

## ERGEBNISPROTOKOLL

### Expert\*innen-Workshop, 14.05.2018

Betreff: Expert\*innen-Workshop zur gewerblichen und kulturellen Entwicklung des Rathausblocks bzw. des Dragonerareals

- Begrüßung und Kurzvorstellung des Sanierungsgebiets sowie des Projekts „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock“
- Darstellung der Ziele des Expert\*innen-Workshops
- Inhaltlicher Austausch bzw. Diskussion:
  1. Innenstädtische Flächenbedarfe von gewerblichen und kulturellen Nutzung
  2. Attraktive Nutzungsmischung am Standort Dragonerareal
  3. Sonstiges
  4. Dragonerareal
- Zusammenfassung und Ausblick

TOP	INHALTE
Begrüßung und Kurzvorstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Begrüßung erfolgt durch Herrn Matthes (<i>Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg; Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Stadterneuerung, Stapl 217</i>).</li> <li>▪ Frau Nowak (<i>Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg; Leiterin der Wirtschaftsförderung</i>) bedankt sich bei den Mitgliedern des Beirats, der im Rahmen der Erarbeitung des bezirklichen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts gebildet wurde, für das erneute Zusammenkommen und die Mitwirkung am Expert*innen-Workshop.</li> <li>▪ Im Anschluss an eine kurze Vorstellung aller Teilnehmer*innen erfolgt die Vorstellung des Sanierungsgebiets sowie des Projekts „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse“ und seiner Ziele durch LOKATION:S: Neben der Verortung und Lage des Sanierungsgebiets werden die Rahmenbedingungen der angestrebten Entwicklung, aktuelle Nutzungen und zentrale Herausforderungen kurz dargestellt. Das Projekt „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse“ soll in Vorbereitung auf ein zu erstellendes Nutzungskonzept die gegenwärtige Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet sowie die bestehenden gewerblichen und kulturellen Flächenbedarfe erfassen. Es ist untergliedert in drei Leistungsbausteine:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bestandsaufnahme aller ansässigen Nutzungen im Rathausblock (<i>abgeschlossen</i>): Die bereits erhobenen Nutzungen werden kurz vorgestellt, insbesondere die Nutzungen auf dem Dragonerareal (Handwerk, Dienstleistung, Einzelhandel, Kunst und Kultur, öffentliche Einrichtung (Kiezraum) sowie Leerstände) werden anhand einer Karte dargestellt.</li> <li>2. Bestands- und Bedarfsanalyse der Betriebe und Einrichtungen auf dem sogenannten Dragonerareal (<i>abgeschlossen</i>): Hierfür wurde in Abstimmung mit der AG Gewerbe und Kultur ein Interviewleitfaden entwickelt und im Anschluss mit den 14 Mieter*innen vor Ort vertiefende Interviews zu ihren Unternehmen, den aktuell genutzten Flächen aus dem Areal sowie</li> </ol> </li> </ul>

	<p>bestehenden Flächenbedarfen und Verlagerungsmöglichkeiten geführt.</p> <p>3. Analyse der übergeordneten Bedarfe bzw. der Bedarfe der Nachbarschaft (<i>erfolgt gegenwärtig</i>): Es werden zum einen Telefoninterviews mit verschiedenen Expert*innen aus dem Bereich Kultur und Gewerbe und zum anderen der heutige Expert*innen-Workshop zur Ermittlung der übergeordneten Flächenbedarfe durchgeführt. Ergänzend dazu werden Methoden und ein Fragebogen zur späteren Befragung der Nachbarschaft entwickelt.</p>
<p>Darstellung der Ziele bzw. Leitfragen</p>	<p><b>1. Innerstädtische Flächenbedarfe von gewerblichen und kulturellen Nutzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Welche Flächenbedarfe sehen Sie im Bereich Gewerbe und Kultur innerhalb ihrer Branche?</li> <li>▪ Welcher der benannten Nutzung bzw. Bedarfe sind in innerstädtischer Lage stadtpolitisch wünschenswert oder erforderlich?</li> </ul> <p><b>2. Attraktive Nutzungsdurchmischung am Standort Dragonerareal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie kann eine zeitgemäße Nutzungsmischung für das Dragonerareal aussehen?</li> <li>▪ Welche zentralen Voraussetzungen (rechtlich, baulich, technisch usw.) gilt er frühzeitig mitzudenken?</li> </ul>
<p>Inhaltlicher Austausch: Innerstädtische Flächenbedarfe</p>	<p><b>Flächenbedarfe gewerblicher und kultureller Nutzungen im innerstädtischen Bereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe sind grundsätzlich schwer vorhersehbar bzw. wird die Ermittlung von konkreten Flächenbedarfen als schwierig eingeschätzt. Grundsätzlich besteht ein hoher Flächenbedarf in den innerstädtischen Lagen, insbesondere für Handwerk und kleinteilige Produktion.</li> <li>▪ Unterschiedliche Handwerksunternehmen haben große Probleme geeignete und bezahlbare Flächen im innerstädtischen Bereich zu finden. Zudem ist der Bestand vermehrt von Verdrängung bedroht. Dieses betrifft u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baunahes Gewerbe (Glaser, Tischlerei...),</li> <li>- Gewerbe im Bereich KFZ,</li> <li>- Gewerbe aus dem Bereich Reparatur und Service</li> </ul> </li> <li>▪ Zudem fehlt es an Lagerflächen, um beispielsweise Handwerkern mit Sitz am Stadtrand oder im Umland die Arbeit im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen und Wege zu ersparen. Solche Lagerflächen sollten verstärkt kompakt und in gestapelter Form konzipiert werden.</li> <li>▪ Die abgestimmte Entwicklung von Flächen für gewerbliche und kulturelle Nutzungen wird als sinnvoll erachtet, da Kooperationen und wirtschaftliche Zusammenhänge entstehen können.</li> <li>▪ Das bezirkliche Gewerbeflächenentwicklungskonzept gibt ebenfalls einen Überblick über bestehende Flächenbedarfe im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.</li> </ul> <p><b>Versorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es besteht die dringende Notwendigkeit gewerbliche Nutzung im innerstädtischen Bereich als Teil der Versorgung der Wohnbevölkerung langfristig zu sichern. Auch vor dem Hintergrund des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ spielt die Sicherung eine zentrale Rolle.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit gewerblichen Nutzung sind wirtschaftliche Wertschöpfungsketten, Arbeits- und Ausbildungsplätze verbunden. Diese Zusammenhänge gilt es dringend zu berücksichtigen und zudem die gewerblichen Betriebe vor der Verdrängung aus dem innerstädtischen Bereich zu schützen.</li> <li>▪ Entgegen der Planungen für soziale Infrastruktur oder Grünflächen gibt für eine gewerbliche Infrastruktur bzw. Daseinsvorsorge“ keine Richtwerte. Es wäre daher aus Sicht der Wirtschaftsförderung erstrebenswert derartige Versorgungsschlüssel in Bezug auf Wohneinheiten zu definieren</li> <li>▪ Prognosen auf StEP-Ebene für die zukünftige Entwicklung lokaler Bereiche abzugeben, ist grundsätzlich schwierig</li> </ul> <p><b>Verdrängung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verdrängung von gewerblichen Nutzung, insbesondere von produzierenden und lärmemittierenden Betrieben ist ein komplexer Prozess und hat sich im innerstädtische Bereich in den letzten Jahren weiter verstärkt.</li> <li>▪ Die Verdrängung findet einerseits durch Wohnnutzungen statt und andererseits auch durch „höherwertiges“ Gewerbe, d.h. dass z.B. Büronutzungen die Handwerksbetriebe verdrängen. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung der zahlreichen bestehenden Gewerbehöfe im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von zentraler Bedeutung.</li> <li>▪ Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen zur Entwicklung der gewerblichen Nutzerstrukturen und Verdrängungsprozessen keine Datengrundlagen vor, bisherige Versuche die Entwicklung zu erfassen, waren nicht erfolgreich.</li> <li>▪ Die Teilnehmer sehen eine bessere Datengrundlage als wesentliche Voraussetzung für die Bewertung der Verdrängungsprozesse, da man sich bisher nur auf Einzelfälle stützen kann. Solche Daten wären auch Voraussetzung für Maßnahmen zum Schutz des Gewerbes in zentralen Lagen der Stadt.</li> <li>▪ Die Zielstellung der Sicherung des Bestands am Standort wird vor diesem Hintergrund von allen Teilnehmern unterstützt.</li> </ul>
<p>Inhaltlicher Austausch: Dragonerareal</p>	<p><b>Ausgangslage:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Dragonerareal war bereits in der Vergangenheit ein Autostandort. Es kommt die Frage auf, ob und in wie weit für das Areal eine gewerbliche Entwicklung in diese Richtung erfolgen sollte.</li> </ul> <p><b>Erhalt des Bestandes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Ansatz, einen besonderen Fokus auf den Erhalt des Bestands der gewerblichen und kulturellen Betriebe auf dem Dragonerareal zu legen, wird sehr positiv bewertet.</li> <li>▪ Der Erhalt des gewerblichen und kulturellen Bestandes hängt dabei maßgeblich von den zukünftigen Mietkonditionen ab (Schaffung von preiswerten Gewerbeflächen).</li> </ul> <p><b>Prozess</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es gilt im weiteren Prozess die Frage des zukünftigen Eigentums an den Flächen bzw. des Entwicklers zu klären. Die weitere Konzeptentwicklung ist im wesentlichen von der Art der Entwicklung/</li> </ul>

	<p>Trägerschaft abhängig. Diesbezüglich ist eine Intervention der Stadt erforderlich. Die Ermöglichung und Sicherung der angestrebten Entwicklung könnte auch durch die Flächenvergabe über Erbbaurecht erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im weiteren Prozess zur Planung der zukünftigen Entwicklung des Dragonerareals sollte sich die (Landes-)Politik zu einem hohen Gewerbeanteil bekennen.</li> <li>▪ Innerhalb des dialogischen Prozesses kommt, beispielsweise innerhalb der AGs, die Frage auf, wer letztendlich die Entscheidungen innerhalb des Prozesses treffen wird: Angestrebt ist dabei eine gemeinsame Entscheidung (Politik, Initiativen, Zivilgesellschaft). Es sollte zudem eine Vision für die Entwicklung des Areals entworfen werden.</li> </ul> <p><b>Attraktive Nutzungsdurchmischung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Entwicklung des sogenannten Dragonerareals zu einem gemischtgenutzten Quartier im Sinne einer neuen „Kreuzberger Mischung“ wird begrüßt. Die Kombination der verschiedenen Nutzungen (Gewerbe, Kultur, Wohnen, Soziales) auf dem Areal bietet vielfältige Synergien, beispielsweise fungieren verschiedene Handwerker (Tischler, Glaser, ...) auch als Zulieferer für Künstler und Kulturschaffende.</li> <li>▪ Die Kombination verschiedener Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) innerhalb eines Gebäudes wird in Bezug auf störendes Gewerbe sehr kritisch betrachtet. Es wird eine Zonierung des Areals (Gewerbe, Wohnen, Mischnutzung usw.) als sinnvoller erachtet.</li> <li>▪ Die Mischung auf Gebäudeebene kann aufgrund der Emissionen und weiterer Beeinträchtigungen vielfach zum „Tod des Gewerbes“ führen. Dieses gilt nach Einschätzung einzelner Teilnehmer auch für die Mischung von Kultur und Gewerbe.</li> <li>▪ Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (gemäß § 6a BauNVO) sollte im Sinne einer attraktiven Nutzungsdurchmischung bei der Planung des Dragonerareals in Betracht gezogen werden.</li> <li>▪ Um den Konflikten bei einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnen vorzubeugen, sollten technische Maßnahmen (Schallschutz) von Beginn an berücksichtigt werden. Zudem könnten kulturelle und ruhige (nicht emittierende) gewerbliche Nutzung als „Puffer“ zu den Wohnbereichen dienen.</li> <li>▪ Es gilt das Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen vor dem Hintergrund der anhaltenden Verdrängung von gewerblichen Nutzungen und der Flächenknappheit zu überdenken. Derzeit wird das Dragonerareal zu 100 % gewerblich genutzt, zukünftig sollen es nur noch 40% sein.</li> <li>▪ Die Übernahme des sogenannten Dragonerareals durch das Land ist ein Glücksfall, es sollte jetzt jedoch zeitnah Klarheit über die Nutzung der Flächen erzielt werden. Es bedarf auch eines politischen Signals, insbesondere vor dem Hintergrund des Drucks auf dem Wohnungsmarkt, das Gewerbe in der Innenstadt gesichert werden soll und welche Rolle das Dragonerareal dabei spielt.</li> </ul>
--	--

	<p><b>Planung und Gestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzigartigkeit des Denkmals (Ensemble) wird betont, dieses gilt es zu berücksichtigen und zu erhalten. Zugleich schränken die denkmalgeschützten Bauten jedoch auch die Entwicklungsmöglichkeiten und das realisierbare Bauvolumen erheblich ein. Die Beibehaltung der beiden U-Formen ist der Stadtplanung und Denkmalpflege wichtig.</li> <li>▪ Die Verdichtung des Areals wird, insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage, als sinnvoll bzw. notwendig eingeschätzt.</li> <li>▪ Die Geschossigkeit spielt bei der Planung eine zentrale Rolle: Sollte man sich an die Berliner Traufhöhe anpassen oder kann man ggf. höher bauen? Hinsichtlich der Geschossigkeit wird auf das Rathaus als Bezugspunkt hingewiesen, dessen Höhe sollte nicht überschritten werden.</li> <li>▪ Eine geschossweise Anordnung des Gewerbes wird als erforderlich angesehen. Verschiedene gute Beispiele zeigen, dass auch größere Teile des Handwerks hierfür geeignet sind, d.h. in entsprechend ausgestatteten Obergeschossen (Traglast, Lastenaufzüge, Be- und Entlüftung) produzieren können. Hier wird auf die Beispiele aus den Lernlaboren, u.a. den Handwerkerhof in Hamburg-Ottensen, verwiesen.</li> <li>▪ Der Fokus sollte im Zuge des weiteren Prozesses wieder mehr auf die baulichen Aspekte gelegt werden. Aufgrund der Rahmenbedingen (Denkmal usw.) sind die Optionen nicht unbegrenzt.</li> <li>▪ Es wurde auf den studentischen Wettbewerb zum Dragonerareal hingewiesen, welcher zum Teil interessante bauliche Lösung vorsieht.</li> <li>▪ Im weiteren Verfahren sollte noch stärker betrachtet werden, welche Infrastrukturen das Gewerbe in Zukunft braucht: Fuhrparks, E-Mobility, Lager, ...</li> <li>▪ Es stellt sich zudem die Frage, ob es möglich ist eine Positivliste zur Ansiedlungssteuerung für einen möglichen Handwerkergewerbebehof o.ä. zu erarbeiten, um die Nutzungsmischung gezielt zu entwickeln und zu sichern.</li> </ul>
<p>Zusammenfassung und Ausblick</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die wesentlichen Punkte des Workshops wurden durch LOKATION:S abschließend zusammengefasst.</li> <li>▪ Zudem weißt LOKATION:S auf die Abschlusspräsentation des Projektes am 09.07.2018 hin und bedankt sich bei den Teilnehmer*innen für das Mitwirken an dem Workshop.</li> <li>▪ Frau Nowak berichtet von den laufenden Vorbereitungen des Bezirks zum Aufbau eines Gewerbeflächenmanagements, das auch eine der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept empfohlenen Maßnahmen war. Ein solches Gewerbeflächenmanagement sollte auch durch einen Beirat kontinuierlich begleitet werden, wofür der bestehende Kreis genutzt werden könnte, und Frau Nowak wird bei Zustandekommen des Projekts auf die Beiratsmitglieder zukommen.</li> </ul>