

Vorbereitende Untersuchung Pankow - Langhansstraße

(§ 141 BauGB, Ausschreibung nach LHO)

Vergabenummer: IVC_190343_LHO_OE_Re

Leistungsbeschreibung

1. Anlass

Der Senat hat am 25. Juni 2019 den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Pankow - Langhansstraße beschlossen. Die Gebietsbeschreibung ist als Anlage beigefügt.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch bilden die Beurteilungsgrundlage, um auf der Basis der vorhandenen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation des Untersuchungsgebietes über die Art und den Umfang eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens zu entscheiden. Zu den vorbereitenden Untersuchungen gehört die Moderation des Planungsprozesses, um die Interessen aller Gebietsakteure (u.a. Eigentümer, Nutzer, öffentliche Hand) zu ermitteln und daraus abgeleitet, die Ziele und Maßnahmen der Gebietsentwicklung in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept darzustellen.

2. Leistungen

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind folgende Leistungsbausteine zu bearbeiten:

- I. Analyse des Gebietszustandes
- II. Leitbild, Ziele und städtebauliches Entwicklungskonzept
- III. Maßnahmenkonzept
- IV. Steuerung und Moderation des Verfahrens und Öffentlichkeitsarbeit

I. Analyse des Gebietszustandes

Im I. Baustein ist eine umfassende Analyse aller relevanten städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung vorzunehmen:

- Städtebauliche Struktur und Gestalt
 - städtebauliche Einordnung und Verknüpfungen des Gebietes mit dem Umfeld
 - historische Entwicklung
 - Stadtgestalt, Baustruktur, baukulturelle Werte und Denkmalschutz
 - öffentlicher Raum
 - Nutzungsstruktur

- Grundstücksstruktur und Eigentum, Nutzungsüberlassungen
- Bevölkerungsstand und Sozialstruktur
- Wohnraumstruktur
- Wirtschaftsstruktur
- soziale, kulturelle Infrastruktur und Standorte von Behörden und Bürgerdienste im Gebiet und im Verflechtungsraum
- Grün- und Freiraumsituation
- Verkehr und Mobilität
- stadttechnische Ver- und Entsorgung
- Wärmeversorgung der Gebäude und Einsatz regenerativer Energien
- Umwelt und Natur, einschließlich stadtklimatische Ausgangssituation

Im Rahmen der Analyse sind die Ergebnisse der im Jahr 2016 im Auftrag des Bezirks erfolgten repräsentativen Haushaltsbefragung für das Gebiet Langhansstraße auszuwerten. Zudem sind Angaben und Einschätzungen der Eigentümer und von Gewerbebetrieben zu Veränderungsabsichten und geplanten Maßnahmen, zu Handlungsbedarfen für die Gebietserneuerung sowie zur Mitwirkungsbereitschaft zu erheben und auszuwerten.

Im Analyseteil sind zudem alle vorhandenen Planungen, Konzepte und Gutachten der öffentlichen Hand sowie weiterer Akteure zusammenzustellen und auszuwerten. Dabei sind auch die Planungen und Vorhaben in den angrenzenden Stadträumen einzubeziehen.

Im Ergebnis der Analyse soll eine systematische Darstellung der städtebaulichen Missstände und Potentiale, der öffentlichen und privaten Interessen an der Gebietsentwicklung sowie möglicher Entwicklungshemmnisse erfolgen.

II. Leitbild, Ziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

Abgeleitet aus der Gebietsanalyse und möglichen vorhandenen tragfähigen Planungskonzepten sind für das Gebiet ein städtebauliches Leitbild und Entwicklungsstrategien zu konkretisieren sowie potenzielle Sanierungsziele und Grundsätze für einen Sozialplan abzuleiten. Den Belangen des Klimaschutzes und der -anpassung ist Rechnung zu tragen.

Die städtebaulichen Ziele sind in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Rahmenplan) darzustellen.

III. Maßnahmenkonzept

Abgeleitet aus dem Entwicklungskonzept sind Einzelmaßnahmen zu identifizieren und hinsichtlich Art, Trägerschaft und Priorität zu konkretisieren und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen.

Die Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure sowie Nutzer ist einzuschätzen.

Im Maßnahmenkonzept sind begründete Empfehlungen zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren des Städtebaurechts zu erarbeiten. Bei möglicher Eignung des Einsatzes einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind Empfehlungen zur grundstücksscharfen Abgrenzung und zur Wahl des Sanierungsverfahrens zu geben.

Ein begründeter Vorschlag zum Durchführungszeitraum der möglichen Gesamtmaßnahme ist zu erarbeiten.

IV. Steuerung und Moderation des Verfahrens und Öffentlichkeitsarbeit

Für das Verfahren sollen folgende Leistungen erbracht werden:

- Organisation, Moderation und Dokumentation des gesamten Planungsverfahrens
- Information und Beteiligung der Akteure und der Gebietsbevölkerung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Erstellung des Zwischenberichtes (Bericht zur TÖB-Beteiligung) sowie des Endberichtes der vorbereitenden Untersuchungen
- Unterstützung der Senatsverwaltung und des Bezirksamtes bei der Information im politischen Raum sowie der Öffentlichkeitsarbeit

3. Qualifikation der Bieter

Die im Punkt 2. Leistungen dargestellten Aufgaben sind sachgerecht, qualitativ und wirtschaftlich umzusetzen. Hierzu sind folgende Qualifikationen erforderlich:

- Qualifikation als Stadtplaner oder gleichwertige Ausbildung
- Fachkunde und Erfahrungen des besonderen Städtebaurechts sowie der Organisation und Arbeitsweise der Berliner Verwaltung
- Erfahrungen mit Stadterneuerungsprozessen sowie Steuerungs- und Moderationsprozessen sowie Beteiligungsverfahren und der Öffentlichkeitsarbeit

4. Bestandteile des Angebots

- Auf der Grundlage der Leistungsbeschreibung ist ein detailliertes Angebot zu entwickeln, indem für die einzelnen Bausteine bzw. Teilleistungen die konkreten inhaltlichen Untersetzungen, das methodische Herangehen sowie die Zeitplanung dargestellt sind.
- Im Kostenangebot ist für die einzelnen Bausteine bzw. Teilleistungen und nach Personaleinsatz (Projektleitung, fachlich qualifizierter Mitarbeiter, sonstige Mitarbeiter) aufgeschlüsselt der Zeitaufwand darzustellen. Für die Kostenkalkulation soll ein durchschnittlicher Stundensatz zu Grunde gelegt werden, der Nebenkosten einschließt. Abgeschätzte Sachkosten, die im Rahmen von Beteiligungs- und Informationsformaten entstehen, sind gesondert auszuweisen. Die Gesamtkosten des Angebotes sind darzustellen.
- Zu benennen sind die für die Bearbeitung vorgesehenen Personen mit den beabsichtigten Leistungsschwerpunkten, ihren Qualifikationen und Erfahrungshintergründen sowie die Anzahl und Qualifikation des Gesamtpersonals des Bieters.
- Beizufügen sind Referenzunterlagen, die eine ausreichende fachliche und personelle Qualität des Bieters hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen nachweisen. Für die Referenzen sind vom Bieter geeignete Ansprechpartner mit Kontaktdaten zu benennen.

5. Zuschlagskriterien

Unter der Voraussetzungen, dass die notwendigen Eigenerklärungen über die Eignung (Wirt 321), zu Tariftreue, Mindestentlohnung und Sozialversicherungsbeiträgen (Wirt 322), zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen (Wirt 326) sowie gem. Frauenförderverordnung (Wirt 359) abgegeben sind, erhält das Angebot den Zuschlag, das die gestellten Aufgabe nach folgenden gewichteten Kriterien am ehesten mit einer sachgerechten, qualitätsvollen und wirtschaftlichen Leistung verbindet:

Kriterien	Gewichtung
<u>Kompetenz in Hinblick auf die zu erbringenden Leistungen</u> Personaleinsatz: Qualifikation, Erfahrungen, Referenzen des Bieters	20 %
<u>Qualität der angebotenen Leistung</u> Methodik, Aufwand, Zeitplanung	50 %
<u>Qualität des Angebotspreises</u> Höhe, durchschnittlicher Stundensatz	30 %

Anlage – Gebietsbeschreibung

Das 95,3 Hektar große Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Weißensee und grenzt an die Ortsteile Prenzlauer Berg im Süden und Pankow im Osten. Über die flankierenden übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Prenzlauer Promenade sowie Berliner Allee, die Straßenbahnführung in der Langhansstraße sowie mehrere Buslinien ist das Gebiet gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Stationen des S-Bahn-Rings sind über den Umweltverbund vergleichsweise zügig erreichbar. Das Gebiet ist über das Stadtteilzentrum Berliner Allee und den Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze gut in das Zentrumsystem eingebunden. Der östliche Gebietsteil profitiert von einer fußläufigen Erreichbarkeit der vernetzten Grünräume Jürgen-Kuscynski-Park, Werner-Klempke-Park und Park am Weißensee.

Das Untersuchungsgebiet gehörte ursprünglich zur eigenständigen Landgemeinde Neu-Weißensee, die sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Umfeld des im 13. Jahrhunderts gegründeten Dorfs Weißensee bildete. Noch im heutigen Sprachgebrauch wird der Stadtraum westlich der Berliner Allee als "Gründerviertel" bezeichnet.

Das Untersuchungsgebiet kann in drei Teile untergliedert werden. Der östliche Gebietsteil erstreckt sich von der Grenze des ehemaligen Sanierungsgebiets Komponistenviertel (1994-2010) bis zur Behaimstraße und dem Mirbachplatz. Der Gebietsteil gehört zum Geltungsbereich des städtebaulichen Erhaltungsgebiets Weißensee Süd und weist mehrere Denkmalbereiche und Baudenkmäler (u.a. Ruine der Bethanienkirche, Gemeindehaus, Schule) auf. Die Blockrandbebauung stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert sowie am Pistoriusplatz aus den 1930er Jahren. Im Gebietsteil konzentriert sich die Gemengelageproblematik stark auf einen größeren Block zwischen Charlottenburger und Langhansstraße, der teilweise zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Berliner Allee gehört und Neuordnungsbedarfe aufweist. Wie im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen stark defizitär. Kompensierend wirkt für den Gebietsteil die Nähe zu den vernetzten Parkanlagen bis zum Weißensee.

Der westliche Gebietsteil erstreckt sich von der Prenzlauer Promenade und dem Caligariplatz bis zum Hamburger Platz und die Goethestraße und umfasst den Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Weißenseer Spitze. Die Blockrandbebauung stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert. In den nördlich gelegenen Blöcken wurden in den 1990er Jahren größere Wohnanlagen errichtet. Die Nutzungsstruktur ist von einer kleinteiligen Mischung von Gewerbe, Wohnen und wenigen Gemeinbedarfsstandorten geprägt. Um den Caligariplatz, in der Gustav-Adolf-Straße und Langhansstraße konzentrieren sich Kulturangebote (Brotfabrik) und Einzelhandel. Trotz des Baugeschehens der letzten Jahren gibt es zahlreiche brach liegende und untergenutzten Baugrundstücken und damit verbundene Entwicklungs- und Neuordnungsaufgaben. Zugleich ist die Ausstattung mit öffentlichen Freiflächen stark defizitär. Im Gebietsteil befindet sich nur ein öffentlicher Spielplatz.

Der mittlere und flächenseitig größte Gebietsteil ist am stärksten von gewerblichen Nutzungen geprägt. Hier hat sich eine Mischung aus Handwerk, Handel, Kultur- und Kreativwirtschaft etabliert. Die gewerblichen Standorte sind zugleich durch einen hohen Umnutzungsdruck durch fehlende Sicherungen über Bebauungspläne gefährdet. Die Wohnbaustruktur des Gebietsteils ist heterogen und umfasst Gründerzeitbebauungen, größere Ensembles aus den 1920er bis 50er Jahren sowie aus den 1990er Jahren. Im südlichen Gebietsteil an der Lehderstraße prägen die denkmalgeschützten Ruthenbergschen Fabrikanlagen, die zwischen 1898 und 1906 in mehreren Etappen errichtet wurden, die Nutzung und das Stadtbild. Die niedriggeschossigen mit Werkstätten und Lager umschlossenen Höfe gelten als Vorläufer heutiger Gewerbehofkonzepte. Im gesamten Gebietsteil befinden sich zahlreiche entwicklungsfähige Brachen und untergenutzte Standorte.

Am 31.12.2017 lebten im Untersuchungsgebiet 12.805 Personen. Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich der Bevölkerungsstand um 1.403 Personen bzw. um 12,3 Prozent deutlich erhöht. Der Anteil der im Gebiet lebenden Personen mit Migrationshintergrund ist mit 19,7 Prozent vergleichsweise niedrig (Äußere Stadt 25,4 Prozent, Berlin 32,5 Prozent). Er hat sich gegenüber dem Jahr 2012 um 7,8 Prozentpunkte erhöht. Ein besonderer Interventionsbedarf mit Blick auf die Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung besteht nicht. Nach dem Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2017 weisen die für das Gebiet relevanten Planungsräume (PLR) Weißenseer Spitze und Behaimstraße einen mittleren Status auf, bei positiver Dynamik für den PLR Weißenseer Spitze und stabiler Dynamik für den PLR Behaimstraße.

Zum 31.12.2017 gab es im Untersuchungsgebiet 7.288 Wohnungen. Seit dem Jahr 2012 hat sich die Wohnungszahl um 393 Einheiten bzw. um 5,7 Prozent erhöht. Gut ein Drittel (36,4 Prozent) des Wohnungsbestandes wurde bis zum Jahr 1919 errichtet. Weitere bedeutsame Wohnbauphasen lagen in den 1920er bis 50er Jahren (28,4 Prozent) und den 1990er Jahren (23,5 Prozent). Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. 20,1 Prozent des Wohnungsbestandes sind im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Dabei dominiert die GESOBAU mit einem Anteil von 16,4 Prozent am Wohnungsbestand des Gebiets. 30,8 Prozent des Wohnungsbestandes sind Eigentumswohnungen. Der Anteil hat sich gegenüber dem Jahr 2012 um 7,9 Prozentpunkte erhöht, vorrangig durch Umwandlungen ehemaliger Mietwohnungen. Um auf den wachsenden Aufwertungsdruck und die damit verbundene Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu reagieren, hat der Bezirk im Jahr 2017 das soziale Erhaltungsgebiet Langhansstraße festgelegt.

Das Gebiet weist eine besondere Mischung aus Gewerbe und Wohnen auf, für die ein besonderer Sicherungs- und Entwicklungsbedarf besteht. Gleichzeitig sind zahlreiche Potentiale trotz gestiegener Nachfrage nicht in der aktiven Entwicklung und es haben sich Defizite bei der sozialen und grünen Infrastrukturausstattung verstärkt. Für die Lösung dieser komplexen Problemlagen sind die sanierungsrechtlichen Instrumente und der Einsatz der Städtebauförderung ausgelegt. Der Einsatz eines Stadterneuerungsverfahrens soll mit intensiver Beteiligung aller gebietlichen Akteure geprüft werden.

Untersuchungsgebiet Pankow - Langhansstraße

