

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Tamara Lüdke (SPD)**

vom 16. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2024)

zum Thema:

**Welche Zukunft steht dem Mauritiuskirchcenter (MKC) in Lichtenberg bevor?**

und **Antwort** vom 12. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Tamara Lüdke (SPD)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 18 056  
vom 16.01.2024  
über Welche Zukunft steht dem Mauritiuskirchcenter (MKC) in Lichtenberg bevor?

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage bezieht sich insgesamt auf eine bezirkliche Angelegenheit und der Senat hat keine Kenntnisse über das Gebäude und etwaige Anträge dazu. Insofern kann der Senat hierzu auch keine Bewertungen abgeben. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher den Bezirk Lichtenberg von Berlin um Stellungnahme gebeten. Es werden daher im Folgenden die Antworten wiedergegeben, die der Bezirk Lichtenberg übermittelt hat. Das Vorgehen des Bezirks, für das Gebiet einen Rahmenplan aufzustellen, wird vom Senat begrüßt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Das Mauritiuskirchcenter (MKC) hat eine besondere Bedeutung in der Frankfurter Allee Süd. Jahrzehntelang war es als Einkaufs-, Aufenthalts-, aber auch Durchgangsort ein fester Bestandteil für die Nachbarschaft. Im Einzugsgebiet leben 10.000 Menschen. Mit seinen kleingliedrigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten (u.a. Schwangerschafts- und Familienberatung, Sportkurse) bot das MKC eine gute Ergänzung zum nahe gelegenen Ring-Center.

2019 übernahm Euroboden GmbH übernahm die baufällige und von Vandalismus gezeichnete Immobilie und plante seinen Umbau.

Im Sommer 2020 gab es dazu erste Gespräche mit dem Bezirk. Das Bezirksamt Lichtenberg und auch die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg sahen das Vorhaben als sehr unterstützenswert an. Das Center sollte durch den Umbau langfristig als Nahversorgungs- und Gesundheitsstandort gesichert werden. Dafür wurden die Vertragskündigungen der bisherigen Mieter\*innen vorerst in Kauf genommen. 2021 gab es dann durch das beauftragte Architektenbüro „Sauerbruch Hutton“ konkrete Überlegungen für die Neugestaltung des Centers mit folgendem Zeitplan: Für 2022 war eine Planungsphase vorgesehen (Bauantrag, öffentliche Genehmigungen,

Abstimmungen mit Stadtplanungsamt, Bauaufsicht und BVV). Ab 2023 sollte Ausführungsphase beginnen (Baugenehmigung und Baubeginn). Die Fertigstellung des Umbaus wurde für 2025 angepeilt. Dazu ist es allerdings nie gekommen. Euroboden GmbH ist insolvent und das MKC steht seit Mai 2023 leer.

Frage 1:

Wie beurteilt der Senat den derzeitigen Zustand des Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf Statik und Nutzbarkeit?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Lichtenberg hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer. Zur Standsicherheit kann keine Auskunft erteilt werden, da kein Gutachten zum aktuellen Zustand vorliegt.

Bei einer Kontrolle am 11.10.2023 wurde festgestellt, dass das Gebäude ordnungsgemäß verschlossen ist. Es konnten keine Mängel festgestellt werden. Der Zutritt für Unbefugte ist nicht ohne weiteres möglich. Eine Gefahr für die Öffentlichkeit geht von dem Gebäude nicht aus.“

Frage 2:

Welche Pläne hat der Senat für die zukünftige Nutzung des Gebäudes bzw. sind dem Senat Pläne zur künftigen Nutzung bekannt? Welche Bedarfe der umliegenden Großwohnsiedlung berücksichtigt der Senat dabei?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Lichtenberg hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Im September 2023 hat der Bezirk Lichtenberg ein städtebauliches Rahmenplanverfahren für das Plangebiet Frankfurter Allee Süd (Großwohnsiedlung und angrenzende gewerbliche Bereiche entlang der Buchberger Straße) begonnen. Aktuell laufen die Endarbeiten für die Arbeitsphase der städtebaulichen Analyse. Aus dem bisherigen Arbeitsprozess kann für den Standort des MKC das Ergebnis gezogen werden, dass weiterhin der Bedarf nach einem Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie sowie gesundheitlichen, sportlichen, kulturellen und sozialen Angeboten besteht. Damit wird die Zielsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Lichtenberg (Beschluss der BVV Lichtenberg vom 23.06.2011) bestätigt, für das in Rede stehende Grundstück ein Nahversorgungszentrum zu erhalten und zu stärken.

Zudem verläuft eine zentrale fußläufige Wegeverbindung über das Grundstück durch die bauliche Anlage des Mauritiuskirchcenters. Sie greift die von der Kreuzung Frankfurter Allee / Möllendorffstraße abgehende Wegeföhrung auf, die durch den Durchgang der Wohnscheibe Frankfurter Allee 120/142 führt, und ermöglicht kurze Fußwege zwischen dem S-/U-Bahnhof Frankfurter Allee und der Großwohnsiedlung.“

Frage 3:

Der Leerstand des Centers beeinflusst den gesamten Kiez. Es gibt regelmäßige Beschwerden wegen Vermüllung und auch Fäkalien in den Hauseingängen der Umgebung. Unbelebte und ungenutzte Plätze, wie es der Vorplatz des MKC seit Mai 2023 ist, geraten schnell in eine Negativspirale. Wie bewertet der Senat die Belastung für das Wohnumfeld und was unternimmt er für die Wiederbelebung des MKC?

**Antwort zu 3:**

Der Bezirk Lichtenberg hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirk ist die Unzufriedenheit der Anwohnenden mit dem Leerstand des MKC bekannt. Zuletzt wurde auf der ersten Öffentlichkeitsveranstaltung zum Start des Rahmenplanverfahrens durch die anwesenden Anwohnenden das MKC als städtebauliches Defizit mit den o. g. Missständen benannt. Das Bezirksamt teilt die Auffassung.

In der Konzeptphase des städtebaulichen Rahmenplans sollen vertiefende städtebauliche Überlegungen für den Standort MKC und Umfeld getätigt werden. Der städtebauliche Rahmenplan oder auch vertiefende städtebauliche Konzepte stellen informelle Planungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dar, die bestehende Baurechte nicht verändern können. Mittelfristig wird für Teilbereiche des Rahmenplangebiets eine verbindliche Bauleitplanung in Erwägung gezogen.“

**Frage 4:**

Wie bewertet der Senat einen Umbau oder eine Sanierung des MKC? Welche Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein?

**Antwort zu 4:**

Der Bezirk Lichtenberg hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Ein Umbau oder eine Sanierung des MKC unter den o. g. nutzungsstrukturellen Maßgaben wird vom Bezirk grundsätzlich begrüßt.“

**Frage 6:**

Welche Bauvoranfragen für das Gebäude sind dem Senat bekannt und von wem? Welche Bauvorhaben (Umbau, Sanierung, Abriss, Neubau) sehen die Bauvoranfragen genau vor? Welche Option bewertet der Senat als beste Lösung für den Standort?

**Antwort zu 6:**

Der Bezirk Lichtenberg hat hierzu mitgeteilt:

„Im September 2023 wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Gegenstand des Antrages war der Rückbau des bestehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses. Antragstellerin war die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co.KG. Der Antrag wurde von der Antragstellerin im Oktober 2023 zurückgezogen.

Seit Oktober 2023 liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Bearbeitung vor. Antragstellerin ist die Hilpert MSK GmbH & Co.KG. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Weitere Bauvoranfragen zum Grundstück Mauritiuskirchstr. 3 liegen nicht vor.

Das Bezirksamt bittet um Verständnis, dass es sich zu laufenden Antragsverfahren nicht äußern kann.“

**Frage 5:**

Wie bewertet der Senat einen Abriss des MKC? Welche Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein?

Frage 7:

Nach der Insolvenz des Eigentümers, Euroboden GmbH, befindet sich das MKC in der Insolvenzmasse. Der Insolvenzverwalter wird das MKC an den Höchstbietenden veräußern. Wann ist mit einer Veräußerung zu rechnen? Inwiefern ist dabei die Baumasse auf dem Grundstück strittig?

Frage 8:

Plant der Senat den Erwerb des Gebäudes oder den Bezirk Lichtenberg beim Erwerb zu unterstützen?

Frage 9:

Wurde durch den Senat geprüft, ob im Rahmen der Veräußerung im Insolvenzverfahren das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter gezogen werden kann? Zu welchem Ergebnis kommt die Senatsverwaltung?

Antwort zu 5 und 7-9:

Es wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

Berlin, den 12.02.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen