

Sanierungsgebiet Rathausblock

Entwurf

ECKPUNKTE AUSSCHREIBUNG BEDARFSANALYSE WOHNEN

Version: 1.2 / Stand: 03.08.2018 / Franziska Kluge, S.T.E.R.N. GmbH

INHALT

1. AUSGANGSSITUATION	1
2. GRUNDLAGEN	2
3. AUFGABENSTELLUNG INKL. ZIELSETZUNG (LEISTUNGSBAUSTEINE)	4
4. ABSTIMMUNG UND BETEILIGUNG.....	6
5. ZEITPLAN	7
6. GLIEDERUNG DES ANGEBOTES.....	7

1. AUSGANGSSITUATION

Das Sanierungsgebiet Rathausblock des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde am 22. Juli 2016 mit der 13. Rechtsverordnung förmlich festgelegt (GVBl. 72. Jahrgang, Nr. 19, S. 459 vom 21.07.2016). Vor der Festlegung des Sanierungsgebietes 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. Darüber hinaus wurden in den VU Leitlinien und Ziele der Sanierung definiert sowie Maßnahmen zu ihrer Realisierung benannt. Diese werden im weiteren Verfahren überprüft, konkretisiert und ggf. angepasst. Angestrebt wird, auch mit Blick auf die wachsende Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum in Berlin, die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartiers. Das Leitbild der Sanierung des Rathausblockes umfasst laut vorbereitenden Untersuchungen (VU) die „(...) Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität“. Das Leitprogramm für das Sanierungsgebiet Rathausblock ist das Städtebauförderprogramm 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 das denkmalgeschützte Gelände der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne.

Das Grundstück „Dragonerareal“ befindet sich aktuell noch im Eigentum des Bundes und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Geplant ist das Grundstück in das Son-

dervermögen Daseinsvorsorge (SODA) des Landes Berlin übertragen, welches von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet wird.

Bei dem sogenannten Dragonerareal handelt es sich um eines der letzten innerstädtischen Wohnungsbaupotenzialflächen in öffentlicher Hand. Die Herausforderung besteht darin, die unterschiedlichen Interessen und Ansprüche für dieses Areal in Einklang zu bringen und Lösungen zu finden, diese Interessen langfristig am Standort zu sichern. Mit einem städtebaulichen Werkstattverfahren für das sogenannte Dragonerareal und für angrenzende Flächen wie den hinteren Teil des Rathausgrundstücks und den Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße wird die Entwicklung des Rathausblocks eingeleitet. In Vorbereitung auf das Werkstattverfahren für ein Neuordnungskonzept soll sich die ausgeschriebene Studie mit den Wohnbedarfen im Sanierungsgebiet Rathausblock und den angrenzenden Gebieten befassen. Ergänzend werden im Rahmen eines noch weiter von der AG Wohnen und Soziales zu definierenden kreativen Prozesses Fragen nach der Bedeutung des Wohnens und den damit einhergehenden Bedürfnissen sowie der daran anknüpfenden Ausgestaltung des Gemeinwesens diskutiert und in den Sanierungsprozess eingebracht.

Die Themen Geschichte und baukulturelles Erbe des Dragonerareals sowie Gewerbe und Kultur werden ebenfalls untersucht und konzeptionell bearbeitet. Die Ergebnisse aller genannten Untersuchungen werden unter den Fachbehörden und mit den entsprechenden Arbeitsgruppen im Sanierungsgebietsverfahren und nach noch festzulegenden Beteiligungs- und Entscheidungsformaten miteinander abgestimmt und fließen als Grundlage in ein Bau- und Nutzungskonzept zur Abwägung aller Belange und Vorbereitung des städtebaulichen Werkstattverfahrens ein. Die Entwicklung des Geländes erfolgt eingebettet in ein umfassendes und modellhaftes Beteiligungs- und Kooperationsverfahren mit Bewohner*innen und Initiativen.

2. GRUNDLAGEN

Zielsetzung des Sanierungsgebietes

Wesentliches Ziel ist es, neben der Unterstützung des Gewerbe- und Kulturstandortes, die Versorgung des Gebietes mit sozialem Wohnraum und sozialer Infrastruktur erheblich zu verbessern. Dazu soll der Anteil der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisierbaren neuen Wohnungen auf dem sogenannten Dragonerareal möglichst hoch sein. Zusätzliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen sollen geschaffen werden.

Soziale Erhaltungsgebiete

Seit dem 01.07.2018 sind Teile des Rathausblocks sowie der nördliche Block zwischen Großbeerstraße und Ruhlsdorfer Straße Teil des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB. Im Rathausblock wurde die Teilfläche des Dragonerareals nicht mit in die Kulisse einbezogen, da es dort ausschließlich im Neubau Wohnungen geben wird. Zudem wurden ausschließlich gewerbliche genutzte Grundstücke ausgeklammert.

Im näheren Umfeld befinden sich des Weiteren die sozialen Erhaltungsgebiete Bergmannstraße Nord im Osten und Chamissoplatz im Südosten sowie das soziale Erhaltungsgebiet Kreuzberg-Nord im Norden des Sanierungsgebietes Rathausblock.

Angrenzende Sanierungsgebiete

Östlich an den Rathausbock grenzt das 2011 festgesetzte Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt an. Im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern wurde die sozialen Sanierungsziele der südlichen Friedrichstadt 2018 konkretisiert.

Denkmalschutz

Das gesamte Areal der einstigen Dragoner-Kaserne steht als Gesamtanlage nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Berlin unter Schutz. Einzelne Gebäude auf dem Gelände sind als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste verzeichnet.

Aufgrund der überwiegend geringen Geschossigkeit der Bestandsgebäude besteht erhebliches Nachverdichtungspotenzial, welches jedoch hinsichtlich des Denkmalschutzes, dem geplanten Wohnungsneubau und der Neuordnung von Gewerbeflächen überprüft werden muss.

Vorhandene Planungsgrundlagen und Studien sind insbesondere:

- Schlussbericht vorbereitende Untersuchungen Rathausblock: <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/informationen/artikel.657474.php>
- Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes: <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/informationen/artikel.657474.php>
- Bezirksregionenprofil Tempelhofer Vorstadt: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/bezirkliche-planung-und-koordinierung/sozialraumorientierte-planungskoordination/bezirksregionenprofile/02-tempelhofer-vorstadt/>
- Milieuschutzgebiet Hornstraße 2011. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/hornstrasse/erhaltungsgebiet-hornstrasse-393690.php>
- Endbericht soziales Erhaltungsgebiet Hornstraße 2015. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung und Erweiterung um Block 205: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/hornstrasse/erhaltungsgebiet-hornstrasse-393690.php>
- Erweiterung Hornstraße 2018. Überprüfung der Voraussetzungen für die Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung um die statistischen Blöcke 162 und 153
- Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2017. Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungsverordnungen für den Prognoseraum Kreuzberg-Nord: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/kreuzberg-nord/kreuzberg-nord-sozialstudie-26-02-2018.pdf>
- Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord 2012: https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/bergmannstrasse-nord/endbericht_bergmann-nord_2013.pdf

- Sozialstudie Bergmannstraße-Nord 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung: https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/bergmannstrasse-nord/studie_bergmannstrasse-nord_2017.pdf
- Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Chamissoplatz 2013: https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/chamissoplatz/endbericht_chamisso2013.pdf
- Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 2014: http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/01/Endfassung_Studie_Sudliche_Friedrichstadt.pdf
- Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“ 2017: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf
- Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. 2018: https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf
- Monitoring Soziale Stadtentwicklung
- Arbeitsergebnisse der AG Wohnen und Soziales und entsprechender Werkstätten im laufenden Verfahren zum Sanierungsgebiet: <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/projekte/wohnen-und-soziales/>

3. AUFGABENSTELLUNG INKL. ZIELSETZUNG (LEISTUNGSBAUSTEINE)

Das geplante städtebauliche Werkstattverfahren 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 Studie soll die Rahmenbedingungen zum Thema Wohnen für das nachfolgende Bau- und Nutzungskonzept sowie das Werkstattverfahren erarbeiten. Ziel der ausgeschriebenen Fachstudie sind die konkrete Festlegung von Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsbedarfe für den Neubau auf dem Dragonerareal als auch die Erarbeitung von Vorschlägen für eine Konkretisierung der in den vorbereitenden Untersuchungen genannten sozialen Sanierungsziele. Entsprechend sind folgende Fragen mit der Studie zu beantworten:

- Für welche Bevölkerungsgruppen soll gebaut werden (inkl. Erfassung der Bedarfe besonderer Bevölkerungsgruppen)?
- Welche Wohnungsgrößen sind aufgrund der Sozialstruktur im Ortsteil Kreuzberg erforderlich (prozentualer Wohnungsschlüssel je 100 WE)?
- Wie kann die Wohnungsgröße möglichst klein gehalten werden, mit der Maßgabe Gemeinschaftsflächen und -nutzungen in anderen Gebäudeteilen vorzuhalten?
- Welche Miethöhe gilt als bezahlbar und soll für den Neubau angesetzt werden (Definition einer sozial verträglichen Miete gemessen am Haushaltseinkommen)?

Leistungsbaustein 1: Analyse der Rahmen- und Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau

Leistungsbaustein 1 umfasst die Recherche, Aufbereitung und Analyse von vorhandenen Sekundärdaten zur Beantwortung der oben genannten Fragestellungen. Dies beinhaltet gleichwohl eine Gegenüberstellung der erfassten Daten zu den Haushalten und ihren Bedarfen (Alter, Einkommen, Haushaltsgrößen, Inanspruchnahme von Transferleistungen, WBS-Nutzung, Miete etc.) mit der Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt (Mietpreisentwicklung, Umwandlungsgeschehen, Wohnraumförderquote, Förderbedingungen, Zugangschancen, Überbelegung etc.).

Als Datenquellen sind u. a. die eingangs erwähnten Studien zu nutzen. Vom Bieter werden Vorschläge erwartet, ob und wenn ja welche weiteren Datensätze noch einzubeziehen sind.

Der/die Auftragnehmer*in wird gebeten als Teil des Angebotes konzeptionelle Vorschläge zur Herangehensweise bei der Datenrecherche, -aufbereitung und -analyse inkl. der zu nutzenden Indikatoren mit Blick auf die Beantwortung der oben genannten Fragestellungen einzureichen. Dazu zählt auch die Darstellung und Begründung der sinnvollen Abgrenzung eines Untersuchungsgebietes.

Leistungsbaustein 2: Interviews

Zusätzlich zur Datenanalyse in Leistungsbaustein 1 sollen Interviews zur qualitativen Erfassung der Wohnbedarfe geführt werden. Im Fokus stehen dabei

- Wohnbedürfnisse besonders benachteiligter und schwer erfassbarer Personengruppen (bspw. Geflüchtete, Wohnungslose) als auch
- die Anliegen lokaler Initiativen (bspw. zu bezahlbaren Mieten, zum Thema Wohnen im Alter).

Der/die Auftragnehmer*in wird um Vorschläge für eine Umsetzung der Erhebung inkl. einzubeziehender, lokaler Institutionen (bspw. Nachbarschaftseinrichtungen) gebeten.

Die Liste der Interviewpartner*innen ist mit der AG Wohnen und Soziales abzustimmen, Kontakte und Netzwerke der AG-Mitglieder*innen sind für die Interviews zu nutzen.

Sofern Interviews in anderen Sprachen als Deutsch erfolgen, sind hierfür Qualifikationen nachzuweisen bzw. Partner mit erweiterten Sprachkenntnissen für die Umsetzung zu benennen.

Leistungsbaustein 3: Analyse von Praxisbeispielen für gemeinwohlorientierte und solidarische Baukonzepte

In Vorbereitung auf die zu entwickelnde Bebauung auf dem sogenannten Dragonerareal sind in Absprache mit dem Auftraggeber und der AG Wohnen und Soziales ca. 7 Praxisbeispiele für gemeinwohlorientierte und solidarische Baukonzepte zu recherchieren und hinsichtlich wichtiger Vergleichsindikatoren wie bspw. Baukosten, Mietkosten, Finanzierungswege, Rechtsform, Verwaltung und Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter zu analysieren und in Bezug auf ihre Übertragbarkeit auf das Sanierungsgebiet Rathausblock zu überprüfen.

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der AG Wohnen und Soziales als auch weiteren Interessierten in Form eines öffentlichen Lernlabors vorzustellen. Das Lernlabor soll von dem/der Auftragnehmer*in inhaltlich vorbereitet, moderiert und dokumentiert werden. Die Organisation der Veran-

staltung (Raumanmiete, Catering, Öffentlichkeitsarbeit) wird durch die Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH übernommen.

Leistungsbaustein 4: Erarbeitung von Vorschlägen zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele

Aufbauend auf der Zusammenführung der wesentlichen Ergebnisse der Leistungsbausteine 1 bis 3 sollen in Leistungsbaustein 4 Vorschläge für die Konkretisierung der bestehenden sozialen Sanierungsziele erarbeitet werden. Die Sanierungsziele sind dabei sowohl für den Umgang mit den Bestandsbauten (auch unter Beachtung der Studie zur Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße auf Teilbereiche des Sanierungsgebietes Rathausblock) als auch für die auf dem sogenannten Dragonerareal geplanten Neubauten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

Die Ergebnisse in den vier Leistungsbausteinen sind in anschaulicher Weise sowohl schriftlich als auch in Form von Karten, Grafiken und Fotos darzustellen. Die Abgabe erfolgt in gedruckter und gebundener fünffacher Ausführung sowie in digitaler Form. Karten sind zusätzlich in bearbeitungsfähigem Dateiformat an den Auftraggeber zu übergeben.

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 sowie der AG Wohnen und Soziales wird vorausgesetzt.

In der im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Sanierungsgebiet Rathausblock entstandenen AG Wohnen und Soziales arbeiten sowohl Initiativen, interessierte Einzelpersonen als auch Vertreter*innen der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), 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 Wohnen und Soziales abgestimmt. Das Vorgehen und die Darstellung der Ergebnisse sind ebenfalls in Rücksprache mit der AG Wohnen und Soziales zu erarbeiten.

Die Erarbeitung aller Leistungsbausteine soll in enger Abstimmung mit den Fachbereichen für das Thema Wohnen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg erfolgen. Ansprechpartner sind hier u. a. Alexander Matthes und Frederick Sommer (Fachbereich Stadtplanung), Ute Fißler (Jugendhilfeplanung) sowie Mitarbeiter*innen des Bereiches Sozialraumorientierte Planungscoordination und des Wohnungsamtes. Mitarbeiter*innen des Bezirksamtes sind bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Auslobung in den Prozess eingebunden worden. Eine selbständige Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen wird vorausgesetzt.

Folgende Bausteine der Abstimmung und Beteiligung sind einzuplanen:

- ein Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber und Vertreter*innen der AG Wohnen und Soziales
- Organisatorische Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber und den Fachämtern
- zwei Abstimmungsgespräche mit der AG Wohnen und Soziales

- ein Lernlabor zu Praxisbeispielen
- eine öffentliche Vorstellung zur Kommentierung der Zwischenergebnisse
- eine öffentliche Endpräsentation der Ergebnisse

5. ZEITPLAN

Die Bearbeitung der Studie soll Mitte Oktober beginnen. Als Bearbeitungszeitraum werden 3,5 Monate angesetzt.

Vom Bieter wird ein grober Zeitplan erbeten, der die notwendigen Bearbeitungsschritte berücksichtigt.

6. GLIEDERUNG DES ANGEBOTES

Das Angebot ist für eine Vergleichbarkeit in folgende Arbeitsschritte zu gliedern:

1. Vorgehen zu den vier Leistungsbausteinen (1. Analyse der Rahmen- und Förderbedingungen, 2. Analyse von Praxisbeispielen, 3. Interviews, 4. Konkretisierung der Sanierungsziele)
2. Zeitplan mit Meilensteinen
3. Benennung der verantwortlichen Personen mit Referenzen
4. Angebotspreis, beinhaltet alle Kosten einschließlich 5 Ausfertigungen des Endberichtes für den Auftraggeber in Papierform sowie digital