

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 30. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. August 2026)

zum Thema:

**Zum verkauften BImA-Grundstück Landsberger Allee 378/ Alte Rhinstr./
Pyramidenring (IV)**

und **Antwort** vom 21. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26806

vom 30. Juli 2026

über Zum verkauften BImA-Grundstück Landsberger Allee 378/ Alte Rhinstr./ Pyramidenring
(IV)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Welchen aktuellen Sachstand gibt es zur Entwicklung des ehemaligen BImA-Grundstücks Landsberger Allee 378 / Alte Rhinstraße / Pyramidenring, insbesondere hinsichtlich Eigentümerstruktur, Nutzungsabsichten, Bauvorbescheid, Bauanträgen bzw. Baugenehmigungen und Zeitplan?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt einen positiven Vorbescheid vom 14.02.2025 für die Errichtung eines Rechenzentrums im Pyramidenring. Es liegen keine Bauanträge für das Grundstück vor.

Es liegen sowohl für die Landsberger Allee 378 als auch für die Alte Rhinstraße keine aktuellen Anträge vor. Auch ist kein neuer Sachstand für das ehemalige BIMA-Grundstück in Bezug auf Nutzungsabsichten, laufende Anträge oder Zeitpläne bekannt.

Eine Aussage zu bauaufsichtlichen Vorgängen kann nur anhand konkreter Adressangaben erfolgen. Eine Abfrage für ein ganzes Quartier ist ohne diese Vorgaben mit dem elektronischen Fachverfahren nicht möglich. Grundstücksbezogene Eigentümerstrukturen werden als solche nicht erfasst und können somit nicht ausgewertet werden.“

Frage 2:

Welche Kenntnisse hat der Senat über das vorläufige Insolvenzverfahren der Censar Pyramidenring GmbH, der nach Presseberichten ein Grundstück an der Landsberger Allee 378 gehören soll, und seit wann liegen dem Senat oder dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf entsprechende Informationen vor?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Diese Information wurde im Juni 2026 über die Pressestelle des Bezirkes an das weitere Bezirksamt herangetragen. Weitere Kenntnisse liegen dem Bezirk nicht vor.“

Frage 3:

Welche Auswirkungen hat das vorläufige Insolvenzverfahren nach Einschätzung des Senats auf die weitere Entwicklung des Grundstücks, insbesondere auf die geplanten Büro-, Gewerbe- und Rechenzentrumsnutzungen?

Antwort zu 3:

Die Auswirkungen können im aktuellen Stand nicht bewertet werden.

Frage 4:

Welche Gespräche, Abstimmungen oder sonstigen Kontakte haben seit Januar 2026 zwischen dem Eigentümer, der Projektgesellschaft, verbundenen Unternehmen, dem vorläufigen Insolvenzverwalter, dem Bezirk, Senatsverwaltungen, Berliner Forsten, Denkmalschutzbehörden, Netzbetreibern, möglichen Kreditgebern oder weiteren Beteiligten stattgefunden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Am 13.04.2026 fand auf Wunsch der Poier Consulting als Vertreterin der Eigentümer ein Gespräch mit der Bezirksbürgermeisterin und der Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung statt, in dem eine geänderte Planung für das Rechenzentrum vorgestellt wurde. Aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange wurde keine Zustimmung zu den geänderten Planungen in Aussicht gestellt.“

Frage 5:

Wird weiterhin das 2022 vorgestellte Vorkonzept „Campus Pyramidenring“ verfolgt, das Büro, Gewerbe sowie ergänzende Nutzungen wie Kita, Gastronomie und Service vorsah, oder wurde dieses Konzept ganz oder teilweise durch die Planung eines Rechenzentrums ersetzt?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Vorkonzept „Campus Pyramidenring“ von 2022 ist eine unverbindliche Studie des Eigentümers und entspricht in weiten Teilen den Vorstellungen des Bezirkes zur Entwicklung des Gebietes. Der bestehende campusartige Charakter des Areals mit seiner lockeren und offenen Bebauung bildet weiterhin die Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die angefragte Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kita) im Bebauungsplangebiet wurde geprüft. Der Bezirk sieht aufgrund der angestrebten gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes und der Lage abseits von Wohngebieten hierzu keine planerische Möglichkeit. Eine betriebliche Kita kann im Rahmen der GE-Ausweisung unter Vorliegen geeigneter Rahmenbedingungen ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus sind entsprechend der GE-Ausweisung gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie, Service in einem nachgeordneten Umfang denkbar.

Die Errichtung des Rechenzentrums bezieht sich auf eine südwestliche Teilfläche des Gebietes und konnte mit der Gesamtentwicklung in Einklang gebracht werden.“

Frage 6:

Welchen aktuellen Sachstand gibt es beim Bebauungsplanverfahren XXI-23, insbesondere hinsichtlich des Zeitplans, der angekündigten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im ersten Halbjahr 2026, Änderungen am Bebauungsplanentwurf und möglicher Anpassungen aufgrund des vorläufigen Insolvenzverfahrens?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist aktuell für Herbst 2026 vorgesehen. Das Insolvenzverfahren hat sich nicht auf das städtebauliche Konzept und die Inhalte des Bebauungsplanes ausgewirkt.“

Frage 7:

Welche städtebaulichen Ziele verfolgen Senat und Bezirk aktuell für das Areal, insbesondere hinsichtlich Gewerbeentwicklung, Denkmalschutz, Freiraumstruktur, Grünachsen, öffentlicher Zugänglichkeit, sozialer Infrastruktur, Energieversorgung, Verkehr, Klimaresilienz und Regenwassermanagement?

Antwort zu 7:

Der FNP stellt für den Standort gewerbliche Baufläche mit dem Lagesymbol „Energie“ dar. Das Grundstück liegt im Gebiet 35 „Marzahn Süd“ des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Städtebauliches Ziel aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Erhalt des Campuscharakters und der Sicht- und Wegebeziehungen. Eine Nachverdichtung ist möglich, sollte sich jedoch an der Kubatur der Denkmale orientieren und nicht maßstabsprengend wirken.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Planung soll zu einer räumlich ausgewogenen und langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur beitragen. Neben der Sicherung von produktionsgeprägten Bereichen und der

Aktivierung von bestehenden Flächenpotenzialen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange gehören insbesondere die langfristige Sicherung von Flächen für die Ver- und Entsorgung mit Schwerpunkt auf der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Regenwasserbewirtschaftung, eine leistungsfähige Verkehrsanbindung und die Verbesserung der gebietsinternen Erschließung sowie auch die Sicherung von Grün- und Freiflächen zu den Zielen der Planung.

Die Sicherung einer öffentlichen Gebietszugänglichkeit ist aufgrund des Gebietscharakters planerisch nicht vorgesehen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden städtebaulichen Strukturen,
- Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale in den dafür geeigneten Bereichen,
- Wahrung der Funktionsfähigkeit der GE-/GI-Gebiete unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes,
- Sicherung und Gewährleistung der bestehenden Energie- und künftigen Wärmeversorgung,
- Sicherung der Niederschlagsentwässerung und Verbesserung der ökologischen Qualität des anfallenden Regenwassers durch natürliche Aufbereitung (z.B. durch Retentionsbodenfilter),
- Sicherung der Anbindung an die umgebenden Straßenverkehrsflächen sowie Klärung der inneren Erschließung über private Grundstücksflächen.“

Frage 8:

Welche städtebaulichen Verträge, Durchführungsverträge, Erschließungsverträge oder sonstigen Vereinbarungen zu Kostenübernahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Leitungsrechten, Verkehrsanlagen, Waldumwandlungen, Denkmalschutzaufgaben oder öffentlichen Wegebeziehungen bestehen oder werden vorbereitet, und welchen Stand haben diese vor dem Hintergrund des vorläufigen Insolvenzverfahrens?

Frage 9:

Welche Risiken sieht der Senat, dass durch wirtschaftliche Schwierigkeiten der Projektgesellschaft planungsrechtliche Sicherungen, Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, denkmalpflegerische Verpflichtungen oder sonstige öffentliche Belange verzögert, nicht umgesetzt oder auf die öffentliche Hand verlagert werden könnten?

Antwort zu 8 und 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Städtebauliche oder sonstige Verträge befinden sich derzeit nicht in Vorbereitung. Alle relevanten planungsrechtlichen Aspekte werden mit dem Bebauungsplan verbindlich geregelt. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte gelten unabhängig von der derzeitigen Eigentumssituation und stellen im Wesentlichen sicher, dass sowohl die weiterhin bestehenden Anlagen des IPH (Verwaltungsgebäude im GE 2 sowie die Werksanlagen

im GI 1) als auch die neu zu bebauenden Flächen des GE 4 über die bestehende Gebietszufahrt mit Anschluss an die Alte Rhinstraße angebunden sind.

Die Umwandlung der Waldflächen (Flurstücke 150, 152, 159) in eine neue Nutzung entsprechend Bebauungsplanfestsetzung erfolgt zum Zeitpunkt des konkreten Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Berliner Forsten.“

Frage 10:

Welchen aktuellen Sachstand gibt es zum Umgang mit den denkmalgeschützten Strukturen auf dem Gelände sowie zu Vorgaben für Gebäudehöhen, Sichtachsen, Grünachsen, Abstandsflächen und den Erhalt der campusartigen Bebauung?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die denkmalpflegerischen Anforderungen in Bezug auf eine sensible bauliche Verdichtung, insbesondere unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen, Sichtachsen und Grünachsen, wurden mit allen beteiligten Behörden und betroffenen Eigentümern:innen intensiv abgestimmt und im Bebauungsplanverfahren abschließend berücksichtigt.“

Frage 11:

Welchen aktuellen Sachstand gibt es zum Waldstatus der Flurstücke 150, 152 und 159, zum angekündigten weiteren waldfachlichen Gutachten für Flurstück 152 sowie zu vorgesehenen oder beantragten Waldumwandlungen und Kompensationsmaßnahmen?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Flurstücke 150 und 159 liegen waldfachliche Gutachten vor. Für das Flurstück 152 wird derzeit das waldfachliche Gutachten erarbeitet und wird Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sein. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf der Grundlage der waldfachlichen Gutachten zum Zeitpunkt des konkreten Baugenehmigungsverfahrens mit den Berliner Forsten im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung abgestimmt.“

Frage 12:

Welche Auswirkungen hätte das geplante Rechenzentrum auf Energiebedarf, Stromnetz, Abwärme, Wasserbedarf, Kühlung, Klimaresilienz und Regenwassermanagement, und gibt es ein Konzept zur Nutzung der Abwärme?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu können derzeit keine Aussagen getroffen werden.“

Frage 13:

Welche verkehrlichen Auswirkungen werden durch die geplanten Nutzungen erwartet, insbesondere auf Landsberger Allee, Alte Rhinstraße und Pyramidenring, und welche Maßnahmen sind zur Sicherung des Fuß- und Radverkehrs, zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie zur Erschließung des Plangebietes vorgesehen?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bebauungsplan XXI-23 sieht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Abschnitte der Alten Rhinstraße sowie des Pyramidenrings, welche bereits öffentlich gewidmet sind und dementsprechend nachrichtlich übernommen werden. Um die Erschließung weiterer Teile der Industrie- und Gewerbegebiete sicherstellen zu können, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.

Darüber hinaus soll eine ca. 150 m² große Teilfläche eines privaten Eigentümers (Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk) am Knoten der Landsberger Allee und des Pyramidenrings zur Sicherstellung der benötigten Aufstell- und Abbiegeflächen für Rechtsabbieger*innen als Straßenverkehrsfläche gesichert werden. Durch die bezirkliche sowie auf Landesebene betriebene Planung zum Ausbau und der Verbesserung der Radwegeinfrastruktur als auch zum Ausbau der Aufstell- und Abbiegeflächen am Knotenpunkt der Landsberger Allee mit dem Pyramidenring sind diese Flächen unverzichtbar. Die Herleitung und Begründung für die Inanspruchnahme der Flächen ist aus der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan abgeleitet.“

Frage 14:

Welche Möglichkeiten prüft oder nutzt der Senat, um bei einer Insolvenz, Verwertung, Weiterveräußerung oder Neuordnung der Eigentümerstruktur Einfluss auf eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals zu nehmen, etwa durch Vorkaufsrechte, Sicherungsinstrumente, städtebauliche Verträge, Konzeptverfahren, landeseigene Zwischenerwerbe oder sonstige Maßnahmen?

Antwort zu 14:

Der Senat sieht gegenwärtig keine Handlungserfordernisse.

Berlin, den 21.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen