



Freitag, 27. September 2019 bis Mittwoch, 4. September 2019

## ERGEBNISPROTOKOLL DER AUFTAKTWERKSTATT

Ort: Adlerhalle auf dem Dragonerareal

Teilnehmer\*innen: Planungsteams, Zivilgesellschaft; Zusammenstelle, BSM, weitere wechselnde

Teilnehmer

### Agenda

- I.** Die Auftaktwerkstatt
- II.** Abendveranstaltung 2. September: „Die Zusammenstelle stellt vor: Initiativen arbeiten am Modellprojekt
- III.** Abendveranstaltung 3. September: „Das Bezirksamt stellt vor: Wie kommen wir zu einem guten Bebauungsplan für das Dragonerareal?“
- IV.** Abendveranstaltung 4. September: „Gemeinsame Wochenreflexion der Auftaktwerkstatt“

### I Die Auftaktwerkstatt

Die Auftaktwerkstatt diente den Planungsteams als Gelegenheit, sich in die Aufgabenstellung einzuarbeiten. Dies wurde durch die Teams auf unterschiedliche Weise umgesetzt, insbesondere die Möglichkeit, anhand von Skizzen und Modellen in unterschiedlichen Maßstäben erste Massenstudien zu erstellen, machte allen Anwesenden die Komplexität der Aufgabe klar.

Zusätzlich zur „freien Arbeit“ der Teams gab es montags und mittwochs an den Vormittagen zusätzliche Informationen zu konkreten, für die Aufgabe besonders wichtigen Themen.

Hierzu waren am Montag Vormittag Herr Vogt (Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks) und Frau Lieback (Landesdenkmalamt) vor Ort, um die Belange des Denkmalschutzes zu erläutern. Es wurde deutlich gemacht, dass keine „Vorab-Freigabe“ für einzelne den in der Aufgabenstellung formulierten Anforderungen an den Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand widersprechende Maßnahmen erteilt werden könne.

Vielmehr müsse die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz am konkreten Entwurf beurteilt werden. Die denkmalwerte Bausubstanz erfordert einen sensiblen und kreativen Planungsprozess. Gesucht werden Konzepte, die mit innovativen städtebaulichen und architektonischen Ideen auf den denkmalgeschützten Bestand reagieren. Es sollen denkmalverträgliche Lösungen entwickelt werden, damit die prägenden historischen Strukturen auch zukünftig identitätsstiftend erlebbar sind.

Eckhard Hasler (BSQB Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung) stellte die von ihm gemeinsam mit dem Beteiligungsbüro nonconform büro für architektur und partizipative raumentwicklung erarbeiteten Bau- und Nutzungsanforderungen („BNA“) vor. Er ging dabei detailliert auf die ausführlichen



vorangegangenen Bestandsuntersuchungen und die Struktur der Nutzungsbausteine ein und erläuterte deren Nutzen für den Entwurfsprozess der Planungsteams.

Am Mittwoch wurde den Teams ein Spaziergang durch das Plangebiet angeboten, der zwei Schwerpunkte abdeckte: Eckhard Hasler erläuterte ausführlich die Baugeschichte nicht nur des Dragonerareals, sondern auch der angrenzenden Bereiche, insb. des Rathauses. Pamela Schobeß (Club Gretchen) führte die Planungsteams zu den Gewerbebetrieben im Plangebiet und ermöglichte den Teams so das direkte Gespräch mit den Gewerbetreibenden.

Im Lauf der dreitägigen Werkstatt konnten weitere Fragen hinsichtlich der Planungsaufgabe geklärt werden. Die folgenden Themen wurden durch das Koordinationsbüro noch einmal erläutert bzw. konkretisiert:

Prüfauftrag zusätzliche Verwaltungsflächen („Dichteuntersuchung“):

Es wurde klargestellt, dass eine Untersuchung zusätzlicher Geschossflächen für Verwaltungsnutzungen (insb. für die Erweiterung des Finanzamtes) drei Hierarchiestufen beachten sollte:

1. Das „Pflichtprogramm“ ist zu erfüllen und nachzuweisen.
2. Darüber hinaus mögliche Geschossflächen sind mit einer an das jeweilige städtebauliche Konzept angepassten Nutzung zu belegen. Vorrang genießen hier Wohnen und Gewerbe.
3. Zu prüfen ist, ob und in welchem Umfang eine zusätzliche Realisierung von Verwaltungsflächen (über die Rathausenerweiterung hinaus), insb. für das Finanzamt, erfolgen kann. Dabei können die in der Aufgabenstellung genannten Flächenbedarfe („kleine Lösung“: rd. 5.000 m<sup>2</sup>; „große Lösung“: ca. 15.000 m<sup>2</sup> BGF) berücksichtigt werden. Eine Optionsfläche hierfür kann im Bereich nördlich des Mannschaftsgebäudes/Finanzamtes entstehen. Der Umbau des Kreuzungsbereiches kann dabei nur als längerfristige Option gesehen werden. Dies bedeutet, dass die Realisierung einer Bebauung von der heutigen Situation ausgehen muss.

Das Ergebnis dieser Prüfung könne durchaus auch die Nichtmachbarkeit sein.

Ein Besuch der Werkstatt außerhalb der Abendveranstaltungen durch weitere Interessierte erfolgte nur sporadisch. Das Interesse der Besucher\*innen galt dabei insbesondere dem geplanten Nutzungsprogramm und den weiteren Beteiligungsmöglichkeiten.

Umgang mit den geforderten Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen/ Gemeinwohlfächen

Bezüglich der gemeinwohlorientierten Nutzungen mit einem Anteil von 5-10 % ist festzustellen, dass dieser Anteil bereits in der gewerblichen Gesamt-BGF enthalten ist. Im Wohnanteil hingegen fehlt die Angabe einer BGF-Summe. Die angegebenen 82,5 m<sup>2</sup> BGF je Wohnung beziehen sich auf die reine Wohnnutzung (Wohnfläche je Wohnung 62 m<sup>2</sup>). Die Gemeinwohlfächen sind hierin nicht enthalten und daher anteilig zu ergänzen. Das durch die Gruppe Kunst und Kultur der AG Gewerbe und Kultur entwickelte Wabenkonzept kann als Orientierung für die Verteilung und Organisation der gemeinschaftlich genutzten Flächen dienen.



## II Abendveranstaltung am 2. September:

### „Die Zusammenstelle stellt vor: Initiativen arbeiten am Modellprojekt

Moderiert durch Roberta Burghardt stellten die Vertreter\*innen der Initiativen im Rathausblock anhand eines Entwurfs für eine gemeinsame Broschüre („Rathausblock. Ein Modellprojekt, selbstverwaltet und kommunal.“) die Arbeit und Ziele der einzelnen Initiativen sowie deren Schwerpunkte und Perspektiven vor:

Pamela Schobeß beschrieb die Vernetzung der Gewerbetreibenden und Ihren Einsatz für den Erhalt des Gewerbestandortes.

Bertram Dudschus gab einen Rückblick auf das Engagement der Initiative Upstall-Kreuzberg für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Rathausblock, schon vor dem ersten Bieterverfahren der BlmA, und stellte die Arbeit am Wabenkonzept vor.

Isabelle Wolpert von der Initiative Stadt von Unten betonte die Forderungen nach Bezahlbarkeit und dauerhafter Mitbestimmung für die aktuellen und zukünftigen Nutzer\*innen.

Angela Brown stellte die Visionen der Kreuzberger Wohnverwandtschaften zum gemeinschaftlichen Wohnen dar.

Holger Gumz erläuterte die Aktivitäten der Nachbarschaftsinitiative Dragopolis, die Organisation von Veranstaltungen und Lesungen sowie die jährlich stattfindende Dragonale und betonte, dass diese für die Initiative genauso wichtig sind wie die Mitarbeit in der Geschichtsortinitiative zum Januaraufstand.

Enrico Schönberg ergänzte die Statements zum Schluss mit dem Hinweis, dass sich die Initiativen vom Vernetzungstreffen mit vielen weiteren stadt- und mietenpolitischen Initiativen im Bezirk und in der Stadt vernetzen und zusammenarbeiten.

Rückfragen oder Diskussionen waren nicht vorgesehen.

## III Abendveranstaltung am 3. September:

### „Das Bezirksamt stellt vor:

### Wie kommen wir zu einem guten Bebauungsplan für das Dragonerareal?“

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Peckskamp (Bezirksamt, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung) stellte Susanne Klar von der Freien Planungsgruppe Berlin als beauftragtes Planungsbüro das laufende Bebauungsplanverfahren vor. Dabei wurde besonderer Wert gelegt auf die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte und die darin enthaltenen Möglichkeiten, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planung zu äußern.

Es wurden die bisher geltende Rechtslage (rechtskräftiger Bebauungsplan von 1966), die Ziele der Planung, die Rechtsgrundlagen und der vorgesehene Zeitplan bis zur Schaffung des für die Realisierung erforderlichen Baurechts ebenso erläutert wie die erforderlichen Arbeitsschritte bis dahin (etwa die Ausarbeitung von Fachgutachten und die Ausarbeitung eines Planentwurfs einschl. der Festlegung auf Art und Charakter der zukünftigen Baugebiete). Vorgesehen ist eine Festsetzung des Bebauungsplans bis Mitte 2021.

Zu den Verfahrensschritten wurde der folgende Ablauf vorgestellt:



- Der Aufstellungsbeschluss als Willensbekundung des Bezirks zur Entwicklung des Konzepts in einem partizipativen Prozess erfolgte bereits am 26.05.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird zeitgleich zum städtebaulichen Werkstattverfahren stattfinden (Nov./Dez 2019). Bürger sollen dabei über Ziele, Zwecke, Lösungsmöglichkeiten und Auswirkung der Planung informiert werden. Bei der öffentlichen Zwischenpräsentation des Werkstattverfahrens (Anfang November) werden erste Anhaltspunkte präsentiert, daraufhin hat die Öffentlichkeit 4 Wochen Zeit sich damit auseinander zu setzen und schriftliche Stellungnahmen abzugeben.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden (Nov./Dez 2019).
- Die eigentliche Beteiligung der Behörden wird im ersten Halbjahr 2020 auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und Nutzungskonzept und der Ergebnisse weiterer Fachgutachten (u.a. Biotop- und Baumkartierung, Faunistische Untersuchung, Bodenuntersuchung / Altlasten), die bis dahin vertieft oder neu erstellt werden müssen, durchgeführt.
- Eine vorgezogene Rechtsprüfung erfolgt anschließend auf Senatsebene.
- Im 2. Halbjahr 2020 wird die Öffentlichkeit noch einmal mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.
- Beschluss zur Rechtsverordnung: Wenn die Rechtsprüfung keine Beanstandungen ergibt, kann der Beschluss zur Rechtsverordnung getroffen werden.
- Veröffentlichung: Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Ausführlich eingegangen wurde auf die Bedeutung der Unterschiede bei der Ausweisung als Wohngebiet, als Mischgebiet oder als Urbanes Gebiet, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an den Lärmschutz. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass angesichts der beabsichtigten Nutzungsmischung in Kombination mit den resultierenden Lärmemissionen eine Ausweisung als Urbanes Gebiet wahrscheinlich ist, eine definitive Aussage jedoch erst nach Vorliegen eines konkreten zu realisierenden städtebaulichen Entwurfs im Ergebnis des Werkstattverfahrens möglich ist.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurde klargestellt, dass die streng regulierten Beteiligungsschritte bei den Planungen zum Dragonerareal um eine Vielzahl vorangehender, informeller Beteiligungsmöglichkeiten ergänzt werden. So wird die Öffentlichkeit nicht nur durch das regelmäßig stattfindende Forum Rathausblock informiert. Auch im derzeit laufenden städtebaulichen Werkstattverfahren gibt es zahlreiche Möglichkeiten sich im Rahmen von Werkstätten und Zwischenpräsentationen zu informieren und zu äußern.

Auf Nachfrage durch die anwesenden Planungsteams wurde auf die Bedeutung der nachbarschaftsrechtlichen Regelungen der Berliner Bauordnung hingewiesen, die durch den Bebauungsplan nicht bzw. nur in geringem Maße außer Kraft gesetzt werden können. So wird insbesondere eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze kritisch gesehen. Eine solche sei nur dort ohne größere Probleme möglich, wo bereits auf der Nachbarseite eine entsprechende Grenzbebauung (Brandwand) vorhanden ist. Dies ist insbesondere an der Südgrenze des Dragonerareals der Fall. An Stellen, wo eine Grenzbebauung nicht möglich ist, gilt der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 0,4 H. Zusätzlich ist zu bestehenden Baudenkmalern ein angemessener Abstand einzuhalten, um deren Denkmalwirkung nicht zu beeinträchtigen.

Auf die Frage nach dem derzeitigen Status der bestehenden Wohngebäude entlang der Obentrautstraße wurde erläutert, dass diese lediglich als Bestand geschützt, im derzeit rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet jedoch nicht genehmigungsfähig seien.



Auf die Frage nach einem möglichen „Gebietstausch“ zwischen Dragonerareal und Rathausgrundstück wurde klargestellt, dass der Bezirk eine Erweiterung des Rathauses auf dem Rathausgrundstück bevorzugt. Den Planungsteams steht es jedoch frei, andere Lösungen vorzuschlagen, da alle Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin stehen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beinhaltet nicht das Rathausgrundstück. Es ist jedoch im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens voll zu berücksichtigen. Wenn sich durch die Ergebnisse des Werkstattverfahrens ein Planerfordernis für das Rathausgrundstück ergeben sollte, müsse auch hierfür ein B-Plan aufgestellt werden.

Besonders hingewiesen wurde in der weiteren Diskussion auf die sehr begrenzten Möglichkeiten, mietpreisgebundenen Wohnungsbau im Bebauungsplan festzusetzen. Dies sei eher im Rahmen von städtebaulichen Verträgen realisierbar.

Die Trennung in ein eher gewerblich geprägtes Gebiet im Norden und ein eher durch Wohnnutzung geprägtes Baugebiet im Süden des Plangebiets ergibt sich zum einen aus den vorhandenen Nutzungen im Gebiet und seiner Nachbarschaft und zum anderen aus dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung vor störenden Einflüssen, insb. Lärmimmissionen. Dies erfordert die Bündelung „störender“ Nutzungen wie insb. lauten Gewerbebetrieben.

Die im Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan erwähnte Geschossflächenzahl von 1,8 entstammt diversen Voruntersuchungen und den vertraglichen Regelungen zur Übernahme des Dragonerareals durch das Land Berlin. Sie ist für das städtebauliche Werkstattverfahren nicht zwingend einzuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch die Kreuzung Mehringdamm/ Obentrautstraße/ Blücherstraße. Sollten sich die Ideen für eine Neuordnung der Fahrbahnen und eine Ausweitung der Baufelder in den Kreuzungsbereich konkretisieren, kann dies bei der Festsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Ziel der Quartiersentwicklung auf dem Dragonerareal ist ein autoarmes Wohnquartier, der Gewerbeanteil muss gesondert betrachtet werden. Tendenziell soll im Plangebiet kein öffentlicher Straßenraum entstehen, dies ist jedoch nicht ganz ausgeschlossen und hängt auch stark vom jeweiligen städtebaulichen Entwurf ab.

#### IV Abendveranstaltung am 4. September:

##### „Gemeinsame Wochenreflexion der Auftaktwerkstatt“

Zum Abschluss fasste Eckhard Hasler die Auftaktwerkstatt zusammen. Erneut wurde das Verfahren den neuen Gästen im Publikum vorgestellt.

In der anschließenden Gesprächsrunde zogen die Planungsteams folgende Bilanz:

- Die Teams sind nicht erschöpft, sondern haben die Auftaktwoche im Gegenteil als nützlich und belebend empfunden.
- Besonders der Kontakt zu den Akteuren vor Ort, vor allem mit den Gewerbetreibenden, war erhellend und inspirierend.
- Das Raumprogramm, der Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand werden als Herausforderung empfunden, der sich die Teams gern stellen.



- Mit den teilweise noch nicht abschließend fixierten Rahmenseetzungen können alle Teams gut umgehen, solche Dinge gehören zum täglichen Geschäft.
- Aus dem Publikum kam die Frage, ob es denn möglich sei, solche Fragen wie die Finanzamtserweiterung / den Finanzamtsneubau im Verfahren offen zu lassen? Dazu wurde erläutert, dass möglichst im Rahmen des ersten Zwischenkolloquiums – auf Grundlage der ersten Entwürfe, die dieses Thema behandeln sollen – eine Vorentscheidung für das weitere Verfahren getroffen werden soll.
- Der Umgang mit dem Kreuzungsbereich Mehringdamm/Obentrautstraße wird eine wichtige Rolle im Entwurfsprozess spielen. Entscheidend ist, dass Lösungsansätze, die auf den heutigen Grundstückszuschnitt abstellen, Lösungen für ein erweitertes Grundstück / einen zurückweichenden Straßenraum bereits im Konzept berücksichtigen, ggf. auch als stufenweise umsetzbare Lösung.
- Die vielen gesetzten Bedingungen führen bei den Teams nicht zu einem Scheuklappenblick. Der freie Umgang mit den Vorgaben wird von den Teams nicht als einschränkend bewertet.
- Die aufgrund des anspruchsvollen Nutzungsprogramms „große und sperrige Aufgabe“ wird naturgemäß auch zu ebenso großen und sperrigen Lösungen führen. Das müsse den Beteiligten klar sein.

Kontrovers bzw. differenziert wurde das Thema diskutiert, wie weitere Menschen in das Verfahren aktiv eingebunden werden können. Diese Debatte war teils eher grundsätzlicher Natur, teils wurde die Lebenswirklichkeit vieler Menschen ins Feld geführt, die eine Beteiligung in vielen Fällen schlicht unmöglich mache. Umso wichtiger seien die Information und Formen der aufsuchenden Beteiligung.

BSM/BSQB, 25. September 2019



## Impressionen von der Auftaktwerkstatt











