

Upstall Kreuzberg e.V. | Potsdamer Straße 151 | 10783 Berlin

## INITIATIVPAPIER

### **für ein öffentliches und kooperatives Beteiligungs- und Planungsverfahren zur Entwicklung des Grundstücks Mehringdamm / Obentrautstrasse in Berlin-Kreuzberg**

Berlin, 06.08. 2013

Nach dem Verkauf des bundeseigenen Grundstücks Mehringdamm / Obentrautstrasse in Berlin-Kreuzberg an einen privaten Investor wird von *Upstall Kreuzberg - Verein für soziale und nachhaltige Stadtentwicklung* - die nachfolgend beschriebene Initiative für ein öffentliches und kooperatives Beteiligungs- und Planungsverfahren zur Entwicklung des Grundstücks in Berlin-Kreuzberg vorgeschlagen und zur Diskussion in die politischen Gremien und Arbeitskreise mit Investor, Bezirksamt, Bürgern und Fachöffentlichkeit gegeben.

#### AUFGABENSTELLUNG / ÖFFENTLICHER AUFTRAG

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wird beauftragt, ein öffentliches und kooperatives Beteiligungs- und Planungsverfahren zur Festlegung von Entwicklungszielen für das Gelände der ehemaligen Dragonerkaserne durchzuführen. Diese Vorbereitungsphase der Planung soll als "Phase 0" vor Beginn der Bauleitplanung (Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans) erfolgen.

#### BEGRÜNDUNG

Das 4.7 Hektar große Areal im sogenannten Rathausblock prägt auf Grund seiner Größe und Historie einen ganzen Stadtteil und hat Auswirkungen über diesen hinaus. Allerdings weist das Gebiet in seiner aktuellen Situation städtebauliche Schwächen auf. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezeichnet den Rathausblock mit dem Gelände der ehemaligen Dragonerkaserne in der Untersuchung Aktionsraum PLUS als "Einzelstandort mit ungeklärter Entwicklungsperspektive" und sieht den Bedarf der "Sanierung bedeutsamer Einzelgebäude". Abhängig von der Verdichtung besteht hier ein erhebliches Potential für die Realisierung von Wohnungen - neben Büro- und Gewerbeflächen. Auf dieser Brachfläche müssen auch preiswerte Mietflächen entstehen, damit die Verdrängung ganzer Bevölkerungsschichten aus der Kreuzberger Innenstadt verhindert wird. *Upstall Kreuzberg e.V.* sieht die besondere Pflicht und Verantwortung des Bezirksamtes hier in zentraler innerstädtischer Lage vor allem bezahlbaren Wohnungsraum zu schaffen.

UPSTALL KREUZBERG<sup>E.V.</sup>

Verein für soziale und nachhaltige Stadtentwicklung | Potsdamer Straße 151 | D 10783 Berlin  
T +49.30.75708047 | www.upstall.de | buero@upstall.de  
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg | Vereinsregister Abteilung 95 VR 30775 B  
Finanzamt für Körperschaften 1 Berlin | StNr. 27/679/51984 | Gemeinnützigkeit zuerkannt  
Bank für Sozialwirtschaft | KtoNr 1240700 | BLZ 100 205 00  
Gleichberechtigte Vorstandsvorsitzende | Monique van Miert und Klaus Fudickar



## ERLÄUTERUNG

In einem dialogorientierten, kooperativen Planungsverfahren sollen durch moderierte, öffentliche Fachgespräche zwischen dem Investor, den verschiedenen Fachabteilungen des Bezirksamts, den Initiativen vor Ort und den Bewohnern und Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere verbindliche Vorgaben und Ziele zur Entwicklung des Areals entwickelt und vereinbart werden.

Die thematisch unterschiedlichen Fachgespräche dienen dazu, die Anforderungen an eine soziale und ökologisch nachhaltige Entwicklung zu benennen und in ihren wirtschaftlichen, sozialen, technischen und rechtlichen Auswirkungen zu erfassen. So soll in einem transparenten Verfahren ein gerechter Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen hergestellt werden.

Der planungsbedingte Wertzuwachs des Areals soll im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung dazu dienen, die Kosten und Lasten aus der Planung zwischen den Planungsbegünstigten einerseits und dem Land Berlin andererseits angemessen zu verteilen.

## VERFAHRENSVORSCHLAG

Folgende Arbeitsschritte sind für das öffentliche und kooperative Beteiligungs- und Planungsverfahren zur Festlegung von Entwicklungszielen zu leisten:

### 1. Standortanalyse

Analyse der baulichen, nutzungsstrukturellen, erschließungstechnischen, ökologischen, sozialen und rechtlichen Ausgangsbedingungen, der Stärken und Schwächen, Risiken und Chancen des Areals, Erstellung einer Flächenbilanz, Ermittlung der Anfangsbaurechte und der Anfangswerte des Areals usw.

### 2. Projektumfeldanalyse

Ermittlung der beteiligten Akteure und weiterer Prozessbeteiligter, deren Ziele und Erwartungen, Darstellung der Zielkonflikte

### 3. Entwicklung von Planungszielen und Vorgaben in moderierten, öffentlichen Fachgesprächen zu folgenden Themen (nicht abschließend):

- 3.1 Bebauung und Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkaufsflächen)
- 3.2 Erschließung, öffentliches Grün, Spielplätze
- 3.3 Wohnfolge- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- 3.4 Rechtliche Sicherung und instrumentelle Umsetzung der Vorgaben

### 4. Festlegung der Planungsziele und Arbeitsaufträge für das Entwicklungskonzept

Definition der Eckdaten der Grundstücksentwicklung (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Baumassenverteilungen) / Flächenbilanz der zukünftigen Nutzungen / Ermittlung planungsbedingter Kosten und Lasten und städtebauliche Kalkulation der Gesamtkonzeption / Darstellung des Investitionsumfangs und der Ertragswerte einzelner Nutzungen / Ermittlung des vorläufigen Endwertes für verschiedene Flächen des Areals / Bewertung und Vorschlag zur Verteilung der planungsbedingten Wertsteigerung und Risiken / Definition der rechtlichen



Rahmenbedingungen (städtebaulicher Verträge, Bauleitplanung, privatwirtschaftliche Verträge) und weiterer Umsetzungserfordernisse

5. **Erarbeitung einer Bezirksamtvorlage mit den Eckdaten und Entwicklungszielen** für das Areal zur Abstimmung in der Bezirksverordnetenversammlung vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens
6. **Erarbeitung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages** zur Sicherung der Ergebnisse des öffentlichen und kooperativen Beteiligungs- und Planungsverfahrens
7. **Vorbereitung und Durchführung eines offenen Wettbewerbsverfahrens** zur Sicherung der qualitativen Entwicklungsziele des Bezirks und zur Wahrung sozialer Aspekte, z. B. Konzeptbieterverfahren / Vergabe nach Konzeptqualität (vgl. Regierungsprogramm Stadtentwicklung Hamburg)

Zur Durchführung des Verfahrens kann das Bezirksamt die Unterstützung eines Dritten einholen. Ein entsprechendes Vergabeverfahren zur Durchführung der öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen (Fachgespräche / Diskussionen / Workshops) und zur Koordination des Planungsprozesses ist einzuleiten.

Für den Vorstand von *Upstall-Kreuzberg e.V.*

gez. *MvM*  
Monique van Miert

gez. *kf*  
Klaus Fudickar