

## **Dringlichkeitsvorlage zur Beschlussfassung**

über

### **die Änderung der Sanierungsziele für die Grundstücke Fehrbelliner Straße 45-48 und Brunnenstraße 25**

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Teilweise Änderung der Sanierungsziele für die Grundstücke Fehrbelliner Straße 45-48 und Brunnenstraße 25 im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt im Bezirk Mitte von Berlin folgende Punkte betreffend:
  1. Die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 47 und 48 wird zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben.
  2. Die beiden Remisen auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45 und 46 werden abgerissen.
  3. Auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 45 wird ein Neubau in Form von Townhouses errichtet.
  4. Auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 46 wird ein Neubau als Brandwandabdeckung errichtet.
  5. Auf dem Grundstück Brunnenstraße 25 wird ein Neubau als Brandwandabdeckung des Gebäudes Fehrbelliner Straße 46 errichtet.
  6. Die Freiflächen der Grundstücke Fehrbelliner Straße 45, 46 und Brunnenstraße 25 werden miteinander verbunden und landschaftsgärtnerisch gestaltet.
  7. Auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 45, 46 wird eine Tiefgarage mit 190 Plätzen errichtet, deren Einfahrt in der Fehrbelliner Straße 46 und deren Ausfahrt in der Brunnenstraße 25 liegen.

Alle weiteren Inhalte des Beschlusses Nr. 300 vom 29.04.1997 haben weiterhin Gültigkeit.

## **A) Begründung**

### **1. Ausgangssituation**

Die Grundstücke Fehrbelliner Straße 45-48 mit einer Grundstücksgröße von ca. 4 500 m<sup>2</sup> befinden sich im Block 099 037. Auf ihnen befindet sich ca. 13 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, von der der überwiegende Teil ehemals gewerblich genutzt wurde (ca. 9 000 m<sup>2</sup>). Die gewerblichen Flächen stehen seit mehreren Jahren vollständig leer. In den Vorderhäusern und Seitenflügeln der Fehrbelliner Straße 45 und 46 befinden sich Wohnungen, in überwiegend unsaniertem Zustand, die in den vergangenen Jahren sukzessive nicht mehr vermietet worden sind.

Mit Beschluss Nummer 300 vom 29. April 1997 sind die Sanierungsziele für dieses Ensemble konkretisiert worden. Die wesentlichen Ziele waren: Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, Erhöhung der Wohnnutzung in allen Vorderhäusern, Errichtung einer Tiefgarage (ca. 50 Plätze), Erhöhung des Anteils an unversiegelter Fläche, Sanierung nach ökologischen Kriterien, Teilabriss einzelner Gebäudeteile (vor allem auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 45).

Diese neuen Sanierungsziele waren Grundlage für den Vertrag über die Instandsetzung und Modernisierung des Ensembles zwischen dem Eigentümer, der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, und dem Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtplanung vom 19.03.2001.

Das Grundstück Brunnenstraße 25 grenzt rückwärtig an das Grundstück Fehrbelliner Straße 45. An der Grundstücksgrenze ist ein ca. 8 m hoher Geländesprung feststellbar, der Teil der Barnimer Hangkante ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Vorderhaus und ein kurzer Seitenflügel, die Ende der 90er Jahr ohne öffentliche Mittel modernisiert und instandgesetzt worden sind. Die Freifläche wurde nicht gestaltet, Reste von Nebengebäuden befinden sich auf ihr.

## **2. Fortschreibung und Änderungsbedarf**

Der frühere Eigentümer, die TLG, hat in den vergangenen Jahren die Kontamination der Gebäude und des Bodens beseitigt, die im Vertrag mit dem Bezirk vorgesehene Modernisierung und Instandsetzung des Ensembles jedoch nicht durchgeführt, da die Vermarktung der überwiegend gewerblich genutzten Flächen offensichtlich nicht möglich war. Daraufhin veräußerte die TLG den gesamten Komplex Anfang des Jahres 2005 und der neue Eigentümer stellte im Herbst 2005 ein erstes Konzept zur Neu- und Umgestaltung des Ensembles vor.

Die wichtigsten Änderungen dieser Planung zu den bisher abgestimmten Sanierungszielen sind: die fast vollständige Aufgabe der gewerblichen Nutzung und die damit verbundene Neuorientierung zu hochwertigem Wohnen, der Abriss einzelner Gebäudeteile, der Neubau von Wohngebäuden und die Errichtung einer größeren als bisher vorgesehenen Tiefgarage.

Im Laufe des Diskussionsprozesses des Eigentümers mit den Sanierungsbeteiligten (Bezirksamt Mitte, Stadtplanung, Sanierungsverwaltungsstelle, Koordinationsbüro, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) erweiterte der Eigentümer sein bisheriges Konzept, indem er das Grundstück Brunnenstraße 25 mit in die Planung einbezog.

## **3. Planungskonzept**

Das Konzept des Architekten und eine kurze textliche Erläuterung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die wichtigsten Planungsziele, die eine Änderung der Sanierungsziele erforderlich machen, sind:

- Aufgabe der gewerblichen Nutzung (mit Ausnahme der Erdgeschosse in den Vorderhäusern der Fehrbelliner Straße 45-48) zugunsten einer Wohnnutzung
- Abriss von zwei Remisen auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45 und 46
- Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 46 und Brunnenstraße 25 entlang der Brandwand Fehrbelliner Straße 47

- Errichtung eines Neubaus in Form von Townhouses auf dem Grundstück Fehrbelliner Straße 45
- Bau einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45 und 46 mit einer Zufahrt über die Fehrbelliner Straße 46 und einer Ausfahrt über die Brunnenstraße 25
- Verbindung der Freiflächen Fehrbelliner Straße 45, 46 und Brunnenstraße 25 mit einer Terrassierung

#### **4. Stellungnahme der Beteiligten**

Das Konzept wurde zwischen den Sanierungsbeteiligten seit Dezember 2005 bis Mai 2006 beraten und abgestimmt. Im Rahmen der Steuerungsrunde zum Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt wurde es in den Sitzungen im März und im Mai vorgestellt und erörtert. Der Architekt hat das Planungskonzept im Ausschuss für Sanierung, Quartiersentwicklung und Bauen in der März- und der Maisitzung des Jahres 2006 vorgestellt.

Die Stellungnahme der Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt ist als Anlage beigefügt.

#### **B) Rechtsgrundlagen**

Bezirksverwaltungsgesetz (BZVG)  
Baugesetzbuch (BauGB)

#### **C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

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

Berlin,

---

Zeller  
Bezirksbürgermeister

---

Dubrau  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

1. Planungskonzept des Architekten und textliche Erläuterung vom 24.05.2006
2. Stellungnahme der Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt vom 15.05.2006