

Beschluss

DS/1075/V

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 14.07.2020
zur BA-Vorlage-Nr.: V/ 660/ 20

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme – bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache-Nr. DS/1075/V, Beschluss vom 12.12.2018

DS/1075/V - Städtebauliche Rahmenbedingungen der BVV für die weitere Entwicklung des RAW-Geländes I

Das Bezirksamt beschließt

1. Das denkmalgeschützte oktagonale Gebäude (derzeit Saray) an der Nord-West-Ecke des Geländes darf nicht überbaut werden. Ein über das Straßenniveau der Revaler Straße herausragender Gebäudekörper an dieser Stelle würde das Denkmalensemble entlang der Revaler Straße insgesamt verstellen und entwerten und den Geländeauftritt aus der Sicht von Norden und Westen bestimmen. Auch die Eingangssituation gewinnt durch die größere Offenheit an dieser Stelle an städtebaulicher Qualität. Das denkmalgeschützte Beamtenwohnhaus muss weiterhin den wesentlichen baulichen Auftritt entlang der Revaler Straße bilden, um das Denkmalensemble nicht zu entwerten.

Zu 1. Für die westlichen Teilflächen des ehemaligen RAW Geländes soll in nächster Zeit ein Masterplanverfahren durchgeführt werden. Dieses dient der Qualifizierung und Vertiefung der Ergebnisse des Werksattverfahrens von 2019 und soll auch die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellen. Die Belange des Denkmalschutzes sowohl für das Einzeldenkmal „oktogonales Gebäude“ als auch für die Denkmale die im Bereich des Denkmalensembles liegen, müssen in diesem Verfahren berücksichtigt werden. Der Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde (UD) des Bezirks wird am Verfahren beteiligt und steht in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt. Im Bebauungsplanverfahren 2-25a erfolgt die Abwägung der öffentlichen (Denkmalschutz) und privaten Belange (Bebauung am Einzeldenkmal/im Bereich des Denkmalensembles). Das Bezirksamt wird sich für eine Freihaltung dieses Bereiches einsetzen.

2. Der Bereich des ehemaligen Trafohäuschens zwischen denkmalgeschütztem Verwaltungsgebäude und denkmalgeschütztem Stoff- und Gerätelager kann nur behutsam entwickelt werden, um das Denkmalensemble nicht zu entwerten. Darüber hinaus gehört diese Fläche eindeutig zur von der BVV definierten Gebietskulisse des SKL und kann deshalb nur in enger Abstimmung mit den Mieter*innen und Nutzer*innen bebaut werden. In jedem Fall ist eine Nutzung vorzusehen, die mit dem zukünftigen Soziokulturellen Zentrum korrespondiert. Vorstellbar sind hier auch Atelierflächen in Kooperation mit dem städtischen Atelierprogramm des bbk.

Zu 2. Auch für diesen Belang ist Klärung mit Unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt erforderlich. Hierfür muss noch der Status geklärt werden, inwieweit das ehemalige Stoff- und Gerätelager als Teil des Denkmalensembles im Rahmen der Entwicklung zu bewerten ist. Formal besteht hier erstmal Denkmalschutz.

Für die westlichen Teilflächen des ehemaligen RAW Geländes soll, wie unter 1. erwähnt, in nächster Zeit ein Masterplanverfahren durchgeführt werden. Dieses dient der Qualifizierung und Vertiefung der Ergebnisse des Werksattverfahrens von 2019 und soll auch die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellen. Die Belange des Denkmalschutzes müssen in diesem Verfahren berücksichtigt werden. Der Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde (UD) des Bezirks wird am Verfahren beteiligt und steht in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt. Im Bebauungsplanverfahren 2-25a erfolgt dann auch die Abwägung der öffentlichen (Denkmalschutz) und privaten Belange. Das Bezirksamt wird sich für eine behutsame Entwicklung dieses Bereiches einsetzen. Die Art der baulichen Nutzung wird im B-Planverfahren 2-25a allgemein festgesetzt, z.B. „Anlagen für kulturelle Zwecke“ oder „Sondergebiet Kultur“.

3. Die Freiräume zwischen und um die Häuser, die nicht zur zukünftigen Mietfläche gehören, sich jedoch innerhalb der SKL-Gebietskulisse befinden, sollen in der Zukunft kooperativ bespielt und gestaltet werden. Die BVV erwartet hierzu zwischen Eigentümerschaft und Mieter* innen ausgearbeitete Grundregeln, die möglichst schriftlich fixiert werden sollen. Die Gestaltung der Freiflächen und die umgebende Nutzung soll diese kooperative Bespielung mitdenken und als essentiell berücksichtigen.

Zu 3. Bei den „aufgeführten Freiräumen zwischen und um die Häuser“ handelt es sich um Erschließungs- und Freiflächen, die der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich sein müssen. Grundregeln zwischen Eigentümern und Mieter*innen sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens, allerdings die Festsetzung von Flächen, die öffentlich nutzbar z.B. für Geh- und Wegrechte sein sollen.

4. Die von der BVV definierte Gebietskulisse des Soziokulturellen Zentrums ist möglichst um das Badehaus zu erweitern. Jedenfalls ist das Badehaus in seinem Bestand zu sichern und darf nicht abgerissen und überbaut werden. Es gehört zu den markantesten verbliebenen Gebäuden auf dem ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerk. Ein Ankauf durch die Stadt soll geprüft und falls möglich realisiert werden.

Zu 4. Die Bestandssicherung des Badehauses wird im Verfahren geprüft. Derzeit liegen auch Konzepte seitens der Eigentümer vor, die zwar eine Modifikation des bestehenden Gebäudekonglomerats sind, aber das eigentliche Badehaus als Veranstaltungsort im Bestand erhalten wollen. Die Prüfung des Ankaufes durch den Bezirk ist daher vor dem geschilderten Hintergrund derzeit nicht vordergründig und auch nicht Bestandteil des B-Planverfahrens 2-25a. Inwieweit hier doch steuernd eingzugreifen ist, wird sich im Laufe der weiteren Entwicklung abzeichnen. Dann ist auch über geeignete Maßnahmen zu entscheiden. Das Bezirksamt wird sich eindeutig und mit Nachdruck für den Erhalt des Badehauses einsetzen.

5. Die Mieter der derzeitigen Fläche der Five O GmbH sind der Forderung des Eigentümers nach zukünftiger Reduzierung und potenzieller Umnutzung der Flächen, welche die Five-O GmbH derzeit anmietet, innerhalb des wirtschaftlich tragfähigen sehr

weit nachgekommen (siehe Anlage 2). Weitere Abstriche sind ohne das Scheitern eines zukünftigen Jugendkulturzentrums mit olympischem Regionalstützpunkt für den Skateboard Sport nicht möglich. Teilweise müssen im Gegenteil zwingend Flächen kompensiert werden, um das Gelingen zu ermöglichen. Da der Kompensationsbedarf ausschließlich aufgrund der vom Eigentümer geforderten Eingriffe in die in DS/2037/IV beschlossenen Gebietskulisse des SKL entsteht, erwartet die BVV für den Fortgang der Verhandlungen das schriftliche und verbindliche Bekenntnis des Eigentümers zu den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen:

a. Die Fläche des Kletterkegels/Kletterzentrums (ca. 884 m²) wird aus der Five O gelöst und wird eigenständiger Mieter innerhalb der zukünftigen SKL-Lösung. Eine Kompensation von Flächen gegenüber der Five O gGmbH soll in diesem Fall nicht erfolgen.

b. Die derzeitige Mietfläche des Skate-Bowl und Mini-Ramp soll auf Wunsch der Kurth-Gruppe teilweise zurückgegeben werden (ca. 217 m²), um eine südliche Durchwegung und die Freistellung der Radsatzdreherei zu ermöglichen. Hier würde die von der BVV beschlossene Gebietskulisse des SKL reduziert. Die Zustimmung der BVV zu einer solchen Reduktion hängt von einer adäquaten Ersatzfläche ab, da der Bedarf ohne Eingriff in die Gebietskulisse nicht entstünde.

Da „Betonhausen“ (Außenfläche am Haus 23) auf Wunsch des Eigentümers ebenfalls aufgegeben werden soll, entsteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 600m² Skatefläche. Die Anforderungen an diese „Ausweichfläche Skate“ finden sich in Anlage 4. Die BVV erwartet eine qualitativ ansprechende Flächenkompensation im Rahmen dieser Anforderungen, welche die Eignung als olympischer Regionalstützpunkt aufrechterhält und sich nicht in einem fensterlosen Keller befindet.

c. Das in der SKL-Gebietskulisse (siehe Anlage 1 und 2) befindliche Haus 23 mit Außenskateanlage Betonhausen (Grundfläche ca. 576 m²) möchte der Eigentümer abreißen und durch einen mehrstöckigen Neubau ersetzen. Obwohl dieses Haus mit ca.400 m² Nutzfläche sich eindeutig innerhalb der von der BVV definierten Gebietskulisse befindet und für den Jugendkulturbetrieb gebraucht würde, wären die zukünftigen Betreiber der Five O gGmbH dazu bereit, die räumlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Jugendkulturzentrums an anderer Stelle zu schaffen. Sollte das Haus 23 zugunsten der Nachverdichtung durch den Eigentümer aus der SKL-Kulisse wegfallen, unterstützt die BVV eine Nachverdichtungslösung für die Five O gGmbH auf deren verbleibender Fläche. Ohne eine solche Lösung, der auch die GSE als zukünftige Vertragspartnerin und Inhaberin des angestrebten Generalmietvertrages sowie die Five O gGmbH zustimmt, stimmt die BVV dem Wegfall des Hauses 23 aus der SKL-Gebietskulisse nicht zu. Die räumliche Nähe der Jugendarbeit zu den Skateflächen ist für den Betrieb des zukünftigen, gemeinnützigen Jugendkulturzentrums als Angebot der Jugendhilfe unbedingt notwendig. Darum ist eine Lösung wie in Anlage 3 vorgezeichnet für die BVV essentiell für den Fortgang der Verhandlungen, falls der Eigentümer weiterhin auf dem Wegfall des Hauses 23 besteht. Die Art und Dauer des derzeit bestehenden Mietvertrages spielt für die Zugehörigkeit zur SKL-Kulisse im Übrigen keine Rolle. Die Kulisse wurde von der BVV aus sinnvollen städtebaulichen und konzeptionellen Überlegungen festgelegt. Die konzeptionellen Probleme, die durch den Wegfall einzelner Teile entstehen, sprechen zusätzlich dafür, dass diese Überlegungen richtig waren.

d. Der Eigentümer besteht ebenfalls auf dem Abriss und Neubau der Halle 58 in der

südöstlichen Ecke des Five O Innenhofes innerhalb der SKL-Gebietskulisse. Derzeit besteht für diese Halle zwar kein Mietvertrag, die mietvertragliche Situation spielte jedoch für die Zuordnung zur SKL-Gebietskulisse keine Rolle. Wird hier dennoch ein Neubau realisiert, darf dieser den Sommergarten nicht verschatten und dessen Betrieb beeinträchtigen. Der Neubau wäre mit Bezug zur SKL-Kulisse, welche die BVV aus städtebaulich und konzeptionell sinnvollen Überlegungen zugeschnitten hat, ein Zugeständnis. Deshalb erwartet die BVV an dieser Stelle einen flachen Baukörper wie im Bestand und eine gesicherte Sport- und Kultur- (nahe) Nutzung.

e. Die Bürocontainer des Cassiopeia sollen auf Wunsch des Eigentümers zugunsten einer Durchwegung verlegt werden und südlich der derzeitigen Toilettenanlage im Konzerthaus Cassiopeia platziert werden. Ein vom Eigentümer ins Gespräch gebrachter Neubau darf nicht zu einer höheren Mietbelastung führen.

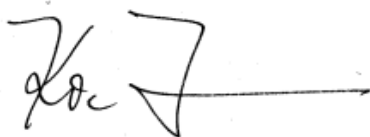
Das Bezirksamt wird beauftragt, diese Rahmenbedingungen für den Fortgang der Verhandlungen an die Eigentümer des ehemaligen RAW-Geländes zu übermitteln und diesen mitzuteilen, dass der Fortgang der Verhandlungen von einer Lösung der oben aufgeführten Aspekte zwingend abhängt.

Zu 5. Unter Punkt 5 werden eine Vielzahl an Anforderungen und Rahmenbedingungen formuliert. Ohne auf jeden Teilaspekt im Einzelnen hier einzugehen, lässt sich aber feststellen, dass diese sind auch weitgehend übereinstimmend mit der Sichtweise des Bezirksamtes auf die Umsetzung von städtebaulichen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Zielsetzungen der künftigen Nutzungen und der Akteure vor Ort sind. Sie bestimmen zum einen die Verhandlungen mit der GSE, zum anderen aber auch die Verhandlungen mit der Kurth Gruppe direkt. Das Bezirksamt nimmt den Auftrag der BVV an, das auch weiterhin zur Grundlage der Verhandlungen und der städtebaulichen Umsetzung zu machen und wird die BVV laufend über den Stand und den Fortgang des Prozesses informieren.

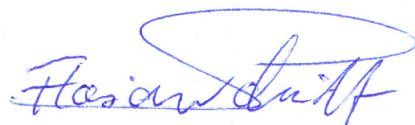
Wir bitten, den Beschluss damit vorerst als erledigt zu betrachten.

2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.



Herrmann
Bezirksbürgermeisterin



Schmidt
Bezirksstadtrat