

## ANTWORTEN BM DR. SCHULZ AUF DIE EINWOHNER\_INNENANFRAGE DES UPSTALL KREUZBERG E.V. UND UNSERE AUSWERTUNG

SITZUNG DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG VON BERLIN

Termin: 26.09.2012, 17:30 Uhr

Fragen an das Bezirksamt [Drucksache DS/0374/IV]

1. Wie kann eine kooperative Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden bzw. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit den Planungsverantwortlichen und engagierten Bürgerinnen und Bürgern über städtebauliche Ziele stattfinden?
2. Wie beurteilt die BVV die Möglichkeit eines Aufstellungsbeschlusses für einen neuen Bebauungsplan auf Grundlage neu aufgestellter, städtebaulicher Ziele für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung?
3. Wie beurteilt das Bezirksamt die Möglichkeit der Durchführung von partizipativen Planungsworkshops auf Bezirksebene zur Erarbeitung tragfähiger Konzepte zur Sicherstellung sozialer und nachhaltiger Ziele?

Zu Frage 1

Herr Dr. Schulz sichert Upstall zu, dass es vor einem Aufstellungsbeschluss eine sehr intensive stadtentwicklungspolitische Diskussion geben werde. Dies betreffe im einzelnen auch städtebauliche Ziele, auf die der Bezirk hinarbeite. Dabei werde der Bezirk nicht nur Standardanforderung stellen.

Er gehe davon aus, dass interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Upstall und andere Initiativen in einer großen Breite eingebunden werden können, um vernünftige städtebauliche Ziele für die Neuordnung des Areals zu finden.

Wie bereits im Planungsausschuss betont, habe es für den Bezirk eine besondere Bedeutung, dass auf diesem ausgeprägt gewerblich genutzten Gebiet mit der städtebaulichen Neuordnung auch gewerbliche Akzente mit übernommen werden können.

Weiterhin verweist Dr. Schulz auf die Problematik der verkehrlichen Erschließung, die durch ein Gutachten analysiert wurde.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hier bezieht sich Dr. Schulz wahrscheinlich auf: *Lärminderungsplanung für Berlin – Materialien zum Aktionsplan. Bericht zum Konzeptgebiet Mehringdamm und zur Konzeptstrecke Gitschiner Straße“ der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, 2008. Link zum PDF: <http://www.upstall.de/> Menüpunkt „Runterladen“*



### Zu Frage 2

In den Verhandlungen werde von seiner Seite betont, dass der Bezirk im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Ziele auf dem Areal in einem bestimmten Umfang bezahlbaren Mietwohnungsbau und ausgeprägte ökologische Standards fordere. **Im Falle von Wohnungsneubau** wolle der Bezirk die finanzielle Beteiligung der Eigentümer und Investoren an Wohnfolgeeinrichtungen, z. B. Kitapätze etc.'. Die solle auch in die Diskussion und Bürgerbeteiligung eingebracht werden und er sei ganz gewiss, dass ein vernünftiges Ergebnis erzielt werde, auch in **Abwägung finanzrelevanter Auslegungen**'.

### Zu Frage 3

Gemeinsam mit einem Gewerbemieter habe der Bezirk versucht sich dagegen zu stemmen, dass es zu diesem „unglücklichen oder unsäglichen Auslobungsverfahren“ durch die BlmA, dem bedingungsfreien Höchstbieterverfahren, kommt.

In der Zwischenzeit gebe es einen Findungsprozess unterschiedlicher Interessenten. Er sei sich ziemlich sicher, dass das Instrument von Planungsworkshops eine Möglichkeit sei, sich städtebauliche Strukturen und Ziele zu erarbeiten.

An andere Stelle in der Möckernstraße habe sich gezeigt, dass mit Planungsworkshops unter Einbeziehung vieler Bürger partizipativ ein Ergebnis erzielt werden könne.<sup>2</sup> Deshalb sei er relativ optimistisch, dass es auch für das Gelände hinter dem Finanzamt gelinge. Allerdings müsse man bis zum Abschluss des Findungsprozesses warten, **denn die Gruppierungen<sup>3</sup> müssten ihre Bereitschaft erklären, in den Beteiligungsprozess zu gehen.**

### Zusatzfrage 1

Wie ist der Stand der Verkaufsverhandlungen?

Antwort:

Der Verkauf ist noch nicht erfolgt.

Der momentan Höchstbietende springe eventuell noch ab.

### Zusatzfrage 2

Wie beurteilt das Bezirksamt die Möglichkeit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor Zuschlagserteilung, um die Nutzungsqualitäten für den Bezirk sicher zu stellen und die sozialen Anforderungen an das Bieterkonzept zu konkretisieren?

---

<sup>2</sup> Dr. Schulz bezieht sich auf das Bauvorhaben der Genossenschaft Möckernkiez. Hier kam der partizipative Impuls aus einer Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger. Dies hat dazu geführt – und das war von Anfang an die Intention – dass diese Bürger\_innen das Grundstück der CA Immo [damals Vivico] abkaufen konnten. Voraussetzung war allerdings, dass alle Beteiligten vermögend genug sind, um entsprechende Anteile in der Genossenschaft zu zeichnen. Beim Upstall Kreuzberg gibt es eine völlig andere Sachlage: Es hängt vom Investoren ab, ob er eine Bürger\_innenbeteiligung überhaupt zulässt.

<sup>3</sup> Mit Gruppierungen sind hier sicherlich die Investoren gemeint. Wie unter Fussnote 2 hat aber auf echte Partizipation keine Chance, wer nicht selber vermögend ist und sich in das Projekt einkaufen kann.



Antwort:

Dieses Ansinnen sei ja bisher am Widerstand der BlmA gescheitert. Wenn der laufende Verkaufsprozess scheitern sollte, würde sich die BlmA eventuell einem Konzept- oder Gutachterverfahren nähern. Momentan gehe sie allerdings von einem erfolgreichen Abschluss aus.

Es bleibe abzuwarten, ob aus dem Prozess Interessenten als Partner hervorgehen, die partizipative Bürgerbeteiligungsaspekte durchführen und für den Bezirk vernünftige städtebauliche Ziele realisieren.

Die Antworten des Bezirksbürgermeisters erschliessen sich erst, wenn man sich das jüngste Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg<sup>4</sup> anschaut:

Hier wird von

- einer Abschöpfung der bezirklichen Kaufkraft,
  - Defiziten der bezirklichen Attraktivität,
  - Defiziten in der Nahversorgung und in Einzelhandelsvertriebsformen und
  - Nachteilen im Wettbewerb mit anderen Bezirken
- gesprochen.

Im Zentrenpass Mehringdamm/Bergmannstraße<sup>5</sup> des Bezirks wird schliesslich darauf hingewiesen, dass nach den Qualitätskriterien Stadtteilzentren gemäß StEP Zentren 3<sup>6</sup> die Ausstattung mit Vertriebsformen des großflächigen Einzelhandels, u.a. Shopping-Center (größer als 20.000 m<sup>2</sup> VKF), Einkaufspassagen, Warenhäuser, SBWarenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte, Facheinzelhandel und Filialisten für ein unzureichend sei.

Inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe dominierten, die Nutzflächen seien überwiegend sehr klein. Magnetbetriebe, Filialisten, grossflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufscenter/ -passagen, Kaufhäuser, SB-Warenhäuser und Fachmärkte fehlten dagegen vollständig.

Speziell im Erweiterungsbereich Rathausblock wird eine starke Unterausnutzung festgestellt, von Versorgungslücken im Kreuzberger Korridor [Bereich zwischen Mehringplatz und Mehringdamm 32 südlich des Finanzamts] gesprochen und eine Stärkung bzw. Etablierung der Funktion als Stadtteilzentrum empfohlen. Es bedürfe einer Aufwertung bzw. Ansiedlung entsprechender, für ein Stadtteilzentrum typischer Nutzungen. Die Ergänzung durch Einzelhandelsbetriebe für kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie die Vergrößerung des Warenangebotes für mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung, Hausrat) sei anzustreben. Die Ansiedlung eines Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (z.B. spezialisierter Möbeleinzelhandel) könnte hier Impulsgeber für die weitere Zentrenentwicklung sein.

Investitionsabsichten an diesem Standort sind unter dieser Zielsetzung zu steuern bzw. unterstützen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass keine besonderen Einschränkungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

<sup>4,5</sup> Link zum PDF: <http://www.upstall.de/> Menüpunkt „Runterladen“

<sup>6</sup> Link zum PDF:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/2011-07-31\\_StEP\\_Zentren3.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/2011-07-31_StEP_Zentren3.pdf)



## AUSWERTUNG UND FAZIT

Zwischen den Zeilen der Antwort des Bezirksbürgermeisters wird in diesem Zusammenhang klar, dass der Investor in sozialer Hinsicht nicht nur nicht zu stark in die Pflicht genommen werden soll [`Abwägung finanzrelevanter Auslegungen`], sondern dass Investitionen in vermehrten Konsum ausdrücklich erwünscht sind.

Die explizite Nennung im Konzept von *Bekleidung, Hausrat* und *spezialisiertem Möbeleinzelhandel* in Kombination mit den Begriffen *Filialisten, Großflächigkeit, Center* und *Passage* läßt dabei leider etwas völlig anderes erwarten, als Dr. Schulz verlautbaren läßt. Seine Antwort auf Frage 2, dass Wohnungsbau nur eine Eventualität darstellt [`im Falle von Wohnungsneubau`], weist schon eher in diese Richtung.

Wieviel Konsum verträgt unsere Umwelt? Und selbst wenn in einem Großen und Ganzen die wirtschaftliche Seite nicht vernachlässigt werden soll: Grossbetriebe und Filialisten sind bestimmt nicht das Allheilmittel.

Einer Abschöpfung der bezirklichen Kaufkraft, Defiziten der bezirklichen Attraktivität, Defiziten in der Nahversorgung und Nachteilen im Wettbewerb mit anderen Bezirken liessen sich gerade in Friedrichshain-Kreuzberg bedeutend effektiver und erfolgreicher mit Kleinteiligkeit und Kreativität begegnen. Der Bezirk vergibt aufgrund der Größe des Areals von gut fünf Hektar in bester Lage die einmalige Chance, das eigene Profil zu schärfen und gerade damit sein Alleinstellungsmerkmal für die Zukunft auszubauen.

Und auch mit der *garantierten* und nicht nur eventuellen Schaffung *bezahlbaren* Wohn- und Lebensraumes ließe sich zeigen, dass alternative und innovative Politik machbar ist und dass eine kleine Bezirksverwaltung seine Bürger\_innen ernst nimmt sowie ihre Interessen vertritt – um so mehr, wenn ein *Grüner* Bezirksbürgermeister von der Mehrheit der Wählerinnen und Wählern beauftragt ist, die Geschicke des Bezirkes zu lenken.

In einer Art passiver Grundhaltung wartet der Bezirk also ab, wie der Investor mit diesem großen, bisher bundeseigenen und damit quasi öffentlichen Raum umgeht und ob er überhaupt eine Bürger\_innenbeteiligung zulässt.

Aktive Steuerungsinstrumente und ein konsequentes Eintreten für soziale und nachhaltige Ziele wurden und werden nicht in Erwägung gezogen. Dies aber wäre ein starkes Signal an alle Beteiligten, dass öffentlicher Raum nicht unbegrenzt privatwirtschaftlich ausgeschlachtet werden kann.

Bertram Dudschus  
für Upstall Kreuzberg e.V.  
04.10.2012