

Sanierungsgebiet „Rathausblock“

Anlage 2

LEISTUNGSBESCHREIBUNG



ERARBEITUNG EINER STUDIE ZUM BAUKULTURELLEN ERBE IM SANIERUNGSGEBIET RATHAUSBLOCK

INHALT

1. AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN	1
2. HISTORISCHE GRUNDLAGEN.....	2
3. AUFGABENSTELLUNG UND DETAILLIERTE LEISTUNGSBESCHREIBUNG	4
4. ABSTIMMUNG UND BETEILIGUNG.....	4
5. ZEITPLAN.....	5
6. GLIEDERUNG DES ANGEBOTES	5
7. ZUSCHLAGSKRITERIEN.....	6

1. AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN

Das sogenannte Dragonerareal befindet sich im Sanierungsgebiet „Rathausblock“ des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, welches mit der 13. Rechtsverordnung vom 5. Juli 2016 förmlich festgelegt wurde (GVBl. 72. Jahrgang, Nr. 19, S. 459 vom 21.07.2016). Vor der Festlegung wurden vom Senat im August 2015 vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen die bereits vermuteten städtebaulichen Missstände für den Rathausblock. Diese werden im weiteren Verfahren überprüft, konkretisiert und ggf. angepasst. Darüber hinaus wurden in den VU Leitlinien und Ziele der Sanierung definiert sowie Maßnahmen zu ihrer Realisierung benannt. Angestrebt wird, auch mit Blick auf die wachsende Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum in Berlin, die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartieres. Finanziert wird die Umsetzung der Sanierungsziele insbesondere mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Das Sanierungsgebiet Rathausblock wird durch die Obentrautstraße im Norden, den Mehringdamm im Osten, die Yorkstraße im Süden und die Großbeerenstraße im Westen begrenzt. Die Struktur des rd. 13,5 Hektar umfassenden Gebietes ist deutlich geprägt durch die als Ensemble geschützte Fläche der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne. Mit einem städtebaulichen Wettbewerb für das Dragonerareal und voraussichtlich auch für angrenzende Flächen wie den hinteren Teil des Rathausgrundstücks und den Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße wird die Entwicklung des Rathausblocks eingeleitet.

In Vorbereitung auf den städtebaulichen Wettbewerb gilt es, Möglichkeiten für einen bewussten Umgang mit den historischen Hintergründen des geschichtsträchtigen Ortes auszuloten und vorzubereiten. Dafür soll die ausgeschriebene Studie Vorgaben für eine Entwicklung des sogenannten Dragonerareals unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auf dem Areal und in der umgebenden Bebauung des Rathausblocks sowie zusätzlich schützenswerter Gebäude und Spuren auf dem ehemaligen Kasernengelände erarbeiten. Im Rahmen eines ebenfalls ausgeschriebenen Symposiums wird die Bedeutung des Rathausblocks und im Besonderen des sogenannten Dragonerareals als historischer Ort untersucht.

Parallel werden die Themen Gewerbe und Kultur sowie Wohnen und Soziales untersucht und konzeptionell bearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden unter den Fachbehörden und nach noch festzulegenden Beteiligungs- und Entscheidungsformaten miteinander abgestimmt und fließen als Grundlage in das Bau- und Nutzungskonzept zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbes ein.

2. HISTORISCHE GRUNDLAGEN

Auf früheren Weideflächen (Upstall) wurde 1855 die Kaserne für das 1. Garde-Dragoner-Regiment mit Mannschaftsgebäude und dahinterliegenden Stall- und Funktionsgebäuden am heutigen Mehringdamm als freistehender Kasernenkomplex errichtet. Nach einer Parzellierung der verbliebenden Flächen wurden ab ca. 1870 die westlichen und südlichen Blockkanten des Rathausblocks entsprechend der Hobrechtschen Planung schrittweise mit Wohn- und Gewerbebauten und dem heute vom Bezirksamt genutzten Schulgebäude aufgefüllt. Auf der Grundlage des Wettbewerbes „Groß Berlin“ von 1910 war ein Straßendurchbruch von der Yorckstraße (in Höhe der Großbeerenstraße) über das sogenannte Dragonerareal in die heutige Ruhlsdorfer Straße vorgesehen. Die Planung hatte bis 1949 Bestand. Im Juni 1921 bezog die Verwaltung des neu gebildeten Groß-Berliner Bezirkes Kreuzberg das Gebäude an der Yorckstraße 4-11, welches mit seinen langen Gängen und großen Räumen eigentlich das Schulhaus der Friedrichs-Werderschen-Realschule hätte werden sollen und dessen geschwungene Fassade den damals vorgesehenen Straßenverlauf nachzeichnet (heutiger "Altbau" des Rathauses im Hof).

In der Folge des Ersten Weltkrieges waren die Fahrzeuge der Interalliierten Militär-Kontrollkommission zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Versailler Vertrags in der Alten und Neuen Reithalle untergebracht. In der Alten Reithalle war ein Büro und ein Aufenthaltsraum für die Chauffeure eingerichtet worden. Damit begründeten die Alliierten die automobilen Nutzung des Areals, die bis heute anhält.

In den 1920er Jahren begann die zivile Nutzung des Kasernengeländes. Unter der Leitung des auf Verkehrsbauwerke spezialisierten Architekten Heinrich Kosina wurde das Gelände nach einem Gesamtkonzept zum Standort der Automobilisten der 1920er und 1930er Jahre. Aus dieser Zeit stammen die ebenfalls denkmalgeschützte Tankstelle mit Waschanlage (Baujahr 1927), heute LPG-Biomarkt, in der Obentrautstraße und das Rheinlandhaus von Heinrich Kosina sowie der Bau der Automobilwerkstatt der Firma Adler (1927/28) von Walther Hämer und die Schaffung von Räumlichkeiten für Reparaturwerkstätten und 140 Garagenstellplätzen durch Umbauten, u. a. der historischen Schmiede im westlichen Teil des Grundstücks (1928/29). Das ehemalige Mannschaftsgebäude der Kaserne ist seit 1923 Sitz des Finanzamtes.

Ehemalige Stallgebäude sowie Freiflächen werden seit den 1950er Jahren bis heute von Kfz-Betrieben und -Werkstätten genutzt; z. T. ist die denkmalgeschützte Bausubstanz von Leerstand und hohem Instandsetzungsbedarf gekennzeichnet. Südlich des sogenannten Dragonerareals entstand in den 1950er Jahren, beispielhaft für die Nachverdichtung der Nachkriegsmoderne, der Rathausneubau an der Yorkstraße. Nach dem Konzept der verkehrsgerechten Stadt wurde im Jahr 1966 der Mehringdamm mit einem Straßendurchbruch in die Wilhelmstraße verschwenkt. Dabei wurde das Rheinlandhaus abgerissen und im Verlauf des Mehringdamms und der Obentrautstraße die Fläche des Dragonerareals reduziert. Verschiedene Etappen der städtebaulichen Entwicklung Berlins sind so im Rathausblock nachvollziehbar. Im näheren Umfeld des sogenannten Dragonerareals finden sich als eingetragene Baudenkmale vor allem Mietshäuser. Die bestehenden Denkmale und die gewachsene gründerzeitliche Baustruktur ergeben ein weitgehend geschlossenes und erhaltenswertes Ortsbild.

Neben der Baugeschichte des sogenannten Dragonerareals und seiner Umgebung ist die stadt- und militärgeschichtliche Rolle von besonderer Bedeutung. Bei dem hier stationierten 1. Garde Dragoner Regiment handelte es sich um eine Elitetruppe des preußischen Staates, die in Friedenszeiten der Repräsentation diente und den Wachdienst bei besonderen Anlässen übernahm, aber auch in den Kriegen gegen Dänemark, Österreich und Frankreich sowie im 1. Weltkrieg ausrückte. Im Innern wurde es zur Niederschlagung von Mieterunruhen eingesetzt. Kaserne und Regiment prägten die umliegenden Straßenzüge mit. 1918 löste sich das Regiment auf. Das neu zusammengestellte Regiment Potsdam, bestehend aus drei Bataillonen, dem auch ehemalige Gardedragonere angehörten, belagerte am 11. Januar 1919 das im Rahmen des Januaraufstandes im Zeitungsviertel besetzte Vorwärts-Gebäude am heutigen Mehringplatz. Im Anschluss kam es zu schweren Misshandlungen von sieben Verhandlungsführern der Besetzer auf dem Weg zur nahegelegenen Garde-Dragonerkaserne durch das Regiment. Alle sieben Parlamentäre wurden auf dem Kasernenhof erschossen. Gedenktafeln im Foyer des Finanzamtes erinnern an das Ereignis.

Während der NS-Zeit wurden im Rathausblock Zwangsarbeiter in der Rüstungsproduktion und in sogenannten kriegswichtigen Betrieben eingesetzt. Der Einsatz von Zwangsarbeitern im heutigen Sanierungsgebiet ist bisher nur wenig erforscht.

Die neuere Geschichte des sogenannten Dragonerareals seit der Jahrtausendwende ist eng mit der Gründung lokaler und berlinweiter Initiativen und ihrem langjährigen Einsatz für eine nachhaltige und soziale Entwicklung des Geländes verbunden. Der geplante Verkauf des sogenannten Dragonerareals an einen privaten Investor durch die Bundesagentur für Immobilienangelegenheiten (BImA) wurde im Bundesrat auf Betreiben des Landes Berlin gestoppt. Auf Grundlage des Hauptstadtfinanzierungsvertrages wird das Areal derzeit an das Land Berlin übertragen. Die Entwicklung des Geländes erfolgt eingebettet in ein umfassendes und modellhaftes Beteiligungsverfahren mit Bewohner*innen und Initiativen.

Vorhandene Planungsgrundlagen sind insbesondere:

- Schlussbericht vorbereitende Untersuchungen Rathausblock, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/rathausblock/download/vud_2016_schlussbericht.pdf
- Plan mit Abgrenzung Sanierungsgebiet, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/geetze.shtml>

- Auszug aus der Denkmalkarte des Landes Berlin, s. vorbereitende Untersuchung
- Auszug aus der Denkmalliste, s. vorbereitende Untersuchung
- Materialien der Historischen Kommission zu Berlin, Übergabe nach Beauftragung

3. AUFGABENSTELLUNG UND DETAILIERTE LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Der geplante städtebauliche Wettbewerb umfasst die rd. 4,7 Hektar große Fläche des sogenannten Dragonerareals und voraussichtlich angrenzende Flächen wie den hinteren Teil des Rathausgrundstücks und den Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße. Die ausgeschriebene Studie soll die Rahmenbedingungen für den nachfolgenden Wettbewerb zum Erhalt, zur Einbindung und zur Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes festlegen. Die geforderte Leistung gliedert sich wie folgt auf:

Der Denkmalbestand auf dem sogenannten Dragonerareal und in der näheren Umgebung (ggf. auch außerhalb des Rathausblocks) ist darzustellen und zu beschreiben. Auch der nicht unter Denkmalschutz stehende Bestand in der näheren Umgebung des Dragonerareals, insbesondere der gründerzeitliche Geschosswohnungsbau und weitere gebietsprägende Bauten, ist hinsichtlich Baustruktur und architektonischer Merkmale zu betrachten. Gebäude, Gebäudeteile und materielle Spuren, insbesondere auf dem Dragonerareal, welche bisher nicht unter Schutz stehen, aber aufgrund ihrer historischen Bedeutung erhaltenswert sind, sind für den Wettbewerb zu definieren.

Mit Blick auf den städtebaulichen Wettbewerb und darauffolgende architektonische Entwürfe sind Vorgaben hinsichtlich

- des Erhalts prägender Elemente der gewachsenen Stadtstruktur und stadträumlicher (Sicht-) Beziehungen,
- der Aufnahme der lokalen städtebaulichen Struktur in die Neubebauung,
- des Erhalts von Gebäuden und Möglichkeiten der baulichen Umgestaltung,
- der Gestaltung bei Instandsetzung und Wiedernutzung denkmalgeschützter Bauten (u. a. Farbgestaltung, Verwendung von Materialien, Dachgeschossausbau, Beschriftung/Beleuchtung) sowie
- der Gestaltung der Neubebauung, um den Erfordernissen des Umgebungsschutzes und des Bauens im Bestand Rechnung zu tragen,

zu erarbeiten.

Die Ergebnisse sind in anschaulicher und für die Ausschreibung des Wettbewerbes nutzbarer Weise sowohl schriftlich als auch in Form von Karten, Grafiken und Fotos in der Ausarbeitung der Studie darzustellen.

4. ABSTIMMUNG UND BETEILIGUNG

Eine enge Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als Auftraggeber sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. GmbH wird vorausgesetzt.

Die Nachbarschaftsinitiative „Dragopolis“ und die Initiative „Gedenkort Januaraufstand“ setzen sich seit mehreren Jahren, u. a. mit Ausstellungen, Lesungen und öffentlichen Spaziergängen, für eine Aufarbeitung und das Erinnern an die geschichtlichen Ereignisse, vor allem von 1919, auf dem sogenannten Dragonerareal ein. Diese Initiativen und verschiedene Einzelpersonen haben bereits vielfach historisches Material gesammelt und Forschungsarbeit geleistet. Auf Internetauftritten wie bspw. *upstall.de*, *wirbleibenalle.org* und *stadtvonunten.de* wird dieser Prozess z. T. dokumentiert und über das Areal informiert. In der im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Sanierungsgebiet Rathausblock entstandenen AG „Geschichte des Ortes“ arbeiten sowohl Initiativen und geschichtlich interessierte Einzelpersonen als auch Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirksamtes und der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. zusammen.

Die vorliegende Ausschreibung wurde im Rahmen der AG „Geschichte des Ortes“ vorbereitet. Das Vorgehen und die Darstellung der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der AG „Geschichte des Ortes“ zu erarbeiten.

Das Landesdenkmalamt, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Fachbereich Kultur und Geschichte des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, die Kommissionen für Kunst im öffentlichen Raum und Geschichte im Stadtraum (Gedenktafelkommission) sind - sofern notwendig - einzubeziehen.

Parallel zur ausgeschriebenen Studie zum baukulturellen Erbe wird ein Symposium zur Geschichte des sogenannten Dragonerareals vorbereitet. Zum Zeitpunkt des Symposiums (voraussichtlich im April 2018) vorliegende Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse der Studie sollen bei der Veranstaltung präsentiert werden. Dafür ist eine Abstimmung mit den Organisatoren des Symposiums vorzunehmen.

Folgende Bausteine der Abstimmung und Beteiligung werden erwartet:

- Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber und Vertreter*innen der AG „Geschichte des Ortes“
- Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber und den Fachämtern
- jeweils mind. ein Abstimmungsgespräch mit der AG „Geschichte des Ortes“ zum Vorgehen und zur Darstellung der Ergebnisse
- Teilnahme am Symposium zur Geschichte des Geländes mit einer Präsentation der bis dahin vorliegenden (Zwischen-)Ergebnisse
- öffentliche Präsentation der Ergebnisse

5. ZEITPLAN

Die Bearbeitung der Studie soll im Januar beginnen. Als Bearbeitungszeitraum werden 4 Monate angesetzt.

Von der Bieter*in wird ein grober Zeitplan erbeten, der die notwendigen Bearbeitungsschritte berücksichtigt.

6. GLIEDERUNG DES ANGEBOTES

Das Angebot ist wegen der Vergleichbarkeit für folgende Arbeitsschritte zu gliedern:

1. Bestandsanalyse

2. Entwicklung von Vorgaben für den Erhalt des baukulturellen Erbes
3. Zeitplan mit Meilensteinen
4. Benennung der verantwortlichen Personen mit Referenzen
5. Angebotspreis, beinhaltet alle Kosten einschließlich 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber in Papierform sowie digital

7. ZUSCHLAGSKRITERIEN

Kriterien für die Auswahl des/der Durchführende/n:

- Leistungsfähigkeit des Büros
- Nachweis über bereits erbrachte Arbeiten aus dem beschriebenen Leistungsspektrum:
 - Kenntnisse der Verfahren, der Anforderungen und der Inhalte des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - Erfahrungen mit bauhistorischen Untersuchungen
 - Kenntnisse der Vorgaben und des Ausschreibungsverfahrens städtebaulicher Wettbewerbe
 - Erfahrungen im Umgang mit historisch bedeutsamen Orten
 - Erfahrungen und Kenntnisse im Umgang mit örtlichen Vereinen/ Initiativen und öffentlichen Institutionen
 - Kenntnisse der Berliner Stadtentwicklungsaspekte und Problemlagen

Kriterien für die Auswahl des zu beauftragenden Büros sind:

- fachliche und methodische Qualität des Angebotes: 40 %
- Erfahrungen und Referenzen: 40 %
- Angebotspreis: 20 %

Leistungsfähigkeit und Erfahrungen sind über entsprechende Unterlagen darzustellen. Zur methodischen und inhaltlichen Darstellung des Ansatzes ist eine kurze Erläuterung der Herangehensweise und der Verknüpfung der verschiedenen Teilaspekte ausreichend. Bietergemeinschaften sind möglich.

Das Angebot, inklusive Deckblatt und etwaiger grafischer Darstellungen, ist auf max. 10 DIN A4-Seiten zu beschränken.

29.11.2017