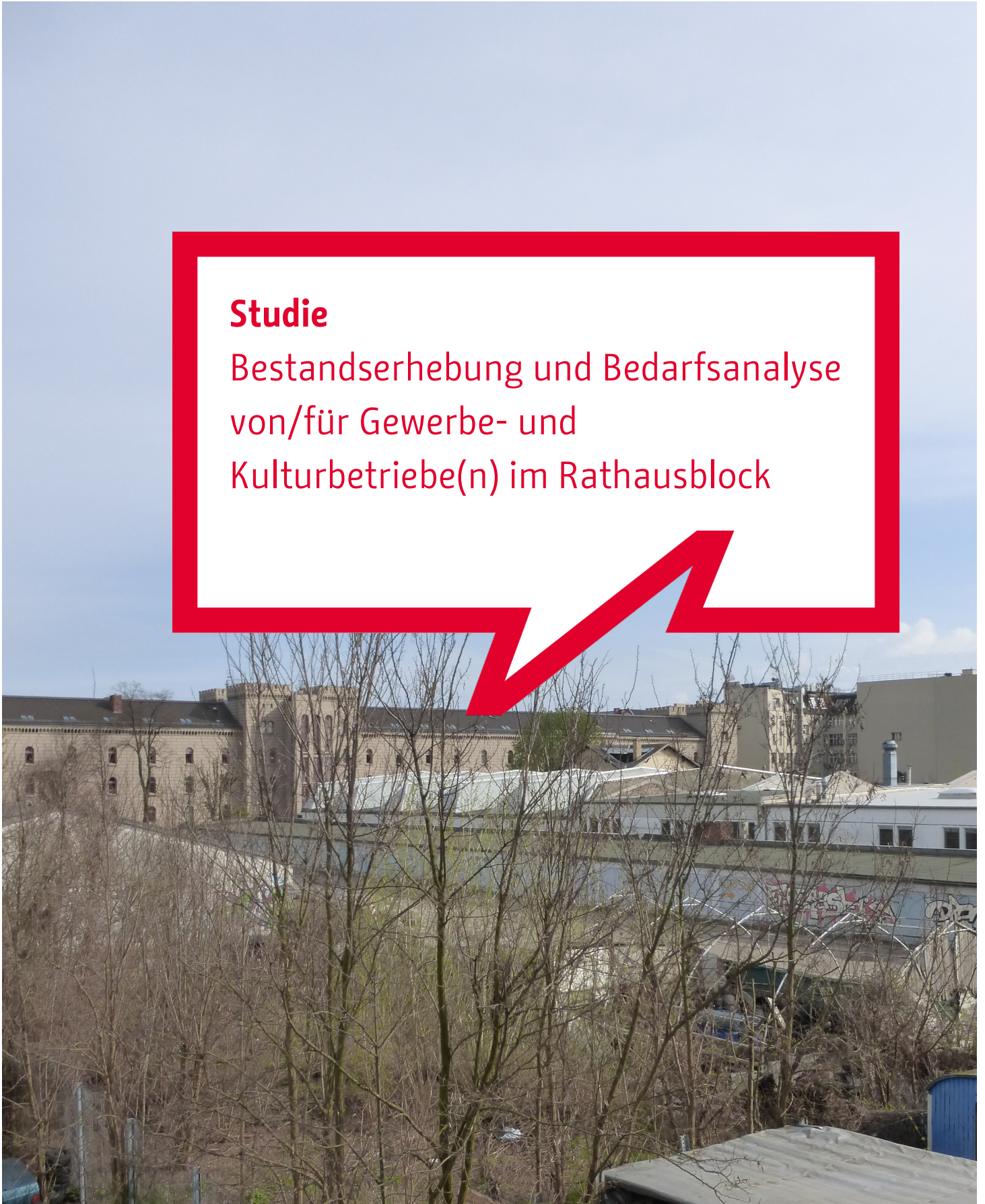


## **Studie**

Bestandserhebung und Bedarfsanalyse  
von/für Gewerbe- und  
Kulturbetriebe(n) im Rathausblock



# Impressum

## Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung  
Yorckstraße 4-11  
10965 Berlin

Alexander Matthes

unter Mitwirkung der AG Gewerbe und Kultur

## Auftragnehmer

# LOKATION:S

Partnerschaft für Standortentwicklung  
Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure

Sanderstraße 29/30  
12047 Berlin  
Telefon: 030/499 05 180  
Fax: 030/698 15 881  
E-Mail: [mail@lokation-s.de](mailto:mail@lokation-s.de)  
Internet: [www.lokation-s.de](http://www.lokation-s.de)

Bearbeitung: Torsten Wiemken, Lena Schilling

Berlin, August 2018

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Bestandserhebung des Sanierungsgebietes Rathausblock.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Zusammenfassung der zentralen Aussagen aller ansässigen Mieter*innen auf dem sogenannten Dragonerareal.....</b>	<b>16</b>
<b>4 Übergeordnete Bedarfe der Nachbarschaft.....</b>	<b>19</b>
4.1 Darstellung der zentralen Ergebnisse aus den telefonischen Expert*innen-Interviews sowie dem Expert*innen-Workshop.....	19
4.2 Praxisbeispiele zu verschiedenen Beteiligungs- und Befragungsmethoden zur Einbindung und Befragung der Nachbarschaft.....	26
<b>5 Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>32</b>
<b>6 Ausblick .....</b>	<b>37</b>
<b>7 Quellenverzeichnis.....</b>	<b>38</b>
<b>Anhang A (öffentlicher Teil).....</b>	<b>39</b>
Ausblick hinsichtlich weiterer Bedarfe auf dem sogenannten Dragonerareal .....	39
Beschlüsse .....	40
Interviewleitfaden: Bestandserhebung und -analyse Dragonerareal .....	52
Interviewleitfaden zur Ermittlung von gewerblichen und kulturellen Bedarfen und Entwicklungsperspektiven für das Sanierungsgebiet Rathausblocks.....	54
Fragebögen zur Erfassung der Bedarfe der Nachbarschaft .....	55
Ergebnisprotokoll: Expert*innen-Workshop .....	57
Ergebnisprotokoll: 8. AG Gewerbe und Kultur.....	61
<b>Anhang B (nicht öffentlich).....</b>	<b>64</b>
Tabellarischer Überblick aller Nutzungsarten im Sanierungsgebiet Rathausblock .....	64
Steckbriefe zu den ansässigen Mieter*innen auf dem sogenannten Dragonerareal.....	68
Protokolle der telefonischen Expert*innen-Interviews.....	106
Tabellarische Übersicht der Ergebnisse der Gewerbebefragung auf dem Dragonerareal .....	127
Verlagerungsfähigkeit der Unternehmen (Karte) .....	131

# 1 Einleitung

## ***Anlass der Studie***

Der Rathausblock im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde im Juli 2016 vom Senat des Landes Berlin als Sanierungsgebiet sowie als Fördergebiet im Rahmen des Stadtbauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung des Rathausblocks und insbesondere des sogenannten Dragonerareals zu einem gemischten und urbanen Quartier, das sowohl Raum für gewerbliche und kulturelle Nutzungen als auch bezahlbaren Wohnraum bietet. Die Vorbereitende Untersuchung (VU) vom August 2015 bildete die Grundlage für diese Festsetzung. Das im Rahmen der VU erarbeitete Leitbild hält dabei unter anderem die Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit fest. Zudem soll die soziale Mischung gewahrt werden sowie eine Stärkung der städtebaulichen Identität erfolgen. Daraus wurde die Zielsetzung abgeleitet das Gewerbe und die ansässigen Handwerksbetriebe auf dem sogenannten Dragonerareal langfristig zu sichern und die Ansiedlung weiterer Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnen, auf die Bestandsnutzungen abzustimmen, um somit möglichen Konflikten vorzubeugen.

Darüber hinaus bezieht die VU Stellung zu möglichen Flächenanteilen hinsichtlich der Nutzungen auf dem sogenannten Dragonerareal, dabei wird ein Flächenverhältnis von 60:40 für Wohnen und Gewerbe festgehalten. Zentrale Bedeutung bei der Entwicklung des sogenannten Dragonerareals kommt zudem der denkmalgeschützten Bausubstanz und der Gesamtanlage der ehemaligen Dragonerkaserne zu.

Die genannten Rahmenbedingungen, die bereits erhobenen Konzepte und Daten (VU) sowie die Zielstellung des Sanierungsgebietes bildeten den Rahmen für die Erarbeitung der vorliegenden Studie „Bestanderhebung und Bedarfsanalyse von/für die Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock“.

## ***Kurze Einordnung des Gebietes***

Das Sanierungsgebiet „Rathausblock“ wird durch die Obentrautstraße im Norden, den Mehringdamm im Osten, die Yorkstraße im Süden und die Großbeerenstraße im Westen begrenzt. Das 13,5 Hektar große Sanierungsgebiet, zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage und die hervorragende Anbindung an das Berliner U-Bahn-Netz (U-Bahnhof Mehringdamm und Hallesches Tor) aus.

Das Gebiet wird durch die Blockrandstruktur sowie die als Gesamtanlage geschützten Bauten der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne im Blockinneren geprägt. Eine ausführliche Beschreibung des Gebiets sowie der Rahmenbedingungen sind in den VU festgehalten (siehe Seite 7-87).

## ***Zielsetzung und Leistungsbausteine der Studie***

Die vorliegende Studie untersucht, in Vorbereitung auf ein zu erstellendes Bau- und Nutzungskonzept sowie ein nachfolgendes kooperatives Verfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts zur zukünftigen Entwicklung des Dragonerareals mit Umgebung, den Nutzungsbestand sowie die zukünftigen Flächenbedarfe für die Bereiche Gewerbe und Kultur. Das Ziel der Fachstudie ist es, das bestehende Gewerbe und die Kulturnutzungen im Rathausblock unter besonderer Berücksichtigung der Bestandssituation auf dem sogenannten Dragonerareal und der Anforderungen der Nutzer\*innen zu erfassen und zu dokumentieren sowie eine Bestandsanalyse durchzuführen.

Die Erhebung der Studie erfolgte im regelmäßigen Austausch mit der Arbeitsgruppe (AG) Gewerbe und Kultur, die sich im Rahmen des Prozesses des Sanierungsgebietes gegründet hat und sich mit der zukünftigen gewerblichen und kulturellen Nutzung des Sanierungsgebiets auseinandersetzt sowie vor allem für die auf dem sogenannten Dragonerareal ansässigen Nutzer\*innen einsetzt. Die regelmäßigen Sitzungen der AG Gewerbe und Kultur wurden für den Austausch mit den Teilnehmer\*innen genutzt, um Zwischenstände vorzustellen, Abstimmungen zur Vorgehensweise zu treffen oder auch Inhalte in Form eines Workshops zu erarbeiten.

Um eine Übersicht über die Fachstudie zu gewährleisten, werden im Folgenden die drei Bausteine dargelegt:

- *Baustein 1:* Bestandsaufnahme für den gesamten Rathausblock Dieser Baustein umfasst die systematische Erfassung aller gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie der Leerstände im gesamten Sanierungsgebiet Rathausblock. Die Auswertung des Bausteins erfolgt in Form von Diagrammen und Nutzungskarten im Kapitel 2.
- *Baustein 2:* Bestands- und Bedarfsanalyse der Betriebe und Einrichtungen auf dem sogenannten Dragonerareal

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bausteins wurden ausführliche Interviews mit den ansässigen Mieter\*innen auf dem sogenannten Dragonerareal durchgeführt. Zentrale Bestandteile der persönlichen Gespräche waren unter anderem die Bedarfe der Inhaber\*innen bzw. der Unternehmen, detaillierte Informationen über das Unternehmen und den jeweiligen Standort, Angaben zu den Mietkonditionen sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven. Der Leitfaden für die Gespräche wurde vorab mit den Teilnehmer\*innen der AG Gewerbe und Kultur abgestimmt (siehe Anhang A).

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus diesen vertiefenden Interviews wurden in Form von detaillierten Steckbriefen für die jeweils befragte Nutzung festgehalten. Die Steckbriefe befinden sich im nicht-öffentlichen Anhang dieser Studie, da die erfassten Informationen der Vertraulichkeit und dem Datenschutz unterliegen. Eine Zusammenfassung der Interviews aller ansässigen Mieter\*innen und die daraus hervorgehenden Hauptaspekte und Herausforderungen erfolgt im Kapitel 3.

- *Baustein 3:* Analyse der Bedarfe hinsichtlich gewerblicher und kultureller Betriebe und Einrichtungen in der Nachbarschaft

Um die übergeordneten Bedarfe für das Sanierungsgebiet herauszuarbeiten, wurde zum einen ein Workshop mit Multiplikatoren und Stakeholdern aus dem Bereich Gewerbe und zum anderen verschiedene Telefoninterviews mit Multiplikatoren und Stakeholdern aus dem Bereich Kultur durchgeführt. Hierfür wurden gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur aus verschiedenen Bereichen bzw. Branchen Vertreter\*innen und Expert\*innen ausgewählt und anschließend von LOKATION:S befragt.

Die Grundlage der telefonischen Gespräche und des Workshops bildete einen Leitfaden mit den beiden Themenschwerpunkten „übergeordnete Bedarfe“ und „attraktive Nutzungsdurchmischung“ (siehe Anhang A). Im Kapitel 4.1 werden die zentralen Aussagen aus dem Workshop und den Interviews zu den beiden Themenbereichen zusammengefasst und weitere Hinweise sowie Statements dargestellt.

Die Erfassung der Bedarfe der Nachbarschaft sowie deren Aktivierung soll im weiteren Prozess durch die Mitglieder\*innen der AG Gewerbe und Kultur und durch Beauftragte des Bezirksamtes

erfolgen. Zu den Zielen und möglichen Methoden der Befragung wurde ein Workshop mit der AG durchgeführt. Im Kapitel 4.2 werden beispielhaft Beteiligungsformate und deren Ziele und Methoden vorgestellt. Im Nachgang des Workshops wurden zwei einfache Fragebögen entwickelt sowie ausgewählte methodische Ansätze zur Befragung und Einbeziehung der Nachbarschaft recherchiert und so aufbereitet, dass die AG Gewerbe und Kultur diese zukünftig als Grundlage der Befragung der Nachbarschaft nutzen kann (siehe Anhang A).

## 2 Bestandserhebung des Sanierungsgebietes Rathausblock

### ***Art der Nutzung des Sanierungsgebiets Rathausblock***

Um den Bestand aller Nutzungen, ausgenommen die Nutzung Wohnen, im Sanierungsgebiet Rathausblock zur Erhebung, wurden im Rahmen einer Begehung und umfassenden Bestandsaufnahme alle im Sanierungsgebiet Rathausblock im Erdgeschoss, Hinterhof sowie in den Obergeschossen ansässigen Nutzungen erfasst. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Nutzungen, wie z.B. Freiberufler\*innen und Künstler\*innen, nur möglich war, wenn diese Nutzungen beispielweise durch eine Beschilderung oder das Klingelschild erkennbar waren. Auch ist zu beachten, dass trotz Nachrecherche (online) nicht alle Nutzungen einer bestimmten Nutzungsart (z.B. Dienstleistung, Handwerk usw.) zugeordnet werden konnten. Diese Nutzungen sind in der Kategorie „unklare Nutzungen“ zusammengefasst. Hinsichtlich der Leerstände ist festzuhalten, dass diese Angaben als Momentaufnahme zu verstehen sind und einige der Mietobjekte nur kurzfristig auf dem Markt waren bzw. leer standen und inzwischen bereits eine Nachnutzung gefunden haben.

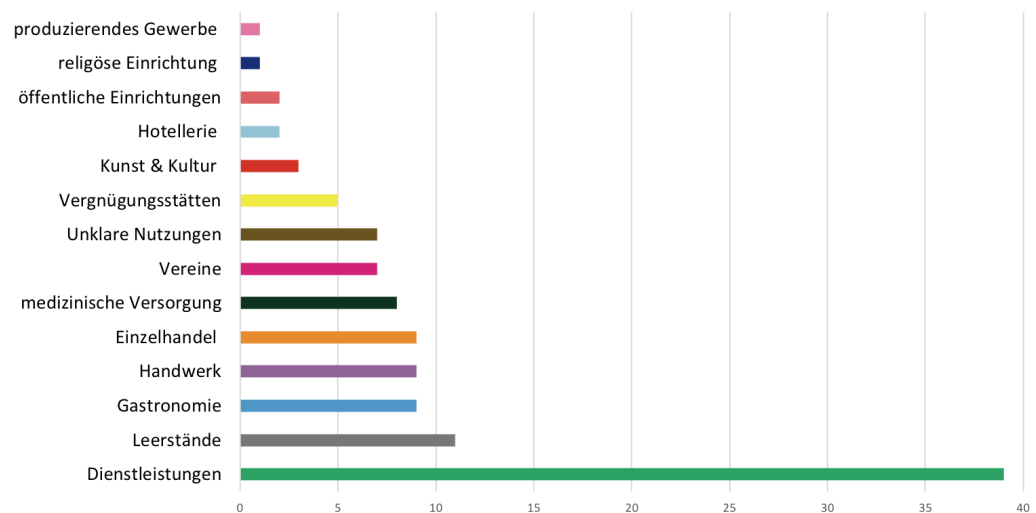
Die Auswertung der durchgeführten Bestandserhebung des Sanierungsgebiets zeigt zunächst die Durchmischung des Bestandes. Darüber hinaus wird deutlich, dass die verschiedenen Dienstleistungen die vorherrschende Nutzungsart im gesamten Rathausblock sind (siehe Abb. 1). Zudem sind viele Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk sowie medizinische Versorgung im Sanierungsgebiet ansässig.

Im Bereich des Einzelhandels sind zwei Lebensmittelanbieter in unterschiedlichen Preissegmenten, zum einen der Bio-Lebensmittelmartk LPG und zum anderen der Discounter NP, im Sanierungsgebiet ansässig. Diese sichern die Versorgung der Wohnbevölkerung im Sanierungsgebiet Rathausblock und seiner unmittelbaren Umgebung mit Waren des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot um einen Rewe-Supermarkt, der seinen Standort knapp außerhalb der Grenzen des Sanierungsgebiets hat.

Im Hinblick auf die Gastronomie kann festgehalten werden, dass diese sich räumlich im Bereich des Mehringdamm konzentriert, insbesondere in unmittelbarer Nähe zum U-Bahn-Eingang. Bei einem Großteil der gastronomischen Nutzungen handelt es sich um Imbisse und Cafés, die sich mit ihren eher niedrigpreisigen Angeboten an Passant\*innen, Angestellte und Tourist\*innen richten.

Bei den erfassten Handwerksbetrieben handelt es sich ausschließlich um kleinteilige (Familien-)Betriebe, die sich zum Großteil auf dem sogenannten Dragonerareal befinden. Hingegen verteilen sich die Standorte der Nutzungen aus dem Bereich der medizinischen Versorgung über den ganzen Rathausblock, die Angebotsstruktur ist in Bezug auf die fachliche Ausrichtung der Angebote sehr vielfältig.

Abb. 1: Darstellung aller Nutzungen des Sanierungsgebietes Rathausblock



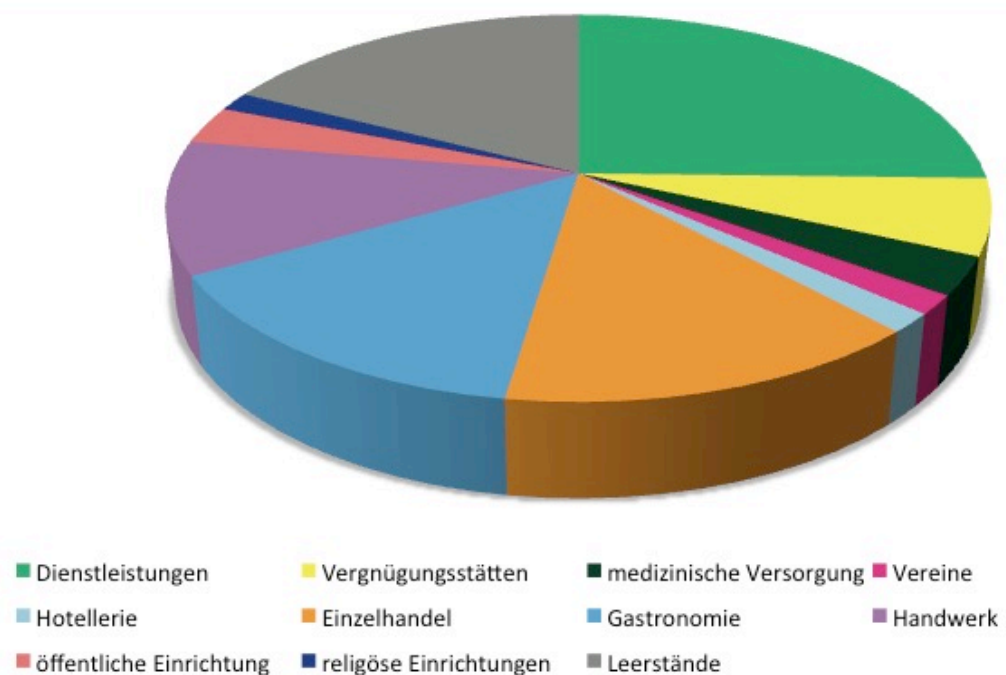
Quelle: Eigene Erhebung

Stand: 17.04.2018

Hinweis: Bei der Erfassung der Leerstände und der unklaren Nutzungen ist das Dragonerareal ausgenommen

Zur weiteren Differenzierung wurde bei der Erfassung zwischen Nutzungen in den Ladenlokalen im Erdgeschoss (siehe Abb. 2) und den Nutzungen in den Obergeschossen sowie den Hinterhöfen (siehe Abb. 3) unterschieden. Auch diese Auswertung zeigt, dass die Nutzungsart der Dienstleistungen am Standort dominiert, insbesondere in Hinterhöfen und Obergeschossen, die sich nicht für frequenzorientierte Nutzungen eignen. In den Ladenlokalen sind hingegen vorwiegend frequenzorientierte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk ansässig.

Abb. 2: Darstellung aller Nutzungen des Sanierungsgebietes Rathausblock in den Ladenlokalen



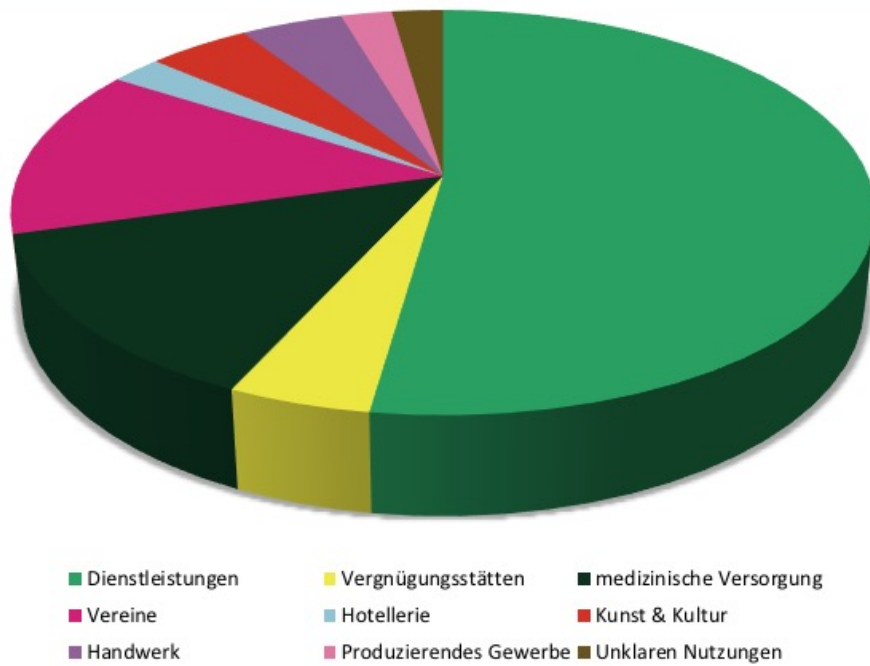
Quelle: Eigene Erhebung

Stand: 17.04.2018

Hinweis: Bei der Erfassung der Leerstände und der unklaren Nutzungen ist das Dragonerareal ausgenommen



Abb. 3: Darstellung aller Nutzungen des Sanierungsgebietes Rathausblock in den Obergeschossen und Hinterhöfen



Quelle: Eigene Erhebung

Stand: 17.04.2018

Hinweis: Bei der Erfassung der Leerstände und der unklaren Nutzungen ist das Dragonerareal ausgenommen

Abb. 4: Verortung aller Nutzungen des Sanierungsgebietes Rathausblock (Erdgeschoss, Hochparterre, Tiefparterre)

# NUTZUNGSKARTE

ERDGESCHOSS, HOCHPARTERRE, TIEFPARTERRE  
RATHAUSBLOCK



## LEGENDE

- EINZELHANDEL
- Dienstleistung
- GASTRONOMIE
- HANDWERK
- VERGNÜGUNGSTÄTTE
- VEREIN
- KUNST & KULTUR
- RELIGIÖSE EINRICHTUNG
- PRODUZIERENDES GEWERBE
- MEDIZINISCHE VERSORGUNG
- HOTELLERIE
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- BÜRO
- LEERSTÄNDE
- UNKLARE NUTZUNGEN
- SONSTIGE NUTZUNGEN
- SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUßENBEREICHE, PARKPLÄTZE



Abb. 5: Verortung aller Nutzungen des Sanierungsgebietes Rathausblock (Obergeschoss, Hinterhöfe)

# NUTZUNGSKARTE

OBERGESCHOSSE, HINTERHÖFE

RATHAUSBLOCK



## LEGENDE

EINZELHANDEL 

Dienstleistung 

GASTRONOMIE 

HANDWERK 

VERGNÜGUNGSTÄTTE 

VEREIN 

KUNST & KULTUR 

RELIGIÖSE EINRICHTUNG 

PRODUZIERENDES GEWERBE 

MEDIZINISCHE VERSORGUNG 

HOTELLERIE 

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG 

BÜRO 

LEERSTÄNDE 

UNKLARE NUTZUNGEN 

SONSTIGE NUTZUNGEN 

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUßENBEREICHE, PARKPLÄTZE 

STAND 5. JUNI 2018

**LOKATION'S**



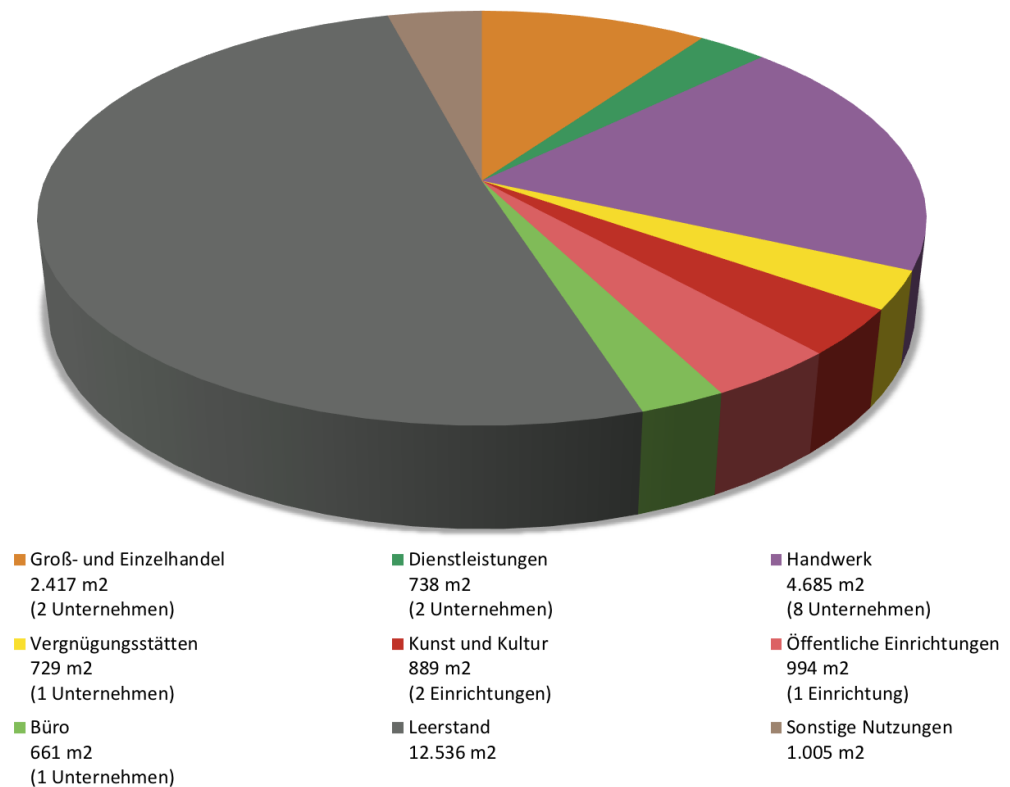
### Art der Nutzungen auf dem sogenannten Dragonerareal

Die Nutzungsstruktur des sogenannten Dragonerareals weicht vom restlichen Sanierungsgebiet deutlich ab, hier sind vorwiegend kleinteilige Handwerksbetriebe in Erdgeschosslage ansässig (siehe Abb. 6). Aus dem Bereich des Handwerks sind sechs Kfz-Werkstätten sowie eine Polsterei und ein Steinmetz (Marmorwerk) auf dem Areal angesiedelt. Des Weiteren sind Einzelhandel (Bio-Lebensmittelmarkt LPG), Kunst und Kultur (Club Gretchen; Ateliernutzung); Dienstleistung (Promotion Agentur; Taxibetrieb) sowie eine Vergnügungsstätte (Discothek Miami) gegenwärtig auf dem sogenannten Dragonerareal ansässig.

Darüber hinaus finden weitere Nutzungen auf dem Areal statt, zum einen werden die Garagen als Lagerflächen von unterschiedlichsten Gewerbetreibenden, aber auch als Besprechungs- und Veranstaltungsräume von Initiativen genutzt, zum anderen wird bis Herbst 2018 ein Kiezraum im Rahmen des Sanierungsprozesses als Veranstaltungsraum und Treffpunkt eingerichtet.

Das sogenannte Dragonerareal wird daneben im Wesentlichen durch mehrere leerstehende Gebäude geprägt. Eine grobe Erhebung im Rahmen der Bestandsaufnahme hat ergeben, dass ca. 12.500 m<sup>2</sup> an möglichen Gewerbeflächen auf dem Areal leer stehen. Prozentual entspricht das knapp über die Hälfte der Geschossfläche aller Gebäude (siehe Abb. 7).

Abb. 6: Darstellung aller Nutzungen auf dem Dragonerareal

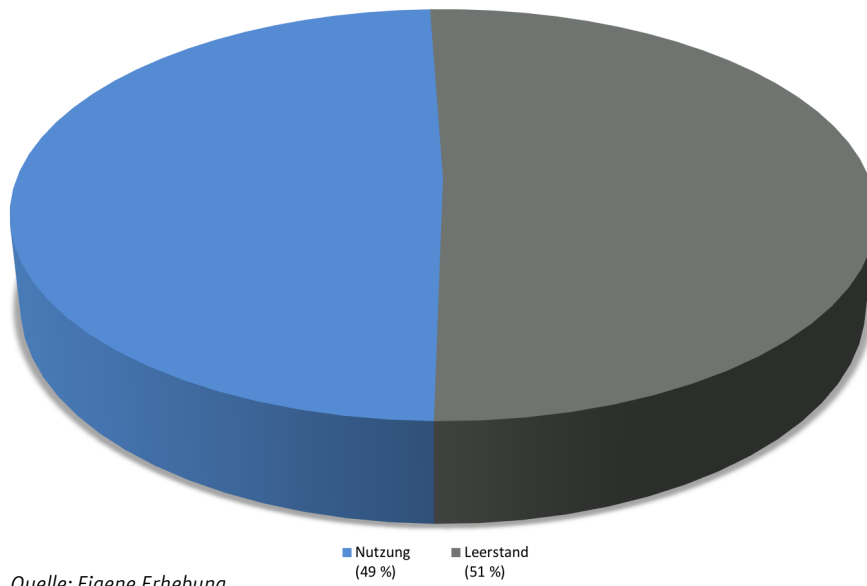


Quelle: Eigene Erhebung

Stand: 17.04.2018

Hinweis: Die Flächenangabe (in m<sup>2</sup>) der jeweiligen Nutzung wurden mittels einer vektorisierten Karte grob abgemessen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Angaben abweichen können.

Abb. 7: Darstellung der Leerstände und Nutzungen auf dem Dragonerareal (in Prozent)



Quelle: Eigene Erhebung  
Stand: 17.04.2018

Abb. 8: Verortung aller Nutzungen auf dem sogenannten Dragonerareal (Erdgeschoss, Hochparterre, Tiefparterre)

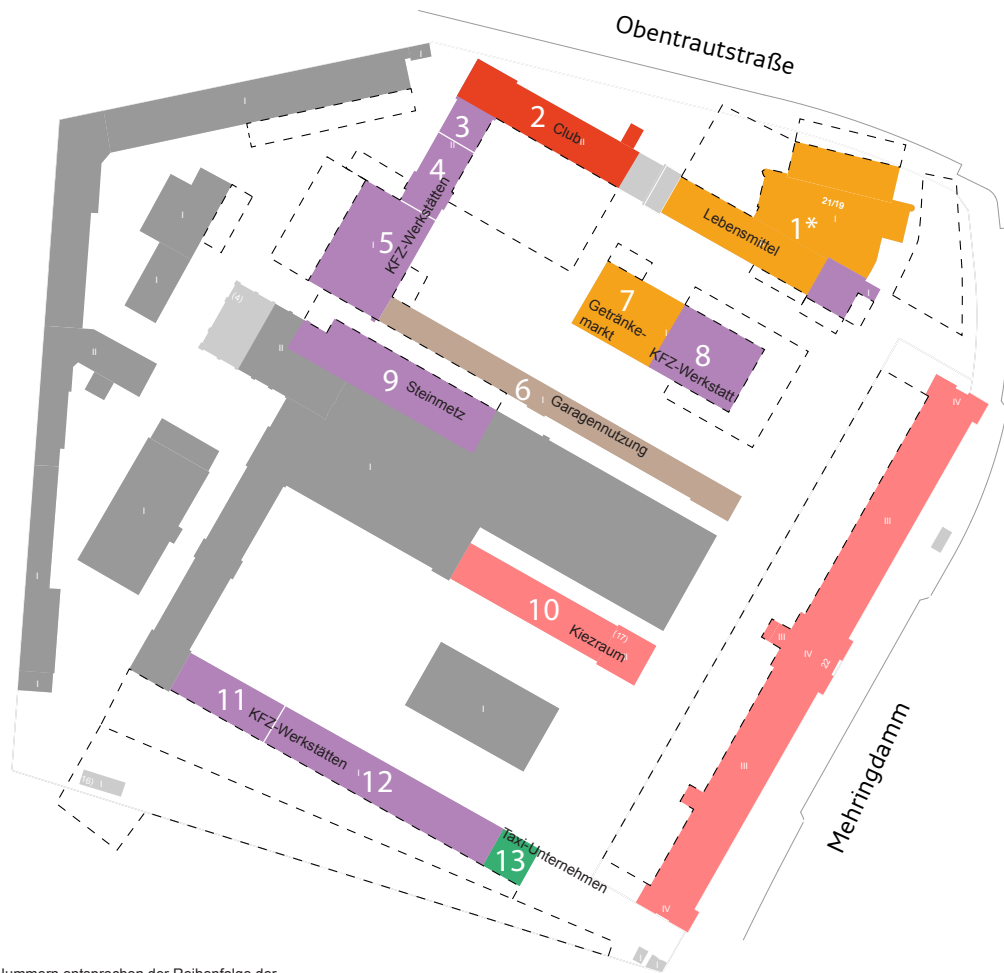
# NUTZUNGSKARTE

ERDGESCHOSS, HOCHPARTERRE, TIEFPARTERRE  
RATHAUSBLOCK



## LEGENDE

- EINZELHANDEL
- Dienstleistung
- GASTRONOMIE
- HANDWERK
- VERGNÜGUNGSTÄTTE
- VEREIN
- KUNST & KULTUR
- RELIGÖSE EINRICHTUNG
- PRODUZIERENDES GEWERBE
- MEDIZINISCHE VERSORGUNG
- HOTELLERIE
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- BÜRO
- LEERSTÄNDE
- UNKLARE NUTZUNGEN
- SONSTIGE NUTZUNGEN
- SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUßENBEREICHE, PARKPLÄTZE



\*Die Nummern entsprechen der Reihenfolge der Unternehmenssteckbriefe im Anhang.

Abb.9: Verortung aller Nutzungen auf dem sogenannten Dragonerareal (Obergeschoss, Hinterhöfe)

# NUTZUNGSKARTE

OBERGESCHOSSE, HINTERHÖFE  
RATHAUSBLOCK



## LEGENDE

- INZELHANDEL
- Dienstleistung
- GASTRONOMIE
- HANDWERK
- VERGNÜGUNGSTÄTTE
- VEREIN
- KUNST & KULTUR
- RELIGIÖSE EINRICHTUNG
- PRODUZIERENDES GEWERBE
- MEDIZINISCHE VERSORGUNG
- HOTELLERIE
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- BÜRO
- LEERSTÄNDE
- UNKLARE NUTZUNGEN
- SONSTIGE NUTZUNGEN

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER  
AUßENBEREICHE, PARKPLÄTZE

STAND 5. JUNI 2018

**LOKATION: S**



### 3 Zusammenfassung der zentralen Aussagen aller ansässigen Mieter\*innen auf dem sogenannten Dragonerareal

Neben der detaillierten Dokumentation aller Interviews in Form von Steckbriefen zu den einzelnen gewerblichen und kulturellen Nutzungen, werden die zentralen Aussagen der Mieter\*innen des sogenannten Dragonerareals im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Es wird aufgrund des Datenschutzes und der Vertraulichkeit der Informationen darauf verzichtet einen Bezug zwischen den einzelnen Aspekten und den Nutzungen (Unternehmen bzw. Betriebe) herzustellen. Zudem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen verallgemeinernd sind und somit nicht jede Aussage auf alle Nutzung zutrifft.

#### **Zentrale Aussagen zum Standort**

- *Sicherung des Standorts auf dem sogenannten Dragonerareal*

Alle Mieter\*innen haben ausdrücklich betont, dass sie ihren Standort auf dem sogenannten Dragonerareal langfristig halten möchten. Die Interviewpartner\*innen begründeten dieses mit der zentralen Lage des Standorts sowie mit der guten verkehrlichen Anbindung (MIV & ÖPNV). Auch die Verwurzelung mit dem sogenannten Dragonerareal und die damit einhergehende Stammkundschaft sind zentrale Aspekte im Hinblick auf die Sicherung des gesamten Standorts und seiner gewerblichen und kulturellen Einrichtungen. Ein Großteil der vorhandenen Nutzungen ist bereits seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten am Standort ansässig und dementsprechend mit diesem und den umliegenden Quartieren sowie dort ansässigen Gewerbebetrieben (Zuliefer\*innen, Kund\*innen) eng vernetzt.

Zudem wurde von einem Teil der Mieter\*innen drauf hingewiesen, dass sie bereits mit ihrem Unternehmen bzw. Betrieb, aufgrund von anderen Stadtentwicklungsprozessen, von einem anderen Standort weichen mussten und demzufolge ihr Unternehmen bzw. Betrieb bereits auf dem sogenannten Dragonerareal neu aufgebaut wurde.

Darüber hinaus haben sich einige der Inhaber\*innen, aufgrund der seit vielen Jahren unklaren Entwicklungsperspektive des sogenannten Dragonerareals, bereits nach alternativen Standorten im innerstädtischen Bereich umgesehen. Allerdings sind, laut Aussage der verschiedenen Gewerbetreibenden, keine bezahlbaren Ausweichmöglichkeiten für die Unternehmen bzw. Betriebe in den innerstädtischen Bereichen oder in der Nähe des bisherigen Standorts verfügbar.

Um auch weiterhin, im Sinne des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“, eine Versorgung der Stadtgesellschaft zu ermöglichen, sollte die Sicherung des Bestandes priorisiert werden.

- *Verlagerung auf dem sogenannten Dragonerareal*

Ein Teil der ansässigen Nutzungen steht einer Verlagerung in andere Gebäude auf dem sogenannten Dragonerareal offen gegenüber und sehen diese als Chance (hochwertigere Räumlichkeiten, ggf. eine Vergrößerung usw.). Allerdings kommen im Zuge einer Verlagerung auch hohe Investitionen auf die Inhaber\*innen zu. Diese liegen in der Neuanschaffung von Gerätschaften, Werkzeug, dem Einrichten und ggf. Anpassen der Räumlichkeiten an die jeweiligen Arbeitsprozesse o.ä. begründet.

Neben den ggf. hohen Investitionen stellt sich in Einzelfällen die Herausforderung, dass nicht alle Gerätschaften, wie zum Beispiel eine Lackierkabine, an einem anderen Standort integriert werden



können (emissions- und planungsrechtliche Gründe).

Diese identifizierten individuellen Herausforderungen gilt es für jeden Einzelfall im Zuge des weiteren Prozesses zu berücksichtigen. Ziel der weiteren Planungen sollte sein, eine Verlagerung aller bestehenden Nutzungen auf dem Areal aus technischer und planungsrechtlicher Hinsicht zu ermöglichen.

Einige der Betriebe bzw. Unternehmen haben allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung auf dem sogenannten Dragonerareal nicht möglich ist bzw. aufgrund der damit verbundenen Investitionen eine existenzielle Bedrohung darstellen würde. Bei diesen Unternehmen sind zumindest Teile der Produktionsanlagen und Arbeitsmittel mit dem Gebäude verbunden bzw. an die heute genutzten Räumlichkeiten angepasst, so dass ein Umzug einen Ersatz der genutzten Maschinen erforderlich machen würde. Teilweise haben die Inhaber\*innen auch erhebliche Investitionen getätigt, um die Gebäude entsprechend an ihre Erfordernisse anzupassen. Sofern Verlagerungen von Betrieben sanierungsbedingt sind und ausreichend Mittel dafür zur Verfügung stehen, kann dies über Städtebaufördermittel finanziert werden.

- *Aufwertung des sogenannten Dragonerareals und der Infrastruktur*

Einige der Interviewpartner\*innen verwiesen auf die infrastrukturellen Defizite sowie den mangelhaften Zustand des gesamten Areals. Dabei wurde mehrfach auf die Probleme hinsichtlich der Wasserleitungen (Rohrbrüche) und vor allem der Entwässerung, die mangelhafte Internetversorgung sowie den schlechten Zustand der Erschließungswege hingewiesen. Zudem wurde betont, dass auf dem Areal gelegentlich Müll bzw. Sperrmüll abgeladen wird.

In einigen Fällen wurde auch auf den mangelhaften Zustand der jeweils genutzten Gebäude sowie deren Ausstattung, beispielsweise Probleme mit der Heizung und Strom, hingewiesen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Großteil der ansässigen Nutzer\*innen eine gestalterische Aufwertung des Areals sowie eine Verbesserung hinsichtlich der infrastrukturellen Versorgung (Wasser, Internet, Strom, Entwässerung bzw. Abfluss von Regenwasser) wünscht. Die meisten der befragten Unternehmen wären bereit für einen attraktiveren Standort mit verbessertem Erscheinungsbild sowie sanierten Geschäftsräumen eine moderate Mietpreiserhöhung zu finanzieren.

- *Vernetzung mit dem Standort und der direkten Umgebung*

Wie bereits unter dem Punkt „Sicherung des Standorts auf dem sogenannten Dragonerareal“ angeführt wurde, haben alle ansässigen Nutzungen, aufgrund des zum Teil langjährigen Sitzes auf dem sogenannten Dragonerareal, einen festen Kund\*innenstamm, der zu großen Teilen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Standorts und dem Ortsteil Kreuzberg stammt. Zudem haben mehrere Interviewpartner\*innen darauf hingewiesen, dass die ansässigen Unternehmen sich untereinander unterstützen und darüber hinaus vereinzelt Kooperationen, wie zum Beispiel zwischen unterschiedlichen Gewerken wie Lackiererei, Karosseriebauer etc., bestehen.

Auch Konzepte zur Mehrfachnutzung von Flächen werden auf dem sogenannten Dragonerareal bereits kleinmaßstäblich durchgeführt (z.B. bedarfsorientierte gemeinsame Nutzung von Außenbereichen durch Kfz-Werkstatt und Clubbetrieb).

Zudem bestehen vielfältige Kooperationen, Liefer- und Kundenbeziehungen zu anderen Betrieben in der direkten Umgebung (Kreuzberg).

## **Zentrale Aussagen zum Unternehmen bzw. Betrieben**

- *Struktur der Unternehmen bzw. Betriebe*

Allgemein kann hinsichtlich der auf dem sogenannten Dragonerareal ansässigen Unternehmen bzw. Betriebe eine kleinteilige Struktur (bis zu 10 Beschäftigte) festgestellt werden. Davon ausgeschlossen sind der Taxibetrieb und der Bio-Lebensmittelmarkt LPG, welche weitaus mehr Mitarbeiter\*innen beschäftigen und zudem auch regelmäßig Ausbildungsplätze anbieten.

Darüber hinaus sind ein Großteil der ansässigen Nutzungen Familienunternehmen, bei denen verschiedene Familienmitglieder im Unternehmen mitarbeiten und die zudem vielfach auch in der direkten Umgebung des Standorts wohnen. Die meisten der ansässigen Familienunternehmen wurden bereits oder sollen mittelfristig von der nächsten Generation übernommen werden. Diese Strukturen sowie die Sicherung der Arbeitsplätze in den Unternehmen gilt es bei der Entwicklung des Areals zu berücksichtigen.

- *Entwicklungen und Investitionen innerhalb des Unternehmens bzw. Betriebes*

Wie oben bereits angedeutet, haben einige Mieter\*innen in den vergangenen Jahren trotz der Planungsunsicherheit in ihr Unternehmen bzw. Betrieb beträchtliche Summen investiert. Dazu zählen unter anderem die Anschaffung von Gerätschaften sowie bauliche Maßnahmen innerhalb der Gebäude, um die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Wiederum hat ein gewisser Anteil der ansässigen Unternehmen bzw. Betriebe aufgrund der Planungsunsicherheit keine oder nur kleinere Investitionen in den Standort und ihr Unternehmen vorgenommen, da zum einen der Großteil der Mieter\*innen nicht über langfristige Mietverträge verfügt und zum anderen die zukünftigen Entwicklungen auf dem Areal unklar sind.

Aufgrund dieser Planungsunsicherheit haben einige Inhaber\*innen darauf verzichtet ihr Unternehmen bzw. ihren Betrieb weiterzuentwickeln. Dies umfasst u. a. das Anbieten von weiteren Leistungen, die Anschaffung neuer Maschinen und das Einstellen von Personal. Somit haben einige Unternehmen bzw. Betriebe mögliche Investitionen zurückgehalten bzw. weisen inzwischen einen deutlichen Investitionsstau auf.

Auch wurden in den letzten Jahren aufgrund der fehlenden Planungssicherheit insgesamt nur wenige Ausbildungsplätze durch die Unternehmen angeboten.

## 4 Übergeordnete Bedarfe der Nachbarschaft

Im Anschluss an die ausführlichen Interviews mit den ansässigen Mieter\*innen des sogenannten Dragonerareals und der Erfassung ihrer Bedarfe, wurden im Rahmen der Erstellung der Studie zum Rathausblock die übergeordneten Bedarfe ermittelt (siehe Kapitel 4.1). In einem weiteren Schritt sollen zudem Bedarfe der Nachbarschaft durch die Teilnehmer\*innen der AG Gewerbe und Kultur mithilfe einer Befragung erfasst werden. Hierzu zeigt die vorliegende Studie verschiedene Ansätze aus der Praxis auf, die vergleichbar auch für die Befragung der Nachbarschaft des sogenannten Dragonerareals umgesetzt werden können.

### 4.1 Darstellung der zentralen Ergebnisse aus den telefonischen Expert\*innen-Interviews sowie dem Expert\*innen-Workshop

Um die übergeordneten Bedarfe für das Sanierungsgebiet Rathausblock zu erfassen, wurden zwei unterschiedlichen methodische Ansätze kombiniert: Einerseits wurde ein Workshop mit verschiedenen Expert\*innen aus dem Bereich Gewerbe, der an den Beirat zur Erarbeitung des bezirkliche Gewerbeflächenentwicklungskonzepts anknüpfte (siehe Anhang A) und andererseits telefonische Interviews mit Expert\*innen überwiegend aus dem Bereich Kultur und Kunst durchgeführt. Die folgenden Aussagen und Angaben hinsichtlich der Raumanforderungen geben einen Überblick über die Bedarfe verschiedener Branchen im Bereich Gewerbe und Kultur, jedoch sind diese nicht allgemeingültig zu bewerten. Die unten angegebenen Bedarfe beziehen sich ausschließlich auf die Angaben bestimmter Expert\*innen und sind somit qualitativ.

Die Grundlage der Befragung sowie des Workshops bildete ein Interviewleitfaden, der gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur erarbeitet wurde. Zunächst werden die konkret benannten Bedarfe aus den Bereichen Gewerbe und Kultur tabellarisch dargestellt und im Weiteren die zentralen Aussagen aus dem Workshop und den Interviews dargelegt.

#### **Bedarfe im Bereich Gewerbe und Kultur**

<b>Bedarfe im Bereich Gewerbe</b>	<b>Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.</b>
Allgemeine Bedarfe im Bereich Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenübergreifende Bedarfe: ein Großteil der befragten Expert*innen verdeutlichte, dass die Flächennachfrage in nahezu allen Branchen im gewerblichen Bereich in den letzten Jahren angestiegen ist und demzufolge entsprechende Bedarfe branchenübergreifend vorhanden sind.</li> <li>▪ Die konkreten Flächenbedarfe sind abhängig von der jeweiligen Branche. Es wurde vor allem ein Mangel an kleinteiligen Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich gesehen. Einer der Expert*innen hat eine durchschnittliche Flächengröße 100-150 m<sup>2</sup> als Richtwert angegeben.</li> <li>▪ Zudem wurde im Rahmen des Workshops auf die Aktualität des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts hingewiesen. Dieses sollte im Verlauf der weiteren Planung berücksichtigt werden.</li> </ul>
Baunahes Gewerbe und Handwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räume bzw. Flächen für kleinteiliges Gewerbe (Glaserei, Tischlerei usw.) fehlen, das Handwerk wird aus den innerstädtischen Bereichen von „höherwertigem“ Gewerbe, das heißt Nutzungen, die höhere Mieten zahlen können, verdrängt</li> </ul>

Gewerbe im Bereich Kfz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autos gehören weiterhin in das Stadtbild, weshalb es auch zukünftig Kfz-Wertstätten im innerstädtischen Bereich geben sollte.</li> <li>▪ Einige der Expert*innen verweisen an dieser Stelle auf den „täglichen Bedarf“ und führen das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ an.</li> </ul>
Gewerbe aus dem Bereich Reparatur und Service	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Sinne der Versorgung der innerstädtischen Bevölkerung sollten gewerbliche Nutzungen im Bereich Reparatur und Service gesichert bzw. Räumlichkeiten an innerstädtischen Standorten entwickelt werden. Auch hier zeigen sich, ähnlich wie bei den Handwerksbetrieben, Verdrängungsprozesse in den gewachsenen Kiezen der Innenstadt.</li> </ul>
Lagerflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bedarf an Lagerflächen im innerstädtischen Bereich zur Ausführung von handwerklichen Tätigkeiten durch die am Stadtrand ansässigen Handwerksbetriebe. So kann im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ Verkehr vermieden werden.</li> <li>▪ Lagerflächen sollten kompakt und in geschossweiser Anordnung geplant werden.</li> </ul>
Büroräume (seitens der Privatwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Büroräume für kleinteilige Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeiter*innen sind stark nachgefragt.</li> <li>▪ Die Leerstandsquote liegt in diesem Bereich gegenwärtig bei rund 2 %, somit gibt es kaum noch kleinere Büroflächen auf dem Markt.</li> <li>▪ Auch seitens der öffentlichen Verwaltung werden in einigen Bezirken Büroflächen gesucht bzw. nachgefragt.</li> </ul>
Coworking-Räume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Nachfrage nach Coworking-Räumen ist in den letzten Jahren stark angestiegen, es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Tendenz fortsetzt.</li> <li>▪ Es gibt Schätzungen, die besagen, dass Coworking-Räume zukünftig bis zu 20 % der Büroflächennutzung ausmachen werden.</li> <li>▪ Da diese Art der Büroflächen überwiegend von Kreativschaffenden genutzt wird, sollten diese in einer innerstädtischen Lage angesiedelt sein, um an urbane Milieus, Netzwerke usw. angebunden zu sein.</li> <li>▪ Zugleich tragen Coworking-Räume mit ihrer Mietzahlfähigkeit auch zur Verdrängung anderer Nutzungen aus den zentralen Lagen der Stadt bei.</li> </ul>
<b>Bedarfe im Bereich Kultur und Kunst</b>	<b>Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.</b>
Kommunale Bedarfe (Amt für Weiterbildung und Kultur)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Fokus sollte auf den öffentlichen, kommunalen Kulturangeboten liegen und im Sinne der Daseinsversorgung öffentlich und barrierefrei zugänglich sein.</li> <li>▪ Es sind keine Vorhalteflächen im westlichen Kreuzberg vorhanden, um den kommunalen Bedarfen im kulturellen Bereich nachzukommen.</li> <li>▪ Es bestehen u. a. Bedarfe für:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- kulturelle Angebote (z.B. im Bereich bildende Kunst),</li> <li>- Musikschule (bisher nicht in der Bezirksregion vorhanden),</li> <li>- Volkshochschule (hat Bedarfe an weiteren Seminar- und Kursräumen).</li> </ul> </li> </ul>
Öffentliche Kulturangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bestehen Flächenbedarfe zur Sicherung von bestehenden öffentlichen Angeboten (institutionell gefördert), die bisher im Bezirk in Mietobjekten</li> </ul>

auf Landesebene	<p>ansässig sind. Es sollte das bezirkliche Ziel sein, diese öffentlichen Nutzungen dem Druck der steigenden Mieten zu entziehen.</p> <p><i>(Hinweis: Dieser Punkt wurde im Rahmen der AG-Sitzung vom 07.06.2018 kontrovers diskutiert: Auf der einen Seite steht die langfristige Sicherung der kulturellen Einrichtungen, auf der anderen Seite ermöglicht man damit die Umnutzung von bisher kulturell genutzten Flächen zu (zumeist hochpreisigen) Wohn- oder Gewerbeflächen.)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung könnte erfolgen durch Bau durch das Land selbst oder Modelle wie Public Private Partnerships.</li> </ul>
Ateliernutzungen*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgangslage: Es gibt rund 8.000 bildende Künstler*innen in der Stadt. Davon können sich in etwa 20 % die Produktion ihrer Kunst leisten (Ateliermiete, Materialien usw.). Diesen Fakten steht gegenüber, dass es ca. nur 1.000 geförderte Ateliers in Berlin gibt (Tendenz sinkend). Diese Zahlen verdeutlichen den Bedarf an (geförderten) Atelierräumen.</li> <li>▪ Zu den Raumanforderungen zählen u.a.: Eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> pro Atelier inklusive Nebenflächen (Flexibilität hinsichtlich der Räume ist gefragt); Raumhöhen von 3,50 bis 4,00 Meter; Lastenaufzüge; Decken mit ausreichender Traglast; Ausrichtung zur Nordseite aufgrund der Belichtung der Räume.</li> </ul>
Atelierwohnungen*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist bei Künstler*innen gefragt. Als ein möglicher Ansatz der Umsetzung wurden Sozialwohnungen mit einem zusätzlichen Arbeitsraum (WBS-Nachweis erforderlich) angeführt.</li> <li><i>(Hinweis: Einige der AG-Mitglieder haben betont, dass sie den oben angeführten Ansatz kritisch sehen bzw. nicht sinnvoll finden).</i></li> <li>▪ Der Bestand an Atelierwohnungen nimmt zusehends ab. Es gibt Bestrebungen die Laufzeit der bisherigen Atelierwohnungen zu verlängern sowie den Bedarf neue Atelierwohnungen zu schaffen.</li> </ul> <p><i>*laut Aussage des Atelierbeauftragten des Kulturwerks des bbk berlin e.V.</i></p>
Proberäume und Studios (Bereich Musik)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es werden Proberäume für Bands und Musiker benötigt, da auch diese von einer steigenden Flächenkonkurrenz im innerstädtischen Bereich stark betroffen sind. Proberäume sind dabei nicht zwingend lärmintensiv, da vermehrt mit Kopfhörern gearbeitet wird.</li> <li>▪ Bei der Ansiedlung von Proberäumen auf dem Dragonerareal ergeben sich ggf. Synergien zum Club Gretchen.</li> <li>▪ Zu den Raumanforderungen zählen u.a.: ca. 50-150 m<sup>2</sup> pro Proberaum; Schallschutz sollte berücksichtigt werden.</li> </ul>
Proberäume (darstellende Künste; konkreter Bezug zum HAU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anforderungen an die Räumlichkeiten für Proberäume im Bereich der darstellenden Künste sind hoch und nur schwer zu finden bzw. kaum im Bestand zu realisieren.</li> <li>▪ Das HAU hat verschiedene Bedarfe an Proberäumen (Größen von: 700 m<sup>2</sup>/ 500 m<sup>2</sup>/ 300 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Zu den Raumanforderungen zählen u.a.: Raumhöhen von 7.00 bis 9.00 Metern; Räumlichkeiten muss säulenfrei sein; Lastenaufzüge; die Räumlichkeiten sollten zudem Abschlussproben ermöglichen und idealerweise Aufführungsoptionen bieten.</li> </ul>

Räume für Kreativ- und Kulturschaffende	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bedarf u.a. an Räumen für die folgenden Berufssparten: Designer*innen, Booker*innen, darstellende und bildende Künstler*innen, Musiker*innen usw.</li> <li>▪ Die Problematik besteht darin, dass nicht alle Berufssparten und Freiberufler*innen über einen Gewerbeschein verfügen und sich demzufolge die Anmietung von Räumlichkeiten teilweise schwierig gestaltet, zumal viele Freiberufler*innen keine Sicherheiten bieten können.</li> <li>▪ Räume für kleinteilige Unternehmen und Organisationen sind gefragt (7-10 Mitarbeiter*innen).</li> <li>▪ Raumanforderungen sind abhängig von der Branche und den Nutzer*innen: hohe Flexibilität; ggf. Sharing-Modelle; ggf. Verkaufsflächen (EG-Zone).</li> </ul>
Kulturgewerbe bzw. Kleinteiliges, produzierendes Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bedarf an Räumlichkeiten für kleinteiliges produzierendes und handwerkliches Gewerbe, wie Tischler, Steinmetze usw.</li> <li>▪ Es bestehen Kooperationen und Lieferbeziehungen zwischen Künstler*innen und dem produzierenden Gewerbe. Daraus ergibt sich, dass eine gewisse räumliche Nähe sinnvoll bzw. notwendig ist.</li> </ul>

*Hinweis: Im Rahmen der AG-Sitzungen (u.a. vom 06.03.2018) wurde zudem die Erfassung der Bedarfe des Finanzamtes besprochen. Diese werden im Zuge der vorliegenden Studie im Anhang A aufgeführt.*

### **Weitere zentrale Aussagen aus den Workshops und Interviews**

Neben der Identifikation und Quantifizierung von Bedarfen aus den Bereichen Gewerbe und Kultur, bildeten sich verschiedene Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Planung sowie weitere zentrale Aspekte, im Rahmen der telefonischen Interviews und des Workshops, heraus. Diese werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

- *Relevanz von gewerblichen und kulturellen Nutzungen im innerstädtischen Bereich*

Im Rahmen der Expert\*innen-Interviews wurde mehrfach hervorgehoben, dass Kunst und Kultur als prägende Faktoren der Gesamtstadt Berlin, aber auch insbesondere des Ortsteils Kreuzberg, zu betrachten sind, die das Image und die Attraktivität Berlins maßgeblich prägen. Zudem wurde betont, dass dieses Image einen wesentlichen Faktor für die Ansiedlungen verschiedener Akteur\*innen, Künstler\*innen wie auch Unternehmen darstellt. Vor diesem Hintergrund wurde dafür plädiert das Image und den Charakter Berlins und Kreuzbergs zu wahren und weiterhin Räume und Freiräume für Kultur und Kreativität zu ermöglichen und bereitzustellen. Auch wurde darauf hingewiesen, dass diese Räume eine Stadt bzw. einen Kiez lebendig, vielfältig und lebenswert machen und Orte der Begegnung darstellen. Darüber hinaus wurde deutlich, dass Kultur auch Bildungsangebote (Musikschule usw.) umfasst und diese im Sinne der Daseinsvorsorge zu sichern sind.

Künstler\*innen und Kreativscaffende benötigen für ihre Arbeit urbane Milieus und Netzwerke, aber auch Kooperationen und Lieferbeziehungen zu anderen Künstler\*innen und Gewerbebetrieben spielen eine zentrale Rolle. Daher ist für sie ein Arbeits- und Produktionsorte in innerstädtische Lage von hoher Bedeutung.

Daran anknüpfend wurde im Rahmen des Workshops, an dem überwiegend Akteur\*innen aus dem Bereich des Gewerbes teilgenommen haben, deutlich, dass die dringende Notwendigkeit besteht gewerbliche Nutzungen im innerstädtischen Bereich als Teil der Versorgung der Wohnbevölkerung zu verstehen und diese langfristig zu sichern. Diese Bedeutung, gerade von Handwerksbetrieben und verschiedenen Dienstleistern, gilt es stärker im Bewusstsein von Politik und Verwaltung zu

verankern. Und auch vor dem Hintergrund des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ spielt die Sicherung des Gewerbebestands eine zentrale Rolle.

Seitens der Expert\*innen wurde darauf hingewiesen, dass gewerbliche Nutzungen mit funktionierenden wirtschaftlichen Wertschöpfungsketten, aber auch mit Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden sind. Es gilt die gewerblichen Betriebe vor der Verdrängung zu schützen und neue Gewerbeflächen bzw. -räume im innerstädtischen Bereich bei zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen zu realisieren. Aufgrund der dargelegten Relevanz von gewerblichen Nutzungen im innerstädtischen Bereich sollte es, ähnlich wie für andere relevante Nutzungsarten (soziale Infrastruktur, Grünflächen usw.), zukünftig bei größeren Entwicklungsvorhaben einen Richtwert oder Faktor geben, der einen festen Flächenanteil für gewerbliche Flächennutzungen vorsieht.

- *Bestandsschutz auf dem sogenannten Dragonerareal*

Insbesondere der Bestandsschutz der ansässigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen wurde im Rahmen der Interviews und des Workshops thematisiert und als zentraler Aspekt der Weiterentwicklung des sogenannten Dragonerareals gewertet. Es wurde betont, dass es in den vergangenen Jahren in Berlin bereits einige Negativbeispiele gegeben hat, bei denen im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen gewerbliche und kulturelle Nutzungen verdrängt wurden. Eine solche Entwicklung sollte auf dem sogenannten Dragonerareal verhindert werden, zumal die Voraussetzungen für eine Sicherung des gewerblichen Bestands durch ein Flächeneigentum in öffentlicher Hand hierfür gegeben sind.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass derzeitige Mieter\*innen des Areals, wie der Club Gretchen sowie eine ansässige Kfz-Werkstatt, in der Vergangenheit bereits aufgrund von heranrückender Wohnbebauung andere Standorte verlassen mussten und sich eine solche Entwicklung nicht wiederholen sollte. Deshalb betonten alle befragten Expert\*innen und Akteur\*innen die Bedeutung einer Abstimmung der Ansiedlungen weiterer Nutzungen auf den Bestand sowie die frühzeitige Planung von entsprechenden Maßnahmen, beispielsweise im Bereich Schallschutz, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Darüber hinaus wurde angesprochen, dass der Erhalt des Bestandes auch abhängig von den Mietkonditionen ist. Die Schaffung von preiswerten Flächen für gewerbliche und kulturelle Nutzungen spielt dabei einen zentralen Faktor. Verträgliche und bezahlbare Mieten sind die zentrale Voraussetzung dafür, dass die derzeitigen Mieter\*innen den Standort halten können und darüber hinaus der Gewerbesektor durch Neuansiedlung von kleinteiligem Gewerbe (z.B. Tischler, Steinmetz usw.) ergänzt werden kann.

- *Verdrängung von gewerblichen und kulturellen Nutzungen*

In Bezug auf die Verdrängungsprozesse wurde für beide Teilbereiche (Gewerbe und Kultur) gleichermaßen festgehalten, dass diese bereits seit einigen Jahren ein zentrales Problem darstellen. Die steigenden Mietpreise in Berlin führen zu einer Verdrängung der Nutzungen mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit aus den innerstädtischen Lagen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass kulturelle und gewerbliche Nutzungen nicht nur durch die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnungen verdrängt werden. Vielfach erfolgt auch eine Verdrängung von Gewerbeeinheiten durch „höherwertiges“ Gewerbe, d. h. Gewerbenutzungen die höhere Mietpreise zahlen können, wie insbesondere Büronutzungen. Konkrete Daten zu diesen Entwicklungen liegen weder für den Bezirk noch für die Gesamtstadt vor und lassen sich nur schwer flächendeckend erheben. Diese Entwicklungen lassen sich jedoch in vielen Gewerbehöfen und gemischt genutzten Immobilien in den innerstädtischen Kiezen Berlins im Einzelfall nachvollziehen.

- Attraktive Nutzungsdurchmischung

Eine attraktive Nutzungsdurchmischung bzw. eine moderne Version der „Kreuzberger Mischung“ wird als erstrebenswertes Leitbild und Ziel der Entwicklung gesehen. In Bezug auf das Verständnis der „modernen Kreuzberger Mischung“ wurden Aspekte wie die aktive Teilhabe bzw. Übernahme von Verantwortung der Mieter\*innen an dem umliegenden Kiez bzw. dem sogenannten Dragonerareal selbst, dialogische und offene Prozesse sowie die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten und Flächen benannt. Auch, wenn ein Großteil der Expert\*innen die angestrebte Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Sozialem positiv bewerten, wurde dennoch eine realistische Betrachtung der mit einer solchen kleinräumigen Nutzungsmischung verbundenen Risiken und Probleme gefordert.

Insbesondere die Mischung von gewerblichen und nicht-gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes wurde kontrovers diskutiert. Es wurde hinterfragt, ob eine Nutzungskombination auf Gebäudeebene vor dem Hintergrund von Lärm und anderen Emissionen sinnvoll ist, oder ob die einzelnen Nutzungen, wie Wohnen, Gewerbe und Kultur, in eigenen Gebäuden in getrennten Zonen bzw. Teilbereichen des Areals entwickelt werden sollten (klare baurechtliche Abgrenzungen), um vor allem das Gewerbe dauerhaft vor Einschränkungen und Verdrängung zu schützen. In diesem Zusammenhang wurde auch angeregt, dass die Umsetzung eines „urbanen Gebiets“ (gemäß § 6a BauNVO) sinnvoll sein könnte und im weiteren Verfahren geprüft werden sollte.

Mit Blick auf die Etablierung und langfristige Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung wurden auch konkrete Voraussetzungen hierfür benannt. Dazu zählen sichere und langfristige Mietkonditionen sowie bezahlbare Mieten. Auch die Umsetzung eines funktionierenden Lärmschutzkonzeptes wurde als Voraussetzung benannt. Als weitere Idee zur Reduzierung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe wurde vorgeschlagen, dass geprüft werden sollte, ob sich in den zukünftigen Wohnmietverträgen konkrete Regelungen festschreiben lassen, die das Gewerbe vor Beschwerden über die Lärmentwicklung schützen (z.B. deutlicher Hinweis auf den Gewerbebestand und deren (zulässigen) Emissionen).

Um die gewünschte Durchmischung des Areals zu erreichen, wurden zudem eine vielfältige Eigentümerstruktur sowie die Realisierung verschiedener Trägerschaftsmodelle empfohlen. Einigkeit bestand zudem dahingehend, dass die Sicherung des Dragonerareals durch die Kommune eine große Chance darstellt. Anstelle einer Privatisierung des Bodens könnte hier mittels Einsatz von Erbbaurechten eine vielfältige Trägerstruktur erreicht werden.

- *Bauliche Hinweise zum sogenannten Dragonerareal*

Die bauliche Verdichtung des Areals wird aufgrund der zentralen Lage befürwortet und als notwendig angesehen. Die gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen sollten dabei in geschossweiser Anordnung entwickelt werden. Praxisbeispiele (z.B. der Handwerkerhof in Hamburg-Ottensen) zeigen, dass die mehrgeschossige Anordnung von Gewerbeeinheiten technisch und wirtschaftlich machbar ist. Hinsichtlich der Geschossigkeit wurden zudem als Richtwerte einer zukünftigen baulichen Entwicklung die Berliner Traufhöhe, das Rathaus sowie das Gebäude der Handwerkskammer angeführt.

Die Einzigartigkeit der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurde hervorgehoben und es wurde betont, dass diese bei der baulichen bzw. räumlichen Planung des sogenannten Dragonerareals berücksichtigt werden muss. Insbesondere der Erhalt der U-Form wurde gefordert. Vor diesem Hintergrund wurde eingeräumt, dass die denkmalgeschützten Bauten die



Entwicklungsmöglichkeiten einschränken und es deshalb innovativer und intelligenter baulicher Lösungen bedarf.

Als weiterer zentraler Aspekt der Planung der baulichen Entwicklung wurde seitens der Expert\*innen gewünscht, dass im weiteren Prozess verstärkt berücksichtigt werden sollte, welcher Infrastrukturen es für Gewerbeeinheiten zukünftig bedarf. Gewerbliche Nutzungen erfahren derzeit einen Wandel, weshalb Aspekte wie E-Mobilität und neue Logistikkonzepte bereits frühzeitig in der Planung mitzudenken sind.

Insgesamt wurde, insbesondere seitens der Expert\*innen aus dem Bereich Gewerbe, empfohlen sich im weiteren Prozess auf bauliche Lösungen zu konzentrieren, um die Chancen und Risiken anhand von möglichen Varianten konkret durchspielen zu können.

## 4.2 Praxisbeispiele zu verschiedenen Beteiligungs- und Befragungsmethoden zur Einbindung und Befragung der Nachbarschaft

### „Planbude“, Hamburg



Quelle: <http://planbude.de/planbude-intro>; Außen-GbR Planbude



Quelle: <http://planbude.de/st-pauli-code-in-der-sueddeutschen-zeitung>; Außen-GbR Planbude

<b>Ausgangssituation</b>	Nachdem der Abriss des Wohnkomplexes auf dem Esso-Gelände abgeschlossen war, entstand eine Initiative, die sich um die Bürgerbeteiligung kümmert und zusammen mit den Bewohner*innen Ideen für die weitere Planung des Esso-Geländes entwickelt.
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abfragen der Bedarfe der Bewohner*innen.</li> <li>▪ Langfristige und niedrigschwellige Beteiligung.</li> <li>▪ generationsübergreifende Beteiligung.</li> <li>▪ Sensibilisierung für den Kiez/ den Ort.</li> </ul>
<b>Durchführung</b>	Angefangen hat der Prozess mit einer unabhängigen Stadtteilversammlung („St. Pauli selber machen“). Die Planbude entstand aus der Initiative Esso-Häuser. Die Planbude versteht sich als unabhängige Plattform, die das Beteiligungsverfahren in die Hand nimmt.
<b>Idee</b>	Planungscontainer vor Ort, in dem verschiedene Beteiligungsformate stattfinden können.
<b>Methoden</b>	<p>Innerhalb der Planbude wurden verschiedene Beteiligungsmethoden umgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundlegend gibt es feste Öffnungszeiten und Sprechzeiten.</li> <li>▪ In dem Container befinden sich Zeichenmaterial, Kameras, Rechner, sodass jederzeit Ideen gesammelt werden können.</li> <li>▪ Ausstellungen von Entwürfen der Architekturbüros.</li> <li>▪ Ausstellungen von Zwischenergebnissen.</li> <li>▪ Knetmodell, Legomodell, an denen Wünsche dargestellt werden können.</li> <li>▪ Gemeinsame Erstellung einer „Nachtkarte“ (Zeichnung mit Lackstiften auf dunklem Hintergrund).</li> </ul> <p><b>Gläserne Werkstatt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hier wurden die Entwürfe der Architekt*innen auf verschiedenen Stationen dargestellt.</li> <li>▪ Interessierte konnten in Gruppen über die einzelnen Entwürfe diskutieren und die Stationen beliebig wechseln.</li> <li>▪ Es waren Expert*innen (Architekt*innen, Bezirkskamt) anwesend, die auf Fragen und Rückmeldungen reagieren konnten.</li> <li>▪ Fragen und Anregungen der Interessierten wurden dokumentiert und in den weiteren Prozess aufgenommen.</li> </ul>

<b>Voraussetzungen/ Aufwand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im „Planbude“-Team arbeiten sechs Mitarbeiter*innen aus verschiedenen Schwerpunkten (Kunst, Architektur, Planung, Soziale Arbeit).</li> <li>▪ Zudem gibt es einen Projektrat mit verschiedenen Akteur*innen des Gebiets.</li> <li>▪ Insgesamt ist der zeitliche und personelle Aufwand hoch einzuschätzen.</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ langfristig (Von der Idee bis zur eigentlichen Umsetzung).</li> <li>▪ Die Planbude wurde 2014 gegründet und ist derzeit noch aktiv.</li> </ul>
<b>Mögliche Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alternative zum Container: ein Lastenrad, eine mobile Theke oder ähnliches.</li> <li>▪ Um den zeitlichen Aufwand herunterzubrechen, könnte das Format an zwei festen Tagen in der Woche etabliert werden.</li> </ul>
<b>Anknüpfungsmöglichkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufbau eines vergleichbaren Formates an einem prominenten Ort auf dem Dragonerareal; hierfür eignet sich zum Beispiel der Vorplatz der LPG und dem Club Gretchen sowie der Bereich vor dem Finanzamt.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<p><a href="http://planbude.de/planbude-konzept/">http://planbude.de/planbude-konzept/</a>  <a href="http://planbude.de/planbude-intro/">http://planbude.de/planbude-intro/</a></p>

### Charretteverfahren im Schorfheideviertel Marzahn, Berlin



Quelle: <http://gruppef.com/wohnumfeld-schorfheideviertel>; Gruppe f Landschaftsarchitekten



Quelle: <http://gruppef.com/wohnumfeld-schorfheideviertel>; Gruppe f Landschaftsarchitekten

<b>Ausgangssituation</b>	<p>Quartiersmanagement: Der Stadtteil Marzahn Nordwest gehört zur Gebietskulisse des Programms Soziale Stadt. Zwei elfgeschossige und weitere Wohngebäude wurden an der Schorfheidestraße abgerissen.</p>
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direkte und intensive Beteiligung der Anwohner*innen.</li> <li>▪ Das Image des Quartiers stärken und Gemeinschaftsgefühl entwickeln.</li> </ul>
<b>Durchführung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ QuartiersAgentur im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.</li> <li>▪ Durchführung der Veranstaltungen: Gruppe F.</li> </ul>
<b>Idee</b>	<p>Charretteverfahren und zielgruppenorientierte Öffentlichkeitsarbeit.</p>

<b>Methoden</b>	<p><b>Charetteverfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drei aufeinander aufbauende Veranstaltungen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auftaktcharette: Vorhaben wird vorgestellt.</li> <li>2. Hauptcharette: Austausch unterschiedlicher Interessensgruppen mit Fachleuten und Entwicklung eines Planungskonzeptes.</li> <li>3. Abschlusscharette: Ergebnisse werden mit Politik und Verwaltung abgestimmt und nächste Handlungsschritte werden festgelegt.</li> </ol> </li> <li>▪ Betroffene, Entscheidungsträger*innen, Projektentwickler*innen und Planer*innen reden, entwerfen, planen und handeln miteinander.</li> <li>▪ Expert*innen erarbeiten gemeinsam mit interessierten Bürger*innen in einem interdisziplinären Verfahren konkrete Lösungen für die Zukunft des Quartiers.</li> </ul> <p><b>Treppenhausgespräche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktivierende Befragung von Anwohner*innen in Treppenhäusern, Bürgersteigen oder sonstiges in Form der mündlichen Befragung.</li> <li>▪ Sehr flexible Methode, die über einen beliebigen Zeitraum ausgeführt werden kann.</li> <li>▪ Besonders interessant, wenn Zielgruppen erreicht werden sollen, die in der Regel schwer in die Beteiligung einzubringen sind (z.B. Migrant*innen).</li> </ul> <p><b>Imagekampagne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürgerfeste mit regionalen Produkten (z.B. „Verteilung von Schorfheidesamen“).</li> <li>▪ Einweihung einer Giebelwand mit Schorfheidemotiv.</li> <li>▪ Einweihungsfest des ersten Bauabschnitts.</li> <li>▪ Kinderaktionen.</li> <li>▪ Etablierung eines regelmäßigen Schorfheide-Gesprächs der Anwohner.</li> <li>▪ Plakate und Fassadenbemalung mit dem Aufdruck: „Ich wohne im Schorfheideviertel“.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen/ Aufwand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um auf die Veranstaltungen des Charretteverfahrens aufmerksam zu machen.</li> <li>▪ Es wurde ein eigenes Büro beauftragt, um die Veranstaltungen durchzuführen.</li> <li>▪ Zügiges und intensives Verfahren.</li> <li>▪ Hoher Aufwand in der Vorbereitung, dafür aber schnelle Umsetzung.</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zeitlich komprimiert und begrenzt auf die Veranstaltungen</li> <li>▪ Das Verfahren im Schorfheideviertel fand von Februar 2007 bis Mai 2007 statt.</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>	<p><a href="https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/bericht_charetteverfahren_schorfheidestrasse.pdf">https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/bericht_charetteverfahren_schorfheidestrasse.pdf</a></p>

### Böcklerpark, Kreuzberg



Quelle: <http://gruppef.com/boecklerpark-charrette-stadt-und-skateplatz/>



Quelle: <http://gruppef.com/boecklerpark-charrette-stadt-und-skateplatz/>

<b>Ausgangssituation</b>	Bewohner*innen beschwerten sich stets über den Grad der Vermüllung sowie häufig zu beobachtende kriminelle Handlungen. Durch die schlechte Beleuchtung entstehen vor allem bei Dunkelheit Angsträume. Zudem wurden Spielgeräte rückgebaut. Generell war der Zustand des Parks verbesserungswürdig. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg stellte 173.000 Euro zur Verfügung, um in den Park zu investieren und die Situation zu verbessern.
<b>Ziel</b>	Gemeinsam mit den Bürger*innen und Akteur*innen vor Ort sollen Maßnahmen und Angebote entwickelt werden.
<b>Durchführung</b>	Büro gruppe F
<b>Idee</b>	Charetteverfahren
<b>Methoden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Vorbereitung wurde ein Vor-Ort-Büro eingerichtet, welches durchgängig besetzt war.</li> <li>- Alle Interessierten konnten aktiv oder beobachtend am Planungsprozess teilnehmen.</li> <li>- Befragungen der Bewohner*innen zu ihren Wünschen und Kritikpunkten.</li> </ul> <p><b>Charretteverfahren</b> (siehe Beispiel Schorfheideviertel in Marzahn)</p> <p><b>Werbemaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beim Verteilen der Handzettel wurden intensive Gespräche geführt.</li> <li>- In anliegenden Schulen und Kitas, religiösen Gemeinden und Nachbarschaftseinrichtungen sowie auf Akteurstreffen wurde auf das Verfahren aufmerksam gemacht.</li> <li>- Plakate und Flyer wurden verteilt.</li> </ul> <p><b>Begehungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurden Begehungen durch den Park organisiert, an denen Zuständige der Polizeidirektion und des Landeskriminalamts teilgenommen haben, um Expertise zum Thema Kriminalprävention einzubringen .</li> </ul>
<b>Voraussetzungen/ Aufwand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um auf die Veranstaltungen des Charretteverfahrens aufmerksam zu machen.</li> <li>- Insgesamt zügiges und intensives Verfahren, da es viel Vorbereitungszeit in Anspruch nimmt.</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mai 2013 - April 2014</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://gruppef.com/boecklerpark-charrette-stadt-und-skateplatz/">http://gruppef.com/boecklerpark-charrette-stadt-und-skateplatz/</a></li> </ul>

„Deine Geest“, Hamburg



Quelle: <http://deinegeest.hamburg/veranstaltungen/>; Isadora Tast für Behörde für Umwelt und Energie, Hamburg



Quelle: <http://gruppef.com/wohnumfeld-schorfheideviertel/>; Gruppe f Landschaftsarchitekten

<b>Ausgangssituation</b>	Planung einer Landschaftsachse, die über 9 km lang ist. Die Behörde für Umwelt und Energie stellte eine Million Euro zur Verfügung, um einzelne Bürgerprojekte innerhalb der Landschaftsachse zu realisieren.
<b>Ziel</b>	Bürgeraktivierung, erste Ansprache.
<b>Durchführung</b>	Urbanista, im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie.
<b>Idee</b>	Beteiligung vor Ort.
<b>Methoden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ideenzelte: Mit Pavillon, Tischen und Plakatwänden an verschiedenen, hochfrequentierten Orten (Marktplatz, Parks, Flohmärkte), um Personen offen anzusprechen.</li> <li>- Einbindung von Expert*innen, die an den Veranstaltungen teilnehmen, um Fragen der Bewohner*innen direkt zu beantworten.</li> <li>- Ideensammlung auf der Projektwebsite und vor Ort (Ideenzelte).</li> <li>- Über die gesammelten Ideen konnte online und vor Ort abgestimmt werden, sodass von 233 eingereichten Ideen 25 zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurden. Abstimmen konnten die Interessierten: Online, per Post, an mehreren Stationen.</li> </ul> <p><b>Stadtspaziergänge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geführte Stadtspaziergänge mit Personengruppen von bis zu 20 Personen.</li> <li>- anschließende Diskussionen.</li> <li>- Die Landschaftsachse wurde in vier Etappen aufgeteilt, sodass alle Bereiche abgedeckt werden können.</li> <li>- Begleitet wurden die Spaziergänge von Expert*innen.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen/ Aufwand</b>	- Aufmerksamkeit schaffen, um Personen anzulocken und in Gesprächen einbinden zu können.
<b>Zeitraum</b>	- kurzfristig möglich, kann aber über längeren Zeitraum hinaus gehen.
<b>Anknüpfungsmöglichkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Ideen zur Schaffung von Aufmerksamkeit: Lastenfahrrad, Infomobil, Aufsteller, Gebietspläne, ...</li> <li>- Spaziergänge können auch nach Themen eingeteilt werden (z.B. Öffentliche Räume, Gewerbeflächen, ...)</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="http://deinegeest.hamburg/der-mitwirkungsprozess/">http://deinegeest.hamburg/der-mitwirkungsprozess/</a> <a href="http://deinegeest.hamburg/veranstaltungen/">http://deinegeest.hamburg/veranstaltungen/</a>

„Rotes Sofa“



Quelle: [http://www.bipberlin.de/bip-projekte/nahversorgung\\_nahmobilitaet.html](http://www.bipberlin.de/bip-projekte/nahversorgung_nahmobilitaet.html) ; BiP Berlin



Quelle: [http://www.bipberlin.de/bip-projekte/nahversorgung\\_nahmobilitaet.html](http://www.bipberlin.de/bip-projekte/nahversorgung_nahmobilitaet.html) ; BiP Berlin

<p><b>Ausgangssituation</b></p>	<p>Das Rote Sofa kann an verschiedenen Orten im öffentlichen Raum oder auch in Gebäuden mit Kundenfrequenz eingesetzt werden, es lädt Passanten und Nutzer dieser Räume zu offenen (leitfragengestützten) Gesprächen ein. Im Rahmen des BBSR-Projekts „Nahversorgung und Nahmobilität“ in Leipzig, Lemgo und Wolfsburg wurde das Verkehrsverhalten bei Einkaufszwecken untersucht.</p>
<p><b>Ziel</b></p>	<p>Bürgeraktivierung, erste Ansprache.</p>
<p><b>Durchführung</b></p>	<p>Büro für integrierte Planung Berlin und LOKATION:S.</p>
<p><b>Idee</b></p>	<p>Niedrigschwellige Beteiligung.</p>
<p><b>Methoden</b></p>	<p><b>Rotes Sofa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das rote Sofa weckt besonders Aufmerksamkeit und schafft eine bequeme und persönliche Gesprächsatmosphäre.</li> <li>- Es werden auch weniger wortstarke Menschen erreicht.</li> <li>- Es kann an verschiedenen Tageszeiten und Orten genutzt werden, um verschiedene Zielgruppen zu erreichen.</li> <li>- Es können Leitfadeninterview oder freie Gespräche geführt werden.</li> </ul>
<p><b>Voraussetzungen/ Aufwand</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringer Aufwand.</li> <li>- Vorbereitung ist überschaubar.</li> </ul>
<p><b>Zeitraum</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kurzfristig möglich, kann aber über längeren Zeitraum hinaus gehen.</li> </ul>
<p><b>Anknüpfungsmöglichkeiten</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Ideen zur Schaffung von Aufmerksamkeit: Lastenfahrrad, Infomobil, Aufsteller, Gebietspläne, ...</li> </ul>

## 5 Handlungsempfehlungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Mieter\*innenbefragung sowie den Interviews und Workshops mit ausgewählten Akteur\*innen aus den Bereichen Gewerbe und Kultur, wurden folgende zentrale Handlungsempfehlungen für den weiteren Prozess der Entwicklung einer Nutzungskonzeption für das sogenannte Dragonerareal durch LOKATION:S abgeleitet.

### ***Bestandssicherung und -entwicklung - Gewerbe und Kultur***

- *Langfristige Sicherung des Gewerbeanteils von 40 %*

Geeignete Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen, insbesondere aus dem handwerklichen Bereich, werden in den innerstädtischen Lagen Berlins immer knapper und sind im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg kaum noch verfügbar. Vielmehr sehen sich immer mehr im Bezirk ansässige Handwerker\*innen und kleine produzierende Unternehmen einer Verdrängung aufgrund stark steigender Gewerbemietpreise gegenüber.

Das sogenannte Dragonerareal ist laut bezirklichem Gewerbeflächenentwicklungskonzept eines der letzten Flächenpotenziale für die Ansiedlung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das ursprünglich zu 100 % gewerblich genutzte Areal soll laut aktuellen Überlegungen zukünftig noch zu rund 40 % gewerblich genutzt sind. Die bisherigen Annahmen gehen von etwa max. 64.000 m<sup>2</sup> BGF im Rahmen der Neuordnung aus. 40% davon entsprechen etwa 25.600 m<sup>2</sup>, also etwa den Flächen im heutigen Gebäudebestand. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zugunsten anderer wichtiger Funktionen. Im zukünftigen Entwicklungsprozess sollte einer weiteren Reduzierung der Gewerbeflächen aktiv entgegengetreten werden, der vorgesehene Gewerbeflächenanteil sollte politisch gesichert sowie mögliche Nutzungseinschränkungen weitestgehend verhindert werden.

- *Sicherung des Gewerbe- und Kulturbestands und Schaffung von Entwicklungsperspektiven am Standort*

Die auf dem sogenannten Dragonerareal ansässigen Unternehmen und kulturellen Nutzungen weisen eine enge Bindung an den Standort auf und wünschen ihren Verbleib am Standort, auch da es keine Alternativstandorte in vergleichbar zentraler Lage mehr gibt. Im Rahmen der Entwicklung des Areals ist bereits der Verbleib der Bestandnutzer\*innen auf dem Dragonerareal als eines der zentralen Entwicklungsziele definiert worden (siehe VU S. 101). Notwendige Umsiedlungen innerhalb des Areals sind entsprechend vorzubereiten, Unterstützungsmöglichkeiten für die Unternehmer\*innen sind frühzeitig zu prüfen und zu kommunizieren.

Grundsätzlich ist die Schaffung von Planungssicherheit, insbesondere durch langfristige Mietverträge, eine wesentliche Voraussetzung für eine perspektivische Weiterentwicklung der Unternehmen und Investitionen in den Standort. Neben stabile Mieten sind zentrale Standortanforderungen nahezu aller Handwerksunternehmen:

Räumlichkeiten im EG-Bereich, Raumhöhen zwischen drei und fünf Metern, nutzbare Außenbereiche (Stellplätze, Lagerflächen (ggf. in Anordnung nach Geschossen)) und die Anfahrbarkeit mit kleineren LKW und Transportfahrzeugen.

- *Schaffung von Raum für neues, ergänzendes Gewerbe*

Die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen ist für die Entwicklung des Standorts, auch vor dem Hintergrund der angestrebten Integration weiterer Nutzungen, von zentraler Bedeutung. Durch die



gezielte Ansiedlung von weiteren Handwerksunternehmen und Gewerken in räumlicher Nähe zum Gewerbebestand können Synergien zum Vorteil aller beteiligten Unternehmen am Standort entstehen.

Ein Ansatzpunkt wäre die Errichtung eines Handwerkergerwerbehofs, der bezahlbare Räumlichkeiten für handwerkliche und ggf. auch künstlerisch-kreative Nutzungen bereitstellt und der auch gemeinsam nutzbare Flächen (Werkstatt, Büro, Sozialräume) umfassen könnte.

- *Berücksichtigung kultureller Bedarfe aus der Nachbarschaft und Integration in den Standort*

Neben den gewerblichen Bedarfen zeigen sich auch vielfältige Flächenbedarfe aus dem Bereich Kunst und Kultur. Ursache hierfür sind sowohl laufende Verdrängungsprozesse als auch zusätzliche Flächenbedarfe von kulturellen Nutzungen in der Nachbarschaft, die sich an den bisherigen Standorten nicht umsetzen lassen.

Da der im Rahmen der Bedarfsanalyse ermittelte Flächenbedarf der kulturellen Nutzungen nicht annähernd komplett auf dem sogenannten Dragonerareal realisierbar ist, gilt es hier frühzeitig eine Priorisierung der gewünschten Nutzungen vorzunehmen. Bei der Priorisierung der Nutzungen sollten einerseits die bisherige Einbindung der Nutzer\*innen in das umgebende Quartier und andererseits auch die sich bietenden Vernetzungspotenziale zu den bereits am Standort ansässigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen, Berücksichtigung finden. Auch die Entwicklung der Zentralen Landesbibliothek am Blücherplatz ist zu berücksichtigen.

### ***Nutzungsmischung***

- *Zielvorstellung Kreuzberger Mischung - Definition von Branchenschwerpunkten und Nutzungsarten*

Die Herstellung einer zeitgemäßen Form der Kreuzberger Mischung, d.h. die Kombination unterschiedlicher gewerblicher, künstlerisch-kreativer und sozialer Nutzungen mit Wohnnutzungen, wurde im Rahmen der Sitzung der AG Gewerbe und Kultur sowie der Gespräche und Interviews mit den verschiedenen Akteur\*innen als ein zentrales Entwicklungsziel für das sogenannte Dragonerareal benannt.

Eine solche Entwicklung erfordert jedoch auch eine Steuerung der Flächenvergabe auf Grundlage eines transparenten Verfahrens. Hierfür sind die Flächenanteile für die verschiedenen Nutzungsarten und Branchen dauerhaft zu definieren und ggf. auch unerwünschte Nutzungsarten auszuschließen. Ziel der Steuerung muss die Herstellung eines ausgewogenen Nutzungsmixes sein, nicht der Schutz vor Konkurrenz.

- *Erschließung und Nutzung von Synergien zwischen Gewerbe und Kultur*

Die räumliche Nähe von Gewerbe und Kultur bietet vielfältige Potenziale für das Entstehen von Kooperationen, Lieferbeziehungen und Synergien.

Es besteht aber auch die Gefahr von Nutzungskonflikten aufgrund von Lärm, Verschmutzungen etc. zwischen Künstler\*innen und Kulturschaffenden auf der einen Seite und Gewerbetreibenden auf der anderen Seite. Hier gilt es im Rahmen des Bau- und Nutzungskonzepts funktionsfähige Ansätze zu entwickeln, die Nähe ermöglichen und trotzdem die verschiedenen Nutzungen vor gegenseitigen Störungen schützen.

- *Versorgungsfunktionen von innerstädtischem Gewerbe und Stärkung von Lieferbeziehungen vor Ort*

Das innerstädtische Gewerbe, gerade auch die heute bereits am Standort ansässigen Gewerbebetriebe, sind stark auf Kund\*innen im Bezirk und der Berliner Innenstadt ausgerichtet. Die Unternehmen, nicht nur der ansässige Groß- und Einzelhandel, sondern auch die Handwerker\*innen und Werkstätten, übernehmen eine wichtige Rolle für die wohnortnahe Versorgung der innerstädtischen Bevölkerung.

Sie sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und ihre zentralen Standorte garantieren kurze Wege. Sie weisen somit ein vergleichsweise niedriges Verkehrsaufkommen auf. Als Teil des bestehenden Wirtschaftslebens und in ihrer Funktion als wohnortnahe Versorger und Dienstleister der innerstädtischen Bevölkerung, sind die vorhandenen Nutzungen am Standort zu sichern sowie um weitere, am Standort fehlende (komplementäre) Handwerksbetriebe nach Möglichkeit zu ergänzen. Ein Großteil der ehemals städtisch betriebenen Gewerbehöfe für Handwerker sind bereits umstrukturiert, so dass immer mehr Standorte verloren gehen.

- *Kunst und Kultur als Ort der Begegnung und Bildung*

Das künstlerisch-kulturelle Leben am Standort wird gegenwärtig maßgeblich vom Club und Veranstaltungsort Gretchen geprägt. Außerdem gibt es eine Ateliernutzung am Standort. Während das Gretchen – querfinanziert aus dem Clubbetrieb – vor allem auf ein hochwertiges Konzertprogramm setzt, das auch unbekannteren Künstler\*innen eine Plattform bietet, ermöglicht die Ateliernutzung Kindern aus der Umgebung Kunst, im Rahmen von kleinen, unregelmäßig stattfindender Workshops, für sich zu entdecken.

Diese Ansätze gilt es im Rahmen der weiteren Entwicklung des Areals aufzunehmen, zu sichern und auszubauen. Kunst und Kultur bieten Anlässe und Orte für soziale Interaktion und schaffen Orte der Bildung. Hierbei ist auch die Geschichte des Ortes einzubeziehen und stärker zu thematisieren.

Vor dem oben angeführten Hintergrund, dass Kunst und Kultur Orte der Bildung und Interaktion schaffen, wird darauf verwiesen, dass eine Entwicklung im Sinne der „Creative Cities“ und vor allem die Kommerzialisierung sowie eine Ausnutzung der Kunst als Vermarktungsinstrument vermieden werden sollte.

- *Schaffung vielfältiger Eigentümerstrukturen und Trägermodelle - Sicherung der kommunalen Kontrolle über zukünftige Gewerbeentwicklung/ -nutzung*

Die Vermietung der bestehenden und zukünftig zu entwickelnden Flächen für gewerbliche wie kulturelle Nutzungen entscheidet maßgeblich über die zukünftige Rolle und Funktion des sogenannten Dragonerareals. Wie sich bereits im Rahmen der Lernlabore der AG Gewerbe und Kultur deutlich gezeigt hat, bedarf es innovativer Eigentümer- bzw. Trägermodelle, um das Ziel einer kleinteiligen, gemischt genutzten Gewerbe- und Kulturnutzung des Standorts bei bezahlbaren Mieten zu erreichen. Ein möglicher Ansatz ist hierbei der Einsatz von Erbbaurechten, um eine vielfältige Trägerstruktur zu erzielen.

Gerade auch bei der Entwicklung eines angedachten und vielfach gewünschten (Handwerker-) Gewerbehofs ist die Eigentümerschaft/ Trägerschaft ebenso frühzeitig in der Entwicklung mitzudenken, wie die Mechanismen einer transparenten Steuerung der Nutzungsmischung.

## **Städtebau und Nutzungszonierung**

- *Frühzeitige Entwicklung von Lösungen für emittierende Betriebe*

Zentrale Herausforderung in der Erstellung des Bau- und Nutzungskonzepts und bei dessen Überführung in einen städtebaulichen Entwurf ist die immissionsreduzierende Anordnung der verschiedenen Nutzungen und Baukörper zueinander. Neben der Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes zum Schutz der Anwohner\*innen und weiteren sensiblen Nutzungen, wie zum Beispiel Künstlerateliers, vor den Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen sowie der Planung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, ist für die beiden Lackierereien auch die Frage von Umsiedlungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Anforderungen zu lösen.

Für die dauerhafte Sicherung des Gewerbes am Standort, ist eine bauliche Lösung der immissionsrechtlichen Herausforderungen zwingend erforderlich. Nur so lassen sich Beschwerden von Anwohner\*innen vermeiden. Die Erfahrungen zeigen, dass hinzuziehenden Mieter\*innen sich oft rechtlich gegen bestehendes Gewerbe wehren.

- *Effektive Flächennutzung durch geschossweise Anordnung von Nutzungen und intelligente Raumkonzepte*

Neben der Zonierung der Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist auch eine effektive Ausnutzung der Gewerbeflächen erforderlich. Wenngleich viele gegenwärtig auf dem Areal ansässige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss sein können (u.a. Kfz-Gewerbe), sollte die geschossweise Anordnung der gewerblichen Nutzungen auf mehreren Ebenen angestrebt werden. Nur so lassen sich ausreichend Gewerbeflächen auf dem Areal schaffen. In Zeiten hoher Bodenpreise und ausgeprägter Flächenknappheit zeigen sich an immer mehr Beispielen die Potenziale einer sogenannten „Stapelung“ von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen in einem Objekt. Entsprechende Infrastrukturen wie Lastenaufzüge und eine höhere Traglast der Decken ermöglichen die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und kleinen produzierenden Unternehmen in Obergeschossen.

- *Denkmalschutz und Geschichte des Ortes berücksichtigen*

Die Geschichte des Ortes zeigt sich in den Gebäuden, sollte aber auch darüber hinaus stärker sichtbar gemacht werden. Hierzu ist nach Abschluss der Bedarfsermittlungen aus den Bereichen Gewerbe und Kultur eine entsprechende Rückkopplung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt ebenso erforderlich wie mit der AG Geschichte des Ortes und den verschiedenen Initiativen im Sanierungsgebiet.

Auch die gewerblichen und kulturellen Nutzungen profitieren teilweise vom Ambiente und der Gebäudeausstattung der ehemaligen Dragoner-Kaserne bzw. möchten dessen Geschichte sichtbar halten.

- *Freiräume für Entwicklungen lassen*

Das Bau- und Nutzungskonzept sollte auch Freiräume für zukünftige Entwicklungen lassen, gerade die Räumlichkeiten für Kunst und Kultur, aber auch die öffentlichen Räume und Plätze sollen nicht vordefiniert werden, sondern einer späteren Aneignung und Entwicklung durch die Nutzer\*innen offenstehen.

## **Prozess und Akteursstruktur**

- *Entwicklung einer Vision für das sogenannte Dragonerareal*

Die zahlreichen Akteur\*innen der AG Gewerbe und Kultur sowie die verschiedenen weiteren Initiativen, Einrichtungen und Netzwerke haben jeweils eigene Entwicklungsvorstellung für das sogenannte Dragonerareal. Eine gemeinsame Entwicklungsvorstellung der AG oder eines größeren Kreises an Nutzer\*innen und Aktiven wurde bisher jedoch nicht klar formuliert. Einzig über die Sicherung und den Erhalt des ansässigen Gewerbes besteht weitestgehend Einigkeit.

Um im weiteren Prozess zusätzliche Akteur\*innen für eine Mitwirkung am Entwicklungsprozess zu gewinnen, sollte zeitnah eine gemeinsame Vision für den Standort erarbeitet werden, die auch mit den anderen AGs und der Bezirkspolitik zu diskutieren und abzustimmen ist. Mithilfe der Vision könnten die abgestimmten Entwicklungsvorstellungen einheitlich nach Außen kommuniziert werden und bei Bedarf eine Positionierung gegen möglicherweise konkurrierende Entwicklungsvorstellungen erfolgen.

- *Erarbeitung von Leitlinien der Entwicklung für des sogenannten Dragonerareals*

Als Grundlage einer gemeinsamen Vision sollten in einem ersten Schritt Leitlinien zur gewerblichen und kulturellen Entwicklung des sogenannten Dragonerareals durch die AG Gewerbe und Kultur erarbeitet werden. Mögliche Themen und Definitionsbedarfe geben die vorgenannten Handlungsempfehlungen zur Entwicklung von Leitlinien wieder.

- *Kooperative Stärkung des Dragonerareals als Standort für gewerbliche und kulturelle Nutzungen*

Ausgehend von einer gemeinsamen Vision zur Entwicklung des sogenannten Dragonerareals sowie zugehöriger Leitlinien, kann ein kooperatives Verfahren zur abgestimmten Entwicklung eingeleitet werden.

- *Vergabe von Flächen*

Es sollte sich frühzeitig darauf verständigt werden, wie eine Vergabe von Flächen im Rahmen der Neuordnung erfolgt. Erste Interessenten stellen bereits Flächenanfragen. Bislang werden allgemeine Bedarfe erörtert, wie sich konkrete Nutzungen in das Konzept einspeisen, ist allerdings noch nicht festgelegt. Die Verwaltung verfolgt den Ansatz, dass es hierfür im Laufe des Verfahrens ein Konzeptverfahren bzw. Interessenbekundungen geben wird. Vom Vernetzungstreffen der Initiativen rund um das Dragonerareal gibt es den Vorschlag Vermietungsfragen in einem gemeinsamen Raum- und Flächenkuratorium zu vergeben.

## 6 Ausblick

Auf Basis der detaillierten Bestandsaufnahme des Sanierungsgebietes Rathausblock, den Gesprächen mit den ansässigen Mieter\*innen des sogenannten Dragonerareals sowie der Interviews mit verschiedenen Expert\*innen zu den übergeordneten Bedarfen in den Bereichen Gewerbe und Kultur wurden Handlungsempfehlungen abgeleitet. Dabei wurden konkrete Leitlinien zu den Themenbereichen „Bestandssicherung und -entwicklung“, „Nutzungsmischung“, „Städtebau und Nutzungszonierung“ sowie „Prozess und Akteursstruktur“ vorgeschlagen. Es wird empfohlen diese im weiteren Prozess zu schärfen und vor allem zu priorisieren.

Um die Entwicklung des sogenannten Dragonerareals strategisch vorzubereiten und kommunikativ zu unterstützen, sollte aus der Sicht von LOKATION:S zeitnah eine gemeinsame Vision für das Areal erarbeitet werden, aus der sich zentrale Leitlinien für den weiteren Prozess der Gebietsentwicklung ableiten lassen. Es wird empfohlen die Erarbeitung der Leitlinien in enger Abstimmung mit den anderen AGs bzw. AG übergreifend umzusetzen und zudem auch die ansässigen Mieter\*innen zu aktivieren, diese Leitlinien und die weitere Nutzungskonzeption aktiv mitzugestalten und zu verwalten.

Die vorliegende Studie sollten rahmengebend für die anschließende Erarbeitung eines Bau- und Nutzungskonzepts sein. Es wird als sinnvoll erachtet innerhalb des Prozesses in eine vertiefende planerische Phase einzusteigen, um mögliche Varianten durch zu spielen. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch einige der bisherigen Ideen und Bedarfe konkretisieren oder ggf. gegenseitig ausschließen. Das Übertragen der gesammelten Ziele, Wünsche und Bedarfe in ein räumliches Konzept könnte den Prozess positiv beeinflussen und innen wie außen Klarheit über die angestrebte Entwicklung schaffen.

Darüber hinaus möchte LOKATION:S abschließend darauf hinweisen, dass es für die ansässigen gewerblichen Mieter\*innen von elementarer Bedeutung ist, Planungs- und Investitionssicherheit zu erhalten. Daher sollte zeitnah geklärt werden, ob der politisch gewollte „Bestandsschutz“ der ansässigen Gewerbenutzungen tatsächlich möglich ist. Dazu bedarf es im Rahmen des Bau- und Nutzungskonzepts und des städtebaulichen Entwurfs Lösungsvorschläge wie der Erhalt oder ggf. auch eine Verlagerung der Unternehmen auf dem Areal technisch, planungsrechtlich, wirtschaftlich und baulich möglich ist. Neben der Zusicherung des Bestandsschutzes sollte der Abschluss von langfristigen Mietverträgen ein zentrales Ziel der bezirklichen Aktivitäten sein. Auch sollten die Mieter\*innen über den Planungsstand regelmäßig informiert werden.

## 7 Quellenverzeichnis

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin:  
<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/gewerbeflaechenentwicklungskonzept-fk-2017.pdf>
- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg:  
[https://www.berlin.de/rathausblock-fk/\\_assets/schlussbericht\\_der\\_vorbereitenden\\_untersuchung\\_f\\_r\\_den\\_rathausblock\\_ruhlsdorfer\\_stra\\_e.pdf](https://www.berlin.de/rathausblock-fk/_assets/schlussbericht_der_vorbereitenden_untersuchung_f_r_den_rathausblock_ruhlsdorfer_stra_e.pdf)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin:  
[https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-bauleitplanung/aktuelles/1-0\\_\\_171108\\_zentrenkonzept\\_f-k-konzept-textteil.pdf](https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-bauleitplanung/aktuelles/1-0__171108_zentrenkonzept_f-k-konzept-textteil.pdf)

Es wurden mit verschiedenen Stellvertreter\*innen aus den folgenden Institutionen ein Workshop bzw. telefonische Interviews durchgeführt:

- Clubcommission e.V.
- Musicboard Berlin
- Atelierbüro im Kulturwerk des bbk berlin GmbH
- Kulturprojekte Berlin GmbH
- HAU – Hebbel am Ufer
- Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Kfz-Innung-Berlin
- Friedrichshain-Kreuzberger Unternehmerverein e.V.
- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Bezirksliches Bündnis für Wirtschaft und Arbeit (BBWA)

Außerdem wurden folgende Fachämter des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg miteinbezogen:

- Amt für Weiterbildung und Kultur
- Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
- Wirtschaftsförderung

## Anhang A (öffentlicher Teil)

### Ausblick hinsichtlich weiterer Bedarfe auf dem sogenannten Dragonerareal

Im Rahmen der AG-Sitzungen wurden zudem die Bedarfe des Rathauses Kreuzberg und des Finanzamtes, welche sich beide auf dem sogenannten Dragonerareal befinden, angerissen. Es wird empfohlen diese im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen und zu konkretisieren.

#### *Rathaus Kreuzberg*

Berlin als wachsende Stadt weißt, wie bereits bei der Auflistung der Bedarfe im Bereich Gewerbe angeführt wurde, auch Bedarfe im Bereich der öffentlichen Büroflächen auf. Dies trifft ebenfalls auf das Rathaus in Kreuzberg zu. Ein Großteil der Verwaltungsstandorte befindet sich derzeit innerhalb von Mietobjekten bzw. auf Mietflächen. Da die Nachfrage auf dem Büromarkt stetig wächst und damit einhergehend die Mieten steigen, gilt es im Falle des Rathauses auf den landeseigenen Grundstücken im Rathausblock eine nachhaltige Standortentwicklung in Erwägung zu ziehen und zu konkretisieren.

#### *Finanzamt*

Auch das Finanzamt hat konkrete Bedarfe, die im Folgenden angeführt werden und weiteren Verlauf der Planung mit einbezogen werden sollten:

- Kurzfristiger Erweiterungsbedarf für 30 neue Mitarbeiter, Bedarf an ca. 1.200 m<sup>2</sup> Mietfläche.
- Ggf. wird die Außenstelle mit 2.800 m<sup>2</sup> Mietfläche langfristig in die Nähe des Hauptgebäudes verlagert. Diesbezüglich findet derzeit eine Prüfung statt. In diesem Fall ergäbe sich ein Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf im Bereich des sogenannten Dragonerareals von insg. ca. 4.000 m<sup>2</sup> Mietfläche (ca. 5.000 – 5.500 m<sup>2</sup> BGF).



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin IV. Wahlperiode

---

Drucksache: **DS/1363/IV**

Ursprung: Antrag  
Initiator: SPD, Dahl, John  
Beitritt: B'90/Die Grünen

Beratungsfolge	Gremium		Erledigungsart
22.10.2014	StadtQM	081/IV-StadtQM	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
29.10.2014	BVV	051/IV-BVV	überwiesen
04.11.2014	KuBi	036/IV-KuBi	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
05.11.2014	StadtQM	082/IV-StadtQM	vertagt
05.11.2014	StadtQM	083/IV-StadtQM	mit Änderungen im Ausschuss beschlossen
25.11.2014	PHI	104/IV-PHI	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
26.11.2014	BVV	052/IV-BVV	ohne Änderungen in der BVV beschlossen
28.01.2015	BVV	063/IV-BVV	mit Abschlussbericht zur Kenntnis genommen

## Beschluss

**Betr.:** Dragonerareal für sozialen Wohnungsbau, Handwerk und kulturelle Nutzung sichern

**Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:**

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

---

Friedrichshain-Kreuzberg, den 09.11.2016

Vorsteherin Frau Jaath, Kristine  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)





# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin IV. Wahlperiode

Drucksache: **DS/1363/IV**

Ursprung: Antrag  
Initiator: SPD, Dahl, John  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Erledigungsart
22.10.2014	StadtQM	
29.10.2014	BVV	

## Antrag

**Betr.:** Dragonerareal für kulturelle Nutzungen sichern

### Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, für das bundeseigene sogenannte Dragoner-Areal zwischen Obentrautstraße, Mehringdamm und Yorckstraße unverzüglich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit den Planungszielen „Öffentliche Nutzung Kultur“ und Mischgebiet vor allem für Wohnungsbau. Dadurch soll die Baufläche als potentielle Erweiterungs- und Ergänzungsfläche für die Bibliothek am Blücherplatz, die zur Zentralbibliothek des Landes Berlin werden soll, sowie als Potential für bibliotheksaffine Nutzungen gesichert werden. Das Bezirksamt wird beauftragt, mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklungspartnerschaft für das Dragonerareal zu organisieren. Auf diesem Potential ist neben öffentlichen Nutzungen auf Teilflächen auch eine Nutzung für Wohnungsbau möglich und sinnvoll. Durch eine solche Partnerschaft lässt sich auch eine Übernahme des Areals vom Bund finanziell darstellen. Die vorliegenden städtebaulichen Untersuchungen für das Dragonerareal sollen entsprechend fortgeführt und erweitert werden.

### Begründung:

Solange die Standortentscheidung für die künftige ZLB nicht gefallen ist und weder das erforderliche Bedarfsprogramm noch der Flächenbedarf und die städtebauliche Lösung feststehen, sollte das einzige größere Entwicklungspotential in unmittelbarer Nähe vorgehalten werden. Der Bezirk hat ein Interesse zu verhindern, dass das Dragonerareal durch einen Verkauf an Private für öffentliche Nutzungen unerreichbar wird.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 21.10.2014

SPD Herr Dahl, John  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

---

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2014 mit der Drucksache DS/1363/IV – „Dragonerareal für sozialen Wohnungsbau, Handwerk und kulturelle Nutzung sichern“ - folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

„Das Bezirksamt wird beauftragt, für den sogenannten „Rathaus-Block“ zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße unverzüglich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit den Planungszielen:

- Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur
- Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von höchstens 1,8 auf die Nettobaulandfläche *des Dragonerareals* bezogen
- Mindestens die Hälfte der Bauflächen ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB für öffentlich geförderten Wohnungsbau auszuweisen.

Darüber hinaus ist ggf. ein Teilbereich als Gewerbegebiet zu definieren, um innerstädtische Flächen für Handwerk und Gewerbe zu sichern, die keine störende Wirkung auf die Wohnnutzung ausüben und damit langfristig eine attraktive Durchmischung von Nutzungsarten gewährleisten.

Der Rathaus-Block soll dabei als Einheit entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für den Bezirk und die Stadt gesichert werden.

Das Bezirksamt wird beauftragt, mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklungspartnerschaft für das Dragonerareal zu organisieren. Auf diesem Potential ist neben öffentlichen Nutzungen auf Teilflächen auch eine Nutzung für preiswerten Wohnungsbau möglich und sinnvoll.

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen Missstände und des grundlegenden Neuordnungs- und Erneuerungsbedarfs ist zur Sicherung der Planungsziele der Rathaus-Block umgehend als Erweiterungsgebiet für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt festzulegen und das umfassende Sanierungs-Verfahren anzuwenden.

Das Bezirksamt wird daher beauftragt, umgehend mit den zuständigen Senatsverwaltungen und geeigneten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gespräche aufzunehmen, um mögliche Finanzierungs- und Kooperationsmodelle zu eruieren.“

Hierzu wird berichtet:

1. Das Bebauungsplanverfahren ist 2014 begonnen worden. Gemäß AGBauGB wurde mit Schreiben vom 01.12.2014 die Gemeinsame Landesplanung sowie Sen-

StadtUm Abt. II über die Absicht, den Bebauungsplan 2-48 aufzustellen, wie folgt informiert worden:

### **Planungskonzept**

Das Plangebiet ist bis heute durch unterschiedliche Betriebe des Kfz-Handwerks geprägt. Garagen, Reparaturbetriebe, Taxi- und Verkaufsbetriebe dominieren. Darüber hinaus finden sich Handwerksbetriebe anderer Art, kleinteilige Dienstleistungen, eine Diskothek sowie ein großer Lebensmittelmarkt. Die Gebäude Obentrautstrasse 23 bis 29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Auf dem Grundstück Obentrautstr. 31 befindet sich ein Garagenhof.

Im Laufe des Jahres 2013 sind im Bereich der ehemaligen Kaserne Nutzungen aufgegeben bzw. entmietet worden. Wichtige Teile der Baulichkeiten und der damit bis dato in Nutzungszusammenhang stehenden Flächen (Pkw-Abstellplätze) sind deshalb ungenutzt.

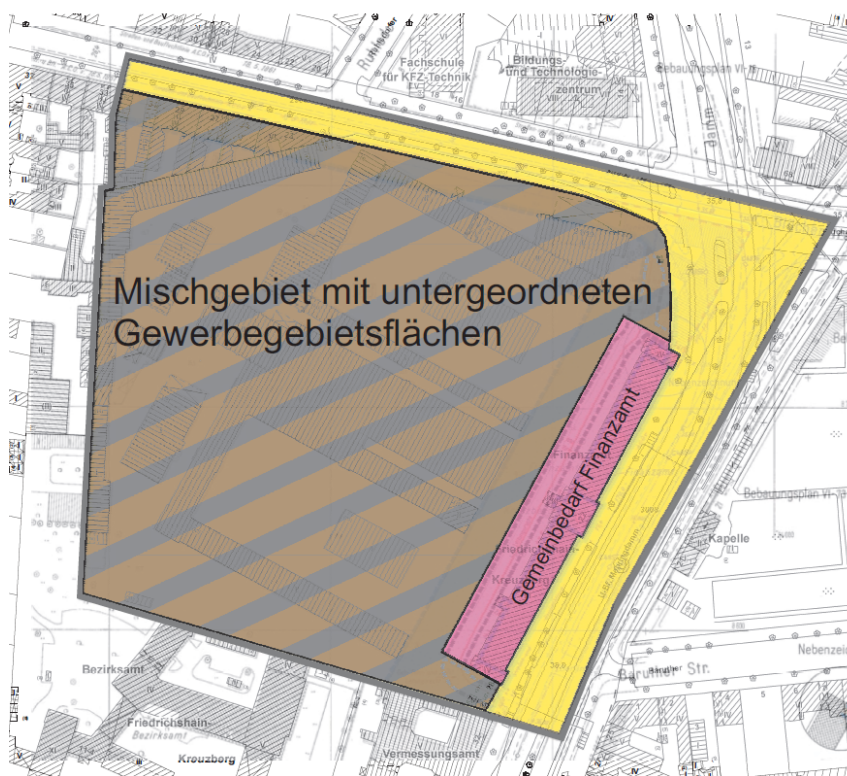
Der Eigentümer des Grundstücks Mehringdamm 22, 28 (BIMA) hat das Areal im Jahr 2014 veräußert. Einhergehend mit dieser Privatisierung der im öffentlichen Eigentum befindlichen Fläche ergibt sich das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung unter Beachtung der Zielvorgaben aus dem FNP und den geänderten Anforderungen an Wohnbaulandpotentialen im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum.

In diesem Sinne beabsichtigt der Bezirk ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, welches im besonderen Maße berücksichtigt:

- ❖ Reduzierung der Verkehrsflächen in der Obentrautstrasse auf den Bestand.
- ❖ Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil. Die Dichte soll sich an einer GFZ von ca. 1,8, bezogen auf die Baulandflächen orientieren.
- ❖ Festsetzung von Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Kultureinrichtungen, allgemein zugängliche Grünflächen).
- ❖ Gliederung des Mischgebietes, um in Teilbereichen die gewerblichen Nutzungen unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Gegebenenfalls sollen Teilflächen auch als Gewerbegebiet gesichert werden.
- ❖ Ein wesentlicher Anteil der Wohnbaupotentiale (>50%) soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesichert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

### **Änderungsplanung**

(Hinweis: die Bezeichnung 2-46 in der Planzeichnung ist falsch, es muss 2-48 heißen)  
Bebauungsplan-Vorentwurf 2-46



Mit Schreiben vom 12.01.2015 wurde wie folgt von SenStadtUm geantwortet:

Zu Ihrer Planungsabsicht nehme ich wie folgt Stellung:

### **Dringende Gesamtinteressen Berlins**

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da der Mehringdamm als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist und U-Bahnanlagen der BVG (Linie U6 und U-Bahnhof Mehringdamm) enthält. Somit sind gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, aber nicht beeinträchtigt.

### **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist an Hand der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend überprüfbar. Daher ist bei Weiterführung des Verfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde meines Hauses erforderlich (siehe hierzu die Anlage).

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) sind nicht abschließend überprüfbar. Daher ist bei Weiterführung des Verfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde meines Hauses erforderlich (siehe hierzu die Anlage).

### **Voraussetzungen § 13a BauGB**

Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen grundsätzlich keine Bedenken.

Wie in Ihrer Mitteilung der Planungsabsicht angekündigt, ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen. Für die abschließende Beurteilung, ob die Verfahren nach § 13 a durchgeführt werden können, bitte ich das Ergebnis der Vorprüfung vorzulegen.

### **Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB**

Sind bezüglich ihrer Betroffenheit nicht abschließend prüfbar (siehe hierzu die Anlage).

Gemäß § 5 AGBauGB bitte ich (an die Gruppe II C 3) entsprechend AV Mitteilung, Abschnitt V Nr. 8, vom 15. August 194 – sinnvollerweise von entsprechenden BA-Beschlüssen – um Information von allen wesentlichen Änderungen der Planung (Inhalt, Geltungsbereich, Verfahren), die von den bisherigen Mitteilungen abweichen (in mindestens 4 Ausfertigungen). Eine ggf. erforderliche Neueinstufung behalte ich mir vor. In den Fällen des § 7 AGBauGB bitte ich entsprechend AV Unterrichtsverpflichtung vom 30. Juli 1994 zu verfahren.

Ergänzend dazu hat II C 39-W mitgeteilt:

#### **1. Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB**

- sind berührt, aber nicht beeinträchtigt;
- Wohnungsbauvorhaben über 500 Wohneinheiten (Nr. 5).

#### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

- die Entwickelbarkeit ist nicht abschließend prüfbar.

*Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind nicht abschließend prüfbar. (textliche Darstellung 1)*

*Erläuterung und Hinweise zu 2. Gegen die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und der regionalplanerischen Festlegungen bestehen keine grundlegenden Bedenken. Eine abschließende Prüfung ist erst mit Vorliegen konkreter bauleitplanerischer Festsetzungen möglich.*

**3. Städtebauliche(n) Entwicklungskonzepte(n) oder sonstige(n) städtebauliche(n) Planungen beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossene(n) Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB**

- sind bezüglich ihrer Betroffenheit nicht abschließend prüfbar.

*Bezeichnungen, Erläuterungen und Hinweise, auch auf noch nicht beschlossene Entwicklungskonzepte oder –planungen, zu 3: Der B-Plan soll eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen städtebaulich neu ordnen, auch um den veränderten Anforderungen hinsichtlich Wohnbaulandpotenzialen gerecht zu werden.*

*Der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil wird unter Bedingung zugestimmt, dass ein angemessener Teil des Plangebiets (durch Gliederung des MI oder Festsetzung von GE) tatsächlich für künftige Gewerbenutzungen gesichert wird. Ziel sollte es sein, künftige Gewerbenutzung verträglich in Nachbarschaft zum Wohnen langfristig zu sichern. Sollten heute ansässige Gewerbebetriebe dennoch nicht am Standort gehalten werden können, sind sie bei der Suche nach geeigneten anderen Standorten zu unterstützen. Ggf. ist die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.*

Im Rahmen der Erarbeitung der Mitteilung der Planungsabsicht wurde geprüft, ob ein Verfahren in Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist festgestellt worden, dass die geplante zulässige Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm beträgt (Konkret ca. 32.700 qm).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls) ist in einer übersichtlichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zu abschließender Prüfung sind jedoch vor dem Aufstellungsbeschluss die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von dieser Planung betroffen sein könnten, an dieser Vorprüfung zu beteiligen. Diese Beteiligung ist am 06.01.2015 eingeleitet worden. Frist zur Abgabe einer Stellungnahme ist der 13.02.2015. Anschließend wird SenStadtUm Abt. II nochmals beteiligt, um das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls zu bestätigen. Danach wird dann der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB gefasst werden können (§13a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

2. Bezüglich einer möglichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurde die Senatsverwaltung angeschrieben, die für die Festlegung von Sanierungsgebieten zuständig ist. Eine Antwort steht noch aus

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt zu betrachten.

Rechtsgrundlage:

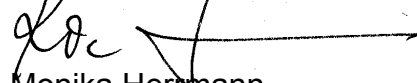
§ 13 Abs 1 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

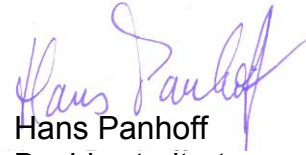
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den 27.01.2015



Monika Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin



Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/0373/V**

Ursprung: Beschlussempfehlung  
Initiator: Ausschuss WiOEB,  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium		Erledigungsart
20.06.2017	WiOEB	WiOEB-007/V	vertagt
20.06.2017	WiOEB	WiOEB-008/V	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
20.09.2017	BVV	BVV-012/V	ohne Änderungen in der BVV beschlossen
27.06.2018	BVV	BVV-023/V	überwiesen
04.07.2018	StadtBW		
11.09.2018	WiOEB		

## Beschluss

**Betr.:** Gewerbetreibende auf den Dragoner-Areal in den Planungen berücksichtigen

**Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:**

Überweisung:

- Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Ausschuss für Wirtschaft und Ordnungsamt, Eingaben und Beschwerden (federführend)

Friedrichshain-Kreuzberg, den 03.07.2018

stellv. Vorsteherin Frau Sommer-Wetter, Regine  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

---

Drucksache: **DS/0373/V**

Ursprung: Beschlussempfehlung  
Initiator: Ausschuss WiOEB,  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Erledigungsart	
20.06.2017	WiOEB	WiOEB-007/V	vertagt
19.09.2017	WiOEB		

## Beschlussempfehlung

**Betr.:** Gewerbetreibende auf den Dragoner-Areal in den Planungen berücksichtigen

### Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

In den weiteren Planungsschritten zur Entwicklung des Dragoner-Areals soll das etablierte und seit Jahren auf dem Gelände ansässige Gewerbe aus Handwerk, Kultur und der Nahversorgung dienenden Betrieben berücksichtigt werden. Die Gewerbetreibenden sollen in eine zukünftige Nutzung des Geländes eingebunden werden sowie eine langfristige und sichere Zukunft auf dem Gelände bekommen. Damit es nicht zu möglichen Lärmkonflikten zwischen der ebenso angestrebten zukünftigen Wohnnutzung mit dem Gewerbe kommt, sind entsprechende planerische Lösungen im Vorfeld zu erarbeiten.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 27.06.2017

Ausschuss WiOEB  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

---



---

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

über

### **Gewerbetreibende auf dem Dragonerareal in den Planungen berücksichtigen**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2017 mit der Drucksache DS/0373/V folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

In den weiteren Planungsschritten zur Entwicklung des Dragoner-Areals soll das etablierte und seit Jahren auf dem Gelände ansässige Gewerbe aus Handwerk, Kultur und der Nahversorgung dienenden Betrieben berücksichtigt werden. Die Gewerbetreibenden sollen in eine zukünftige Nutzung des Geländes eingebunden werden sowie eine langfristige und sichere Zukunft auf dem Gelände bekommen. Damit es nicht zu möglichen Lärmkonflikten zwischen der ebenso angestrebten zukünftigen Wohnnutzung mit dem Gewerbe kommt, sind entsprechende planerische Lösungen im Vorfeld zu erarbeiten.

A). Hierzu wird berichtet:

Die S.T.E.R.N. GmbH ist Sanierungsbeauftragte für das Dragonerareal und wurde von der Stadtplanung auf Wunsch der Wirtschaftsförderung um eine Stellungnahme zu den Planungen gebeten:

„Die vorbereitenden Untersuchungen in 2016 waren Grundlage für die Ausweisung des Sanierungsgebietes Rathausblock. Das Dragonerareal ist eine rund 47.000 m<sup>2</sup> große Potenzialfläche innerhalb des Rathausblocks. Der Standort lokaler kleingewerblicher Handwerks- und Handelsbetriebe ist von großer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Kreuzberg. Darüber hinaus handelt es sich auch um eine der letzten innerstädtischen Wohnungsbaupotenzialflächen in öffentlicher Hand. Mit einem integrativen Prozess zwischen den verschiedenen Partnern soll auf einem Teil des Geländes die Stärkung des bestehenden und Weiterentwicklung eines Standortes für Gewerbe- und Kulturangebote vorbereitet werden. 2019 wird dazu ein städtebaulicher Entwurf in einem kooperativen Beteiligungsverfahren durchgeführt, der hierfür planerische Lösungen vorsieht. Um eine drohende Verdrängung durch die angestrebte Mischung aus verdichteter Wohnnutzung mit alten und neuen gewerblich-kulturellen Nutzungen zu verhindern, bedarf es einer intensiven planerischen Betreuung und intelligenter städtebaulicher Lösungen. Die gewerbliche Neuordnung soll dabei die bereits ansässigen Betriebe integrieren und am Standort stärken. Derzeit erfolgt in Kooperation mit der Zivilgesellschaft in Arbeitsgruppen die Grundlagenermittlung für den städtebaulichen Entwurf des Dragonerareals. 2018 werden die Ergebnisse der Studien aus den Bereichen 'Geschichte des Ortes', 'Gewerbe und Kultur' sowie 'Wohnen und Soziales' in einem Bau- und Nutzungskonzept zusammengeführt und ihre Ergebnisse abgewogen.

Zu Beginn des Beteiligungsverfahrens fand im September 2017 eine öffentliche Werkstatt 'Gewerbe, Kultur und Geschichte' statt. Daraus gründete sich eine Arbeitsgruppe aus Vertreter\*innen der aktiven Initiativen, Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden im Rathausblock. Nach Besprechungen zu thematischen Schwerpunkten wurden im April 2017 zwei Lernlabore durchgeführt, bei denen vergleichbare Projekte vorgestellt und diskutiert wurden. Die AG stimmte den Entwurf der Ausschreibung für die Studie zu einer Bestands- und Bedarfserhebung für Gewerbe und Kultur im Rathausblock ab, bestimmte das beauftragende Büro in einer paritätisch besetzten Vergabejury und begleitet die Durchführung der Studie.

Das Büro LOKATION:S ist mit der Durchführung der Bestands- und Bedarfsanalyse beauftragt (Zeitraum März-Juni 2018). Einen Schwerpunkt der Studie bilden u.a. persönliche Interviews mit den Gewerbetreibenden auf dem Dragonerareal.

Hier werden u.a. folgende Informationen erfasst und ausgewertet:

- Flächenbedarfe und Lageanforderungen
- betriebliche Erweiterungs-/Vergrößerungsperspektiven und dafür erforderliche Rahmenbedingungen
- Erfassung der Kunden-/Lieferverkehre und Erschließungsanforderungen
- Investitionsperspektive
- Anforderungen der Mieter, um in ein künftiges Gewerbekonzept integriert zu werden und perspektivisch am Standort zu verbleiben (hierzu gehören Emissions- und Schallschutz, Umweltschutz, Energetische Standards/Ausstattung und weitere technische Parameter, Flächenbedarfe)

Die Interviews mit den Gewerbetreibenden auf dem Dragonerareal aber auch Stakeholdern der Bereiche Gewerbe und Kultur (Senatsverwaltung, Bezirk, IHK, HWK, Kfz-Innung, Club Commission, Atelierbeauftragter, HAU etc.) sind bereits abgeschlossen. Die wesentlichen Kernaussagen werden in einer öffentlichen AG-Sitzung im Juni 2018 erläutert. Bis Ende Juni 2018 wird die Bestands- und Bedarfsanalyse fertiggestellt.

Ziel der parallel im April 2018 durchgeführten öffentlichen Lernlabore war das Lernen von anderen Beispielprojekten für innovative Gewerbe- und Kulturstandorte in unterschiedlichen Trägermodellen und das Übertragen der neuen Impulse auf den Entwicklungsprozess des Dragonerareals.

Die Erkenntnisse aus der Analyse der Studie sowie den Lernlaboren fließen in ein Gewerbe- und Kulturkonzept ein. Die Ausschreibung dazu wird gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur erarbeitet, die Vergabe soll wieder in einer paritätisch besetzten Jury erfolgen. Die Durchführung ist für 3.-4. Quartal 2018 vorgesehen und soll in einem intensiven Austausch mit den Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden vor Ort umgesetzt werden. Die Ergebnisse fließen in das Bau- und Nutzungskonzept (4. Quartal 2018) sowie die Aufgabenstellung für den städtebaulichen Entwurf (2019) ein.

Alle Termine zu AG-Treffen, Veranstaltungen, Protokolle der AG Gewerbe und Kultur, Dokumentationen der öffentlichen Werkstatt sowie der Lernlabore werden auf der Transparenzplattform des Sanierungsgebiets Rathausblock unter [www.berlin.de/rathausblock-fk/](http://www.berlin.de/rathausblock-fk/) veröffentlicht.“

Die bezirkliche Wirtschaftsförderung nimmt im Rahmen der personellen Kapazitäten an den Veranstaltungen und Lernlaboren teil und bringt ihr Wissen in die Bemühungen zur Entwicklung des Dragonerareals ein.

Wir bitten, den Beschluss mit dem Bericht als erledigt anzusehen.


B). Rechtsgrundlagen: §15 BezVG

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

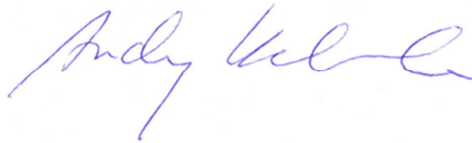
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den 19.06.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. J.', followed by a horizontal line extending to the right.

Bezirksbürgermeisterin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Andy K.', written in a cursive style.

Bezirksstadtrat

## Interviewleitfaden: Bestandserhebung und -analyse Dragonerareal

### 1. Fragen zum Unternehmen

- Welche Leistungen bzw. Dienste bieten Sie an? (*Art der Nutzung*)
- Was hebt Sie dabei von anderen Unternehmen (am Standort) ab? (*Alleinstellungsmerkmal*)
- Welche Art des Unternehmens bzw. Betriebes führen Sie? (*Einzelunternehmen, GmbH, Familienbetrieb, Filialbetrieb usw.*)
- Seit wann sind Sie mit Ihrem Unternehmen auf dem Dragonerareal ansässig? (*ggf. Informationen zur Geschichte des Unternehmens*)
- Wie viele Beschäftigte arbeiten derzeit bei Ihnen? Welcher Art von Tätigkeiten übernehmen diese?
- Sind darüber hinaus Familienangehörige im Unternehmen beschäftigt/ tätig? Wenn ja, wie viele?
- Bieten Sie in Ihrem Unternehmen Ausbildungsplätze an? Wenn ja, wie viele und in welchen Ausbildungsberufen? Wie sehen Ihre Planungen für die kommenden Jahre diesbezüglich aus?
- Wie würden Sie die Kundenherkunft einschätzen? Überwiegend aus der direkten Umgebung (Kreuzberg), aus Teilen oder der gesamten Stadt Berlin oder darüber hinaus (überregional)?
- Waren Sie mit Ihrem Unternehmen bereits an einem anderen Standort ansässig? Falls ja, warum kam es zu dem Standortwechsel auf das Dragonerareal?

### 2. Fragen zum Standort

- Wie groß ist circa die von Ihrem Unternehmen genutzte Fläche?
- (*Gesamt, Innenbereich, Außenbereich, Lagerflächen usw.*)
- Sehen Sie bezüglich Ihrer Flächen Entwicklungsbedarfe bzw. ist eine Vergrößerung bzw. Verkleinerung angestrebt?
- Worin liegen für Sie und ihre Tätigkeit die Vor- und Nachteile des Standortes Dragonerareal?
- Bestehen Vernetzungen, Kooperationen oder Lieferbeziehungen zu anderen Unternehmen am Standort Dragonerareal bzw. in der näheren Umgebung?
- Was fehlt Ihnen am Standort? Welche Art von Unternehmen sollte zusätzlich am Standort ansässig sein?
- Hatten Sie in der Vergangenheit (oder Gegenwart) Probleme mit der Nachbarschaft aufgrund von Emissionen (Lärm, Licht, Geruch usw.)?
- Sofern Ihr Unternehmen verursacht: Durch welche Geräte, Anlagen bzw. Tätigkeiten kommt es zu Belastungen für das Umfeld? Und in welchem Maße und in welchen Zeiträumen?
- Fallen bei Ihnen Schadstoffe an? Wenn ja, welche und wie viele ungefähr? (*bspw. Altöl*)

### 3. Fragen zum Mietvertrag und ggf. Investitionen

- Wie lange ist die Laufzeit Ihres Mietvertrages?
- Welche Kündigungsfrist ist in Ihrem Mietvertrag festgelegt?
- Wie viel Miete zahlen Sie pro Quadratmeter bzw. insgesamt für die durch Ihr Unternehmen genutzten Flächen?
- In wieweit wären Sie zukünftig in der Lage auch höhere Mieten zu zahlen? Was wären die wesentlichen Voraussetzungen dafür?
- Haben Sie in den letzten Jahren in Ihr Unternehmen investiert? Falls ja, wie hoch waren die Investitionen ungefähr und in was haben Sie investiert? Falls nein, warum haben Sie keine Investitionen vorgenommen?

### 4. Fragen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung

- Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in den kommenden 5-10 Jahren?

- Welche Entwicklung sowie ggf. auch Investitionen planen Sie für Ihr Unternehmen? Welche Rahmenbedingungen sind dafür erforderlich? (*Erweiterung hinsichtlich Fläche oder Personal, weiteres Angebot bzw. Leistung, o.ä*)
- Haben Sie bereits Förder- bzw. Beratungsangebote für Ihr Unternehmen genutzt? Wenn ja, welche?
- Im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Areals: Welche Standortanforderung hat Ihr Unternehmen hinsichtlich:
  - des Kunden- und Lieferservice? (*Stellplatzbedarf, Anlieferung, Rangierflächen, Durchfahrtshöhen etc.*)
  - Lagerflächen?
  - Außenbereich und Sichtbarkeit?
- Wären im Zuge der Neuordnung des Dragonerareals alle betriebsnotwendigen Anlagen Ihres Unternehmens verlagerungsfähig? Oder sind bestimmte Geräte speziell auf das Gebäude abgestimmt bzw. mit diesem verbunden?
- Welche Anforderungen bzw. Wünsche hätten Sie im Falle einer Neuordnung an neue bzw. sanierte Geschäftsräume auf dem Dragonerareal (Flächengröße, -zuschnitt, technische Ausstattung etc.)?
- Können Sie sich eine Kooperation bzw. Zusammenarbeit (organisatorischer Art, Flächen teilen usw.) mit anderen Unternehmen auf dem Dragonerareal vorstellen?

#### 5. Sonstiges

- Haben Sie weitere Anregungen bzw. Wünsche?
- Informationen zur Geschichte des Objekts bzw. der Fläche (vorherige Nutzungen)?

## Interviewleitfaden zur Ermittlung von gewerblichen und kulturellen Bedarfen und Entwicklungsperspektiven für das Sanierungsgebiet Rathausblocks

### *Flächenbedarfe:*

- 1) Welche Branchen und Nutzungen im Bereich Gewerbe und Kultur weisen aktuell Flächenbedarfe im innerstädtischen Bereich auf?
- 2) Für welche Art dieser gewerblichen und kulturellen Nutzungen ist eine Ansiedlung bzw. ein Standort in innerstädtischer Lage erforderlich oder stadtentwicklungspolitisch wünschenswert? In wieweit sollten sie bei der anstehenden Entwicklung des Dragonerareals Berücksichtigung finden?
- 3) Welche Rolle können und sollen das Sanierungsgebiet Rathausblock und insbesondere das Dragonerareal für die Versorgung der umliegenden und neu in das Gebiet hinzuziehenden Bevölkerung zukünftig übernehmen?

### *Attraktive Nutzungsmischung:*

- 4) Der Bezirk und das Land Berlin streben die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung im Sanierungsgebiet an. Was macht für Sie eine attraktive Nutzungsmischung im Sinne einer zeitgemäßen „Kreuzberger Mischung“ aus?
- 5) Welche Voraussetzungen (z.B. baulicher, rechtlicher, technischer usw. Art) sind nach Ihren Erfahrungen erforderlich, um eine solche Nutzungsmischung dauerhaft im Sanierungsgebiet Rathausblock etablieren zu können?
- 6) Welche Rolle spielen Aspekte wie Mietkonditionen, Immissionsschutz usw. bei der Schaffung und Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung?
- 7) Sind Ihnen Strategien, Instrumente und innovative Ansätze bekannt, die sich bei der Entwicklung und langfristigen Sicherung der angestrebten Nutzungsmischung bewährt haben?
- 8) Kennen Sie gute Beispiele, bei denen eine attraktive Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten (Gewerbe usw.) und Kultur auf engem Raum gelungen ist und die im Rahmen der Planungen für das Dragonerareal bzw. den Rathausblock als Best-Practice-Beispiele dienen könnten?

## Fragebögen zur Erfassung der Bedarfe der Nachbarschaft

A Fragebogen (strukturierter Fragebogen zur kurzen schriftlichen und mündlichen Befragung von Kunden, Besuchern, Passanten etc.)

- *Warum sind Sie (heute) im Kiez bzw. auf dem sogenannten Dragonerareal?*
  - *Ich wohne im Kiez*
  - *Ich arbeite im Kiez bzw. auf dem sogenannten Dragonerareal*
  - *Ich bin Kunde (von/der \_\_\_\_\_)*
  - *Ich bin zufällig im Kiez bzw. auf dem sogenannten Dragonerareal*
  - *Sonstige \_\_\_\_\_*
  
- *Welche kulturellen und sozialen Angebote sowie welche Geschäfte und Unternehmen fehlen Ihnen im Kiez?*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
- *Was schätzen Sie besonders am sogenannten Dragonerareal und seiner Umgebung?*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
- *Was wünschen Sie sich für eine Entwicklung für das sogenannte Dragonerareal bzw. haben Sie eine Vision für das Areal?*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
- *Haben Sie einen (kreativen) Namensvorschlag für das sogenannte Dragonerareal?*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
- *Haben Sie Interesse an Informationen zum weiteren Fortgang des Planungsprozesses, der geplanten Entwicklung und aktuellen Veranstaltungen?*
  - *Nein*
  - *Ja*

Name: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

B Fragebogen (Fragebogen mit ausgewählten Leitfragen für umfangreichere, offene Interviews und Gespräche)

*Themenbereich 1: Ist-Zustand und Bedarfe*

- Was schätzen Sie am sogenannten Dragonerareal und dem direkten Umfeld?
- Welche besonderen Angebote bietet der Kiez?
- Was fehlt Ihnen im Kiez?

*Themenbereich 2: Entwicklungen und Gestaltung des Gebietes*

- Was wünschen Sie sich für die Entwicklung des sogenannten Dragonerareals?
- Welche Rolle könnte das sogenannte Dragonerareal zukünftig für den umliegenden Kiez spielen bzw. haben Sie eine Vision für das Areal?
- Welche kulturellen und sozialen Angebote sowie welche Geschäfte und Unternehmen sollten auf dem sogenannten Dragonerareal zusätzlich angesiedelt werden?
- Welche der bestehenden Angebote auf dem Areal nutzen Sie und wie häufig? Welche ansässigen Nutzer und Unternehmen sind Ihnen überhaupt bekannt?
- Was für Wünsche haben Sie hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung des öffentlichen Raums?
- Was wünschen Sie sich hinsichtlich der Wohnbebauung, die auf dem Areal entstehen soll?

*Themenbereich 3: Beteiligung bzw. Aktivierung*

- Wie sollte das sogenannte Dragonerareal zukünftig heißen? Haben Sie einen kreativen Namensvorschlag?
- Wollen Sie in den Planungsprozess eingebunden werden bzw. haben Sie Interesse aktiv mitzuwirken? (*ggf. Abfrage der relevanten Kontaktdaten*)

*Informationsblock/ Werbeblock*

- Wer sind wir?
- Was ist unser Anliegen bzw. sind unsere Ziele?
- Grobe Erläuterung des Planungsstands: Wo stehen wir und was sind die nächsten Schritte?
- Welche Möglichkeiten einer aktiven Beteiligung am Sanierungsgeschehen gibt es?



## 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

<p>Begrüßung und Kurzvorstellung</p>	<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 bestehenden Flächenbedarfen und Verlagerungsmöglichkeiten geführt.</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ul>
<p>Darstellung der Ziele bzw. Leitfragen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Innerstädtische Flächenbedarfe von gewerblichen und kulturellen Nutzungen</i> <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> </li> </ol>

	<p>2. <i>Attraktive Nutzungsdurchmischung am Standort Dragonerareal</i></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> <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 innerstädtischen 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</li> </ul>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 wieweit 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/ Trägerschaft abhängig. Diesbezüglich ist eine Intervention der Stadt erforderlich. Die Ermöglichung und Sicherung der angestrebten Entwicklung könnte auch durch die Flächenvergabe über Erbbaurecht erfolgen.</li> <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 eher 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 Rahmenbedingungen (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 Handwerkerwerbbehof o.ä. zu erarbeiten, um die Nutzungsmischung gezielt zu entwickeln und zu sichern.</li> </ul>
Zusammenfassung und Ausblick	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die wesentlichen Punkte des Workshops wurden durch LOKATION:S abschließend zusammengefasst.</li> <li>▪ Zudem weist 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>

## Ergebnisprotokoll: 8. AG Gewerbe und Kultur



Dienstag, 07.06.2018 17.00 Uhr – 19.00 Uhr

Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 11.06.2018 / Victoria Hoedt, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer\*innen: siehe TN-Liste

<b>0. Protokoll, Tagesordnung, allgemeine Fragen und Anmerkungen</b>
<p><b>Protokoll</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zum Protokoll vom 05.04.2018 gibt es keine weiteren Anmerkungen. Das Protokoll wurde damit anerkannt und wird in dieser Form veröffentlicht.</li> </ul>
<p><b>Hinweise zum Datenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S.T.E.R.N. informiert über die neuen Datenschutzregelungen seit dem 25.5. und die entsprechenden Änderungen in der Teilnehmer*innenliste.</li> <li>Für die fortlaufende Information zu diesem werden personenbezogene Daten (Name, ggf. Funktion, Telefon-Nr., E-Mail-Adresse) erhoben. Die Daten werden nur für die weitere Bearbeitung im Rahmen des Sanierungsverfahrens verwendet und ausschließlich durch das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragte Büro für die Gebietsbearbeitung, S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, für die weitere Verfahrensdurchführung, für E-Mail-Newsletter oder Veranstaltungsinformationen genutzt. Die Daten werden für die Dauer dieses Planungsvorhabens gespeichert und gelöscht, sobald sie für die Erreichung des Zweckes ihrer Erhebung nicht mehr erforderlich sind. Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der Daten erfolgt auf freiwilliger Basis erfolgt und kann auch verweigert werden. Die Verweigerung der Einwilligung führt dazu, dass ggf. keine weiteren Informationen zum Planungsvorhaben versendet werden. Es kann eine Auskunft über die gespeicherten persönlichen Daten verlangt werden. Es besteht das Recht auf Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Datenerhebung. Das Recht auf Löschung besteht nur, soweit keine Aufbewahrungsfristen nach der Landeshaushaltsordnung entgegenstehen.</li> </ul>
<b>1. Lernlabore Gewerbe und Kultur, Weiteres</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Präsentationen und Audioaufnahmen der beiden Lernlabore wurden durch S.T.E.R.N. an die AG versendet. Die Dokumentationen werden zeitnah auf der Transparenzplattform des Rathausblocks veröffentlicht. Die AG erhält eine Infomail über die Veröffentlichung.</li> </ul>
<b>2. Bestand- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Am 14.05. fand ein mit der AG abgestimmter Expert*innen-Workshop zu Flächenbedarfen für Gewerbe und Kultur bezogen auf ihre Branchen statt. LOKATION:S erstellt dazu ein Protokoll. Die Ergebnisse fließen in die Bestands- und Bedarfsanalyse ein. Ein Teilnehmer der AG erstellt ebenfalls einen Bericht des Workshops und sendet ihn an die AG. Ein weiterer Teilnehmer wird eine Zusammenfassung zum Thema Kultur und Kunst erstellen.</li> </ul> <p>LOKATION:S stellt die Ergebnisse der Telefoninterviews mit den Akteuren aus den Bereichen Kunst und Kultur vor, die im Vorfeld gemeinsam mit der AG Gewerbe und Kultur ausgewählt wurden. Die Ergebnisse und zentralen Aussagen sind der Präsentation im Anhang zu entnehmen.</p>
<p><b>Anmerkungen zur Präsentation</b></p>

### Anmerkung und Hinweise

- Alle bei der AG-Sitzung anwesenden befragten Akteur\*innen finden sich in den Aussagen und Ergebnissen der Präsentation grundsätzlich wieder und bestätigen diese. Dem Vertreter des Kulturrats ist der Fokus auf öffentlichen Angeboten als Ergänzung wichtig.
- Die genannten Synergieeffekte (u.a. zwischen dem Gretchen und ggf. Proberäumen) sollten im weiteren Prozess berücksichtigt werden bzw. einer genaueren Betrachtung unterzogen werden. Teilweise werden diese auch heute schon genutzt, bspw. probieren Musiker\*innen ihre neuen Stücke auf der Anlage des Gretchens aus. Kommunale Bedarfe sind ggf. zu clustern bzw. Schnittmengen herausarbeiten.
- Die Teilnehmer\*innen zeigen sich positiv überrascht über die konkreten Angaben hinsichtlich der Bedarfe im Bereich Kunst und Kultur sowie die dazugehörigen baulichen Aspekte. Diese werden als gute Grundlage für den weiteren Prozess gesehen.
- Herr Matthes stellte eine Liste von SenKultEuropa vor, auf der vergleichbare berlinweite Bedarfe genannt sind.
- Hinsichtlich der kommunalen Bedarfe wird ergänzt, dass die Aspekte der Öffentlichkeit sowie die nicht-kommerziellen Nutzungen von zentraler Bedeutung sind.
- Der Aspekt, dass Freiräume für künstlerische und kulturelle Nutzung ermöglicht werden sollen, wird begrüßt. Es bedarf Flächen, die offen und gestaltbar bleiben (experimentelle Orte). Die menschliche Ebene für Austausch und kulturelle Erlebnisse muss berücksichtigt werden.
- Eine bezirkliche Bibliothek ist nicht erforderlich, wenn die neue Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) zukünftig wie geplant am Standort der Amerika-Gedenkbibliothek (AGB) am Blücherplatz entsteht. *Nachtrag: gemäß Berliner Zeitung vom 19.06.18 ist die Standortentscheidung für die ZLB am Blücherplatz gefallen.*
- Die Aussage, dass Proberäume im Bereich der darstellenden Künste, aufgrund ihrer hohen räumlichen und technischen Anforderungen, nur schwer im Bestand zu finden bzw. zu realisieren sind, wird bestärkt.
- Die als Bedarf benannten Proberäume des HAU ließen sich auch anderweitig kulturell nutzen. Es wurde darauf hingewiesen, dass Proberäume für spezielle Künste immense technische Herausforderungen mit sich bringen und damit einhergehend finanziell aufwändiger sind.
- Als Grundproblem wird die allgemeine Flächenknappheit benannt, sowohl für größere kulturelle Nutzungen wie Clubs oder Ausstellungsräume als auch für einzelne Kreativschaffende, die als Freiberufler\*innen vielfach in prekären Verhältnissen tätig sind und keine bezahlbaren Flächen mehr finden.
- Als Bedarf für Austausch sollte auch der Kiezraum benannt werden.

### Kontroverse Aspekte

- Die Aussage, dass kulturelle Nutzungen für Vermieter\*innen wirtschaftlich nicht attraktiv sind, wird in Frage gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es durchaus Nutzungen im Bereich Kunst und Kultur gibt, die wirtschaftlich lukrativ für Eigentümer\*innen sind. Zudem wird Kultur vielfach als Aufwertungs- und Vermarktungsinstrument eingesetzt, wie u.a. von vorherigen Flächeneigentümer\*innen auch vorgesehen war. Es sollte jedoch hier kein Diskurs über die „Creative City“ geführt werden.
- In Bezug auf die Aussage, dass sich alle Mieter\*innen des Areals einbringen bzw. ein Mehrwert bieten sollen (Mehrfachnutzung von Flächen o.ä.), wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbetreibenden bereits stark eingebunden sind. Das Angebot von Ausbildungsplätzen sollte beispielsweise als Mehrwert gesehen werden. Die gewerbliche Tätigkeit ist der Kern des Gewerbes, hier sollte eine Überforderung vermieden werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Miete von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> für Ateliers zu hoch ist. LOKATION:S weist darauf hin, dass der/die entsprechende Interviewpartner\*in diesen Mietpreis als absoluten Höchstpreis genannt hat.

### Anmerkungen innerhalb der offenen Diskussion

- Die Begrifflichkeiten Kunst und Kultur sollten im weiteren Prozess klar definiert werden. Es sollte eine klare Abgrenzung zur Kreativwirtschaft erfolgen. Insbesondere die ökonomische Vermarktung von Kreativwirtschaft, die dann Entwicklungen und Gebiete stark aufwertet, wird kritisiert.
- Der Ansatz, dass man geförderte bzw. öffentliche, kulturelle Nutzungen (Landesebene) dem Druck der Mietpreisentwicklung entzieht und diese aus den angemieteten Objekten in Gebäude im Besitz der öffentlichen Hand umsiedelt, wurde kontrovers diskutiert. Auf der einen Seite steht die langfristige Sicherung der kulturellen Einrichtungen, auf der anderen Seite ermöglicht man damit die Umnutzung von bisher kulturell genutzten Flächen zu (zumeist hochpreisigen) Wohn- oder Gewerbeflächen.
- Das Dragonerareal sollte als Chance betrachtet werden. Im Anschluss an die detaillierte Betrachtung der Bereiche Gewerbe und Kultur sollten diese wieder zusammengeführt und diskutiert werden. Synergieeffekte bestehen z.B. bei gemischt genutzten Räumen (z.B. Clubbetrieb und Proberäume für Künstler)
- Die „Kreuzberger Mischung“ sollte weiter geformt werden und für den Rathausblock definiert werden; Was heißt für uns Kreuzberger Mischung? Was macht eine moderne Nutzungsdurchmischung aus? Der „Geist des Areals“ ist im weiteren Prozess noch zu entwickeln. Die Studie bildet die Grundlage für die Erstellung eines Baunutzungskonzepts, in dem dieser Geist sichtbar werden soll.

- Neu auf dem Dragonerareal anzusiedelnde Nutzungen sollten sich in den Bestand (insb. Gewerbe) einfügen und diesen nicht gefährden. In diesem Zusammenhang wird hervorgehoben, dass das Dragonerareal für Kreative interessant ist gerade weil dort noch etwas ist, dessen Teil man werden kann. Die Akteure aus Kunst, Kultur und Gewerbe sollten sich nicht gegeneinander ausspielen lassen.
- Das Dragonerareal sollte auch ein gesellschaftspolitischer Lern- und Bildungsort werden, der Raum für zwischenmenschliche Interaktionen und eine Kommunikationskultur bietet. Hier sind auch die Initiative Januaraufstand sowie die AG Geschichte einzubinden.
- Die Kombination von verschiedenen öffentlichen Nutzungen und Gewerbe wird als spannende Aufgabe gesehen. Es bedarf jedoch auch eines gewissen Realismus bei der Schaffung von (öffentlichen) Flächen für kulturelle Nutzungen. Vor dem Hintergrund der doppelten Buchführung bei öffentlichen Haushalten und möglicher Refinanzierungsmodelle stellen sich die Fragen der Finanzierung und Trägerschaft solcher Projektentwicklungen.

Die Grundlage der Diskussion bilden die Empfehlungen aus der aktuellen Studie von LOKATION:S.

### 3. Termine, Sonstiges und nächste Handlungsschritte

#### Weiteres Vorgehen

- LOKATION:S wird Anmerkungen und Kritikpunkte an der Bestands- und Bedarfsanalyse in ihren Bericht einfließen lassen.
- Die AG Gewerbe und Kultur verständigt sich darauf, in einem nächsten Schritt Leitlinien der Entwicklung zu definieren, die die Ausgangsbasis für den weiteren Prozess und die Erarbeitung Bau- und Nutzungskonzept bilden sollen.
- Für das Bau- und Nutzungskonzept müssen Flächenbedarfe und bauliche Anforderungen benannt werden. Die Ergebnisse der Expert\*inneninterviews bieten eine detaillierte Grundlage. Es müssen daraus nun konkrete Forderungen für die Belange Gewerbe und Kultur formuliert werden, die in den Abwägungsprozess des Bau- und Nutzungskonzeptes prioritär einfließen können.
- Die Ergebnispräsentation der Studie „Bestandserhebung und -analyse der Bereiche Gewerbe und Kultur findet am Montag, dem 09.07.2018, von 17-19 Uhr statt.
- LOKATION:S versendet einen Entwurf der Bestands- und Bedarfsanalyse bis Ende Juni in bearbeitungsfähiger Form an die AG. Die AG-Mitglieder\*innen können ihre Hinweise vor dem 9.7. per Mail an LOKATION:S senden, damit diese in der AG Sitzung besprochen werden können. Dies gilt insbesondere für die Mitglieder\*innen, die am 9.7. nicht anwesend sein können.
- Um den Informationsaustausch zu verbessern und sich gegenseitig über alle laufenden und zukünftigen Aktivitäten im Sanierungsgebiet Rathausblock zu informieren, lädt der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg zum öffentlichen Forum Rathausblock ein. Am 19.6. findet das erste Forum Rathausblock im BVV Saal statt. Dabei werden auch die Arbeiten der bisherigen AGs kurz vorgestellt. S.T.E.R.N. schlägt vor, dass jemand stellvertretend aus der AG diese Vorstellung übernimmt.
- weitere Termine im Sanierungsgebiet:, 28.6. AG Geschichte des Ortes, 3.7. AG Wohnen und Soziales
- Es wird auf die „Next library conference“ in Berlin zwischen dem 12.-15. September 2018 hingewiesen.
- Es wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass die Themen Kultur und Kunst zu wenig repräsentiert sind.

#### Anlagen:

- Präsentation von LOKATION:S: Vorstellung der Ergebnisse der Stakeholder-Interviews aus dem Bereich Kultur und Kreativwirtschaft