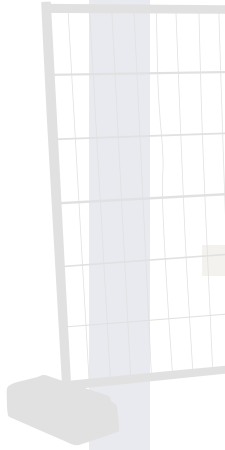
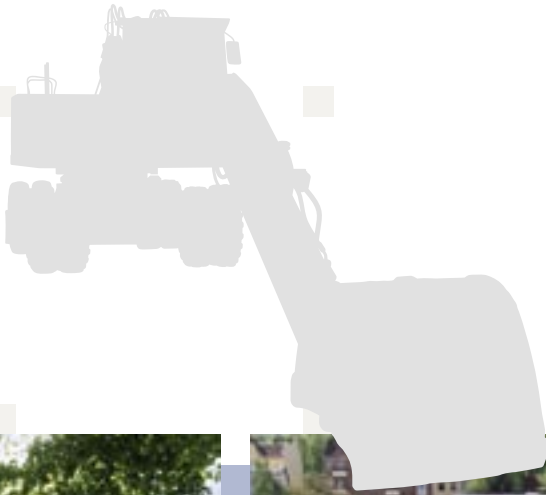


Juliushof in Neubritz



Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbegebiets

Positionen der Projektentwicklung

Maßnahmenaufstellung

Bau Erschließungsstraße

- GA-Mittel-Abrechnung, einschließlich Eigenanteil des Bezirks
(Abriss Juliusstraße 69, Straßenbau, Beleuchtung, Versorgungsleitungen, Honorare)
- Altlastenentsorgung, Nebenkosten

Vorbereitungskosten

- Ankauf Juliusstraße 69
- Enteignungsverfahren
- Entmietung/Sozialplanverfahren Juliusstraße 69
- Bodengutachten
- Honorare für Konkretisierung der Planung,
- Begleitung der Akquisition und Parzellierung 2003–2007

Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung | Karl-Marx-Straße 83 | 12040 Berlin

Text

Reinhard Huschke Text & Co., Iris Rogoll

Konzept, Redaktion

Iris Rogoll, Holger Schilling, Reinhard Huschke

Realisation

Fromlowitz + Schilling | Holger Schilling
Öffentlichkeitsarbeit im Städtebau | Standort- und Projektmarketing

Gestaltung

Silke Kröger

Abbildungen

Baasner, Möller, Langwald | Büro für Stadt- und Regionalplanung
Ingenieurbüro Jürgen Faulhaber
Bezirksamt Neukölln von Berlin | Fachbereich Stadtplanung | Fachbereich Vermessung
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Iris Rogoll
Ralf König
Archiv Fromlowitz + Schilling
Juliane Petrausch

August 2008

Vorwort

Bei dem Projekt Juliushof handelt es sich um die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche zu einem Gewerbegebiet. Das allein wäre nicht weiter bemerkenswert, gäbe es nicht einige Aspekte, die das Projekt auszeichnen. Ungewöhnlich ist vor allem die kleinteilige Parzellierung des Gebiets mit einer maximalen Parzellengröße von 1600 m², die speziell auf Kleingewerbe zugeschnitten ist. Ziel war es, kleinen Betrieben aus Handwerk und Produktion eine bezahlbare Alternative zur Mietfläche zu bieten.

Eine weitere Besonderheit ist, dass diese Entwicklung nicht, wie üblicherweise der Fall, von einem privaten Projektentwickler, sondern von der öffentlichen Hand – unter Federführung des Bezirks Neukölln, Fachbereich Stadtplanung – erfolgte. Die Spannweite des Projektes von der Planung über die Durchführung bis zur Vermarktung hat – trotz oder gerade wegen mancher Probleme während der Planungs- und Realisierungsphase – zu wertvollen Erkenntnissen und Erfahrungen geführt, von denen in dieser Dokumentation berichtet werden soll.

Die kurze Entwicklungs- und Vermarktungszeit des Juliushofs haben gezeigt, dass die öffentliche Hand durchaus sehr erfolgreich als Projektentwickler agieren kann. Nicht zuletzt wegen des durch die öffentliche Förderung realisierbaren günstigen Grundstückspreises wurde das neue Gewerbegebiet sehr gut angenommen. Die vorliegende Broschüre über die Entwicklung des Juliushofs möge daher als Vorbild und Anregung für weitere Projekte im Bezirk und in ganz Berlin dienen.

Heinz Buschkowsky
Bezirksbürgermeister



Thomas Blesing
Baustadtrat



Das Gelände

Brache zwischen Blockrand und Autobahn

Der Julushof liegt in der nordöstlichen Ecke des Sanierungsgebiets Wederstraße im Neuköllner Stadtteil Neubritz, auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage „Neu-Werder“. Durch den Bau der Bundesautobahn BAB 100, Anschlussstelle Buschkrugallee, wurde der Zugang zu dem früher im Blockinnenbereich zwischen Weder- und Juliusstraße gelegenen Gelände abgeschnitten; seitdem war es im Süden von der Autobahn und an den drei anderen Seiten von geschlossener Blockrandbebauung umgeben und somit weder rechtlich noch tatsächlich erschlossen. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1995 eröffnete sich die Möglichkeit zur Neuordnung der etwa ein Hektar großen Fläche im Rahmen des besonderen Städtebaurechts.

Blick von der BAB 100: Brachfläche zwischen Blockrand und Autobahn



Das Sanierungsgebiet Wederstraße

Neubritz in Berlin-Neukölln liegt beiderseits der historischen Gemeindegrenze von Rixdorf und Britz. Diese Grenze markiert noch heute den Übergang von der Innenstadt über den Vorstadtbereich bis zum ländlichen Umland Berlins. Entsprechend heterogen ist die städtebauliche Struktur: Nördlich der Wederstraße dominiert der städtische Baustil mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in weitgehend geschlossener Blockrandbauweise, südlich trifft man auf einen vorstädtischen Baustil mit niedriggeschossiger Bebauung. Traditionell ist Neubritz durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten geprägt.

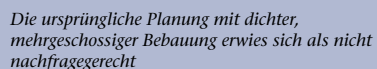
Seit Juli 2000 führt der Tunnel der Bundesautobahn BAB 100 mitten durch Neubritz. Mit dem Bau der Autobahn wurde das gesamte Quartier neu geordnet. Auf dem Tunneldeckel entstand eine ausgedehnte Grünfläche – der Carl-Weder-Park – und entlang des Tunnelausgangs waren Gewerbeflächen vorgesehen.

Das Gebiet um die Wederstraße wurde im November 1995 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Grundsätzliche Sanierungsziele sind der weitgehende Erhalt und die behutsame Ergänzung des Baubestandes, die Sicherung der Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten und die umfassende Verbesserung der Infrastruktur – insbesondere der Schulen, Kindergärten und Grünflächen – für die ansässige Bevölkerung.

Als Ergebnis von Expertengesprächen (Senatsverwaltung für Wirtschaft, IHK, externes Planungsbüro) wurde daher im April 2002 ein neues Modell der gewerblichen Nutzung für das Areal entwickelt. Dieses sah die kleinteilige Parzellierung von Flächen für kleine Gewerbebetriebe entlang einer zu errichtenden Erschließungsstraße vor. Mit diesem Modell sollte den Bedürfnissen der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen ihrer Bestandsentwicklung und der für Neubritz typischen kleingewerblichen Struktur Rechnung getragen werden.

Als Ergebnis von Expertengesprächen (Senatsverwaltung für Wirtschaft, IHK, externes Planungsbüro) wurde daher im April 2002 ein neues Modell der gewerblichen Nutzung für das Areal entwickelt. Dieses sah die kleinteilige Parzellierung von Flächen für kleine Gewerbebetriebe entlang einer zu errichtenden Erschließungsstraße vor. Mit diesem Modell sollte den Bedürfnissen der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe im Rahmen ihrer Bestandsentwicklung und der für Neubritz typischen kleingewerblichen Struktur Rechnung getragen werden.

Das 1995 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Wederstraße in Neubritz



Ämterübergreifende Arbeitsgruppe

Für Berlin stellte diese Planung eines kleinteiligen Gewerbegebiets auf überwiegend landeseigenen Flächen ohne treuhändischen Entwicklungsträger in innerstädtischer Lage ein Novum dar. Der Bezirk beschloss wegen der vorhandenen Vernetzung durch die bestehende Sanierungsgebietskulisse die Entwicklung mit seinem Fachpersonal und der Unterstützung eines externen Planungsbüros selbst durchzuführen.

Mit diesem Ziel wurde im April 2002 eine verwaltungs- und ämterübergreifende interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter Federführung des Fachbereichs Stadtplanung gebildet, die in der Folgezeit in unterschiedlichen Abständen und Besetzungen tagte. Darin vertreten waren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Sanierungsträger BIH-GEG, der Sanierungsbeauftragte BSGmbH und der Liegenschaftsfonds Berlin sowie auf Seiten des Bezirks Neukölln die Abteilungen Wirtschaft, Finanzen, das Grundstücksamt, der Fachbereich Vermessung und das Tiefbauamt.

Erschließungsvarianten

Die erste Aufgabe war die Erschließung der Entwicklungsfläche. Hierfür musste ein Zugang durch die Blockrandbebauung im Norden, Osten oder Westen gefunden werden, da der südliche Blockrand mit der Autobahn belegt war. Das beauftragte Planungsbüro Baasner, Möller & Langwald untersuchte mehrere Erschließungsvarianten, die anschließend in der Arbeitsgruppe geprüft, diskutiert und bewertet wurden. Im Mittelpunkt standen die Fragen einer Ring- oder Sticherschließung und der Realisierung als private oder öffentliche Straße.

Im Ergebnis fiel die Entscheidung auf eine Sticherschließung; für diese Lösung sprach insbesondere der im Vergleich zur Ringvariante geringere Flächenverbrauch. Gewählt wurde eine Straße in T-Form, die sämtliche Parzellen optimal erschließt und eine zusätzliche Wendemöglichkeit für LKW bietet. Die Erschließung sollte von der Juliusstraße aus erfolgen, wobei aus städtebaulichen Gründen das Grundstück Juliusstraße 69 präferiert wurde. Dieses Grundstück lag in der Nähe der Hauptverkehrsstraße (Karl-Marx-Straße) und war zudem das kleinste Grundstück entlang des Blockrandes. Es war mit einem Miethaus aus den 1970er Jahren bebaut. Die transparente und vorschriftsgemäße



Abwägung der Erschließungsvarianten und der auf dieser Grundlage festgesetzte Bebauungsplan bildete die Grundlage für die Enteignung des Erschließungsgrundstückes Juliusstraße 69.

Die Erschließungsstraße sollte zunächst als Privatstraße realisiert werden, da diese wegen der geringeren Bauauflagen als einfachere und kostengünstigere Lösung erschien. Den Ausschlag für den Bau einer öffentlichen Straße gab schließlich die Überlegung, dass eine Privatstraße ein substanzielles Vermarktungshindernis für das Gebiet darstellen könnte, da die einzelnen Grundstückserwerber mit nicht konkretisierbaren Kostenlasten und vielschichtigem Regelungsbedarf konfrontiert worden wären. Dies wäre für die hiesige Zielgruppe kleiner Handwerksbetriebe weder finanziell noch organisatorisch zu leisten gewesen.

Bebauungsplan und Grundstückszuschnitte

Der Bebauungsplan für das neue Entwicklungskonzept wurde dreieinhalb Jahre nach der Revision der ursprünglichen Planung, am 01. September 2005, förmlich festgesetzt. Gestaltungsauflagen an die Gewerbebauten werden nicht gestellt. Durch entsprechende Festlegung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Parzellengrößen zwischen 400 und 1600 m² wurde die Planung explizit auf Kleinbetriebe aus Produktion und Handwerk zugeschnitten. Dabei war die Parzellierung nicht fest vorgegeben, um eine weitgehende Orientierung an der Nachfrage und den Bedürfnissen der akquirierten Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Diese Variabilität war für die Interessenten attraktiv, erwies sich jedoch in der Realisierungsphase als problematisch.

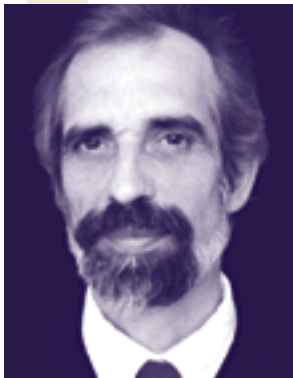
Planungsrecht vor und nach dem Bebauungsplan vom 01.09.2005

vorher: Baunutzungsplan (beschränktes Arbeitsgebiet) Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße [11.Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995 (GVBl. 51. Jahrgang, Nr. 64, S. 711 vom 09.11.1995)]

nachher: (Sanierungs-) Bebauungsplan XIV-185da [Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-185da im Bezirk Neukölln vom 01.09.2005 (GVBl. 61. Jahrgang, Nr. 33, S.485 vom 30.09.2005)]



Im Gespräch



„Die wesentlichen Entscheidungen waren richtig“

Günter Baasner vom Planungsbüro Baasner, Möller & Langwald hat die Konzeption, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebiets Julius-hof begleitet.

Herr Baasner, welches waren die Besonderheiten des Projekts aus Ihrer Sicht?

Baasner: Mit einer zu entwickelnden Fläche von rund einem Hektar war es das mit Abstand

kleinste Gewerbegebiet, das unser Büro bisher konzeptionell begleitet hat. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation stellten sich zudem ungewohnte Fragen im Hinblick auf Erschließung und Wirtschaftlichkeit. Eine weitere Besonderheit für unser Büro war, dass wir hier erstmals mit einem öffentlichen Projektentwickler zusammengearbeitet haben.

Hat sich das Konzept der Kleinteiligkeit bewährt?

Baasner: Auf jeden Fall. Ich war, ehrlich gesagt, selbst überrascht, dass sämtliche Parzellen in nur sechs Monaten verkauft waren. Offensichtlich besteht Bedarf an kleinen Gewerbeflächen an innerstädtischen Standorten mit guter infrastruktureller Anbindung. Interessanterweise stammen die meisten der neu angesiedelten Betriebe gar nicht aus dem Quartier, sondern aus anderen Bezirken. Ein Betrieb ist sogar aus Norddeutschland zugezogen.

Welche Entscheidungen haben sich im Nachhinein als richtig erwiesen?

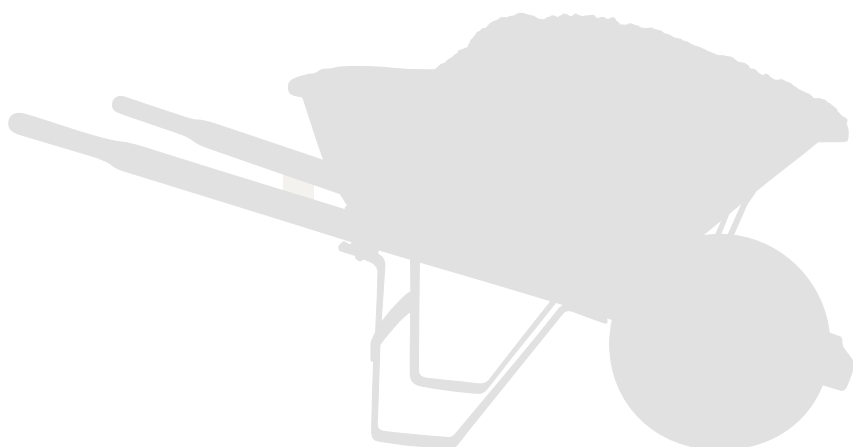
Baasner: In jedem Fall richtig war, sehr frühzeitig mit der Vermarktung der Parzellen zu beginnen, also nicht erst die Fertigstellung des Geländes abzuwarten. Bewährt hat sich hier, aktiv auf mögliche Interessenten zuzugehen und einen zentralen Ansprechpartner anzubieten. Entscheidend war natürlich auch, den Betrieben ein preislich attraktives Angebot machen zu können.

Und welche Aspekte waren problematisch?

Baasner: Die Grundstückszuschneite sind nicht optimal, da konzeptbedingt einfache, rechteckig geschnittene Parzellen nicht realisierbar waren; dadurch ist eine Kosten sparende Bebauung mit Standard-Fertighallen nicht überall möglich. Auch die Finanzierung gestaltete sich für die ansiedlungswilligen Betriebe schwierig, obwohl wir zu ihrer Unterstützung eigens einen externen Finanzberater engagiert hatten. An dieser Hürde sind letztlich einige der alteingesessenen Neubritzer Betriebe gescheitert, was wir sehr bedauern. Ein Patentrezept, wie man kleinen Gewerben die Finanzierung erleichtern könnte, gibt es aber leider nicht.

Welches Fazit würden Sie ziehen?

Baasner: In jedem Fall ein positives. Das Gebiet wurde gut angenommen – dies zeigt, dass die wesentlichen Entscheidungen richtig waren. Aus meiner Sicht verlief die Entwicklung ausgesprochen zügig und ohne größere Reibungsverluste. Drei Jahre vom städtebaulichen Konzept bis zum fertig entwickelten Gewerbegebiet sind eine kurze Zeit. Ein Kompliment geht deshalb nicht zuletzt an die Verantwortlichen im Bezirksamt Neukölln – ein privater Projektentwickler hätte das unter den gegebenen Umständen nicht schneller hinbekommen.



Realisierung

Der Juliushof entsteht

Nach Festsetzung des Bebauungsplans wurde umgehend mit der Realisierung der Planung begonnen. Zunächst war der Zugang über das Grundstück Juliusstraße 69 herzustellen. Da der freihändige Erwerb des Grundstücks und Gebäudes nur für die Hälfte des Eigentums möglich war, musste für den übrigen Anteil ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden; dieses Verfahren nahm rund ein Jahr in Anspruch. Alle Wohnungsmieter des Gebäudes wurden im Rahmen des im Sanierungsgebiet üblichen Sozialplanverfahrens mit Ersatzwohnraum versorgt, soweit sie nicht in Eigenregie eine neue Wohnung fanden. Die Verlagerung der Nachbar im Erdgeschoss scheiterte jedoch am Fehlen eines geeigneten Ersatzobjektes, sodass der Pächter nur eine Entschädigung erhielt, wie sie für solche Fälle im Baurecht vorgeschrieben ist. Der Abriss des Gebäudes konnte schließlich im Februar/März 2006 erfolgen. Die Finanzierung der gesamten Verbreiterung erfolgte im Rahmen der Sanierung mit Städtebaufördermitteln.



Bau der Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße wurde als öffentliche Straße mit allen darunter liegenden üblichen Versorgungsmedien errichtet: Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation. Es wurden Gehwegüberfahrten gebaut, neben denen für jedes Grundstück Leitungspackungen verlegt wurden. Die Anschlüsse für Gas, Strom und Telekommunikation wurden auf die Grundstücke vorgestreckt, während für Wasser, wie bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) Usus, nur die Hauptleitungen unter der Straße ohne Vorstreckungen errichtet wurden.





Eröffnung des Juliushofs

Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten wurde das Gewerbegebiet im Oktober 2006 durch die damalige Baustadträtin Stefanie Vogelsang im Rahmen einer kleinen Feier eröffnet und die Straße auf den Namen „Juliushof“ getauft. Dem war ein Beschluss des Bezirksamtes vorausgegangen, in diesem Fall von der generellen Vorgabe, Frauennamen für neue Straßen zu bevorzugen, abzuweichen und mit Juliushof einen assoziativen Namen für die von der Juliusstraße ausgehende Hoflage zu wählen.

Nach Fertigstellung der Straße wird von Seiten der Gewerbetreibenden gelegentlich kritisiert, dass diese zu schmal geraten sei. Die Entscheidung für die gewählte Breite resultierte jedoch aus der Abwägung der Flächeneffizienz zwischen Erschließungsstraße und zu erschließender Grundstücksfläche; wäre der Juliushof, wie anfangs geplant, als Privatstraße gebaut worden, wäre sie, aus derselben Überlegung heraus, höchstwahrscheinlich noch schmaler ausgefallen.

Da auch die Juliusstraße relativ schmal ist, wird daher empfohlen, für den regelmäßigen Gewerbeverkehr keine LKW über 7,5 t einzusetzen. Allerdings sind die Schleppkurven auch für Sattelkipper ausreichend bemessen. Durch Ausweisung von Halteverboten auf einer Seite konnte mittlerweile das zuvor häufig beobachtete „Zuparken“ des Juliushofs eingedämmt werden.

Im Gespräch

„Weisung der Politik an die Leitungsträger wäre wünschenswert“

Iris Rogoll, Mitarbeiterin im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Neukölln, war als Projektkoordinatorin für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zuständig.

Frau Rogoll, wie stellt sich das Projekt Juliushof in der Rückschau für Sie dar?

Rogoll: Zuallererst freue mich über den Erfolg des Projekts, zumal es in Art und Umfang auch für uns im Bereich Stadtplanung eine ungewohnte Aufgabe war. Im Großen und Ganzen konnte die Entwicklung zügig abgeschlossen werden, auch wenn es unterwegs einige Steine wegzuräumen gab.



Wo lagen denn die größten „Steine“?

Rogoll: Am schwierigsten gestaltete sich die Koordination mit den Leitungsträgern. Hier gibt es – darin sind sich übrigens sämtliche Tiefbauamtsleiter in Berlin einig – Missstände in den Organisationsstrukturen der Versorger, welche einer zielführenden Zusammenarbeit im Weg stehen. Dadurch entstehen Verzögerungen, die Tiefbauprojekte in der

ganzen Stadt behindern und speziell bei öffentlich geförderten Maßnahmen den rechtzeitigen Abruf der GA-Fördermittel gefährden.

Wie könnte hier Abhilfe geschaffen werden?

Rogoll: Das Grunddilemma besteht darin, dass die meisten Versorger keine Angebotsplanung betreiben, sondern nur willens und in der Lage sind, konkrete Anträge von Bauherren zu bearbeiten. Dieses Verhalten mag seine Ursachen in negativen Erfahrungen aus der Nachwendezeit haben, ist aber mit heutigen Planungsprozessen nicht mehr kompatibel. Hier wären eindeutige Weisungen von Seiten der Politik an die Leitungsträger wünschenswert, ein konstruktives und förderrichtlinienkonformes Verhalten an den Tag zu legen.

Betrifft dies alle Versorger gleichermaßen?

Rogoll: Besonders ausgeprägt ist das Phänomen bei den BWB und beim Stromversorger Vattenfall, ansatzweise auch beim Gasversorger GASAG. Wobei ich ausdrücklich anmerken muss, dass die erreichbaren Ergebnisse auch

sehr von der Bereitschaft der handelnden Personen abhängen: So konnten wir mit der GASAG vereinbaren, dass sie in Vorleistung tritt, wenn der Bezirk für die Abnahme eines Teils der Anschlüsse bürgt. Diese Flexibilität gab es bei den Wasserbetrieben nicht. Bei Vattenfall war zudem problematisch, dass Pauschalpreise nicht kalkulatorisch aufgeschlüsselt werden konnten, was aber für die Bewilligung von GA-Fördermitteln erforderlich ist.

Gibt es weitere Erkenntnisse, die bei künftigen Projekten dieser Art beherzigt werden sollten?

Rogoll: Auf jeden Fall die Variabilität der Parzellierung. Um den Bedürfnissen der akquirierten Gewerbebetriebe so weit wie möglich entgegenkommen zu können, haben wir den Zuschnitt der Parzellen zu lange offen gehalten. In der Folge kam es zum Teil zu technischen Baufehlern bei der Führung der Versorgungsleitungen. Deshalb sollten die Parzellenzuschnitte fest vorgegeben werden, sobald sich eine Grundstruktur herausgebildet hat. Die Variabilität muss allerspätestens mit dem Baubeginn enden, besser schon bei Vorlage der Bauplanungsunterlagen.

Inwiefern kann der Juliushof Vorbildcharakter für andere Entwicklungsmaßnahmen haben?

Rogoll: Wir haben festgestellt, dass eine größere Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbegebieten besteht, als manche bei Planungsbeginn zu hoffen gewagt hätten. Deshalb kann ich nur an meine Amtskolleginnen und -kollegen appellieren, nicht zu lange auf den privaten Projektentwickler zu warten – der sich am Ende doch nicht findet –, sondern sich auf die eigenen Stärken zu besinnen. In Eigenregie der Bezirke könnten sicher noch viele Brachen in Berlin erfolgreich entwickelt werden.

Chronologie

April 2004

August 2004

Juli 2005

Januar 2006

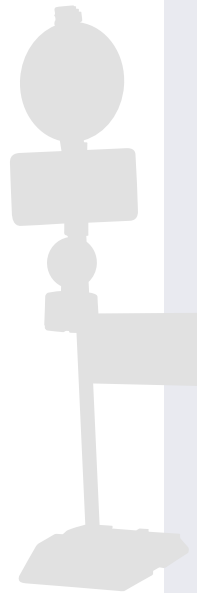
Februar/März 2006

Oktober 2006

Mai 2007

Ende 2007

- Konzept der kleinteiligen Planung wird entwickelt
- Entscheidung für öffentliche Straße
- B-Plan-Verfahren hat Rechtsprüfung durchlaufen, Enteignungsverfahren für Juliusstraße 69 ist eingeleitet
- Enteignungsverfahren ist abgeschlossen
- Abriss Juliusstraße 69, Beginn der Tiefbauarbeiten
- Einweihung der Erschließungsstraße Juliushof, das erste Grundstück ist verkauft
- Verkauf des letzten Grundstücks
- 5 von 10 Gewerbeflächen sind bebaut



Vermarktung

Attraktive Alternative für Mietflächen

Auch die Vermarktung der erschlossenen Grundstücke wurde im Rahmen der Projektentwicklung durch das Bezirksamt Neukölln mit Unterstützung externer Dienstleister übernommen. Die entwickelten Gewerbegrundstücke wurden als erschlossene, unbebaute Gewerbegrundstücke verkauft. Unter „Erschließung“ ist planungsrechtlich zu verstehen, dass die Hauptversorgungsleitungen in der Straße vor dem Grundstück verlaufen und es verkehrlich erschlossen ist; im Fall des Julishofs war sogar ein höherer Erschließungsgrad gegeben, da einige Leitungen bereits auf die Grundstücke vorgestreckt worden waren.

Der mit Bedacht vorgenommene Ausschluss von höherwertigen Nutzungen im Bebauungsplan ermöglichte es, die Grundstücke zum sehr attraktiven und konkurrenzfähigen Preis von 100 Euro/m² anzubieten. In dieser Preislage sind üblicherweise nur Gewerbeflächen am Stadtrand zu bekommen, jedoch keine Innenstadtlage mit guter Infrastruktur, wie sie beim Julishof gegeben ist.



Berechnung der Ausgleichsbeträge

Ein wichtiger Faktor bei der Ermittlung des Kaufpreises spielte die Festlegung der Ausgleichsbeträge für die Sanierung. Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Die entwickelten Grundstücke befanden sich im Eigentum des Bezirks und wurden in dessen Auftrag durch den Liegenschaftsfonds Berlin verkauft. Da Berlin die Grundstücke zum Endwert verkauft, war eine Ermittlung des Ausgleichsbetrages im Vorfeld notwendig.

Die Frage nach eventuell anfallenden Ausgleichsbeträgen wurde vom Fachbereich Stadtplanung, dem Fachbereich Vermessung und dem Sanierungsbeauftragten, die Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft (BSG), fachlich geprüft und abschließend diskutiert und entschieden. Eine Besonderheit stellte im vorliegenden Fall die Schwierigkeit der Trennung von städtebaulichen Einflüssen aus dem Autobahnbau und Einflüssen der Sanierung dar.

Die Analyse ergab, dass durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gewerbegebietes Neubritz keine Bodenwerterhöhung herbeigeführt wurde, die als sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag abschöpfbar wäre. Dieses Ergebnis stellte einen wichtigen Beitrag für den Vermarktungserfolg dar, da hierdurch höhere Kosten für die künftigen Grundstückseigentümer vermieden wurden.

Alle Parzellen im Julushof waren nach nur sechs Monaten verkauft



Aktive Akquisition von Interessenten

Mit der ersten Akquisition von Interessenten wurde bereits parallel zum Ankaufsverfahren des Hauses Juliusstraße 69 im Jahre 2003 begonnen. Zunächst wurden Betriebe aus dem Sanierungsgebiet und dem näheren Umfeld angesprochen, von denen bekannt war, dass sie sich erweitern oder verlagern wollten. Ebenfalls groß war das Interesse bei den Grundstückseigentümern am Blockrand. Von diesen hat letztlich aber nur der Verein Stockwerk e.V. das Grundstück erworben, dass sie bislang als Träger nutzten. Zwei weitere Betriebe konnten innerhalb des Sanierungsgebietes in den Julushof verlagert werden (KFZ-Werkstatt Schuster, Baubetrieb Hellwig & Vogel).

Als zentraler Ansprechpartner für die Parzellierung der Gesamtfläche wurde das externe Planungsbüro Baasner, Möller & Langwald benannt, das auch die Konzeptions- und Planungsphase begleitet hatte. Dieses Modell mit einer aufsuchenden Beratung sowie die stets sehr schnelle Rückkopplung zum Bezirk haben einen positiven Eindruck auf die Interessenten gemacht und den Vermarktungserfolg gefördert.

Vermarktungshemmnisse

Ein grundsätzliches Problem stellte für einige der Interessenten die Finanzierung des Grundstückskaufs dar. Der Grund liegt darin, dass gewerbliche Objekte bei der Einwertung durch Banken im Vergleich zu „Standardprodukten“ wie Wohngebäuden ein höheres Risiko darstellen. Letztlich mussten einige der interessierten Gewerbetreibenden deshalb vom Kauf zurücktreten. Dies führte zu einer insgesamt sehr hohen Fluktuation an Interessenten, wobei auch die relativ lange Laufzeit der Vermarktungsphase eine Rolle spielte. Während des Enteignungsverfahrens für das Erschließungsgrundstück war die Akquise ausgesetzt und erst mit Baubeginn Anfang 2006 wieder aufgenommen worden.

Als problematisch erwies sich auch, dass die Parzellenstruktur lange Zeit offen gehalten wurde, um sie so weit wie möglich an die Nachfrage und Bedürfnisse der akquirierten Gewerbebetriebe anpassen zu können. In der Tat wurde die Vermarktung einfacher, nachdem sich eine Grundstruktur der Parzellierung herausgebildet hatte und konkrete Grundstücke kurz vor Fertigstellung angeboten werden konnten. Den „finalen Effekt“ brachte schließlich die Bewerbung der Grundstücke über das Internet: Im Mai 2007 waren sämtliche Parzellen verkauft. Letztlich haben sich im Julishof überwiegend Handwerksbetriebe angesiedelt, nachdem während der Vermarktungsphase auch Dienstleistungsunternehmen (Taxi-Zentrale, Gebäudereinigung) Interesse bekundet hatten.





Geldwerte Vorteile für den Bezirk

Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist eine Rentabilität in absoluten Zahlen grundsätzlich nicht gegeben; das Kriterium ist vielmehr, dass die Maßnahme dem Wohl der Stadtentwicklung dient. Ein erwartetes Defizit kann und soll durch geeignete Fördermittel abgedeckt werden. Für die Entwicklung gewerblicher Infrastruktur in Berlin werden Fördermittel in Höhe von 90 Prozent der Baukosten aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe (GA) bereitgestellt.

All diese Kriterien trafen auch auf das Gewerbegebiet Juliushof zu, wobei die nicht vorhersehbare Altlastenentsorgung einen wesentlichen Beitrag zur negativen Gesamtbilanz lieferte. Demgegenüber sind die geldwerten Vorteile zu sehen, die sich aus der Entwicklung ergeben und die weit über den Projektzeitraum hinaus fortwirken. Dazu gehörten die Vitalisierung einer städtebaulichen Brache, die Nutzbarmachung landeseigener Grundstücke, die Förderung der lokalen mittelständischen Wirtschaft, die Schaffung von Arbeitsplätzen – und somit Steuerzahlern – und insgesamt die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Neukölln.



Übersicht über die angesiedelten Gewerbe

Grundstück	Branche	Beschäftigte	Neugründung – N Erweiterung – E Verlagerung – V Zweigbetrieb – Z Sanierungsbetroffen – S	Bisheriger Standort
Parzelle A Juliushof 6 481 m²	KFZ- Sachverständiger	2 – 3	V	Schleswig-Holstein
Parzelle B Juliushof 4 504 m²	KFZ- Meisterbetrieb	2 – 3	V S	Sanierungsgebiet Wederstraße Berlin-Neukölln
Parzelle C Juliushof 1 360 m²	Vorberufliche Qualifizierung Handwerk	6 – 20	E S	Sanierungsgebiet Wederstraße Berlin-Neukölln
Parzelle D Juliushof 3 785 m²	Textilvertrieb	k. A.	V	Berlin-Steglitz
Parzelle E Juliushof 5 1000 m²	Bauleistungen im Hochbau und Trockenbau	15 – 20	V	Berlin-Kreuzberg
Parzelle F Juliushof 7 398 m²	Bauhauptgewerbe	10 – 15	V S	Sanierungsgebiet Wederstraße Berlin-Neukölln
Parzelle G Juliushof 9 731 m²	Bauhauptgewerbe	8 – 10	V	Berlin-Schöneberg
Parzelle H + I Juliushof 11 1641 m²	Tischlerei	15	V	Berlin-Marzahn
Parzelle K Juliushof 13 1767 m²	Autohaus und Werkstatt	10	E	Sanierungsgebiet Wederstraße Berlin-Neukölln

Fazit

(K)ein einmaliges Projekt

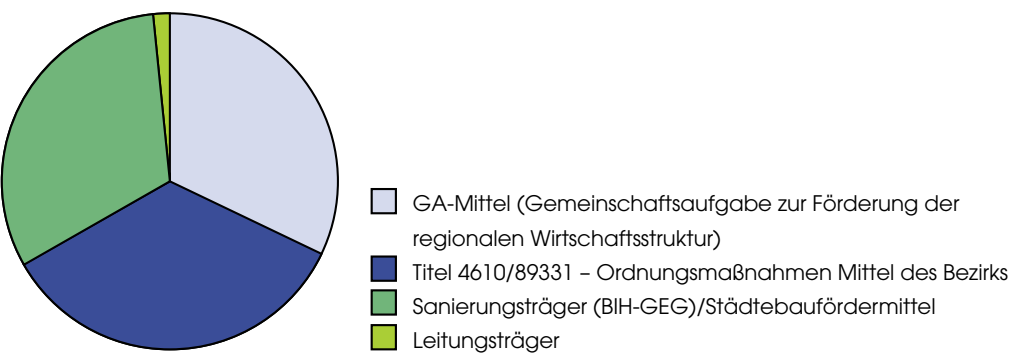
Das Gewerbegebiet Juliushof ist das Ergebnis eines – in dieser Form in Berlin bisher wohl einmaligen – geförderten städtebaulichen Entwicklungsprojekts. Durch den Erfolg der Maßnahme ist ein Vorbildcharakter für ähnliche Vorhaben gegeben, sofern die Entwicklung von der öffentlichen Hand betrieben wird. Eine Übertragbarkeit auf private Projektentwickler ist nur bedingt möglich, da die in diesem Fall erwartete Rentabilität nicht gegeben wäre.

Entscheidend für den Erfolg des Juliushofs war zweifellos das Konzept der Kleinteiligkeit: Die Grundstücke sind mit 400 bis 1600 m² für ein Gewerbegebiet untypisch klein; gerade deswegen stellen sie für Kleinbetriebe aus Produktion und Handwerk eine erschwingliche Alternative zu Mietflächen dar. Die Nachfrage nach den Grundstücken war daher von Anfang an gut und lag insgesamt weit über den Erwartungen.

Die Kleinteiligkeit eines Gewerbegebiets allein garantiert allerdings noch nicht den Erfolg, auch die Rahmenbedingungen müssen stimmen. Dazu gehört vor allem ein attraktiver Preis, der im Fall des Juliushofs nur im Rahmen einer öffentlich geförderten Maßnahme zu erreichen war. Einen wesentlichen Standortfaktor stellte ferner die gute Infrastruktur (ÖPNV-Anbindung und dem Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe) dar.



Kostenverteilung Investitionen



Im Gespräch

„Wir haben jetzt Planungssicherheit“

Heinz Schoepe (Geschäftsführer Werner Krause Baugeschäft GmbH) und Frank Schuster (KFZ-Werkstatt Frank Schuster) waren die ersten, die sich im Juliushof angesiedelt haben

Herr Schoepe, Herr Schuster, wie beurteilen Sie rückblickend Ihre Ansiedelung im Juliushof? Hat sich der Umzug gelohnt?

Schoepe: Ja, und zwar in zweierlei Hinsicht: Zum einen haben wir Büro und Lager jetzt an einem Standort, die waren früher getrennt. Zum anderen wissen wir genau, was wir jeden Monat zu zahlen haben. Mietverträge werden oft nur noch für drei Jahre abgeschlossen, und dann muss man mit einer Erhöhung rechnen.

Schuster: Wir freuen uns vor allem über unsere neue Werkstatt. Auch die Kunden sind begeistert!

Wo war Ihr Betrieb vorher ansässig?

Schoepe: Das Baugeschäft Krause war über 100 Jahre lang in Schöneberg ansässig. Unser Lagerplatz befand sich am Priesterweg; dort hätten wir jedoch spätestens Anfang 2008 wegziehen müssen, da das Gelände von einem Investor übernommen wurde.

Schuster: Wir waren auf der anderen Seite der Autobahn, an der Wederstraße, und mussten wegen der Schulerweiterung umziehen.

Wie haben Sie von dem Projekt Juliushof erfahren?

Schoepe: Ich war etwa ein Jahr lang auf der Suche, zunächst wieder nach einer Mietfläche, aber die angebotenen Mietkonditionen waren für uns nicht akzeptabel. In der Zeitschrift der Handwerkskammer habe ich dann vom Projekt Juliushof gelesen und gleich angerufen.

Schuster: Schon vor dem Autobahnbau hatte ich über einen Bekannten bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von der Planung erfahren. Später habe ich dann auch in der Sanierungszeitung „Leben in Neubritz“ darüber gelesen.

Über welchen Zeitraum erstreckte sich dann Ihre Umsiedelung?

Schoepe: Nach dem ersten Kontakt ging es Schlag auf Schlag: Im August 2006 liefen die ersten Gespräche, im September haben wir gekauft, am 1. Oktober war Baubeginn, Anfang 2007 sind wir mit unserem Lagerplatz umgezogen und im Juni schließlich mit dem Büro.

Schuster: Die Zusage für ein Grundstück im Juliushof hatten wir schon vor Beginn der Bauarbeiten, da waren wir die ersten. Welche Parzelle wir nehmen, wurde später festgelegt. Mit der Finanzierung ging es leider nicht so schnell, den Kreditvertrag haben wir schließlich im Dezember 2006 unterschrieben. Im Juni/Juli 2007 sind wir dann umgezogen.

Waren Sie mit der Betreuung während des Projekts zufrieden? Was hätte besser laufen können?

Schoepe: Die Leute vom Bezirksamt Neukölln waren wirklich sehr zuvorkommend, man hat uns geradezu hoffiert. Allerdings haben wir später vom Grundstücksverkäufer, dem Liegenschaftsfonds, die Quittung dafür bekommen, dass wir die ersten Käufer waren: Wir muss-



Der gelernte Stahlbetonbauermeister Heinz Schoepe (55) zog mit seinem Baugeschäft von Schöneberg in den Juliushof. Der Maschinenbauingenieur Frank Schuster (62) gehört zu den wenigen Umsiedlern, dessen Betrieb bereits vor dem Umzug im Sanierungsgebiets ansässig war.

ten deutlich mehr für die Vermessung zahlen als unsere Nachbarn, die später gekauft haben. Hier hätte ich es fair gefunden, die Vermessungskosten gerecht auf alle Eigentümer umzulegen.

Schuster: Alle waren wirklich sehr nett und hilfsbereit, auch wenn wir vorab nicht immer korrekte Informationen bekommen haben. So lag die Abwasserleitung nicht wie zugesagt auf dem Grundstück, und wir mussten trotz der Vorstreckung eine hohe Hausanschlussgebühr an die Wasserbetriebe zahlen, das war uns nicht klar.

Stellte die Finanzierung ein Problem für Sie dar?

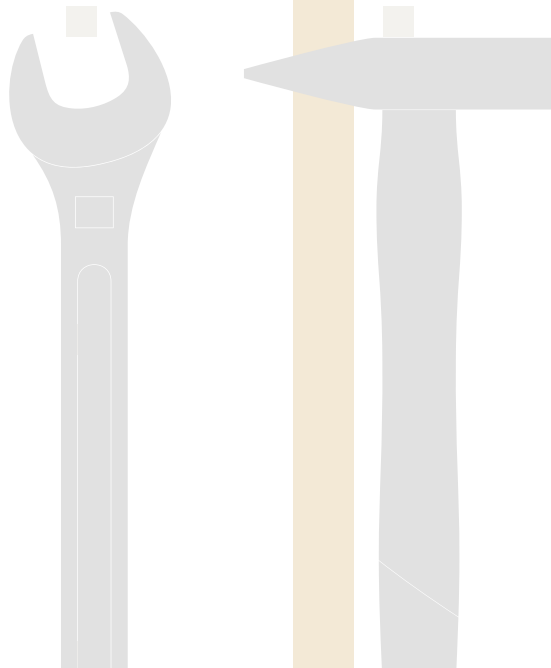
Schoepe: Nein. Wegen des günstigen Grundstückspreises hat unsere Bank schon nach wenigen Tagen grünes Licht gegeben, obwohl es einige Auflagen für das Grundstück gab: Wir dürfen es fünf Jahre lang nicht verkaufen und bei Verkauf in den folgenden fünf Jahren müssten wir 70 Prozent des Mehrerlöses abführen.

Schuster: Bei uns war es leider nicht so einfach. Unsere Hausbank hat nicht mitgespielt und uns nach einem halben Jahr Prüfungszeit abgesagt. Mit einer anderen Bank hat es dann zum Glück geklappt. Gewerbefinanzierungen sind sowieso schwierig, hinzu kam, dass ich schon über 60 bin. Ohne meine Frau hätte ich den Kredit sicher nicht gekriegt.

Würden Ihrer Ansicht nach mehr Kleingewerbe Eigentum erwerben, wenn es mehr kleinteilige Gewerbegebiete wie den Julushof gäbe?

Schoepe: Nach dem, was ich so von Kollegen höre, auf jeden Fall. Denn alle, die ein Grundstück gemietet haben, sitzen seit der Wende auf einem Pulverfass: Jederzeit kann ein Investor kommen und sie vertreiben. Wir haben jetzt Planungssicherheit. Andererseits hätten wir uns die üblichen 200 bis 240 Euro pro Quadratmeter auch nicht leisten können, das ging nur wegen der speziellen Konditionen.

Schuster: Viele kleine Betriebe haben richtig Probleme mit der Miete und dazu die ständige Sorge, dass sie irgendwann raus müssen. Außerdem werden unverschämte Mieten verlangt – wenn ich gemietet hätte statt zu kaufen, würde ich jetzt monatlich fast das Doppelte zahlen.



Im Gespräch

„Mit dem Projekt Juliushof stießen die Verantwortlichen in eine Marktlücke“

Clemens Mücke, Bereich Wirtschaftsförderung im Bezirksamt Neukölln, sieht neben dem Erfolg des Projekts Juliushof auch seinen möglichen Modellcharakter

Wie ordnen Sie das Projekt Juliushof in den Neuköllner Gesamtkontext ein?

Mücke: Die Signale der Wirtschaft deuten auf Wachstum.

Diese einfache Formel spiegelt meine Eindrücke aus zahlreichen Gesprächen mit Unternehmen im Bezirk wider. Diese Eindrücke decken sich auch mit den Untersuchungen und Umfragen der IHK Berlin: Danach hat sich das Stimmungsbild in der Wirtschaftsregion Berlin-Brandenburg gegenüber den Vorjahren deutlich verbessert. In Neukölln sind derzeit circa 25.000 Gewerbebetriebe

und Gewerbetreibende registriert, der Bezirk ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Berlin.

Ohnehin werden dem Wirtschaftsstandort Neukölln gute Noten erteilt, die Vorteile: eine verkehrsgünstige Lage in Flughafennähe, Anbindung an die Autobahn, eine gute Erschließung durch den ÖPNV und ein großes Potenzial an Erwerbstätigen. Durch den Ausbau des Flughafens Berlin Brandenburg International (BBI) wird der positive Trend in der Entwicklung der Neuköllner Wirtschaft weiter verstärkt. Nach Fertigstellung der Bundesautobahn A 113 im Laufe des Jahres 2008 wird der Bezirk über eine direkte Anbindung an den geplanten Großflughafen verfügen und damit zukünftig ein erster Anlaufpunkt für die jährlich rund 20 Millionen Passagiere sein.

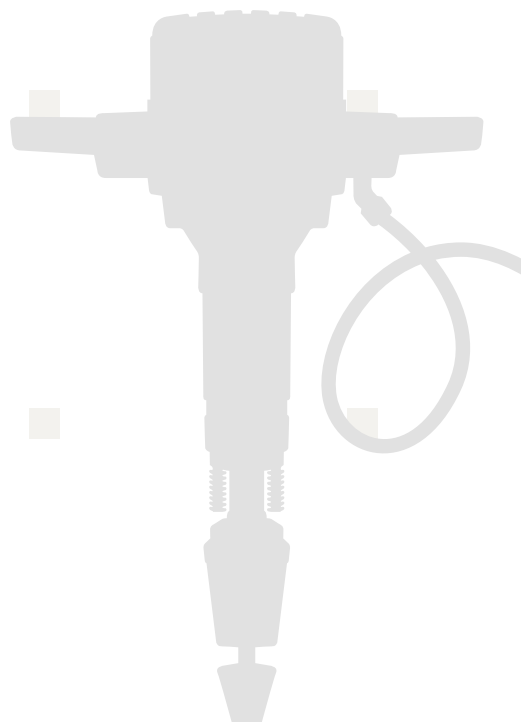
Von dieser Lagegunst werden auch die Unternehmen des Juliushofs profitieren.

Was ist Ihrer Ansicht nach die besondere Bedeutung des Projekts Juliushof für Neukölln?

Mücke: Nach 15 schwierigen Jahren des Strukturwandels ist Neukölln insgesamt ein moderner, innovativer und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort geworden. In diesen positiven Entwicklungstrend fügt sich auch das Projekt Juliushof ein, dem mit seinem möglichen Modellcharakter für andere Kommunen eine positive Signalwirkung bezüglich der Entwicklung innovative Neuansätze zukommt.

Was zeichnet Ihrer Meinung nach das Projekt Juliushof aus?

Mücke: Mit dem Projekt Juliushof stießen die Verantwortlichen in eine Marktlücke – Gewerbeflächen in dieser Lage und Größe werden derzeit dringend benötigt. Ich wünsche den hier angesiedelten Unternehmen viel Erfolg!



Projektbeteiligte

Im Bezirk

Bereich

Amt für Planen, Bauordnung
und Vermessung

Aufgaben

- Planungsrecht
- Grundstückswesen
- Durchführung
- Projektkoordination, Durchführung
- Sozialplan
- Planung, Abrechnung
- Wertermittlung
- Vermessung
- Vermessung
- Hausnummern
- Planung, Abstimmung
- Durchführung
- Grundstückswesen/
Grundstückseigentümer
- Nachbarschaftliches Einvernehmen
und Unterstützung

Verantwortlich

Stapl – Stellv. Amtsleiter Rolf Groth
Stapl – Hans-Jürgen Helle
Stapl – Roswitha Marx-Gedies
Stapl – Iris Rogoll
Stapl – Ingrid Jagdmann
Stapl – Heike Fiehne
Verm – Joachim Schneider
Verm – Helmut Haucke
Verm – Norbert Dreger
Verm – Christa Willner
Amtsleiter Wieland Voskamp
Joachim Tietze
Amtsleiter Bodo Sindermann
Ralf Soboll
Amtsleiterin Dr. Sabine Heidrich-Joswig
Carsten Breitkopf

Tiefbauamt

Grundstücksamt

Ordnungsamt

Im Namen Berlins

Bereich/Unternehmen

Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft (BSG)

BIH-GEG (Sanierungsträger Berlins)

Liegenschaftsfonds Berlin
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Technologie und Frauen

Aufgaben

- Sanierungsbeauftragter,
Begleitung und Beförderung des
Gesamtprojektes
- Ankauf des Grundstücks
Juliusstraße 69
- Verkauf der Grundstücke
- Förderung

Verantwortlich

Horst Evertz,
Alexander Matthes

Uwe Preißler,
Steffen Siegert
Monika Glauche
Karola Uecker

Beauftragte Dritte

Unternehmen

Rechtsanwalt Graupeter, Potsdam
DSK (für BIH-GEG)
BfU, Büro für Umweltplanung, Berlin

Baasner, Möller & Langwald, Büro für
Stadt- und Regionalplanung, Berlin
Ingenieurbüro Faulhaber, Berlin

Fromlowitz + Schilling, Berlin

Aufgaben

- Enteignungsverfahren
- Abriss Gebäude Juliusstraße 69
- Begleitung Abriss
Gebäude Juliusstraße 69
- Konkretisierung
Parzellierung, Akquisition
- BPU Erschließungsstraße
Bauleitung
- Öffentlichkeitsarbeit

Verantwortlich

Uwe Graupeter
Angela Krause

Gisela Dögnitz
Günter Baasner

Jürgen Faulhaber

Holger Schilling

Ausführende Firmen

Unternehmen

ERA, Stahnsdorf
Matthäi Bauunternehmen, Berlin
Nacap GmbH, Leipzig
Rüdiger Brandenburg, Berlin

Aufgaben

- Abriss Juliusstraße 69
- Straßenbau
- Leitungsbau
- Baumfällungen

Abriss des Gebäudes Juliusstraße 69 und Neubau einer Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Juliusstraße

Hier entsteht das »Gewerbegebiet JuliusstraÙe«. Die in der Folge des Autobahnbaus der BAB A 100 entstandene BrachfläÙe wird zu einem Gewerbegebiet für kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe entwickelt.



Eigentümer: Bezirksamt Neukölln
Abt. Finanzen, Wirtschaft und Sport
Karl-Marx-StraÙe 83
12043 Berlin · Tel. 68 09-35 18

Projektentwicklung: Bezirksamt Neukölln
Abt. Bauwesen · Amt für Planen, Bauordnung
und Vermessung · Fachbereich Stadtplanung

mit Unterstützung von: Baasner, Möller & Langwald
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH
Torstraße 179 · 10109 Berlin · Tel. 344 50 55

Vermarktung: Liegenschaftsfonds Berlin
Am Kölnischen Park 1 · 10719 Berlin · Tel. 22 33-67 95

1. Bauabschnitt – Abriss des Gebäudes Juliusstraße 69

Bauherr: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Glinkastraße 28 · 10117 Berlin · Tel. 26 49 50 16
Planung/Bauabfertigung: Büro für Umweltplanung
Dipl.-Geol. Winfried Rück GmbH
Volmerstraße 9 · 12489 Berlin · Tel. 63 92 63 30

2. Bauabschnitt – Erschließungsmaßnahmen Gewerbegebiet

Oberbauaufsicht: Bezirksamt Neukölln von Berlin
Fachbereich Stadtplanung · Tel. 68 09-27 62
A – Neubau einer Erschließungsstraße
Örtliche Bauüberwachung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Jürgen Faulhaber
Alter Schönfelder Weg 1 · 12524 Berlin · Tel. 67 89 70 20
B – Neubau der Trinkwasserleitung und des Mischwasserkanals
Berliner Wasserbetriebe
Neue Jüdenstraße 1 · 10179 Berlin · Tel. 86 44-0

Die Parzellierung der Gewerbegrundstücke erfolgt im Oktober 2006.

Das Projekt wird aus Landes- und Bundesmitteln der Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« gefördert.

