

Bezirksamtsvorlage Nr. 1662

zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am Dienstag, dem **07.09.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 2541/V, Beschluss vom 17.09.2020 betrifft:

Grundlagen für eine Bebauung des Molkenmarkts

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Grundlagen für eine Bebauung des Molkenmarkts“ als Zwischenbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. 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:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Grundlagen für eine Bebauung des Molkenmarkts

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 2541/V)

Das Bezirksamt wird ersucht, sich im Sinne der doppelten Innenentwicklung bei den Plänen zur Bebauung des Molkenmarktes für die folgenden Prinzipien einzusetzen:

Grundstücksbildung, Liegenschaftspolitik und architektonische Qualität:

- Um zu einer gemischt genutzten Bebauungsstruktur zu kommen, soll eine kleinteilige Grundstücksbildung vorgegeben werden, die selbstständige, architektonisch gut gestaltete Häuser möglich macht, um eine Mischung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, zu ermöglichen.
- Die Vergabe der landeseigenen Flächen für den Wohnungsbau soll ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren im Zuge der Gewährung von Erbbaurechten oder der Grundstückseinbringung erfolgen. Wohnungsbaugenossenschaften sind dabei mit einem Anteil von 30% der Flächen zu berücksichtigen.
- Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum und ergänzender Finanzierung von sozialer und grüner Infrastruktur ist verbindlich zu vereinbaren.
- Eine Integration von energiesparendem Bauen und innovativen Energie- und wasserwirtschaftlichen Konzepten ist in die städtebauliche Planung sicherzustellen.
- Die Bauträger*innen sind auf flächensparendes Bauen mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Holz) zu verpflichten.
- Durch eine weitere Verkehrsreduzierung soll auch entlang der Grunerstraße und des Mühlendamms Wohnen in den oberen Etagen möglich werden.
- Die Vergabe der für Gewerbe vorgesehenen Flächen soll über kleinteilige Konzeptverfahren stattfinden. Die Flächen sollen nur über Erbbaurecht vergeben werden.
- Die städtebauliche Rekonstruktion des Molkenmarktes soll auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Rathausviertels leisten.
- Die Bauliche Entwicklung ist mit der Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität und eines klimaresilienten Urbanen Grüns zu koppeln. Innenhof und Dachgärten sowie

- Wandbegrünung müssen imstande sein, das Regenwasser aufzunehmen und die Verdunstung zu steigern.
- Öffentliche Freiflächen sind möglichst nicht zu versiegeln und mit Bäumen aufzuwerten. Auch für private Flächen soll nach Möglichkeit eine ausreichende Pflege der Grünflächen z. B. mittels städtebaulicher Verträge gesichert werden.

Das Bezirksamt hat am 09.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Zwischenbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Der Fachbereich Stadtplanung setzt sich für die im Beschluss definierten Prinzipien vielfältig im Rahmen der Entwicklung des Molkenmarkts ein. Bisher u.a. im Rahmen folgender Verfahrensschritte:

- In regelmäßigen tagenden Sitzungen der Projektsteuerungsgruppe und Lenkungsgruppe Molkenmarkt,
- im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren (welches die Grundlage für den anschließenden Wettbewerb definiert hat)
- mittels Hinweisen/ Anmerkungen zur Auslobung des Wettbewerbs Molkenmarkt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens, z.B. im Wettbewerb und dem sich anschließenden Werkstattverfahren, wie auch dem sich anschließenden Hochbauwettbewerb, werden die Beschlusspunkte durch eine Vertretung des Bezirks im Sachpreisrichtergremium und als Sachverständige weiter vertreten.

Themen wie bspw. die kleinteilige Grundstücksbildung, die Durchmischung der Nutzungen, die Vergabe der Flächen an städtische Wohnungsbaugenossenschaften, die Anwendung des Berliner Modells, die weitergehende Verkehrsreduzierung, die qualifizierte Entwicklung von Freiflächen und begrünten Dachflächen sind bereits fest im Verfahren verankert.

Die Berücksichtigung einer Genossenschaft wird nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht möglich sein, da das Clusterverfahren zu den Flächen mit der Votierung "Einbringung der Flächen in das Eigentum von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften" abgeschlossen wurde.

Das Bezirksamt wird die Beteiligung von Genossenschaften im weiteren Verfahren erneut anregen.

Aus Sicht des Bezirksamtes ist die anspruchsvolle Architektur inklusive der vielen im Antrag genannten Qualitätskriterien an diesem Ort angemessen. Allerdings fehlt den Wohnungsbaugesellschaften eine finanzielle Grundlage zur Realisierung. Um die Mietkriterien des Senats einzuhalten, muss eine Realisierung für 2.000 bis 3.000 Euro/m² Wohnfläche möglich sein. Die hier gewünschte Qualität führt zu Realisierungskosten von 6.000 - 9.000 Euro/m²

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe