

Bezirksamtsvorlage Nr. 590

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 21.05.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 0969/VI, Beschluss vom 18.01.2024 betrifft:
Innovative Quartiersentwicklung am Neuen Ufer

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Innovative Quartiersentwicklung am Neuen Ufer“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

- I. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.
- II. Veröffentlichung: ja
- III. 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:

Nein

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Nein

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Nein

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Nein

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Innovative Quartiersentwicklung am Neuen Ufer

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.01.2024 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0969/VI)

Das Bezirksamt wird ersucht sich für die Organisation und Umsetzung eines zweistufigen kooperativen Werkstattverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber dem Investor Bauwert AG einzusetzen. Das Verfahren soll eine städtebauliche Analyse und ein öffentliches Beteiligungsverfahren mit Wettbewerbskonzept beinhalten. Es soll folgende Inhalte umfassen und Ziele verfolgen:

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

1. Untersuchung des Gebietes zur Ermittlung von sozialräumlichen Bedarfen u.a.:

- a) Schulplätzen
- b) Kitaplätzen
- c) öffentliche Frei- und Grünflächen
- d) öffentliche Nahversorgung
- e) Stadtteilzentrum
- f) Jugendclub

2. Untersuchung des Gebietes zur Ermittlung von Wohnraumbedarfen u.a.:

- a) preisgedämpften Wohnraumangeboten
- b) familiengerechten Wohnraumangeboten
- c) behindertengerechten Wohnraumangeboten
- d) altersgerechten Wohnraumangeboten
- e) Clusterwohnraumangeboten

3. Untersuchung des Gebietes zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen u.a.:

- a) öffentliche Nahversorgung
- b) kleinteiliges Gewerbe
- c) Forschung und Innovation
- d) Co-Working Space

4. Untersuchung des Gebietes zur Ermittlung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes u.a.:

- a) Anbindung an den ÖPNV
- b) Fahrradinfrastruktur
- c) Mobility Hub

- d) barrierefreier Fußverkehr
- e) Lieferverkehr

5. Untersuchung des Gebietes zur Ermittlung stadträumlicher Bedarfe u.a.:

- a) Durchwegungen und urbane Vernetzung
- b) Stadtklima

6. Die Untersuchungen sind durch einen externen Dienstleister zu erbringen.

Die Untersuchungsergebnisse sind durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern des Bezirksamtes zu prüfen und bedarfsweise zu vervollständigen.

ÖFFENTLICHES BETEILIGUNGSVERFAHREN UND WETTBEWERBSKONZEPT

7. Der Vorhabenträger soll in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt, dem angrenzenden Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und einem externen Dienstleister sowie in Zusammenarbeit mit dem Büro für Bürger*innenbeteiligung ein Konzept für ein zweistufiges kooperatives Werkstattverfahren unter Berücksichtigung der bereits erarbeiteten Leitlinien entwickeln. Mit dem Werkstattverfahren soll in einer ersten Stufe zunächst eine städtebauliche Idee entwickelt werden, die in einer zweiten Stufe zu einer städtebaulichen Konzeption ausgearbeitet und architektonisch qualifiziert wird.

Das Konzept soll u.a. folgende Inhalte umfassen:

- a) Städtebauliche Analyse
- b) Klimagerechtes Gesamtkonzept
- c) Partizipationskonzept
- d) Zusammensetzung der Wettbewerbsjury
- e) Zusammensetzung der Wettbewerbsteilnehmer*innen
- f) Auftragsversprechen für die Teilnehmenden
- g) Konzept zur Sicherung der im Verfahren erarbeiteten Qualitäten in die Realisierung h) Zeitlicher Ablauf des gesamten Verfahrens

Das Konzept ist in einem gemeinsamen Workshop unter Teilnahme der beauftragten Dienstleisterin, den Büros und zuständigen Fachämtern des Bezirksamtes Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und Facility Management, des Ausschusses für Verkehr und Ordnung, des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit, Gleichstellung und Europa sowie des Ausschusses für Umwelt, Natur, Grünflächen und Klima vorzustellen und bedarfsweise zu ergänzen.

8. Die unter 1. bis 7. genannten Inhalte sollen nach Durchführung des Verfahrens die Grundlage eines Masterplans werden, der Basis eines Aufstellungsbeschlusses zur Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Kosten für die Untersuchungen und das Verfahren trägt der Vorhabenträger.

Das Bezirksamt hat am beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Zwischenbericht zur Kenntnis zu bringen:

Städtebauliche Analyse (Punkt 1-5):

Die unter der Position 1 - 5 angeführten Punkte zur städtebaulichen Analyse wurden durch umfangreiche Analysen und Untersuchungen bearbeitet. Folgende Untersuchungen haben u.a. stattgefunden:

- Analyse der Mikrolage durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer
- Erstellung von drei Gutachten vom Empirica AG zur
 - 1) Allgemeine Bedarfsanalyse zu gewerblichen und industriellen Nutzungsmöglichkeiten (Stand 20.07.2020),
 - 2) Differenzierte Bedarfsanalyse zu gewerblichen und industriellen Nutzungsmöglichkeiten (Stand Januar 2021) und
 - 3) Aktualisierte Einschätzung zum Flächenbedarf Wohnen und Gewerbe (Stand 10.07.2023)
- Erstellung eines Innenentwicklungskonzepts von Gruppe Planwerk
Insbesondere das Innenentwicklungskonzept, erstellt von dem externen Dienstleistungsbüro Gruppe Planwerk, geht auf die o.g. Positionen detailliert ein. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit allen Beteiligten (Vorhabenträger, Bezirk, Gutachter usw.) besprochen, diskutiert und als weitere Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb vereinbart

Öffentliche Beteiligung – zweistufiges kooperatives Werkstattverfahren (Punkt 7 und 8):

Bereits im Jahr 2019 hat die Bauwert AG unter Beteiligung von Vertretern politischer Parteien, Experten der Verwaltung, der Wirtschaft, der Wissenschaft, der Kultur und Soziales sowie interessierten Anwohnern vor Ort Workshops sowie Fachgespräche durchgeführt, die in das angedachte Nutzungskonzept eingeflossen sind. Die Workshops wurden von dem externen Unternehmen Belius durchgeführt. Seitdem haben fortlaufend Gespräche u.a. mit dem Bezirk, Fachexperten und Nachbarn stattgefunden.

Im Juli 2023 gab es einen gemeinsamen Konsens zwischen SenStadt, SenWiEnBe, Bezirk Mitte von Berlin und dem Vorhabenträger zur Durchführung eines Städtebaulichen Wettbewerbs für das Vorhabengrundstück Neues Ufer 13, 19-25.

Das Wettbewerbsverfahren wird als „Parallel-Mehrfachbeauftragung“ mit acht Architekturbüros durchgeführt. Das Verfahren ist an die RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 angelehnt. In Zusammenarbeit mit dem Bezirk Mitte von Berlin, SenStadt, SenWiEnBe, dem externen Dienstleistungsbüro Phase eins sowie weiteren Fachexperten hat der Vorhabenträger unter Berücksichtigung der erarbeiteten Unterlagen, Leitlinien und Einflussfaktoren alle erforderlichen Inhalte, wie u.a. die Vorgehensweise, das Verfahren / Konzept, Planungsvorgaben, die Teilnehmer und Jury erarbeitet und abgestimmt.

Das Wettbewerbsverfahren wird als nicht anonymes Verfahren mit einer Zwischenpräsentation durchgeführt, um den Dialog zwischen Preisgericht und teilnehmenden Architekturbüros zu unterstützen und die Umsetzbarkeit der Entwürfe zu verbessern. Ziel der acht Architektenentwürfe ist die Erarbeitung einer städtebaulichen

Kubatur sowie einer Nutzungsstruktur für das Plangebiet, die als konsensuale Entscheidung für ein städtebauliches Konzept von der Jury getragen wird. Die Jury setzt sich aus erfahrenen Mitgliedern des Fachpreisgerichts und Sachpreisgerichts zusammen. Mehrere Sachverständige als Fachleute ihres Fachgebiets unterstützen dabei die Jury. Der städtebauliche Wettbewerb wird im Mai 2024 beginnen und im September 2024 abgeschlossen sein.

Das aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgehende städtebauliche Konzept dient als Grundlage für eine Masterplanung, die wiederum eine Basis für den Bebauungsplan eines Urbanen Gebietes darstellt. Die Kosten für den Städtebaulichen Wettbewerb trägt die Bauwert AG.

A) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nein

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Nein

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger