Liegen die geplanten Baumaßnahmen in der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz bzw. in der Zone mit einem Genehmigungsvorbehalt durch das Fernstraßenbundesamt oder die Autobahngesellschaft des Bundes (AdB)? (Bitte Abstände benennen und Antwort begründen.)

Antwort zu 9:

Ja, die Baumaßnahmen liegen in der Zone mit Genehmigungsvorbehalt gem. Bundesfernstraßengesetz (innerhalb von 100 m).

Frage 10:

Tangiert die geplante Baumaßnahme den Planungsprozess des 17. Bauabschnitts der BAB100? Falls ja, in welcher Weise? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 10:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 11:

Gab es bereits einen Austausch zwischen dem Eigentümer bzw. Bauherren, den zuständigen Stellen des Landes Berlin und dem Fernstraßenbundesamt bzw. der AdB zum Bauvorhaben? Falls ja, mit welchem Ergebnis bzw. mit welchem derzeitigen Bearbeitungs-/Verhandlungsstand? Falls nein, warum nicht und wann ist damit zu rechnen?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt hat dem Eigentümer bzw. Bauherren empfohlen, sich im Vorfeld mit dem Fernstraßenbundesamt in Verbindung zu setzen. Laut Aussage des beteiligten Architekturbüros waren das Fernstraßenbundesamt und die Autobahn GmbH für die Bauherren nicht erreichbar. Durch den Bauherrn wird weiterhin der Kontakt gesucht.

Frage 12:

Wie hat sich der Bodenrichtwert für das Grundstück Am Treptower Park 14 seit 1990 entwickelt, wann wurde die letzte Festsetzung dafür getroffen und wie unterschied sich der beim letzten Eigentümerwechsel realisierte Verkaufswert hiervon? (Bitte anhand konkreter Zahlenwerte belegen.)

Antwort zu 12:

Gemäß § 196 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte werden demnach nicht für einzelne Grundstücke ermittelt, sondern für größere zusammenhängende Gebiete.

Das Grundstück „Am Treptower Park 14“ war in der Vergangenheit unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen zugeordnet. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte (BRW) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. In dieser Tabelle ist ebenfalls aufgeführt, welcher Bodenrichtwertzone (mit welcher gebietstypischen Nutzungsart und GFZ) das Grundstück jeweils zugeordnet war.

BRW zum	BRW	BRW-Zone	gebietstypische Nutzungsart	gebietstypische GFZ
31.12.1990	-			
31.12.1992	1.500 DM/m ²		G	2,0
31.12.1994	1.500 DM/m ²		G	2,0
31.12.1995	1.200 DM/m ²		G	2,0
31.12.1996	1.200 DM/m ²		G	2,0
31.12.1997	1.000 DM/m ²		G	2,0
01.01.1999	900 DM/m ²		G	2,0
01.01.2000	900 DM/m ²		G	2,0
01.01.2001	900 DM/m ²		G	2,0
01.01.2002	410 €/m ²	2002	G	2,0
01.01.2003	350 €/m ²	2002	G	2,0
01.01.2004	310 €/m ²	2002	G	2,0
01.01.2005	270 €/m ²	2002	G	2,0
01.01.2006	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2007	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2008	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2009	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2010	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2011	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2012	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2013	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2014	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2015	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2016	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2017	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2018	1.100 €/m ²	2101	M ₁ * - Einzelhandelszentrum	4,0
01.01.2019	2.000 €/m ²	1716	W	2,0
01.01.2020	2.500 €/m ²	1716	W	2,0
01.01.2021	2.500 €/m ²	1716	W	2,0
01.01.2022	3.000 €/m ²	1716	W	2,0
01.01.2023	2.700 €/m ²	1716	W	2,0
01.01.2024	noch nicht veröffentlicht			

Erläuterung der Abkürzungen in der Tabelle:

G	Flächen, die auch für dienstleistungsorientiertes Gewerbe genutzt werden können
M ₁	Bodenrichtwert für ein Einzelhandelszentrum, bei dem die angegebene GFZ auch die Geschossfläche der Stellplätze berücksichtigt
W	Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung
GFZ	Geschossflächenzahl

Der Beantwortung der Frage, wie sich der beim letzten Eigentümerwechsel realisierte Verkaufswert vom letzten ermittelten Bodenrichtwert unterscheidet, stehen Datenschutzgründe entgegen.

Frage 13:

Ist dem Senat bekannt, dass sich die Wohnungsmieter:innen im Gebäude mit sehr hohen Nebenkostennachforderungen konfrontiert sehen und diese möglicherweise auf die Umlegung der hohen Betriebskosten für das in weiten Teilen leerstehende Gesamtgebäude zurückzuführen sind und wie plant der Senat die Mieter*innen zu unterstützen?

Antwort zu 13:

Hierzu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor. Der Senat hat den Bezirk um Stellungnahme gebeten. Eine Antwort ist bislang nicht eingegangen.

Berlin, den 1. Februar 2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen