

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stephan Lenz (CDU)

vom 14. September 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. September 2017)

zum Thema:

Bestandsschutz für parkverträgliches Gewerbe im Mauerpark

und **Antwort** vom 06. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Okt. 2017)

Senatsverwaltung für
Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Herrn Abgeordneten Stephan Lenz (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12314
vom 14. September 2017

über Bestandsschutz für parkverträgliches Gewerbe im Mauerpark

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

Frage 1:

Wer hat wieso und zu welchem Zeitpunkt die Entscheidung getroffen, dass die Gewerbetreibenden im Mauerpark (Mauersegler, Schönwetter und Flohmarkt) die von ihnen bereits angemieteten Flächen nicht kaufen dürfen?

Antwort zu 1:

Das Land Berlin, vertreten durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und das Bezirksamt Mitte hat im Jahr 2012 mit der CA Immo Deutschland GmbH den sogenannten „Mauerparkvertrag“ verhandelt. Ziel des Landes war es, neben einer Bebauung nördlich des Gleimtunnels auf der Fläche zwischen dem Gleimtunnel und der Bernauer Straße eine Grünanlage als Erweiterung des Mauerparks zu entwickeln und in diese bestehende Gewerbenutzungen mit Bezug zur Parkanlage (zwei Gastronomienutzungen, Flohmarkt und Blumenhandel) zu integrieren.

Um die Einflussmöglichkeiten des Landes Berlin bei einem Verkauf der Flächen über planungsrechtliche Instrumente hinaus zu sichern, wurde die Verkaufsabsicht im September 2012 aufgegeben. Die Entscheidung zu dieser Änderung haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und das Bezirksamt Mitte gemeinsam mit der CA Immo getroffen.

Frage 2:

Wer hat wieso und zu welchem Zeitpunkt die Entscheidung getroffen, dass die Gewerbetreibenden im Mauerpark (Mauersegler, Schönwetter und Flohmarkt) die von ihnen genutzten Flächen nicht als Erbpachtgrundstücke erwerben können?

Antwort zu 2:

Verschiedene Probleme mit der damaligen Flohmarktnutzung führten in 2014 dazu, dass die CA Immo in Abstimmung mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Mitte den Flohmarktbetrieb neu ausgeschrieben und an einen neuen Betreiber vergeben hat.

Die Entscheidung des Landes Berlins, gegenüber der CA Immo nicht mehr auf den zunächst vorgesehenen Abschluss von Erbbaurechtsverträgen zu bestehen, ist im Sommer 2015 einvernehmlich zwischen Vertretern des Bezirksamtes Mitte, des Bezirksamtes Pankow und der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefallen.

Diese Entscheidung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass nicht sichergestellt werden konnte, dass die unter der Antwort zur Frage 1 genannten Ziele für eine Dauer von 30 Jahren sichergestellt werden können.

Frage 3:

Auf welcher rechtlichen Grundlage soll das Interessenbekundungsverfahren für die Gewerbeflächen im Mauerpark erfolgen und ist die Durchführung eines solchen Verfahrens zwingend erforderlich?

Antwort zu 3:

Der Senat verfolgt das Ziel, den parkaffinen Nutzungen insbesondere der Gastronomie langfristige Entwicklungsperspektiven zu geben. Mit den bestehenden Verträgen, die sehr kurze Kündigungsfristen beinhalten, ist dies nicht gegeben. Gem.

Gleichbehandlungsgrundsatz (Artikel 3 Grundgesetz) soll eine öffentliche Ausschreibung bzw. ein qualifiziertes Bewerbungsverfahren durchgeführt werden.

Frage 4:

Ist während der Bauarbeiten für die Erweiterung des Mauerparks und für den Stauraumkanal mit Einschränkungen für die Gewerbetreibenden zu rechnen und falls ja, in welcher Form ist eine Entschädigung hierfür vorgesehen?

Antwort zu 4:

Die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks betreffen das Umfeld der gewerblichen Nutzungen und zum Teil auch die gewerblichen Nutzungen selbst. Als Bauherr ist die Grün Berlin GmbH bestrebt, die dadurch bestehenden Belastungen so geringfügig wie möglich zu halten. Es wird sich aber nicht vermeiden lassen, dass der Flohmarkt im Zuge des Baufortschrittes seine Nutzfläche an die Baumaßnahmen angepasst verändern und verringern muss.

Die Grün Berlin GmbH verhandelt derzeit mit den Gewerbetreibenden über Anpassungen der Mietverträge.

Frage 5:

Wer wird die Auswahl über die Gewinner des Interessenbekundungsverfahrens treffen?

Antwort zu 5:

Die Inhalte und Rahmenbedingungen für eine öffentliche Ausschreibung werden in den nächsten Monaten erarbeitet und zwischen dem Bezirksamt Pankow, der Grün Berlin und die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt. In diesem Rahmen wird auch über das Auswahlgremium entschieden werden.

Frage 6:

Weshalb wird den Gewerbetreibenden (Mauersegler, Schönwetter, Flohmarkt) als etablierte parkverträgliche Nutzer mit vorhandenen Aufbauten auf dem Grundstück kein Bestandsschutz gewährt?

Antwort zu 6:

Durch die Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche zu einer Parkanlage verändert sich das Umfeld der verbleibenden Gewerbenutzungen erheblich. Eine unveränderte Beibehaltung des Status quo (Bestandsschutz) würde den künftigen Funktionen nicht gerecht werden.

Die Flohmarktfäche wird so umgebaut, dass sie außerhalb der sonntäglichen Flohmarktzeiten eine attraktive multifunktionale Erholungsfläche sein wird. Beabsichtigt ist, die Toilettenanlage auch werktags den Parkbesuchern zur Verfügung zu stellen. Am östlichen Rand des Mauerseglers kann der vorhandene Biergarten nicht in vollem Umfang erhalten werden, da dort, wie der bestehende Trampelpfad zeigt, ein Parkzugang erforderlich ist. Die Gastronomienutzung wird sich künftig stärker zur westlichen Seite orientieren.

Dort wird die bisher rein gewerblich genutzte Freifläche zu einem attraktiven städtischen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet, so dass hier neue Potenziale auch für die gastronomischen Nutzungen entstehen. Parkanlage und gewerbliche Nutzungen werden dabei gegenseitig voneinander profitieren.

Frage 7:

Würde es im Falle einer nicht-Berücksichtigung der bisherigen Gewerbetreibenden eine finanzielle Entschädigung an diese geben bzw. ist in diesem Falle eine Ablösesumme für die bestehenden Aufbauten geplant?

Antwort zu 7:

Das Land Berlin ist mit der Flächenübernahme von der CA Immo in bestehende Verträge eingetreten.

Mietgegenstand der verschiedenen übernommenen Mietverträge sind im Wesentlichen Freiflächen. Die auf dem Mietobjekt stehenden Baulichkeiten stehen im Eigentum des Mieters, sind nicht Gegenstand des Mietobjektes und müssten im Falle einer Kündigung ersatzlos zurück gebaut werden. Weitergehende oder ergänzende Regelungen zu den bestehenden Mietverträgen sind diesbezüglich bisher nicht getroffen worden.

Frage8:

Liegen der zuständigen Senatsverwaltung bzw. der Grün Berlin GmbH bereits Informationen über weitere Bewerber für das Interessenbekundungsverfahren vor?

Antwort zu 8:

Im Laufe der letzten Jahre sind beim Land Berlin verschiedene Nutzungsanfragen für gewerbliche und kulturelle Nutzungen für diesen Standort eingegangen. Dem Senat ist

nicht bekannt, ob diese Nutzungsinteressen nach wie vor bestehen. Der Senat geht aber davon aus, dass es sich um einen attraktiven Standort handelt, für den es bei einer Ausschreibung verschiedene Bewerbungen geben wird.

Frage 9:

Ist die geplante Ausschreibung der Gastronomieflächen Thema in der von der Grün Berlin GmbH initiierten Steuerungsrunde?

Antwort zu 9:

Grün Berlin hat im letzten Jahr eine Bauherren-Steuerungsrunde aller Projekte, die derzeit und in den nächsten Jahren im Bereich Mauerpark stattfinden, initiiert. Regelmäßige Teilnehmer sind bisher die Groth Gruppe (Wohnungsbau nördlich der Gleimstraße) und die Berliner Wasserbetriebe (Staumkanal).

Der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark soll in den nächsten Jahren umfassend und modellhaft neugestaltet werden. Es ist angedacht, die Runde entsprechend zu erweitern. Ziel dieser Steuerungsrunde ist insbesondere eine Sicherung des Informationsflusses und das Identifizieren übergreifender Themen wie Baustellenzufahrten, Straßensperrungen, logistischen Zusammenhängen sowie die Kommunikation und Beteiligung.

Die Bewerbungsverfahren zu den Gastronomien sind nicht Gegenstand dieser Steuerungsrunde sondern würden in einem gesonderten Gremium thematisiert werden, siehe auch Antwort zu Frage 5.

Berlin, den 06.10.17

In Vertretung

Tidow

.....

Senatsverwaltung für
Umwelt, Verkehr und Klimaschutz