



Ausblick der BIM

Abrissmaßnahmen Mitte / West

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Projektteam Dragonerareal
Forum Rathausblock | Berlin, 16.01.2024

Agenda

- (1) Über die BIM
- (2) Warum wird überhaupt abgerissen?
- (3) Geplanter Ablauf der Maßnahmen
- (4) Auswirkungen
 - a) Nutzungen und Mieter:innen auf dem Areal
 - b) Flora und Fauna
 - c) Denkmalschutz
- (5) Beweissicherung
- (6) Nächste Schritte und Kontaktmöglichkeiten

(1) Über die BIM

**Landeseigene Immobilien-
dienstleisterin Berlins mit
Verantwortung für über 5.000
Grundstücke und Immobilien**



**Als Vertreterin des Landes Berlin auf dem
Dragonerareal u.a. zuständig für die
Bewirtschaftung, die Vermietung und die
Sanierung der unter Denkmalschutz
stehenden Bestandsgebäude.**

(2) Warum wird überhaupt abgerissen?



Abb.: Garde-Dräger-Kaserne, 1898, Denkmalpflegeplan Finanzamt Kreuzberg, büro west, 2021.

Die wechselvolle Geschichte des Drägerareals wird fortgeschrieben und um ein neues Kapitel ergänzt.



Abb.: Abrissarbeiten Baufeld Süd, BIM GmbH / GPlant, 2022.



Abb.: Automobilstandort, Luftbild 1930, Denkmalpflegeplan Drägerareal Kreuzberg, büro west, 2020.

→ Ausgangssituation im Bestand



→ Status Quo: Situation nach Abriss Baufeld Süd



→ Ausblick:
 Situation nach Abriss Baufelder Mitte/West



(3) Geplanter Ablauf der Maßnahmen

Welche Gebäude werden abgerissen?

- 1,2,4b,4c,4d,12,18a
- teilweise 5,6 und 11

In welcher Reihenfolge erfolgt der Abriss?

Baufeld West

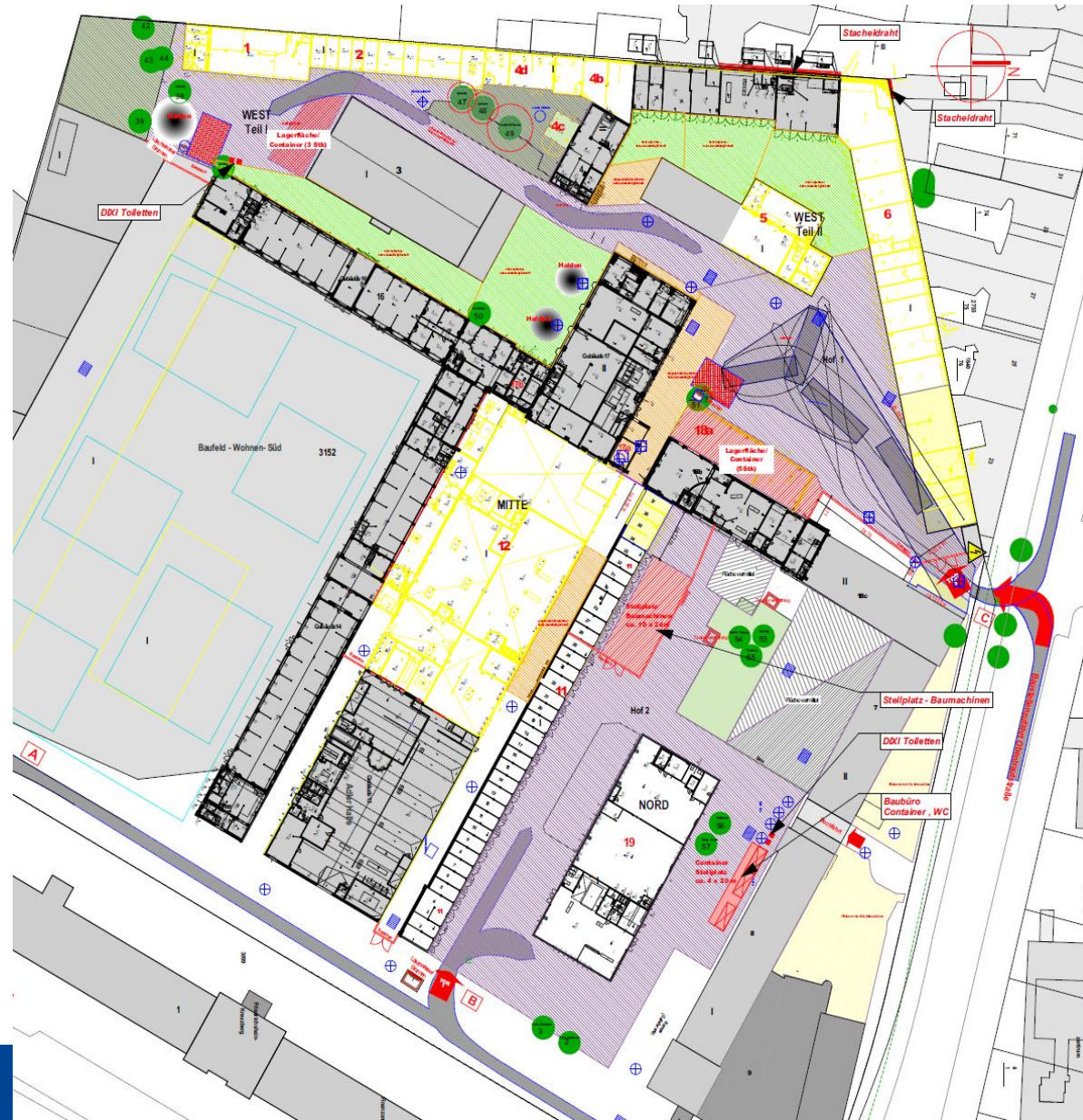
1. Teilabbriss Gebäude 6
2. Süd (Geb. 1) nach Nord (Geb. 6)

Baufeld Mitte

1. Garagen 11 und Gebäude 18a
2. Gebäude 12

Wie ist der weitere Ablauf?

Parallel zu Baufeld West wird das Baufeld Mitte abgerissen. Zu Beginn wird hier eine Durchfahrt bei den Garagen 11 hergestellt um den Abtransport von Gebäude 12 über den nördlichen Gewerbehof zu ermöglichen. Der Abriss von Gebäude 12 wird sich aufgrund der schwierigen Zugänglichkeit über die gesamte Bauzeit erstrecken.



(4) Auswirkungen

a) Nutzungen und Mieter:innen auf dem Areal



- Der **Kiezraum** und die **Adlerhalle** werden während der Phase der Abrissarbeiten uneingeschränkt zugänglich sein, der „**Dorfplatz**“ jedoch nicht.
- **Atelier 17** in der **Alten Reithalle**: Keine aktive Nutzung der Mietfläche ab Ende Februar mehr möglich; Vereinbarung mit dem Mieter wurde geschlossen (Rückzug nach Beendigung der Abrissmaßnahmen möglich) → Ersatzflächen werden durch den Bezirk in der Bergmannstraße zur Verfügung gestellt
- **Freiflächen im Norden und Garagen im Geb. 11** nicht uneingeschränkt nutzbar → BIM stimmt mögliche Lösungen direkt mit betroffenen Gewerbemieter ab
- **Information zur Halle 19** → Notsanierung des einsturzgefährdeten Daches erfolgreich abgeschlossen, Rückzug der Gewerbemieter ist angelaufen

(4) Auswirkungen

b) Fauna und Flora



- Die Abrissmaßnahme erfolgt mit **ökologischer** und **ornithologischer** Begleitung.
- Die ordnungsmäßige Umsetzung der erstellten Konzepte für den ökologischen Ausgleich folgt dem Ansatz: - **geringstmögliche Eingriffe**, - **größtmögliche Schonung**, - vorbeugenden Maßnahmen und Ausgleich und wird von der Unteren Naturschutzbehörde begleitet.

Fauna:

- Es werden Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschaffen. Insgesamt werden **10 Nistkästen umgehängt**. Es werden **keine aktiven Niststätten zerstört**.
- **Mobile Hecken** werden für den Erhalt der Biodiversität und als Rückzugsort für Vögel aufgestellt.
- Schnittgut verbleibt auf dem Gelände und wird als Lebensraum und Nahrungsquelle für Tiere aufgehäuft

Flora:

- Es werden **drei Grünflächen innerhalb der Baustelle nicht befahren**. Hinter Gebäude 5 wird die Durchfahrt für Baufahrzeuge gesperrt sein und vor Gebäude 4 wird das ehemalige Gärtchen gesperrt. Der Bereich hinter Gebäude 3 wird ebenfalls nicht befahren, hier erfordert der Erhalt des historischen Pflasters einen Grünschnitt. Der Bewuchs besteht hier im Wesentlichen aus Robinie, Götterbaum und Goldrute – alles gemäß Naturschutzgesetz zurückzudrängende Arten.
- Ebenfalls zum Erhalt der historischen Substanz ist es erforderlich die nicht schützenswerte **Robinie an Gebäude 15** zu fällen.
- Der Grünschnitt erfolgt als regulärer **Pflegeschnitt** zur Freihaltung von Flucht- und Rettungswegen und in unmittelbarer Nähe der Abrissgebäude.
- Den **Erhalt des Schlingknöterichs** unterstützt die BIM. Den Eigentümern der Nachbargrundstücke wird empfohlen die Pflanzen mit Rankhilfen zu sichern. Die BIM veranlasst den Rückschnitt auf den Dachflächen.

(4) Auswirkungen

c) Denkmalschutz



- Es liegt eine **denkmalrechtliche Abrissgenehmigung** vor, die abzureißenden **Gebäude sind nicht erhaltenswert**. Es handelt sich vornehmlich um Garagen und Nebengebäude
- Der **Schutz des historischen Pflasters** wird gewahrt. Die Abstimmung zu den Baustraßen erfolgte mit dem LDA. Hierzu zählen auch die unter (b) erwähnten Fäll- und Rückschnittmaßnahmen

(5) Beweissicherung

Angebot der BIM für die angrenzenden Eigentümer:innen

Durch Experten wird der **Zustand der Wände und Decken** der Wohnungen vor Beginn der Abrissmaßnahmen dokumentiert. Hierdurch kann im Zweifelsfall festgestellt werden, ob ein Schaden durch die Arbeiten entstanden ist. Dies erfolgt auf **freiwilliger Basis** – Sie sind nicht verpflichtet, die BIM oder einen beauftragten Dienstleister in Ihre Wohnung zu lassen. Ein **Anschreiben der BIM** an die betroffenen Eigentümer:innen / Hausverwaltungen erfolgt noch.

Betroffen sind die folgenden Häuser:

Obentrautstraße 23 – vollständig

Obentrautstraße 25 – Seitenflügel

Obentrautstraße 27 – Seitenflügel

Obentrautstraße 29 – beide Seitenflügel bis Treppenhaus

Obentrautstraße 31 – Seitenflügel, hofseitiges Gebäude an der Grundstücksmauer

Obentrautstraße 33 – Remise und Garagen

Großbeerenstraße 71 – Remisen und Carport

(6) Kontaktmöglichkeiten

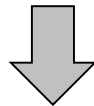
Aufgrund verschiedener Zuständigkeiten innerhalb der BIM am besten per **E-Mail**:



Feedback.Dragonerareal@bim-berlin.de

Als Alternative gibt es auch ein **Kontakt-Formular** an die BIM auf der Internetseite des Bezirks zum Modellprojekt:

<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>



Zu finden im unteren Abschnitt der Startseite

Sanierungsgebiet

Rathausblock

Impressum

Kontaktformular

Datenschutzerklärung

BERLIN



Wir freuen uns auf Ihre Fragen.

Für individuelle Themen können Sie uns gerne auch später am Tisch ansprechen.

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit
Ihr Projektteam der BIM