

Bezirksamtsvorlage Nr. **848**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **27.08.2019**

1. Gegenstand der Vorlage:

Entwicklung des Grundstücks Pohlstraße 8 zu einem Wohn- und Infrastrukturstandort

2. Berichtersteller:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Das Grundstück Pohlstraße 8 wird zu einem Wohn- und Infrastrukturstandort einschließlich Unterkünften für Geflüchtete entwickelt. Dazu wird in einem ersten Bauabschnitt die straßenseitige Nutzung (Bolzplatz) aufgehoben und mit einer Blockrandbebauung für Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer Erschließungsöffnung für die rückwertige Grundstücksnutzung (Getränkemarkt) bebaut. In einem zweiten Bauabschnitt wird nach Auslaufen des Mietvertrages der Gewerbenutzung im Jahr 2027 die Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zurückgebaut und durch Neubauten für Wohnen und soziale Infrastruktur (Kita) ersetzt. Für den aufzugebenden Bolzplatz soll eine Kompensation in räumlicher Nähe gefunden werden.

Zur Entwicklung des Grundstücks erfolgt eine Rückholung aus dem Berliner Liegenschaftsfonds, mit dem Ziel der Übertragung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit sowie die Stabsstelle Strategisches Immobilien- und Vertragsmanagement der Serviceeinheit Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat:

b) Frauenvertretung:

c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen: keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen: keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen: keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen: keine

9. Mitzeichnung(en):

BiKuUmL:

SchuSpoFML:

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

Entwicklung des Grundstücks Pohlstraße 8 zu einem Wohn- und Infrastrukturstandort

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 27.08.2019 beschlossen:

Das Grundstück Pohlstraße 8 wird zu einem Wohn- und Infrastrukturstandort einschließlich Unterkünften für Geflüchtete entwickelt. Dazu wird in einem ersten Bauabschnitt die straßenseitige Nutzung (Bolzplatz) aufgehoben und mit einer Blockrandbebauung für Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer Erschließungsöffnung für die rückwertige Grundstücksnutzung (Getränkemarkt) bebaut. In einem zweiten Bauabschnitt wird nach Auslaufen des Mietvertrages der Gewerbenutzung im Jahr 2027 die Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zurückgebaut und durch Neubauten für Wohnen und soziale Infrastruktur (Kita) ersetzt. Für den aufzugebenden Bolzplatz soll eine Kompensation in räumlicher Nähe gefunden werden.

Zur Entwicklung des Grundstücks erfolgt eine Rückholung aus dem Berliner Liegenschaftsfonds, mit dem Ziel der Übertragung an eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft.

A) Begründung:

Das Grundstück an der Pohlstraße 8 bietet aufgrund seiner stadträumlichen Lage und der Eigentumssituation (Liegenschaftsfond) sehr gute Voraussetzungen zur Realisierung von dringend benötigten Flächen für Wohnen, Unterkünfte für Geflüchtete und soziale Zwecke.

Am 17.04.2018 hat das Bezirksamt Mitte folgenden Beschluss gefasst:

Der Bezirk Mitte beplant aktiv in Abstimmung mit dem Senat folgende Standorte, um hier Unterkünfte in wohnungsähnlicher Typologie nach § 246 BauGB genehmigen zu können:

...

c.) Pohlstraße 8 (Tiergarten), Gebäude mit 40 WE bzw. bis zu 200 Plätzen, ergänzt um ein normales Wohngebäude mit weiteren 40 Wohnungen und einer Kita im EG, die ihre Freifläche in den Blockinnenbereich entwickelt.

...

Das Grundstück soll entsprechend der des oben genannten Beschlusses in Verbindung mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 1-42 B (Mischgebiet, Maß der

Nutzung gem. § 34 BauGB) entwickelt werden. Ziel ist es dabei, einen zusätzlichen Standort für die Nutzungsarten Wohnen, Kita und für die Unterbringung von Geflüchteten zu schaffen.

Aufgrund der derzeit noch bestehenden Nutzungen (Getränkemarkt und Bolzplatz) steht die Entwicklung des Grundstücks vor besonderen Herausforderungen. Insbesondere der Umgang mit der jetzt vorhandenen Freizeitanlage in Form eines Bolzplatzes bedarf einer vertiefenden strategischen Betrachtung. Daher ist es Teil des Beschlusses, für diese Nutzung einen Ersatzstandort in Ortsnähe zu finden. Für die Planung und eine Entsprechende Bebauung steht das Bezirksamt im Kontakt mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo.

In Anbetracht des dringenden Bedarfs für die Schaffung der oben dargelegten Nutzungen wird eine zeitnahe Entwicklung des Grundstücks Pohlstraße angestrebt.

B) Rechtsgrundlage:

Bebauungsplan 1-42B vom 17.02.2009

C) Auswirkungen auf den Haushaltplan und die Finanzplanung:

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

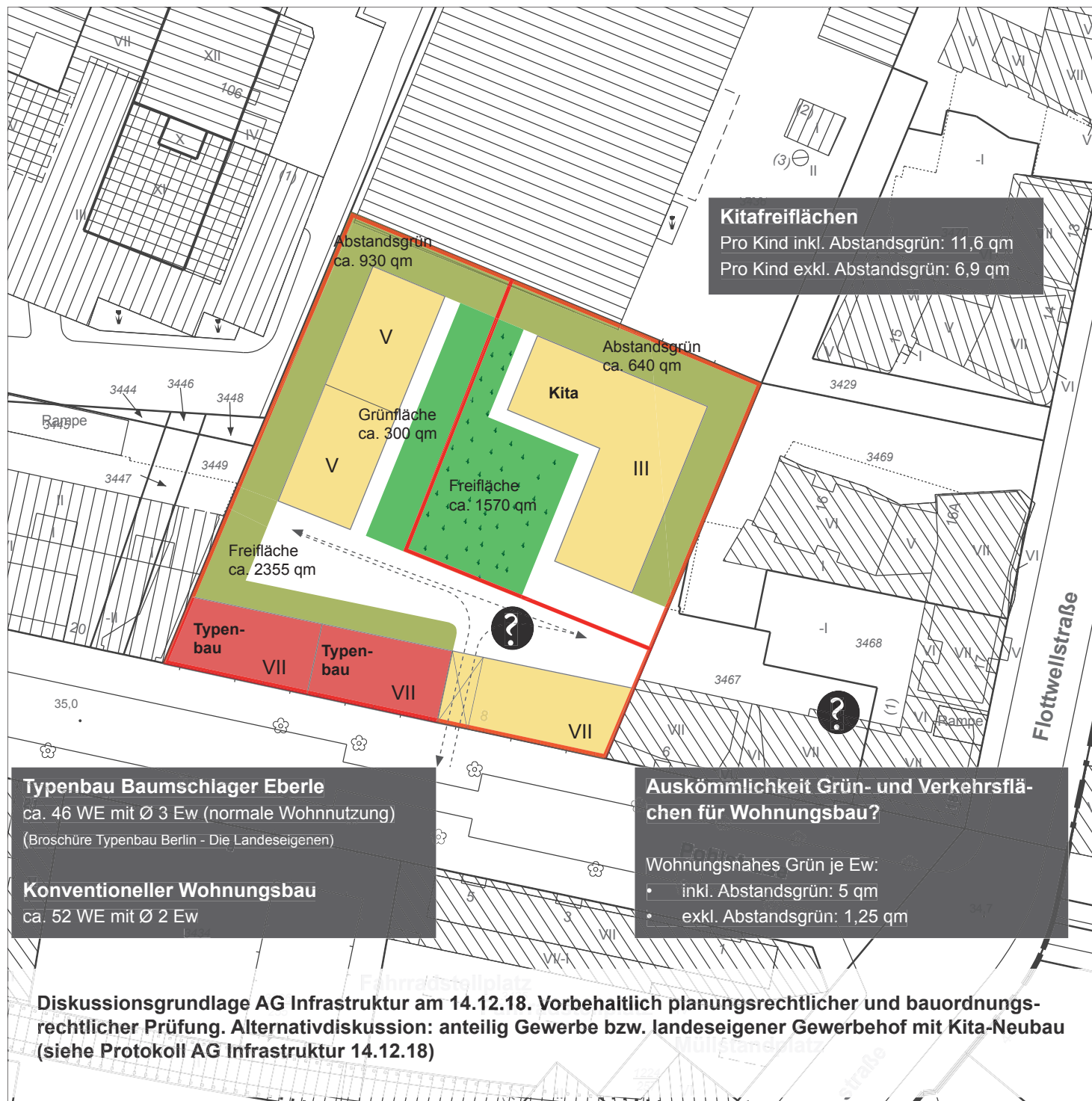
b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den .2019

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe



Kitafreiflächen
 Pro Kind inkl. Abstandsgrün: 11,6 qm
 Pro Kind exkl. Abstandsgrün: 6,9 qm

Typenbau Baumschlager Eberle
 ca. 46 WE mit Ø 3 Ew (normale Wohnnutzung)
 (Broschüre Typenbau Berlin - Die Landeseigenen)

Konventioneller Wohnungsbau
 ca. 52 WE mit Ø 2 Ew

Auskömmlichkeit Grün- und Verkehrsflächen für Wohnungsbau?

Wohnungsnahes Grün je Ew:

- inkl. Abstandsgrün: 5 qm
- exkl. Abstandsgrün: 1,25 qm

Diskussionsgrundlage AG Infrastruktur am 14.12.18. Vorbehaltlich planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Prüfung. Alternativdiskussion: anteilig Gewerbe bzw. landeseigener Gewerbehof mit Kita-Neubau (siehe Protokoll AG Infrastruktur 14.12.18)

Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit - Fachbereich Stadtplanung -	
Grundstück:	Pohlstraße 8
Eigentümer:	BIM
Grundstücksgröße:	6.242 m ² (gesamt)
Planungsrecht:	BP 1-42B: Art d. Nutzung: Mischgebiet, Maß d. Nutzung: gem. § 34 BauGB (textl. Festsetzung)
Projektidee:	2 Typenhäuser (Bsp. Baumschlager Eberle); Ergänzungsbauung mit Kita (135 Plätze) und Wohngebäude und Gewerbe im EG
Einwohner:	ca. 240 Ew/ 98 WE (136 in Typenbau und 104 in konvent. Wohnungsbau)
geplante Bauweise:	1. BA: Blockrandschließung mit 2 Typenhäusern 2. BA: Abriss Gewerbebau, Neubau Kita und 3 Wohnhäuser (Ergänzung Blockrand und Blockinnenbereich)
kalkulierte BGF:	ca. 11.500 qm (gesamt)
Kooperationspartner:	landeseigene WBG, Jugendamt
Hemmnisse einer kurzfristigen Entwicklung:	Nutzung als Bolzplatz für unterschiedliche Jugendprojekte; Nutzungsvertrag mit Getränkehandel bis 30.09.2027 2. BA: nach Abriss der Gewerbehalle; Neubau Ergänzungsbauten; Planung / Bau
Realisierungshorizont:	1. BA nach Aufgabe Bolzplatz 2. BA nach 2027
Stand:	Dezember 2018

Entwurf

