

Anlage 3 zum Sitzungsprotokoll v. 21.03.2006

Zwischenstellungnahme zum Planungsstand Fehrbelliner Straße 45-48

Das am 06.03.2006 vorgestellte Projekt der Orco-group zum Umbau der ehem. Secura-Werke, Fehrbelliner Straße 45-48 wurde diskutiert. Es gab folgende Schwerpunkte:

- Gegen die Wohnnutzung wurden zunächst keine Einwände vorgebracht.
- Die Bebauung des Grundstückes in Bezug auf die Grundstücksfläche erscheint sehr hoch.
- Eine Brandwandbebauung und deren Gestaltung deutlich abgesetzt von der historischen Bebauung stieß auf Zustimmung, jedoch wurde die Tiefe bzw. weite Ausladung der Brandwandbebauung bemängelt.
- Die Remisen auf dem Hof Nr. 45-46 könnten erhalten werden?
- Die Verschattung der Höfe durch die massive Aufstockung und Brandwandbebauung schein erheblich zu sein.
- 150 Parkplätze in einer Tiefgarage zu schaffen ist wegen der Konsequenzen nicht unproblematisch (getrennte ein und Ausfahrt, Versiegelung, Verkehr)
- Da ein derartig großes Projekt eventuell unterstützt werden sollte, wurde diskutiert, ob es nicht die Möglichkeit gibt, Ausnahmen, Befreiungen u.dgl. zu gewähren, wenn im Gegenzug der Investor sich bereit erklärt, für das Sanierungsgebiet wesentliche Ziele mit zu verwirklichen (z.B. 20 Jahre 20 Wohnungen auf dem Grundstück der Belegung durch den Bezirk überlassen einschl. günstiger Miete, eine Kita bauen (Elisabethkirchstraße) o.ä.), zu prüfen ist, wie sich das eine mit dem anderen verbinden ließe (z.B. städtebaulicher Vertrag?)

Letztendlich konnte jedoch keine Stellungnahme verabschiedet werden, weil wesentliche Aussagen und Unterlagen fehlen:

- Projektbeschreibung mit Wohnungsanzahl, Flächenberechnungen usw.
- Der Gebäudeabbruch ist nicht eingetragen, es gibt keine Fassaden
- Fehlende GFZ und GRZ-Berechnung
- Keine Darstellung der Freiflächen und Entsiegelung

Rita Keil

Rudolf Lerchenfeld

Lutz Mauersberger

Felix Salfner

Berlin, 21.03.2006

Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt

Stellungnahme zum Bauvorhaben Fehrbelliner Str. 45-48

15.5.2006

Fakten:

- Die neuen Planungen sehen vor, zusätzlich die Brunnenstraße 25 zu erwerben und unter anderem für eine Tiefgaragenausfahrt zur Brunnenstraße zu nutzen
- Die Zahl der geplanten Tiefgaragenplätze hat sich von 150 auf 190 Plätze erhöht
- Die Grundflächenzahl wird mit < 0.8 angegeben, Angaben zur Geschoßflächenzahl werden nicht gemacht
- Die Brandmauer zur Brunnenstraße 25 soll komplett bebaut werden
- Die Grünfläche der Brunnenstr. 25 soll zu ca 25% unterkellert, also versiegelt sein, der Rest wird terrassiert (Höhenunterschied 9m)

Bewertung:

Die BV begrüßt grundsätzlich, dass die ORCO Property Group in dieses Gelände investieren und ein so großes Areal wieder nutzbar machen will. In den Planungen gefällt insbesondere der erhaltende / restaurierende Charakter der vorhandenen Bausubstanz im Zusammenspiel mit moderner Architektur bei den Neubauten. Auch das Aufbrechen der Querriegel in den Hinterhöfen und eine Bebauung der unansehnlichen Brandwand zur Brunnenstraße 25 hin bewertet die Betroffenenvertretung sehr positiv. Weiterhin findet die Nutzung des Feuerwehrhäuschens für Serviceeinrichtungen sowie die Idee eines Boarding-House für Mietverhältnisse von kürzerer Dauer guten Anklang.

Die BV bemängelt jedoch die folgenden Punkte:

- Die Planung sieht einen hohen Versiegelungsgrad vor. In der neuen Planung haben sich die versiegelten Flächen lediglich etwas in Richtung Brunnenstraße verschoben. Insbesondere möchten wir auf die im Auftrag des Landes Berlin vom Koordinationsbüro erstellten Konkretisierung der Sanierungsziele vom Juni 1999 hinweisen, die die Schaffung von größeren, zusammenhängenden Hof- und Freiflächen hervorhebt.
- Eine Nutzung mit 150 Wohneinheiten plus 38 Einheiten des Boarding-House stellt eine hohe Verdichtung dar (Heute werden in dem gesamten Areal 11 Einheiten bewohnt). Dabei sollte auch bedacht werden, dass so viele Menschen auch eine funktionierende Infrastruktur in der Umgebung benötigen. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt wurden jedoch insbesondere in den Bereichen Grünflächen und soziale Infrastruktur stärkere Mängel festgestellt, die bislang kaum behoben wurden.
- Die Strassenansicht zur Fehrbelliner Str. (insbesondere die vergrößerten Feuerwehreinfahrten) sollten sich am Denkmalschutz orientieren, da zusätzlich zum Schutz der Fehrbelliner Straße 48, Ensembleschutz für alle Häuser besteht.
- Die geplante Bebauung der Brandwand stellt eine nicht zu vernachlässigende Verschattung von Wohnungen der Grundstücke der Fehrbelliner Straße als auch der Brunnenstr. 25 dar.
- Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage ist sehr hoch. Zur Erinnerung: die alte Stellplatzverordnung sah einen Stellplatz pro zwei Wohneinheiten vor und wurde wegen zu vieler Stellplätze und des angestrebten Modal Split von 80:20 abgeschafft. In diesem Projekt ist ein Verhältnis von 1:1 vorgesehen.

Fazit:

Die Betroffenenvertretung kann den Änderungen der Sanierungsziele auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45-48 (Umnutzung), Brunnenstraße 25 (Reduzierung der Grünfläche) auf der Grundlage der Pläne in ihrer jetzigen Form nicht zustimmen - Ein Kompromiss scheint aber möglich. So schlagen wir vor, die Nutzung im Bereich der Brandwandbebauung zu verringern (z.B. durch zurückstaffeln / Terrassierung in beiden Richtungen).

Als zweiten Punkt halten wir eine Reduzierung der Versiegelung für wichtig. Als Lösung böte sich hier an, die Stellplätze im Bereich des Grundstücks der Brunnenstr. 25 wegzulassen. Durch den Zugang über die Brunnenstraße 25 verbessert sich für den gesamten Komplex die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel drastisch, da sowohl die U Bahn Linie 8 als auch die Straßenbahn wesentlich schneller und bequemer erreicht werden können. Dies wäre ebenfalls ein Schritt in Richtung der offiziell zum Ziel erklärten Mischung von 80% ÖPNV und 20% Individualverkehr.

Weiterhin möchten wir auf einen verantwortungsvollen Umgang mit Bestandsmietern hinweisen, der sich an den am 22.6.2005 von Herrn Rainer Bormann der Betroffenenvertretung vorgestellten Bedingungen orientiert. Abschließend bleibt die offene Frage zu klären, ob die Brunnenstr. 25 bereits aus der Sanierung entlassen wurde und welche Konsequenzen für das Vorhaben daraus entstehen.

Stellungnahme zu den beabsichtigten Änderungen der Sanierungsziele auf den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45-48 UND Brunnenstraße 25:

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.05.2006 nimmt die Betroffenenvertretung zu den veränderten Planungen und Abstimmungen wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Einigung zwischen Bezirksamt und der ORCO-Group hinsichtlich der Verfahrensweise mit den Bestandsmietern.

Ebenso befürworten wir die gefundene Lösung, durch den Zukauf des Grundstückes Brunnenstraße 25 die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage getrennt zu organisieren und dadurch auch eine Durchwegung von den Grundstücken Fehrbelliner Straße 45-46 zur Brunnenstraße 25 zu ermöglichen.

Der Erhalt der Hangkante und deren Terrassierung wird ebenfalls befürwortet.

Wir möchten jedoch daran erinnern, dass für das Grundstück Brunnenstraße 25 explizite Sanierungsziele formuliert wurden, die nicht mit der jetzigen Planung in Übereinstimmung zu bringen sind.

Sanierungsziele Brunnenstraße 25:

-Schaffung wohnbezogener Grün- und Freiflächen. Teilentsiegelung im vorderen Bereich.

1999 wurden die Sanierungsziele konkretisiert:

Davon ausgehend dass die Rosenthaler Vorstadt gekennzeichnet ist "**durch eine hohe Bebauungs- und Wohndichte bei gleichzeitig defizitärer Ausstattung mit Grün- und Freiflächen**" wird die Zusammenlegung von privaten Einzelhofflächen gefordert und werden Grundstücksweise Ziele formuliert. Dabei wurden die Ergebnisse des Blockkonzeptes 037 und die übergeordneten Ziele des Landschaftsplans I-L-1 (Entwurf 1997) berücksichtigt.

Das Grundstück Brunnenstraße 25 gehört zur größten angestrebten zusammenhängenden Grün- und Freifläche (09) im Block 037. (vgl. Abb.4)

Ziele für das Grundstück Brunnenstraße 25 (zusammen mit Nr. 24 und 26):

- Teilentsiegelung im vorderen Bereich
- Gestaltung der Brachfläche
- Beseitigung der Ruinen
- Abriss trennender Grundstücksmauern
- Herausnahme des ruhenden Verkehrs
- Gestaltung und Begrünung der Brandwände
- Anlage Müllstandort
- Aufstellen von Spielgeräten, Bänken usw.
- **Das Grundstück gehört zum Flächen Typ-1**

Schlussfolgerung:

"Hierbei ist eindeutig festzustellen, dass die in der Klassifizierung Typ 1 eingeordneten Teilbereiche zwingend als zu erreichendes Sanierungsziel einzustufen sind.hiervon kann nur ausnahmsweise unter besonderen Gründen abgesehen werden."

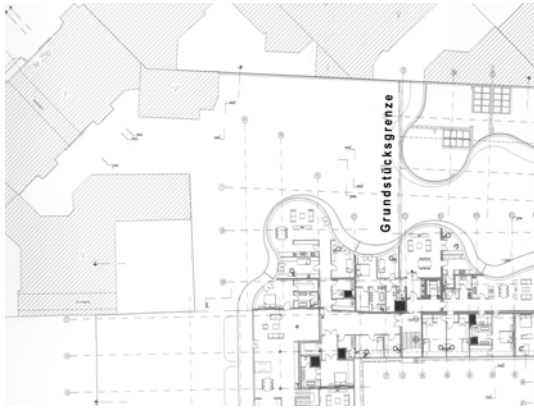


Abb. 1 Planung ORCO, Normalgeschoss



Abb. 2 Planung ORCO, Freiflächen

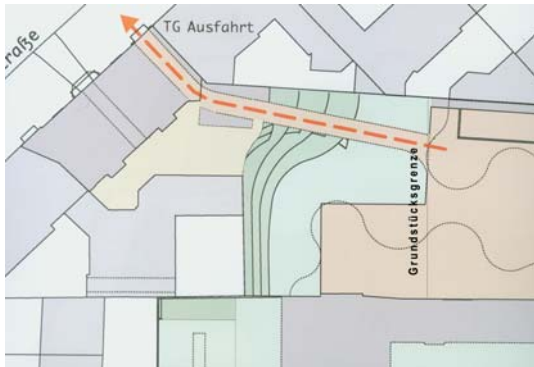


Abb. 3 Planung ORCO Tiefgarage

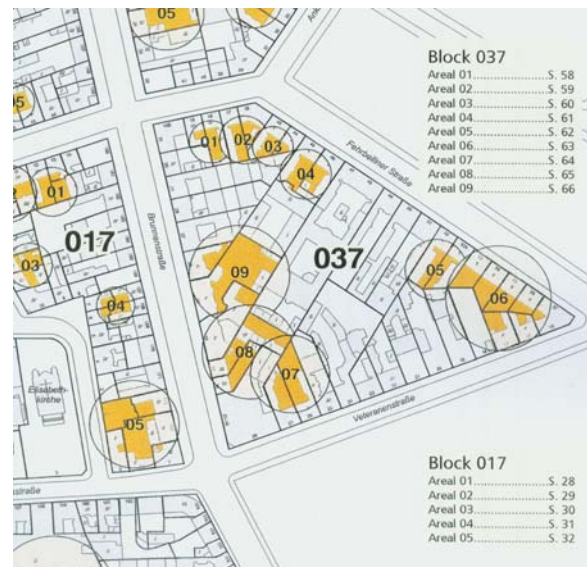


Abb. 4 Konkretisierte Sanierungsziele 1999, zusammenhängende Freiflächen

Die derzeitige Planung sieht anders aus, als es laut Protokoll der letzten Ausschusssitzung erscheint (Zitat "Betreffend der Brunnenstraße führt Herr Becker aus, dass dort alles so bleiben soll, wie es ist. Dort wird nur im Bereich der Gewerbeeinheit die Ausfahrt der Tiefgarage erstellt." Vgl. Protokoll 17.05.2006)

Tatsächlich sieht die der BV Rosenthaler Vorstadt vorliegende Planung (8./12.05.06) auf dem Grundstück Brunnenstraße 25 vor, eine 16x16m große Tiefgarage und darüber eine **sieben-**geschossige Brandwandbebauung beinahe ähnlichen Umfangs zu errichten. Die größte Gebäudetiefe des Gebäudes beträgt ebenfalls ca. 16 m (zum Vergleich: die Gebäudetiefe der meisten Seitenflügel im Altbaubereich beträgt ca. 6,0 m). (vgl. Abb.1-3)

Das bedeutet, dass das Grundstück mit ca. **1960 m² zusätzlicher Wohn- und Nutzfläche überbaut** werden soll. Gegenüber den ursprünglichen Varianten ist das auch ein enormer Flächenzuwachs des Projektes!

Die von Anfang an kritisierte hohe Auslastung der Grundstücke wird in der letzten Planung noch erhöht. Da diese in eklatantem Widerspruch zu bestehenden Sanierungszielen steht, stimmt die Betroffenenvertretung den Planungen auf dem Grundstück Brunnenstraße 25 nicht zu (Ausnahmen: Tiefgaragenausfahrt, terrassierte Hangkante).

Wir bitten die Abgeordneten der BVV unsere Einwände zu berücksichtigen.

Berlin, 20.06.2006

Lutz Mauersberger (Sprecher der Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt)