

## **Vorlage zur Kenntnisnahme**

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.03.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV, Information über den Abschluss eines städtebaulichen/ Erschließungsvertrages für den Bereich des östlichen Helene-Weigel-Platzes (Bereich des ehemaligen Kinos Sojus) sowie zur Vorbereitung der hiermit zusammenhängenden Vereinbarung zur Nutzungsüberlassung sowie zur Veräußerung von bezirklichen Grundstücken

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Der östliche Bereich des Helene-Weigel-Platzes, der im Wesentlichen durch das vorhandene Gesundheitszentrum (Helene-Weigel-Platz 10 und 11), die vorgelagerten Stellplätze und das seit mehr als 10 Jahren nicht mehr (aktiv) genutzte ehemalige Kino Sojus geprägt ist, erweist sich in seiner stadträumlichen Entwicklung und seiner Attraktivität durch die brach gefallene Nutzung des ehemaligen Kinos Sojus als stark eingeschränkt. Der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches (Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz) kann der östliche Bereich des Helene-Weigel-Platzes nur bedingt nachkommen. Darüber hinaus führte die jahrelange Nichtnutzung des Areals im und um das ehemalige Kino Sojus dazu, dass das Gebäude des ehemaligen Kinos Sojus zunehmend Schäden aufweist, welche seit dem Jahr 2011 dazu führten, dass im Wege der Ersatzvornahme durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz (FB BWA UD), Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden mussten. Hierdurch entstanden dem FB BWA UD im Laufe der vergangenen drei Jahre Kosten in Höhe von ca. 12.000,00 €. Diese Umstände begründen einen schon länger anhaltenden städtebaulichen Missstand, der eine positive Entwicklung des östlichen Helene-Weigel-Platzes behindert.

Zur Verbesserung der Situation des östlichen Helene-Weigel-Platzes wurde – vom Stadtentwicklungsamt beauftragt – ein städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept für den östlichen Teilbereich des Helene-Weigel-Platzes erarbeitet, welches verschiedene Entwicklungsalternativen für diesen Bereich untersuchte, aus denen sich als Vorzugsvariante die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes, kombiniert mit der Schaffung von Wohnraum (z.B. für betreutes Wohnen) in zwei aufgestockten Geschossen herauskristallisierte. Dieses Konzept wurde veröffentlicht im Rahmen der Feierlichkeiten zum 35. Jubiläum des Bezirkes Marzahn.

Berechtigte hinsichtlich des Grundstückes des ehemaligen Kinos Sojus (Flurstück 183) ist die regie Bauträgersgesellschaft mbH als Projektentwicklerin für das nachfolgend beschriebene Vorhaben aufgrund eines bereits abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages über dieses Grundstück mit dem Voreigentümer. Gegenwärtig steht die regie Bauträgersgesellschaft mbH (Vorhabenträger) in Verhandlung zum Abschluss eines städtebaulichen/Erschließungsvertrages mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, in dessen Rahmen sich der Eigentümer u.a. verpflichtet, die Straßen- und Wegesituation zu verbessern und teilweise neu zu ordnen. Erklärte und dem Vertrag zu Grunde liegende Absicht des

Vorhabenträgers ist es, das Gebäude des ehemaligen Kinos Sojus auf seine Kosten abzureißen und auf dieser Fläche, sowie arrondierenden Flächen in der Größenordnung von 2.314 m<sup>2</sup>, die er vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt zu erwerben, einen Einzelhandelsmarkt für Lebensmittel (Vollsortimenter) zu errichten, zuzüglich der Herstellung von Wohnungen für betreutes Wohnen in den darauf beabsichtigten Obergeschossen. Zur Kompensation der durch dieses Vorhaben wegfallenden, derzeit vorhandenen Stellplätze beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines 4-geschossigen Split-Level-Parkdecks mit ca. 212 Stellplätzen auf hierfür vom Bezirk zur langjährigen Nutzung überlassenen Flächen.

Diese Investition bietet die Gelegenheit für den Bezirk, gleichzeitig den vorhandenen städtebaulichen Missstand des ruinösen Sojus-Gebäudes zu beseitigen und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Helene-Weigel-Platz zu steigern.

Für den Vorhabenträger liegt das Interesse am Abschluss des städtebaulichen/Erschließungsvertrages (und der hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Vereinbarungen über Nutzung und Erwerb bezirklicher Grundstücksflächen) darin begründet, mit dem Abschluss dieser Vereinbarung(en) die für sein beabsichtigtes Vorhaben (Projektentwicklung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters/Lebensmitteleinzelhändlers zzgl. aufgestockter Wohnungen) notwendige Erschließung zu sichern. Zwar ist hier planungsrechtlich von einem sogenannten unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB auszugehen, der grundsätzlich bebaubar ist und in welchen sich auch das Vorhaben einfügen würde. Allerdings wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf eingeschätzt, dass die Realisierung dieses Vorhabens auf dem dem Vorhabenträger zur Verfügung stehenden Grundstück einen Verkehr induziert, für den die bestehenden Straßen, Wege und Stellplätze am Helene-Weigel-Platz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur gewährleisten könnten, wenn hier im Zuge von durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Entwurfs des städtebaulichen/Erschließungsvertrages Anpassungen an die durch das beabsichtigte Vorhaben zu erwartenden Verkehrserfordernisse vorgenommen werden (zusätzliche Zufahrt zur Allee der Kosmonauten, Anpassung von Straßen, Wegen und Stellplätzen) .

Die direkte und indirekte Betroffenheit der verschiedenen Abteilungen, Ämter und Fachbereiche des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf bei Abschluss des städtebaulichen/Erschließungsvertrages, die Komplexität und die Folgewirkungen/Bindungen aus dem beabsichtigten Vertragsabschluss (z.B. Abschluss von Grundstücksverträgen zur Veräußerung der beabsichtigten Arrondierungsflächen, Abschluss einer Nutzungsvereinbarung zur Nutzungsregelung der beim Bezirk verbleibenden Flächen, auf denen u.a. Stellplatzregelungen und Regelungen zur Errichtung und Nutzung eines Parkhauses geregelt werden sollen), veranlassen zum Beschluss des Bezirksamtes, die BVV über die Absicht des Abschlusses des städtebaulichen/Erschließungsvertrages und der notwendigen Folgevereinbarungen zu informieren.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin