

Bezirksamtsvorlage Nr. 379
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 27.03.2018

1. Gegenstand der Vorlage:

Stadtteilzentrum „Bildungs- und Kulturbrücke“ Lehrter Str./Seydlitzstr.

2. Berichterstatter/in:

Bezirksbürgermeister von Dassel

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

- ✚ Das Bezirksamt beschließt die Umsetzung des Konzeptes „**Bildungs- und Kulturbrücke**“ in Kooperation mit dem Verein für Berliner Stadtmission am Standort Seydlitzstr. 21.
- ✚ Das Bezirksamt erklärt gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Bereitschaft zum Abschluss einer **Nutzungsvereinbarung für die „Bildungs- und Kulturbrücke“** mit dem Verein Berliner Stadtmission unter Berücksichtigung der Abschreibung Gebäude (3 v.H.) von bis zu 33 Jahren zum Zwecke einer stadteilnahen Infrastruktur.
- ✚ Das Bezirksamt meldet zur Durchführung der investiven Maßnahmen durch den Verein für Berliner Stadtmission einen **Baukostenzuschuss** i. H. d. auf das Stadtteilzentrum anfallenden Finanzierungskosten i. H. v. 4.640.973 EUR gem. beigefügter Kostenermittlung vom 15.02.2018.
- ✚ Mit der **inhaltlichen Qualifizierung** des Stadtteilzentrums wird die **AG Sozialraumorientierung (AG SRO)** beauftragt. Die AG SRO berichtet dem Bezirksamt regelmäßig, mindestens jedoch jährlich, über die Entwicklungsfortschritte.
- ✚ Das **Stadtentwicklungsamt** begleitet die bauliche Maßnahme sowie das Baugenehmigungsverfahren in Hinblick auf die Umsetzung des Masterplans Lehrter Str.
- ✚ Bedarfe des **Amtes für Weiterbildung und Kultur (BiKu)** werden konzeptionell und inhaltlich in Hinblick auf stadteilnahe Angebote berücksichtigt.
- ✚ Weitere Bedarfe des **Jugendamtes** sind unter Betrachtung der Angebote in der Bezirksregion zu berücksichtigen.

- II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Ordnung, Personal und Finanzen beauftragt.
- IV. Veröffentlichung: ja
- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
- a) Personalrat: nein
 - b) Frauenvertretung: nein
 - c) Schwerbehindertenvertretung: nein
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein
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:
- Die Bildungs- und Kulturbrücke wird barrierefrei errichtet und schafft einen Begegnungsraum insbesondere für ältere Bewohner_innen der Zille-Siedlung
7. Integrationsrelevante Auswirkungen:
- Als Maßnahme des Investitionspaktes werden integrationsfördernde Angebote geschaffen (siehe Begründung).
8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:
- Die Bildungs- und Kulturbrücke greift wesentliche sozialräumliche Handlungsstrategien für die Bezirksregion Moabit Ost auf (siehe Begründung).
9. Mitzeichnung(en):
- StadtSozGesL
JugFamBüDL
SchuSpoFML
BiKuUML

Bezirksbürgermeister von Dassel

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über **Stadtteilzentrum „Bildungs-und Kulturbrücke“** Lehrter Str./Seydlitzstr.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

- ✚ Das Bezirksamt beschließt die Umsetzung des Konzeptes **„Bildungs- und Kulturbrücke“** in Kooperation mit dem Verein für Berliner Stadtmission am Standort Seydlitzstr. 21.
- ✚ Die Maßnahme des 1. Bauabschnittes umfasst den Rückbau des Gebäudes Seydlitzstr. 21 und die Errichtung eines Ersatzneubaus, in dem ein **Stadtteilzentrum** (STZ) untergebracht werden soll. Der Neubau beinhaltet zudem ein Tagungszentrum sowie hauptsächlich für Wohnen genutzte Flächen.
- ✚ Das Bezirksamt erklärt gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Bereitschaft zum Abschluss einer **Nutzungsvereinbarung für die „Bildungs-und Kulturbrücke“** mit dem Verein für Berliner Stadtmission unter Berücksichtigung der Abschreibung Gebäude (3 v.H.) von bis zu 33 Jahren zum Zwecke einer stadteilnahen Infrastruktur.
- ✚ Das Bezirksamt meldet zur Durchführung der investiven Maßnahmen durch den Verein für Berliner Stadtmission einen **Baukostenzuschuss** i. H. d. auf das Stadtteilzentrum anfallenden Finanzierungskosten i. H. v. 4.640.973 EUR gem. beigefügter Kostenermittlung vom 15.02.2018.
- ✚ Mit der inhaltlichen Qualifizierung des Stadtteilzentrums wird die **AG Sozialraumorientierung (AG SRO)** beauftragt. Die AG SRO berichtet dem Bezirksamt regelmäßig, mindestens jedoch jährlich, über die Entwicklungsfortschritte.
- ✚ Das **Stadtentwicklungsamt** begleitet die bauliche Maßnahme sowie das Baugenehmigungsverfahren und prüft die Voraussetzungen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 BauGB für den 1. Bauabschnitt
- ✚ Bedarfe des **Amtes für Weiterbildung und Kultur (BiKu)** werden konzeptionell und inhaltlich in Hinblick auf stadteilnahe Angebote berücksichtigt.
- ✚ Weitere Bedarfe des **Jugendamtes** sind unter Betrachtung der Angebote in der Bezirksregion zu berücksichtigen.

✚ Die Verortung der **Stadtteilkoordination Moabit Ost** am Standort wird geprüft.

A) Begründung:

Mit Datum vom 28.07.2016 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Berliner Bezirke zur Einreichung von Vorschlägen im Rahmen des Förderprogramms „**Investitionspakt soziale Integration im Quartier**“ eingereicht. Fördergegenstand waren investive Maßnahmen in integrationsdienliche Infrastruktur. Der Bezirk Mitte von Berlin hat unter FF des Integrationsbeauftragten und in Abstimmung mit dem Eigentümer des Geländes Lehrter Str. 68/ Seydlitzstr. 21/22, dem Verein für Berliner Stadtmission, am 15.09.2016 das **Konzept Bildungs- und Kulturbrücke** eingereicht.

Am 16.12.2016 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Bezirk von Absicht unterrichtet, das Projekt in die Programmplanung (Investitionspakt) aufzunehmen.

Am 20.12.2016 wurde das Konzept in einem ressortübergreifenden **Ideenfindungsprozess** unter Einbindung der Stadtteilkoordination sowie des Quartiersmanagements Moabit-Ost weiter entwickelt.

Ergebnis war die Schaffung der „**Bildungs- und Kulturbrücke**“ mit einer Nutzungsfläche von aktuell ca. 1.534 qm. Das abgestimmte Konzept Bildungs- und Kulturbrücke wurde der Senatsverwaltung am 17.03.2017 übersandt.

Am 02.06.2017 wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ein Träger zur Qualifizierung des nutzer_innenorientierten Bedarfsprogramms, des Finanzierungskonzeptes, der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie der Vorbereitung der Vorplanungsunterlagen gesucht. Nach Finanzierungszusage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 05.10.2017 i. H. v. 36.000,00 EUR konnte der Projektträger L-S-H Bauprojekte für Menschen und Umwelt GmbH mit der Erstellung eines belastbaren Konzeptes zur Errichtung der „**Bildungs- und Kulturbrücke**“ beauftragt werden.

Bereits am 28.06.2017 wurde der **Masterplan Lehrter Straße** der Berliner Stadtmission, in dass sich das Projekt „Bildungs- und Kulturbrücke“ als Teil des ersten Bauabschnittes eingliedert, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin vorgestellt. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur städtebaulichen Entwicklung des Areals wird durch den Beschluss nicht berührt.

Am 14.02.2018 wurde das Ergebnis der Konzeptqualifizierung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgestellt.

Im Rahmen einer Sondersitzung der der **AG Sozialraumorientierung** am 27.02.2018 weiter abgestimmt.

Die **AG Sozialraumorientierung empfiehlt** dem Bezirksamt die Umsetzung des Konzeptes **Stadtteilzentrum „Bildungs- und Kulturbrücke“** Lehrter Str./Seydlitzstr.

Bildungs- und Kulturbrücke:

Die Bildungs- und Kulturbrücke greift **sozialräumliche Handlungsstrategien** für die Bezirksregion Moabit-Ost auf (Bezirkregionenprofil Teil II):

- ✚ **Europacity zukunftsfähig gestalten**
- ✚ **Schaffung eines Begegnungszentrums und eines öffentlichen Begegnungsraumes**

durch: Errichtung einer **Bildungs- und Kulturbrücke** zwischen dem angestammten Zille-Kiez und den städtebaulichen Entwicklungsgebieten Lehrter Str./ Heidestr. mittels Schaffung eines Ersatzneubaus Seydlitzstr. 21 und Ausbau zu einer sozialräumorientierten Bildungs-, Kultur- und Begegnungsstätte mit einer konzeptionellen Nutzungsfläche von ca. 1.534 qm für Freizeit-, Bildungs- und Gestaltungsangebote (siehe Projektpräsentation).

Im Auftrag des Vereins für Berliner Stadtmission ist vom Planungsbüro Sauerbruch Hutton ein Masterplan für das gesamte Areal des Vereins erarbeitet worden. Der Masterplan des Vereins sieht bei einem Realisierungshorizont bis 2045 in mehreren Bauabschnitten eine Erweiterung der Nutzfläche auf das Doppelte durch Verdichtung auf eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,15 und durch die Erhöhung der BGF (Brutto-Grundfläche) auf 76.210 m² vor.

Zur Umsetzung des Masterplans ist ein Bebauungsplan erforderlich, voraussichtlich wird "ein klassischer Angebotsbebauungsplan" im Normalverfahren aufgestellt. Mit dem Beschluss des Bezirksamtes über "Stadtteilzentrum "Bildungs- und Kulturbrücke Lehrter Straße/Seydlitzstraße" wird den Inhalten des Bebauungsplans nicht vorgegriffen, auch nicht hinsichtlich der o.g. städtebaulichen Kennzahlen.

Hinweise des Amtes für Umwelt- und Naturschutz zu Auswirkungen der Verdichtung werden im Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen. Entsprechende Kostenpositionen für Gutachten, etwa zu Emissions- und Umweltschutz, wurde auf Anregung des **Umwelt- und Naturschutzamtes** bereits eingestellt.

Die Maßnahme des 1. Bauabschnittes umfasst den Rückbau des Gebäudes Seydlitzstr. 21 und die Errichtung eines Ersatzneubaus, in dem ein **Stadtteilzentrum** (STZ) untergebracht werden soll. Der Neubau beinhaltet zudem ein Tagungszentrum sowie hauptsächlich für Wohnen genutzte Flächen.

Das Stadtteilzentrum wird mit einer BGF von 1.764 qm und einer Nutzfläche von 1.534 qm (im Konzept geringfügig abweichend) geplant.

Aufgabe des Stadtteilzentrums ist die Schaffung einer offenen Begegnungsstätte für die vorhandene Bevölkerung/Nachbarschaft in Moabit-Ost sowie die Stadtquartiere Lehrter Str und Europacity sowie niedrigschwellige soziokulturelle Angebote insbesondere für geflüchtete Menschen in den Gemeinschaftsunterkünften der Berliner Stadtmission (Haus Leo I + II).

Die „**Bildungs-und Kulturbrücke**“ umfasst die Funktionen eines **Stadtteilzentrums** mit multifunktionalem Veranstaltungsraum sowie Kieztreff und Café.

Für sozialraumorientierte Angebote bezirklicher Fachämter, insbesondere Amt für Weiterbildung und Kultur, sind Seminarräume, eine Galerie sowie eine Werkstatt und ein Bewegungsraum vorgesehen.

Mit einer Lehrküche (RefugeeKitchen), einem Arbeitsmarkt Coaching (JobNavigation) und einem Werkstatt- und Kunstraum sollen Angebote insbesondere für Geflüchtete geschaffen werden.

Es ist vorgesehen bezirkliche Fachnutzungen mit externen Nutzungen, insbesondere Projektträgern, Migrantenorganisationen, Sozialberatungen zu verknüpfen. Projekträume und ein Co-Working für NGOs ermöglichen sozialen Initiativen und Projekten den Verbleib im Sozialraum bei steigenden Mieten.

Durch ein effizientes **Hausmanagement** der Berliner Stadtmission können Kapazitäten auch privaten und wirtschaftlich aktiven Nutzer_innengruppen zur Verfügung gestellt werden.

Die Kostenschätzung (L-S-H Bauprojekte) beläuft sich auf insgesamt rund 17,1 Mio. Euro für den 1. Bauabschnitt, wobei die Kosten für das Stadtteilzentrum „Bildungs- und Kulturbrücke“ auf rund 4,6 Mio. Euro geschätzt werden. Bei einer Vollfinanzierung durch das Programm „**Investitionspakt soziale Integration im Quartier**“ ist die Nutzung als stadtteilnahe Infrastruktur für min. 15 Jahre zu sichern.

Weitere Planung:

Vorbehaltlich der Förderzusage zur Förderung der beantragten Maßnahme sowie der Befreiung gem. § 31 BauGB wird ein Architektenwettbewerb für den Teil des Masterplans durchgeführt. Das Projekt umfasst die Ecksituation Seydlitzstr. 21 + 22 (Ecke Lehrter Str.) und ist in drei Bauabschnitte aufgeteilt: 1. Bauabschnitt: Stadtteilzentrum, Tagungszentrum, Wohnen, 2. Bauabschnitt Eckgebäude, 3. Bauabschnitt Wohnhochhaus. Das Wohnhochhaus soll als Ideenbestandteil in den Architektenwettbewerb einfließen. Der 2. Bauabschnitt muss statisch und funktional berücksichtigt werden.

Zeitschiene in 2018:

Zum Ende des 1. Quartals 2018 ist mit der Bedarfsermittlung als Voraussetzung für das Qualifizierungs-/Architekturverfahren zu rechnen.

Für die 30. KW ist bei Vorliegen der Juryentscheidung die Beauftragung eines Planungsbüros bis zur VPU vorgesehen, so dass prüffähige Unterlagen im 4. Quartal 2018 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übersandt werden können.

Zeitschiene 2019:

Februar 2019, Einreichung Bauantrag

März 2019, Beginn Rückbau

Mai 2019, Baubeginn

November 2021, Fertigstellung

B) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ausgaben: Ab dem HHJ 2022/23 sind laut Kostenschätzung des für die Wirtschaftlichkeitsberechnung und Finanzierung beauftragten Dienstleisters in 3300/51801 (NEU) vorauss. laufende Kosten p.a. für Betriebskosten i. H. v. 46.388,00 EUR (zzgl. Anpassungen) p.a. sowie Instandhaltungskosten i. H. v. 30.680,00 EUR zu veranschlagen.

Einnahmen: Dem gegenüber stehen ab dem HHJ 2022/23 Einnahmen aus Mieten und Überlassung an Dritte 3300/12401 (NEU) in derzeit noch nicht bezifferbarer Höhe.

Bei Nutzung für eigene Fachzwecke wird eine Reduzierung der entsprechenden Produktstückkosten erwartet, da für die Nutzung des Gebäudes weder Mietkosten anfallen, noch kalkulatorische Gebäudekosten entstehen.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 27.03.2018

Bezirksbürgermeister von Dassel