

## Beschlussempfehlung

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,  
Ursprungsinitiator: **Fraktion der SPD**

Ausschuss Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung;

### Beratungsfolge:

10.12.2008	BVV	BVV/20/VI	überwiesen
08.01.2009	AStaWifö		in 2. Ausfertigung mit Änderungen beschlossen
28.01.2009	BVV	BVV/21/VI	

**Betreff: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes oder eines Gutachterverfahren für das Grundstück Schönhauser Allee 148/Kastanienallee 97 - 99**

### **Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht, einen städtebaulichen Wettbewerb bzw. ein städtebauliches Gutachterverfahren für das Grundstück Schönhauser Allee 148/Kastanienallee 97 - 99 auszuloben. Dazu soll sich das Bezirksamt mit dem Liegenschaftsfonds und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Durchführung und Finanzierung verständigen. Die Ergebnisse sind über die Ausschreibung des Liegenschaftsfonds (förmliches Vergabeverfahren) zu sichern. Folgende Ziele und Rahmenseetzungen der BVV sind dabei zu berücksichtigen:

#### **a) Ziele und Vorgaben**

Bei der Durchführung des Wettbewerbs bzw. des Gutachterverfahren sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Die Nutzung soll in etwa zu gleichen Teilen aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen bestehen. In jedem Fall darf der Wohnanteil nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche betragen.
- Die vorhandene Fläche soll durch Begrenzung von Art und Maß der Bebauung (GFZ, GRZ) nur zu ca. zwei Drittel überbaut werden.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf sechs begrenzt.
- Die Fassadengestaltung soll einen neuen städtebaulichen Akzent setzen, der sich zugleich in die Umgebung einfügt und vorhandene Gestaltungsstrukturen aufgreift.
- Auf dem Grundstück soll zwischen der Schönhauser Allee und der Kastanienallee eine fußläufige Durchwegung, z. B. in Form einer Fußgängerpassage, entstehen, die mindestens zu den üblichen Geschäftszeiten geöffnet ist.
- Im bzw. in den Untergeschoss(en) sind Stellplatzflächen in einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage vorzusehen, die auch Anwohnern, Gästen und Gewerbetreibenden der Umgebung zur entgeltlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind an der Schönhauser Allee vorzusehen.

Darüber hinaus sollen im Verfahren die folgenden Themen geklärt werden:

- Prinzip der städtebaulichen Bebauung: Blockrandschließung oder offene Bauweise und Verteilung der Baumassen;
- Umgang bzw. Erhaltung mit dem bzw. des vorhandenen Baumbestand(es);
- Auswirkungen und Umgang mit den aus der Umsetzung absehbaren zusätzlichen Verkehren, insbesondere in Bezug auf die Kastanienallee.
- Absicherung eines ökologischen Energiekonzeptes

## **b) Durchführung, Verfahren und Beteiligung**

Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich für die Durchführung des Wettbewerbs bzw. Gutachterverfahrens an die Wettbewerbsabteilung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu wenden. Die inhaltlicher Ausgestaltung und Verantwortung für den Wettbewerb bzw. das Gutachterverfahren soll beim Bezirksamt Pankow verbleiben. Der Sanierungsbeauftragte soll in geeigneter Form eingebunden und mit der Übernahme sinnvoller Weise durch den Sanierungsbeauftragten zu leistender Beiträge beauftragt werden.

Mit dem Liegenschaftsfonds ist zunächst die Übernahme der Ergebnisse in die Ausschreibung des Grundstückes verbindlich zu klären, damit die anschließende Vergabe rechtlich an die Ergebnisse des Verfahrens bindend ist.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Ausschreibung des Wettbewerbs bzw. Gutachterverfahrens bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der BVV Pankow.

In das Verfahren sind die relevanten behördlichen Vertreter, die BVV und die Betroffenenvertretung einzubeziehen. Bürgerinitiativen sollen ebenfalls in geeigneter Form beteiligt werden. Vor einer abschließenden Entscheidung der Jury ist mindestens eine öffentliche Vorstellung und Erörterung der in die nähere Auswahl genommenen Entwürfe im Rahmen einer Bürgerversammlung vorzunehmen.

Das Ergebnis des Verfahrens ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der BVV Pankow zu erörtern.

## **c) Jury**

Folgende Vertreter sollen der Jury stimmberechtigt angehören:

- ein(e) Vertreter(innen) des Liegenschaftsfonds
- ein(e) Vertreter(innen) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- ein(e) Vertreter(innen) des Bezirksamts
- drei Vertreter(innen) der Bezirksverordnetenversammlung
- ein(e) Vertreter(innen) des Sanierungsbeauftragten
- ein(e) Vertreter(innen) der Betroffenenvertretung
- zwei ausgewiesene städtebauliche Fachleute, die von der Senatsverwaltung ausgewählt werden

## **d) Sicherung der Ergebnisse**

Im Rahmen der Abstimmungen mit dem Liegenschaftsfonds ist sicherzustellen, dass die Vergabe des Grundstückes von der Verpflichtung zur Einhaltung der konkretisierten Sanierungsziele abhängig gemacht werden und vertraglich gesichert werden soll.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs bzw. des Gutachterverfahrens sind verbindlich in die Ausschreibung des Liegenschaftsfonds zu übernehmen, so dass Ausschreibung und Veräußerung des Grundstückes auf dieser Basis erfolgen. Folglich ist zwingend im Kaufvertrag die Umsetzung der Verfahrensergebnisse rechtsverbindlich zu regeln.

## **e) Finanzierung des Wettbewerbs bzw. Gutachterverfahrens**

Der Wettbewerb soll aus Sanierungsmitteln oder aus dem für diese Zwecke vorhandenen Fonds der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert werden.

## **Begründung des Ausschusses**

Zur Sitzung des Ausschusses am 08. Januar 2009 reichte die antragstellende SPD-Fraktion eine 2. Ausfertigung aus, die einige Präzisierungen des Ursprungsantrages enthält. Die Linkspartei stellte ihrerseits einen Änderungsantrag, der den Antrag auf drei Kernelemente reduziert. Nach ausführlicher Diskussion wurde der durch die Linkspartei eingereichte und vorgestellte Änderungsantrag mit vier Ja-Stimmen und zehn Nein-Stimmen, da er für die Ausschussmehrheit zu wenig klare Rahmenvorgaben für einen Wettbewerb enthält und somit viele Fragen offen lässt. Zuvor hatte die SPD-Fraktion in Ihrem Antrag die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestrichen und die von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vorgeschlagene Erstellung eines ökologischen Energiekonzeptes unter Punkt a) als letzten Spiegelpunkt übernommen. Das anschließende Abstimmungsergebnis der im Ausschuss so geänderten 2. Ausfertigung erbrachte acht Ja-Stimmen, vier Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen.

Abstimmungsergebnis Änderungsantrag: 4 Ja, 10 Nein, keine Enthaltungen

Abstimmungsergebnis geänderte 2. Ausfertigung: 8 Ja, 2 Nein, 4 Enthaltungen

## **Zum Inhalt des Antrages**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz sowie im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Teutoburger Platz (§ 172 Abs.1 Satz1 Nr. 1) und erstreckt zwischen Kastanienallee und Schönhauser Allee über die gesamte Breite des Blocks 002.

Aufgrund seiner exponierten Lage zwischen Kastanienallee und Schönhauser sowie in unmittelbarer Nähe zur Kulturbrauerei und zum Prater kommt diesem Grundstück eine besondere Bedeutung als weiteres Aushängeschild des Bezirks Pankow zu. Die Liegenschaft verfügt über eine besondere städtebauliche Charakteristik, welche die historische Parzellenstruktur abbildet. Eine weitere Besonderheit ist, dass das Grundstück stets weitgehend frei von Bebauung war und eine Blockrandschließung beidseitig nicht vorhanden war. Mit über 3.000 m<sup>2</sup> gehört es zu den größten Grundstücken im Sanierungsgebiet. Das Grundstück weist einen alten Baumbestand auf, dessen Erhaltung zu prüfen ist. In unmittelbarer Umgebung des Grundstücks befinden sich der Prater und die Kulturbrauerei. Die Nahverkehrsanbindung ist durch Straßenbahn und U-Bahn sehr gut. Derzeit wird das Grundstück als Parkplatz genutzt.

Das im Eigentum des Liegenschaftsfonds befindliche Grundstück soll veräußert werden. Erste Interessenten sind bereits aufmerksam geworden. U. a. ist die Bebauung mit einem Parkhaus durch einen Investor im Gespräch. Die Bebauung mit einem Parkhaus oder eine sich mit ihrer Nutzung oder (städtebaulichen) Gestaltung nicht einfügende Bebauung kann nicht im Sinne des Bezirkes sein.

Daher ist es sinnvoll, dass die Bebaubarkeit nach Auslaufen des Sanierungsgebietes nicht nach § 34 BauGB erfolgt, ohne dass es eine grundlegende Einigung über die weitere Nutzung und Gestaltung des Grundstückes gibt. Die Sanierungsziele sehen im Rahmen einer Neubebauung eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vor. Die Sanierungsziele sollen vor Vergabe des Grundstücks konkretisiert werden, um die Rahmenbedingungen für Investoren festzuschreiben. Hierzu sind städtebauliche Ziele zu definieren, die die stadträumlichen Besonderheiten des Gebietes als auch des Grundstücks selbst berücksichtigen.

Mit der Auslobung eines Wettbewerbes bzw. eines Gutachterverfahrens kann die gestalterische, planungsrechtliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit verschiedene Vorschläge geprüft werden. Gleichzeitig kommt dem Grundstück eine höhere öffentliche Aufmerksamkeit zu. Dadurch können finanzstarke Investoren gewonnen werden, die nicht auf eine unattraktive Bebauung mit größtmöglicher Ausnutzung der Bruttogeschossfläche angewiesen sind. Dadurch kann eine Nutzungsmischung und eine herausgehobene Gestaltung der Bebauung ermöglicht werden.