

Sanierungsgebiet Rathausblock

Forum Rathausblock

Dienstag, 17.07.2018 18.00 – 20 Uhr
Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.1 / Stand: 24.07.2018 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

0. Begrüßung und Ziel der Veranstaltung
<ul style="list-style-type: none">• Der Moderator Jan Korte von Zebralog begrüßte alle Anwesenden zum zweiten öffentlichen Forum Rathausblock. Das neue zweistündige Format dient dem übergeordneten Informationsaustausch zum gesamten Sanierungsverfahren.• Zebralog stellte den zeitlichen Ablauf mit den einzelnen Themen vor. Als weiteres Thema wurde der aktuelle Stand zur Sicherung des Gewerbes auf dem Dragonerareal von einem Teilnehmer eingebracht.• Ca. 40 Anwesende waren der Einladung zum Forum gefolgt: Anwohner*innen, Vertreter*innen von Initiativen, engagierte und interessierte Einzelpersonen, Vertreter*innen des Bezirksamts, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der BIM, der WBM, des Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. und des für Öffentlichkeitsarbeit zuständigen Büros Zebralog.• Alle Protokolle der Foren, Präsentationen sowie das aushängende Schaubild werden auf der Transparenzplattform www.berlin.de/rathausblock-fk veröffentlicht.
1. Informationen zur Grundstücksübertragung des Dragonerareals an das Land Berlin
<ul style="list-style-type: none">• Herr Krüger von der BIM stellte den ihm bekannten Sachstand dar. Sobald der Grundstückstauschvertrag zwischen dem Land Berlin und der BlmA unterzeichnet ist, kann das Dragonerareal in das Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) übertragen wird, welches von der BIM verwaltet wird. Im Hauptstadtfinanzierungsvertrag war vereinbart, dass bis zum 30.06.2018 der Grundstückstausch vollzogen werden sollte. Der Vertrag ist aber bisher noch nicht unterzeichnet, da es von Seiten der BlmA noch Klärungsbedarf gibt, in wieweit die derzeit laufende Beschwerde der Beihilfe, die der frühere Kaufinteressent Arne Piepgras bei der EU eingereicht hat, Auswirkungen auf die Grundstücksübertragung hat.• Bei einem gemeinsamen Termin in der letzten Woche mit der Senatorin Lompscher und Senator Kollatz-Ahnen, Stadtrat Florian Schmidt, der BIM und der WBM wurde deutlich gemacht, dass das Land Berlin davon ausgeht, dass diese Beschwerde das Verfahren nicht gefährdet. Aus der Presse war zu entnehmen, dass die EU die Beschwerde bereits u.a. wegen eines Formfehlers abgelehnt hat, Herr Piepgras jedoch eine erneute Beschwerde eingelegt hat.• Das Land Berlin ist dennoch zuversichtlich, dass der Grundstückstauschvertrag noch in diesem Jahr unterzeichnet wird. Daher werden alle Vorbereitungen für die Grundstücksentwicklung wie geplant weitergehen.• Baustadtrat Schmidt ergänzt, dass die Grundstücksübertragung unter bestimmten Auflagen hinsicht-

lich der möglichen Weitergabe von Flächen verlaufen wird. Der Hauptstadtfinanzierungsvertrag (HFV) legt fest, dass die Übertragung des Grundstücks nur an das Land Berlin oder eine privatrechtliche Gesellschaft / privatrechtliches Unternehmen mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Berlin erfolgen darf. Aus dieser Situation heraus wurde bestimmt, dass eine Weitergabe von nur 10% der Gesamtfläche durch Erbbaurecht an Dritte möglich ist. Das Erbbaurecht soll auch für die WBM gelten. Mit einer Weitergabe von Flächen in Erbbau erhält die Erbbaunehmer*in eigentumsgleiche Rechte, weshalb aus Sicht der BImA bereits die 10%-Regelung ein Zugeständnis bedeutet. Eine Übertragung von Grundstücken durch die BImA ist üblicherweise mit einer Zweckbindung und daran anknüpfenden Auflagen verbunden. Dies sei z.B. beim Haus der Statistik auch der Fall.

- Die Forderung des Bezirks nach einer Erhöhung dieses Flächenanteils auf 30-50%, die Stadtrat Schmidt in einem Brief an Senator Kollatz-Ahnen formuliert hat, scheint bei der aktuellen Verhandlungslage mit dem Bund nicht verhandelbar zu sein. Aus diesem Grund plädierte Stadtrat Schmidt dafür, sich auf das Finden von kreativen Lösungen zu konzentrieren, die koproduktive und selbstverwaltete Konzepte möglich machen.
- Als Beispiel hierfür nannte er zeitgebundene Generalmietverträge, die durch die BIM oder WBM mit verschiedenen Trägern abgeschlossen werden können. Hier gäbe es dann nicht nur Spielräume für Selbstverwaltung, sondern auch die bauliche Ausgestaltung der Gebäude. Dies setzt Offenheit seitens der BIM und WBM für solche kooperativen Konstellationen voraus. Ein konkretes Beispiel: Eine Gruppe möchte ein Haus in Erbbaupacht bauen und schließt dafür einen Vertrag mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. In diesem „Huckepackvertrag“ wird festgelegt, dass die Gruppe selber die Konzeption des Gebäudes und die anschließende Nutzung mitbestimmen oder sogar als Bauträger fungieren darf. Solche Konzepte werden derzeit schon durch die WBM mit einem karitativen Träger umgesetzt.
- Herr Helbig (WBM) erläuterte, dass die WBM offen für zukunftsorientierte Wohnprojekte mit besonderen Wohnformen ist und gerne mit Trägern zusammenarbeiten möchte. Partizipation ist im Bereich Neubau ohnehin unabdingbar. Des Weiteren wies er noch einmal auf die Einladung der WBM zum Thema kommunale Wohnungsbaugesellschaften und WBM im Speziellen hin (siehe Termine am Ende des Protokolls).
- Auf die Frage nach weiteren möglichen Setzungen in dem Grundstückstauschvertrag, z.B. zum Thema Gewerbe, insbesondere dem störenden Gewerbe, erklärte Stadtrat Schmidt, dass nach seinem Kenntnisstand die Zweckerklärung, die gemäß HFV durch den Senat abgegeben wurde, gilt. Diese sieht ein Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von 1,8 vor. Auch von Senator Kollatz-Ahnen (SenFin) ist keine grundlegende Ablehnung eines Gewerbeanteils auf dem Gelände bekannt.
- Herr Matthes ergänzte für das Bezirksamt, welches für die Sanierungsdurchführung zuständig ist, dass in den Sanierungszielen, die aus den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden, eine Aufteilung von ca. 60 % Wohnen und 40 % Gewerbe angestrebt wird.
- Frau Janke (SenSW) verwies darauf, dass weder der Bezirk noch SenSW an den Verhandlungen zur Grundstücksübertragung beteiligt sind.

2. Stand der Kooperationsvereinbarung

- Frau Janke (SenSW) fasste den aktuellen Stand der Kooperationsvereinbarung zusammen. Die Arbeitsgruppe Kooperationsvereinbarung traf sich bis Ende April regelmäßig, erarbeitete und diskutierte über Textbausteine. Dieses Verfahren stellte sich allerdings auch durch viele Rückkopplungsschleifen als sehr zeitaufwendig und kompliziert dar, weswegen die Initiativen des Vernetzungstreffens Ende April

entschieden, einen eigenen Entwurf einer Kooperationsvereinbarung zu erarbeiten und diesen bis Ende Mai vorzulegen. Diese Frist verlängerten sie noch einmal bis Ende Juni. Derzeit liegen die Kapitel Präambel, Gremienstrukturen und Bodenpolitik vor. Von Einzelpersonen der AG, die nicht im Vernetzungstreffen sind, wurden bis Anfang Juni ein Entwurf einer Kooperationsvereinbarung sowie Textbausteine zu Kapiteln vorgelegt. Diese wurden mit Senatorin Lompscher und Stadtrat Schmidt besprochen.

- In einer gemeinsamen Abstimmung zwischen Stadtrat Schmidt, Senatorin Lompscher und Senator Kollatz-Ahnen wurde dann entschieden, dass alle von den Initiativen eingebrachten Themen sehr wichtig sind, jedoch in der vorliegenden Tiefe nicht unterschriftsreif sind. Die Kooperationsvereinbarung wird daher jetzt durch SenSW und BA in einem zweistufigen Prozess organisiert, um möglichst bald zu einem ersten Abschluss der Vereinbarung zu kommen und eine arbeitsfähige Gremienstruktur zu etablieren.
- In einer ersten Stufe sollen zunächst alle zum derzeitigen Stand des Verfahrens relevante Aspekte festgelegt werden:
 1. Ziele und Leitbild des Sanierungsverfahrens,
 2. Regeln und Gremienstrukturen der Kooperation
 3. Zeitplan und Meilensteine.
- In der zweiten Stufe sollen dann im Verlauf des Verfahrens weitere Konkretisierungen zu Themen vereinbart werden, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt und damit noch nicht verhandelbar sind. Die zum Teil schon vorliegenden Formulierungen von Seiten der Zivilgesellschaft bilden die Grundlage für die weitere Konkretisierung und werden in den bis dahin etablierten Gremien diskutiert und abgestimmt.
- Um einen Abschluss der Kooperationsvereinbarung möglichst bis Ende September zu realisieren, wird die Verwaltung aus den vorliegenden Texten einen Entwurf für die erste Stufe der Vereinbarung vorlegen, der mit den Leitungen SenSW, SenFin, BA, BIM und WBM abgestimmt ist.
- Von Seiten der Initiativen wird darauf verwiesen, dass sie bisher noch keine Stellungnahme der Politik zu deren politischen Forderungen der Initiativen erhalten haben und sie nicht verstehen, warum es jetzt einen eigenen Entwurf einer Kooperationsvereinbarung seitens der Verwaltung geben soll.
- Frau Janke erläuterte noch einmal, dass der Entwurf bisher vorliegende Texte berücksichtigt und diese auf Vereinbarkeit geprüft werden. Weiterhin wird es in Kürze eine gemeinsame Stellungnahme von SenSW, SenFin, BA, BIM und WBM auf den Forderungskatalog der Initiativen geben. Diese wird den Initiativen zugesendet und auf der Transparenzplattform veröffentlicht. In diesem Schreiben wird auch Stellung zu den vorgelegten Entwürfen genommen und das weitere Vorgehen erläutert.
- Stadtrat Schmidt erklärte, dass es zwei große Akteure – die Verwaltung mit ihren Organen auf der einen und die Zivilgesellschaft auf der anderen Seite - gibt. Die Entscheidung der Vertreter*innen der Zivilgesellschaft in der AG war es, selbständig einen Entwurf zu erarbeiten. Nach Vorliegen der ersten Kapitel ist es nun die Entscheidung der Verwaltung, ebenfalls einen Entwurf zu erstellen. Die Inhalte der Kooperationsvereinbarung sollen in einem, tlw. späteren, Verhandlungsprozess zustande kommen. Die Etablierung eines handlungsfähigen Gremiums sieht er dazu als Schlüssel, um arbeitsfähig zu werden und diese beiden Lager ein Stückweit anzunähern.
- Einige Teilnehmer formulierten Unbehagen für die zukünftige Zusammenarbeit, da die Auflagen der Grundstücksübertragung nicht transparent kommuniziert wurden.
- Herr Krüger (BIM) merkte an, dass viele Forderungen der Initiativen bereits gesichert sind. Das Grundstück wird nicht meistbietend verkauft, sondern für die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen an das Land Berlin übertragen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Regelungen beim Erbbaurecht nachvoll-

ziehbar, da Erbbaurecht als eigentumsgleiches Recht angesehen wird. Der Bund gibt Kommunen Grundstücke, wenn diese dazu einen Zweck erklären – in diesem Fall ist das der geförderte Wohnungsbau. Mit der Zweckerklärung will das Bund auch zugesichert haben, dass diese Grundstücke nicht weiterveräußert werden. Deshalb ist eine Weitergabe an Dritte im Erbbaurecht auch etwas anderes als die Weitergabe an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft im Erbbaurecht, die zu 100 Prozent dem Land oder Berlin gehört.

- Herr Schmidt ergänzte, dass gerade eine Studie zum Thema: „LokalBau - Eine Strategie für gemeinwohlorientierte und experimentelle Immobilienentwicklung für viele“ in Friedrichshain-Kreuzberg erstellt wurde. Das Ziel des Bezirks ist dabei für mehrere Quartiere aber auch einzelne Immobilien eine gemeinwohlorientierte Entwicklung mit maximaler Kooperation. In diesem Sinne geht es auch im Rathausblock darum, Spielräume für selbstverwaltete gleichzeitig kommunale Modelle auszuloten, die gemeinsam mit BIM und WBM entwickelt und umgesetzt werden.
- Herr Helbig von der WBM bekräftigte, dass die WMB für die Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere steht und offen für neue Modelle ist.
- Mehrere Vertreter von Initiativen plädieren dafür, sich in diesem Sinne nun darauf zu konzentrieren, unter den nun bekannten Bedingungen zukunftsfähige Lösungen zu finden, die eine größtmögliche Mitgestaltung durch die Zivilgesellschaft, auch im Sinne einer eigenen Trägerschaft, zulassen.
- Herr Schmidt führte aus, es sei auch die Gründung einer siebten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft für Sonderprojekte in Berlin derzeit in Diskussion und perspektivisch denkbar.

3. Verfahrensschritte für das Bau- und Nutzungskonzept und das städtebauliche Werkstattverfahren

- Frau Dannel (Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N.) stellte für die nächsten Schritte in der Entwicklung des Dragonerareals den aktuellen Zeitplan, die Inhalte des Bau- und Nutzungskonzepts und des anschließenden städtebaulichen Werkstattverfahrens, die daran beteiligten Akteure sowie die Einbindung der Zivilgesellschaft vor (siehe Präsentation im Anhang).
- Um diese anstehenden Schritte gemeinsam zu vertiefen und das Verfahren wie bei den bisherigen Themen der Grundlagenermittlung durch die Zivilgesellschaft intensiv zu begleiten, wird die Gründung einer neuen AG Bau- und Nutzungskonzept vorgeschlagen, welche sich Ende August zum ersten Mal treffen soll. Dazu wird es eine gesonderte Einladung geben.
- Auf Rückfragen zur vorgeschlagenen Verfahrensart erläuterte Herr Matthes (BA), dass damit das größtmögliche Maß an Beteiligung der Zivilgesellschaft gegeben ist. Gleichzeitig soll eine hohe Qualität der teilnehmenden Büros sichergestellt werden.
- Bedenken, dass die noch offene Grundstücksübertragung und die Beschwerde wegen Beihilfe von Herrn Piegras den vorgesehenen Zeitplan negativ beeinflussen, teilten die Vertreter*innen der Verwaltung und der BIM nicht.

4. Berichte aus den Arbeitsgruppen

- Die Berichte aus den Arbeitsgruppen mussten aus zeitlichen Gründen entfallen.
- Informationen dazu werden aber auf der Transparenzplattform und in den nächsten Newslettern veröffentlicht.

5. Termine

- **Das nächste Forum Rathausblock findet am** Dienstag, den 25.09.2018, von 18 bis 20 Uhr im BVV-Saal statt.

Weitere Termine im Sanierungsverfahren:

- **AG Gewerbe und Kultur**
Di, 31.07.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
- **AG Wohnen und Soziales**
Di, 11.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
- **AG Bau- und Nutzungskonzept**
Di, 28.08.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
Di, 04.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
Do, 27.09.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051

Weitere Veranstaltung in und um den Rathausblock

- **Dragonale 2018** [Nachbarschaftsinitiative Dragopolis]
So, 02.09.2018, auf dem Dragonerareal
- **Kiezwoche und Hornstraßenfest** [Kiezbündnis Kreuzberg]
Fr 31.8.-Sa 8.9., Abschluss am Sa, 08.09.2018, 14-19 Uhr Hornstraßenfest
- **Tag des offenen Denkmals** auf dem Dragonerareal
Sa, 08.09.2018, 14 Uhr Einstige Kaserne als Lernlabor des Denkmalschutzes [E. Elfert]
So, 09.09.2018, 12 Uhr Musikalisch geschichtlicher Spaziergang [Dragopolis]
14 Uhr Kaserne als steinernes Dokument von Krieg und Frieden [E. Elfert]
16 Uhr Kaserne als Baudenkmal der Automobilität und Moderne [E. Elfert]
- **Einladung zum Kennenlernertermin bei der WBM**
Mi, 29.08.2018, 18 Uhr im Heizhaus im Hof der WBM, Dircksenstraße 38

Anlage

- Präsentation „Bau- und Nutzungskonzept und Werkstattverfahren für ein städtebauliches Konzept für das Dragonerareal“

Sanierungsgebiet Rathausblock

**Bau- und Nutzungskonzept und
Werkstattverfahren für ein
städtebauliches Konzept für das
Dragonerareal**

Sanierungsgebiet Rathausblock | 17. Juli 2018

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

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

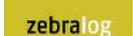


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

- 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

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

städttebauliches 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

