

## Sanierungsgebiet Rathausblock

### 1. AG Bau- und Nutzungskonzept

Dienstag, 28.08.2018, 17.00 Uhr – 19.20 Uhr  
Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

#### Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 04.08.2018 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer\*innen: siehe TN-Liste

<b>0. Begrüßung, Vorstellungsrunde, Tagesordnung, Anmerkungen / weiterführende Diskussion</b>
<b>Begrüßung und Vorstellungsrunde</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH, begrüßte alle Anwesenden zum Auftakt für die Vorbereitung der nächsten Arbeitsphase – die Entwicklung eines Bau- und Nutzungskonzepts sowie die Durchführung eines städtebaulichen Werkstattverfahrens.</li><li>• Auch diese Phase soll mit einer öffentlichen Arbeitsgruppe begleitet werden, um die Arbeitsschritte gemeinsam vorzubereiten und zu besprechen.</li><li>• In einer kurzen Vorstellungsrunde stellten sich alle 27 Anwesenden mit Namen und ggf. Funktion vor.</li></ul>
<b>Tagesordnung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Frau Dannel stellte die Tagesordnung vor:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Begrüßung, Vorstellungsrunde, Tagesordnung, Allgemeines</li><li>○ Aufgaben und Ablauf der AG</li><li>○ Ablauf Gesamtverfahren Bau- und Nutzungskonzept und städtebauliches Werkstattverfahren</li><li>○ Diskussion</li><li>○ Verabredungen und Termine</li></ul></li><li>• Von Seiten des Vernetzungstreffens Rathausblock gab es unter „Aktuelles“ einen weiteren Tagesordnungspunkt zum Verfahren, der besprochen werden sollte.</li></ul>
<b>Spielregeln für die Zusammenarbeit in der AG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vor dem neuen Tagesordnungspunkt erläuterte Frau Dannel die „Spielregeln für die Zusammenarbeit in der AG“, die in den bestehenden AGs etabliert wurden und auch hier Anwendung finden sollten.<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wir respektieren unterschiedliche Meinungen und hören einander zu.</li><li>○ Wir lassen einander ausreden.</li><li>○ Wir verzichten auf persönliche Angriffe, bleiben fair und diskutieren sachorientiert.</li><li>○ Wir äußern uns verständlich, sachlich, kurz und ergebnisorientiert und, wenn es die Diskussion weiterbringt.</li><li>○ Wir versorgen uns möglichst frühzeitig mit Informationen und versenden Verlagen, Protokolle etc. so zeitnah wie möglich.</li><li>○ Wir gehen offen und transparent mit unseren Interessen, Zielen und Funktionen um.</li></ul></li></ul>
<b>Aktuelles zum Verfahren</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Vertreter erklärte im Namen des Vernetzungstreffens, dass es nach ihrer Auffassung zu einem</li></ul>

Bruch des bisher verabredeten Verfahrens gekommen ist. Es werden neue AGs gestartet, ehe die Struktur des Verfahrens und der Gremien geklärt wurden. Weiterhin stoßen die ehrenamtlichen Aktiven an ihre Kapazitätsgrenzen, wenn sie bei allen Terminen dabei sein wollen. Die Gründung der AG Bau- und Nutzungskonzept wurde aus ihrer Sicht nicht mit allen beteiligten Akteuren ausreichend kommuniziert. Beim Forum Rathausblock am 17.07.18 wurde lediglich über eine Gründung dieser AG gesprochen, dann aber bereits Termine gesetzt.

- Des Weiteren wurde kritisiert, dass mit den Ergebnissen aus den AGs nicht ausreichend transparent umgegangen wird. Für die zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen ist unklar, inwiefern ihr Engagement überhaupt Berücksichtigung erfährt.
- Es gab noch keine Rückmeldung der Verwaltung zu den Forderungen der Initiativen und den vom Vernetzungstreffen erarbeiteten Inhalten der Kooperationsvereinbarung. Weiterhin steht der angekündigte verwaltungsseitige Entwurf der Kooperationsvereinbarung sowie Aussagen zum weiteren Vorgehen aus.
- Herr Matthes (BA) erklärte, dass beim letzten Forum Rathausblock der Zeithorizont bis 2021 und die bis dahin notwendigen Verfahrensschritte dargelegt wurden, die Zivilgesellschaft zugesagt hatte, weiter mitzuarbeiten und die AG BNK bereits seit mehreren Monaten für nach den Sommerferien angekündigt wurde. Um den beim Forum Rathausblock dargestellten Zeitplan einzuhalten, muss jetzt die nächste Phase nach der Grundlagenermittlung mit der Vorbereitung des Bau- und Nutzungskonzepts sowie des städtebaulichen Werkstattverfahrens gestartet werden. Die Ergebnisse der einzelnen sektoralen Themen aus den AGs und Studien werden im Bau- und Nutzungskonzept gegenübergestellt, abgewogen und priorisiert.

Es ist allen bewusst, dass die Erarbeitung und Aushandlung der Kooperationsvereinbarung sehr komplex ist. Aus dem verabredeten Verfahren in der AG Kooperationsvereinbarung sind die Initiativen jedoch ausgestiegen und haben ihren eigenen Entwurf einer Vereinbarung entwickelt. Die Verwaltung bringt nun einen eigenen Vorschlag ein, für den alle vorliegenden Bausteine berücksichtigt und geprüft wurden. Dieser Entwurf der Kooperationsvereinbarung muss jedoch auch mit vielen Akteuren auf der Verwaltungsseite abgestimmt werden. Derzeit wird er auf der Arbeitsebene abgeschlossen und dann an die Hausleitungen zur Abstimmung weitergeleitet. Am 6.9. hat Stadtrat Schmidt die Initiativen zu einem Gespräch über die Inhalte der Kooperationsvereinbarung eingeladen. Herr Matthes erinnert noch einmal daran, dass es von Seiten der Zivilgesellschaft bei den letzten Foren zum Rathausblock das Signal gab, dass die inhaltliche Arbeit im Verfahren nicht blockiert wird, auch wenn es noch keine abgeschlossene Kooperationsvereinbarung gibt.

- Weitere Vertreter\*innen der Initiativen kritisierten, dass es sich weiterhin nicht um einen symmetrisch-kooperativen Prozess handelt, da bis zum heutigen Zeitpunkt durch die fehlende Kooperationsvereinbarung auch keine Gremienstrukturen vorhanden sind.
- Die Vertreter\*innen des Netzwerktreffens forderten mehr Zeit für die Aushandlung der Gremienstruktur und die Etablierung eines Zukunftsrats, da danach alle inhaltlichen Themen und Entscheidungen schneller und verbindlicher getroffen werden können. Eine Werkstatt zur Vorbereitung der AG Bau- und Nutzungskonzept wäre aus ihrer Sicht sinnvoll gewesen, um einen gemeinsamen Leitfaden zu haben.
- Seitens der Vertreter\*innen der Initiativen wurde auch die fehlende externe Evaluierung des Prozesses kritisiert.
- Positiv merkten die Initiativen an, dass die bisher in den AGs kooperativ erarbeiteten Ergebnisse qualitativ sehr gut waren. Es fehlt jedoch an Strukturen, die die erarbeiteten Inhalte sichern und diese wieder in den Prozess mit einspeisen, was zu Frustration auf ihrer Seite führt.
- Herr Matthes erläuterte, dass im Bau- und Nutzungskonzept die erarbeiteten Ergebnisse zusammengebracht und diskutiert werden.
- Stadtrat Schmidt erklärte, dass der zeitliche Handlungsdruck durch das Schaffen von verbindlichen Ergebnissen innerhalb der laufenden Legislaturperiode sehr hoch ist. Andererseits benötigt die Etablierung der Gremienstruktur noch etwas Zeit. Am 6.9. möchte er den Entwurf der Kooperationsvereinbarung mitbringen und inhaltliche Rückmeldung dazu geben. Er unterstützt einen modellhaften Prozess, möchte aber aufgrund des Zeitdrucks schon vor der Schaffung einer verbindlichen Gremienstruktur weitere inhaltliche Schritte erarbeiten. Bei einigen Veranstaltungsformaten im Prozess kann ggf. eine

externe Moderation hilfreich sein. Die grundsätzlichen Überlegungen, den gesamten Kooperationsprozess zu evaluieren, müssten noch konkreter diskutiert werden.

➔ Die Teilnehmer\*innen der AG einigten sich darauf, dass die vorgesehenen Punkte der Tagesordnung vorgestellt werden, um sich dann auf die Arbeitsweise und die nächsten Schritte in der AG zu verständigen.

## 1. Aufgaben und Ablauf der AG

- Frau Dannel erläuterte mögliche Aufgaben der zukünftigen AG vor:
  - Begleitung der Vorbereitung der Ausschreibung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowie der Koordination des Werkstattverfahrens
  - Teilnahme an der paritätisch besetzten Jury zur Auswahl des zu beauftragenden Büros
  - Inhaltliche Begleitung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowie des städtebaulichen Werkstattverfahrens
  - Rückkopplung und Vorbereitung öffentlicher Beteiligungsformate im Rahmen des Verfahrens

## 2. Ablauf Gesamtverfahren Bau- und Nutzungskonzept sowie städtebauliches Werkstattverfahren

- Frau Dannel stellte einen angestrebten Ablauf des Gesamtverfahrens sowie die nächsten Schritte und Akteure für das Bau- und Nutzungskonzept sowie das städtebauliche Werkstattverfahren vor. (Siehe Präsentation im Anhang)

### Diskussion

- Herr Weiß (SenSW IID) als Verantwortlicher für die Durchführung des städtebaulichen Werkstattverfahrens erläuterte, dass für das Verfahren im Rathausblock aus dem Werkstattverfahren beim Haus der Statistik gelernt werden soll. Es gibt zwischen den beiden Projekten eine Vielzahl an Gemeinsamkeiten. Das städtebauliche Konzept für das Haus der Statistik soll im Januar 2019 abgeschlossen sein. Da dort auch neue Wege beschritten werden, können wichtige Erfahrungen daraus genutzt werden.
- Weiterhin schlug er vor, die Ausschreibung zum Bau- und Nutzungskonzept von der zur Koordination des städtebaulichen Wettbewerbs zu entkoppeln, sodass es zwei separate und zeitlich versetzte Ausschreibungen gibt.
- Herr Schmidt führte aus, dass perspektivisch alle inhaltlichen Entscheidungen im Sanierungsgebiet Rathausblock von einem legitimierten Gremium (Zukunftsrat) begleitet werden. Er zog den Vergleich zum Haus der Statistik, wo eine Lenkungsrunde inhaltliche Entscheidungen stets im Konsens trifft. Da im Rathausblock derzeit noch keine solchen Strukturen geschaffen sind, müssen bis dahin andere Entscheidungswege zwischen den Verwaltungen, der Stadtgesellschaft und weiteren Akteuren verabredet werden.
- Ein Vertreter der Initiativen merkte an, dass bei den vorgestellten Akteuren, die im Verfahren involviert werden, neue Akteure fehlen. Es sollte in Vorbereitung auf das Bau- und Nutzungskonzept darüber diskutiert werden, wie weitere Akteure, z.B. Genossenschaften, als potenzielle Bauinteressierte oder das Verfahren beratend begleitende Institution in das Verfahren geholt werden können. Er kritisierte, dass durch die Auflagen hinsichtlich einer möglichen Weitergabe von nur 10% der Flächen in Erbbaupacht bestimmte Akteure sehr eingeschränkt seien.
- Herr Matthes stellte dar, dass vordergründiges Ziel eine Art „Angebotsplanung“ (Definition von Nutzungen und Baumassen) ist und jetzt noch nicht mit konkreten Nutzer\*innen verhandelt werden sollte. Jedoch können potenzielle Akteure bereits jetzt schon im Verfahren mitwirken.
- Herr Schmidt machte deutlich, dass auch bei der Aufteilung der Flächen (90% für landeseigene WBG, 10% Weitergabe an Dritte) noch diverse Entwicklungsspielräume für andere Akteure vorhanden sind, z.B. durch Generalmietverträge für gemeinwohlorientierte Projektträger. Jedoch müssen diese Entscheidungen noch nicht jetzt in der Phase des Bau- und Nutzungskonzepts getroffen werden, da zunächst Nutzungen und Flächenbedarfe definiert werden. Er stellte in Frage, ob eine offensive Einladung aller potenziellen Interessenten zum jetzigen Zeitpunkt zielführend wäre. Nach dem städtebauli-

chen Konzept bzw. können hier auch schon parallele Verfahren starten wird es ein möglichst niedrigschwellige Konzeptverfahren für Bauflächen geben, an dem sich weitere Akteure (z.B. Initiativen und Genossenschaften) mit ihren Konzepten zur Bebauung und Betriebsmodellen beteiligen können. Die genaue Form des Konzeptverfahrens muss noch konkretisiert und abgestimmt werden. Denkbar sind aber auch kooperative Prozesse mit Wohnungsbaugesellschaften oder ganz neue Trägergenossenschaften.

Er stellte kurz das neue Projekt LokalBau des Bezirks vor. Auf dieser neu zu etablierenden Plattform für Friedrichshain-Kreuzberg sollen modellhafte Kooperationen zwischen kommunalen (Landes- und Kommunalverwaltung, landeseigene Gesellschaften und Institutionen) und zivilgesellschaftlichen (Nutzer\*innen, Nachbar\*innen, zivilgesellschaftliche Entwickler\*innen und Träger\*innen) Akteuren angestoßen werden. Verschiedene Neubauprojekte im Bezirk sollen exemplarisch begleitet werden, darunter auch der Rathausblock. Die Ausschreibung für die Durchführung von LokalBau-Projekten wird in der nächsten Woche veröffentlicht, Ergebnisse der Studie sollen bis Ende des Jahres vorliegen.

- Der Vertreter der WBM stellt die Bereitschaft der WBM dar, neue Wege in der kooperativen Entwicklung und Verwaltung des Grundstücks zu gehen. Vordringliches Ziel für die WBM ist es, einen hohen Anteil an Mietwohnungsbau zu realisieren.

### 3. Verabredungen und Termine

#### Verabredungen

- Es wurde sich darauf verständigt, dass die AG Bau- und Nutzungskonzept weiter stattfinden soll.
- Folgende Themen wurden für die 2. AG am Mo 10.9.2018 verabredet:
  - Verfahren beim Haus der Statistik als Beispiel für städtebauliches Werkstattverfahren (Vorstellung durch WBM und BIM)
  - Vorstellung und Diskussion Prozessdesign Bau- und Nutzungskonzept und städtebauliches Werkstattverfahren Rathausblock zur Vorbereitung der Ausschreibung
- Die Vorstudie zu LokalBau sollte in der 3. AG am Do 27.9.2018 vorgestellt werden
- Sie wird durch S.T.E.R.N. an die AG verschickt.

#### Nächste AG Termine

- 10.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051 [**Der Termin am 04.09.2018 entfällt hierfür**]
- 27.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051

#### Weitere Termine

- Dragonale, So 02.09.2018, ab 14 Uhr Dragonerareal
- Hornstraßenfest, Sa 08.09.2018, ab 15 Uhr, Christuskirche
- Tag des offenen Denkmals, Führungen über das Dragonerareal, Sa+So 08.+09.09.2018
- AG Wohnen und Soziales, Di 11.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
- Forum Rathausblock, Di 25.09.18, 18-20 Uhr, BVV-Saal

#### Anlage

- PPT Gesamtverfahren Bau- und Nutzungskonzept sowie städtebauliches Werkstattverfahren

Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg



---

**Ablauf Gesamtverfahren Bau- und  
Nutzungskonzept sowie städtebauliches  
Werkstattverfahren**



---

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock
10/09/18
Seite 5

Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg



## Gesamtverfahren Sanierungsgebiet Rathausblock

---

**2017 - 2018**  
 Auftakt Dialogverfahren im Sanierungsgebiet  
 Arbeit an der gemeinsamen Kooperationsvereinbarung zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und  
 künftigen Eigentümerinnen  
 Grundlagenermittlung  
 Öffentliche Werkstätten, Thematische AGs  
 Vorbereitung Bau- und Nutzungskonzept und städtebauliches Werkstattverfahren

**2019**  
 Bau- und Nutzungskonzept  
 Städtebauliches Konzept  
 Konkretisierung der Sanierungsziele

**2020**  
 Konzeptverfahren für Flächenentwicklung  
 Architektur und Konzepte für Gebäude  
 Festsetzung B-Plan Dragonerareal

**2021 ff**  
 Verträge für Bebauung und Nutzungen auf dem Dragonerareal  
 Beginn Bauprojekte

---

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock
10/09/18
Seite 6

## Beteiligte Akteure

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

---

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg**

- Stadterneuerung
- weitere beteiligte Fachämter: u.a. Wirtschaftsamt, Kulturamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Bebauungsplanung

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**

- Referat Architektur, Stadtgestaltung und Wettbewerbe, II D
- Referat Städtebauförderung/ Stadterneuerung, IV C

**S.T.E.R.N. GmbH** → Sanierungsbeauftragte Rathausblock

**Zebra log** → Öffentlichkeitsarbeit im Sanierungsverfahren

**Stadtgesellschaft** → Bewohner\*innen, Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende, Initiativen und interessierte Einzelpersonen, Netzwerktreffen der Initiativen

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH** → Grundstücksverwaltung und -entwicklung

**Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM)** → Errichtung Sozialer Wohnungsbau

**Weitere Akteure**

- Landesdenkmalamt (LDA)
- Büro zur Erstellung des Bau- und Nutzungskonzepts und Koordination des städtebaulichen Werkstattverfahrens

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock
10/09/18
Seite 7

## Inhalte BNK und städtebauliches Werkstattverfahren

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

---

Grundlagenermittlung

- sektorale Gutachten und Studien: baukulturelles Erbe, Gewerbe und Kultur, Wohnen und Soziales

bis Ende  
2018

Bau- und Nutzungskonzept → was & wieviel

- Sektorale Themen (Wohnen, Soziales, Gewerbe, Kultur, Denkmalschutz, Verkehr, Klima, Grün) zusammenbringen, ihre Ergebnisse gegeneinander abwägen
- Aussagen zu Nutzungsarten und -intensitäten, Flächenbedarfen, Baumassen im Sinne eine Nutzungs-, Funktions- und Raumprogrammes
- Intensiver Abstimmungsprozess über Varianten

bis Mai  
2019

städtebauliches Werkstattverfahren → wie & wo

- Entwicklung von städtebaulichen Figuren, Raum- und Blickbeziehungen, Zonierungen, Funktionsmischungen, Gebäudehöhen und Bauphasen auf Grundlage der Vorgaben aus dem Bau- und Nutzungskonzept

bis  
Dezember  
2019

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock
10/09/18
Seite 8

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg **be** Berlin

### Begleitung Verfahrensschritte durch Stadtgesellschaft

<p>AG Bau- und Nutzungskonzept</p> <p>z.B. übliche Werkstatt</p> <p>z.B. mit Rundgang, Modelle</p> <p>z.B. Ausstellung+Präsentation Entwurfsstande</p> <p>z.B. mit Ausstellung</p>	<p><b>Sept/Okt 2018</b> Abstimmung gemeinsame Aufgabenstellung für Bau- und Nutzungskonzept und Koordination städtebauliches Werkstattverfahren</p> <p><b>Nov/Dez 2018</b> Ausschreibung, Vergabe</p> <p><b>Dez 2018</b> <b>Start Bau- und Nutzungskonzept</b> Auswertung sektoralen Studien, Klärung Flächenkonkurrenzen u. weitere Bedarfe, Zusammenführung der Rahmenbedingungen, Abwägung, Darstellung Varianten</p> <p><b>März 2019</b> Intensiver Abstimmungsprozess über Varianten eines Nutzungs- und Funktionskonzepts</p> <p><b>Mai 2019</b> Ausarbeitung städtebauliche Vorgaben als Grundlage für städtebauliches Konzept</p> <p><b>Juli 2019</b> <b>Start städtebauliches Werkstattverfahren</b> üblicher Auftakt</p> <p>Bearbeitung in mehreren Phasen mit Rückkopplung der Zwischenstände in üblichen Werkstätten</p> <p><b>Okt 2019</b> übliche Endpräsentation Jurysitzung</p> <p><b>Dez 2019</b> <b>Städtebauliches Konzept</b></p>	
---	---	--

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock 10/09/18 Seite 9

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg **be** Berlin

# Diskussion

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung | Sanierungsgebiet Rathausblock 10/09/18 Seite 10