



Juli 2025

Ergebnisse Zukunftsrat #40

Im sechsten Zukunftsrat in diesem Jahr am 23. Juli befasste sich die Kooperation mit grundstücksbezogenen Themen – zum Einen ging es um das Grundstück in der Obentrautstraße 31 und das Baufeld Nord-West und zum Anderen stellte die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) das aktuelle Verfahrensmodell und Vergabekriterien für Konzeptverfahren für das Baufeld West vor.

Konzeptverfahren

Konzeptverfahren sind ein Instrument der öffentlichen Hand, um Grundstücke in öffentlichem Eigentum im Rahmen eines Erbbaurechts an private Akteur*innen zu vergeben. Eine Grundstücksvergabe erfolgt an das „überzeugendste“ Konzept. Die Durchsetzung wirtschafts-, kultur-, sozial-, bildungs- und/ oder stadtentwicklungspolitischer Ziele des Landes Berlin steht dabei im Vordergrund. Das Verfahren ist förmlich und an klare Kriterien gebunden; in der Regel fließen Gestaltungs-, Nutzungs-, und Nachhaltigkeitskonzept sowie das Finanzierungsmodell in die Bewertung durch eine Jury ein. Von der Bekanntmachung bis zum Vertragsabschluss beträgt die Verfahrensdauer meist knapp zwei Jahre. Ein festgesetzter Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Veröffentlichung eines Konzeptverfahrens. Im Modellprojekt Rathausblock soll das Baufeld West für Wohnungsneubau per Konzeptverfahren an gemeinwohlorientierte Dritte – z. B. Genossenschaften, soziale Träger oder Vereine – vergeben werden.

Baufeld Nord-West und Obentrautstraße 31

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte hat geprüft, ob sie auf dem Baufeld Nord-West und der Obentrautstraße 31 die geplanten Gebäude für Wohnen und Gewerbe realisieren kann und kommt zu dem Schluss, dass mit einer öffentlichen Durchwegung und einem im Bebauungsplan festgesetztes Gehrecht das Vorhaben nicht realisierbar wäre. Gründe hierfür sind hohe Instandhaltungskosten und Sicherheitsbedenken für die künftigen Bewohnenden. Eine öffentliche Durchwegung würde die eher ruhige Hofsituation stören und durch die unübersichtliche und enge städtebauliche Situation auch einen als unsicher wahrgenommenen Raum schaffen. Vorstellbar ist ein verschließbarer Durchgang mit Tor für die Mieter*innen der Obentrautstraße 31, um einen Zugang zum Dragonerareal zu ermöglichen und gleichzeitig dem Bedürfnis nach Sicherheit zu entsprechen.



Das Bezirksamt als zuständige Planungsbehörde für das Bebauungsplanverfahren wird die unterschiedlichen Interessen und Perspektiven gegeneinander abwägen und über die baurechtliche Festsetzung entscheiden.