



Bau- und Nutzungsanforderungen Dragonerareal und angrenzende Grundstücke



Impressum

Auftraggeber/Herausgeber

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

Alexander Matthes

Unter Mitwirkung der Begleitgruppe Bau- und Nutzungsanforderungen

Auftragnehmer

Bietergemeinschaft

nonconform ideenwerkstatt GmbH

Büro für Planung und partizipative Raumentwicklung

Reichenberger Straße 124 D

10999 Berlin

Telefon: +49 151 723 096 27

E-Mail: office@nonconform.at

BSQB

Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung

Franz Mehring Platz 1

10243 Berlin

Telefon: (030) 2978 4504

E-Mail: info@bsqb.de

Verfasser*innen: Eckhard Hasler, Maria Isabettni, Torsten Klafft, Caren Ohrhallinger, Liliana Schlager, Sabine Zwirchmair

Stand: 29. August 2019

Abb. 1: Titelbild: © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Fotograf Dirk Laubner, Mai 2019

© Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2019

Die Bildrechte liegen bei den Autor*innen, sofern nicht anders angegeben.

Dieses Werk und seine Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungsrechte Dritter wurden nur für die digitale Veröffentlichung dieser Studie erteilt. Eine Verbreitung dieser Studie als Ganzes durch Setzen von Links auf die Auftragnehmer ist erwünscht.



Hinweise

Angaben von Quellen:

Die auf Grundlage von vielen Informationen und Zwischenergebnissen im Laufe des Prozesses ständig weiter entwickelten Inhalte der vorliegenden Bau- und Nutzungsanforderungen werden erst verständlich, wenn bekannt ist, woher die Informationen stammen. Man kann davon ausgehen, dass im Text direkte sowie indirekte Zitate ordnungsgemäß kenntlich gemacht sind. Alle Fotos, Karten, Pläne und Diagramme wurden durch Quellenangaben gekennzeichnet. Teile des Berichtes wurden auf Basis zahlreicher Dokumente, Aussagen und in gemeinschaftlicher Arbeit mit vielen Menschen in einem intensiven Prozess erhoben, übersetzt und entwickelt. Sollten Quellenangaben fehlen, kann man davon ausgegangen, dass dies auf technische Fehlfunktionen zurückzuführen ist. Es ist nicht im Interesse der Verfasser*innen geistiges Eigentum anderer zu kopieren.

Abkürzungsverzeichnis:

bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
etc.	et cetera
ggf.	gegebenenfalls
o. Ä.	oder Ähnliche/s
u. a.	und andere/s, unter anderem, unter anderen
usw.	und so weiter
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich
BNA	Bau- und Nutzungsanforderungen

Weitere fachliche oder projektrelevante Begriffe, die möglicherweise den Leser*innen unbekannt sind, werden im jeweiligen Kapitel erklärt oder in Informationsboxen mit blauem Rahmen angeführt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	6
2.	Aufgabenverständnis.....	8
	2.1 Worum geht es bei der Entwicklung der Bau- und Nutzungsanforderungen?	8
	2.2 Kooperationsvereinbarung Rathausblock	10
	2.3 Der Rahmen	17
	2.4 Die derzeitigen Setzungen.....	20
3.	Entwicklung des Projektes	29
	3.1 Die erste Werkstatt im April 2019.....	30
	3.2 Die zweite Werkstatt im Mai 2019.....	39
	3.3 Ausblick.....	44
4.	Nutzungsbausteine.....	45
	4.1 Wohnen.....	46
	4.1.1 Herleitung.....	46
	4.1.2 Anforderungen	46
	4.2 Gewerbe.....	49
	4.2.1 Herleitung.....	49
	4.2.2 Anforderungen	49
	4.3 Soziale Infrastruktur	54
	4.3.1 Herleitung.....	54
	4.3.2 Anforderungen	54
	4.4 Kunst und Kultur	57
	4.4.1 Herleitung.....	57
	4.4.2 Anforderungen	57
	4.5 Gemeinschaft.....	61
	4.5.1 Herleitung.....	61
	4.5.2 Anforderungen	61
	4.6 Verwaltung.....	64
	4.6.1 Herleitung.....	64
	4.6.2 Anforderungen	64
	4.7 Freiraum	65
	4.7.1 Herleitung.....	65
	4.7.2 Anforderungen	65
	4.8 Mobilität	67
	4.8.1 Herleitung.....	67
	4.8.2 Anforderungen	67
	4.9 Energie und Ökologie.....	69
	4.9.1 Herleitung.....	69
	4.9.2 Anforderungen	69
4.10	Geschichte des Ortes.....	72
	4.10.1 Herleitung.....	72
	4.10.2 Anforderungen.....	73

5.	Zusammenspiel	77
5.1	Zusammenspiel der Nutzungen.....	77
5.1.1	Wohnen und Gewerbe	77
5.1.2	Wohnen mit	78
5.1.3	Gewerbe mit	79
5.2	Die Reglereinstellungen.....	81
5.3	Raumnutzung	84
5.4	Raumbildung.....	85
5.5	Nebeneinander der Nutzungen – Abhängigkeiten und Nutzungskonkurrenz.....	87
6.	Teilbereiche.....	90
6.1	Teilbereich 1: Norden	91
6.2	Teilbereich 2: Nordosten.....	99
6.3	Teilbereich 3: Osten.....	105
6.4	Teilbereich 4: Mitte.....	111
6.5	Teilbereich 5: Süden	121
6.6	Teilbereich 6+7: Rathausgrundstück I/II.....	129
6.7	Teilbereich 7: Rathausgrundstück II.....	136
6.8	Teilbereich 8: Westen	142
6.9	Teilbereich 9: Nordwesten	148
6.10	Teilbereich 10: Obentrautstraße 31	155
7.	Gesamtbetrachtung.....	158
7.1	Teilbereichsübergreifende Ansätze für den städtebaulichen Entwurf	159
7.1.1	Raumbildung.....	159
7.1.2	Freiraum / Stadtnatur	160
7.1.3	Verkehrliche Erschließung, Vernetzung mit dem Stadtquartier	161
7.2	Bewertungskriterien.....	164
7.3	Anforderungen an das städtebauliche Werkstattverfahren	165
8.	Verzeichnis.....	166
8.1	Quellenverzeichnis	166
8.2	Abbildungsverzeichnis	169
8.3	Tabellenverzeichnis.....	173

1. Vorwort

Die Inhalte dieses Vorworts stammen von der Begrüßungstafel zur zweiten Werkstatt der Bau- und Nutzungsanforderungen, daher sind sie anders formuliert als der Rest des Berichtes.

Eine kurze Geschichte zum Einstieg:

Stellen Sie sich vor, Sie gehen in eine Werkstatt. Was würden Sie sehen, wenn Sie das Tor aufmachen?

Menschen, die arbeiten. Menschen, die Dinge produzieren. Vielleicht auch Menschen, die etwas erfinden. Oder Menschen, die etwas, was es schon gibt, weiterentwickeln, um es besser zu machen. Vielleicht wird gehämmert, es gibt Feuer und Rauch. Es gibt komische Geräusche. Und es ist interessant, zuzuschauen. Noch spannender wäre, mitzumachen, oder?

Für die Erarbeitung der Bau- und Nutzungsanforderungen für das Dragonerareal und angrenzende Grundstücke wurde das Projekt zur Werkstatt! Weniger Feuer, Rauch und Krach als sonst in einer Werkstatt. Aber eines war wie in einer „richtigen“ Werkstatt: Wir wollten etwas, das es schon gibt, weiterentwickeln. Mit den Bürger*innen und Projektinvolvierten zusammen. Das vorliegende Dokument wurde unter Mitarbeit vieler engagierter Köpfe entwickelt und zeigt das Ergebnis dieser Zusammenarbeit.

WIR bauen an einer großen Maschine.

Unsere Werkstatt ist nur ein ganz kleines Rädchen in einem viel größeren Getriebe. Diese große Maschine heißt „Gemeinwohlorientierte Entwicklung des Dragonerareals“ und wird ein paar Jahre laufen müssen, um das fertige Produkt zu erzeugen. Weil die Maschine so groß ist, haben sich mehrere Partner*innen zusammengetan, um sie zu bedienen:

- das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH
- das Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock
- das Forum Rathausblock

Worum geht es nun konkret?

Wir wurden vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg damit beauftragt, die Bau- und Nutzungsanforderungen für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche zu entwickeln. Das Resultat ist das vorliegende Dokument, das darstellt, was auf dem Dragonerareal tatsächlich passieren soll und was nötig ist, um die verschiedenen Nutzungen dort unterzubringen. Das ist im Dragonerareal etwas schwieriger als anderswo, weil es ganz viele Dinge gibt, die wir berücksichtigen müssen. Im Dragonerareal sollen viel mehr Nutzungen als heute Platz finden und damit steigt auch die Zahl der Gebäude und die Dichte der Bebauung. Hier muss grundsätzlich überlegt werden, wie viel möglich ist, damit alles noch gut funktioniert. Das vorhandene Gewerbe soll bleiben, neues Gewerbe soll dazu kommen. Viele Wohnungen sollen entstehen, eine Kita, eine Jugendeinrichtung, Raum für Kultur, Grünflächen und dabei schwingt immer die besondere Geschichte des Ortes mit.

Vor allem die älteren Gebäude auf dem Dragonerareal haben einen großen geschichtlichen und baukulturellen Wert. Sie sind wichtige Zeugen früherer Zeiten und Ereignisse. Das gilt nicht nur für die alten Militärbauwerke, sondern auch für einige Gebäude, die später entstanden sind. Selbst die Freiflächen mit ihren verschiedenen Oberflächen machen das Dragonerareal zu einem Ort mit besonderem Charakter. Damit der Ort nicht sein Gesicht

verliert, soll vieles von dem Vorhandenen erhalten und genutzt werden. Das Neue muss gut in den Bestand eingeordnet werden, damit auch das funktioniert.

Der Katalog mit den Bau- und Nutzungsanforderungen enthält neben Aussagen zum Dragonerareal auch Aussagen zum Finanzamt, zum Rathausgrundstück und zum Grundstück Obentrautstraße 31, das sich in öffentlichem Eigentum befindet. Wir beziehen bei allen Überlegungen auch die Nachbarschaft mit ein.

Wir stellen uns auch die Frage, wie die Entwicklung des Dragonerareals das umliegende Stadtquartier bereichern kann.

Wer heute plant, muss an die Zukunft denken

Das versteht sich eigentlich von selbst, ist aber leider noch nicht selbstverständlich. Bei vielen Bauprojekten kommt es einem so vor, als würde sich die Welt nicht ändern. Als würden wir in Zukunft noch genauso wohnen und arbeiten. Als würde es noch genau das gleiche Klima und Wetter geben. Als gäbe es unbegrenzte Ressourcen.

So wird es aber nicht sein. Wir wissen aber auch nicht genau, wie es sein wird. So ist das eben mit der Zukunft. Aber wir müssen dafür sorgen, dass die heutige Planung so robust und anpassungsfähig ist, dass sie auch morgen noch gut und funktionsfähig ist.

Und man muss auch an die Vergangenheit denken

Wir haben es hier mit einem Ort zu tun, an dem die ältesten Bauten über 160 Jahre alt sind. Als das heutige Finanzamt gebaut wurde, lag das Gelände noch draußen vor der Stadt zwischen Feldern. Die Gebäude haben ihre Anpassungsfähigkeit bewiesen. Mit ganz verschiedenen Nutzungen über die Zeit. So solide sollen auch unsere Neubauten sein. Wir haben es mit einem Geschichtsort zu tun, der ganz besonders ist: Militärstandort, Januaraufstand, Aufstieg des Automobils, Rüstungsproduktion und Zwangsarbeit, Enteignung jüdischen Eigentums, Kriegszerstörung, Wiederaufbau, noch mehr Autos, neue Lebensstile, wieder andere Menschen. Das ist alles hier passiert. Und in einem weiteren Kapitel der Geschichte stecken wir mittendrin.

2. Aufgabenverständnis

Der Rathausblock mit dem Dragonerareal soll in den nächsten Jahren gemeinwohlorientiert entwickelt werden. Grundlagen und Gutachten dafür haben Zivilgesellschaft, Bezirk und Senatsverwaltung in den letzten zwei Jahren erarbeitet. Es gibt Rahmenbedingungen, Ansprüche, Anforderungen und konkrete Vorschläge.

Im folgenden Kapitel werden die für die Aufgabenstellung vorliegenden Rahmenbedingungen vorgestellt, die die Basis der Bau- und Nutzungsanforderungen darstellen. Diese Rahmenbedingungen sind nicht als abschließend zu betrachten und im weiteren Entwicklungsprozess immer wieder zu schärfen.

2.1 Worum geht es bei der Entwicklung der Bau- und Nutzungsanforderungen?

Für das Dragonerareal und einige angrenzende Grundstücke sollen die Bau- und Nutzungsanforderungen geklärt werden. Wie viel Fläche soll für Wohnen zur Verfügung gestellt werden, für bestehendes und künftiges Gewerbe? Für Kultur, für gemeinschaftsorientierte Nutzungen, für eine Kindereinrichtung und eine Jugendfreizeiteinrichtung? Wie können die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude dafür genutzt werden? Wie kann dabei dennoch ein grünes Quartier entstehen und welchen Charakter sollen die Grün- und Freiflächen haben?

In den letzten Jahren wurden dazu viele Vorstellungen entwickelt und Forderungen aufgestellt. Darüber hat der **Gründungsrat** im letzten halben Jahr intensiv verhandelt und nun eine **Kooperationsvereinbarung** mit Präambel und Leitbild der Entwicklung beschlossen. Der Gründungsrat ist ein Übergangsgremium, das im September 2018 gegründet wurde, um die zukünftigen Strukturen der Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock vorzubereiten und eine Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Akteur*innen zu verabschieden. Er tagt nicht öffentlich. Im Gründungsrat sind folgende Institutionen vertreten:

- das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- zwei Vertreter*innen des Forums Rathausblock
- vier Vertreter*innen des Vernetzungstreffens Rathausblock
- die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte GmbH (WBM)
- die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

Forum Rathausblock

Etwa alle zwei Monate sind interessierte Bürger*innen eingeladen, sich im Rathaus Kreuzberg über Fortschritte im Verfahren, Zwischenergebnisse und Veranstaltungen sowie über Projekte aus den Arbeitsgruppen zu informieren und über Fragen, Vorgehensweisen und Ergebnisse zu diskutieren. Das Forum Rathausblock tagt öffentlich und ist offen für alle. Das Forum Rathausblock hat aus dem Kreis der Teilnehmer*innen zwei Vertreter*innen in den Gründungsrat gewählt.

Vernetzungstreffen Rathausblock

Das Vernetzungstreffen Rathausblock besteht aus rund einem Dutzend zivilgesellschaftlichen Initiativen. Es ist das Austausch-, Abstimmungs- und Arbeitstreffen dieser Gruppen. Das Vernetzungstreffen ist mit vier Vertreter*innen im Gründungsrat vertreten. Das Vernetzungstreffen hat sich Ziele gegeben, die für die Mitwirkenden verbindlich sind. Nur wer sich diesen Zielen anschließt, kann am Vernetzungstreffen, das nicht öffentlich tagt, mitwirken.

<https://rathausblock.org/>

Genauere Zielsetzungen hängen auch von den Erkenntnissen des weiteren Verfahrens ab. Zum Beispiel von den Ergebnissen der Bau- und Nutzungsanforderungen.

Die einzelnen Nutzungen, die im Dragonerareal vorgesehen sind, stellen ganz verschiedene Anforderungen. Für das Wohnen zum Beispiel soll städtisches Leben, sollen aber auch ruhigere Bereiche geschaffen werden. Wenn Wohnen näher an bestehendes Gewerbe heranrückt, hat das Gewerbe häufig keine Chance, am Ort bestehen zu bleiben. Es wird verdrängt. Für das Dragonerareal wird eine andere Lösung angestrebt. Auch das bestehende Gewerbe soll bleiben. Dazu muss es neu organisiert werden, damit es das Wohnen nicht stört. Es wurde ein Gewerbekonzept erarbeitet, das genau dafür einen strategischen Ansatz entwickelt hat. In den Bau- und Nutzungsanforderungen sind aber noch viel mehr technische Fragen zu klären: Wie funktioniert die Erschließung mit Fahrzeugen? Wie kommt die Feuerwehr zum Haus, wenn es brennt? Wie viel bauliche Dichte ist hier möglich, ohne die Wohnqualität und die Qualität der Freiräume zu beeinträchtigen? Welche unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Getrennt oder gemischt?

Im Dragonerareal wird ein Nutzungsgemischtes Quartier entwickelt.

Bei der Planung ist hier u.a. zu berücksichtigen:

- An welchen Orten im Quartier sind die Nutzungen gut untergebracht? Wo ist das Gewerbe am besten aufgehoben? Wo das Wohnen? Wo die Kita?
- Welches Gewerbe passt zum Wohnen, um die Erdgeschosse zu beleben und eine „urbane Mischung“ und eine Lebendigkeit des Quartiers zu erreichen?
- Wie empfindlich sind die Nutzungen gegen Störungen durch Lärm?
- Wie viel Lärm erzeugt die jeweilige Nutzung selbst und wie lässt sich der auftretende Lärm verringern oder abschirmen?
- Gibt es Unterschiede zwischen verschiedenen Tageszeiten?

Die hier aufgezeigten Varianten der Entwicklung sollen dazu ein Ausloten der Vor- und Nachteile bestimmter Anordnungen liefern.

Kompakt oder in die Höhe?

Wenn das vorläufige Raumprogramm im Dragonerareal verwirklicht wird, würde das Quartier mehr als doppelt so viel Baumasse in Form von alten und neuen Gebäuden haben. Dafür sind unterschiedliche Bauformen denkbar, eine hoch verdichtete nicht ganz so hohe Bebauung bis hin zu einem oder mehreren Hochhäusern.

Möglich ist Vieles. Die Unterschiede liegen in den Kosten und in der entstehenden Qualität. Auch der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist dabei besonders zu berücksichtigen. Wie nah rücken die Neubauten an ihn heran? Oder findet sogar ein Ineinandergreifen der neuen und alten Gebäude statt?

Mit viel Aufwand zum kostengünstigen Quartier?

Ein wesentliches Ziel der Entwicklung des Dragonerareals sind kostengünstige, leistbare Mieten. Nicht nur für das Wohnen, sondern auch für Gewerbe, Kultur und andere Nutzungen. Auch ökologische Aspekte sind wichtig.

Eine gute Idee ist, Technik durch intelligente Lösungen zu ersetzen. Das spricht für gute Nutzungsüberlegungen für die bestehenden Gebäude, damit nicht so viel umgebaut werden muss. Das spricht aber auch für intelligente Konzepte im Städtebau und in der Gebäudeplanung.

Sommerlicher Wärmeschutz kann mit aufwendiger Lüftungs- und Kühlungstechnik und Technikboxen auf dem Dach gelöst werden, was aber zusätzlich zur Aufheizung des Quartiers beiträgt. Oder durch bauliche Maßnahmen, die erst gar nicht so viel Hitze in das Gebäude lassen. Das geht auch mit Begrünung und trägt damit gleichzeitig zum besseren Mikroklima bei.

Urbanes Quartier?

In der bisherigen Diskussion ist oft die Rede von einem urbanen, lebendigen Quartier. Die „Kreuzberger Mischung“ soll aufgenommen und neu interpretiert werden, damit sie auch für die Zukunft taugt.

2.2 Kooperationsvereinbarung Rathausblock

Die Kooperationsvereinbarung schafft die Basis für die zukünftige Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock und hält ein gemeinsames Verständnis zu zentralen Punkten des Verfahrens fest. Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung sind Präambel und gemeinsames Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock (im Folgenden nachzulesen), Strukturen und Gremien für die zukünftige Zusammenarbeit sowie ein Kooperationsmanagement, ein verbindlicher Zeitplan für das Gesamtverfahren und Vereinbarungen zum weiteren Umgang mit noch ungeklärten Themen (Projektvereinbarungen). Die Kooperationsvereinbarung wurde zwischen den Kooperationspartner*innen des Gründungsrates geschlossen.

1. Präambel¹

Vorliegende Kooperationsvereinbarung wird unter den sechs Kooperationspartner*innen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (BA), Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR) und Delegierten aus dem Forum Rathausblock (FR) geschlossen, um die Entwicklung des gemeinwohlorientierten, kooperativen Modellprojektes im Zusammenhang mit dem derzeit laufenden Sanierungsverfahren Rathausblock zu schaffen. Insbesondere gilt es, die städtebauliche Neuordnung des sogenannten Dragonerareals gemeinsam in Zielen und Inhalten zu definieren und geeignete Strukturen zur Umsetzung zu etablieren.

Die Entwicklung soll modellhaft im Sinne der Kooperation zwischen der Zivilgesellschaft und der Verwaltung, der BIM und der WBM erfolgen. Grundlagen sind § 137 BauGB aufgrund des seit 2017 laufenden Sanierungsverfahrens sowie der Berliner Koalitionsvertrag 2016-2021.

Der Koalitionsvertrag setzt folgenden Rahmen zur Entwicklung des Dragonerareals:

„Die Koalition beabsichtigt, das Dragoner-Areal in Landeseigentum zu überführen und dort ein Projekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten (Kleingewerbetreibende und Kreativwirtschaft) in Kooperation zwischen Bezirk, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierten freien Trägern mit umfassender Bürgerbeteiligung umzusetzen.“²

Der Senat von Berlin beschloss im August 2015 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für den Rathausblock und die nördlich angrenzenden Blöcke. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni 2016 abgeschlossen und die vermuteten städtebaulichen Handlungsbedarfe für den Rathausblock bestätigt, der dann per Rechtsverordnung am 05.07.2016 zum Sanierungsgebiet im Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz erklärt wurde. Das Sanierungsverfahren ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren angelegt.

Diese Kooperationsvereinbarung stellt einen Arbeitsrahmen dar, der im laufenden Prozess konsensual angepasst und ergänzt werden kann. Sie legt wesentliche Eckpunkte und Inhalte für das weitere Verfahren dar.

Das Dragonerareal wurde gemäß der Regelungen des Hauptstadtfinanzierungsvertrags an das Land Berlin übertragen. Das Grundstück geht in das Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) über und wird durch die BIM treuhänderisch verwaltet. Der Boden soll dauerhaft im öffentlichen Eigentum verbleiben. Eine Vergabe soll an Dritte im Rahmen von Erbbaurechten und Mietverträgen unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedürfnisse der Nutzer*innen erfolgen.

1 Gründungsrat, 2019, S. 4f

2 Berliner Koalitionsvereinbarung, 2016-2021, S. 37

Die WBM ist als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für einen Großteil des Wohnungsneubaus, einschließlich integrierter gewerblicher Nutzungen, sowie deren langfristiger Bewirtschaftung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Trägervielfalt bei Aufrechterhaltung von Sozial- und inhaltlichen Bindungen angestrebt. Der Übertragung sind jahrelange intensive Aktivitäten von Initiativen und engagierten Einzelpersonen vorausgegangen, das Dragonerareal als innerstädtische Fläche für bezahlbaren Wohnraum und Gewerbe zu sichern. Eine wichtige Leitlinie aus den vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet Rathausblock ist, dass breite Partizipation ermöglicht wird. Es sollen Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei den Organisations-, Verfahrens- und Kooperationsformen ausgelotet und genutzt werden. Das bereits begonnene, besondere Beteiligungsverfahren zur städtebaulichen Planung im Sanierungsgebiet wird fortgesetzt. Orientierungspunkt ist dabei, dass noch in dieser Legislaturperiode mindestens die Planreife des Bebauungsplans erreicht wird, um den Bau von dringend benötigten Wohnungen auf dem Dragonerareal abzusichern.

Aus dem bisherigen gemeinsamen Engagement ist der Wille entstanden, ein Modellprojekt zu entwickeln und neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gehen, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden. Von allen Kooperationspartner*innen wird die Entwicklung des Rathausblocks und des Dragonerareals als wichtiges und gemeinsames Projekt begriffen. Das schließt ein, die Zusammenarbeit und den Beteiligungsprozess als Ort der Aushandlung zu respektieren. Dazu gehört unter anderem auch die Befassung mit Eigentumsverhältnissen.

Die Unterzeichner*innen dieser Kooperationsvereinbarung verpflichten sich, die Inhalte der Vereinbarung zu achten und miteinander zu kooperieren; sie begreifen das Modellprojekt als einen gemeinsamen Lernprozess. Alle Beteiligten legen ihre jeweiligen Interessen offen dar. Ihnen ist bewusst, dass im Prozess Interessenskonflikte auftreten können und sie bestätigen die Bereitschaft, sich im Rahmen der Möglichkeiten unter den rechtlichen, verfassungsmäßigen, finanziellen und politischen Rahmenbedingungen auf einen Perspektivenwechsel einzulassen sowie Lösungen für die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Interessen zu suchen.

Die Beteiligten verpflichten sich gegenseitig zur vertrauensvollen Zusammenarbeit. Grundlage dafür sind Offenheit und Transparenz nicht nur im Umgang miteinander, sondern auch in Bezug auf inhaltliche Zielsetzungen. Die Partner*innen garantieren sich gegenseitig die Möglichkeit zur Rückkopplung in die eigenen Abstimmungsräume (z. B. Rücktragung in Verwaltung oder Vernetzung/Initiativen).

Die Partner*innen der Kooperation sagen zu, dass sie ihre spezifischen Fähigkeiten und Ressourcen im erforderlichen Umfang der Kooperation zur Verfügung stellen.

Die einzelnen Prozessschritte werden durch eine offene und frühzeitige Kommunikation zu den jeweilig vorliegenden Vorgaben bzw. Handlungsspielräumen (z. B. zu Rechtsvorgaben und finanziellen Aspekten) begleitet. Dies erfolgt unter Einbeziehung der Option der gemeinsamen, zielgerichteten und kreativen Auslotung von möglichen Spielräumen oder alternativen Gestaltungen. Auf dieser Grundlage soll sie weiterhin modellhaft sein und muss sich sukzessive entfalten.

SODA = Sondervermögen Daseinsvorsorge

Der Senat will zukünftig Grundstücke zunehmend für die künftige Daseinsvorsorge oder aus strategischen Gründen halten, die aktuell nicht benötigt werden. Das können Schulen sein, die zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise erneut für eine Schulnutzung infrage kommen. Auch sollen aktuell nicht benötigte, zentral gelegene Grundstücke mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial aus strategischen oder wirtschaftlichen Gründen dem SODA zugeordnet werden.

Zur Konkretisierung des modellhaften Verfahrens auf dem Dragonerareal werden „Projektvereinbarungen für das Dragonerareal“ geschlossen. Diese werden unter anderem Regelungen zu künftigen Nutzungsrechten, Betreibermodellen, Trägerschaften, und Selbstverwaltungsstrukturen beinhalten.

2. Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock und das sog. Dragonerareal³

In einem ersten Schritt wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016 ein Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock entwickelt:

Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.

In einem gemeinsamen Prozess haben die Kooperationspartner*innen das Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock aufbauend auf dem Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock weiter entwickelt. So entstand eine Liste an Leitziele und Anforderungen in den verschiedenen Ebenen des Modellprojektes. Den Kooperationspartner*innen ist bewusst, dass sich aus den Leitziele Konflikte zwischen verschiedenen Anforderungen ergeben können, die im Zuge der weiteren Entwicklung im Rahmen eines gemeinsamen und transparenten Prozesses gegeneinander abgewogen werden. Der Rathausblock soll dabei als Einheit, insbesondere in Beziehung zum umliegenden Stadtraum, entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur gesichert werden.

Neue Formen der Kooperation zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und nachgeordneten Institutionen erschließen gemeinsame Potentiale zur Beantwortung der Herausforderungen und der Schaffung eines gesellschaftlichen Ausgleichs einer sich verdichtenden Metropole und unterstützen die Gestaltung einer sozial gerechten, demokratischen und resilienten Stadt von morgen. Ein zentrales Motiv der Kooperation ist es, ein besseres Projekt umzusetzen, als es den Akteur*innen jeweils einzeln möglich wäre.

Die Unterzeichner*innen setzen sich für Toleranz und Vielfalt ein und wenden sich gegen menschenverachtende Einstellungen. Nationalistische, rassistische, frauen-, behinderten- und queerfeindliche, religiös-intolerante oder antidemokratische Positionen und Konzepte werden nicht toleriert. Die Kooperationspartner*innen bekennen sich zu Vielfalt, Barrierefreiheit und Inklusion.

Prozessdesign und kooperative Steuerung

- Ausgestaltung eines transparenten, verbindlichen, inklusiven und lernfähigen Verfahrens, welches auch in Teilen als gute Praxis auf andere Entwicklungen übertragen werden kann.
- Aufbau eines Wissensmanagements zur Unterstützung der Kooperation, welches den Lernprozess unterstützt und einer transparenten und fortlaufenden Dokumentation und Evaluation im Verfahren dient.
- Auslotung von Spielräumen für Innovationen beim Planen, Bauen und bei den Organisations- und Kooperationsformen und deren Umsetzung.
- Eine umfassende, kooperative Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Initiativen, den Bewohner*innen, Gewerbebestandsmieter*innen auf dem Dragonerareal und (künftigen) Nutzer*innen im Rathausblock wird gleichermaßen angestrebt sowie der Dialog mit dem umliegenden Stadtraum gesucht.
- Befähigung eines möglichst großen Kreises zur Mitsprache/Mitentscheidung. Empowerment von Gruppen, die bisher nicht oder nur wenig im Verfahren vertreten sind.
- Gemeinsame Entscheidungen werden im Konsens getroffen.

- Schon mit Beginn der Planungsphase soll eine das Gemeinwesen stärkende Entwicklung mitgedacht und eine Anlaufstelle für verschiedene Bedarfe und Akteur*innen geschaffen werden.
- Ermöglichung der Mitbestimmung von zukünftigen Bewohner*innen mit Beginn der Planungsphase.

Akteur*innen und Gemeinwesen

- Entwicklung eines stabilen, nachhaltigen, solidarischen Gemeinwesens, welches sich in seine Nachbarschaft integriert: Ein Nutzer*innenkreis aus Bewohner*innen, Bestandsmieter*innen und zukünftigen Gewerbetreibenden, Künstler*innen, Kulturschaffenden, Kund*innen, Besucher*innen, Initiativen und Akteur*innen des Denkmalschutzes entwickelt Gemeinschaftssinn für das Quartier und über die Grenzen des Quartiers hinaus, stärkt bürgerschaftliches Engagement und Lebensqualität und lässt Synergien entstehen.
- Schaffung von Anlaufstellen für verschiedene Bedarfe.
- Mitdenken von sozialem Ausgleich, Inklusion, Schaffung von Angeboten für geringe und mittlere Einkommen.
- Ermöglichung einer Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten und dabei Austausch von Kompetenzen, solidarisches Teilen und gegenseitige Hilfe mitdenken.
- Selbstverwaltung ermöglichen und im weiteren Verlauf durch zusätzliche Projektvereinbarungen konkretisieren.
- Diversität aller Beteiligten und zukünftigen Nutzer*innen anerkennen und Diskriminierungsfreiheit verteidigen.

Städtebau und Architektur

- Entwicklung eines resilienten, nutzungsgemischten Städtebaus,
 - der Wohnen, Arbeiten, Kultur und Leben zusammendenkt und ökologischen Ansprüchen genügt,
 - der die ermittelten Bedarfe unter Ausnutzung der durch die Politik geschaffenen Rahmenbedingungen optimal integriert.
- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Architektur (Fassaden, Dächer, individuelle Räume, Gemeinschaftsräume, EG-Zone, Freiräume), die flexible Grundrisse und Innovationen ermöglicht.
- Entwicklung und Erhalt/Pflege eines Quartiers mit baukulturellem Anspruch in Bezug auf die komplexe Baustruktur und die vielfältigen historischen Schichten. Berücksichtigung des bisherigen behutsamen Umgangs mit dem baukulturellen Erbe, auch in der anstehenden erneuten Transformation.
- Auch nach der Neuordnung und Entwicklung des Dragonerareals soll die Geschichte des Ortes für zukünftige Generationen sichtbar und erfahrbar sein.

Nutzungsmischung

- Entwicklung des Areals zu einem lebendigen und stabilen Wohn- und Arbeitsquartier.
- Keine Verdrängung bestehender Nutzungen.
- Förderung von Kunst und Kultur im Quartier.
- Ermöglichung von nutzungsoffenen, vernetzten Räumen und Freiräumen.
- Mitdenken einer bewohnerorientierten Versorgung auf dem Dragonerareal und im Quartier.

Nachhaltigkeit, Ökologie, Mobilität

- Entwicklung eines klimaresilienten sowie ökologisch, energetisch und technisch zukunftsweisenden Stadtquartiers.
- Ermöglichung neuer Formen einer Stadt der kurzen Wege durch intelligente Mobilität und Selbstversorgung in Form urbaner Nahrungsmittelproduktion.
- Entwicklung eines autoarmen Quartiers mit unterschiedlichen Maßgaben für Wohnen und Gewerbe, das vielfältige Mobilitätsformen unterstützt.
- Erhöhung der ökologischen Vielfalt.

- Besondere Stärkung des Rad- und Fußverkehrs.
- Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser.

Bodenpolitik/Eigentumsmodelle

- Dauerhafter Verbleib des Bodens in kommunalem Eigentum oder als Teil eines (z. B. kommunalzivilgesellschaftlichen) Bodenfonds, der die gemeinwohlorientierte Nutzung des Areals dauerhaft absichert. Teilgrundstücke sollen in Erbbaurecht an unterschiedliche Träger gegeben werden.
- Sobald der Nutzen-Lasten-Wechsel stattgefunden hat, überprüfen die Kooperationspartner*innen, ob und ggf. wie der Anteil an Teilflächen in Erbbaurecht an Dritte, die nicht landeseigene Gesellschaften sind, erhöht werden kann.
- Ermöglichung von Selbstverwaltung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten auf dem künftigen Dragonerareal.
- Unterstützung von gemeinwohlorientiertem Wohnen und Arbeiten.
- Förderung von Transparenz und Inklusion bei der Vergabe von Erbbauflächen.
- Ermöglichung von verschiedenen Modellen des leistbaren Wohnens für unterschiedliche Nachfragegruppen hinsichtlich Standards, Wohnformen und Größen; Förderung der Trägervielfalt.
- Ermöglichung von gemeinschaftlichem Wohnen/Clusterwohnen, z. B. in Trägermodellen.
- Berücksichtigung und Auslotung von Vorgaben der Wohnungsbauförderung.
- Ermöglichung von Wohnprojekten für bezahlbares, gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und inklusives Wohnen zur Miete.

Bezahlbarkeit/Finanzierung/Ökonomie

- Ermöglichung von 100 % leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum für vielfältige Lebensmodelle.
- Erzeugung von hoher Wohnzufriedenheit bei möglichst niedrigen Kosten.
- Schaffung von ökonomischer Zugänglichkeit für möglichst viele Menschen und Auslotung aller Optionen, um dauerhaft preiswerte Mieten zu ermöglichen (wie z. B. kostensparende städtebauliche Struktur sowie kostenbewusste Bauweise und Schaffung von langfristiger Planungs- und Investitionssicherheit).
- Ermöglichung eines Zusammenlebens von Menschen mit und ohne WBS-Berechtigung.
- Akquise von Fördermitteln zur weiteren Reduzierung der Gewerbemieten
- Möglichkeiten suchen, die Sozialbindung des künftigen Wohnungsbestandes dauerhaft abzusichern.
- Langfristig mitdenken, wie die Bewirtschaftung des Geländes ökonomische Beiträge für eine gemeinnützige Nachbarschafts- und Stadtentwicklung im Areal selbst und darüber hinaus erbringen kann. Eine Zweckbindung der Einnahmen innerhalb des Dragonerareals, z. B. durch einen revolving Fonds, wird angestrebt.

Umgang mit der Geschichte und dem kulturellen Erbe

- Der ehemaligen Dragonerkaserne kommt stadtgeschichtlich eine besondere Bedeutung zu: Sie wurde als eine der ersten drei preußischen Kasernen Mitte des 19. Jahrhunderts außerhalb der Stadtmauer Berlins auf der Upstall der Tempelhofer Bauern erbaut und entwickelte sich später zu einem Standort der Automobilität. Dieser Transformationsprozess vollzog sich behutsam und war geprägt vom Respekt gegenüber dem historischen Baubestand.
- Daraus erwächst eine Verantwortung gegenüber dem kulturellen Erbe. Respekt und der behutsame Umgang mit dem kulturellen Erbe bilden die Grundlage allen Handelns für die Entwicklung.
- Die Schaffung eines Lern- und Geschichtsorts, der u. a. die Entwicklung und die vergangenen Transformationen auch für zukünftige Generationen sichtbar und erfahrbar macht, wird unterstützt.

Bestandsschutz

- Das Dragonerareal bleibt (in Teilen) auch ein Gewerbestandort und bietet die Möglichkeit, eine Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen herzustellen. Das bestehende Gewerbe wird Teil einer langfristig attraktiven Durchmischung von Nutzungsarten.
- Die bestehenden lärm- und emissionserzeugenden Nutzungen werden in der Weiterentwicklung des Rathausblocks sensibel berücksichtigt. Das Neuordnungskonzept berücksichtigt aktive und passive Emissionsschutzmaßnahmen im Bestand und Neubau für ein neues Miteinander.
- Jeder einzelne Gewerbebetrieb auf dem Dragonerareal hat seine Berechtigung und ist damit erhaltenswert. Gemeinsamer Anspruch ist es, das vorhandene Gewerbe zu erhalten.
- Günstige, sozialverträgliche und tatsächlich bezahlbare Gewerbemieten müssen so weit wie möglich erhalten bleiben, um die natürlich gewachsene Struktur des Gebiets beizubehalten. 100 % bezahlbare Gewerbemieten werden daher auch für Bestandsmieter*innen angestrebt.
- Neue bezahlbare und bedarfsgerechte Räume für Gewerbe, Kunst und Kultur sollen geschaffen werden.

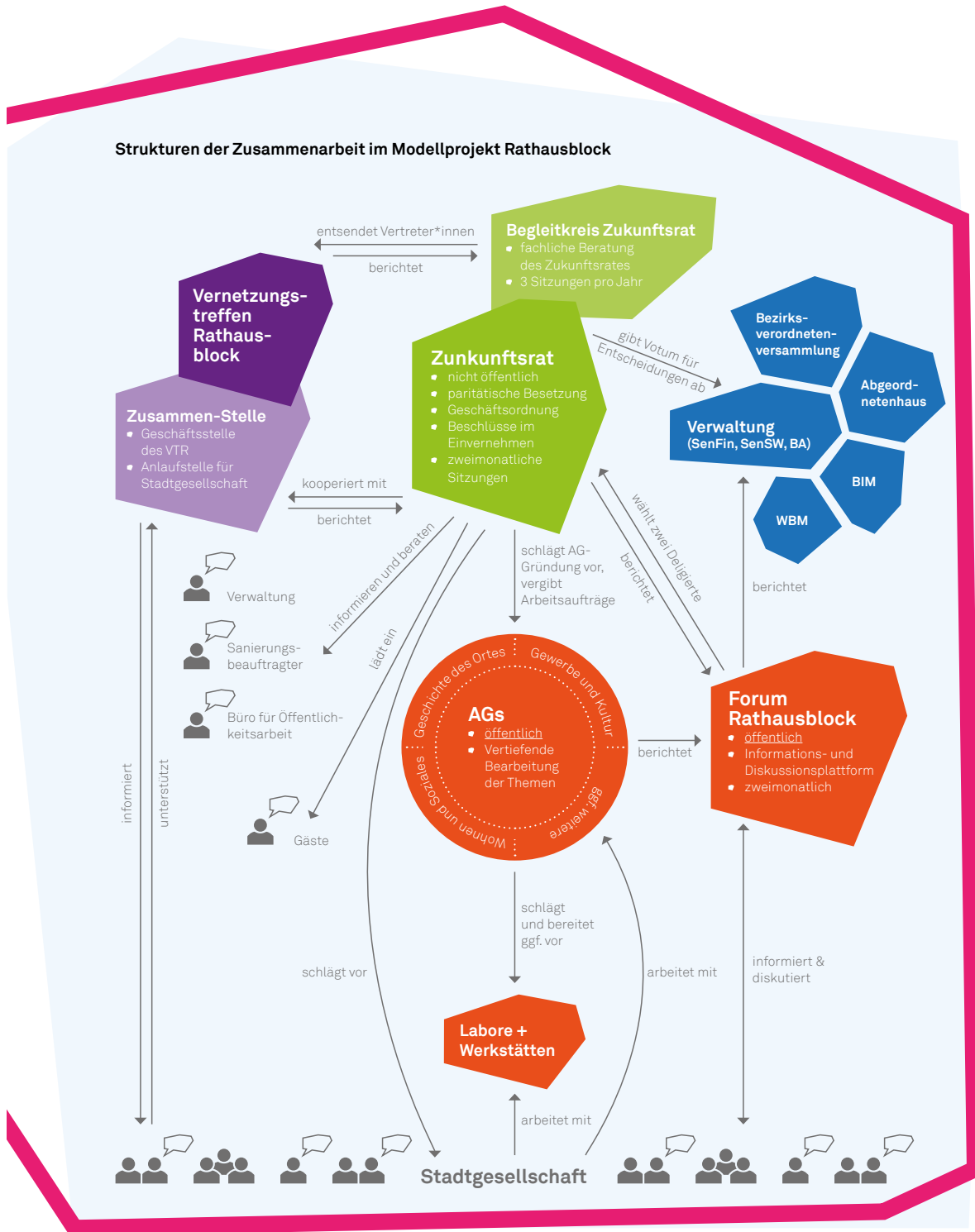


Abb. 3: Strukturen der Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock, Quelle: Gründungsrat, Kooperationsvereinbarung, Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg, 2019

2.3 Der Rahmen



Abb. 4: Lage und Flächenangaben des Dragonerareals und angrenzender Grundstücke, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: Automatisiertes Liegenschaftskataster; Einzeichnungen der Grundstücke: Eigene Darstellung

Städtebauliche Kennzahlen

GFZ = Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen der zulässigen Bebauung in allen Geschossen (außer dem Keller) zur Größe des Baugrundstücks.

BGF = Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes.

Dragonerareal

Das heutige Dragonerareal war bis 1920 Kasernengelände. Nach 1920 wurde es verpachtet und zum Automobilstandort. Im 2. Weltkrieg war das Dragonerareal Rüstungsstandort, wo Zwangsarbeiter eingesetzt wurden. Nachdem es im Krieg teilweise zerstört wurde, erfolgten in den 1950er bis 1970er Jahren viele bauliche Anpassungen und einige Neubauten wurden errichtet.

Was soll hier passieren?

- Ein Areal mit verschiedenen Nutzungen: Leistbares Wohnen, leistbares Gewerbe und Kultur (für heutige Nutzer*innen und weitere Gewerbe-, Kulturnutzer*innen), Soziale Infrastruktur, Gemeinschaftsräume und Flächen, dringend benötigte wohnungsnahen Grünflächen für das Stadtquartier.
- Das Ziel: Gemeinwohlorientierte Entwicklung im Rahmen eines Modellprojekts.

Gemeinwohl

Das Gemeinwohl bezeichnet Interesse der Gemeinschaft bzw. Gesellschaft und steht somit den Interessen von Einzelpersonen oder Gruppen entgegen. Es kann auch als Überbegriff für alle Aktivitäten von sozialen Trägern verstanden werden. Bei der Aufstellung des Kooperationsvertrags werden Rahmenseetzungen für die gemeinwohlorientierte Entwicklung im Rathausblock entwickelt.

Rathausgrundstück

Das Rathaus Kreuzberg besteht aus einem Altbau, der als Schule geplant, im ersten Weltkrieg als „Notstandsbau“ errichtet, jedoch gleich als Verwaltungsgebäude genutzt wurde und einem Neubau, der in zwei Bauabschnitten in den 1950er Jahren gebaut wurde. Das ganze Gebäude wird als Rathaus genutzt. Die Freiflächen werden heute größtenteils als Parkplatz genutzt.

Was soll hier passieren?

- Das Rathaus soll Rathaus bleiben. Es gibt einen erheblichen Erweiterungsbedarf durch wachsende Aufgaben und zusätzliches Personal des Bezirksamts.
- In Arbeitsgruppen wurde besprochen, dass auch die Zukunft des Rathauses mit den Bürger*innen diskutiert werden soll.
- Gewünscht sind Durchwegungen von der Yorckstraße ins Dragonerareal.

Finanzamt

Das heutige Grundstück des Finanzamts gehörte früher mit zum Kasernengelände. Das Gebäude war vor 1920 das Mannschaftsgebäude der Kaserne. Hier waren die Soldaten und einige der Offiziere untergebracht. Die Freiflächen werden heute als Parkplatz für verschiedene Nutzergruppen genutzt (unter anderem für LPG-Biomarkt).

Was soll hier passieren?

- Das Finanzamt soll am Rathausblock bleiben. Es besteht auch hier Erweiterungsbedarf. Dieser Bedarf kann auf dem Finanzamtsgrundstück selbst nicht gedeckt werden.
- Die Öffnung der historischen Tordurchfahrt in der Mitte des Gebäudes ist eine Option, die einen besseren Zugang zum Inneren des Dragonerareals ermöglichen würde.

Obentrautstraße 31

Das Grundstück Obentrautstraße 31 befindet sich in öffentlichem Eigentum. In der durch Kriegseinwirkungen entstandenen Baulücke sind nach dem Krieg Garagen entstanden. Im Süden des Grundstücks gibt es noch ein altes Werkstattgebäude. Das Grundstück bildet einen städtebaulichen Missstand. Es kann besser ausgenutzt und durch eine andere Bebauung städtebaulich besser eingebunden werden.

Was soll hier passieren?

- Das Grundstück ist für Wohnen für Geflüchtete vorgesehen. Dazu kann auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden, in dem im Erdgeschoss noch Platz für andere Nutzungen ist.
- Laut vorbereitender Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Rathausblock⁴ soll dieses Grundstück zusätzlich für die Durchwegung ins Gebiet dienen.

Was das für das Quartier heißt, war auch Teil der Entwicklung der Bau- und Nutzungsanforderungen, um zu erörtern wieviel städtisches Leben sich tatsächlich bis tief in das Quartier hineinziehen soll und welche Bereiche vielleicht anders entwickelt werden sollen. Das heutige Dragonerareal hat viele Bereiche, die fast wie Ruheinseln inmitten des städtischen Lebens und Lärms wirken. Vielleicht ist es eine gute Idee, diese Elemente auch in das zukünftige Quartier aufzunehmen und so auch künftig unterschiedliche Orte mit unterschiedlichem Charakter zu schaffen.

Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiete sind Stadtbereiche, die Mängel (städtebauliche Missstände) im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten und der Funktionsfähigkeit gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) aufweisen. Nach einer Voruntersuchung, die diese Mängel nachweist (§ 141 BauGB), erklärt in Berlin das Abgeordnetenhaus diesen Stadtbereich zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Zur Finanzierung der Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur werden überwiegend Städtebaufördermittel eingesetzt. Die Städtebaufördermittel für den Rathausblock kommen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

4 <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/sanierungsverfahren/>

2.4 Die derzeitigen Setzungen

Das Dragonerareal umfasst eine Fläche von 4,7 ha – um genau zu sein 47.106 m² Grundstücksfläche. Davon sind derzeit 19.284 m² bebaut. Summiert man die Flächen aller Etagen der derzeitigen Gebäude, ergibt sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 23.128 m² (bei einer GFZ von 0,49).

Das Dragonerareal wird viel dichter bebaut werden, als es jetzt der Fall ist. Die meisten Bestandsgebäude sind ein- oder zweigeschossig. Viele Neubauten werden höher sein. Damit es nicht zu dicht wird, wird eine Obergrenze festgelegt, die die Bebauung auf ein bestimmtes Maß begrenzt. Für das Dragonerareal war zunächst eine GFZ von 1,8 vorgesehen. Dies war auch die Zielsetzung in der Aufstellung des Bebauungsplans. Diese Kennzahl wurde in den vorbereitenden Untersuchungen (VU) als städtebaulich verträglich für das Areal erachtet.

Um zu wissen, wie viel Fläche für Bauland zur Verfügung steht, wird von der Gesamtfläche ein Prozentsatz (ca. 18-20 %) für notwendige Erschließung und öffentliche Flächen abgezogen. Die verbleibende Fläche wird Nettobauland genannt und ergibt bei Multiplikation mit der GFZ die Bruttogeschossfläche (BGF). Die errechnete BGF ist schließlich der „Kuchen“, der unter den Nutzungen aufgeteilt wird.

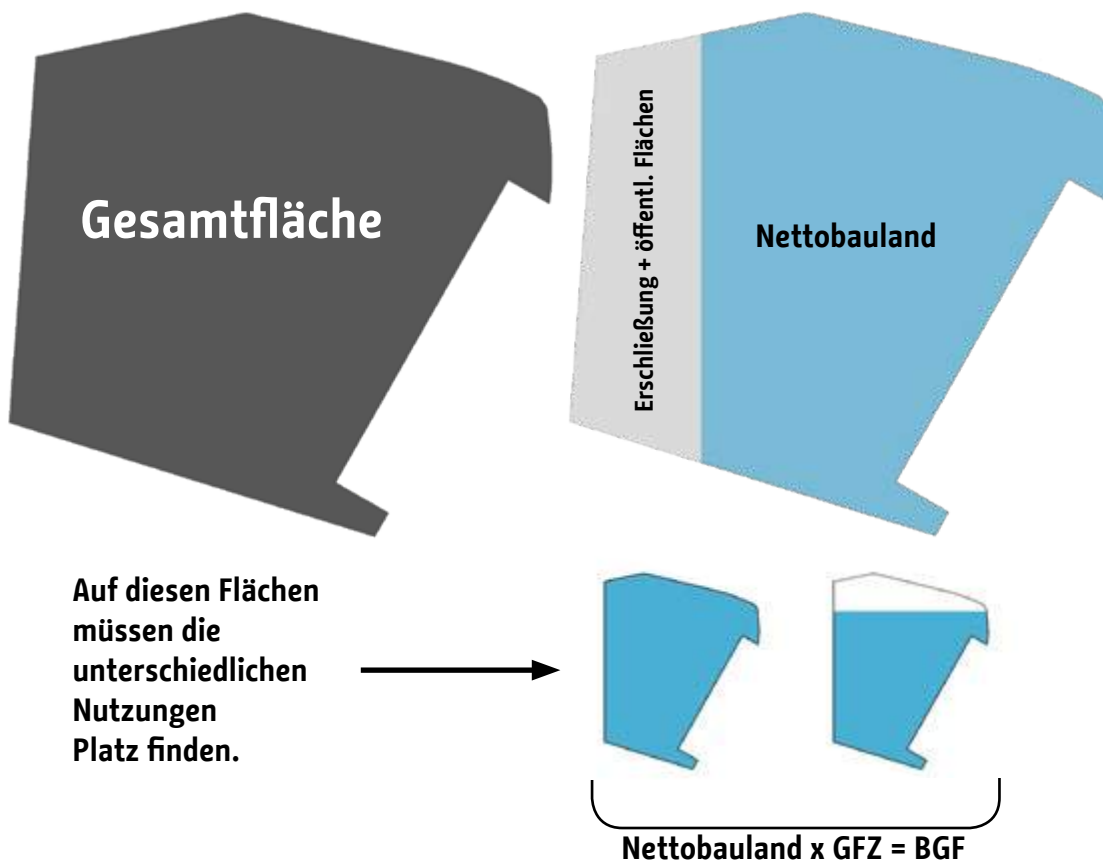


Abb. 2: Schema zu Flächenberechnung und städtebaulichen Kennzahlen

Wie die Berechnung und Aufteilung der Flächen aussehen kann, zeigt die folgende Tabelle im Detail. Im Laufe des Prozesses haben sich aber auch Rahmenbedingungen geändert. Als Modellprojekt ist es ein lernender und kooperativer Prozess, in dem sich Anforderungen und Interessen annähern und Entscheidungen abgewogen werden müssen.

So wird in Tabelle 1 in der ersten Spalte zum Dragonerareal ersichtlich, welches Ergebnis aus den ursprünglichen Anforderungen resultiert und in der zweiten zeigt sich der erhöhte Flächenbedarf, der vorliegt. Die gesamte Tabelle stellt das Mindestraumprogramm dar, das notwendig wäre, um die erforderlichen Nutzungen alle unterzubringen. Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche im Ergebnis der Gründungsratssitzung am 31.07.2019 (Veränderungen sind blau ausgezeichnet):

Tabelle 1		Dragonerareal - ursprüngliche Annahmen	Veränderungen zur ursprünglichen Situation →	Dragonerareal - aktuelle Annahmen
1	Grundstück m ²	47.106	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzlich Jugendfreizeiteinrichtung im Dragonerareal, um in der Obentrautstraße 31 (urspr. Standort) Geflüchtetenwohnen zu ermöglichen. • zusätzlich Kita im Dragonerareal, um mehr Optionen für das Rathausgrundstück zu erhalten (einschließlich Erweiterungsanforderungen Rathaus, ggf. aber auch Wohnen oder Kompensationsflächen für Flächen des Dragonerareals die durch eine Rathausenerweiterung in Anspruch genommen würden - in diesem Fall Wohnen mindestens auf dem hinteren Rathausgrundstück) • Erhöhung des Wohnraumbedarfs je Wohnung im Ergebnis der Studie zum leistbaren Wohnen (höherer Anteil großer Wohnungen, als ursprünglich angenommen) • Erhöhung des Wohnraumbedarfs je Wohnung durch Zuschlag für Barrierefreiheit • Erhöhung des Flächenbedarfs für Wohnen durch Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen/Gemeinwohlflächen für die Bewohner*innen (5-10 % - mindestens 5%) • Veränderung der Denkmalbewertung (entsprechend vorliegendem Entwurf Denkmalpflegerischer Leitlinien) <ul style="list-style-type: none"> ○ Herausnahme von Gebäuden, die nicht mehr konstituierende für die denkmalgeschützte Gesamtanlage sind (in der folgenden Berechnung berücksichtigt) ○ Kennzeichnung weiterer Gebäude, die als Baudenkmal unter Schutz gestellt werden sollen (noch nicht berücksichtigt, im Städtebaul. Werkstattverf. zu klären) • Erweiterungsbedarf Finanzamt aufgrund Aufgabe Standort Mehringdamm 110 (noch nicht berücksichtigt, zu prüfen) 	47.106
2	davon bebaute Fläche	19.284		19.284
3	davon Grundfläche Baudenkmale (Einzeldenkmal) [1]	8.510		8.510
4	davon nicht erhaltenswert [2]			577
5	GrFl restl. eingetr. Baudenkmale			7.933
6	Ergänzend erhaltenswürdig lt. Gutachten [3]			3.290 (davon 1.400 Adler-Halle)
7	Summe Zeile 5+6			11.223
8	GRZ Bestand	0,41		0,41
9	GRZ zu erhaltende Geb.	0,18		0,24
10	Bestand BGF [4]	22.315		22.315
11	BGF Baudenkmal zu erhalten	11.541		10.852 (vgl. Zeile 5 und Fußn. 2)
12	Nachrichtlich: BGF Erhaltenswerter Bestand nach Gutachten			14.142 (zusätzliche BGF: 3.290 m ²) (vgl. Zeile 6 und Fußn. 3)
13	GFZ Bestand	0,47		0,47
14	GFZ zu erhaltende Geb.	0,23		0,30 (bei Zeile 12)
15	Abzug für öffentliche Erschließung und Grün	pauschal 25 %		im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären, voraussichtlich ca. 18-20 % der Grundstücksfläche
16	Verbleibende Baugrundstücksfläche m ²	35.330		ca. 37.685 bis 38.627
17	GFZ Zielzahl bezogen auf Nettobauland (Zeile 16)	Durchschnittswert: 1,8		Durchschnittswert: 1,9
18	Sich daraus ergebende BGF m ²	64.000		ca. 71.600 bis 73.390

1 gem. Kennzeichnung als Baudenkmal in der aktuellen Denkmalkartierung (beim Dragonerareal zusätzlich zur Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage)

2 gem. Ersteinschätzung Büro West / LDA vom 2.7.19 zum besonderen Denkmalwert weniger erhaltenswerte Baudenkmale (Maschinenraum Tischlerei, Anbau Stallgebäude der zweiten Escadron im nordwestlichen Hof)

3 gem. Ersteinschätzung Büro West / LDA vom 2.7.19 zum besonderen Denkmalwert noch nicht als Einzeldenkmal geschützter Gebäude (Garagen im Nordwesten (Kosina), Werkstattgebäude im nordwestlichen Hof (Umbau und Erweiterung der neuen Schmiede, Kosina), Teil der Adler-Halle.

4 Bruttogeschossfläche, alle Daten aus CAD-Ermittlung ALK

Tab. 1: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 1, Stand 31.07.2019

Tabelle 2		Dragonerareal	Finanzamtsgrundstück	Rathausgrundstück	Obentrautstraße 31
1	Grundstück m ²	47.106	5.079	14.644	663
2	davon bebaute Fläche	19.284	2.493	4.993	430
3	davon Grundfläche Baudenkmale (Einzeldenkmal) [5]	8.510	2.493	0	0
4	Davon nicht erhaltenswert. [6]	577			
5	GrFl restl. eingetr. Baudenkmale	7.933			
6	Ergänzend erhaltenswürdig lt. Gutachten [7]	3.290 (davon 1.400 Adler-Halle)			
7	Summe Zeile 5+6	11.223			
8	GRZ Bestand	0,41	0,49	0,34	0,65
9	GRZ zu erhaltende Geb.	0,24	0,49	0,34	0
10	Bestand BGF [8]	22.315	9.776	24.203	523
11	BGF Baudenkmal zu erhalten (vgl. Zeile 5 und Fußn. 2)	10.852	9.776	0	0
12	Nachrichtlich: BGF Erhaltenswerter Bestand nach Gutachten (vgl. Zeile 6 und Fußn. 3)	14.142 (zusätzliche BGF: 3.290 m ²)			
13	GFZ Bestand	0,47	1,92	1,65	0,79
14	GFZ zu erhaltende Geb.	0,23 (0,30 bei Zeile 12)	1,92	1,65	0
15	Abzug für öffentliche Erschließung und Grün	im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären, voraussichtlich ca. 18-20 % der Grundstücksfläche	im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären, voraussichtlich wird ein Teil des Grundstücks als öffentliche Fläche in Anspruch genommen	im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären	0
16	Verbleibende Baugrundstücksfläche m ²	ca. 37.685 bis 38.627	5.079	14.644	663
17	GFZ Zielzahl bezogen auf Nettobauland (Zeile 16)	Durchschnittswert: 1,9			
18	Sich daraus ergebende BGF m ²	ca. 71.600 bis 73.390			

- 5 gem. Kennzeichnung als Baudenkmal in der aktuellen Denkmalkartierung (beim Dragonerareal zusätzlich zur Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage)
- 6 gem. Ersteinschätzung Büro West / LDA vom 2.7.19 zum besonderen Denkmalwert weniger erhaltenswerte Baudenkmale (Maschinenraum Tischlerei, Anbau Stallgebäude der zweiten Escadron im nordwestlichen Hof)
- 7 gem. Ersteinschätzung Büro West / LDA vom 2.7.19 zum besonderen Denkmalwert noch nicht als Einzeldenkmal geschützter Gebäude (Garagen im Nordwesten (Kosina), Werkstattgebäude im nordwestlichen Hof (Umbau und Erweiterung der neuen Schmiede, Kosina), Teil der Adler-Halle.
- 8 Bruttogeschossfläche, alle Daten aus CAD-Ermittlung ALK

Tab. 2: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2, Stand 31.07.2019

Tabelle 2		Dragonerareal gesamt	Daseinsvorsorge Jugendfreizeiteinrichtung (JFE), bezirkliche Kita	Wohnen, Gemeinschaftsflächen	Gewerbe, Kultur, Handel, Soziokulturelles, sonstige Gemeinschaftsflächen (einschließlich gewerbliche Unterlagerung Wohngeb.)
19	BGF-Anteil prozentual	100%	ca. 2 %	ca. 62 bis 63 %	ca. 35 bis 36 %
20	BGF-Anteil m ²	ca. 71.600 bis 73.390	1.560 720 (JFE) + 840 (Kita)	44.440 bis 46.230 (erhöht für 500 WE + mind. 5 % Flexibilität) [9]	25.600 (unverändert) Sofern sich eine höhere Dichte als städtebaulich verträglich erweist, ist eine Erhöhung auf 40% anzustreben
21	Zum Vergleich: BGF Budget bisher nach 60/40- Regelung auf GFZ 1,8 bei 25% öffentlichem Grundstücksanteil	64.000 (100 %)	war nicht zugeordnet	38.400 (60 %)	25.600 (40 %)
22	BGF erhaltenswerter Bestand, i.d.R. nicht für Wohnen geeignet	10.825 (vgl. Zeile 11)	ggf. Kita oder JFE	0 [10]	10.825 sofern nicht durch JFE/Kita gemindert
23	Verbleibende BGF Neubau m ²	60.775 bis 62.565	1.560 (falls nicht im Altbau)	44.440 bis 46.230	14.775
24	davon als Gewerbeunterlagerung von Wohngebäuden				im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären, ca. 2.500 - 4.000 [11]
25	Bedarf Gewerbe für Bestandsmieter und Entwicklung Bestand				10-12.000 [12]
26	davon störendes Gewerbe (örtlich im Nordbereich zu konzentrieren)				Bestand bis auf Handel überwiegend so einzuordnen; künftig nur im Nordbereich
27	davon „unproduktive“ Flächen (z. B. Lager/Depot)				mind. 300 [13]
28	davon im Bestand/Neubau				im städtebaulichen Werkstattverfahren zu klären (Anhaltspunkte dafür in Gewerbestudie)

9 Rechnerisch geringfügige Unterschreitung der 5 % Flexibilität aufgrund vereinfachtem Rechengang (Grundstücksgröße abzgl. 18-20 % öfftl. Flächen bei GFZ 1,9)

10 Nur im Einzelfall bei massiven Eingriffen in die Denkmalsubstanz, z. B. Haus in Haus - Lösungen für Hallen. Wohnen denkbar in Aufstockungen oder „Überbauungen“ von Denkmälern, im vorliegenden Grundzahlenwerk jedoch nicht berücksichtigt.

11 Fläche im Vergleich zu früherer Berechnung durch Bearbeitungsteam verringert, auch hier soll ein stärkerer Anteil EG-Gewerbe nicht zu Lasten des Gewerbehofs gehen.

12 ca. 10.000 gem. Ergebnis Workshops mit Gewerbetreibenden.

13 gem. Entwurf Gewerbestudie (zzgl. hier nicht anzurechnende Flächen in UG/TG)

Tab. 3: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2 Fortschreibung, Stand 31.07.2019

Tabelle 2		Dragonerareal gesamt	Daseinsvorsorge Jugendfreizeiteinrichtung (JFE), bezirkliche Kita	Wohnen, Gemeinschaftsflächen	Gewerbe, Kultur, Handel, Soziokulturelles, sonstige Gemeinschaftsflächen (einschließlich gewerbliche Unterlagerung Wohngeb.)
29	Umrechnung BGF in Wohnfläche/Nutzfläche		Konstruktionsfaktor 0,2	Konstruktionsfaktor 1/3	Konstruktionsfaktor 0,2
30	Nutzfläche/Wohnfläche m ²		1.300 (600 JFE + 700 Kita)	41.333 [14]	
31	Wohnungsschlüssel gem. Studie leistbares Wohnen	ca. 58 m ² Wohnfläche /WE			
32	Zuschlag für Barrierefreiheit	+ 4 m ² / WE → 62 m ² /WE		500 WE	
33	Zuschlag für Flexibilität Wohnen	mind. 5 % bis 10 %			
34	davon Anteil Grundstücksfläche für Wohnungsbauentwicklung durch Dritte (10% - nur für Dragonerareal)	4.711 m ²		davon 98 bis 103 WE Wohnungsbauentwicklung durch Dritte	
35	BGF bei Entwicklung mit GFZ 1,9	8.951 m ²			
36	Wohnfläche bei Ansatz Konstruktionsfaktor 33%	6.713 m ²			

¹⁴ Wohnfläche für Wohnen genutzt, inkl. Zuschlag für Barrierefreiheit, weitere Flächen für Flexibilität hier nicht dargestellt, aber in BGF für Wohnen berücksichtigt.

Tab. 4: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2 Fortschreibung, Stand 31.07.2019

Weitere Planungs- und bauordnungsrechtliche Erläuterungen

VU = Vorbereitende Untersuchung

Für den Rathausblock wurde im Vorfeld eine Untersuchung durchgeführt, die den Bestand und die Geschichte, städtebauliche Kennzahlen, demographische und soziale Daten, mögliche Bebauungen, die Akteurslandschaft und weitere Grundlagen zusammenträgt. Diese ist gemäß § 141 BauGB erforderlich, wurde im Juni 2016 fertiggestellt und ist online frei verfügbar.

In der Untersuchung wurden so genannte städtebauliche Missstände festgestellt, die es erforderlich machten, ein Sanierungsgebiet festzusetzen.

Planungsrecht

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Areals. Darin wird die Art und das Maß der Nutzung geregelt. Als Nutzungsarten kommen in Betracht:

- MI = Mischgebiet (Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe)
- MU = Urbanes Gebiet (eine etwas städtischere Art der Nutzung aus Wohnen und Gewerbe mit größerer Robustheit gegen Störungen)
- GE = Gewerbegebiet (nur hier ist lautes Gewerbe zulässig)
- SO = Sondergebiet (ein Gebietstyp, dessen zulässige Nutzungen durch den Bebauungsplan festgelegt werden, z. B. für den Club).

B-Plan = Bebauungsplan

Zur Sicherung der so genannten städtebaulichen Ordnung werden Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan ist eine kommunale Satzung und enthält rechtsverbindliche Festsetzungen. Alle Bauanträge sind danach zu beurteilen.

Geregelt wird zum Beispiel:

- die Art der Nutzung (hier z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet oder „Urbanes Gebiet“)
- das Maß der Nutzung (hier z. B. über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, über Baugrenzen, die nicht überschritten werden dürfen und über die maximale Höhe von Gebäuden)
- die Verkehrsflächen
- die Flächen für Kita, Park, Jugendfreizeiteinrichtung

FNP = Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für ganz Berlin festgelegt, welche Nutzungen in den einzelnen Quartieren stattfinden (sollen). Dies können Wohnnutzungen verschiedener Dichte oder Sondernutzungen sein, beispielsweise als Park. Für das Dragonerareal ist eine gemischte Baufläche M2 festgesetzt. M2 beschreibt eine typische Mischung außerhalb des Innenstadtkerns.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die im Rathausblock angestrebten Nutzungen werden voraussichtlich dem Flächennutzungsplan entsprechen

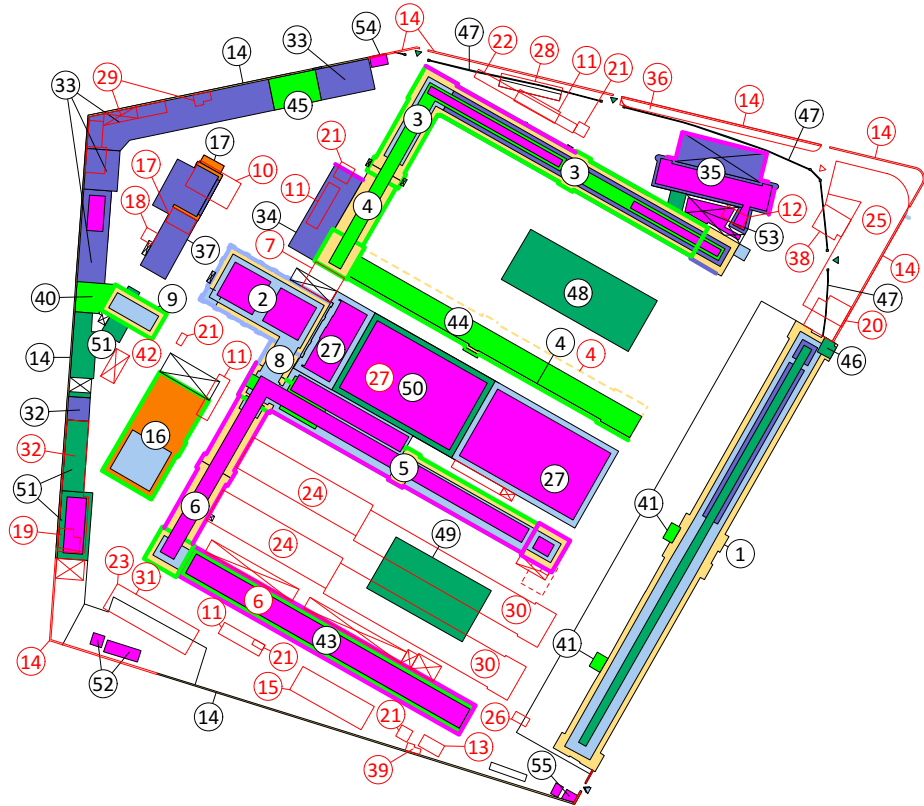
Bauordnungsrecht

Die Berliner Bauordnung gibt viele Regelungen vor, vom Abstand der Gebäude zueinander bis hin zum Brandschutz. Die Abstandsfläche von Gebäuden beträgt in der Regel 40 % der Fassadenhöhe. Wenn sich zwei Gebäude gegenüberstehen, dürfen sich diese Abstände in der Regel nicht überlappen. Der Bebauungsplan kann geringere Abstände festlegen, dabei ist jedoch vorher zu prüfen, ob eine ausreichende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen gegeben ist.

In der Bauordnung werden auch unterschiedliche Anforderungen für Gebäude verschiedener Höhe gestellt. Das führt zum Beispiel dazu, dass Hochhäuser (über 22 m Höhe des obersten Geschossfußbodens) höhere - und damit auch teurere - Anforderungen haben als Gebäude, die niedriger sind.

Bestandsgebäude im Dragonerareal⁵

Auszug aus der Studie zum baukulturellen Erbe im Sanierungsgebiet Rathausblock (Gebäudekartei Dragonerareal).



Legende

- Gebäude bis 1853
- Gebäude bis 1920
- Gebäude bis 1927
- Gebäude bis 1945
- Gebäude bis 1959
- Gebäude bis 1979
- neues Gebäude
- Veränderung innen/außen
- abgebrochenes Gebäude mit Gebäudenummer
- Einfriedung mit Zufahrt
- Gebäudenummer

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Mannschaftsgebäude 1850-52 [41, 46] ② Alte Reitbahn 1850-52 ③ Stallgebäude der 1. Escadron 1853 ④ Stallgebäude der 2. Escadron 1853 [44] ⑤ Stallgebäude der 3. Escadron 1853 ⑥ Stallgebäude der 4. Escadron 1853 [43] ⑦ Nördlicher Kühlstall 1853 ⑧ Südlicher Kühlstall 1853 ⑨ Stall für kranke Pferde 1853 [40] ⑩ Alte Schmiede 1853 [17, 37] ⑪ Streuschuppen (4x) 1853 [16] ⑫ Latrine Nord 1853 [35, 53] ⑬ Latrine Süd 1853 ⑭ Einfriedung 1853 [32, 33, 40, 51, 54, 55] ⑮ Gebäude für Brennmaterial 1886 ⑯ Neue Reitbahn 1899 [11] ⑰ Neue Beschlagschmiede 1899 [10, 37] ⑱ Stallabort 1899 [37] ⑲ Wagenunterstand 1906 [51] ⑳ Offiziers-Speisesaal 1906 [14, 25, 47] | <ul style="list-style-type: none"> ㉑ Düngerstätte 1913 [34] ㉒ Wagenschuppen 1913 [11, 28, 47] ㉓ Neuer Pferdestall 1913 [31] ㉔ Erste Garagen im südlichen Hof 1924 ㉕ Rheinlandhaus 1926 [14, 20, 38, 47] ㉖ Benzinhaus 1926 [Zaunanlage Finanzamt] ㉗ Adler-Halle 1927 [50] ㉘ Provisorischer offener hölzerner Schuppen 1927 [11, 22, 47] ㉙ Werkstätten und Schuppen 1927 [33] ㉚ Zweite Garagen im südlichen Hof 1928 [49] ㉛ Lager/Garage (1928) [23] ㉜ Garagen im westlichen Hof 1928 ㉝ Garagen im nordwestlichen Hof 1929 ㉞ Abstellschuppen im westlichen Hof (1929) ㉟ Neue Tankstelle, Waschhalle 1930 [12, 53] ㊱ Veränderte Einfriedung zur heutigen Obentrautstraße 1930 [14] ㊲ Garagen und Werkstattgebäude 1930 [10, 17/17, 18] ㊳ Anbau Rheinlandhaus 1931 [25, 47] ㊴ Garage Deutsche Benzinuhr 1943 [14] | <ul style="list-style-type: none"> ㊵ Maschinenhaus der Tischlerei 1949 [9] ㊶ Anbau Treppenhäuser Finanzamt 1949 [1] ㊷ Schuppen und Überdach Tischlerei (1951) ㊸ Fabrikations- und Bürogebäude 1954 [6] ㊹ Garagen 1954 [4/4] ㊺ Wiederaufbau nordwestliche Garagen (1954) [33] ㊻ Kollonade Nordturm Finanzamt 1966 [1] ㊼ Neue Einfriedung Obentrautstr./Mehringdamm (1966) [20, 22, 25, 28, 38] ㊽ Halle im Nordhof (1966) ㊾ Halle im Südhof (1966) [30] ㊿ Lagerhalle Mittelteil Adler-Halle 1969 [27/27] 1 Wiederaufbau Garagen westlicher Hof 1969 [19, 32] 2 Büro und Abort Südgelände (vor 1988) 3 Hofüberdachung LPG-Biomarkt 2005 [12] 4 Trafostation Obentrautstraße (nach 2003) [14] 5 Trafostation Mehringdamm (1968/nach 2003) [14] |
|---|--|--|

Legende

- Ⓝ Gebäudenname (Baujahr) [Bezug zu Gebäude Nr.]
- Ⓝ nicht mehr vorhandenes Gebäude

Abb. 5: Gebäudekartei Dragonerareal, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, Gebäudekartei

5 BSQB, SDARC, 2018, Gebäudekartei

Denkmalschutz⁶

Das ganze Dragonerareal ist Denkmalbereich. Einzelne Gebäude stehen als Baudenkmal unter Schutz. Das sind die erhaltenen Militärgebäude und die Tankstelle/Waschhalle der 1930er Jahre an der Obentrautstraße. Nach neuesten Erkenntnissen des Landesdenkmalamtes wird auch die Ausweisung der Adler-Halle (27/50), der Garagen im nordwestlichen Hof (33/45), sowie der Werkstatt/neuen Beschlagschmiede (17/37) als erhaltenswerte Baudenkmale geprüft. Diese sind gesondert in der Karte in blau gekennzeichnet.

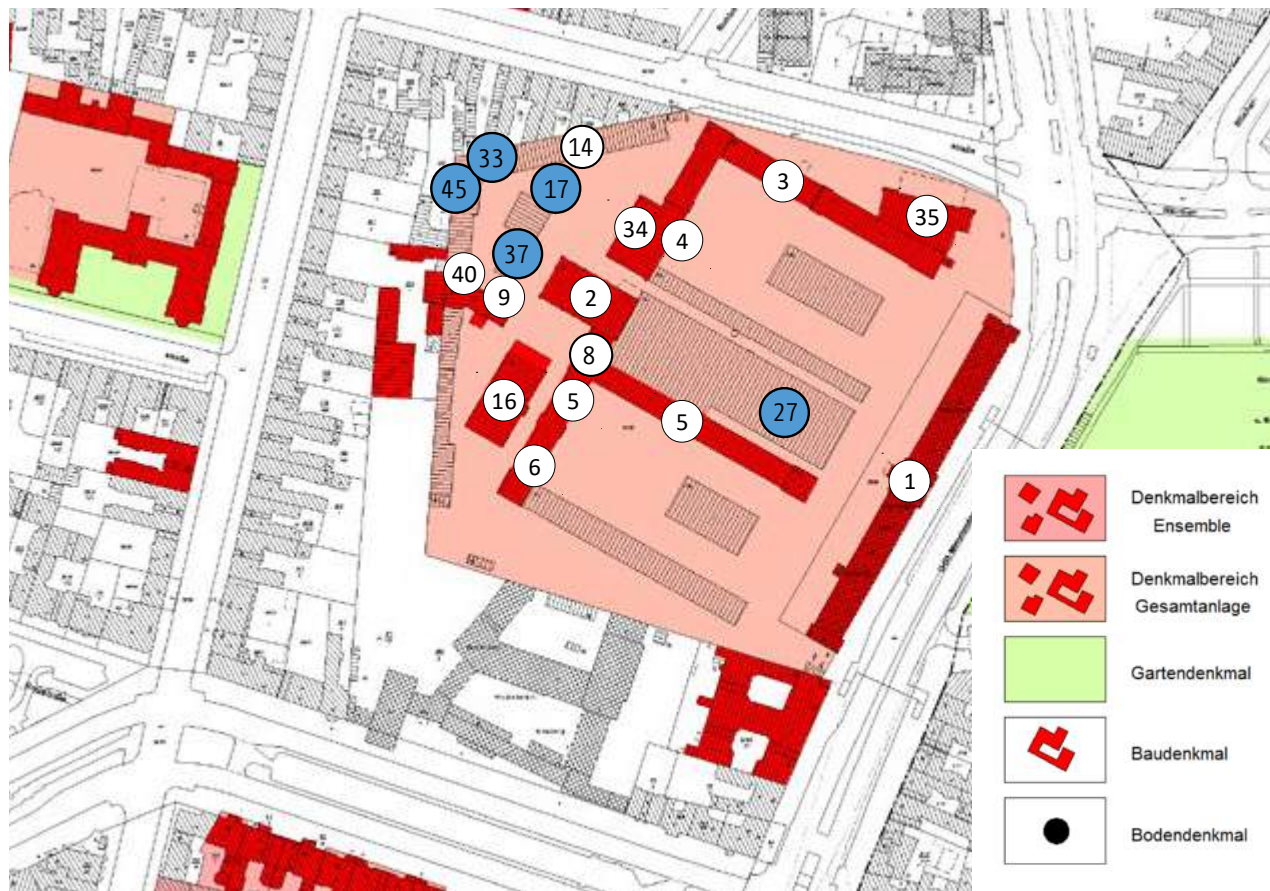


Abb. 6: Denkmalschutz, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 100

6 Vgl. BSQB, SDARC, 2018, S. 11ff

Übersicht der Bestandsgebäude: Flächen, Einzeldenkmäler und derzeitige Nutzungen

Gebäude-Nr. gemäß Studie zum baukulturellen Erbe	Gebäude	Grundfläche*	Geschosse	rechn. BGF Bestand	Einzeldenkmal zu erhalten	Derzeitige Nutzungen
Dragonerareal						
2	Alte Reitbahn	851	2	1.702	1.702	Gewerbe
3	Stallgebäude der 1. Escadron	1.772	2	3.544	3.544	Gewerbe, Handel, Club
4	Stallgebäude der 2. Escadron (Rest)	460	1	460	460	Garage
5	Stallgebäude der 3. Escadron (Kiezraum)	1.756	1+Kopfbau (2)	2.659	2.659	Kiezraum, Leerstand
6	Stallgebäude der 4. Escadron (Rest)	464	1	464	464	Westflügel, Leerstand
8	Südlicher Kühlstall	966	1	966	966	Leerstand
9	Stall für kranke Pferde	206	2	412	412	Leerstand
14	Einfriedung	-	-	-		nur noch teilweise vorhanden
16	Neue Reitbahn	772	1	772	772	Leerstand
27/50	Adler Halle mit Übergang Süd	3.643	1	3.643	1.400	Leerstand
33/45	Garagen im nordwestlichen Hof	2.286	1	2.286	1.343	Garagen, Leerstand
34	Abstellschuppen im westlichen Hof*	465	1	465		Leerstand
35	Neue Tankstelle / Waschhalle / LPG	686	1	686	686	LPG-Biomarkt
17/37	Werkstatt / neue Beschlagschmiede	547	1	547	547	Leerstand
40	Maschinenhaus Tischlerei*	112	2	224		Leerstand
43	Fabrikations- und Bürogebäude / Taxi	1.287	1	1.287		Werkstätten, Büros, Taxibetrieb
44	Garagen	932	1	932		Garagen
48	Halle im Nordhof	1.012	1	1.012		Gewerbe
49	Halle im Südhof	767	1	767		Leerstand
51	Garagen/Lackiererei westlicher Hof	250	1	250		Garage, Werkstatt
52	Bürobaracke südlicher Hof	50	1	50		Büro
Summe		19.284		23.128	14.955	

*wird nach Begutachtung nicht mehr als konstituierender Bestandteil der Gesamtanlage angesehen.

Finanzamt						
1/41/46	Finanzamt/Treppenhäuser/Kollonade	2.444	3+Dach	9.776	9.776	Finanzamt
Summe		2.444		9.776	9.776	

Tab. 5: Übersicht der Bestandsgebäude: Flächen, Einzeldenkmäler und derzeitige Nutzungen, Quelle: Grundflächen aus Kartengrundlage ALK, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2019

3. Entwicklung des Projektes

Dem aktuellen Verfahren ging ein großes Engagement der vielfältigen Zivilgesellschaftlichen Initiativen für das Dragonerareal voraus.

Mit dem Beschluss zur Sanierungssatzung haben Senatsverwaltung und Bezirksamt gemeinsam das Heft für die Entwicklung des Rathausblocks in der Hand.

In den letzten ein bis zwei Jahren ist ganz viel diskutiert und erarbeitet worden. Es haben sich Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen gebildet, in denen intensiv gearbeitet wurde. Es wurden Lernlabore und Werkstätten durchgeführt, Studien und Gutachten erarbeitet, ein Symposium zur Geschichte des Ortes durchgeführt.

Es gab verschiedene Möglichkeiten für die Öffentlichkeit, sich zu beteiligen. Neben den Kooperationspartner*innen haben sich vor allem viele Initiativen und weitere engagierte Menschen eingebracht. Das alles bildete die Grundlage für die Bau- und Nutzungsanforderungen.

Einordnung der Bau- und Nutzungsanforderungen

Anfang des Jahres 2019 startete der Projektbaustein zu den Bau- und Nutzungsanforderungen. Basis dafür ist vor allem die Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft sowie den Kooperationspartner*innen und der zuständigen Behörden. Diese Zusammenarbeit geschah in intensiver Form in zwei Werkstätten - mehrtägigen Workshops, in

der sich Jede*r einbringen konnte. Menschen tragen mit ihren Erfahrungen, ihren Anregungen, ihren Vorbehalten und Ihrer Abwehr gegen bestimmte Aspekte zu einer besseren Qualität der Entscheidungen bei. Voraussetzung ist, dass das Was und Wie der Entscheidungen klar wird. Die Aufgabe war damit immer auch eine Übersetzungsaufgabe: Fachsprachliches in Alltagsverständliches, Restriktionen in Bedingungen und Potenziale in Anforderungen. Die gemeinsame Arbeit in den Werkstätten trug auch dazu bei, die Sanierungsziele für den Rathausblock weiter- und mitzugestalten.

AGs = Arbeitsgruppen

Im Rahmen des Modellverfahrens arbeiten interessierte Menschen in Arbeitsgruppen zusammen. In den Arbeitsgruppen werden besondere Aufgabenstellungen der Entwicklung im Rathausblock vertieft bearbeitet. Die einzelnen AGs sind:

- Geschichte des Ortes
- Wohnen und Soziales
- Gewerbe und Kultur
 - mit Untergruppe Kunst und Kultur
- Bau- und Nutzungsanforderungen
- Kooperation mit der AG-Raum der Zivilgesellschaft (zum Kiezraum)

Zivilgesellschaftliche Initiativen

In den vergangenen Jahren führte das Engagement vieler Bürger*innen zur Gründung einiger Initiativen rund um das Dragonerareal. Mit unterschiedlichen Schwerpunkten engagieren sie sich als Nachbarschaftsplattformen und politische Interessenvertretungen, tauschen sich mit Interessierten aus und veranstalten Kiezfeste und -festivals. Ohne das Engagement und den aufgebauten politischen Druck der Initiativen wäre das Dragonerareal heute privatisiert und würde vermutlich nach herkömmlichen immobilienwirtschaftlichen Interessen entwickelt. Darum haben die Initiativen im Verfahren einen Sonderstatus.

ZusammenStelle

Als Unterstützungsstruktur für die Zivilgesellschaft im Verfahren soll die ZusammenStelle inhaltliche Konzepte und Positionen für die Arbeit im Rathausblock erarbeiten. Sie soll auch die Nachbar*innen sowie die heutigen und künftigen Nutzer*innen des Rathausblocks frühzeitig zusammenbringen, damit eine soziale Gemeinschaft entsteht, die die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Stadtquartiers unterstützt. Sie funktioniert dabei als Bindeglied zwischen den gut informierten, bereits eingebundenen Akteur*innen des Forums und den im Viertel ansässigen Gemeinschaften. Das Bilden einer sozialen Gemeinschaft wird von der ZusammenStelle „Community Building“ genannt.

3.1 Die erste Werkstatt im April 2019

Das Werkstatt-Team verschaffte sich einen Überblick über das, was schon da war und was daraus werden soll. Im Rathausblock sollen künftig unterschiedliche Nutzungen Platz finden. Dazu wurden in der ersten Werkstatt folgende Fragen gestellt: Was kriegen wir alles unter und wie?

Wie lässt sich das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gestalten? Und wie können sich Kultur und Kunst einordnen? Dazu gab es schon relativ konkrete Rahmenbedingungen. Diese boten Spielräume, die ausgelotet werden mussten.

Vorbereitend wurde gesichtet, was bisher in den Arbeitsgruppen zum Areal zusammengetragen und diskutiert wurde. Auch die Ergebnisse von Untersuchungen und Studien wurden ausgewertet. Auf dieser Basis erfolgte eine Annäherung an die Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers.

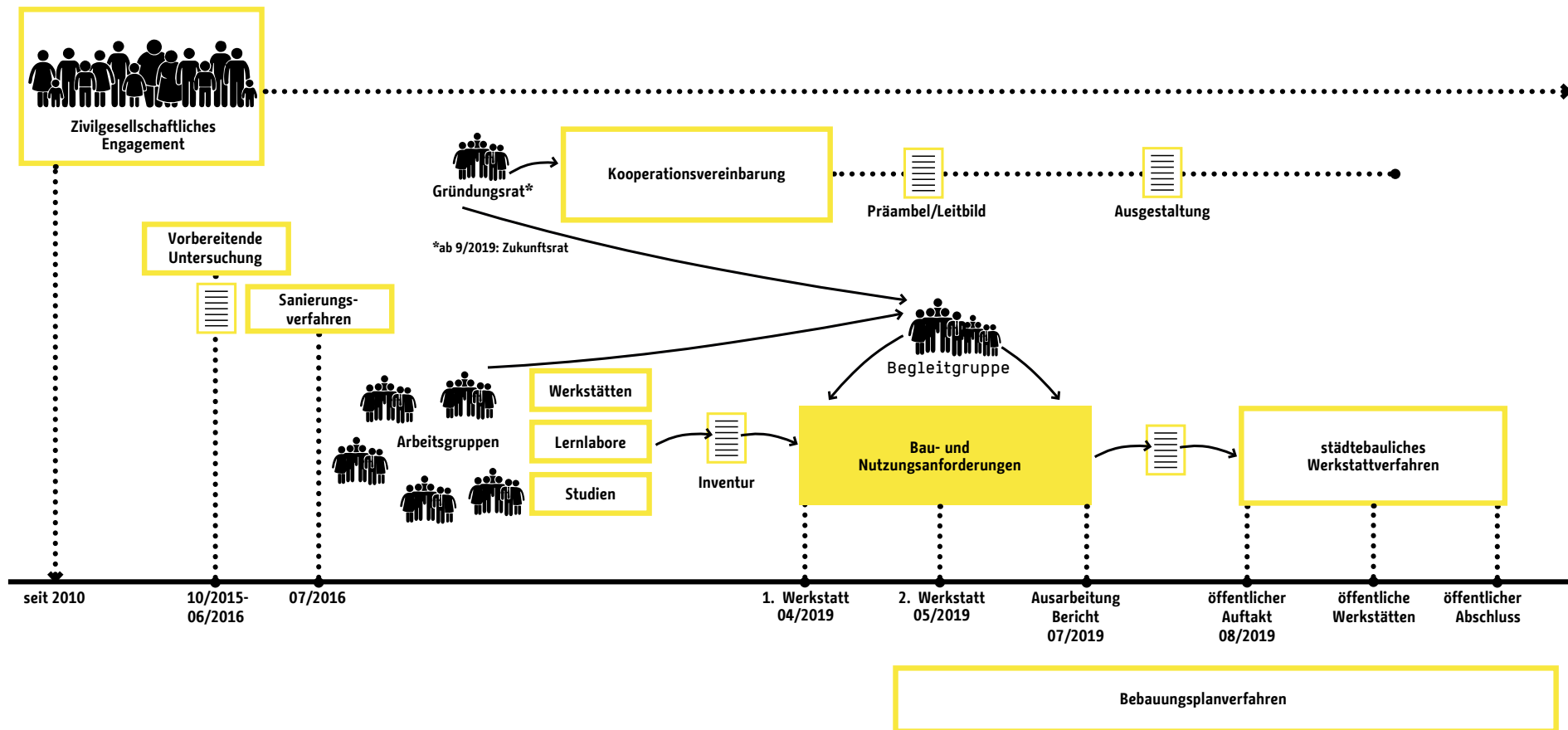


Abb. 7: Prozessablauf

Dazu wurde diskutiert, wie die einzelnen Nutzungsbausteine im Areal zusammen funktionieren⁷ können.

In der konstruktiven Arbeitsatmosphäre der ersten Werkstatt wurde es dann schnell konkret. Durch die Diskussion wurde klar, dass es beim Wohnen, aber vor allem beim Gewerbe ganz unterschiedliche Anforderungen gibt.



Abb. 8: Modell Rathausblock, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

7 Vgl. BSQB, SDARC, 2018, S. 11ff

Kennenlernen des Ortes



Abb. 9: Finanzamt und Blick in Richtung Mehringdamm



Abb. 11: Rathaus - Altbau vom Dragonerareal



Abb. 13: Adler-Halle mit charakteristischem Stahltragwerk



Abb. 10: ehem. alte Reithalle mit gewerblicher Nutzung



Abb. 12: Eingang Club Gretchen



Abb. 14: Garagenzeile vor dichter Bebauung in Richtung Obentrautstraße

Zum Mitmachen einladen

Um die Bevölkerung über die bevorstehende Werkstatt zu informieren, wurden Einladungen zur Werkstatt und Möglichkeiten zum Mitmachen vorab im ganzen Kiez verteilt:



Abb. 15: Sammelboxen

Sammelboxen für Vorschläge [1], Informationsflyer, Bierdeckel [2] und Plakate [3]. Im Forum Rathausblock wurde erstmalig auf die Werkstatt aufmerksam gemacht [4].



Abb. 16: Flyer 1. Werkstatt, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

Das Werkstatt-Team machte sich bekannt, suchte Gespräche, hörte zu und brachte Aspekte ins Verfahren ein. Veranstaltungsort war das Rathaus Kreuzberg [5].



Abb. 19: Forum Rathausblock, Quelle: S.T.E.R.N., 2019



Abb. 17: Plakat, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019



Abb. 18: 1. Werkstatt im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

Start der ersten Werkstatt

An den Werkstatttagen wurde das Rathaus zu einem Ort des Mitmachens verwandelt. Das Rathaus wurde „eingewickelt“, um die Menschen auf die Werkstatt aufmerksam



Abb. 20: Werkstatt im Rathaus

zu machen [1-4].

Das Werkstatt-Team war zwei Tage beinahe rund um die Uhr aufsuchbar und arbeitete öffentlich vor Ort.

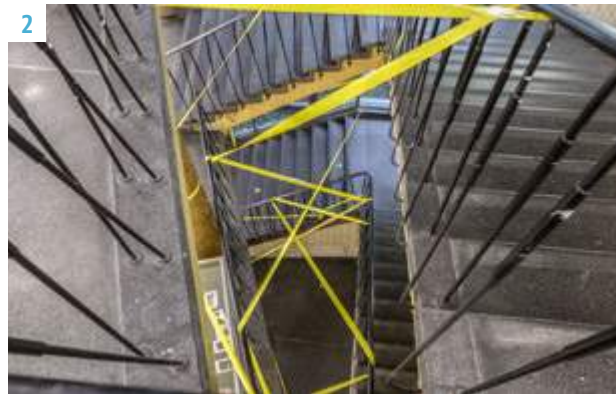


Abb. 21: Werkstatt im Rathaus

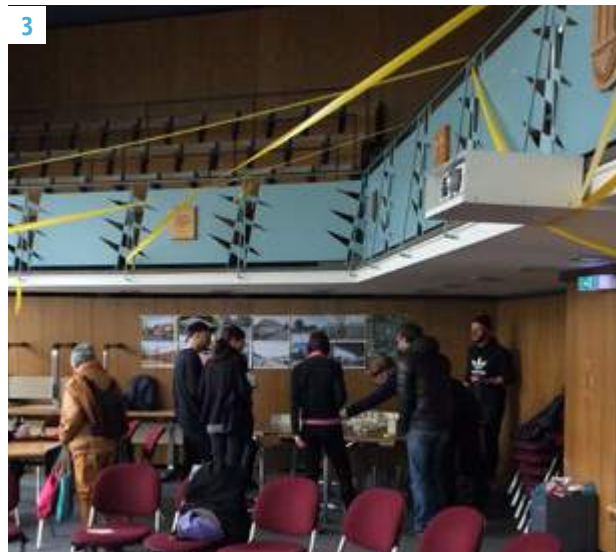


Abb. 22: offenes Büro im BVV-Saal

Dafür wurde ein temporäres Büro im Foyer und im BVV-Saal im Rathaus (erstes Obergeschoss) eingerichtet.



Abb. 23: Werkstatt im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

Ausstellung

Es wurde Wert darauf gelegt, die Informationsvermittlung nicht erst mit einer „fertigen“ Ausstellung zu beginnen, sondern eine stufenweise wachsende Ausstellung zu

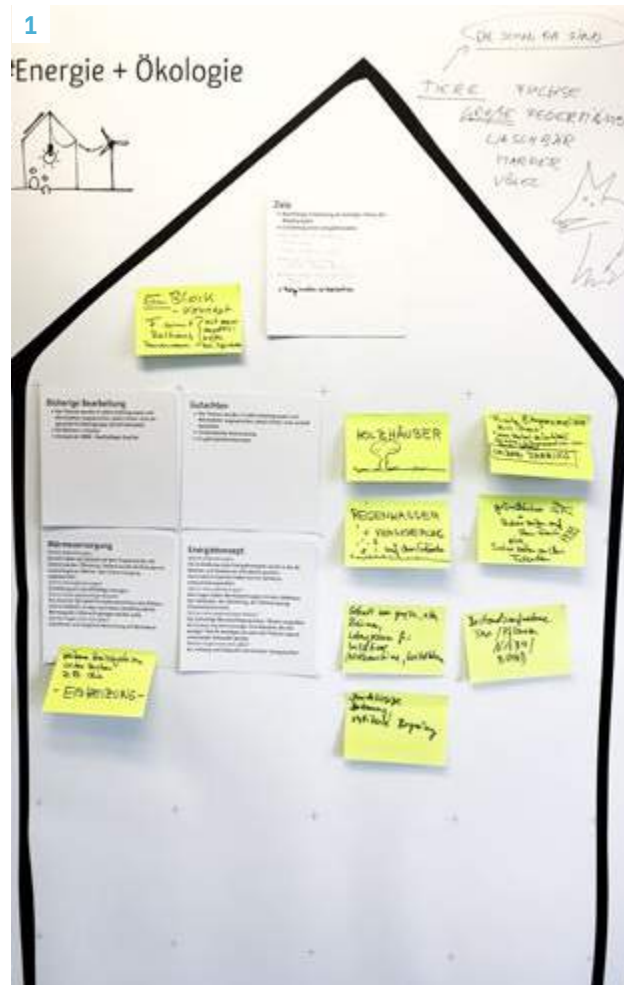


Abb. 24: Ausstellung

generieren, die anfangs bewusst Leerstellen aufzeigte [2]. Die aufgebaute Ausstellung sollte sich durch schriftliche Anmerkungen der Werkstatteilnehmer*innen



Abb. 25: Nutzungsbausteine, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

weiterentwickeln und die „Häuser“ füllten sich immer weiter [1]. Gleichzeitig war die Ausstellung auch immer Ort der Diskussion [3,4] und des Austausches.

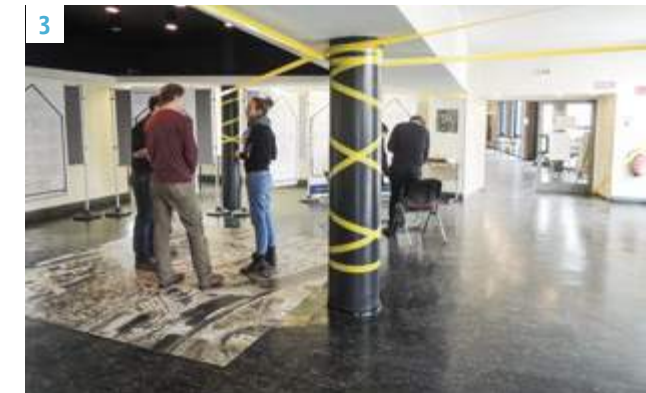


Abb. 27: Ausstellung im Foyer im Rathaus



Abb. 26: Ausstellung im Foyer im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

1. Tag

Anfangs bestand die Aufgabe im Sammeln, Strukturieren und (Rück-) Koppeln der eingebrachten Informationen durch gezieltes Fragen. Das offene Büro lud zu spontanen

Besuchen und Diskussionen ein [1]. Nicht nur im Gespräch, sondern auch schriftlich konnte man Vorschläge einbringen [2]. Gemeinsam mit allen, die Lust darauf hatten,

begab sich eine Gruppe auf Spurensuche auf das Dragonerareal, die mit einem Besuch der Plangarage abschloss [3-5].



Abb. 28: offenes Büro



Abb. 30: eingebrachte Beiträge, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019



Abb. 32: Spurensuche



Abb. 29: Spurensuche



Abb. 31: Spurensuche mit Besuch der Plangarage

1. Tag

Am Abend wurde in Kleingruppen am Luftbildteppich und an Tischen diskutiert. Zu unterschiedlichen



Abb. 33: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

Schwerpunkten des Zusammenspiels der Nutzungen wurden Vorschläge gesammelt, die Möglichkeiten



Abb. 35: Gespräche, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

ausgelotet [1-4] und diese anschließend dem Plenum präsentiert [5].



Abb. 37: Präsentation der Tische, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019



Abb. 34: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019



Abb. 36: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

2. Tag

Parallel zum offenen Büro [1,2] galt es am zweiten Werkstatttag, die gewonnenen Inhalte zu schärfen [3] und

diese mit den Teilnehmer*innen und Fachexpert*innen einem „Realitäts-Check“ zu unterziehen [4]. Als Abschluss

der intensiven zwei Werkstatttage gab es eine Präsentation über die Ergebnisse des gemeinsamen Arbeitens [5].



Abb. 38: offenes Büro



Abb. 41: offenes Büro



Abb. 39: Teambesprechung



Abb. 40: Realitäts-Check



Abb. 42: Realitäts-Check

3.2 Die zweite Werkstatt im Mai 2019

In der Phase zwischen der ersten und der zweiten Werkstatt wurden vom Gründungsrat die ersten Teile der **Kooperationsvereinbarung** beschlossen. Die Ziele der **gemeinwohlorientierten Entwicklung des Dragonerareals** waren damit nun klar. Auf dieser Grundlage lassen sich jedoch sehr unterschiedliche Quartiere entwickeln. Mit der Zielsetzung ist noch nicht der genaue Weg der Umsetzung formuliert.

In der zweiten Werkstatt fand eine Annäherung an eine mögliche Rahmensetzung für die Entwicklung des Gebiets statt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der ersten Werkstatt wurden die Bau- und Nutzungsanforderungen schon wesentlich konkreter weiterentwickelt. Es wurden gemeinsam unterschiedliche Entwicklungsvarianten bearbeitet, die die Bandbreite der Möglichkeiten der Entwicklung des Dragonerareals und der angrenzenden Bereiche zeigen. Gemeinsam wurde an Modellen und Luftbildern gearbeitet und überprüft, welche Vor- und Nachteile sich aus den verschiedenen Möglichkeiten mit Blick auf die Ziele der Entwicklung ergeben.

Als Grundlage dienen:

- Ein stark „urbanes“ Quartier mit urbaner Lebendigkeit überall.
- Ein kleinteiliges Quartier, das auch leise Ecken hat.

Es gab während den Werkstätten noch viele wichtige Fragen zur Entwicklung des Dragonerareals, die noch

nicht geklärt waren. Das liegt daran, dass es zum Teil ganz unterschiedliche politische Vorstellungen gibt, auch zwischen den Kooperationspartner*innen und manches noch Klärungszeit braucht (z. B. genaue Anforderungen an die Weiterentwicklung der Nutzungen Finanzamt und Rathaus). In der Werkstatt standen technische, organisatorische und rechtliche Fragen im Fokus, um trotz der noch ausstehenden politischen Entscheidungen ein gutes Gerüst für die weiteren Schritte liefern zu können.

Die Ergebnisse der ersten und zweiten Werkstatt zeigten die Anforderungen an Raum und Nutzungen auf, ermöglichen, zu den unterschiedlichen Herangehensweisen Vor- und Nachteile diskutieren und stellen Zielkonflikte dar. Aufbauend darauf wurden die Nutzungsbausteine und deren Zusammenspiel konkretisiert und konnten somit eingeordnet werden. Die Anforderungen an die unterschiedlichen Teilbereiche im Bearbeitungsgebiet wurden gebündelt und dargestellt, um im nächsten Schritt die gesammelten Erkenntnisse aus Werkstätten, vorliegenden Grundlagen und Gutachten, sowie Entscheidungen aus Fachämtern und Politik zusammenzuführen.

An der Entscheidung sind der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezirksverordnetenversammlung und diese selbst, der Baustadtrat und der Gründungsrat beteiligt. Mit der Entscheidung wird ein „Korridor“ aufgezeigt, in welchem sich die städtebauliche Entwicklung abspielen soll. Gleichzeitig werden die Fragen und Bedingungen formuliert, die den Rahmen des anschließenden städtebaulichen Werkstattverfahrens bilden.

Städtebauliches Werkstattverfahren

Im Anschluss an die Erarbeitung der Bau- und Nutzungsanforderungen findet ein städtebauliches Werkstattverfahren statt. Dabei arbeiten verschiedene Planungsteams an der Aufgabe, um unterschiedliche Lösungsvorschläge für die städtebauliche Figur der Bebauung zu erhalten. Die Einbindung mehrerer Teams führt dabei in der Regel zu einer hohen Qualität. Das Ergebnis des Werkstattverfahrens, der städtebauliche Entwurf, wird dann Grundlage für den Bebauungsplan für das Dragonerareal. Geplanter Start des Verfahrens ist Mitte 2019.

Bestimmte Fragen sind nicht auf technischer Ebene zu klären, sondern müssen politisch geklärt werden. Andere Rahmenbedingungen müssen rechtlich abgesichert werden, zum Beispiel durch Verträge oder einen Bebauungsplan.

Ausstellung

Die im Zuge der ersten Werkstatt gewachsene Ausstellung wurde, unter der Einbeziehung neuer Kenntnisse und Anmerkungen, aktualisiert und für die Öffentlichkeit

zugänglich gemacht [1]. Die Erkenntnisse der ersten Werkstatt wurden dokumentiert und im öffentlichen Raum sichtbar gemacht. So konnte nicht nur im Rathaus,

sondern auch im Straßenraum am Dragonerareal selbst der Stand des Projekts vermittelt werden [2,3].



Abb. 43: Ausstellung im Foyer im Rathaus



Abb. 44: Zwischenstand in der Außenausstellung



Abb. 45: Zwischenstand in der Außenausstellung

1. Tag

Auch bei der zweiten Werkstatt war im offenen Büro wieder Zeit für spontane Gespräche [1]. In Zusammenhang mit örtlicher Präsenz wurde zu Aktivitäten eingeladen,



Abb. 46: offenes Büro

die als Grundlage für begleitende und anschließend stattfindende Gespräche dienen sollten. So konnten bei einer Erkundung am Dragonerareal virtuell gezeichnete



Abb. 47: Rundgang

Bebauungsszenarien vor Ort beurteilt [2-4] und das Besprochene anschließend am Modell betrachtet werden [5].



Abb. 49: offenes Büro



Abb. 48: Rundgang



Abb. 50: Rundgang

1. Tag

Die Werkstatttage fokussierten sich auf unterschiedliche Herangehensweisen zur Gestaltung des Nutzungszusammenspiels und Entwicklung möglicher Zukünfte für das



Abb. 51: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen

Dragonerareal und angrenzende Bereiche. Dabei wurde zu Beginn vermittelt, was Stand der Dinge ist [4], Bedarfe erkannt und Erwartungen sowie mögliche Zielkonflikte



Abb. 53: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen



Abb. 52: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen

formuliert. Bei der Abendveranstaltung wurden dazu in Kleingruppen nutzungs- und raumbezogene Themen bearbeitet [1-3].



Abb. 54: Abendveranstaltung

2. Tag

Bei einem Workshop am Vormittag ging es darum, die bisher eingebrachten Positionen, entwickelten Ergebnisse und Erkenntnisse auf den Prüfstand zu stellen.



Abb. 55: auf dem Prüfstand

Unklarheiten und noch ausstehende, aber entscheidende Rahmenbedingungen wurden dargestellt und Fragen an geladene Vertreter*innen der Fachämter gestellt [1]. Nach



Abb. 56: Ausprobieren am Modell

intensiven Arbeitsstunden konnte am Abend präsentiert werden, was an den zwei Werkstatttagen geschah und welche Kenntnisse daraus gezogen wurden [3,4].



Abb. 58: Präsentation der Werkstatteergebnisse



Abb. 57: Präsentation der Werkstatteergebnisse

3.3 Ausblick

Der nächste Verfahrensschritt wird dann in der zweiten Jahreshälfte ein **partizipativ angelegtes städtebauliches Werkstattverfahren** sein, für das die Bau- und Nutzungsanforderungen eine wichtige Grundlage bilden. Dabei werden drei Planungsteams partizipativ genauer in die städtebauliche Lösung einsteigen, um alternative Entwurfsansätze als Grundlage für das künftige Baugeschehen zu liefern. Eine Jury, zusammengesetzt aus Fachleuten und Vertreter*innen aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft entscheidet dann darüber, welches der beteiligten Büros den besten Entwurf beigetragen hat.

Er bildet dann – nach Abstimmung im Gründungsrat – die Grundlage für die tatsächliche Entwicklung.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Inklusives Partizipationsverfahren*
- *Keine Scheren, die Flausen im Kopf gehören benannt, gelebt, gelitten und beschnitten*
- *Verschiedene Sprachen für Beteiligung -> Übersetzung*
- *Wie kann die Nutzung für das Areal garantiert werden? Gibt es eine Absicherung für die Zusage, die jetzt gemeinsam erarbeitet werden?*

Begleitend wird der Bebauungsplan weiter entwickelt, der auch auf die Inhalte der Werkstätten aufbaut und die Gebietsentwicklung planungsrechtlich absichert. Auf dieser Grundlage geht es dann an die konkreten Bauprojekte. Auch das städtebauliche Werkstattverfahren wird noch nicht abschließend bestimmen, was im Bearbeitungsgebiet gebaut wird, Schritt für Schritt erfolgt jedoch eine weitere Annäherung an die Umsetzung des Modellprojekts.



Abb. 59: Arbeit am Luftbildteppich, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019

4. Nutzungsbausteine

Bereits vor dem Verfahrensschritt zu den Bau- und Nutzungsanforderungen erfolgte die thematische Schärfung vor allem sektoral, das heißt auf einzelne, zum Teil auch miteinander kombinierte Nutzungsaspekte. Diese

Aspekte wurden in Arbeitsgruppen (AGs) entwickelt und diskutiert und die Inhalte daraus dem BNA-Team in einer sogenannten Inventur mitgegeben. Zur Sichtung und Einordnung der vielfältigen Inhalte wurden themenbezogene

Nutzungsbausteine gebildet, die im Zuge der Werkstätten ergänzt und vertieft wurden. Im Detail werden die folgenden Nutzungsbausteine in diesem Kapitel vorgestellt.

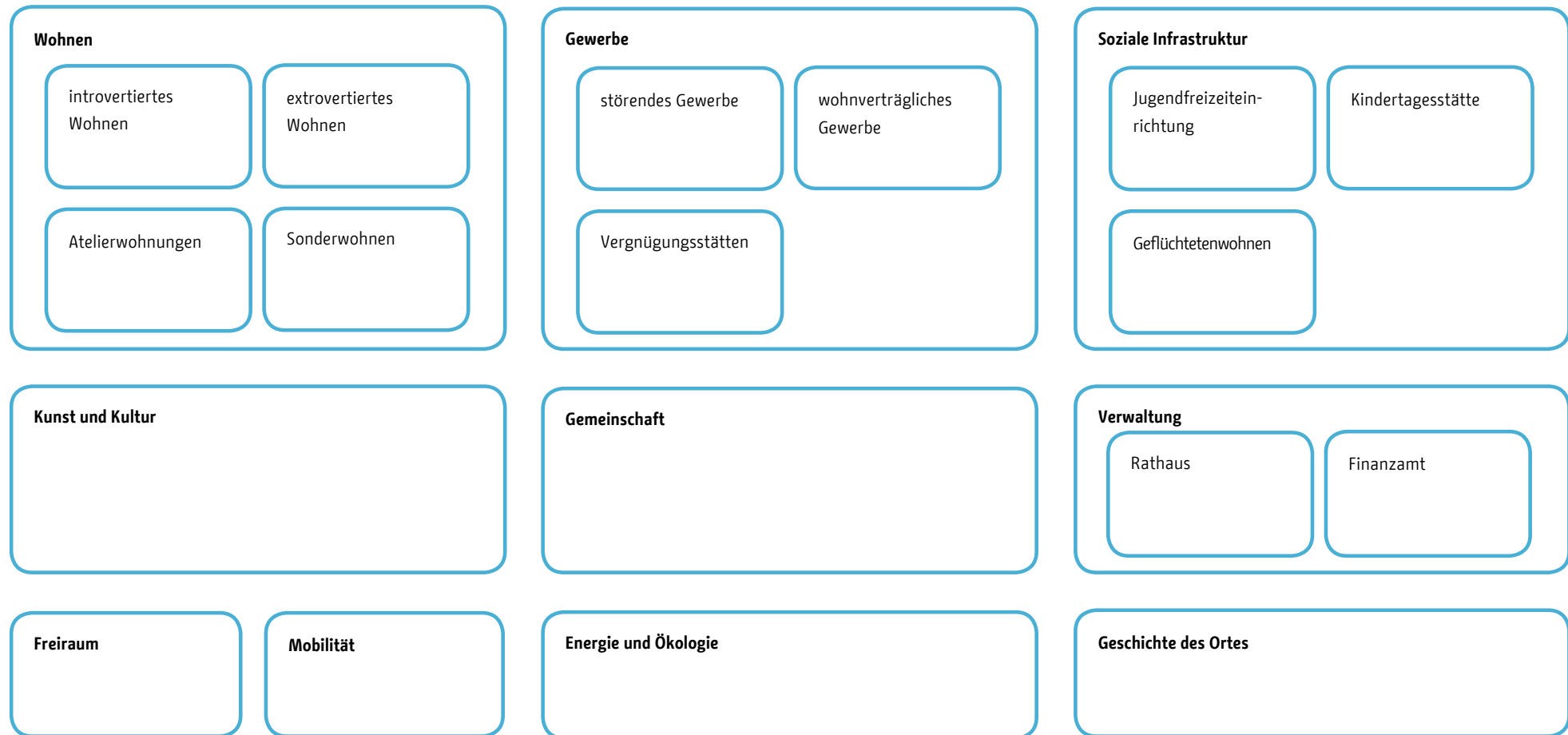


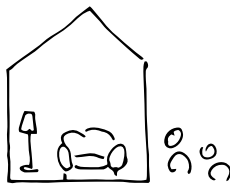
Abb. 60: Übersicht der Nutzungsbausteine

4.1 Wohnen

4.1.1 Herleitung

Ziele⁸

- Entwicklung als dringend benötigter innerstädtischer Wohnstandort mit leistbarem Wohnen
- Mindestens 50 % der Wohnungen sollen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert sein. Ein höherer Anteil ist gewünscht.
- Eine dauerhafte Sozialbindung ist gewünscht.
- Verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bedarfsgruppen sollen berücksichtigt werden, dazu zählen auch Gruppen, die aktuell sehr geringe Chancen am Wohnungsmarkt haben.



Bisherige Bearbeitung

- AG Wohnen und Soziales
- Werkstatt Wohnen und Soziales
- Kennenlernveranstaltung der WBM am 29. August 2018: Dafür legte die WBM in einer Diskussionsvorlage zur kooperativen Entwicklung des Rathausblocks/ Dragonerareals ihre Überlegungen zu folgenden Punkten dar:⁹
 - Einen vielfältigen Stadtbaustein entwickeln
 - Geschichtsbewusst planen und entwickeln
 - Mieten bezahlbar und vielfältig gestalten

- Selbstverwaltetem Wohnen Raum geben
- Gewerbe in die weitere Entwicklung integrieren
- Nachhaltiges Bauen gestalten
- Städtebau und Architektur von hoher Qualität entwickeln
- Modellprojekt für kooperative Quartiersentwicklung schaffen

Gutachten

- Studie Leistbares Wohnen: Die asum GmbH erarbeitete eine Studie zum leistbaren Wohnen. Die Vorbereitung und Begleitung dafür geschahen durch die Arbeitsgruppe. Zwischenergebnisse zeigten schon, dass es voraussichtlich einen hohen Bedarf an leistbaren kleinen und großen Wohnungen gibt.

4.1.2 Anforderungen

Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete¹⁰

Damit ein „durchmischtes“ Quartier entstehen kann, soll es verschiedene Arten von Wohnformen geben. Ein Schwerpunkt liegt auf gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete. Einzelwohnen, WG-Wohnen und Clusterwohnen werden hierzu angeführt. Letzteres beschreibt eine Wohnform, bei der den Gemeinschaftsräumen ein hoher Stellenwert zukommt. Mehrere kleine Wohnungen mit Bad und ggf. Küche werden um diese Gemeinschaftsflächen geclustert. Die entstehende Architektur muss diese unterschiedlichen Wohnformen berücksichtigen. Gleichzeitig müssen

eine stufenweise Entwicklung und eine Anpassbarkeit an künftige Anforderungen gegeben sein. Dies fordert Grundrisse und architektonische Lösungen, die ausreichende Offenheit gegenüber sich wandelnden Wohnbedürfnissen ermöglichen. Dabei stellt sich die Frage, wie Clusterwohnen mit den Bedingungen der Wohnraumförderung zusammenpasst.

Sonderwohnformen¹¹

Neben solchen Konzepten, die das klassische Wohnen räumlich aber auch in Hinblick auf die Gemeinschaft neu denken, ist ein Angebot für spezielle soziale Gruppen zu bieten. Die sogenannten Sonderwohnformen sollen z. B. betreutes Wohnen, der Bereich der seelischen Gesundheit (Psychiatrie und Sucht, Eingliederungshilfe) sowie Wohngemeinschaften für Jugendliche sein.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Seniorenwohnen auch in WGs*
- *Tiny Houses für Studenten, Co-Working und Tagesmütter*
- *Studentisches Wohnen an lauten Ecken (z. B. über Club)¹²*
- *generationsübergreifendes Wohnen*
- *auch Studierende sollen bleiben*
- *Wohnungen für Angebote der Jugendhilfe, betreutes Wohnen*

⁸ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Planergemeinschaft eG, 2016; Der Senat von Berlin, 2016; asum, 2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017; Bezirkliche Anforderungen, z. B. Wohnen für Jugendliche und Wohnen für Menschen mit psych. Betreuungsbedarf, 2019

⁹ Vgl. WBM, 2018, S. 4ff

¹⁰ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017

¹¹ auf Basis von: asum, 2019; Bezirkliche Anforderungen, z. B. Wohnen für Jugendliche und Wohnen für Menschen mit psych. Betreuungsbedarf, 2019

¹² Studentisches Wohnen auch im übrigen Rathausblock weiter ermöglichen; Wohnen über Club fachlich ungeprüft

- *Wohnungen für junge Erwachsene im Anschluss an betreutes Wohnen auch im innerstädtischen Bereich mit dem Ziel der Verselbstständigung*

Stimmen aus der 2. Werkstatt

- *Wohnen für Menschen mit Behinderung = barrierefrei*

Wohnbedarf für benachteiligte Gruppen¹³

Es wurde von verschiedenen Stellen ein Wohnbedarf für am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen benannt. Eine Klärung, welche Gruppen das konkret sind und welche im Dragonerareal zu berücksichtigen sind, ist Bestandteil der Studie zum leistbaren Wohnen. Ob tatsächlich für alle benachteiligten Gruppen Wohnraum auf dem Dragonerareal mit seiner begrenzten Fläche bereitgestellt werden soll, ist offen. Die Wohnbedürfnisse derjenigen einzubeziehen, welche bisher nicht als Vertreter*innen ihrer Interessen im Sanierungsverfahren Rathausblock mit am Tisch sitzen, wird in weiterer Folge eine Herausforderung darstellen. Eingezogen wird in die Wohnungen erst frühestens in vier Jahren, aber jetzt sollen möglichst schon Bedürfnisse von Nutzer*innen berücksichtigt werden.

Stimmen aus dem Kiez¹⁴

- *Wohnungen für Menschen mit Harz IV*
- *inklusive Wohnen*
- *Wohnungen für Geflüchtete*

Kritische Auseinandersetzung mit dem Thema „Soziale Mischung“¹⁵

Im Gegensatz zur Nutzungsmischung, die allseitig gewünscht ist, gibt es Bedenken gegen eine „soziale Mischung allein über die Miete“ durch Akteure im Prozess. Diese Fragen sind auf politischer Ebene zu klären. In Zusammenhang damit ist zu überlegen, wie in Zukunft die „Auswahl der Bewohner*innen“ getroffen werden kann. Wie kann die Zusammensetzung der Bewohnerschaft zukünftig gemeinsam bestimmt werden? Sind dazu gemeinsame Kriterien möglich? Wer entscheidet konkret? Wie kann das Modellprojekt dabei berücksichtigt werden?

Selbstverwaltung und Mitbestimmung¹⁶

Für viele Beteiligte an den bisherigen Diskussionen sind die Themen Selbstverwaltung und Mitbestimmung sehr wichtig. Welche Ansätze können dafür im künftigen Wohnungsbestand ermöglicht werden? Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht alle Mieter*innen sich entsprechend einbringen können oder wollen. Die Herausforderung wird sein, robuste Modelle zu finden, die es ermöglichen auch Wohnbedürfnisse der noch „unbekannten“ Mieter*innen mitzudenken und Flexibilität zur Ausgestaltung der Selbstverwaltung und Mitbestimmung für die künftigen Bewohner*innen zu berücksichtigen.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Demokratische Trägerschaft*
- *weitgehende Mitbestimmung der Bewohner*

Dauerhafte Sozialbindung¹⁷

Die Sicherung einer sozialen Bindung über Förderzeiträume hinaus ist ein wichtiger Aspekt der bisherigen Diskussion zum Thema Wohnen. Die Mieten sollen nicht nur für einen bestimmten Zeitraum leistbar bleiben, sondern im Rahmen des gemeinwohlorientierten Ansatzes möglichst dauerhaft. Ob und wie das gesichert werden kann, ist noch offen. Möglichkeiten bietet hier das vorgesehene Erbbaurecht.

Leistbares Wohnen¹⁸

Für den Begriff leistbares Wohnen gibt es bislang keine feste Definition. In der Studie zum leistbaren Wohnen werden verschiedene Möglichkeiten dargestellt, die zum Teil bestimmte Gruppen benachteiligen (z. B. große Haushalte). In der bisherigen Diskussion wurde auch deutlich, dass Menschen, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, von Verdrängung betroffen sind.

Die asum GmbH äußert in der Studie zum Leistbaren Wohnen Empfehlungen zur Umsetzung dieses Ziels. Das Dragonerareal soll ein „Modellprojekt für am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung werden. Dafür soll die Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Arbeit und Kultur

¹³ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Mi(e)teinander/X-berger Wohnverwandtschaften/ Hausprojekt WAX 3, 2018

¹⁴ ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

¹⁵ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017

¹⁶ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017

¹⁷ auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017; WBM, 2018

¹⁸ Vgl. asum, 2019, S. 83ff

weiterentwickelt und neue Ansätze und Projekte für die Einbeziehung von benachteiligten Gruppen sowie gemeinschaftsbildende Kooperationsformen realisiert werden.“¹⁹ Neue Wohnmodelle sollen die Wohnungsversorgung und das Zusammenleben verbessern und ein sozial gemischtes Quartier mit Menschen unterschiedlicher sozialer Lager und Herkunft entstehen lassen. Diese Kreuzberger Mischung kann durch neue bauliche Konzepte erprobt werden. Das Quartier soll für alle, ohne ökonomische Schranken, Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Zur Orientierung dient der Wohnungsbedarf in Kreuzberg West. Das Wohnen soll speziell Gruppen unterstützen, die aufgrund finanzieller Lage o. Ä., Zugangsschwierigkeiten zu Wohnangeboten haben. Gefragt sind auch neue Wohnformen, die sich nicht an der klassischen Form des Zusammenlebens orientieren. Problematisch hierbei ist, dass solche neuen Konzepte weder marktwirtschaftlich gut verwertbar sind noch in die „Fördersystematik und die Verwaltung öffentlicher Wohnungsangebote“²⁰ passen.

Bei alledem wird die Partizipation großgeschrieben. Alle Bürger*innen beteiligen sich vom Konzept, über den Entwurf bis zur Benutzung am Dragonerareal.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *schneller leistbarer Wohnraum*
- *zu beachten: Wohnungsbaufördermittel decken*

19 asum, 2019, S. 85
20 asum, 2019, S. 85

weniger als 50 % der Baukosten

- *Keine Eigentumswohnung*
- *100 € Wohnungen → Co-Being House (Van Bo Le Menzel)*
- *Wohnraum für Kiezverdrängte*

Stimmen aus dem Kiez²¹

- *bezahlbare Wohnungen (10 € warm/m²)*
- *keine teuren Eigentumswohnungen*
- *Sozialer Wohnungsbau (für 25 % Mindestlohn/m²)*

Stimmen aus dem Kiez²²

- *Keine Touristifizierung, keine Hostels*

Zukunftsfähigkeit des Wohnens²³

Um Zukunftsfähigkeit des Wohnens zu gewährleisten, ist ein Augenmerk auf Energie und Ökologie zu richten. Hierzu sollen innovative ökologische Spielräume und neue energetische Lösungen angewendet werden. Aufgrund des Zieles eines autoarmen Quartiers sollen auch neue Formen der Mobilität eruiert werden. Außerdem soll es neue Möglichkeiten geben, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Diese Ziele fordern auch hohe technische Anforderungen. Trotzdem ist es wichtig, geringe Baukosten zu gewährleisten. Wie mögliche Spielräume und Lösungen aussehen können, ist noch offen.

21 Zeballog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung
22 Zeballog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung
23 auf Basis von: AG Wohnen und Soziales, 2018-2019; Vernetzungstreffen Dragonerareal, 2017

Stimmen aus dem Kiez²⁴

- *mit dem baulichen Bestand arbeiten*
- *weg vom Modell der gegliederten und aufgelockerten (funktionsgetrennten) Stadt*

Qualität des entstehenden Stadtquartiers²⁵

Auf städtebaulicher Ebene ist die Qualität des entstehenden Stadtquartiers zu diskutieren. Bisher ist noch zu wenig darüber gesprochen worden, wie hier ein städtisches Quartier entsteht. Unter welchen Voraussetzungen kann hier eine gute städtische Qualität entstehen? Wie können diese in der weiteren Entwicklung abgesichert werden?

Wohnungsschlüssel²⁶

Für geförderte Wohnungen wird folgender Wohnungsschlüssel empfohlen (Prozentangaben: Anteile an allen geförderten Wohnungen nach Gewichtung des Bedarfs):

- 1 Raum mit 40 m² Wohnfläche (40 %)
- 1,5-2 Räume mit 54 m² (23 %)
- 3 Räume mit 70 m² (15 %)
- 4 Räume mit 82 m² (12 %)
- mehr als 5 Räume mit 93 m² (10 %)

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von etwa 68 m². Dieser Ansatz wird um 4 m² für Barrierefreiheit erhöht.²⁷

24 Zeballog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung
25 auf Basis von: Diskussionsprozessen der beiden BNA-Werkstätten
26 asum, 2019, S. 89
27 vgl. Kap. 2.4

4.2 Gewerbe

4.2.1 Herleitung

Ziele²⁸

- Einbeziehung der etablierten und seit Jahren ansässigen Handwerksbetriebe, Kultur und Nahversorgung in die zukünftige Nutzung und Sicherung einer langfristigen und sicheren Zukunft auf dem Gelände
- Langfristige Sicherung des Gewerbeanteils von 40 %
- Schaffung von Entwicklungsperspektiven für den Gewerbebestand am Standort
- Schaffung von Raum für neues, ergänzendes Gewerbe
- Zielvorstellung Kreuzberger Mischung - Definition von Branchenschwerpunkten und Nutzungsarten
- Nutzung von Synergien zwischen Gewerbe und Kultur
- Schaffung vielfältiger Eigentümerstrukturen und Trägermodelle
- Frühzeitige Entwicklung von Lösungen für Betriebe mit Emissionen (Lärm, Verkehr)
- Effektive Flächennutzung durch geschossweise Anordnung von Nutzungen und intelligente Raumkonzepte
- Spielräume/Ermessensspielräume für Entwicklungen lassen
- Kooperative Stärkung des Dragonerareals als Standort für gewerbliche Nutzungen



- Lernlabor Gewerbe + Kultur
- Interviews mit aktuellen Mieter*innen
- Expert*innen Workshops
- Interviews Expert*innen

Gutachten

- Studie Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe im Rathausblock
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg
- Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain/Kreuzberg
- Gewerbekonzept Dragonerareal

4.2.2 Anforderungen

Alle Mieter*innen möchten bleiben²⁹

Ein zentrales Anliegen der Beteiligten ist die Sicherung des Gewerbebestands auf dem Dragonerareal und der Erhalt der Kooperationen und der Stammkundschaft. Grund dafür sind unter anderem die mangelnden bezahlbaren Ausweichmöglichkeiten in vergleichbaren innerstädtischen Bereichen in Berlin. Für den Verbleib der bestehenden Gewerbetreibenden spricht die gute Vernetzung am Standort, die zentrale Lage und gute verkehrliche Anbindung sowie die Verwurzelung am Ort seit vielen Jahren.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Alle Betriebe sollen bleiben. Niemand soll verdrängt werden.*

Vernetzung mit dem Standort/Umgebung³⁰

Das vorhandene Gewerbe konnte in den Jahren ihrer Arbeit am Dragonerareal einen festen Kund*innenstamm aus der Nachbarschaft aufbauen, den es zu erhalten gilt. Ziel sind Kooperationen und die Unterstützung untereinander und mit Betrieben in der Umgebung. Vereinzelt werden schon Kooperationen am Areal zu unterschiedlichen Gewerken oder Konzepten zur Mehrfachnutzung von Flächen kleinmaßstäblich durchgeführt (z. B. gemeinsame Nutzung von Außenbereichen).

„Stadt der kurzen Wege“³¹

Die Sicherung des Gewerbebestandes, dem eine zentrale Rolle hierbei zukommt, arbeitet ganz im Sinne des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“. Nutzungen und Versorgungsleistungen des täglichen Bedarfs sollen weiterhin in innerstädtischen Lagen verbleiben und für die künftige Stadtgesellschaft vorhanden sein, um Verkehr zu vermeiden. Dafür muss die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander betrachtet und demensprechend gestaltet werden.

Verlagerung am Areal³²

Verlagerungen bestehender Nutzungen auf dem Areal können aus technischer und planungsrechtlicher Sicht in der Planung in Betracht gezogen werden. Bei einzelnen Gewerbetreibenden stellt sich die Verlegung, z. B. aufgrund großer Gerätschaften oder Maschinen, die mit der

³⁰ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 17

³¹ Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 2

³² Vgl. Lokation:s, 2018, S. 16

²⁸ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 32ff

²⁹ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 16

baulichen Substanz verbunden sind, als herausfordernd dar. Dies ist zu berücksichtigen. Auch emissions- und planungsrechtliche Gründe können gegen eine Verlagerung sprechen oder sind zumindest mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden. Manche Gewerbetreibende sehen eine Verlagerung aber als Chance (Standardverbesserung, Vergrößerung), sofern sie sanierungsbedingt ist. Für solche Standortverlegungen sollten ausreichend Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist zu klären, ob dies über Städtebaufördermittel finanziert werden kann.

Standardverbesserung³³

Größtenteils ist eine Verbesserung des Standards der genutzten Gebäude gewünscht. Vor allem hinsichtlich der infrastrukturellen Versorgung (Wasser, Internet, Strom, Heizung, Entwässerung bzw. Abfluss von Regenwasser, Erschließungswege) gibt es momentan Defizite. Die meisten Gewerbetreibenden sahen sich dazu bereit, für einen attraktiveren Standort mit verbessertem Erscheinungsbild und sanierten Geschäftsräumen eine moderate Mietpreiserhöhung in Kauf zu nehmen. Eine Frage, die sich dabei stellt ist, wohin das betroffene Gewerbe während der Sanierungs-/Bauphase temporär verlegt werden kann. Zu bedenken sind auch die mit der Verlagerung verbundenen Investitionen während der Sanierung.

Bestandsschutz³⁴

Verträgliche und bezahlbare Mieten sind die zentralen



Abb. 61: Bestandsmieter*innen am Dragonerareal, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB)

Voraussetzungen, dass derzeitige Mieter*innen den Standort halten können und darüber hinaus der Gewerbetreibenden durch Neuansiedlung von kleinteiligem Gewerbe ergänzt werden kann. Für die Ansiedlung weiterer Nutzungen sollten diese auf den Bestand abgestimmt werden sowie eine frühzeitige Planung von entsprechenden Maßnahmen, beispielsweise Schallschutz, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mitgedacht werden. Voraussetzungen für die Sicherung des gewerblichen Bestands durch ein Flächeneigentum in öffentlicher Hand wären hierfür gegeben.

Stimmen aus dem Kiez³⁵

- *Lärmschutz: Gewerbe vor Anwohnern schützen*
- *Autos und Wohnen machen Probleme (Werkstätten daher umsiedeln)*

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Keine Gentrifizierung, Fruchtbaren Teil des Kiezes fördern!*

Innerstädtisches Gewerbe erhalten³⁶

Wichtig ist, die gewerblichen Nutzungen als Teil der Versorgung der Wohnbevölkerung zu verstehen und langfristig zu sichern und vor Verdrängung zu schützen. Diese Bedeutung gilt es stärker im Bewusstsein von Politik und Verwaltung zu verankern. Neben der Bedeutung für die Versorgung sind gewerbliche Nutzungen auch mit funktionierenden wirtschaftlichen Wertschöpfungsketten, aber auch mit Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden.

Kleinteiliges Gewerbe³⁷

Unter kleinteiligem Gewerbe wird baunahes Gewerbe und Handwerk verstanden, für das momentan jedoch Räume bzw. Flächen fehlen. Ein Fokus auf solche Handwerksbetriebe ist wichtig, da diese aktuell immer mehr aus den innerstädtischen Bereichen von „höherwertigem“ Gewerbe, das heißt Nutzungen, die höhere Mieten zahlen können, verdrängt werden. Im Sinne der Versorgung sollten Reparatur- und Servicebetriebe gesichert bzw.

33 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 17

34 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 23; Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 3

35 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

36 Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 2; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 22f

37 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 19ff

Räumlichkeiten dafür innerstädtisch entwickelt werden. Diese Versorgung entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und kann zur Reduktion des innerstädtischen Verkehrs führen. Es gilt zu eruieren, welches kleinteilige Gewerbe konkret benötigt wird (Bedarfsanalyse!) und wie die Verträglichkeit unter den Nutzungen gesichert werden kann.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Restaurant, Essensläden - aber keine „Fressmeile“*

Stimmen aus dem Kiez³⁸

- *Vielfalt (kleines Gewerbe)*
- *Handwerk: kleine Betriebe*
- *Nahversorgung*
- *Naturprodukte*
- *Goldene LPG*
- *große Halle kann Markthalle werden*
- *vegetarisches Restaurant*
- *keine Fressmeile*

Kfz-Gewerbe³⁹

Trotz des Ziels eines autoarmen Quartiers werden Autos auch weiterhin benötigt, weshalb es auch zukünftig Kfz-Werkstätten im innerstädtischen Bereich geben sollte. Es ist zu klären, wie sich der Trend zur Abkehr von Verbrennungsmotoren auf diesen Themenbereich auswirkt und in der Planung berücksichtigt werden kann. Um

Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist eine Abstimmung der Ansiedlungen weiterer Nutzungen auf den Bestand sowie eine frühzeitige Planung von entsprechenden Maßnahmen zu empfehlen.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Alle Werkstätten erhalten*

Lagerflächen⁴⁰

Es gibt einen Bedarf an Lagerflächen im innerstädtischen Bereich zur Ausführung von handwerklichen Tätigkeiten durch die am Stadtrand ansässigen Handwerksbetriebe. Lagerflächen sollten kompakt und in geschossweiser Anordnung geplant werden und eine flexible Nutzung ermöglichen. Lagerflächen können als Puffer genutzt werden und eignen sich für Mehrfachnutzungen.

Büroräume⁴¹

Büroräume für kleinteilige Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeiter*innen sind stark nachgefragt. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei rund 2 %, somit gibt es kaum kleinere Büroflächen auf dem Markt. Ebenso stark nachgefragt sind Coworking-Spaces (laut Schätzung künftig 20 % der Büroflächen), die überwiegend von Kreativschaffenden genutzt werden und für die eine innerstädtische Lage mit guter Anbindung an Netzwerke usw. wichtig sind. Es kristallisierte sich jedoch heraus, dass das Kreativgewerbe eher nicht am Dragonerareal untergebracht werden soll. Die Problematik mit Coworking-Räumen ist, dass diese

mit ihrer Mietzahlfähigkeit auch zur Verdrängung anderer Nutzungen beitragen. Auch seitens der öffentlichen Verwaltung werden Büroflächen gesucht.

Kleinteilige Nutzungsmischung⁴²

Diesbezüglich ist oft die Rede von der „modernen Kreuzberger Mischung“, die Aspekte wie aktive Teilhabe, Übernahme von Verantwortung der Mieter*innen, dialogische und offene Prozesse sowie die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten und Flächen beschreibt. Es bedarf jedoch einer realistischen Betrachtung der mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung verbundenen Risiken und Probleme. Wichtig ist, das Gewerbe dauerhaft vor Einschränkungen und Verdrängung zu schützen. Das Thema der Mehrfachnutzung sollte in Hinblick auf Nutzungsmischungen in Betracht gezogen werden.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Alte Berliner Mischung, Leben und Arbeiten vor Ort, recyceln!*

Langfristige Nutzungsmischung⁴³

Zu Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung können langfristige Mietkonditionen, bezahlbare Mieten, ein funktionierendes Lärmschutzkonzept und eine vielfältige Eigentümer*innenstruktur beitragen. Es drängt sich dabei aber die Frage auf, wie sinnvoll die Nutzungskombination auf einer Gebäudeebene ist. Wie geht man dabei mit Lärm und anderen Emissionen um? Ein gegenseitiger Nutzen

38 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung
39 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 20

40 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 20
41 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 20

42 Vgl. S.T.E.R.N., 2017, S. 7; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 24
43 Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 4; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 32

könnte die Umsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. Baunutzungsverordnung bringen, dies muss geprüft werden.

Um die Bestandsmieter*innen, vor allem des lauten Gewerbes, zu schützen, sollten Regelungen bspw. zu zulässigen Emissionen in künftigen Wohnmietverträgen gefunden werden. Ebenso könnte für eine langfristige Nutzungsmischung der Einsatz von Erbbaurecht durch eine vielfältige Trägerstruktur unterstützend sein - dies sollte geprüft werden.

Verdichtung⁴⁴

Gewerbliche Nutzungen sollten in geschosswise Anordnung entwickelt werden. Praxisbeispiele, wie z. B. der Handwerkerhof in Hamburg-Ottensen, zeigen, dass eine mehrgeschossige Anordnung von Gewerbe/Kultur-Einheiten technisch und wirtschaftlich machbar ist. Diese bauliche Verdichtung wird aufgrund der zentralen Lage befürwortet und als notwendig angesehen. Hierzu sollten Chancen und Risiken anhand von möglichen baulichen Varianten konkret durchgespielt werden.

Denkmal erhalten⁴⁵

Die Einzigartigkeit der denkmalgeschützten Gesamtanlage soll hervorgehoben und bei der baulich räumlichen Planung berücksichtigt werden. Insbesondere der Erhalt der Kammstruktur wurde betont. Die Denkmale eignen sich weniger für Wohnen, sondern mehr für gewerbliche

Nutzungen. Der Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten wird eine Herausforderung sein, da sie die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Daher bedarf es innovativer baulicher Lösungen im Umgang mit dem Denkmal. Der Denkmalpflegeplan, erstellt durch das Büro West, kann dazu konkretere Hinweise geben.

Neue Infrastrukturlösungen⁴⁶

Gewerbliche Nutzungen erfahren einen Wandel. Daher sind Aspekte wie E-Mobilität und neue Logistikkonzepte bereits frühzeitig in der Planung mitzudenken. Diese neuen Mobilitätslösungen können auch in Kombination mit dem Wohnen entwickelt werden. Zentraler Aspekt bei der Planung der baulichen Entwicklung wird sein, welcher Infrastrukturen es für Gewerbeeinheiten zukünftig bedarf.

Vergabe von Flächen⁴⁷

Es sollte sich frühzeitig darauf verständigt werden, wie eine Vergabe von Flächen im Rahmen der Neuordnung erfolgt. Die Verwaltung verfolgt den Ansatz, dass hierfür im Laufe des Verfahrens ein Konzeptverfahren bzw. Interessenbekundungen durchgeführt werden sollten. Ein Vorschlag vom Vernetzungstreffen der Initiativen lautet, Vermietungsfragen in einem gemeinsamen Raum- und Flächenkuratorium zu vergeben. Bislang werden allgemeine Bedarfe eruiert. Wie sich konkrete Nutzungen in das Konzept einspeisen, ist allerdings noch nicht festgelegt. Vor allem für die Erdgeschosszonen wäre ein Konzept zur

Erdgeschossnutzung und langfristig eine zentrale Koordination und Begleitung zu empfehlen.

Erkenntnisse aus dem Gewerbekonzept⁴⁸

Im folgenden Absatz sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Gewerbekonzept angeführt. Das Konzept wurde parallel zu den Bau- und Nutzungsanforderungen entwickelt und es fanden ebenso zwei Werkstätten - mit den Gewerbetreibenden - dazu statt. Dabei konnte klar der Wunsch herausgearbeitet werden, dass alle Bestandsmieter*innen bleiben möchten. Außerdem wurden deren Anforderungen und Bedarfe geklärt.

Das lärmende Gewerbe ist im Norden des Areals zu konzentrieren und Verknüpfungen des Gewerbes mit dem restlichen, südlichen Quartier, den Verwaltungs- und Wohngebäuden herzustellen, wofür es einen rechtlichen Rahmen braucht. Als Bindeglied könnte ein Community Design Center angedacht werden. Wichtig ist auch ein baurechtliches Gerüst, um Planänderungsverfahren einfach zu halten, was der Idee eines zentralen Gewerbegebäudes mit multifunktionalem Raster und räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zugutekäme. Ziel ist, innovative Architektur und Betreiberstrukturen zu entwickeln, die trotz hoher Qualität bezahlbar sind. Parallel gilt es, sich mit Umwelt- und Denkmalbehörden abzusprechen und auf eine qualitätvolle Freiflächenentwicklung zu achten.

Neben dem Ziel, die vorhandenen Gewerbe zu erhalten

44 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 24

45 Vgl. S.T.E.R.N., 2017, S. 3; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 60

46 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 25

47 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 36

48 Vgl. AG.Urban, 2019, S. 85ff

und neue zu integrieren, ist eine Verringerung des Grundflächenverbrauches erstrebenswert. Ziel des Bezirkes ist *„die Unterstützung von produzierendem Gewerbe, den Schutz und die Förderung von Klein- und Einzelunternehmen, sowie der Unternehmensgründungen, das Herbeiführen und Umsetzen einer Energie- und Verkehrswende, das Ansiedeln neuer, urbaner und nachhaltiger Gewerbestrukturen.“*⁴⁹ Ergebnis der Workshops mit den Gewerbetreibenden war die Idee eines gebündelten Gewerbehofes mit einem verdichteten multifunktionalen Gewerbebau im Norden, der über die Obentrautstraße erschlossen wird und sich an der bestehenden historischen Kammstruktur orientiert. Die im Gewerbekonzept entwickelten Raumtypen sollen bewirken, den *„Verkehr zu reduzieren, gewerbliche Produktion und Dienstleistung in der Innenstadt vertäglich zu entwickeln, zu fördern und gegen Aufwertung und Verdrängung zu schützen.“*⁵⁰

Zudem sind gemeinwohlorientierte und soziale Infrastrukturen und Begegnungszonen in Abstimmung mit dem Gewerbe, Handwerk und Produktion zu planen. Möglicherweise können gewerbliche Räumlichkeiten offen für andere Nutzungen sein.

49 AG.Urban, 2019, S. 86

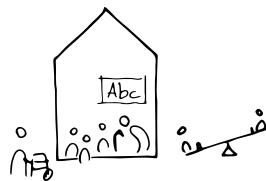
50 AG.Urban, 2019, S. 86

4.3 Soziale Infrastruktur

4.3.1 Herleitung

Ziele

- Schaffung von Flächen für soziale Infrastruktur für den Standort und zur Beseitigung vorhandener Defizite im Stadtquartier



Bisherige Bearbeitung

- AG Wohnen + Soziales
- Werkstatt Wohnen + Soziales

Gutachten

- Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, 2016
- Untersuchung zur Obentrautstr. 31 zu einem integrierten Standort für Geflüchtetenwohnen

4.3.2 Anforderungen

Kindertagesstätte (Kita)⁵¹

Auf dem Dragonerareal soll es künftig 100 Kita-Plätze geben, was räumlich betrachtet ca. einer Nettonutzfläche von mindestens 700 m² entspricht. Hinzu kommen mindestens 600 m² Freifläche, wobei 1.000 m² Freifläche wünschenswert wären. Bei reduzierter Freifläche ist für ältere Kinder eine Anbindung zu Grünflächen vorzusehen. Kitas sind zwingend im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss, und nicht im Dachgeschoss, anzuordnen. Bei der

Anordnung der Kita auf zwei Etagen stellt jedoch die Anbindung der Gruppenräume an Freiflächen eine Herausforderung dar. Für ein intensiveres Nutzen der Raumflächen ist eine Öffnung der Kitaräume gegebenenfalls für andere Personen und Nutzungen außerhalb der Öffnungszeiten denkbar (z. B. Aula, Küche...). Hinsichtlich großer Raumhöhen (in Stallgebäuden) bieten sich zwar Hochebenen an, diese sind jedoch nur begrenzt einzubauen und müssen im Einzelfall geprüft werden. Außerdem wird auf die zu beachtende energetische Wirtschaftlichkeit hoher Räume verwiesen. Bei der Einbettung der Kita in ein Wohngebäude oder ähnlichen räumlichen Nahverhältnissen zu anderen Nutzungen sollte mögliches Konfliktpotenzial evaluiert werden, um einen ungestörten Kitabetrieb sicherzustellen (z. B. keine Verbindung von Kita und störendem Gewerbe).

Wichtig ist eine soziale Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten direkt in den Wohngebieten für die ansässige Bewohnerschaft, um dadurch eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern. Die unterschiedlichen Altersgruppen der Kinder sowie vielfältigen pädagogischen Konzepte bedingen Räume und Ausstattungen, die eine flexible, multifunktionale und altersgerechte Nutzung ermöglichen. Ähnlich sollten Eingangsbereiche und Mehrzweckräume konzipiert sein, um offen für Nutzungen durch das Gemeinwesen zu sein. Hinsichtlich der Brandsicherheit werden zwei voneinander unabhängige Rettungswege benötigt.

Das Raumprogramm für den Neubau einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen und insgesamt 80-100 Plätzen

setzt sich folgendermaßen zusammen:

• Gruppenbereich	564 m ²
• Zentraler Bereich	64 m ²
• <u>Hauptküche</u>	71 m ²
Programmfäche insgesamt	699 m ²
(ohne Keller/ Anschlussräume)	

- zzgl. Außenspielfläche 6-10 m² pro Platz (Netto; exkl. Müllplatz, Bepflanzung, Fluchtwege etc.)

Gerade im innerstädtischen Bereich ist die Außenspielfläche für Kinder als Bewegungs- und naturnaher Erlebnisraum besonders wichtig. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu beachten.

Die Zahl an Kitas ohne Freiflächen sollte gering gehalten werden, es sei denn, das zuständige Jugendamt spricht sich für den dringenden Bedarf in dem Gebiet aus. So können auch Kitas ohne eigene Freifläche unter folgenden Auflagen eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII erhalten (gilt nicht für Elterninitiativkitas):

- maximal 25 Plätze ab dem 1. Lebensjahr
- fehlender Freiraum muss durch mehr pädagogische Nutzfläche kompensiert werden (4 m² pro Kind)
- Nachweis einer in unmittelbarer Nähe verfügbaren Freifläche sowie Darstellung dieser hinsichtlich Beschaffenheit, Ausstattung, Umfeld, Kapazität, Gruppen-Spielangebote und Sicherstellung der Aufsichtspflicht
- siehe auch: *Beschreibung der Umsetzung des Berliner Bildungsprogrammes ohne eigene Freifläche*

⁵¹ auf Basis von: Gesprächen, Telefonaten und E-Mailkorrespondenz mit dem Jugendamt Friedrichshain Kreuzberg, 2019; Jugendamt Friedrichshain Kreuzberg, 2016

Es reicht nicht aus, den Bedarf an benötigten Kita-Freiflächen (mehr als 25 Plätze) durch öffentlich zugängliche Spielplätze zu decken. Sinnvoll wäre es jedoch, benachbarte Freiräume synergetisch zu nutzen. Wobei zu bedenken ist, dass der Kita-Freiraum eine Einzäunung benötigt, jedoch mit einer Tür zum öffentlichen Spielplatz verbunden werden könnte. Im Falle eines solchen vorteilhaften räumlichen Nahverhältnisses könnte man die Nettospielfläche pro Platz mit einem Minimum von 6 m² (statt 10 m²) ansetzen.

Gut wäre, zügig einen Träger, welcher dann Mieter bei der BIM oder WBM wäre, zu finden, um schon im städtebaulichen Werkstattverfahren die Bedarfe der Kita vermitteln/vertreten zu können.

Im Nachgang zu den Werkstätten wurden die vorliegenden Detailinformationen bei den zuständigen Fachämtern eingeholt, sowie eine Prüfung möglicher Standorte vorgenommen (siehe Kapitel 6). Dazu fand eine Abstimmung mit dem Bezirksamt statt, in der geeignete Standorte favorisiert wurden.

Stimmen aus dem Kiez⁵²

- Grün für Kita

Jugendfreizeiteinrichtung (JFE)⁵³

Auch eine Jugendfreizeiteinrichtung ist auf dem Dragonerareal vorgesehen und wird im Stadtquartier dringend benötigt.

Um Raum für insgesamt 240 Personen schaffen zu können, wird eine Nettonutzfläche von 600 m² benötigt. Durchschnittlich ist mit 70 Besucher*innen pro Tag, bei Veranstaltungen bis zu 200 Besucher*innen, zu rechnen, deren Altersgruppe 14 bis unter 27 Jahre beträgt. Die Flächen sind ebenerdig im Erdgeschoss und maximal zusätzlich im 1. Obergeschoss anzuordnen. Wichtig ist ein unmittelbarer Zugang zur Freifläche, wofür 1.000 m² (mindestens 300 m²) einzuplanen sind. Diese Fläche soll angrenzend an das Gebäude sein und gute Voraussetzungen für eine altersadäquate Nutzung haben.

Eine Anforderung an den Zugang der JFE ist eine gute Verkehrsanbindung. Die Räumlichkeiten sollen von der Straße aus gut wahrnehmbar und erreichbar sein und eine ansprechende, offene und einladende Position zum öffentlichen Raum haben.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, sollte die JFE nicht mit Wohnen kombiniert werden. Um einen konfliktfreien (-armen) Zugang sicherzustellen, ist bei der Verortung des Standortes und des Zuganges das altersspezifische Verhalten zu beachten. Jugendliche, junge Erwachsene und Erwachsene bewegen sich oft in Gruppen,

was sich unter anderem auf die Lautstärke der Gruppe auswirkt.

Die Öffnungszeiten der JFE werden Dienstag bis Donnerstag von 14 Uhr bis 23 Uhr und Freitag bis Sonntag von 14 Uhr bis 24 Uhr sein. Zu Veranstaltungen kann die JFE ggf. bis nach 24 Uhr geöffnet sein.

Die gesamte Anlage (Nettonutzfläche 600 m²) ist barrierefrei zu gestalten. Ihr Raumbedarf setzt sich zusammen aus:

- einem einladenden Eingangsbereich
- einem Café mit Zugang zur Freifläche
- einem Veranstaltungsraum mit 160 m² (inkl. Küche) und Zugang zur Freifläche
- vier Gruppenräumen
- Sanitärebereiche für Nutzer*innen und Personal
- Büro
- Lager

Wenn erforderlich, kann man eine Kombination der JFE mit unterschiedlichen Wohnangeboten der Jugendhilfe andeuten, was jedoch standortspezifisch abgestimmt werden muss.

Im Nachgang zu den Werkstätten wurden die vorliegenden Detailinformationen bei den zuständigen Fachämtern eingeholt, sowie eine Prüfung möglicher Standorte vorgenommen (siehe Kapitel 6). Auch dazu fand eine Abstimmung mit dem Bezirksamt statt, in der geeignete Standorte favorisiert wurden.

52 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

53 Vgl. Jugendamt Friedrichshain Kreuzberg, JugPlan, 2019, S. 1f

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Kinder und Jugendliche sollten an der Gestaltung der Jugendeinrichtung soweit wie möglich beteiligt werden. Außen und innen! Kunst am Bau!*
- *Jugendfreizeiteinrichtung auch mit Beratung und Berufshilfe für Jugendliche*

Wohnen für Geflüchtete⁵⁴

Das Grundstück Obentrautstraße 31 ist für Wohnen für Geflüchtete vorgesehen. Dafür kann auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden, mit der Möglichkeit, noch andere Nutzungen im Erdgeschoss unterzubringen. Laut vorbereitender Untersuchung soll dieses Grundstück zusätzlich für die Durchwegung ins Gebiet dienen.

Vereine

Im Bezirk gibt es Bedarf an Räumlichkeiten für Vereine. Diesbezüglich äußerte bspw. der Bezirkssportbund Friedrichshain-Kreuzberg e.V. den Wunsch nach potenziellen Räumen für Vereins-Geschäftsstellen. Auf Grund von Gentrifizierung, erhöhten Mieten etc. haben einige Vereine des Bezirks ihre Geschäftsräume (meist ehemalige Ladenflächen) verloren. Denkbar wäre auch ein Gemeinschaftsbüro für verschiedene Vereine einzurichten.

Bedarfe im Quartier

Stimmen aus dem Kiez⁵⁵

- *Bewegungsräume (draußen) für Kinder*
- *Sportplatz/Bolzplatz*
- *Spielplätze*
- *Große Schaukel*
- *Sportplatz-Käfig (Basketball/Fußball)*
- *Turnhalle*
- *Schwimmhalle*
- *Indoor-Ski*
- *Freizeitpark*
- *Jugendzentren*
- *soziale Beratungsangebote*
- *Problem: Drogenhandel bekämpfen*

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Bewegungsräume, schallgedämpft und 24 Stunden zugänglich*
- *Ärzt*innenkollektiv, Hospiz-Etage*
- *Orte für Wissenstransfer, Gesundheit (seelisch und körperlich)*
- *Vorschläge für Freizeiteinrichtungen: Hallenbad, Schwimmbad, Sauna, Vergnügungspark, Achterbahn*

54 ARGE Ratibor 14, 2019, Vgl. S. 9ff

55 Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

4.4 Kunst und Kultur

4.4.1 Herleitung

Ziele⁵⁶

- Langfristige Sicherung
- Schaffung von Entwicklungsperspektiven - Raum und Freiräume für neue, ergänzende Angebote am Standort
- Berücksichtigung kultureller Bedarfe aus der Nachbarschaft und Integration in den Standort
- Definition von Branchenschwerpunkten und Nutzungsarten - Zielvorstellung Kreuzberger Mischung
- Synergien zwischen Gewerbe und Kultur
- Kunst und Kultur als Ort der Begegnung und Bildung
- Vielfältige Eigentümerstrukturen und Trägermodelle, Sicherung der kommunalen Kontrolle über zukünftige Entwicklung/-nutzung
- Frühzeitige Entwicklung von Lösungen für kulturelle Nutzungen mit und ohne Emissionen (Lärm, Verkehr)
- Effektive Flächennutzung durch geschossweise Anordnung von Nutzungen und intelligente Raumkonzepte
- Kooperative Stärkung des Dragonerareals als Standort für kulturelle Nutzungen - Vision und Leitlinien zur Entwicklung

Bisherige Bearbeitung

- AG Gewerbe + Kultur (Protokolle/Workshops)
- Gruppe Kunst und Kultur aus der AG Gewerbe + Kultur
- Werkstatt zu Gewerbe + Kultur
- Lernlabor Gewerbe + Kultur



- Interviews mit aktuellen Mieter*innen
- Expert*innen Workshops
- Interviews Expert*innen

Gutachten

- Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe im Rathausblock, Lokation:s
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg
- Gewerbekonzept Dragonerareal, AG Urban
- Konzept der Gemeinwohlwaben, Gruppe Kunst und Kultur (Details im Kapitel 4.5. Gemeinschaft)

4.4.2 Anforderungen

Alle Mieter*innen möchten bleiben⁵⁷

Die Sicherung des Standorts auf dem Dragonerareal und der Erhalt der Kooperationen und Stammkundschaft sind wichtig, weil es keine bezahlbaren Ausweichmöglichkeiten in der Nähe gibt. Außerdem sprechen die Vernetzung am Standort, die zentrale Lage, die gute verkehrliche Anbindung und die Verwurzelung seit vielen Jahren für den Erhalt der bestehenden Einrichtungen

Erhaltung von Kooperationen⁵⁸

Es bestehen bereits unterschiedliche Formen an Kooperationen und Unterstützung ansässiger Künstler*innen, Kultur- und Gewerbebetrieben. Konzepte zur Mehrfachnutzung von Flächen werden bereits kleinmaßstäblich durchgeführt (z. B. gemeinsame Nutzung von

Außenbereichen).

Verlagerung am Areal⁵⁹

Manche sehen eine Verlagerung ihrer Einrichtung als Chance, sofern sie sanierungsbedingt ist. Eine Verlagerung aller bestehenden Nutzungen auf dem Areal ist in technischer und planungsrechtlicher Hinsicht in der Planung zu ermöglichen. Jedoch sind damit Investitionen verbunden. Dafür sind ausreichend Mittel zur Verfügung zu stellen. Hier kommt die Frage auf, ob dies über Städtebaufördermittel finanziert werden kann.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Kultur aufs Dach und an die Luft*

Standardverbesserung⁶⁰

Ein Großteil der Angesiedelten wünscht sich eine Standardverbesserung der genutzten Gebäude. Die meisten sind bereit für einen attraktiveren Standort mit verbessertem Erscheinungsbild und sanierten Räumen eine moderate Mietpreiserhöhung zu zahlen.

Zu berücksichtigen sind die mit Verlagerungen verbundene Investitionen während der Sanierung und die temporäre Unterkunft während der Bau- /Sanierungsphase.

Bestandsschutz⁶¹

Verträgliche und bezahlbare Mieten sind zentrale

⁵⁹ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 16

⁶⁰ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 17

⁶¹ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 23; Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 3

⁵⁶ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 32ff

⁵⁷ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 16

⁵⁸ Vgl. Lokation:s, 2018, S. 17

Voraussetzungen, dass derzeitige Mieter*innen den Standort halten können. Erforderlich sind Abstimmungen der Ansiedlungen weiterer Nutzungen auf den Bestand sowie die frühzeitige Planung von entsprechenden Maßnahmen, beispielsweise Schallschutz, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Die Voraussetzung für die Sicherung des kulturellen Bestands ist durch ein Flächeneigentum in öffentlicher Hand gegeben.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *im Erschließungskonzept mitdenken: Zugänge zu Veranstaltungsorten (Lärm durch Besucher*innen) bspw. durch Abschirmung, Zugang an der Straße).*
- *Gretchen muss bleiben!! <3*
- *Bestehendes nicht verdrängen. Gegenseitige Akzeptanz. Clubs und Musik sind wichtig! Liebe!*

Kommunale Bedarfe⁶²

Es wurde ein Bedarf an öffentlichen, kommunalen Kulturangeboten formuliert. Diese sollen im Sinne der Daseinsversorgung öffentlich und barrierefrei zugänglich sein, denn es sind keine Vorhalteflächen im westlichen Kreuzberg vorhanden, um den kommunalen Bedarfen im kulturellen Bereich nachzukommen. Beispielsweise ist in der Bezirksregion bisher keine Musikschule vorhanden und die Volkshochschule hat Bedarfe an weiteren Seminar- und

Kursräumen. Auch kulturelle Angebote im Bereich Kunst sind gefragt. Das Areal wird jedoch nicht genug Fläche für alle angemeldeten Bedarfe bieten können.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Der intersektionale restrukturierte Karneval der Kulturen wieder mitten im Kiez.*
- *Tibetzentrum, Friedensmuseum*

Kulturangebote auf Landesebene⁶³

Es bestehen Flächenbedarfe zur Sicherung bestehender öffentlicher Angebote (institutionell gefördert), die bisher im Bezirk in Mietobjekten ansässig sind. Ziel sollte sein, diese öffentlichen Nutzungen dem Druck steigender Mieten zu entziehen. Die Umsetzung könnte durch den Bau durch das Land selbst oder Modelle wie Public Private Partnerships erfolgen. Wichtig ist die langfristige Sicherung kultureller Einrichtungen.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Keine großen Kultureinrichtungen*

Ateliers⁶⁴

Verträgliche und bezahlbare Mieten sind zentrale Voraussetzung für Ateliers. Diese könnten in Eigenverantwortung, ohne eine Dachorganisation über Privatinitiativen, geführt werden. Bei diesem Thema kommt auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten zur Sprache. Ein möglicher Ansatz sind Atelierwohnungen: Sozialwohnungen

mit einem zusätzlichen Arbeitsraum (WBS-Nachweis erforderlich). Dies wird jedoch von AG-Mitgliedern teilweise kritisch gesehen. Derartige Konzepte fordern eine hohe Flexibilität an die gebauten Räume.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Kultur@Wohnen: was mit wenig Lärmemission → Galerien*

Stimmen aus der 2. Werkstatt

- *Nutzungsidee: ATELIERS, die von der AHGB = ATELIERGELOSSENSCHAFT gebaut/ umgebaut/ verwaltet werden könnten.*

Stimmen aus dem Kiez⁶⁵

- *bezahlbare Ateliers (3x)*
- *Ateliers/Werkstätten zu mieten (z. B. wöchentlich)*

Proberäume⁶⁶

Es werden Proberäume/Studios für Musik/Kunst 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. Die Raumanforderungen dafür sind ca. 50-150 m² Fläche pro Proberaum und eine Berücksichtigung des Schallschutzes. Diesbezüglich sind „Raum in Raum Konzepte“ anzudenken. Es könnten sich bei der Ansiedlung von Proberäumen Synergien zum Club

62 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 20

63 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 20f

64 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 21

65 Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

66 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 21

Gretchen ergeben.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Proberäume: kostengünstig, kostenlos für junge Bands, Musikraum, Tonstudio mit Instrumenten*

Stimmen aus dem Kiez⁶⁷

- *Proberäume + öffentlicher Aufenthalt*

Räume für Kreativ- und Kulturschaffende⁶⁸

Es besteht Bedarf an Räumen für Designer*innen, Booker*innen, darstellende/bildende Künstler*innen, Musiker*innen usw. und an Räumen für kleinteilige Organisationen für 7-10 Personen. Die Problematik dabei ist der teils fehlende Gewerbeschein bei Freiberufler*innen und folglich Schwierigkeiten bei der Anmietung, da von den Personen kaum Sicherheiten geboten werden können. Die Raumanforderungen sind abhängig von der Branche und den Nutzer*innen. Daher sollen diese Räumlichkeiten eine hohe Flexibilität aufweisen. Anzudenken sind Sharing-Modelle und Verkaufsflächen in EG-Zonen. Es gilt zu ermitteln, wie viel neue Flächen im zukünftigen Nutzungsmix verfügbar sind.

Kultur/Kunstgewerbe⁶⁹

Einen Bedarf gibt es auch an Räumlichkeiten für Kunstgewerbe bzw. kleinteiliges produzierendes und

handwerkliches Gewerbe, wie Tischler, Steinmetze usw. Es bestehen Kooperationen und Lieferbeziehungen zwischen Künstler*innen und dem produzierenden Gewerbe. Daraus ergibt sich, dass eine gewisse räumliche Nähe sinnvoll bzw. notwendig ist.

Stimmen aus dem Kiez⁷⁰

- *Freier Raum für Workshops*
- *Raum für Subkultur und Kleinkunst*
- *Kindertheater*
- *Tanzstudio*
- *Bücherei/Mediathek*
- *Lesecafés*

Innerstädtische Räume⁷¹

Kunst und Kultur sind prägende Faktoren (Image/Attraktivität) in Berlin, insbesondere in Kreuzberg. Diesen Charakter gilt es zu wahren und weiterhin (Frei-)Räume für Kultur und Kreativität zu ermöglichen/bereitzustellen. Diese Branchen benötigen urbane Milieus/Netzwerke/Kooperationen/Lieferbeziehungen. Der Bereich Kultur umfasst auch Bildungsangebote. Das Image stellt einen wesentlichen Faktor für die Ansiedlung dar. Leistbare Mieten müssen gewährleistet werden.

Kleinteilige Nutzungsmischung⁷²

Nach der Idee der „modernen Kreuzberger Mischung“ wurden Aspekte wie aktive Teilhabe, Übernahme von

Verantwortung der Mieter*innen, dialogische und offene Prozesse sowie die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten und Flächen benannt. Die mit einer kleinräumigen Nutzungsmischung verbundenen Risiken und Probleme müssen realistisch betrachtet werden. Kultur und Kunst sind dauerhaft vor Einschränkungen und Verdrängung zu schützen.

Langfristige Nutzungsmischung⁷³

Zur Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung können langfristige Mietkonditionen, bezahlbare Mieten, ein funktionierendes Lärmschutzkonzept und eine vielfältige Eigentümerstruktur beitragen.

Es drängt sich dabei aber die Frage auf, wie sinnvoll die Nutzungskombination auf einer Gebäudeebene ist. Wie geht man dabei mit Lärm und anderen Emissionen um?

Wie im Nutzungsbaustein Gewerbe bereits erläutert, sollte die Umsetzung eines „urbanen Gebiets“ geprüft werden, sowie die Möglichkeit, in zukünftige Wohnmietverträge Regelungen für bspw. zulässige Emissionen zu verankern. Auch hier bleibt die Frage offen, ob durch den Einsatz von Erbbaurecht die langfristige Nutzungsmischung mittels vielfältiger Trägerstruktur realisiert werden kann.

Verdichtung⁷⁴

Wie im Nutzungsbaustein Gewerbe sollten auch kulturelle Nutzungen in geschossweiser Anordnung entwickelt

67 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

68 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 22

69 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 22

70 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

71 Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 2; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 22f

72 Vgl. S.T.E.R.N., 2017, S. 7; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 24

73 Vgl. AG Gewerbe und Kultur, 2019, S. 4; Vgl. Lokation:s, 2018, S. 32

74 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 24

werden.

Freiräume für Entwicklungen lassen⁷⁵

Es wurde das Anliegen geäußert, Freiräume für zukünftige Entwicklungen durch die Nutzer*innen offen zu halten. Vor allem Flächen für Kunst und Kultur und öffentliche Räume und Plätze sollen nicht gesamt vordefiniert werden, um eine spätere Aneignung zu ermöglichen.

Vermittlung der Kulturgeschichte

Stimmen aus der 2. Werkstatt

- *Das Dragonerareal gehört Allen! Das Dragonerareal ist ein Teil der Kulturgeschichte von Berlin. Gemeinwohl bedeutet Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Kulturgeschichte. Wir entwickeln ein modulares Kulturvermittlungskonzept mit den entsprechenden Medien. Initiative Denkmal-Dragoner-Areal*

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Lern- und Erinnerungsort*

75 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 35

4.5 Gemeinschaft

4.5.1 Herleitung

Ziele⁷⁶

- Von Anfang an ein tragfähiges Gemeinwesen unter Einbeziehung der bereits vorhandenen und der neu hinzukommenden Bewohner*innen bzw. Nutzer*innen entwickeln
- Aufnahme nicht nur von etablierten Trägern/Institutionen, sondern Raum für zivilgesellschaftliche und vielfältige Initiativen anbieten
- Gemeinwohrräume – kooperative Entwicklung, Solidarität stärken, Teilhabe verschiedenster Art ermöglichen
- Ort/Institution der Kiezkommunikation aufbauen



Bisherige Bearbeitung

- Gruppe Gemeinwesen aus der AG Wohnen + Soziales
- Gruppe Kunst und Kultur aus der AG Gewerbe + Kultur
- Lernlabore
- Werkstatt Kiezraum
- Werkstatt Partizipation
- Werkstatt Zusammenarbeit

Gutachten

- Konzept der Gemeinwohrläden, Gruppe Kunst und Kultur

4.5.2 Anforderungen

Gemeinwesen aufbau mitdenken⁷⁷

Eine (soziale) Vernetzung soll schon vor dem Einzug

aktiv praktiziert werden können. Dadurch können die Akteur*innen schon vor dem Einzug zusammenarbeiten und ein gutes Klima schaffen. Die Frage ist, wer will sich engagieren und welche Räume werden dafür gebraucht?

Alle sollen am sozialen + kulturellen Leben teilhaben⁷⁸

Zentrale Anforderung ist, dass niemandem auf Grund irgendwelcher Hürden, insbesondere finanzieller Art, generell der Zugang zu kulturellen Einrichtungen verwehrt bleiben soll. Das Areal soll in Zukunft ein Ort für Alle sein: Treffpunkt, Ort der Vernetzung und der Gemeinschaft. Eine Herausforderung könnte jedoch die Finanzierung von kulturellen und sozialen Angeboten sein.

Stimmen aus dem Kiez⁷⁹

- *Ort für Alle (inklusiv)*
- *Nur für Berliner?*

Die Räume sollen auch zukünftigen Nutzern offenstehen⁸⁰

Um eine Offenheit zu ermöglichen, sollten niederschwellige (Raum-)Angebote für Initiativen, insbesondere ohne finanzielle Voraussetzungen, zur Verfügung stehen. Vielfältige Nutzer*innen sollen auch in Zukunft Zugriff auf Räume haben. Das Areal soll auch nach Eröffnung ein offener Treffpunkt der Zivilgesellschaft sein.

Umliegende Gemeinwohllakteur*innen mit einbeziehen⁸¹

Die Aktivitäten und Orte sollen mit Akteur*innen der

umliegenden Quartiere zusammen entwickelt werden. Bedarfe könnten untereinander ausbalanciert werden, wodurch ein lebendiges Netzwerk im Austausch entstehen kann. Dafür braucht es schon während der Planungs- und Bauphase gute Vernetzung und Kommunikation. Es ist anzumerken, dass vorhandene Strukturen bereits ausgelastet sind.

Wofür werden Räume gebraucht?⁸²

Um das beantworten zu können, müssen auch Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Wer sind mögliche Nutzer*innen?
- Was sind mögliche Aktivitäten?
- Was muss im Voraus geklärt werden?
- Was kann vorher geplant werden?
- Was kann später entstehen?
- Wie offen muss hier gedacht werden?
- Wie können die Räume organisiert und verwaltet werden? Wie sieht die Finanzierung aus?

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Offene, öffentliche Höfe, Rückzugsräume, Treffpunkte, gutes günstiges Essen, Mitmachmöglichkeiten, Kultur*
- *Raum für Basteln und Bauen, Werkstätten, offen für Alle! Günstig! Gratis! Kinder + Alte, Holz + Metall*
- *Kiezküche, Kiezcafé, Kiezdisco, Tanztee ->*

⁷⁶ Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 1ff

⁷⁷ Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 1f

⁷⁸ Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2

⁷⁹ Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

⁸⁰ Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2

⁸¹ Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2

⁸² Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2

günstige Angebote schaffen/ermöglichen

Trägerschaft des Kiezraumes⁸³

Die Träger für Kiezräume sind selbstverwaltet, nutzungsoffen und für alle zugänglich. Dafür braucht es den Aufbau einer Selbstverwaltung, die die Anforderung an Nutzungsoffenheit und Zugänglichkeit garantieren kann. So ein selbstverwalteter Ort im Kiez kann bereits entstehen, bevor der Neubau beginnt. Zu klären ist, wer anstelle des Bezirks die Verwaltung des Kiezraumes übernimmt und organisiert?

Kooperative Entwicklung⁸⁴

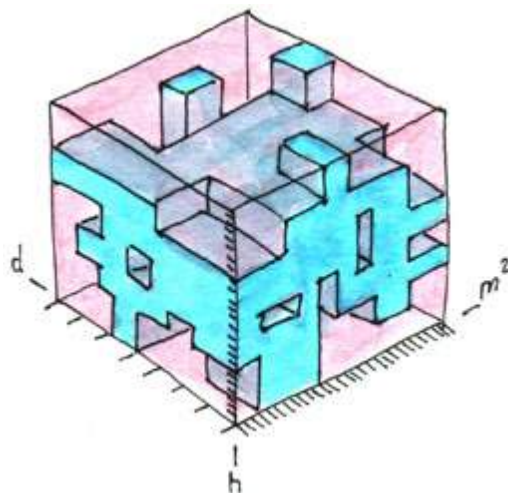
Eine kooperative Entwicklung benötigt langfristige Organisations- und Verwaltungsstrukturen, um das Gemeingut organisieren, verwalten und vermitteln zu können. Festzulegen sind die Struktur dieser Entwicklung und wie die Trägerschaft (Gemeinwohlträger) und die Finanzierung (bspw. der Gemeinschaftsräume) aussehen soll. Gemeinbedarfe sind miteinander kooperativ zu entwickeln, um Verdrängung vorzubeugen und die Förderung inklusiver Angebote und Diversität ist zu beachten. Ist eine Umsetzung durch das Konzept der ‚Gemeinwohlwaben‘ möglich?

Stimmen aus dem Kiez⁸⁵

- *Kommunale Selbstverwaltung/Basisdemokratie*

Waben als Gemeinwohlnutzung⁸⁶

Neben der Primärnutzung für Gemeinwohl (ähnlich der Nutzung in kommunalen Nachbarschaftshäusern) gibt es eine Sekundärnutzung im Sinne des Gemeinwohls. Dies bezieht sich auf Wohnungen, Gewerbe, Kulturbetriebe, öffentliche Flächen und Dachflächen. Deren Nutzung durch Wohnen, Arbeiten und Öffentlichkeit ist vorrangig – die Sekundärnutzung für Gemeinwohl wird flexibel temporär vereinbart. Durch alle Waben ergeben sich räumliche Synergien, die einen effizienten Einsatz von Ressourcen, Arbeitsmitteln und Netzwerken begünstigen.



- PRIMÄRNUTZUNG [Hauptnutzung, funktional und/oder gemeinwohlorientiert]
- SEKUNDÄRNUTZUNG [ergänzende, gemeinwohlorientierte Nutzung]

Abb. 62: Waben, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Präsentation

Die Gruppe Kunst und Kultur in der AG Gewerbe und Kultur entwickelt dafür das Konzept der Waben, die sinnbildlich für Räume und Flächen der Gemeinwohlnutzung stehen. Der Gemeinwohlnutzungsgrad, also in welcher Intensität diese Räume gemeinwohlorientiert genutzt werden, ist abhängig von der Nutzungsdichte – die Berechnung erfolgt in Tagen und Stunden bezogen auf die Quadratmeter des gesamten Blocks.

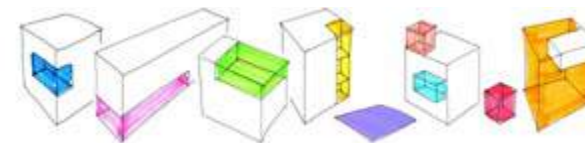


Abb. 63: Nutzungsdichte, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Präsentation

Ziel ist es, offene, kooperative, barrierefreie und selbstverwaltete Räume zu schaffen, die niederschwellig und möglichst zeitlich flexibel und kostenfrei genutzt werden können. Z. B. in Form von Kiezcafé, offenen Werkstätten, Urban Farming, Nachbarschaftshilfe usw. Der sogenannte Wabenrat agiert als offenes, basisdemokratisches Organisationsorgan.

83 Vgl. S.T.E.R.N., 2017, S. 2

84 Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2f

85 ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

86 Vgl. AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Präsentation

Stimmen aus der 2. Werkstatt

WABENMODELL: ⁸⁷

- Aus dem GEMEINWOHLKREIS der Projektstudie GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG!* wird für das Sanierungsgebiet Rathausblock eine Grafik abgeleitet, die das Wabenmodell vorstellt.
- DAS WABENPRINZIP ist dem gesamten Rathausblock einprogrammiert. Waben sind Gemeinwohrräume und -flächen. Sie liegen im gesamten Rathausblock sowie im näheren Umfeld. Sie umfassen alle Flächen, auch solche für Gewerbe, Kultur, Wohnen sowie Dachflächen und öffentliche Flächen. Aus Waben generierte Überschüsse fließen über einen revolvierenden Fonds in die Solidarökonomie.
- Es gibt zwei Typen von Waben: PRIMÄRWABEN sind dauerhaft und niedrigschwellig zugänglich, ähnlich der Nutzung in kommunalen Nachbarschaftshäusern. SEKUNDÄRWABEN sind nur temporär zugänglich – sie dienen vorrangig Wohnen und Gewerbe, der Öffentlichkeit oder der Dachnutzung. Eine gemeinwohlorientierte Nutzung wird flexibel vereinbart.
- ALLE WABEN werden über eine gemeinnützige Trägerin selbstverwaltet. Sie sind inklusiv und vernetzt, nur teilweise vordefiniert und wandelbar. Die Nutzung erfolgt kostenfrei oder gegen Übernahme der Betriebskosten.

87 AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Plakat

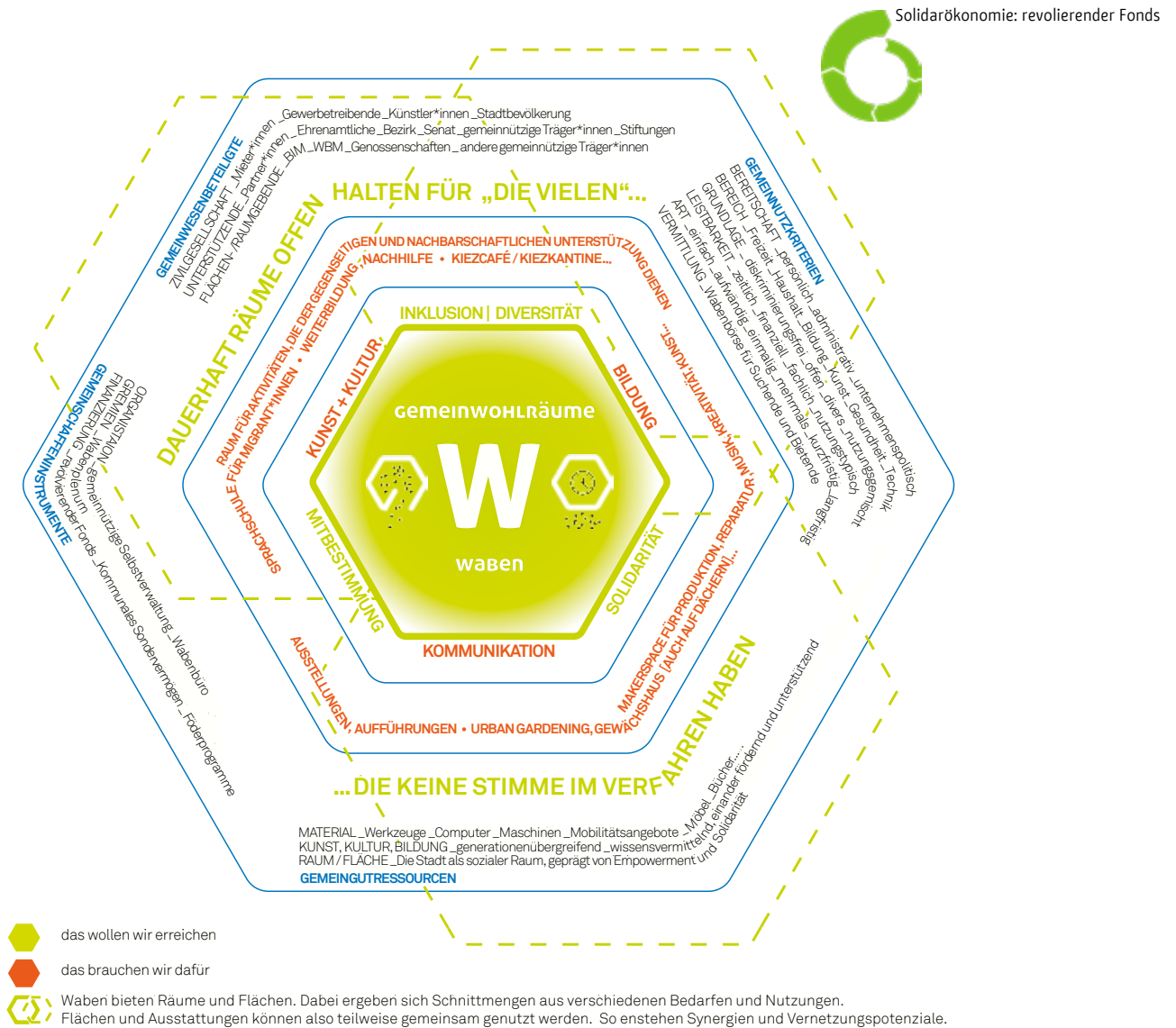
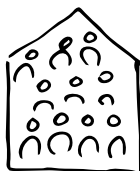


Abb. 64: Abb.: Waben, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Plakat

4.6 Verwaltung

4.6.1 Herleitung



Ziele

- Rathaus: Klärung des Flächen-/Erweiterungsbedarfes
- Rathausgrundstück: Entscheidungsfindung zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks
- Finanzamt: Klärung des Flächen-/Erweiterungsbedarfes sowie Standortentscheidung treffen

Bisherige Bearbeitung

- Vorgespräche im Gründungsrat bezüglich Rathausgrundstück und Standort Finanzamt

Gutachten

- Im Zuge der Bau- und Nutzungsanforderungen wurden bauliche Möglichkeiten/Machbarkeit für das Rathausgrundstück überprüft

4.6.2 Anforderungen

Rathaus

Das Rathaus Kreuzberg besteht aus einem Altbau, der vor dem ersten Weltkrieg als Schulgebäude errichtet wurde und einem Neubau, der in zwei Bauabschnitten in den 1950er Jahren gebaut wurde. Das ganze Gebäude wird als Rathaus genutzt. Die Freiflächen werden heute größtenteils als Parkplatz bzw. Parkplatzzufahrt genutzt.

Das Rathaus soll Rathaus bleiben. Es gibt einen erheblichen Erweiterungsbedarf durch wachsende Aufgaben und zusätzliches Personal des Bezirksamts. Auch um die

notwendigen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchführen zu können, benötigt der Bezirk Ersatzräume.

In Arbeitsgruppen wurde diskutiert, dass auch die Zukunft des Rathauses mit den Bürger*innen diskutiert werden soll. Gewünscht sind Durchwegungen von der Yorckstraße ins Dragonerareal.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Flächenbedarf des Rathauses muss Vorrang haben.*
- *Öffnung Rathaus mitdenken: Ort positiv besetzen, Öffentliche Zonen unten, abschließbare Arbeitsbereiche oben*
- *Verwaltungsgebäude müssen mit einbezogen werden, wenn Standort am Ostbahnhof bezogen wird.*

Aktuell wird der Erweiterungsbedarf des Rathauses mit etwa 5.000 m² Nutzfläche, was etwa 6.600 m² Bruttogeschosfläche (BGF) entspricht.

Finanzamt

Das heutige Grundstück des Finanzamts gehörte früher mit zum Kasernengelände. Das Gebäude war vor 1920 das Mannschaftsgebäude der Kaserne. Hier waren die Soldaten und einige der Offiziere untergebracht. Die Freiflächen werden heute als Parkplatz für verschiedene Nutzergruppen genutzt (unter anderem für LPG-Biomarkt).

Das Finanzamt Friedrichshain-Keuzberg ist derzeit auf

zwei Standorten verteilt. Am Mehringdamm 22 (also im Rathausblock) befindet sich mit derzeit 315 Arbeitsplätzen das Hauptgebäude und am Mehringdamm 110 die Außenstelle mit 95 Arbeitsplätzen. Die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) überlegt, die Außenstelle Mehringdamm 110 aufzugeben und das gesamte Finanzamt im Rathausblock zu konzentrieren. Zusätzlich wurde von der BIM ein Erweiterungsbedarf von den derzeit 410 auf 480 Arbeitsplätze angemeldet. Dieser Bedarf kann auf dem Finanzamtsgrundstück selbst nicht gedeckt werden.

Aktuell wird – unter Berücksichtigung der Optimierung der Räume im Bestand – ein Erweiterungsbedarf von 3.150 m² zzgl. 900 m² für ein zusätzliches Archiv angegeben, was einer BGF von fast 4.900 m² entspricht. Alternativ kommt in Frage, das Finanzamt komplett in einem Neubau unterzubringen, was etwa 14.000 m² BGF erforderlich machen würde. Im Gegenzug kann das alte Gebäude für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Öffnung der historischen Tordurchfahrt in der Mitte des Gebäudes ist eine Option, die einen besseren Zugang zum Inneren des Dragonerareals ermöglichen würde.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Finanzamt öffnen*

4.7 Freiraum

4.7.1 Herleitung

Ziele⁸⁸

- Konkrete Ziele zu diesem Themenbereich sind bisher nur in der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Rathausblock formuliert worden.
- Neubau eines öffentlichen Spielplatzes nördlich des Rathauses.
- Zentrale Grünfläche am Standort der heutigen „Adler-Halle“



Bisherige Bearbeitung

- Die Themen wurden in vielen Arbeitsgruppen und Werkstätten angesprochen, jedoch bisher nicht vertieft behandelt.
- Gemäß den vorbereitenden Untersuchungen ist der Planungsraum Yorckstraße mit 0,1 m²/EW an öffentlichen Grünanlagen äußerst unzureichend versorgt. Auch der Anteil an privaten und in so genannten halböffentlichen Freiräumen ist gering. Hauptdefizit besteht in der Versorgung „wohnungsnaher öffentlicher Grünanlagen“⁸⁹

Gutachten

- Es gab zum Thema Freiraum noch keine Gutachten/ Studien, etc.

- Sachverständige sollen hierzu im städtebaulichen Werkstattverfahren beratend zur Verfügung stehen.

4.7.2 Anforderungen

Freiräume für Entwicklungen lassen⁹⁰

Es wird angeregt Freiräume für zukünftige Entwicklungen zu lassen. Vor allem öffentliche Räume und Plätze sollen nutzungs offen gestaltet werden, um spätere Aneignung zu ermöglichen. Es wird jedoch auch eine Herausforderung sein, Flächen für spätere Entwicklungen durch Nutzer*innen offenzuhalten. Eine gelungene Freiraumgestaltung trägt zum gegenseitigen Nutzen bei.

Freiräume sollen auch zukünftigen Nutzern offenstehen⁹¹

Um eine Offenheit zu ermöglichen, sollten niederschwellige (Raum-)Angebote für Initiativen, insbesondere ohne finanzielle Voraussetzungen, zur Verfügung stehen. Vielfältige Nutzer*innen sollen auch in Zukunft Zugriff auf Räume haben. Das Areal soll auch nach Eröffnung ein offener Treffpunkt der Zivilgesellschaft sein.

Freiraumbedarf im Quartier

Stimmen aus dem Kiez⁹²

- Grünfläche, Park, Bäume (3x)
- Treffpunkt für Kinder und Erwachsene
- Vorbild: Gleisdreieck-Park: viele Familien, toll für Kinder, Picknicken
- Nicht-kommerzieller Begegnungsort
- Gemeinschaftsgarten
- naturbelassene Fläche
- Es soll bleiben wie es jetzt ist: Grün, Tiere, Ruhig!
- Öffentliche- und Grünflächen auf Dächern
- Wassergestaltung
- Stadtmöbel
- Urban Gardening auf dem Dach
- Microfarming
- Öffentliches Bücherregal
- politischer Treffpunkt für die Bevölkerung
- Skatepark/Calistherics Fitness
- Sitzgelegenheiten bei Mustafas

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- Neue Flächen und Wegegestaltung, ansprechende und abwechslungsreiche Grünraumgestaltung.
- Sitzgelegenheiten im Park
- Gärten auf Wohnen und Gewerbe
- Schöner öffentlicher Platz, Bäume, Wasser, Bänke, Café, Eis → Piazza: kommunikativ,

88 auf Basis von: Planergemeinschaft eG, 2016

89 auf Basis von: Planergemeinschaft eG, 2016; empirica, 2017

90 Vgl. Lokation:s, 2018, S. 35

91 Vgl. Gruppe Gemeinwesen, 2019, S. 2

92 Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

lecker, preiswert, abwechslungsreich

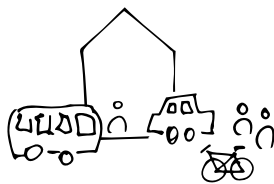
- *Skatepark, Calisthetics/Fitness-Anlage*
- *Ein Ort für alle Grillfans der verschiedenen Esskulturen.*
- *Möglichst viele Grünflächen, öffentliche Freiflächen zur Nutzung für Alle*
- *Viele Bäume/Spielplätze*
- *Vorbild Gleisdreieckpark: viele Familien, toll für Kinder, Picknicken*
- *Anregende Außenräume für alle Generationen und Lebewesen!*
- *Spiel und Sport für Jung und Alt*
- *Der Kiez braucht Grünflächen (Permakultur), Bestandsschutz und Erweiterungsmöglichkeiten für Flora und Fauna*
- *Öffentliches Bücherregal*
- *Wir brauchen einfach begehbare Toiletten!*
- *Wo ist Fuchsi? Ohne Fuchsi geht gar nichts! (der im Gebiet lebene Fuchs)*
- *Bolzplatz und Kletterwand/-wald. Baumhausdorf zum Selberbauen. Geheime Gänge/Durchgänge.*

4.8 Mobilität

4.8.1 Herleitung

Ziele

- „Autofreies“ bzw. „autoarmes“ Quartier
- Berücksichtigung zukunftsfähiger Mobilitätsformen
- Zukunftsfähige Stadtentwicklung als „Stadt der kurzen Wege“



Bisherige Bearbeitung

- Themen der Mobilität wurden in vielen Arbeitsgruppen und Werkstätten angesprochen, jedoch bisher nicht vertieft behandelt.

Gutachten

- Verkehrskonzept für den Bereich Hallesches Tor im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
- Sachverständige sollen hierzu im städtebaulichen Werkstattverfahren beratend zur Verfügung stehen

4.8.2 Anforderungen

Autoarmes Quartier⁹³

Es werden Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen benötigt. Im Mobilitätskonzept müssen Lösungswege zur Sicherstellung der Zugänglichkeit des Dragonerareals gefunden werden. Eine Herausforderung wird auch der Umgang mit bestehenden Kfz-Betrieben sein.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Mobilitätskonzept des gesamten Blocks: Dragonerareal inkl. Rathaus und Finanzamt*
- *Insbesondere in der Frage der Mobilität müssen Rathaus und Finanzamt mitgedacht werden → ein Konzept für den ruhenden Verkehr alter und neuer Nutzungen*

Stimmen aus dem Kiez⁹⁴

- *zentraler Platz*
- *Achsen planen*
- *keine Parkplätze (2x)*
- *Mehr Menschen heißt auch mehr Verkehr!*
- *Überblick: unterschiedliche Ebenen*

Über das Quartier hinaus⁹⁵

Die Großbeerenstraße wird ab 2025 nur noch eine Erschließungsstraße sein, der Radverkehr soll hier gestärkt werden. Auch in anderen angrenzenden Straßen wird sich die Verkehrssituation verändern. Unklar ist noch, ob die Straßenbahn entlang des Mehringdams realisiert wird. Damit verbunden stellt sich auch die Frage, ob später die Kreuzung Mehringdamm / Blücherstraße / Obentrautstraße ähnlich der ursprünglichen Situation zurückgebaut werden kann. Zu überlegen ist, wie sich der Neubau der Zentral- und Landesbibliothek auf das Quartier auswirken wird.

Über das Grundstück hinaus⁹⁶

Historisch betrachtet gehörten große Teile der Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße zum Gelände des Dragonerareals und wurden erst in den 1960er Jahren zu Straßenräumen. Langfristig soll die Ecke als nutzbarer Raum und ggf. für die Errichtung von Gebäuden „wiedergewonnen“ werden. Eine Herausforderung hierbei wird der Verlauf der U-Bahn darstellen.

Stimmen aus dem Kiez⁹⁷

- *Gebiet offen und frei zugänglich halten (4x)*
- *Gute Erreichbarkeit des Areals*
- *gantztägig belebt machen*

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Es gibt im Umfeld ein Parkplatzproblem*

Menschengerechte Stadt⁹⁸

Die Verkehrswende bedeutet den Wandel von der autogerechten zur menschengerechten Stadt durch nachhaltige Energie und sanfte Mobilität (= zu Fuß gehen, Radfahren, öffentliche Verkehrsmittel).

Dies erfordert integrierte Sichtweisen räumlich über das Quartier hinaus. Entscheidend werden die Kreuzung Mehringdamm und der Standort der Zentral- und Landesbibliothek sein. Diesbezüglich ist auch die aktuelle Stellplatzpraxis des Finanzamtes und des Rathauses zu überdenken.

⁹⁴ ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

⁹⁵ auf Basis von: SenUVK, 2019; AG Geschichte des Ortes, 2019; Diskussionen in den BNA-Werkstätten, 2019

⁹⁶ auf Basis von: Planergemeinschaft eG, 2016; AG Geschichte des Ortes, 2019; Diskussionen in den BNA-Werkstätten, 2019

⁹⁷ ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

⁹⁸ Ergebnis der 1. BNA-Werkstatt (Realitäts-Check), 2019

⁹³ Ergebnis der 1. BNA-Werkstatt (Realitäts-Check), 2019

Für die Wohnnutzung soll es keine Stellplätze, außer für mobilitätsbeeinträchtigte Bewohner*innen, geben. Dafür sind pro Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze zu gewährleisten. Sharing-Angebote, Mobilitätsstation im Quartier (Lastenräder, Werkstatt, Mobilitätspool) sind mitzudenken und können auch eine Entwicklungschance für das bestehende Gewerbe sein.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Barrierefreiheit*

Stimmen aus dem Kiez⁹⁹

- *„Geschützter Innenraum“ für Anwohner*

Auseinandersetzung mit neuen Mobilitätsformen¹⁰⁰

- Carsharing: Eine undefinierte Anzahl von Fahrer*innen können basierend auf einer Rahmenvereinbarung und nach einer Erstanmeldung selbstständig, autonom und gegen Bezahlung, meist unter Auswahl verschiedener Fahrzeugtypen, ein Kraftfahrzeug mieten. Im Gegensatz zu klassischen Mietwagenangeboten ermöglicht das Carsharing auch Kurzzeitmieten. Zudem gibt es keine zentralen Standorte, die Fahrzeuge sind verteilt im Stadtraum und daher in der Nähe verfügbar. Die Abrechnung erfolgt nach Zeit- und/oder Kilometertarifen.
- Öffentliche Fahrradverleihsysteme: Leihfahrräder, die in großer Zahl im öffentlichen Raum, meist jederzeit, verfügbar sind, werden kurzfristig und kurzzeitig, gegen eine zeitabhängige Nutzungsgebühr entlehnt.

Auch dieses Leihkonzept setzt auf selbstständiges Entleihen und Rückgabe durch die Nutzer*innen.

- Mobilitätsstationen: Dieser Begriff beschreibt Orte mit überdurchschnittlicher Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel, die durch ein gezieltes Marketing zugunsten des Umweltverbands beworben werden. Besonderes Augenmerk gilt auch der Gestaltung dieser Knotenpunkte, die den Umstieg zwischen Verkehrsmitteln ermöglichen/forcieren sollen.
- Multimodales Verkehrsverhalten = Für die Personen gibt es die Möglichkeit, Verkehrsmittel über unterschiedliche Wege zu variieren. Bedeutet also eine mögliche Nutzung vieler unterschiedlicher Verkehrsmittel, wobei jedoch die Wahl des Transportmittels vor Wegantritt entschieden wird.
- Intermodales Verkehrsverhalten = Für die Personen gibt es die Möglichkeit, Verkehrsmittel innerhalb eines Weges zu kombinieren. Die Intermodalität ist also eine spezielle Form der Multimodalität, und ist immer mit einem Umsteigen an einer Schnittstelle verbunden.
- Neue Technologien: Elektromobilität steht für all jene Transportmittel, die sich durch elektrische Energie fortbewegen. Neben Straßen- oder Eisenbahnen und Elektrobussen können dazu auch elektrisch angetriebene Kraftfahrzeuge und Pedelecs (elektrisch unterstützte Fahrräder) zählen. Letztere ermöglichen den Nutzer*innen eine beachtliche Erweiterung des Aktionsradius, während bei elektromobilen Pkws, verglichen mit konventionellen Pkws, die Reichweite stark verringert wird, da sie in gewissen Abständen eine

Ladestation für den Elektromotor benötigen.

- Über die benannten, kommerziell angelegten Sharing-Konzepte hinaus sollten auch alternative, selbstorganisierte (community-based) Modelle denkbar sein. Dazu benötigt der Block allerdings ohnehin ein Konzept, da auch zu regeln ist, ob der Verzicht auf das Kfz freiwillig ist – was voraussichtlich nicht funktioniert – oder in einer bestimmten Form zu regeln ist (das müsste entwickelt werden und benötigt auch Rechtsberatung).¹⁰¹

Stimmen aus dem Kiez¹⁰²

- *Lastenradstation*
- *Fahrradbügel*
- *Autos raus! Carsharing*

⁹⁹ Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

¹⁰⁰ Vgl. plan-werkStadt, 2015, S. 5ff

¹⁰¹ Ergänzung aus Anregungen der Begleitgruppe zu den Bau- und Nutzungsanforderungen

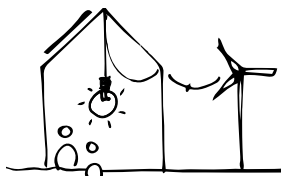
¹⁰² Zebralog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

4.9 Energie und Ökologie

4.9.1 Herleitung

Ziele¹⁰³

- Nachhaltige Entwicklung als wichtiges Thema des Modellprojekts
- Schonung der Umwelt und vorhandener Ressourcen, Umwelt- und Sozialverträglichkeit, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Grundsatz der Nachhaltigkeit: gleichwertige Betrachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Anliegen bei Planung, Bau, Betrieb und Wartung
- ökologisches Gesamtkonzept, keine Einzelmaßnahmen: ökologische Maßnahmen müssen schlüssig mit Städtebau und Architektur sein; Fokus auf Energie, Wasser, Gestaltung von Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen, Materialwahl, Umgang mit Reststoffen und Abfall
- Wirtschaftlichkeit: monetäre Faktoren und nicht monetäre Faktoren (Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit) sind mit je 50 % zu gewichten, wobei letzteres als verbindliche Basis für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/Nutzwertanalyse gilt
- örtliche Ausgangsbedingungen berücksichtigen: vorhandene Flora und Fauna, örtliche Mikroklima, Grundwasserstand, Oberflächengewässer, Begrenzung von Regenwassereinleitungen in Kanalisation, Sonneneinfall, stadttechnische Ver- und Entsorgungssysteme, vorhandene Bau- und Rohstoffe, Altlasten



- Orientierung des Verkehrs-/ Erschließungs-/ Mobilitätskonzeptes an fußläufigen Anbindungen an Nutzungen bzw. an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, unter Beachtung unterschiedlicher Altersgruppen, sowie Anlagen für Radverkehr

Bisherige Bearbeitung

- AG Wohnen + Soziales
- AG Ökologie soll gebildet werden
- Konzept der WBM - Nachhaltiges Quartier

Gutachten

- Vorbereitende Untersuchung
- Es gab Experteninterviews
- Die Erarbeitung eines Energiekonzeptes wurde in der AG Wohnen und Soziales als erforderlich gesehen. Auch externe Experten haben sich im Verfahren entsprechend geäußert
- Experten*innen sollen hierzu im städtebaulichen Werkstattverfahren als Beratung zur Verfügung stehen
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte / Bauvorhaben

4.9.2 Anforderungen

Wärmeversorgung

Derzeit haben die Gebäude auf dem Dragonerareal, die beheizt werden, größtenteils Ölheizungen. Vielfach wurde die Nutzung von Solarenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung angesprochen. Ziel ist die Umstellung auf

zukunftsfähige Lösungen.¹⁰⁴

Am Rathausblock gibt es bereits einen Fernwärmeanschluss, sodass auch diese umweltfreundliche Wärmequelle in Betracht gezogen werden kann.¹⁰⁵

Fossilfreie Nahwärmelösungen (z. B. Geothermie, Photovoltaik, Mischsysteme) sind erstrebenswert. Die Entscheidung für ein Heizsystem muss immer vor dem Hintergrund der Lebenszykluskosten betrachtet werden.¹⁰⁶

Für die Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes muss es eine detaillierte und integrierte Betrachtung auf Blockebene geben.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Alternative Heizsysteme untersuchen, bspw. Eischeizung*

Energiekonzept¹⁰⁷

Alle Fragen haben Wechselwirkungen mit dem Städtebau, den Gebäuden, der Gestaltung und der Flächennutzung (Flächenkonkurrenz). Die frühzeitige Berücksichtigung dieser Themen vergrößert die Chance, bauliche Lösungen zu entwickeln, die viel weniger Technik benötigen, als bei einer getrennten Betrachtung der Themen.

¹⁰⁴ Vgl. Planergemeinschaft eG, 2016, S. 53

¹⁰⁵ Vgl. Planergemeinschaft eG, 2016, S. 86

¹⁰⁶ auf Basis von: Vorgesprächen mit der Abteilung Bauen, Planen und Facility Management, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2019

¹⁰⁷ Vgl. S.T.E.R.N., Vermerk Energie im Verfahren, 2018, S. 1

¹⁰³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 3ff

Folgende Themen sollen bereits im städtebaulichen Werkstattverfahren mitgedacht werden:

- **Energieeinsparung:** Die Ausrichtung der Baufelder (Sonneneinstrahlung, Luftströmung) und Kompaktheit der Gebäude haben Auswirkung auf den Energiebedarf zum Kühlen und Heizen. Es gilt, wirtschaftlich und technisch realisierbar zu Planen und den Ressourcenverbrauch ins Bewusstsein zu rücken
- **Effiziente Energienutzung:** Dicht gesetzte Baukörper können Synergien wie Nahwärmenetze fördern. Flächenheizungen und Nutzung von Umweltwärme durch Wärmepumpen sind anzustreben. Außerdem kann eine an Fahrradfahrer*innen und Fußgänger*innen orientierte Verkehrsplanung einen reduzierten Autoverkehr bewirken.
- **Einsatz erneuerbarer Energien:** Ziel ist eine Energiegewinnung und -speicherung vor Ort, z. B. durch Photovoltaik, Geothermie, erdverlegte Wärmespeicher oder Abwasserwärme.
- **Infrastruktur:** E-Ladesäulen sind an den (öffentlichen) Parkplätzen vorzusehen und Synergien anzudenken.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Regenwasserversickerung auf dem Gelände*
- *Ökologiekonzept des gesamten Blocks: Dragonerareal inkl. Rathaus und Finanzamt (Energieversorgung, Grünbestand und Entwicklung)*
- *Neue modellhafte technische Infrastruktur*
- *Brandwände an der Obentrautstraße müssen frei bleiben: Belüftung, Belichtung,*

Rettungswege, enge Hofsituationen bedenken

Ökologisches Bauen

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Cradle to Cradle mitdenken! Bsp.: Stadtverwaltung Venlo. In Bezug auf Materialien, aber auch Organisation, Motivation aller Beteiligten sowie Finanzierung*
- *Bedenken gegen Keller, Grundwasser?*
- *Circular City*
- *Durchlässige Bebauung und vertikale Begrünung*
- *Bestehende niedrige Bebauung ist gut für das Stadtklima*
- *Gründächer und Solarzellen auf dem Dach und an den Fassaden*
- *Holzhäuser*
- *Folgekosten einbeziehen*
- *Nachhaltige Baumaterialien, wie Holzbauweise*

Grünes Quartier¹⁰⁸

Der Schutz vorhandener Vegetation, die biologische Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten sowie Landschaften sind bei Neubaugebieten zu beachten. Begrünte Dächer und Fassaden wirken sich positiv auf Naturhaushalt und Stadtklima aus und können Raum für urbane Landwirtschaften bieten, hinsichtlich einer Artenvielfalt ist jedoch eine intensive Dachbegrünung einer extensiven vorzuziehen.

¹⁰⁸ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 7ff

Versiegelte Flächen sind gering zu halten und Parkplätze mit Baumpflanzungen zu versehen. Bei alledem ist ein Minimalaufwand an Wartung und Pflege durch fachlich qualifiziertes Personal zu bedenken. Die Frei- und Vegetationsflächen sollen offen hinsichtlich sich ändernder Nutzungsanforderung sein und Raum für Erholung, Aufenthalt, sowie Spiel und Bewegung bieten. Tiefgaragen sind unter Gebäuden zu bauen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür eine Mindestüberdeckung von 60 cm für Begrünung vorzusehen.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Urban farming am Dach*
- *Erhalt von großen alten Bäumen und Lebensraum für Wildtiere (Nistbausteine, Wildblumen)*
- *Pflanzwannen, Dachbegrünung, Dachgärten, heimische Sträucher und Bäume, vertikale Begrünung ...*
- *Konzept für Urban Gardening, Foodsharing/ Lebensmittelversorgung ...*
- *Konzept für Begrünung der Fassaden und Dächer*
- *Schneisen für bedrohte Tiere, wilde Areale, grün planen*
- *Bestehende Fauna (Tiere) am Areal berücksichtigen*
- *Bestandsaufnahme der Tiere und Pflanzen (NABU)*

Regenwassermanagement

Die große Problematik einer dicht bebauten Stadt ist die

große Bodenversiegelungsfläche. Folglich kann es vermehrt zu Überschwemmungen und einer Überlastung des Klärsystems kommen, wodurch Schmutz- und Regenwasser (kombiniert im Mischsystem) direkt in die Gewässer, und somit Schadstoffe in den Lebensraum von Fischen und Ökosysteme gelangen. Ziel ist daher eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung: Statt das Regenwasser vom Grundstück abzuleiten, wird es direkt auf dem Grundstück zurückgehalten, bewirtschaftet und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Hierzu zählen *„Verfahren zur Verdunstung, Nutzung, Versickerung und Speicherung des Regenabflusses.“*¹⁰⁹ Als rechtliche Grundlage ist das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) heranzuziehen.¹¹⁰

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Menge an Regenwasser, die über die zulässige Einleitmenge (in natürlichem Zustand, ohne Versiegelung) hinaus geht, *„schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten“*¹¹¹ wird. Es darf nicht in den Straßenraum oder angrenzende Grundstücke fließen. Solche planerischen Maßnahmen sind hinsichtlich des Klimawandels und vermehrten Starkregen von großer Bedeutung.¹¹²

Hauptanliegen soll sein, das Grundwasser zu schützen, Trinkwasser effizient einzusetzen und Stoffeinträge in Gewässer zu vermeiden - mittels intelligenter Regenwasserbewirtschaftung. Das wirkt sich positiv auf die Qualität

des Freiraums und des Stadtklimas sowie die Biodiversität aus.¹¹³

Baustein Energie¹¹⁴

Bei Neubauten ist ein wesentliches Augenmerk auf einen möglichst geringen (Gesamtprimär-) Energiebedarf und einen hohen Grad an erneuerbaren Energien zu richten. Bei der Planung sind Baukörper, baulicher Wärmeschutz, Wärmezeugungsanlagen, Belichtung, Beleuchtung, Lüftung und Nutzungskonzept immer zusammen und wechselwirkend zu betrachten. Wärmeenergie kann aus solarthermischen Anlagen und elektrischer Strom aus Photovoltaikanlagen gewonnen werden.

Es sind immer Synergien und Konsequenzen zu beachten, wie bspw. ob auf eine Dachterrassennutzung zugunsten von Photovoltaikanlagen verzichtet werden soll.

Baustein Baustoffe¹¹⁵

Zum ökologischen Bauen zählt zuallererst vorhandene Gebäudebestände zu nutzen. Des Weiteren sind recyclefähige oder verrottbare Baumaterialien zu verwenden, *„die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen.“*¹¹⁶

Bei dezentraler Wasserbewirtschaftung ist auf unerwünschte Stoffausträge und Auswaschungen, und somit

auf den Einsatz geeigneter Materialien, sowie Materialien, die in Kontakt mit Trinkwasser sind, zu achten.

Abfall¹¹⁷

Die Beseitigung von Abfällen soll das letzte Glied bei Sanierungen sowie Neubauten sein. Zuvor soll versucht werden, Abfall zu vermeiden/minimieren, Müll zu sammeln und zu trennen bzw. zu recyceln und zu verwerten. Auf Grundstücken und in Gebäuden sind Räume für Abfälle und Abfalltrennung zu gewährleisten.

109 Abteilung Integrativer Umweltschutz, 2018, S. 1f

110 Vgl. Abteilung Integrativer Umweltschutz, 2018, S. 1f

111 Abteilung Integrativer Umweltschutz, 2018, S. 1f

112 Vgl. Abteilung Integrativer Umweltschutz, 2018, S. 1f

113 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 6

114 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 5

115 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 9

116 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 9

117 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, S. 10

4.10 Geschichte des Ortes

4.10.1 Herleitung

Ziele¹¹⁸

- Die Empfehlungen der Studie zum baukulturellen Erbe werden unterstützt
- Es sollte eine Offenheit des Geländes geben – baulich und inhaltlich, unter Beibehaltung der Baudenkmale und der historischen Spuren
- Wichtig ist ein respektvolles Erkennen und Berücksichtigen der historischen Schichten des Rathausblocks
- Epochenübergreifende Herangehensweise, keine Fokussierung auf nur einen zeitgeschichtlichen Aspekt
- Den Bogen von Allmende/Upstall zur aktuellen gemeinnützigen Entwicklung schlagen, dabei aber auch die weiteren Epochen auf dem Areal aufzeigen: Geschichte des Preußischen Militarismus, Nationalsozialismus, Nachkriegszeit. Anknüpfungspunkte sind u. a. Gemeinwohl, Demokratie, Inklusion
- Zivile Nutzung als zukunftsweisender Ansatz
- Die zum Teil noch vorhandene Kasernenmauer soll geöffnet werden dürfen, der historische Bezug soll dennoch sichtbar sein (Gestaltungsaufgabe)
- Für die Wiedergewinnung des abgetrennten Teils der früher zum Gelände gehörenden Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße sind gute Lösungen zu finden
- Die verschiedenen (historischen) Nutzungen auf dem Gelände sollen auch in Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen, u. a. Rathaus, ehemalige



Schule, ehemalige Tankstelle aufgezeigt werden

- Die Besitzverhältnisse prägen das Grundstück: Es wäre wichtig, diese Entwicklung bis zur heutigen Situation aufzuzeigen und was das für die Zukunft heißt
- Entscheidungen müssen auf der Grundlage des Denkmalgutachtens und des Denkmalpflegeplans erfolgen

Bisherige Bearbeitung

- AG Geschichte des Ortes
- Vorbereitung und Begleitung der Studie zum baukulturellen Erbe
- Symposium zur Geschichte des Areals im Theater HAU mit Beiträgen auch zur Kriegsproduktion und Zwangsarbeit im Nationalsozialismus und zu Möglichkeiten des Umgangs mit dem Lern- und Geschichtsort
- Ausstellungen im Kiezraum(fenster) von einzelnen Mitgliedern
- Überlegungen zum Geschichtsort
- Anforderungen an die Qualifizierung des Denkmalschutzes
- Viele Kultur- und Vermittlungsaktivitäten der Geschichtsinitiativen zum Januaraufstand
- Intervention zum Januaraufstand durch ein Mitglied der AG („Brüder nicht schießen“ an der nordöstlichen Einfahrt zum Gelände)

Gutachten

- Studie zum baukulturellen Erbe
- Dokumentation des zeitgeschichtliches Symposiums 1850-2017 zum Dragonerareal im Sanierungsgebiet Rathausblock

- Denkmalpflegeplan (in Bearbeitung)



Abb. 65: Abb.: AG Geschichte des Ortes, Bildquelle: Thomas Lang

118 auf Basis von: AG Geschichte des Ortes, 2017-2019

4.10.2 Anforderungen

Den Ort verstehen¹¹⁹

Die folgenden Plandarstellungen zeigen eine Zeitreise des Dragonerareals:

- ursprüngliche Kasernenanlage 1853



Abb. 66: Ursprüngliche Kasernenanlage, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 23

119 Vgl. BSQB, SDARC, 2018, S. 11ff

- Dragonerareal 1920 bis 1945

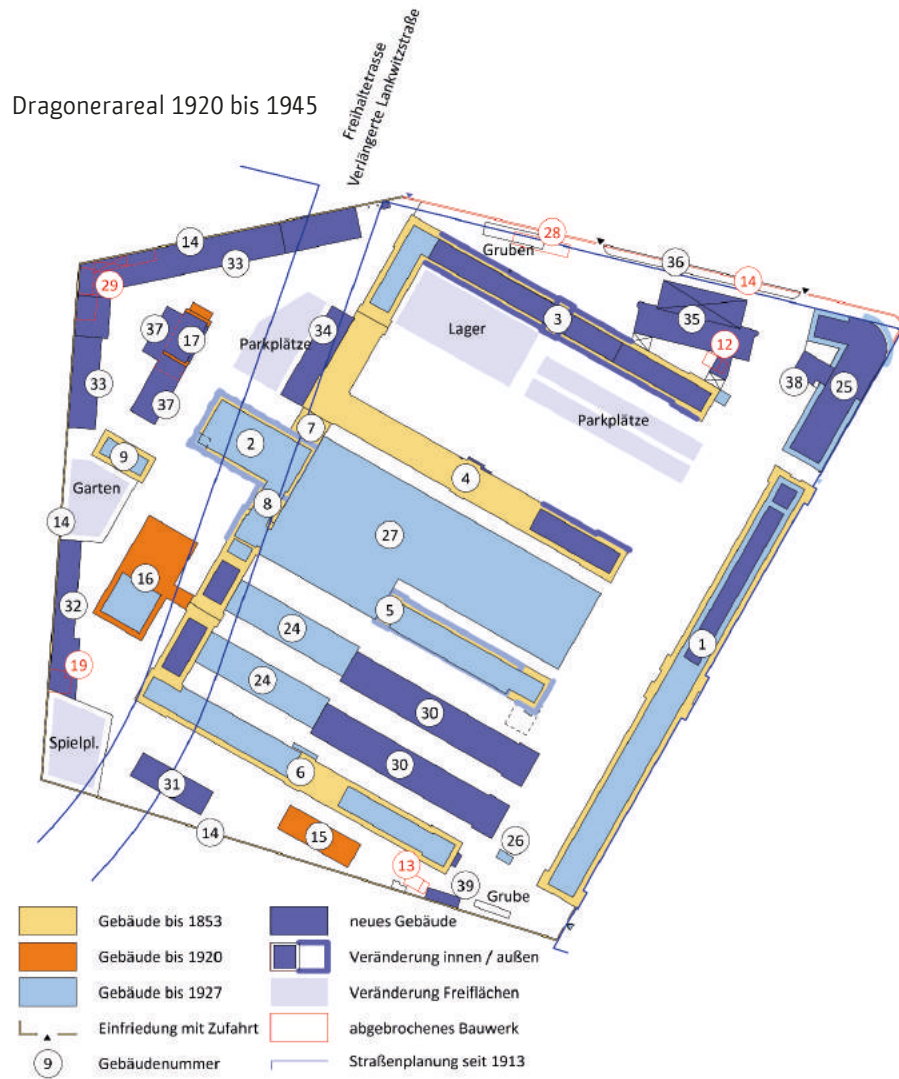


Abb. 67: Dragonerareal 1920 bis 1945, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 43

- Überformung der Struktur und Gebäude der 1950er



Abb. 68: Abb.: Überformung 1950er, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 52

- heutige Situation

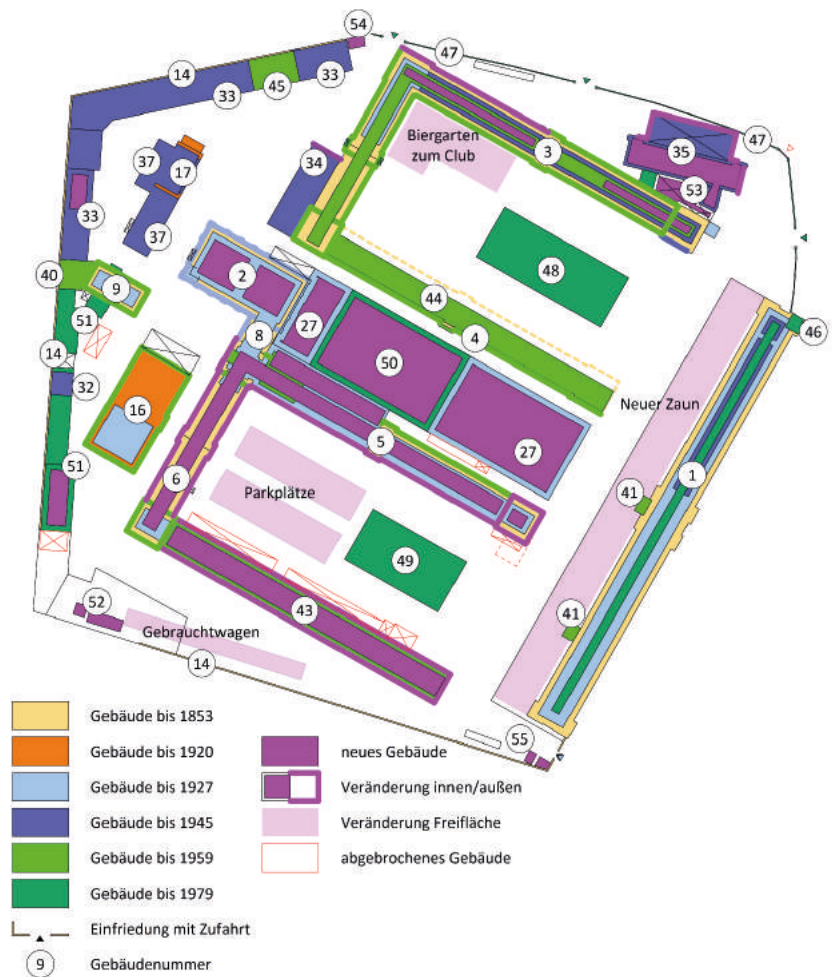


Abb. 69: Abb.: Heutige Situation, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 61

Lern- und Geschichtsort¹²⁰

An erster Stelle steht die Sicherung dauerhaft verfügbarer Räume vor Ort.

Relevant für die geschichtliche Dokumentation ist eine epochenübergreifende Darstellung, ausgehend vom Januaraufstand bis in die Jetztzeit. Nicht ein einzelner Geschichtsort soll entstehen, sondern verschiedene Möglichkeiten an verschiedenen Orten, die einander in der Wahrnehmung und Benutzung verstärken. Dabei sollten die politischen Dimensionen des Areals aufgezeigt und in der jeweils verwendeten Architektur verortet werden. Ziel des Ganzen ist, die Spuren auf dem Gelände (wieder) sichtbar zu machen.

Interaktion und Intervention sind wichtige Aspekte, also das Zusammenbringen von Dingen und Eingreifen, um Dinge sichtbar zu machen. Es soll eine verschiedenartige, zeitgemäße Geschichtsvermittlung mit unterschiedlichen Perspektiven entstehen. Aktuell und zukünftig. Dazu sollen eine gemeinsame Konzeption mit den Akteur*innen und Initiativen erarbeitet sowie Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden.

Folgende Fragen stellen sich bei der Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes:

- Wie können Baukultur und Denkmalschutz genutzt werden, um einen Ort zu schaffen, der Erinnern integriert?

¹²⁰ auf Basis von: AG Geschichte des Ortes, 2017-2019; Ergebnisse des Symposiums zur Geschichte des Ortes, 2019

- Wie können Erinnerungsorte Bestandteil des Quartiersalltags mit Teilhabemöglichkeiten für alle werden?

Die Geschichte des Ortes macht das Dragonerareal auch für die verschiedenen Nutzungen zu einem besonderen Ort.

Stimmen aus der 1. Werkstatt

- *Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte der Blockzusammenhang insgesamt betrachtet werden - Transformationen von 1913 bis in die 60er geben dem Gesamtensemble seinen Stellenwert.*

Stimmen aus dem Kiez¹²¹

- *Charme des Ortes erhalten*
- *Unordnung/Kleinteiligkeit erhalten*
- *Mit dem baulichen Bestand arbeiten, Halle soll bleiben*

Lesehilfe der AG Geschichte des Ortes zum bisherigen Prozess

Die AG hat eine Lesehilfe (Reader) für die Aussagen zur Geschichte des Ortes im bisherigen Verfahren zusammengestellt. Bereits bestehende Aussagen zur Geschichte werden so gesammelt. Es besteht die Möglichkeit, Anknüpfungspunkte von Nutzungen und Themen zu finden. Für die geschichtlichen Ereignisse besteht noch weiterer Forschungsbedarf (z. B. Zwangsarbeit im Nationalsozialismus).¹²²

¹²¹ ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

¹²² auf Basis von: AG Geschichte des Ortes, 2017-2019; Ergebnisse des Symposiums zur Geschichte des Ortes, 2019

Die Berücksichtigung der Geschichte des Ortes wird von den anderen Arbeitsgruppen in der Regel vorausgesetzt oder eingefordert.¹²³

Stimmen aus dem Kiez¹²⁴

- *Gedenkstätte für Revolution; Fester Ort für Erinnerung*

Denkmal-Dragoner-Areal¹²⁵

Die Initiative Denkmal-Dragoner-Areal hat einen teilweise alternativen Ansatz zum Umgang mit Denkmalpflege, Baukultur und Geschichtsort entwickelt. Sie will die politische Dimension der Ereignisgeschichte stärker mit den heute akuten sozialen Fragen verbinden und fordert ein Moderationsverfahren, um die Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Verfahren abzusichern.

Stimmen aus der 2. Werkstatt

- *Konfliktlösung Denkmalschutz (Reihenfolge): Denkmalgutachten/Pflegeplan, Denkmalpflegerische Zielstellung von allen unterzeichnet, Aufnahme in Kooperationsverfahren, unabhängiges Moderationsverfahren Denkmalschutz, Unterstützung des Denkmalschutzes, finanziell, personell u. a. für Öffentlichkeitsarbeit*

¹²³ verschiedene Papiere und Protokolle der AGs

¹²⁴ ZebraLog, April 2019, Aufsuchende Beteiligung

¹²⁵ Initiative Denkmal-Dragoner-Areal, 2018

Studie zum baukulturellen Erbe¹²⁶

Die Bewahrung des Stadtgrundrisses stellt ein primäres Ziel dar.

Eine Herausforderung wird sicherlich die Verbindung der Nutzungen und Menschen im Gebiet, unter der Wahrung der Erkennbarkeit der historischen Spuren und Grenzen sein. Von der Erlebbarkeit des Geschichtsortes können alle profitieren.

Baukultur geht im Dragonerareal über die als Einzeldenkmale unter Schutz stehenden Gebäude hinaus. Das führt nicht zwingend zum Erhalt dieser Gebäude, der Erhalt kann aber - wenn die richtige Nutzung gefunden wird - eine bedenkenswerte Option sein. Lassen sich passende Nutzungen für das jeweilige Gebäude finden, trägt das zur Minimierung von Eingriffen in die Bausubstanz bei. So kann das baukulturelle Erbe und die Besonderheit des Ortes bewahrt bleiben.

Schlüssig begründet sind auch radikale Eingriffe und Formveränderungen an bestehenden Gebäuden eine Möglichkeit des Umgangs mit neuen Anforderungen.

Eine schwierige Aufgabe wird es sein, im Zuge des städtebaulichen Werkstattverfahrens die richtige Form zu finden. Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand kann den Beteiligten jedoch auch größere Spielräume eröffnen.

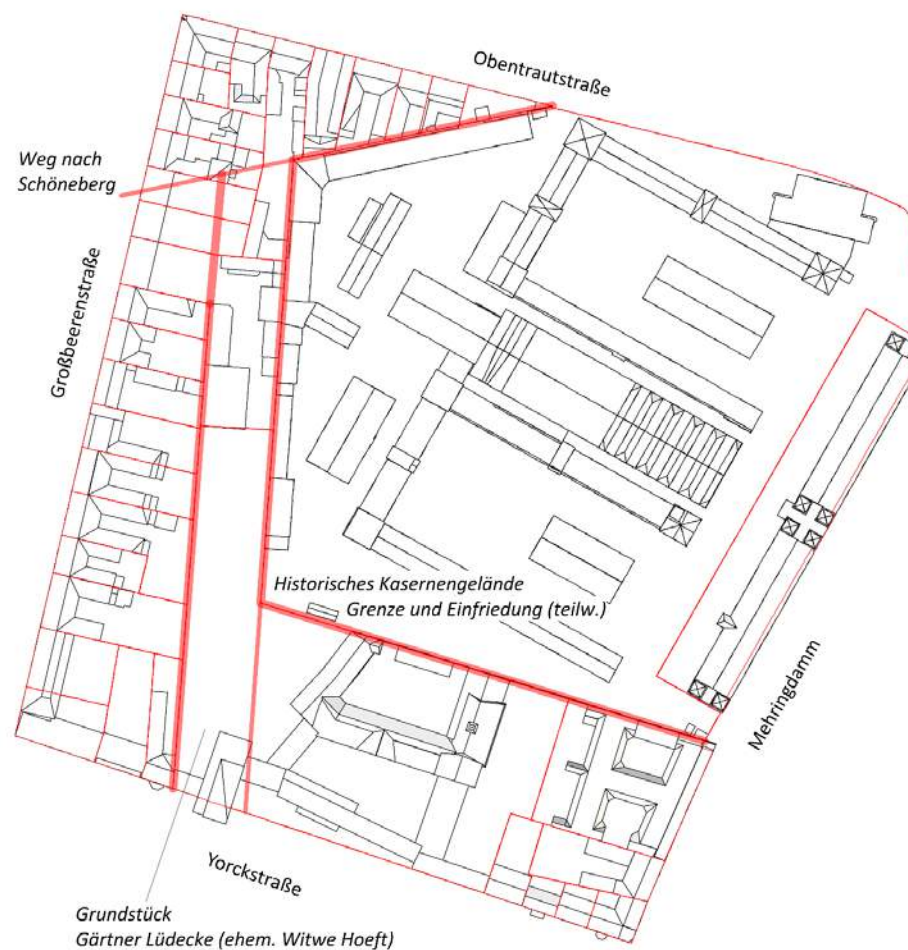


Abb. 70: Abb.: Studie zum baukulturellen Erbe, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 102

126 Vgl. BSQB, SDARC, 2018, S. 11ff

5. Zusammenspiel

Das Dragonerareal soll ein urbanes und nutzungsdurchmisches Quartier werden. Die Betrachtung der Nutzungsbausteine zeigt, dass zahlreiche Nutzungsaspekte und deren Anforderungen Platz finden müssen. Dazu wurden in der ersten Werkstatt des BNA-Prozesses stärker miteinander in Zusammenhang stehende (integrierte) Denkansätze und Arbeitsweisen entwickelt.

In der Bestimmung möglicher Konflikte zwischen den Nutzungsbausteinen wurden über die Bedarfe und Anforderungen auch Bedürfnisse geschärft, die in der Entwicklung des Areals berücksichtigt werden sollten.

5.1 Zusammenspiel der Nutzungen¹²⁷

In der ersten Werkstatt wurden unterschiedliche Nutzungsbausteine, die mögliche Nutzungskonkurrenz aufweisen könnten, in möglicher Abhängigkeit stehen oder sich gegenseitig befruchten und unterstützen könnten, gemeinsam diskutiert und Erfahrungen dazu gesammelt. Das folgende Kapitel beschreibt die Ergebnisse aus der intensiven Workshop-Arbeit zu den jeweiligen Themen.

5.1.1 Wohnen und Gewerbe

Aktuelle Konflikte

Die Nähe des lauten Gewerbes zum Wohnen hat Konfliktpotential, das wird aktuell in Verbindung mit den

Autowerkstätten genannt. Um diesem vorzubeugen, ist eine direkte Nachbarschaft dieser Nutzungen jedenfalls zu vermeiden. Explizit wurde jedoch hier genannt, dass der Konflikt derzeit bspw. für das Marmorwerk nicht präsent ist, da die Werkstatt bei lauten Tätigkeiten darauf achtet, die Türen geschlossen zu halten. Das zeigt, dass einige Konflikte durch achtsames Verhalten eingedämmt werden können.

Andererseits sind Aspekte des Planungsrechts zu beachten, das bestimmtes Gewerbe – unabhängig vom tatsächlichen Störungsgrad – als nicht wohnverträglich einstuft.

Der reguläre Betrieb des Club Gretchens ist laut Aussagen der Betreiber durch die „gefangene“ Hofsituation praktisch unproblematisch. Das Schallschutzkonzept¹²⁸ konstatiert jedoch, dass auch die Schallabstrahlung über Außenbauteile (Fenster, Türen und Tore) problematisch ist. Häufig angesprochen wurde das Konfliktpotenzial, das durch Besucher*innen erzeugt wird, die sich nach Konzerten vor dem Club aufhalten, wodurch oftmals ein hoher Lärmpegel entsteht. Dies muss für künftige benachbarte Nutzungen mitgedacht werden. Wichtig ist, den Eingangsbereich/Vorplatz des Clubs vorbeugend baulich abzusichern. Es wurde eine Außenlounge angeregt, die als geschützter Außenraum gestaltet werden könnte.

Als aktueller Konflikt wurde auch die Verdrängung sozialer Träger im Umfeld genannt und angeregt, dies in der

weiteren Entwicklung mitzudenken und mögliche Synergien zu nutzen.

Was tun mit dem störenden, lauten Gewerbe?

Störendes Gewerbe, insbesondere der Gewerbebestand, muss so untergebracht werden, dass die Situation von Beginn an keine Störung für das Wohnen darstellt. Fest steht, Autowerkstätten können nicht innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht werden! Es zeigt sich, dass sich die Situierung eines gewerblichen Schwerpunktes im Norden des Areals gut eignet, um dort störendes Gewerbe unterzubringen.

Auf dem Dragonerareal soll es keine Trennung von Wohnen und Gewerbe, keine Abschottung, sondern fließende Übergänge geben. Dafür braucht es eine Zonierung von lautem Gewerbe und eine Mischung von „stadtnotwendigem“ Gewerbe nach der Idee der „Kreuzberger Mischung“. Jedoch muss das Gewerbe zum Wohnen hin leiser und emissionsärmer werden. Diese Anforderung muss im Gewerbekonzept erörtert werden. Vertreter*innen des Umweltamtes sehen sich hier auch in der Aufgabe „die Dinge voreinander zu schützen“. Die Übergänge können sich in fließenden Verbindungen räumlich äußern, was jedoch schwierig im Bestand zu integrieren sein wird.

Wichtig ist, die Situation nicht nur seitens des Gewerbes zu betrachten, sondern auch die Perspektive des Wohnens einzunehmen.

Zudem muss abgeklärt werden, inwiefern die

¹²⁷ 1. BNA-Werkstatt, 11. April 2019, Abendveranstaltung, gilt auch für alle Unterkapitel von 5.1

¹²⁸ Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal, Möhler & Partner, August 2018

Gewerbebetriebe untereinander verträglich angeordnet werden können!

Viele Varianten für die Trennung/Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe!

Ein abgesenkter Gewerbehof könnte - durch die verschiedenen Ebenen für Autos und Fußgänger*innen - Konfliktpunkte entschärfen. Ob sich das jedoch mit dem Denkmalschutz vereinbaren lässt, ist frühzeitig abzuklären! Lautes, emissionsreiches Gewerbe ist baulich abzugrenzen. Ein solcher baulicher Schallschutzriegel wird zwischen dem Wohnen und dem lauten Gewerbe notwendig sein. Hierfür sind Architekt*innen mit Erfahrung in Bauen im Bestand einzubeziehen.

Es muss eine konzeptionelle Unterscheidung von industriellem Gewerbe und städtischem Gewerbe gemacht werden. So kann wohnverträgliches Gewerbe mit dem Wohnen kombiniert/verknüpft und in die Wohngebäude integriert werden.

Für den südlichen Bereich des Areals wird ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO als belebtes Stadtquartier angedacht.

Es können Pufferzonen eingeplant werden, die mit notwendigen, emissionsarmen Nutzungen, z. B. Lagerflächen, gefüllt werden. Angestrebt wird eine Identifikation mit Gewerbetreibenden und Kooperationen, um eine Wertschätzung aller Beteiligten zu erzeugen.

Welche Herausforderungen sind vielleicht Potentiale?

Der Denkmalschutz ist nicht die höchste Schutzkategorie. Daher ist eine Überbauung des Bestandes zwar möglich, jedoch ggf. mit einem konstruktiven Aufwand verbunden. Der Bestand schränkt zwar ein, kann aber auch Ideen vorbringen! Was bietet die Struktur an? Historische Durchwegungen am Areal können neu gedacht werden. Außerdem kann man auch das Potential von Kellerräumen mit einbeziehen.

Auch der heutige Bestand wurde stetig weiterentwickelt und -gebaut. Man kann also sagen, das Hinzufügen und Anpassen gehört zur Geschichte des Dragonerareals.

Teils wird das Umsiedeln von Gewerbe auf dem Gelände sehr schwierig sein, da untragbare Kosten entstehen könnten. Hier müssen gemeinsame Lösungen in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erarbeitet werden. Dazu wurde als Beispiel der Abschluss von Selbstausbaumietverträgen genannt.

Wir müssen die Schere aus dem Kopf bekommen und alle Varianten einmal durchspielen. Man muss groß denken!¹²⁹

129 Stimme aus der 1. Werkstatt, April 2019

5.1.2 Wohnen mit ...

Was kann gemeinschaftliches Wohnen bedeuten?

Gemeinschaftliches Wohnen reicht von relativ privaten, geschossweise zugeordneten Gemeinschaftsflächen bis hin zu Räumen, die in die Öffentlichkeit spielen und auch öffentlich genutzt werden können.

Der Sharing-Gedanke sollte auf allen Ebenen mitgedacht werden: von der geteilten Bohrmaschine über das geteilte Lastenrad zur geteilten Werkstatt – denn das Sharing-Prinzip ist gemeinschaftsbildend!

Als Beispiel wird die Idee einer offenen Werkstatt angeführt, die in Eigenverwaltung und zugleich von der Kommune unterstützt für geringe Beiträge von einer Hausgemeinschaft genutzt werden kann. Auch eine Gated Community kann gemeinschaftlich sein, entspricht aber nicht den Zielsetzungen für die Entwicklung des Dragonerareals.

Vertikale Mischung!

Während die oberen Geschosse private Wohnungen und ggf. innerhalb der Hausgemeinschaft geteilte Flächen beinhaltet, bieten die Erdgeschosse Raum für Gemeinschaftsflächen (offene Räume) für Kleinstgewerbe und für Kulturflächen. Auch eine Verflechtung mit dem öffentlichen Raum und den Freiflächen ist mitzudenken.

Bauliche Flexibilität für offene Strukturen

Eine offene Skelettttragstruktur kann verschiedenste Nutzungen ermöglichen, Umbauten sind flexibler planbar

und einfacher realisierbar. Besonderes Augenmerk muss dabei auf eine geschickte Positionierung der Versorgungsleitungen gerichtet werden. Es erhöhen sich jedoch die Baukosten durch höhere Spannweiten und den damit verbundenen konstruktiven Aufwand. Aus diesem Grund muss gut abgewogen werden, wieviel Flexibilität sinnvoll und finanzierbar ist.

Wie setzt man solche Lösungen um?

Bestehende Strukturen sollen ausgebaut werden. Vorhandene Einrichtungen wie der Kiezraum und die Plan- garage sind Saatkörner für das künftige Quartier! Daraus entwickelten sich Fragen für den Umgang und die weitere Entwicklung: Wie können diese Saatkörner wachsen? Gibt es die Möglichkeit, größer zu werden und sich weiter zu entwickeln?

Soziale Träger z. B. für betreutes Wohnen

Hierzu stellen sich folgende Fragen:

- Können Gemeinschaftsflächen auch für die Nachbarschaft nutzbar gemacht werden?
- Braucht es neue Träger auf dem Areal?
- Können wir das selber machen und einen Träger gründen?
- Wieviel Professionalität ist nötig? Wieviel Offenheit ist möglich?

Wie kann es finanziert werden?

Durch Querfinanzierung könnten Gewerbenutzungen die Bereiche Kunst und Kultur teilweise mitfinanzieren. Kommerzielle und offene Werkstätten können die gleichen

Werkzeuge nutzen. Als Beispiel wurde angeführt: freie Vermietung plus Hilfestellung für private Handwerker*innen in einer kommerziellen Werkstatt.

Potenzial von Zwischennutzungen

Bis zur Baufertigstellung können Strukturen entstehen, die für den regulären Betrieb der Gemeinschaftsflächen vorbereitet sind. Erstrebenswert ist, dass zum Zeitpunkt des Einzugs gegebenenfalls bereits eine aktive Nutzerschaft da ist und zur offiziellen Fertigstellung schon Strukturen/Mechanismen/Einrichtungen/Träger vorhanden und etabliert sind! Fehler konnten schon gemacht werden und Erfahrungen geben Aufschluss darüber, welche Nutzungen funktionieren.

Es soll ein eigener Träger entstehen und kein bereits agierender Träger mit der Verwaltung betraut werden. Dieser Träger muss bereits jetzt Aufgaben, Räume und Verantwortung erhalten, damit er an diesen Aufgaben wachsen kann - Stichwort WABENkonzept!

Wir müssen das als gemeinsamen, lernenden Prozess für die weitere Planung begreifen!¹³⁰

130 Stimme aus der 1. Werkstatt, April 2019

5.1.3 Gewerbe mit ...

Kultur und Gewerbe sind Begriffe, die erst geklärt werden müssen. Was ist auf dem Areal damit gemeint?

Gewerbe

- Kommerzielles Gewerbe
- Produzierendes Gewerbe
- Handwerkliches Gewerbe
- Gewerbliche Kultur (z. B. Club Gretchen) - Gastronomie
- Handelndes Gewerbe

Kultur

- Gemeinwohlcultur
- Kommerzielle Kunst und Kultur, z. B. freie Künstler*innen, Kreativwirtschaft
- Nichtkommerzielle Kunst und Kultur können mit sozialer Infrastruktur verwoben sein - wie Kulturhäuser
- Lern- und Geschichtsort! - als Ort der Bildung
- Geschichte des Ortes als Kulturgut und Wissensquelle mit einbeziehen - offene Werkstätten als Bildungsorte
- Für Jugendliche
- Für Anwohner*innen
- Für Künstler*innen
- betrieben durch soziokulturelle Akteur*innen

Erwartungen klären!

- Wieviel Grün wird auf dem Areal erwartet?
- Wie viele räumliche Erwartungen überschneiden sich?
- Inwiefern soll das Rathaus mitgedacht werden?
- Sind nutzungs offene Räume für Gemeinschaft und Rathaus denkbar?

Die Erkenntnis war, dass sich in vielen Bereichen das Konzept der GemeinwohlWABEN bereits damit beschäftigt.

Es ist eine hohe Nutzungsmischung auch zwischen lauten und leisen Nutzungen gefragt. Auch vertikale Mischungen kann es geben sowie Kombinationen von kleinen Räumen und großen Gemeinschaftsräumen. Entscheidend dabei ist auch immer die zeitliche Mischung, welche ein neues Zusammenspiel der Nutzungen fördern kann. Dadurch stehen den Nutzer*innen mehr Räume zur Verfügung, als wenn jeder jeweils eine Räumlichkeit alleine nutzt.

Beispiele für Synergien hierfür sind bspw.:

- Kantine und Ausstellungsraum
- Gastronomie und Nachbarschaftstreffpunkt
- Kita und Räume für Senioren

Ausbildung gibt es schon am Areal - das Weiterdenken!

Bildung ist auf dem Areal schon vorhanden und findet nicht nur in den Schulen statt, es gibt Ausbildungsplätze und ein Lernort zur Vermittlung der Kulturgeschichte wird von Akteur*innen bereits konzipiert. Kitas sind in das Quartier zu integrieren.

Sichere Räume für alle!

Inklusive und barrierefreie Räume für Menschen mit Unterstützungsbedarf sind zu entwickeln. Es zählen Inklusion und Diversität. Es soll eine sichere Umgebung für Menschen sein, die Unterstützung benötigen. Eine Entwicklung des Quartiers in allen Facetten der Barrierefreiheit ist zu berücksichtigen.

Konflikte (im bestehenden Gewerbe) sind vorhanden, die einbezogen und zu Ende gedacht werden müssen!

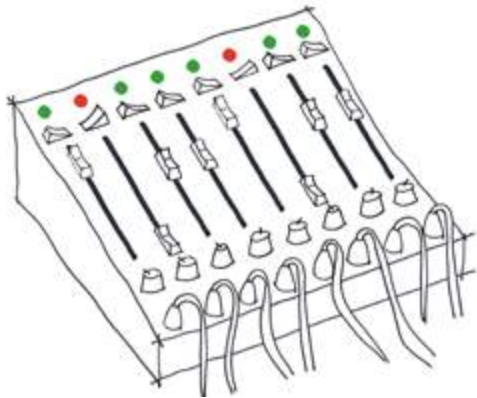
Die Konfliktpunkte, die bereits derzeit das Problem des Lärms, Energieverbrauchs und der Versiegelung verursachen, gilt es in der weiteren Planung frühzeitig mitzudenken und gute Lösungen zu finden.

**Wenn Nutzungen
 miteinander Räume
 teilen, haben alle
 am Ende mehr zur
 Verfügung, als wenn
 alles nur alleine
 genutzt wird!¹³¹**

131 Stimme aus der 1. Werkstatt, April 2019

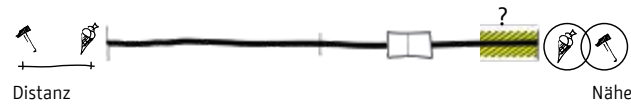
5.2 Die Reglereinstellungen¹³²

In der ersten Werkstatt erfolgte eine Annäherung an Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers. Dabei wurde ermittelt, wie einzelne Nutzungsbausteine im Areal zusammen funktionieren können. Zu einzelnen Bausteinen wurden konkrete Rahmenbedingungen festgelegt. Es wurde aber auch klar, dass es Spielräume in der Entwicklung gibt und Nutzungen je nach Ausgestaltung des Quartiercharakters in mehr oder weniger Abhängigkeit oder Konkurrenz stehen. In der ersten Werkstatt wurde dafür das Bild eines Mischpults entwickelt. Wie bei einem Rockkonzert sind dabei unterschiedliche (Regler-)Einstellungen für verschiedene Instrumente möglich. Der Sound des Quartiers ändert sich. Diese Reglereinstellungen haben sich aus konkreten Vorstellungen, Lösungsansätzen, Bedenken und weiteren themengebundenen Aspekten entwickelt.



132 1. BNA-Werkstatt, 12. April 2019, Inhalte aus Realitäts-Check und Abschlusspräsentation, gilt auch für

Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe



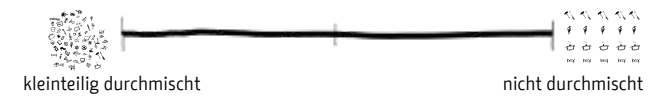
Um abschätzen zu können, welche Distanzen es braucht, sind vor der Planung die zu erwartenden Emissionen der gewerblichen Nutzungen (Lärm, Geruch usw.) zu eruieren.

Bei potenziellen Lösungswegen ist die Gleichzeitigkeit der Nutzungen als Aspekt mitzubedenken. Eine zeitliche Trennung von Nutzungen könnte ein möglicher Lösungsansatz sein. Beispielsweise stehen eine Kita und ein Nachtclub, trotz ganz unterschiedlicher Nutzung und Nutzer*innen-gruppe, nicht in einem zeitlichen Konflikt, da die jeweiligen Nutzungen zu anderen Tageszeiten stattfinden. Auf diese Weise betrachtet kann es (durch zeitliche Trennung) zu räumlichen Verschränkungen kommen.

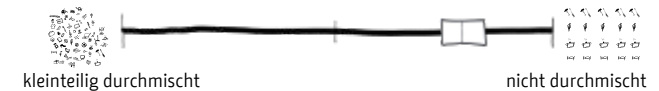
Es gibt Schutzbedürfnisse und (rechtliche) Schutzansprüche von Nutzungen, die beachtet werden müssen. Es sollten keine Konflikte durch Einbringen weiterer empfindlicher Nutzungen verschärft werden (z. B. Betriebswohnungen, wie Wohnen im Bereich von Gewerbe ist problematisch).

Es gilt die Nähe- und Distanzverhältnisse weiter zu schärfen, durch eine Art „Familienaufstellung“: Welche Nutzungen brauchen welche Beziehungen und welche Abstände zueinander?

Die Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung



Eine Erkenntnis war, dass es verschiedene Arten von Gewerbe mit verschiedenen Anforderungen gibt. Grob kann man diese in wohnverträgliches und wohnunverträgliches Gewerbe unterscheiden. Das bestehende Gewerbe ist eher dem wohnunverträglichen Bereich zuzuordnen. Das zeigt, dass eine Aufteilung in verschiedene Zonen mit verschiedenen Reglern sinnvoll ist.



In Hinblick auf wohnunverträgliches Gewerbe können durch (städte-) bauliche und technische Lösungen bessere Verträglichkeiten (z. B. „Tiefgarten“ für Autowerkstätten, eine Art „Werkstattregal“ mit abschirmender Hülle) erzielt werden. Lösungen mit hohem technischem Aufwand oder Flächenbedarf stehen dem kostengünstig zu haltenden bestehenden Gewerbestandort entgegen.

Ein wesentlicher Aspekt ist auch die Mobilität, die sich künftig wandeln wird (Art der Fortbewegung, Bedeutung des motorisierten Verkehrs). Wird es dann noch, in der selben Art und im gleichen Umfang wie heute, die lauten Autowerkstätten geben? Was und wie kann man das Thema miteinbeziehen, um sich die Zukunft nicht zu

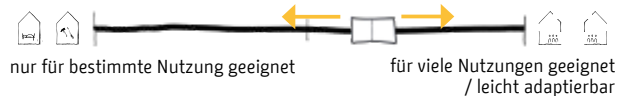
„verbauen“?



Ebenso gibt es auch Gewerbe/Gemeinschafts- und sonstige Nutzungen, die mit den verschiedenen Arten von Wohnen und infolgedessen mit den unterschiedlichen Anforderungen an Wohnen, verträglich sind (z. B. Blumen-geschäft, Friseur etc.). Ziel ist ein urbanes Wohnen - Klein-teiligkeit und Lebendigkeit sollen eine gute, dynamische Nachbarschaft fördern. Hierfür bietet sich eine vertikale Trennung von Gewerbe und Wohnen an (Wohnen in den Obergeschossen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss). Gemeinschaftsnutzungen könnten auch in mehreren Geschossen durchmisch werden.

Wie introvertiert oder extrovertiert ist die Beziehung des Wohnens zum öffentlichen, lebendigen Quartier? Welche Bedürfnisse (z. B. Sicherheit, Zugänglichkeit, Mehrfach-nutzungen, etc.) gibt es dabei?

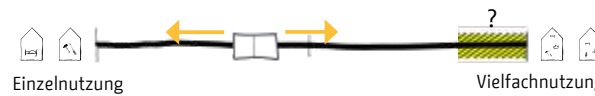
Bauliche Anpassungsfähigkeit



In Hinblick auf sich ändernde Nutzungsbedarfe und Nachfragen in der Zukunft ist die Wandlungsfähigkeit der Bausubstanz wünschenswert. Der Fokus liegt dabei auf

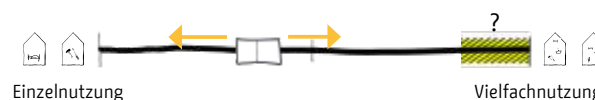
Tragkonstruktion (Stützenraster oder tragende Wände), Haustechnik, Leitungsführung, Raumhöhen (Wohnen kommt mit einer niedrigeren Raumhöhe aus, als andere Nutzungen) usw. Wo und in welchem Ausmaß das sinnvoll ist, ist zu eruieren, denn ein hoher Grad an Flexibilität bedeutet meist auch höhere Investitionskosten. Zukunftsfähigkeit bedeutet, die Gebäude länger gut nutzen zu können, als wir jetzt in die Zukunft sehen können.

Mehrfachnutzung



Nutzungsbedarfe sind hoch, Flächen sind knapp. Daher ist es notwendig, Möglichkeiten für Mehrfachnutzung für Räume und Freiflächen auszuloten und zu nutzen. Das heißt, Anforderungen und Grenzen schärfen und je Einzelfall für das städtebauliche Werkstattverfahren prüfen. Wo sind Synergien möglich, wo nicht?

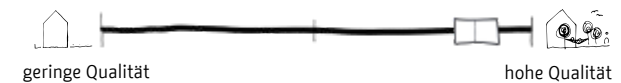
Von der zeitlichen Nutzung her nicht ausgeschöpfte Räume sowie Flächen öffentlicher und sozialer Infrastrukturen sind hier miteinzubeziehen. Ein Beispiel von Mehrfachnutzung sind Aufenthaltsflächen auf dem Dach, die z. B. für urban farming genutzt werden können.



Best practice Beispiele können hilfreich beim Planen von Mehrfachnutzungen sein.

Es muss sichergestellt werden, dass Mehrfachnutzung von Flächen nicht zur Reduzierung der generell verfügbaren (Frei-)flächen führt. Denn das Ziel ist, mehr Nutzungsmöglichkeiten in Summe durch Synergienutzungen zu haben. Das bedeutet, es sind realistische Bedarfe abzubilden.

Qualität der Grün- und Freiflächen



Der Freiraum und die Bebauung müssen zusammen gedacht und auch mit gleicher Wertigkeit entwickelt werden. Freiräume sollen keine Restflächen sein. Entscheidend ist nicht die Menge an Grün- und Freiflächen, sondern die Qualität, die u. a. folgendes leisten können muss:

- Defizit an wohnungsnahen Grünflächen ausgleichen
- Klimaanpassung unterstützen (Beschattung, Vermeidung von Hitzeinseln, Mikroklima u.s.w.)
- Weitere ökologische Aspekte (Artenvielfalt u.w.)
- In die Vertikale denken (Dachflächen, Fassadenbegrünung)
- Aufenthaltsqualität für verschiedene Nutzer*innen und ihre Nutzungsansprüche

Verkehrswende

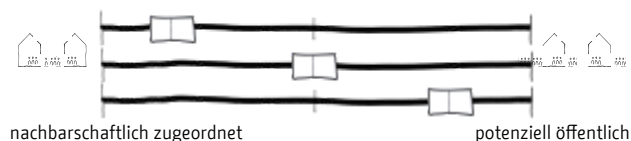


Das Thema Verkehr erfordert eine integrierte Sichtweise in einem größeren Kontext. Konkret bedeutet das ein räumliches Denken über die „Grenzen“ des Quartiers hinaus, wie die Kreuzung Mehringdamm, der Standort der Zentral- und Landesbibliothek usw.

Die Stellplatzpraxis von Finanzamt und Rathaus muss neu gedacht werden. Es soll keine Stellplätze für Wohnen, außer die notwendigen für Mobilitätsbeeinträchtigte geben. Generell darf bei alledem die Barrierefreiheit nicht missachtet werden. Klar ist, dass Zufahrten für Anlieferung, Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten sind.

Den Fahrradstellplätzen (Ziel sollten zwei je Wohnung sein) sollen in Folge mehr Bedeutung zukommen. Auch soll es alternativ Sharing-Angebote und Mobilitätsstationen für das Quartier (Lastenräder, Werkstatt, Mobilitäts-pool) geben. Das kann auch eine Entwicklungschance für das bestehende Gewerbe sein.

Gemeinschaftsflächen - Charakter



Gemeinwesen braucht Gemeinwohrräume und bringt durch höhere soziale Vernetzung Sicherheit im öffentlichen Raum.

Gemeinschaftsflächen sind Flächen,

- die Raum für nachbarschaftliches Miteinander, für eine Gemeinschaft, für Initialnutzungen, die auch ins Quartier ausstrahlen, ermöglichen.
- die von den Menschen im Dragonerareal bespielt und verwaltet werden sollen.
- denen nicht unbedingt eine Mieteinnahme gegenübersteht.

Gemeinschaftsflächen - Verwaltung

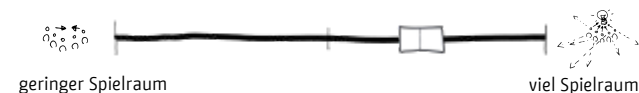


Wichtig ist, das Potential und Engagement der Menschen, die sich einbringen wollen, zu nutzen. Gleichzeitig sollen eine Offenheit und Neutralität der Verwaltung sichergestellt werden, so dass niemand von der Teilhabe ausgeschlossen wird (Bsp. Nachbarschaftshaus am Urban). Dies benötigt eine Organisation und Professionalität der Bespielung und der Verwaltung. Es braucht eine Anfangseinstellung, die wachsen können soll (von laienhaft zu professionell).

Sind die Strukturen nutzungs offen, vergrößert das den Spielraum des Ausprobierens. Der Kiezraum ist die Nagelprobe - wie gelingt die selbstverwaltete offene Bespielung?

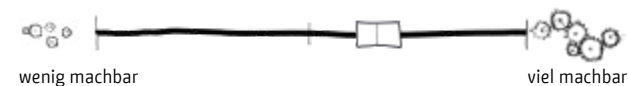
Auch hier kann man von Best practice Projekten lernen und ausloten, was gut funktioniert.

Gemeinschaftsflächen - Spielraum



Die Professionalität in der Selbstverwaltung kann nur gelernt werden, wenn es einen Spielraum dafür gibt. Im Ausprobieren von Initialnutzungen können auch Erfahrungen für das weitere Planen mitgenommen werden. Initialnutzungen können Saatkörner für die Entwicklung des Areals und seine Nutzungsmischung sein. Der Start ist hierbei mit Kiezraum und Plangarage schon erfolgt. Es stellt sich die Frage, welche Quantität wünschenswert ist und welche Anforderungen diese Flächen haben?

Gemeinschaftsflächen - Finanzierung



Für die Entwicklung von Finanzierungsmodellen können wieder Best practice Beispiele herangezogen und parallel die eigenen Strukturen auf die Machbarkeit hin geprüft werden. Querfinanzierung, Crowdfunding, Anschubfinanzierung, Zusatzfinanzierung könnten mögliche Modelle sein. Mit gezielter finanzieller Förderung kann die Nutzungsmischung gesteuert werden.

5.3 Raumnutzung¹³³

Im Norden

Im Norden des Dragonerareals sollen das laute Gewerbe, Handwerksbetriebe und der Club (Gretchen) angesiedelt werden bzw. dort angesiedelt bleiben.

Durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben von anderen Standorten des Dragonerareals an diesen Standort werden erst die Voraussetzungen geschaffen, damit andere als gewerbliche Nutzungen im Dragonerareal Platz finden können. Mögliche andere Standorte für eine Konzentration der gewerblichen Nutzung wurden untersucht, der Standort im Norden hat sich dabei als der günstigste herausgestellt, allerdings bestehen auch hier anspruchsvolle Anforderungen, einen zukunftsfähigen und leistbaren Gewerbebestandort im Nutzungskontext des gesamten Stadtquartiers zu entwickeln.

Wohnen

Das Wohnen unterteilt sich in exponiertes und introvertiertes Wohnen. Es soll Sonderwohnformen und Gemeinschaftsflächen geben. Unter Gemeinschaftsnutzungen wird das Teilen von Räumen bzw. Gebäuden verstanden: Waben (Konzept der Gemeinwohlwaben der AG Kunst und Kultur) sollen sich als selbstorganisierte Strukturen in anderen Gebäuden wiederfinden.

Gemeinschaftsflächen

Waben sollen im Rathaus und an vielen weiteren Orten

auf dem gesamten Areal verteilt sein. Werkstätten und Veranstaltungen sollen sich Räumlichkeiten teilen können. Es soll ein Lern- und Geschichtsort entstehen, der die Kulturgeschichte am bzw. des Dragonerareals vermittelt.

Jugendfreizeiteinrichtung (JFE)

Wenn sich Funktionen bündeln, kommt es oft zu Konflikten. Ist ein Club hingegen eher „allein“ situiert, ist er aufgrund der geringeren Lärmemission (durch bspw. Gäste) weniger problematisch. Daher sollten der Club Gretchen und die JFE auf dem Gebiet getrennt voneinander platziert sein.

Im Sinne der Integration kann eine Synergie der JFE zum Wohnen für Geflüchtete angedacht werden. Außerdem bietet sich eine Verbindung der JFE zu Ausbildungseinrichtungen und dem Gewerbe an. Auch zwischen JFE und Kita, die beide sichtbar zum öffentlichen Raum sein sollen, sowie zwischen JFE und Kiezraum wären Synergien sinnvoll. Möglicherweise erlaubt die JFE eine Mehrfachnutzung.

Kita

Für die Kita sind ca. 100 Betreuungsplätze vorgesehen, die sich auf ein oder zwei Standorte, mit je ca. 30-40 Plätzen, aufteilen könnten. Eine Anordnung der Kita auf dem Dach ist nicht sehr attraktiv, da die Freiflächen am Boden im Gegensatz zu solchen auf dem Dach andere Qualitäten aufweisen. Ebenso ist hier die Fluchtwegplanung zu beachten. Zudem steht zur Diskussion, ob sich eine Kita über zwei Etagen erstrecken könnte. Wäre eine Kita mit einer Aufstockung auf den Bestand denkbar? Was

dagegen spricht, ist die Vorstellung, dass die Kinder Teil des öffentlichen Lebens und daher (im öffentlichen Raum) sichtbar sein sollen. Eine selbstorganisierte Kita wird nicht ausgeschlossen.

Rathaus

Das Rathaus sollte sich zum Zweck des Gemeinwohls öffnen, denn das Gebäude hat großes Potenzial an offenen Räumen und Gemeinschaftsflächen. Daraus ergaben sich weitere Fragen:

- Kann der Raumbedarf durch Aufstockung/Dachgeschossaufbau gedeckt werden?
- Könnte eine Verdichtung innerhalb des Gebäudes den erweiterten Raumbedarf decken?
- Wäre eine Rathuserweiterung nördlich, nordwestlich oder östlich des Rathauses möglich?
- Ist eine Rathuserweiterung am nordöstlichen Grundstück denkbar?

Finanzamt

Das Gewerbe am nordöstlichen Grundstück, angrenzend an das Finanzamt, hat eine gute Publikumswirkung – oder könnte es zukünftig haben. Der Bereich hinter dem Finanzamt birgt Potenziale für Gebäude oder Freiflächen. Hier blieben folgende Fragen offen, die es zu klären gilt:

- Könnte eine Verdichtung innerhalb des Gebäudes den erweiterten Raumbedarf decken?
- Ist eine Finanzamtserweiterung am nordöstlichen Grundstück denkbar?

133 2. BNA-Werkstatt, 16. Mai 2019, Abendveranstaltung

- Würde eine Finanzamtserweiterung zu Lasten der Wohnungen gehen?
- Würde eine Finanzamtserweiterung zu Lasten anderer Nutzungen gehen?

Freiräume

Der Bereich zwischen alter und neuer Reithalle, Werkstatt und Tischlerei wird von vielen als „Dorfplatz“ bezeichnet. Er lässt sich als geschlossen, ruhig und als Ort mit Atmosphäre beschreiben.

Nördlich zwischen Gretchen und LPG gibt es eine Freifläche, die für Gastronomie (nicht nachts) genutzt werden könnte.

Im Bereich der bestehenden Halle im Zentrum des Areals könnte ein zentraler Platz entstehen. Zur Diskussion steht, was mit der Dachkonstruktion der Halle passieren soll. Das Gerüst könnte eine überdachte Platznutzung ermöglichen. Hier wird es eine gute Freiraumgestaltung brauchen.

Der Wald bzw. die Wildnis am westlichen Rathausgrundstück, wo sich früher ein Spielplatz befand, soll nicht nur als exklusive Fläche von bspw. einer Kita genutzt werden können.

5.4 Raumbildung¹³⁴

Was tun mit dem störenden, lauten Gewerbe?

Der primäre Konflikt vom Gewerbe zu den anderen Nutzungen ist das Thema Schall und Lärm. Hierzu gab es einige Lösungsvorschläge. Puffer als Schallschutz zum Gewerbe sollen miteingeplant werden. So könnten zum Beispiel Proberäume als „Raum im Raum“ konzipiert und Lager als Puffer geplant werden. Das störende Gewerbe könnte man „im Block“ abschotten. Die Überdachung des Gewerbehofes ist aus Denkmalsicht problematisch, da sich dadurch der Charakter verändern würde. Außerdem ist zu hinterfragen, wie es sich für die Nutzer*innen anfühlt, wenn das „nach Draußen gehen können“ fehlt. Selbst eine gut funktionierende Lüftung ist nicht das gleiche, wie sich tatsächlich im Freiraum aufzuhalten. Eine Überbauung des Bestandes ist technisch zwar schwierig, aber optisch vorstellbar.

Wie kann der Schallschutz beim Club Gretchen aussehen? Könnte eine Maßnahme sein, dass die Fenster der angrenzenden Wohnungen gar nicht erst offenbar sind? Ist das Prinzip „Wintergarten“ als Lösungsmöglichkeit für den nachts lärmenden Bereich an der Obentrautstraße (als Anbau) eine realistische Idee?

Es gibt einen großen Raumbedarf für bestehendes (störendes, umzusiedelndes) sowie neues Gewerbe, welches möglicherweise kompakter angeordnet werden kann. Könnte man auf das Gebäude, in dem sich das Gretchen befindet,

aufbauen? Offen bleibt, ob ein Aufbau statisch überhaupt möglich und ob es seitens der Denkmalpflege denkbar ist? Es wurden jedoch auch Bedenken aufgrund ihrer Kostenintensität zu aufwendigen technischen Lösungen geäußert (Überbauung der Gebäude mit speziellen Tragkonstruktionen oder aufwendige Erschließung mit Tiefgarage).

Eine vertikale Durchmischung des Gewerbes kann ange-dacht werden - Gewerbe im Erdgeschoss, Gemeinschaft auch auf anderen Etagen. Zur Sprache kam auch die Erschließung des Gewerbes über das Untergeschoss, um die Erdgeschosssebene zu entlasten.

Das Thema An- und Ablieferung zu und von den Gewerbeflächen und die demensprechende Verkehrsplanung ist in Hinblick auf ein autoarmes Quartier nicht zu vernachlässigen.

Varianten und Vorschläge für Art und Dichte von Baulichkeiten bzw. Freiflächen

Auf der Fläche im Norden „vor“ dem Quartier (Obentrautstraße) - im Bereich zwischen LPG und Gretchen - besteht Potenzial zur Platzgestaltung oder für eine kleinvolumige Bebauung. Die nordöstliche Grundstücksecke wird ein entscheidender Punkt am Gelände sein. Dieser Bereich kann auch zur „Belüftung“ des Areals beitragen. Für den südlichen Grundstücksrand (angrenzend an das Rathaus) gibt es den Vorschlag für einen Anbau an die bestehenden Brandwände. Problematisch an dieser Stelle ist jedoch die Nordlage bzw. die Orientierung Richtung Norden, was eine schlechte Besonnung und Belichtung für die Gebäude

134 2. BNA-Werkstatt, 16. Mai 2019, Abendveranstaltung

bedeuten würde. Eine kleinteilige Bebauung im Nordwesten des Areals eignet sich für verschiedene soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen. Es wurde auch die Möglichkeit eines baulichen Hochpunktes besprochen.

Es stellt sich die Frage, ob es eine Option ist, auf der Grundstücksfläche des Bezirks zu bauen und ob man an den gegebenen Grundstücksgrenzen festhalten muss?

Der Konflikt mit dem Denkmalschutz

In den Diskussionen wurde die Frage aufgeworfen, warum der Denkmalschutz, obwohl er nur einer von mehreren fachlichen Aspekten ist, oft eine Sonderrolle erhält.

Die Betrachtungsweisen für den Denkmalschutz ergeben sich aus der Rechtsprechung und den Gesetzmäßigkeiten, sprich dem Denkmalrecht und aus wissenschaftlichen Grundlagen der Denkmalpflege. Es sei jedoch immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Es gibt keine pauschalen Lösungen in der Denkmalpflege.

Bei dichter Bebauung und Aufbauten seien die Grundsätze aus Sicht des Denkmalschutzes nicht mehr gewährleistet, denn wichtig sei es, Blickachsen zu bewahren und daher auch möglichst große Abstände zu den Bestandsgebäuden einzuhalten, um die historische Struktur (Gebäude und Raumbildung) ablesbar zu lassen.

Überbauungen des denkmalgeschützten Bestandes seien zwar technisch schwierig, jedoch optisch vorstellbar. Es wurde die Referenz einer abgestuften Bebauung/

Aufstockung (Terrassenhaus) erwähnt. Die Kopfbauten des Ensembles gäben dabei den Takt vor.

Es zeigt sich, dass der Ensembleschutz auf der einen und die angestrebte bauliche Dichte auf der anderen Seite einen Widerspruch bilden. Aufgrund dessen ist ein Hochhaus aus Sicht des Denkmalschutzes eher vorstellbar als dichte Lösungen in der Fläche, die dem Denkmal zu nahekommen.

Um weiter am Areal planen zu können, ergaben sich die Forderungen an die Kolleg*innen der Denkmalpflege, grundsätzliche Dinge und Parameter zu definieren. (Anmerkung: Denkmalpflegeplan in Bearbeitung)

Wollen wir „unser“ (Wohn-)Hochhaus?

„Mechanismen des Ausgleichs“ - Hinsichtlich des Widerspruchs von baulicher Dichte und Denkmalschutz könnte ein (Wohn-)Hochhaus als Mechanismus des Ausgleichs wirken.

Hochhäuser sollten nicht wirtschaftlich isoliert betrachtet, sondern immer mit Freiflächen gegengerechnet werden. Zu bedenken ist, dass Grund und Boden immer rarer werden. Kritische Stimmen äußerten sich gegen ein Hochhaus, da die Stadt schon sehr dicht bebaut sei.

Ein Knackpunkt beim Thema Hochhaus ist das soziale Miteinander. Dazu gibt es jedoch aus der Praxis ganz unterschiedliche Beispiele, wie mit der (sozialen) Situationen positiv umgegangen werden kann. Die „soziale Ebene“

kann beispielsweise auch etagenweise gedacht werden.

Ein Vorteil von Hochhäusern ist, dass sie mehr Fläche und damit Potenzial für Freiräume lassen und auch bessere Sichtbeziehungen und größere Abstände zum Denkmal ermöglichen.

Ein Nachteil ist die Problematik der freien Schallausbreitung entlang einer Hochhausfassade. Es wurde angemerkt, dass die Hochhausgrenze mit der Berliner Traufhöhe (7-8 Geschosse) definiert wird. Wirtschaftlich ist ein Hochhaus erst ab mindestens 15 Geschossen.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu bedenken, dass ein höheres Erdgeschoss (z. B. mit gewerblicher Nutzung) eine andere Geschosshöhe bedingt. Es kann also ein Gebäude mit 8 Geschossen bereits Hochhaus sein. Neben dem heiklen Diskurs zum sozialen Gefüge wurde ein Wohnhochhaus als kostenintensiver beschrieben.

Ein wichtiger Aspekt ist auch das „Design for all“, also das Thema Barrierefreiheit. Da ein Aufzug erst ab 6 Geschossen verpflichtend ist, sollte möglichst nicht niedriger als sechsgeschossig gebaut werden. Barrierefreiheit soll jedenfalls garantiert werden.

5.5 Nebeneinander der Nutzungen – Abhängigkeiten und Nutzungskonkurrenz

Die intensive Auseinandersetzung mit den Nutzungsbausteinen und deren Verhältnissen zueinander zeichnete folgendes Bild: Es bestehen derzeitige bzw. künftige Nutzungen am Areal, die als störender gelten, weil sie andere intensiv beeinträchtigen würden. Dies kann sich beispielsweise durch starken Lärm oder Geruch auswirken. Ebenso sind diese Nutzungen auf Grund ihrer Wirkung selbst zu schützen, da sie ansonsten z. B. Verdrängung durch „höherwertige“ Nutzungen ausgesetzt sein könnten. Auch in störungsempfindlichen Nutzungsarten, wie dem Wohnen gibt es Abstufungen hinsichtlich der Empfindlichkeit. Die Möglichkeit, Wohnbereiche zu schaffen, die nicht voll dem städtischen Leben ausgesetzt sind (eher introvertiertes Wohnen) ist hier besonders zu beachten. Ebenso stellten sich Nutzungen heraus, die sich sowohl mit dem Wohnumfeld als auch mit störendem Gewerbe gut kombinieren lassen, wie beispielsweise wohnverträgliches Gewerbe und Handel (z. B. ein Blumenladen). Ganz flexibel gestalten sich Nutzungen, die weder die empfindlichen Nutzungen, noch die störenden Nutzungen tangieren würden. Dazu zählen vor allem öffentliche Betriebe, wie Verwaltung im Rathaus oder das Finanzamt, welche weder störende Nutzungen aufweisen, noch zu Nachtzeiten sensibel sind.

Im Detail zeigt die Tabelle auf der folgenden Seite, wie sich die Nutzungsbausteine zueinander verhalten.

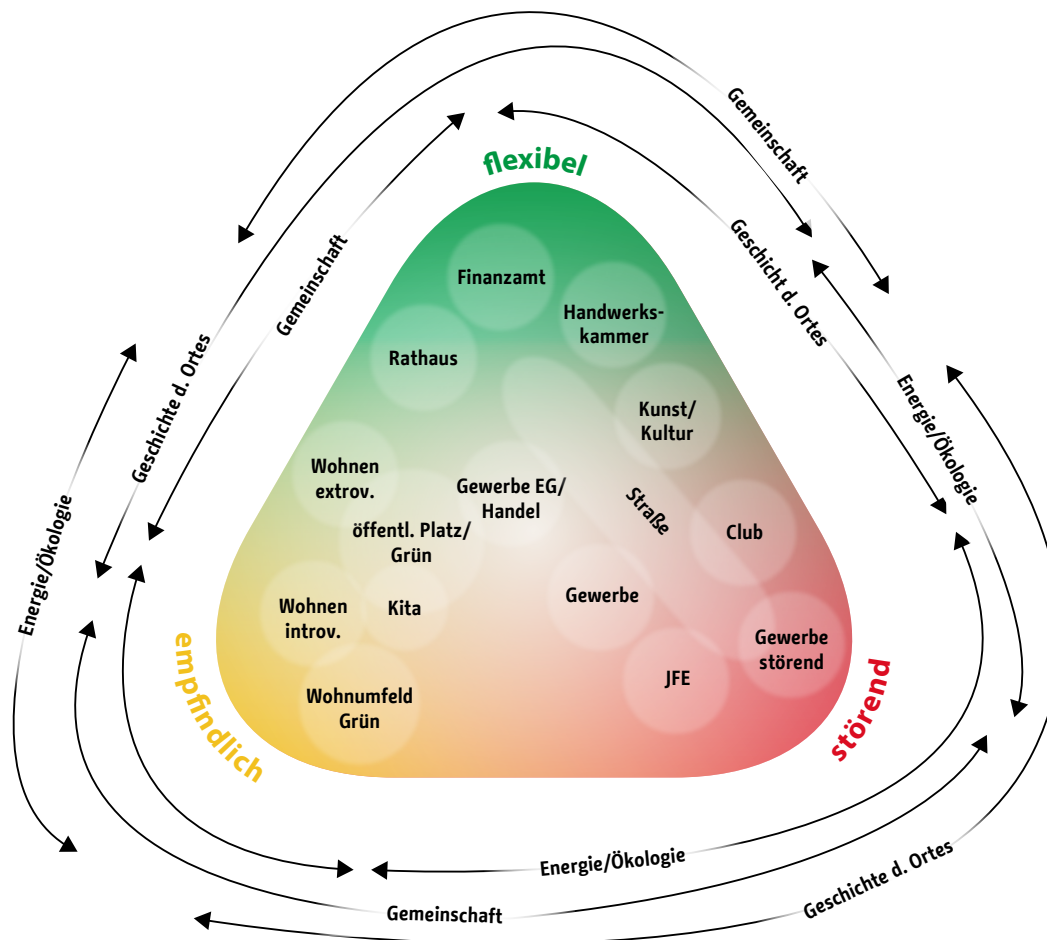


Abb. 71: Grafik Konflikte und Synergien, eigene Darstellung

Erläuterungen zur Benutzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Wie funktioniert der Nutzungsbaustein (Zeile) in Abhängigkeit von anderen Nutzungen (Spalte)?

Legende

- E Empfindlich
- S Störend
- 1 im Bearbeitungsgebiet
- 2 vorhandenes Wohnen im Umfeld
- * praktisch funktionsfähig
- ** Erschließung
- *** Konflikt
- **** sichere Zuwegung
- ***** Öffentlichkeit

● passt zusammen
○ passt unter bestimmten Bedingungen zusammen
○ Voraussetzung (Spalte), wird von Nutzungsbaustein (Zeile) benötigt
✗ passt nicht zusammen
○ passt unter bestimmten Bedingungen zusammen

Tab. 6: Abhängigkeiten der Nutzungsbausteine

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
		Wohnen introv. ^{1E}	Wohnen extrov. ^{1E}	Gewerbe EG/Handel	Gewerbe	Gewerbe störend ^S	Club ^S	Kita ^{E,S}	JFE	Kunst/Kultur	Finanzamt	Rathaus	Handwerkskamm.	öffentl. Platz/Grün	Wohnumfeld Grün	Straße ^S	Gemeinschaft	Energie/Ökologie	Geschichte d. Ortes	
4.1. Wohnen	Wohnen introv. ^{1E}	1	●	●	○	✗	✗	○	✗	○	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●
	Wohnen extrov. ^{2E}	2	●	●	○	✗	✗	●	✗	○	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●
4.2. Gewerbe	Gewerbe EG/Handel	3	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Gewerbe	4	○	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	●
	Gewerbe störend ^S	5	✗	✗	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	✗	✗	○	○	○	○
4.3. Soziale Infrastruktur	Club ^S	6	✗	✗	●	●	●	○	✗	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Kita ^{E,S}	7	○	●	●	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
4.4. Kunst und Kultur	JFE ^S	8	✗	✗	●	○	○	○	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	Kunst/Kultur	9	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
4.6. Verwaltung	Finanzamt	10	●	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Rathaus	11	●	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
	Handwerkskamm.	12	●	●	●	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
4.7. Freiraum	öffentl. Platz/Grün	13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Wohnumfeld Grün	14	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4.8. Mobilität	Straße ^S	15	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4.5. Gemeinschaft	Gemeinschaft	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4.9. Energie/Ökologie	Energie/Ökologie	17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4.10. Geschichte d. Ortes	Geschichte d. Ortes	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

In der Tabelle 6 auf der vorherigen Seite sind Abhängigkeiten der Nutzungen voneinander dargestellt. Diese können sich unterscheiden, je nachdem von welcher Seite die Tabelle gelesen wird.

Ein Beispiel:

- Einen Gewerbebetrieb (Zeile) wird eine Kindereinrichtung (Spalte) in der Nachbarschaft in der Regel nicht stören. Die Nutzung Kita ist also verträglich.
- Ob eine Kindereinrichtung (Zeile) vom Gewerbebetrieb (Spalte) in der Nachbarschaft gestört wird, kommt dagegen ganz darauf an, was es für ein Gewerbebetrieb ist. Die Nutzung Gewerbe neben einer Kita ist daher sorgfältig zu prüfen (passt unter bestimmten Bedingungen zusammen).

Zur Darstellung von Voraussetzungen (Zeile/Spalte) gibt es im Gros der Nutzungen nur wenige Abhängigkeiten. Dies ist zum Beispiel bei Kita und Wohnen der Fall: Eine Kita sollte eine Wohnnachbarschaft haben, das Wohnen benötigt eine Kita als Infrastruktur. Wohnen, Gewerbe und Kita stellen Anforderungen an Grünflächen und Platzräume, Grünflächen und Platzräume benötigen für ihre Funktionsfähigkeit und Lebendigkeit wiederum eine bestimmte Nachbarschaft aus Wohnen und Gewerbe.

Eine Sonderstellung nehmen in der Tabellendarstellung die jeweils am Rand liegenden, übergreifenden Anforderungen ein:

- Gemeinschaft
- Energie/Ökologie
- Geschichte des Ortes

Obwohl keine direkte Abhängigkeit von Nutzungsbausteinen zu diesen Kategorien besteht, sollen sie in allen Nutzungsbausteinen sowohl berücksichtigt werden als auch eine wichtige Rolle spielen. Beispielsweise ist die Handwerkskammer nicht zwingend auf „Gemeinschaft“ angewiesen, für die Entwicklung des Quartiers ist aber die Einbindung von bestehenden Funktionen in der Nachbarschaft wünschenswert und die Handwerkskammer selbst kann einen Beitrag für „Gemeinschaftliches“ im Quartier leisten.

Das gilt im übertragenen Sinn für alle Nutzungen.

6. Teilbereiche

Im Verlauf der Entwicklung der Bau- und Nutzungsanforderungen hat sich gezeigt, dass eine Gesamtbetrachtung des Bearbeitungsgebietes zwar notwendig, aber häufig zu komplex ist, um die Fragen der Entwicklung des Rathausblocks im Einzelnen klären zu können. Darum wurde für die Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten mit ihren Vor- und Nachteilen ein Teilbereichsbezogener Ansatz gewählt, der der spezifischen örtlichen Situation und den dort zusammen spielenden Nutzungen eher gerecht wird. Für die folgenden – teilweise überlappenden – Teilbereiche wurden verschiedene Module mit Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt, die im Vergleich zueinander beurteilt werden können. Weitere und weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten sollen damit nicht ausgeschlossen werden und sind teilweise im Text zu den Modulen bereits angesprochen.

Teilbereiche in der nebenstehenden Grafik:

1. **Norden** (Gretchen, LPG, Nordhof, Straße)
2. **Nordosten** (Kreuzung, ehem. Rheinlandhaus)
3. **Osten** (Finanzamt, Umfeld Finanzamt, Straße)
4. **Mitte** (Umfeld Adler-Halle)
5. **Süden** (Kiezraum, Südhof, Südrand)
6. **Rathausgrundstück I** (südlicher Teil des Grundstücks)
7. **Rathausgrundstück II** (nördlicher Teil des Grundstücks)
8. **Westen** (Bestandskern, Hallen, Tischlerei)
9. **Nordwesten** (Garagenhof)
10. **Obentrautstraße 31**

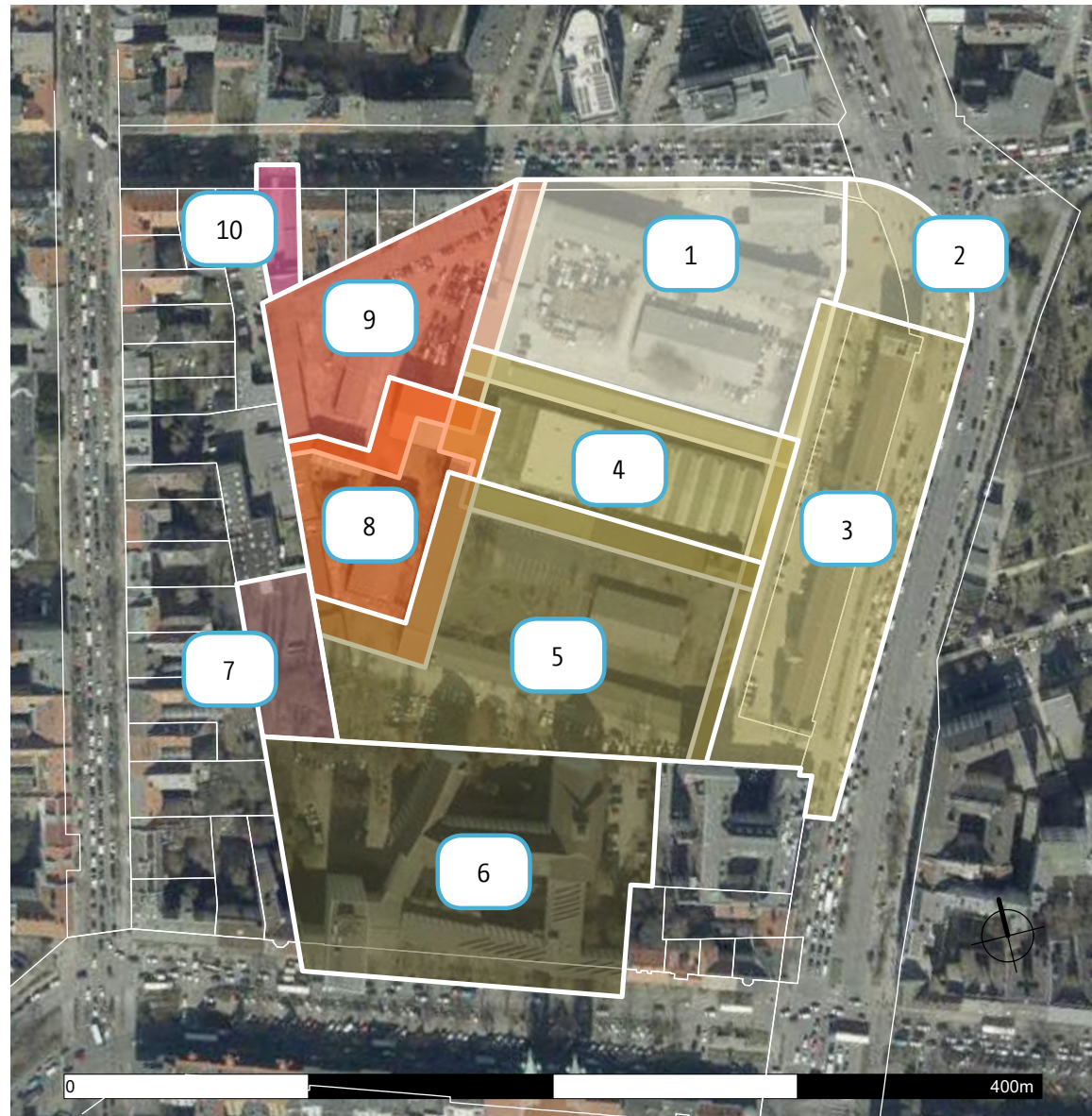


Abb. 72: Teilbereiche Übersicht, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

6.1 Teilbereich 1: Norden

Der historisch dreiseitig durch Pferdeställe eingefasste nördliche Reit-Exerzierhof ist durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau und damit einhergehende Umformungen stark verändert. Die bauzeitlichen Stallanlagen sind am nordöstlichen Kopfbau, in den Erdgeschossfassaden des östlichen Nordflügels und im südöstlichen Bauteil äußerlich noch zu erkennen. Durch den Bau einer Garagenzeile im Süden des Hofes wurde die dreiseitige Fassung angenähert wieder aufgenommen, hat jedoch einen anderen Charakter. Im Inneren des Nord- und Westflügels ist das innere Gefüge der Stallungen im Grundsatz erhalten, die westliche Durchfahrt ist durch ein Treppenhaus zugesetzt.

Zur Obentrautstraße und nach Westen hat sich der Charakter noch deutlicher verändert. Die 1930 als separates Bauteil hinzugekommene Auto-Waschhalle und die vorgelagerte Tankstelle prägen die Straßenansicht gemeinsam mit dem seit den 1950er Jahren für die Translag umgestalteten, zweigeschossigen ehemaligen Stallgebäude.

Die Gebäude weisen dringenden Instandsetzungsbedarf auf und wirken aufgrund der vielfältigen baulichen Zeitschichten, die sich hier überlagern, einerseits spannend, andererseits ungeordnet. Das gilt sinngemäß auch für den Freiraum.

Neben Autobetrieben und Handelseinrichtungen befindet sich hier auch der Club Gretchen, der an Ort und Stelle verbleiben soll.



Abb. 73: Teilbereich 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 1: Norden – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Der Nordbereich ist ein Schlüsselbereich für die Entwicklung des Dragonerareals. An dieser Stelle soll der gewerbliche Schwerpunkt des Quartiers entstehen, jedoch so, dass die heutigen Nutzungskonflikte und Störungen der Nachbarschaft weitgehend minimiert werden. Erst dadurch wird im Dragonerareal Platz für andere Nutzungen geschaffen. Wohnen und Kindereinrichtungen haben einen besonderen Schutzanspruch gegenüber Lärm, das stellt Anforderungen an den baulichen, technischen und organisatorischen Lärmschutz des künftigen gewerblichen Bereichs. Das gilt auch z. B. für Jugendwohnen.

Die Betriebe der derzeit häufig offen angelegten Werkstattbereiche sollen in den neuen Gewerbehof ziehen, der im nördlichen Hof errichtet werden soll. Die Anforderungen der Bestandsmieter sollen dabei berücksichtigt werden. Diese wurden in einem separaten Verfahren zur Entwicklung eines Gewerbekonzepts ermittelt und geklärt. Neben den Bleibe- und Entwicklungschancen bestehender Betriebe im Quartier soll der Gewerbehof jedoch noch weitere – auch störende – Betriebe aufnehmen. Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Unterbringung auch störender Gewerbe in diesem Bereich sind durch die abschirmende Hofbildung im Grundsatz gut.

Weitere notwendige Maßnahmen der Lärmabschirmung müssen bereits auf der städtebaulichen Ebene vorgeklärt werden. Insbesondere die wirksame bauliche Abschirmung gegenüber bestehenden und vor allem neuen lärmempfindlichen/schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind dabei zu berücksichtigen, damit diese nicht wiederum mittelfristig das Gewerbe verdrängen. Anhaltspunkte dafür geben das Gewerbekonzept und das Lärmgutachten.

Für den bislang vor dem Club Gretchen entstehenden nächtlichen Lärm müssen ebenso Lösungen gefunden werden wie für die Gestaltung des Raums am künftigen Gewerbehof.



Abb. 74: Störender Lärm tags (gelb) und Nachts (rot) (ohne Verkehrslärm)

Alle Darstellungen dieser Seite: Prinzipdarstellungen, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK



Abb. 75: Prinzipzeichnung Verlagerung bestehenden Gewerbes



Abb. 76: Prinzipdarstellung Störendes/nicht störendes Gewerbe (rote Fläche/roter Rand) und heranrückende Wohnnachbarschaft (weiß)

Nutzungsoptionen der folgenden Module

Für den Nordbereich sind **störendes Gewerbe** und **nicht störendes Gewerbe** bereits gesetzt, eine Sonderrolle spielt der **Club** Gretchen, der nicht nur eine Kultureinrichtung, sondern rechtlich eine Vergnügungsstätte ist, die hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung anspruchsvoll ist.

Als störendes Gewerbe wird hier in der Regel von Gewerbe ausgegangen, das aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen zulässig ist. Damit ist auch die Unterbringung in einem Mischgebiet (MI) oder einem Urbanen Gebiet (MU) nach § 6 bzw. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuschließen. Der planungsrechtlich zutreffende Gebietstyp für solche Betriebe ist ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Als solches ist das Dragonerareal im noch gültigen Bebauungsplan VI-92 (aus dem Jahr 1966) festgesetzt.

Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-48 (Aufstellungsbeschluss 26.05.2015) ist nunmehr ein Mischgebiet mit untergeordneten Gewerbegebietsflächen für das Dragonerareal vorgesehen. Wie das Mischgebiet ausgestaltet werden soll (als MI oder MU) und wie sich die Gewerbeflächen konkret einordnen sollen, ist im laufenden Bebauungsplanverfahren zu klären.

Derzeit haben die eingebundenen Gewerbemieter*innen, die nach der Art des Betriebes einem solchen störenden Gewerbe zuzuordnen sind, z. B. Kfz-Betriebe oder das Marmorwerk, ihre grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, an einer entsprechenden Transformation des Geländes mitzuwirken. Dabei sind allerdings Voraussetzungen und Finanzierungs-/Unterstützungserfordernisse zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.2.2).

Gewerbe, das robust genug ist, neben Betrieben des störenden Gewerbes angesiedelt werden zu können, sollen in allen Modulen die Abschirmung des in der Hofmitte platzierten Gebäudes mit Betrieben des störenden Gewerbes übernehmen (z. B. Büros oder selbst nicht störende Betriebe). Dazu macht das Gewerbekonzept Vorschläge. In den folgenden Modulen werden bestimmte Strategien des Gewerbekonzepts nicht aufgenommen, wie eine Verlängerung des Gewerbehofbereichs nach Westen bei Wegfall des westlichen Bestandsflügels.

Grundlage der Module ist mindestens der Erhalt der zur Zeit der Erstellung als Einzeldenkmal geschützten Bausubstanz. Die weitergehenden Vorstellungen aus dem Entwurf der denkmalpflegerischen Leitlinien sind jedoch in den Modulen nicht mehr als Bindung berücksichtigt worden, werden in einzelnen Modulen jedoch im Grundsatz ermöglicht.

Innerhalb des gewerblichen Bereichs soll der Standort für eine **Mobilitätsstation** (MOB) für das neue Quartier platziert werden (siehe Kap. 7.1.3).

In mehreren Modulen kann die **Jugendfreizeiteinrichtung** (JFE) im gewerblichen Bereich eingeordnet werden (im Bestand oder im Neubau). Hintergrund ist, dass die JFE selbst recht robust gegen Störungen ist, jedoch selbst als störend in der unmittelbaren Nähe von Wohnnutzungen wirkt.

In einem Modul (Modul 3) wird **städtisches Wohnen** als Nutzungsoption am Südrand des Gewerbeblocks eingeführt. Eine solche Lösung ist allerdings sehr sorgfältig zu planen und hat Voraussetzungen.

- Lärmabschirmendes (Gewerbe-) Gebäude zum Gewerbe hin, das selbst keine das Wohnen wesentlich störenden Nutzungen enthält.
- Wirksame bauliche Trennung des Wohnens vom Gewerbe.
- Offensichtlich ist, dass in einem solchen Gebäude keine Standardgrundrisse realisierbar sind.
- Im Gegenzug kann eine mittelbare Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe (z. B. statt Atelierwohnung: Wohnung mit Zugang zum benachbarten Atelier) zum Tragen kommen.

Teilbereich 1: Norden - Modul 1 - Gewerbehof / Gewerberiegel

Charakter des Moduls

Ergänzung einer mehrgeschossigen, frei stehenden Halle im Hof für das störende Gewerbe. Ein Gewerberiegel (selbst ohne wesentliche Störungen des benachbarten Wohnens) schirmt die Zone nach Süden ab. Optionen für Vorbauten Club Gretchen nach Norden. Option Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) im Westen. Anliefererschließung von Osten. Mobilitätsstandort (MOB) für das gesamte autoarme Quartier integriert. Bereits dieses kleinste Modul benötigt eine Tiefgarage (TG), um nötige Fahrzeuge und weitere Nutzungen unterzubringen (ohne Darstellung der Ausdehnung).

Vorteile

Nutzung der bereits abschirmenden Hofsituation.

Freiflächen im Hof bleiben in geringem Umfang erhalten.

Herausforderung

Abschirmung nach Westen. Hohe Anforderungen an interne und externe verkehrliche Erschließung. Hohe Kosten Tiefgarage.



Abb. 77: Teilbereich 1 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 1: Norden - Modul 2 - Gewerbehof / Gewerberiegel - hohe Dichte

Charakter des Moduls

Stärker verdichteter Ansatz mit zusätzlichen Geschossen der Halle, des Südriegels und der Option für eine Überbauung des Hofes im Osten (mit der Option Finanzamtsnutzung und Verbindungsbrücke zum Finanzamtsgebäude). Option Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) im Westen.

Anliefererschließung von Osten im EG (Luftraum) und Mobilitätsstandort für das autoarme Quartier (TG-Ebene) integriert.

Tiefgarage auch zur Erschließung des Gewerbekomplexes. Anbau vor Club Gretchen zur Straße hin.

Vorteile

Höhere Ausnutzung der Fläche. Ggf. Kostenkompensation durch vermietbare Flächen für höheren Aufwand Erschließung im UG (TG).

Herausforderung

Erschließung wird noch beengter. Abläufe im Gewerbekomplex müssen gut geplant und in den Alltag umgesetzt werden. Lärmabschirmung nach Westen. Ggf. Verdrängungsgefahr störendes Gewerbe durch Büronutzungen.



Abb. 78: Teilbereich 1 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 1: Norden - Modul 3 - Gewerbehof / Gewerberiegel / Fuge / Städtisches Wohnen

Charakter des Moduls

Freie Hofflächen zwischen Alt- und Neubau werden überdacht. Das Bestandsgebäude bleibt erkennbar, bekommt aber einen anderen Charakter. Die Gewerbe-
nutzung wird auf der Südseite zurückgenommen und macht Platz für ein Gebäude mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Entkopplungsfuge zwischen Wohn- und Gewerberiegel, die gleichzeitig der Erschließung dienen kann. Anbau vor Club Gretchen zur Straße hin.

Vorteile

„Aktivere“ Blockseite zum mittleren Bereich durch Wohnnutzung. Bessere Abschirmung des Hofbereiches durch Überdachung.

Herausforderung

Lärmschutz nach Westen. Lärmschutz zwischen Gewerbe und Wohnen. Abgestufter Nutzungsmix für Gewerbe und Wohnen. Mehrkosten durch Überdachung.



Abb. 79: Teilbereich 1 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 1: Norden - Modul 4 - Gewerbehof - Wiederaufnahme Kammstruktur

Charakter des Moduls

Die Pferdestallzeile südlich des Hofes wird wieder aufgenommen. Die - im Verhältnis zum wiederaufgebauten Südflügel nun höhere - Gewerbehalle muss dabei im Verhältnis zu den Modulen 1-3 aus sich selbst heraus den Lärmschutz auch zur Südseite besser absichern.

Option JFE gehört zu den bevorzugten Standortoptionen der Jugendförderung des Bezirks.

Vorteile

Bessere Erkennbarkeit der Kammstruktur der historischen Kasernenanlage.

Herausforderung

Lärmschutz nach Westen und nach Süden.
Flächenverfügbarkeit für notwendige Gewerbeflächen.
Hohe Kosten Tiefgarage.



Abb. 80: Teilbereich 1 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 1: Norden – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Der Gewerbehof sowie das umliegende Gewerbe in den Bestandsgebäuden benötigen eine leistungsfähige Erschließung. Diese kann derzeit nur über die Zufahrt Mehringdamm südlich der Kreuzung hergestellt werden, allerdings wird sicher auch die westliche und mittlere Einfahrt in der Obentrautstraße benötigt. In allen Modulen ist östlich des Gewerbehofs ein größerer Erschließungsplatz vorgesehen, an dem LKW wenden können und die Tiefgarage erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch die Mobilitätsstation verortet, die die Tiefgarage mit nutzt.

Dieser Platz ist sorgfältig in die eher als übergreifender Freiraum zu denkende Zone zwischen kasernenzeitlicher Kammstruktur und Finanzamt einzuordnen, die auch Erschließungsfunktion für den mittleren und ggf. südlichen Bereich des Gebietes haben wird.

Die fußläufige Erschließung des Gewerbehofes und die fußläufige Erschließung des restlichen Gebietes möglichst unabhängig von der LKW-Erschließung ist sorgfältig zu planen (gilt auch für Radverkehr). Weiter zu berücksichtigen ist die Einfahrtmöglichkeit von Tourbussen für den Club Gretchen. Eine wirksame Trennung der Erschließung vom wohnorientierten Quartiersbereich ist zu sichern.

Freiraum

Der verbleibende Freiraum innerhalb des Hofes wird überwiegend genutzt bzw. der internen Erschließung dienen und einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Bei der Fläche östlich des Gewerbehofes ist der Altbaubestand zu berücksichtigen. Es besteht der Wunsch von Gewerbetreibenden und vom Club, unüberdachte Flächen zur Verfügung zu erhalten, auch wenn der Gewerbehof errichtet wird. Dies steht – je nach Nutzung und Position – im Konflikt, einen Bereich zu entwickeln, der möglichst wenig Schall nach außen trägt. Die Grundstücksfläche zur Obentrautstraße sollte mittelfristig keine Stellplatzflächen mehr aufweisen. Bis auf einzelne Eingänge (Gretchen, LPG, Zufahrt) wirkt das Gebäude zur Obentrautstraße hermetisch. Ein lebendiger Freiraum zur Straße und in die Straße hinein stellt auch Anforderungen, wie sich das Gebäude – vor allem im Erdgeschossbereich – zu diesem Raum verhält. Auch dieser Aspekt könnte über einen Anbau vor dem Gretchen verbessert werden. Die Lebendigkeit der Raumkante fehlt auch an der gegenüberliegenden Straßenseite der Obentrautstraße (Handwerkskammer). Der gesamte Freiraum sollte hier im Zusammenhang gedacht werden. Zum Süden und Westen siehe Teilbereiche 4 und 9.

Nachbarschaft

Die Lärmproblematik kann nach Süden in den Modulen 1-3 voraussichtlich gelöst werden. Nach Westen besteht lärmtechnisch entweder das Erfordernis, das westliche Bestandsgebäude um zwei Stockwerke zu ergänzen oder eine bauliche Lärmschutzeinrichtung (Wand) auf dem Gebäude anzuordnen. Zu prüfen ist, ob der Lärmschutz nach Westen nicht im Gewerbehof selbst verlässlich geregelt werden kann.

Solche Vorkehrungen sind nicht nur für die bestehende Wohnnachbarschaft auf den Grundstücken der Großbeerenstraße, sondern auch für die Unterbringung schutzwürdiger Nutzungen im nordwestlichen Teilbereich ausschlaggebend.

Südlich angrenzend an den Teilbereich ist in allen Modulen eine flexible Nutzung möglich.

6.2 Teilbereich 2: Nordosten

Der nordöstliche Teilbereich wird von Verkehrsflächen dominiert: An die übergroße Kreuzung der 1960er Jahre schließen verlärmte und zum Teil sehr beengte Flächen für Fußgänger*innen und Radfahrende an. Auf dem Gelände, das hier etwas tiefer liegt als das Straßenniveau, befinden sich Einfahrten, Park- und Abstellplätze. Die Hauptzufahrt auf das Gelände vom Mehringdamm führt diagonal durch den Teilbereich. Die ursprüngliche Ausfahrt zur Obentrautstraße ist aufgrund des Höhenunterschieds und der erforderlichen Stützmauer versperrt.

Bevor in den 1960er Jahren U-Bahnhof und Straßenkreuzung ausgebaut wurden, gehörte dieser Bereich mit zum ehemaligen Kasernengrundstück. Das Ende der 1920er Jahre gebaute Rheinlandhaus nördlich des Finanzamtes wurde im Zuge der Arbeiten abgebrochen.

Der Bereich wirkt heute als Lücke im Stadtraum, dient aber als größte Luftzufuhr des Blockinnenbereichs und erlaubt aufgrund der fehlenden Bebauung einen großzügigen Einblick in den Baublock, der an den übrigen Außeneingängen auf schmale Streifen begrenzt ist.



Abb. 81: Teilbereich 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 2: Nordosten – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Mittel- bis langfristig soll der an den Kfz-Verkehr „verlorene“ Raum für das Stadtquartier zurückgewonnen werden. Die Rahmenbedingungen der Entwicklung baulicher Möglichkeiten für diesen Bereich sind sorgfältig mit den konkreten Möglichkeiten (unmittelbare Nähe zur U-Bahn, Baugrundverhältnisse) abzustimmen. Diese können nicht pauschal beantwortet werden, sondern erfordern eine Prüfung auf Grundlage konkreter Planungsstände.

Weichenstellungen in diesem Sinne sind bereits in aktuellen Planungen erforderlich (Verkehrskonzept Bereich Hallesches Tor im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Trassenfindung Straßenbahn, Planung Zentral- und Landesbibliothek).

Denkbar und wünschenswert ist eine niedragschwellige Verbesserung der Situation durch mittelfristige Rückführung von Stellplatzflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität (trotz Einschränkungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffbelastung).

Eine gänzliche Schließung der Lücke kann aus Lärmetechnischer Sicht befürwortet werden, wirkt sich jedoch negativ auf den Luftaustausch des Quartiers aus.

In jedem Fall ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung erster Stufen bei Beibehaltung des heutigen Grundstückszuschnitts alle Möglichkeiten für eine Erweiterung des Raums auf den heutigen Kreuzungsbereich offen lässt – im Sinne einer späteren Erweiterung, Ergänzung oder Modifikation ohne die erste Stufe wieder beseitigen zu müssen. Was Gebäude an dieser Stelle betrifft können sie z. B. als „wachsende“ Gebäude konzipiert werden.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

An dieser Stelle des Quartiers erscheint Wohnen als nicht zumutbar. Auch wenn die Kreuzung zurückgebaut und Fahrspuren reduziert würden, würde die Lärmbelastung hoch bleiben (max. gemindert um 6 dBA).

Wird eine Bebauung in Betracht gezogen, ist daher eine **gewerbliche Nutzung** oder öffentliche Nutzung (**Gemeinbedarf**) anzustreben.

Als Eingangssituation in den Block ist eine publikumswirksame Nutzung zu favorisieren.

Auch wenn nicht gebaut wird, sollte der Bereich als **Grünfläche/Stadtplatz** gesichert werden.

Teilbereich 2: Nordosten - Modul 1 - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Der Bestand wird - ggf. vorübergehend - als öffentlicher Freiraum qualifiziert.

Option zur Ausweitung in den heutigen Kreuzungsbereich bei Änderung der Straßensituation.

Temporäre Bebauung ist denkbar.

Vorteile

Möglichkeit der Aufmerksamkeit für das Areal mit einfachen Mitteln. Stufenweise umsetzbar (Aneignung). Flexibilität für Späteres. Filterwirkung Luft.

Herausforderung

Nutzbaren Raum im Verkehrsgewühl schaffen (Lärm und Luftschadstoffe). Langfristige Anforderung an Kreuzungsrückbau. Erschließungsfunktion für Gewerbe gewährleisten.



Abb. 82: Teilbereich 2 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 2: Nordosten - Modul 2 - Öffentlichkeitswirksame Nutzung - eingeordnet

Charakter des Moduls

Bebauung mit einem öffentlichkeitswirksamen (Nutzung!) Gebäude, das sich dem Bestand unterordnet.

Stufenkonzepte entsprechend der Anforderungen auf Seite 101 berücksichtigen. Als erste Stufe auf dem bestehenden Grundstück denkbar.

Vorteile

Verhältnismäßig geringer Eingriff (auch in den Untergrund) im Gegensatz zu einem höheren Gebäude

Herausforderung

Erfordernis des Kreuzungsrückbaus. Erschließungsfunktion für das Gebiet sicherstellen! Eignung Bauplatz vs. U-Bahn prüfen.



Abb. 83: Teilbereich 2 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 2: Nordosten - Modul 3 - Öffentlichkeitswirksame Nutzung - Dominante

Charakter des Moduls

Bebauung mit einem öffentlichkeitswirksamen Gebäude (Hochhaus variabler Höhe), das sich durch seine Höhe deutlich abhebt und ein Zeichen setzt.

Publikumswirksame Nutzung mindestens im Erdgeschoss.

In den Obergeschossen ggf. Finanzamt.

Stufenkonzepte entsprechend der Anforderungen auf Seite 101 berücksichtigen. Als erste Stufe auf dem bestehenden Grundstück denkbar.

Vorteile

Merkzeichen (abhängig von Bauhöhe, Baugestaltung und Nutzung)

Herausforderung

Erfordernis des Kreuzungsrückbaus. Erheblicher Eingriff in den Untergrund mit Risiken. Sorgfältige Planung. Erschließungsfunktion für das Gebiet sicherstellen!



Abb. 84: Teilbereich 2 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 2: Nordosten – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die Haupteerschließung des Geländes wird weiterhin von dieser Stelle des Quartiers erfolgen müssen. Für die Funktionsfähigkeit des Gewerbehofes im nördlichen Teilbereich (v. a. Lieferung) ist sie essenziell.

Um Baumöglichkeiten und eine nicht zerschnittene Platzfläche zu erhalten, sollte die Einfahrt zum Finanzamt verschwenkt werden.

Eine weitere (untergeordnete) Zufahrt zur Obentrautstraße stellt eine robuste Ergänzung für Havariefälle dar.

Freiraum

Der Freiraum ordnet sich derzeit vollständig der Dominanz der Kfz-orientierten Verkehrsführung unter. Die Flächen sind hauptsächlich Verkehrsflächen für das Fahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Der Freiraum kann mit verhältnismäßig einfachen Mitteln so qualifiziert werden, dass er die Veränderung im Quartier nach außen sichtbar macht. Niedrigschellige, möglicherweise temporäre und wechselnde Interventionen kommen dafür in Frage. Wichtig ist dabei, spätere Erweiterungs- und Bauentwicklungen nicht zu behindern (z. B. durch Zweckbindungen aufgrund des Einsatzes von Fördermitteln).

Nachbarschaft

Die Entwicklung an dieser Stelle kann relativ unabhängig von der Nachbarschaft erfolgen. Sie bietet Potenzial für erweiterte, nutzbare Außenräume sowohl des Finanzamtsgebäudes als auch der heutigen LPG und des künftigen Gewerbehofes. Ein Anschließen an die jeweiligen Gebäude ist – vorbehaltlich der denkmalfachlichen Beurteilung des Entwurfsansatzes – denkbar.

Die vorgesehenen Nutzungen sind robust gegenüber der Nachbarschaft mit dem künftigen Gewerbehof.

6.3 Teilbereich 3: Osten

Der östliche Bereich ist durch das unter Denkmalschutz stehende Finanzamtsgebäude geprägt, das 1850-52 als Mannschaftsgebäude als erstes Gebäude der Kasernenanlage errichtet wurde. Bis auf wenige Veränderungen entsprechen Kubatur und Gestaltung des Gebäudes noch der bauzeitlichen Erscheinung. In den 1950er Jahren wurde die frühere zentrale Durchfahrt vom heutigen Mehringdamm auf das Kasernengelände geschlossen, mehrere Treppenhäuser wurden hofseitig angebaut, das Dachgeschoss wurde in den 1980er Jahren ausgebaut.

Das Grundstück des Finanzamtes wurde bereits in den 1920er Jahren aus dem Kasernengrundstück herausgelöst, heute ist es hofseitig durch einen hohen Metallzaun eingefriedet. Die hofseitige Freifläche wird vollflächig als Parkplatz genutzt, westlich angrenzend befindet sich die derzeitige Hupterschließung des Dragonerareals. Zum Mehringdamm hin sind dem Gebäude öffentliche Flächen vorgelagert, hier befinden sich auch Eingänge zum U-Bahnhof Mehringdamm. Die stark verkehrsbelastete Situation am Mehringdamm sorgt hier für eine geringe Aufenthaltsqualität.

Das Finanzamtsgebäude bildet in der heutigen Form ohne Durchgang eine Sperre zwischen dem öffentlichen Stadtraum am Mehringdamm und dem Dragonerareal.



Abb. 85: Teilbereich 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 3: Osten – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Die Anforderungen für den Bereich um das heutige Finanzamt sind aus zwei Richtungen zu stellen:

- aus der **Bedarfsanmeldung des Finanzamtes** für eine Erweiterung oder einen Neubau sowie
- aus den **Anforderungen an die Freiflächenentwicklung** westlich (im Quartier) und östlich des Finanzamtes (zum Mehringdamm hin).

Für die Bedarfsanmeldung kommen zwei Optionen in Betracht, deren Umsetzbarkeit im städtebaulichen Werkstattverfahren geprüft werden soll:

- Erweiterungsgebäude (auf dem Grundstück oder im restlichen Dragonerareal) bei Beibehaltung der Finanzamtsnutzung im Gebäude;
- Aufgabe der Nutzung des heutigen Finanzamtes. Das Gebäude steht für andere Nutzungen zur Verfügung, allerdings nur unter der Voraussetzung eines Neubaus für die gesamte, erweiterte Finanzamtsnutzung.
- Als neue Nutzung wird das Wohnen ausgeschlossen (Straßenverkehrslärm, Denkmalschutzanforderungen).

Weder Erweiterung noch Neubau sind im bisher

aufgestellten Mindestraumprogramm (vgl. Kap. 2.4) enthalten. Sie müssten zusätzlich untergebracht werden, jedoch ohne den Ansatz für Wohnen und den Ansatz für Gewerbe zu beeinträchtigen. Das wird nur mit einer deutlich erhöhten Dichte möglich sein. Ein Neubau setzt voraussichtlich das Denken in Hochhausdimensionen voraus.

Die heute ebenfalls verkehrsdominierten Freiflächen westlich des Finanzamtes haben in der zweiten Werkstatt eine große Rolle gespielt. Dieser Bereich soll grundstücksübergreifend gedacht und entwickelt werden und bietet erhebliche Potenziale für einen qualifizierten öffentlichen Raum, der allerdings weiterhin Erschließungsfunktion für das Gebiet haben wird. Für einen qualitätvollen Raum kommt es nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch die Nachbarschaft an: Das heutige Finanzamt, als eher hermetische Nutzung, wird einem solchen Anspruch kaum gerecht. Verändert wäre die Situation bereits, wenn das Erdgeschoss des Finanzamtes eine andere, publikumswirksame Nutzung erhalten würde, verstärkt durch die Wiederöffnung des historischen, zentralen Durchgangs, um den Raum auch an die umgebende Stadt anzubinden. Ebenfalls diskutiert wurde die Qualifizierung des öffentlichen Raums zum Mehringdamm hin. Auch hier geht es nicht nur um Gestaltung, sondern darum, welche Nutzung das Gebäude zum öffentlichen Raum hat.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

In den Modulen 1 und 1a wird von einer vollständigen Beibehaltung der Finanzamtsnutzung ausgegangen (**Gemeinbedarf**).

Im Modul 3 ist eine Nutzungsoption als **Gewerbe** und/oder **Gemeinbedarf** enthalten.

In allen Modulen wird das Umfeld als **Freifläche** mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für das Quartier angelegt. Allerdings muss in diese Zone auch die notwendige Erschließungsstraße integriert werden, deren Anforderungen von Abschnitt zu Abschnitt, abhängig vom städtebaulichen Konzept, variieren werden.

Nicht dargestellt ist die Option, die räumlichen Möglichkeiten des Gebäudes durch Aufstockung zu erhöhen. Eine solche Variante bedarf – wie alle Eingriffe in den Bestand – der sorgfältigen denkmalfachlichen Prüfung.

Teilbereich 3: Osten - Modul 1 - Beibehaltung Finanzamtsnutzung - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Erhaltung des Status Quo für das Gebäude, Schaffung eines Freiraums mit hoher Gestalt- und Nutzungsqualität im Umfeld.

(Funktion unabhängig von Durchwegung durch das Finanzamt).

Option der Flächenvergrößerung am Mehringdamm bei Umgestaltung Straßenraum.

Vorteile

Grüne Lunge.

Erhalt Großbäume.

Sichtbare Veränderung des bisher Kfz-orientierten Charakters.

Herausforderung

Erschließung integrieren.

Fläche am Finanzamt ohne Nutzungsbezug/ Nutzungsverbindung zum Gebäude.



Abb. 86: Teilbereich 3 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 3: Osten - Modul 1a - Erweiterung Finanzamt - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Wie Modul 1 jedoch mit Erweiterungsbau zum Hof hin.

Vorteile

Grüne Lunge. Erhalt Großbäume. Sichtbare Veränderung des bisher Kfz-orientierten Charakters.

Herausforderung

Erschließung integrieren. Fläche am Finanzamt ohne Nutzungsbezug/Nutzungsverbindung zum Gebäude. Umgang mit Denkmal.



Abb. 87: Teilbereich 3 - Modul 1a, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 3: Osten - Modul 2 - Umnutzung und Öffnung Finanzamt - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Das heutige Finanzamt wird durch die Wiederaufnahme eines Durchgangs vom Mehringdamm zum Dragonerareal durchlässig und erhält mindestens im Erdgeschoss publikumswirksamere Nutzungen. Die Freiflächen korrespondieren dazu.

Vorteile

Barrierewirkung des Finanzamtes wird aufgehoben.

Nutzungen können über hofseitige Anbauten Bezug zum Freiraum herstellen.

Herausforderung

Eingriff in das Denkmal und mögliche Eingriffe am Denkmal (Baulichkeiten an Westseite Gebäude).

Öffnung hinsichtlich nächtlicher Verkehrslärmbelastung problematisch (schallabschirmende Toranlage erforderlich).



Abb. 88: Teilbereich 3 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 3: Osten – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die derzeitige Nord-Süd-Erschließung am östlichen Rand des Dragonerareals wird in ihrer Funktion voraussichtlich weiter benötigt.

Eine wirksame Trennung des zunächst noch stärker Kfz-orientierten Gewerbehofs im Norden und des autoarmen, stärker wohnorientierten Quartiers im Süden wird dabei notwendig sein.

Auch das Quartier im Süden benötigt eine eigenständige, leistungsfähige Zufahrt für Lieferungen – ggf. tagszeitlich begrenzt – und die Zufahrt für mobilitätsbeeinträchtigte Bewohner*innen, die weiterhin auf ein Auto angewiesen sind.

Die vorhandenen Stellplätze auf dem heutigen Finanzamtsgrundstück sollen dagegen mittelfristig zugunsten einer für das Quartier nutzbaren Freifläche entfallen.

Die Öffnung des Finanzamtsgebäudes (für zu Fuß gehende und ggf. Radfahrende) bleibt eine wichtige Forderung für viele Teilnehmer*innen der Werkstätten, da sie ausschlaggebend für die äußere Anbindung des Quartiers und für die Lebendigkeit und Zugänglichkeit zwischen Quartier und umgebender Stadt eingeschätzt wird.

Freiraum

Die Anforderungen an die das Finanzamt umgebenden Freiräume wurden bereits erläutert.

Bei der Freiraumgestaltung im Dragonerareal sollte zudem darauf geachtet werden, den Zusammenhang zwischen dem Finanzamt als historischem Mannschaftsgebäude der Kaserne und der Kammstruktur der Stallungen wieder herzustellen, der derzeit durch die Abgeschlossenheit der Nutzung und die hohe Einfriedung gestört ist.

Der Altbaumbestand am Finanzamt und westlich der heutigen Nord-Süd-Durchfahrt ist zu berücksichtigen.

Am Südende des heutigen Finanzamtsgrundstück befindet sich auf der Seite des Dragonerareals eine Pflasterung einer der alten Tankstellen auf dem Gelände. Diese sollte in die Überlegungen zur Freiraumplanung einbezogen werden.

Nachbarschaft

Das Finanzamt ist derzeit sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich des städtebaulichen Gefüges ein Monolith. Die hermetische Erscheinung und Nutzung mit nur einem einzigen öffentlichen Eingang zur Straße erschwert das Gebäude in Beziehung zum Gelände zu setzen. Das hohe Hochparterre macht eine Anbindung des Erdgeschosses an das Gelände nicht einfach.

Denkbar ist eine hofseitige Anbindung über „höhenvermittelnde“ Gebäude als Anbauten an das Baudenkmal.

Die heutige Finanzamtsnutzung, sonstige Gemeinbedarfsnutzungen und gewerbliche Nutzungen sind hier hinsichtlich einer Nachbarschaft zum Wohnen unproblematisch.

6.4 Teilbereich 4: Mitte

Der mittlere Bereich des Dragonerareals wird durch die 1927 errichtete Adler-Halle geprägt. Südlich schließt die Halle an das kasernenzeitliche Stallgebäude zum Teil baulich an, zum Teil ist ein schmaler Hof vorhanden, der nach Osten jedoch durch ein Gittertor abgeschlossen ist. Nördlich der Halle befindet sich ein schmaler Durchgang, der nördlich von den Ziegelwandresten des früher hier bestehenden Stallgebäudes begrenzt wird. Dieser Durchgang ist derzeit die einzige Ost-West-Verbindung innerhalb der Stallanlage. Historisch war er durch einen Kühlstall an der alten Reithalle versperrt.

Die Adler-Halle selbst wirkt vor allem aufgrund ihrer Dachkonstruktion mit den Walmdachlichtbändern ortsprägend, da diese Konstruktion bereits von Weitem zu sehen ist. Die bauzeitliche Wandkonstruktion aus mit Ziegel ausgefachten Stahlfachwerk ist vollständig verkleidet und nur an beschädigten Wandstellen sichtbar. Der mittlere Teil der Halle (Wiederaufbau) hat eine einfachere Dachkonstruktion ohne Lichtbänder.

Der einstige Fußexerzierhof, in dem die Halle steht, ist durch die fast vollflächige Bebauung nicht wahrnehmbar, vor allem der Kopfbau und die Rückwand des südlich angrenzenden Stallflügels (Kiezzaum) macht die Zugehörigkeit zur Kasernenanlage deutlich. Für die teilweise erhaltene Außenmauer des nördlich angrenzenden Stallgebäudes (Rückwand der Garagenzeile im Nordhof) gilt das eingeschänkt.



Abb. 89: Teilbereich 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

An den Teilbereich werden unterschiedliche, teils widerprüchliche bzw. widerstreitende Anforderungen gestellt. Die Bandbreite reicht dabei vom Erhalt der Adler-Halle als Halle, als Konstruktion, ggf. integriert in öffentliche Grün-/Platzflächen, über einen großen, freien Platz bis hin zur Idee, hier ein Hochhaus zu errichten (ggf. unter Verwendung der Adler-Halle als Sockelgeschoss).

Im Zusammenhang mit der Einordnung einer öffentlich nutzbaren Platz-/Grünfläche wurde von vielen Teilnehmer*innen der Werkstätten zu den Bau- und Nutzungsanforderungen die Mitte des Quartiers bevorzugt. An anderen Stellen, so die Befürchtung, würden Grünflächen auf Restflächen verwiesen. Die Erreichbarkeit dieses Bereiches von außen bzw. ein attraktiver Zugang durch das Quartier wird damit besonders wichtig.

Mit dem Charakter des Teilbereiches ist die Frage der Nutzung und Gestaltung der ihn umgebenden Gebäude eng verbunden. Die Bandbreite der Vorstellungen reicht dort von einer unbedingten Notwendigkeit der Wohnbebauung in Nachbarschaft eines öffentlichen Platzes bis hin zu stärker gewerblich und sozio-kulturell orientierten Optionen, die hier ohne Wohnen auskommen.

Hochhausdiskussion

Exemplarisch wurde für den mittleren Teilbereich über die Errichtung eines Hochhauses diskutiert, das von vielen Teilnehmer*innen der Werkstätten auch für andere Teilbereiche in Betracht gezogen wird. Das hat u. a. Konsequenzen für den Lärmschutz:

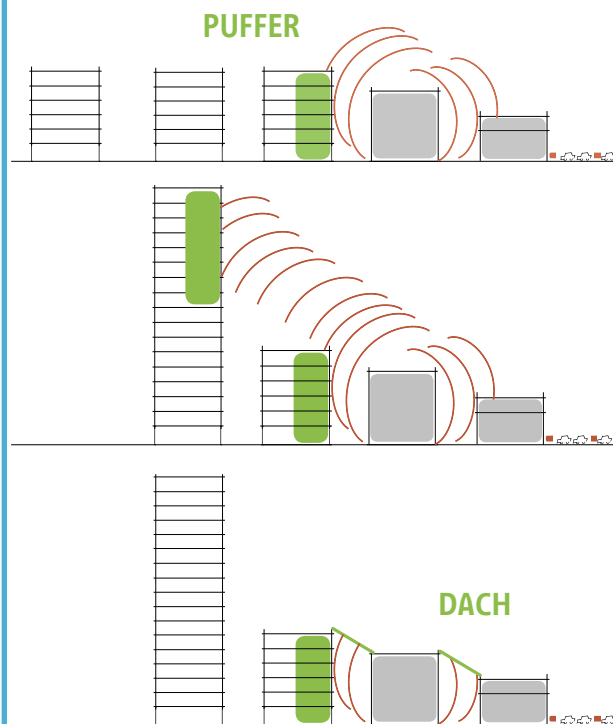


Abb. 90: Verlust der Schallabschirmung des Gewerbes in den oberen Geschossen von Hochhäusern, Lösungen (eigene Darstellung)

Intensiv wurde auch diskutiert, ob Hochhäuser mit dem Ansatz leistbaren Wohnens zusammen passen. Hochhäuser sind aufwendiger und teurer in der Herstellung und im Betrieb. Eine Wirtschaftlichkeit ist erst wieder bei verhältnismäßig hohen Hochhäusern gegeben (ab 15 Geschossen).

Plädiert wurde für eine Gesamtbetrachtung des Nutzens, in die Höhe zu gehen (z. B. Gewinn von Freiflächen bei gleicher Wohnungszahl, insgesamt höhere Wohnungszahl) und eine Einberechnung in die ökonomische Betrachtung. Auch eine vertikale Nutzungsmischung mit unempfindlichen Nutzungen in den oberen Geschossen wurde diskutiert.

Besondere Anforderungen, die Hochhäuser in sozialer und städtebaulicher Hinsicht haben, wurden ebenfalls kontrovers diskutiert. Insgesamt wurde konstatiert, dass die Hochhausfrage ein Klärungsthema für das städtebauliche Werkstattverfahren ist. Dabei ist auch zu prüfen, wie angemessen eine Hochhausbebauung für das städtebauliche Gefüge des Quartiers ist.

Die Sockelgestaltung von Hochhäusern stellt besondere Anforderungen. Unabhängig von der Hochhausdiskussion war unstrittig, dass die Erdgeschossgestaltung generell eine wichtige Rolle spielt. Das gilt besonders an öffentlich genutzten Stadtplätzen/Grünflächen.

Teilbereich 4: Mitte – Anforderungen und Nutzungsoptionen (Fortsetzung)

Nutzungsoptionen der folgenden Module

In einigen der folgenden Module grenzt ein den Gewerbehof abschirmender Gebäuderiegel mit **nicht störendem Gewerbe** den Bereich im Norden ab. Das ist auch in den Varianten des Gewerbekonzepts der Fall. Die Option, städtisches Wohnen und Gewerbe unter bestimmten Voraussetzungen näher zusammenbringen zu können, wurde bereits erläutert.

Auch wenn am Nordrand ein Gewerberiegel steht, ist dieser stets so anzulegen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft **städtisches Wohnen** möglich ist.

Im Gebäudebestand ist der **Kiezraum** als Gemeinbedarfsnutzung gesetzt. Die restlichen Bestandsgebäude sind für nicht störende Gewerbe geeignet. Ggf. kommen dort jedoch auch die Unterbringung einer **Kita** oder einer **Jugendfreizeiteinrichtung (JFE)** in Betracht.

Eine Kita kann bei Beachtung der Freiflächenanforderungen in diesem Bereich ebenfalls im Neubau als Unterlagerung neu entstehender Wohngebäude eingeordnet werden.

In vielen Modulen ist östlich der alten Reithalle, die nach Teil-Abriss der Adler-Halle zum Hof hin wieder frei stehen würde, ein offener Platz als Stadtplatz/Grünfläche

vorgesehen.

Im Fall des Teil-Erhaltes der Adler-Halle kommt auch eine sozio-kulturelle Nutzung (**Gemeinbedarf** und/oder Gewerbe) in Frage.

Teilbereich 4: Mitte - Modul 1 - Städtisches Wohnen

Charakter des Moduls

Die Mitte wird flächig zu einem Gebiet mit städtischem Wohnen entwickelt. Erschließung im Norden zwischen Gewerberiegel (ohne das Wohnen wesentlich störende Nutzungen) und dem Mischgebiet.

Option der Integration einer Kita, auch unter Nutzung der Bestandsbauten.

Vorteile

Optimierte Flächennutzung für Gebäude.

Lautere Seite im Norden (Erschließungsseite).

Herausforderung

Abbruch Adler-Halle, Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege).
Kein Stadtplatz/größere Grünfläche im Zentrum des Quartiers.



Abb. 91: Teilbereich 4 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte - Modul 2 - Städtisches Wohnen - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Die Mitte wird teilweise zu einem Gebiet mit städtischem Wohnen entwickelt. Im Westen entsteht ein öffentlicher Stadtplatz/Grünraum. Damit korrespondiert die Wohnnutzung am Nordrand. Erschließung im Norden.

Vorteile

Zentrale(r) Stadt-
platz/Grünanlage

Herausforderung

Abbruch Adler-Halle,
Wahrnehmbarkeit
des Raums (Denkmal-
pflege), Öffentliche
Nutzung der angren-
zenden Bestandsge-
bäude



Abb. 92: Teilbereich 4 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte - Modul 3 - Städtisches Wohnen (Hochhaus) - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Die Mitte wird zu einem Stadt/Grünplatz mit einem Hochhausstandort entwickelt. Nutzung der Obergeschosse überwiegend Wohnen, in oberen Geschossen ggf. auch andere Nutzungen - lärmunempfindlich. Im Westen entsteht ein öffentlicher Stadtplatz/Grünraum. Damit korrespondiert die Wohnnutzung am Nordrand. Erschließung im Norden..

Optionen zu Erhalt/Verwendung Teile Adler-Halle als Hochhaussockel oder transluziert in Freifläche.

Vorteile

Größerer Stadtplatz/
Park.

Hochhaus als Signal
der Veränderung.

Herausforderung

Hochhausfragestel-
lung.

Hochhaussockel.

Erreichbarkeit des
Ortes sichern.



Abb. 93: Teilbereich 4 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte - Modul 3 - Städtisches Wohnen (Hochhaus) - Park / Stadtplatz - Fortsetzung

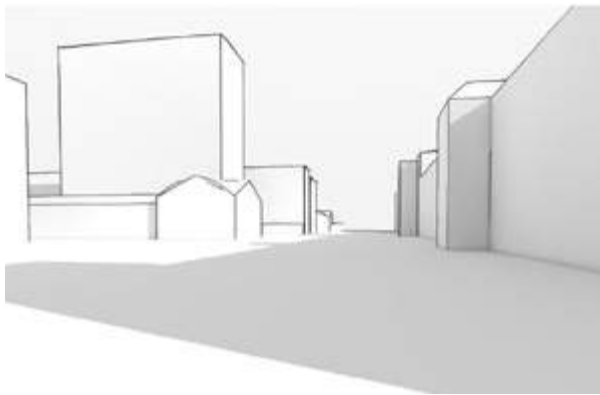
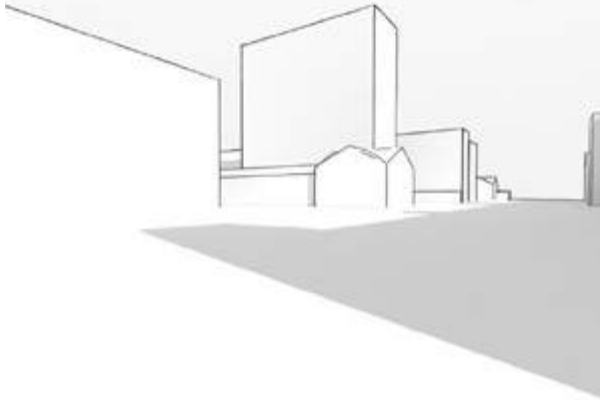


Abb. 94: Visualisierung, Blickrichtung vom Süde des Finanzamtsgebäudes nach Norden zur Mitte des Dragonerareals, im Hintergrund Wohnzeile vor Gewerberiegel, eigene Darstellung

Modellstudie

Dargestellt ist ein 15-geschossiges Hochhaus im mittleren Hof, dahinter eine siebengeschossige Wohnscheibe vor einem sechsgeschossigen Gewerberiegel mit abschirmender Wirkung (höhere Geschosshöhe im Gewerbe).

Im Vordergrund sechsgeschossige Blockkante im südlichen Hof, dazwischen Kopfbau und Stallzeile des Kiezraums, rechts die Hofseite des Finanzamts.

Teilbereich 4: Mitte - Modul 4 - Gewerbe - Soziokulturelle Nutzung - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Die Mitte wird zu einem Stadt/Grünplatz mit gewerblichen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Teilerhalt der Adler-Halle. Kein Wohnen.

Dadurch Option für JFE in alter Reithalle.

Bevorzugter Standort Kita aufgrund Anbindung an Stadtplatz gemäß JugPlan

Vorteile

Größerer Stadtplatz/
Park.

Teilerhalt der Adler-
Halle.

Herausforderung

Erfüllung Raumprogramm.

Fehlendes Wohnen als
Nachbarschaft für zentrale
Platznutzung.



Abb. 95: Teilbereich 4 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte - Modul 5 - Städtisches Wohnen - Soziokultur - Park / Stadtplatz

Charakter des Moduls

Die Mitte wird zu einem Stadt/Grünplatz mit gewerblichen und Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen mit Gewerbeunterlagerung am Nordrand. Teilerhalt der Adler-Halle zur multifunktionalen Nutzung.

Vorteile

Größerer Stadtplatz/
Park.

Teilerhalt der
Adler-Halle.

Herausforderung

Erfüllung Raumprogramm.

Erreichbarkeit des
Ortes sichern.



Abb. 96: Teilbereich 4 - Modul 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 4: Mitte – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die Erschließung des mittleren Teilbereichs ist nicht trivial. Eine geordnete verkehrliche Erschließung für den Lieferverkehr, recht schmale Wege bei Erhalt der Adler-Halle, die Einbindung von Verkehrsflächen in Stadtplatz/Grünfläche usw. sind herausfordernd. Wenn dieser Bereich ein attraktiver Quartiersmittelpunkt werden soll, muss er nach innen und außen (an das Stadtquartier) angebunden werden, ohne überall das Durchfahren zu ermöglichen, was dem autoarmen Quartier zuwiderliefe.

Wünschenswert ist, den südlichen Stallflügel (Kiezraum) wieder so zu gestalten, dass eine Durchgangsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung besteht.

Freiraum

Sollte hier ein größerer Freiraum entstehen, ist dieser nicht nur für das Quartier selbst bestimmt, sondern muss auch (fußläufig und Fahrrad fahrend) mit dem übrigen Stadtquartier verbunden werden, um zu funktionieren.

Die Nutzung des Freiraums ist sorgfältig zu bestimmen, die Erwartungen sind hoch und scheinen teils widersprüchlich (z. B. wohnungsnahes Grün und häufiger Marktbetrieb, Erweiterungsfläche für Kita-eigene Freifläche, „Gastronomie, aber keine Fressmeile“), hinzu kommen die Anforderungen aus der Nutzung der anliegenden Gebäude. Dazu ist nicht nur die Qualität und Variabilität der Freiflächen entscheidend, sondern auch ihre Vernetzung, um unterschiedliche Anforderungen an geeigneter Stelle im Quartier etablieren zu können.

Freiräume müssen neben einer solchen konzeptionellen Stärke auch Flexibilität für Nutzungsanpassungen (lernende Freiflächen) mitbringen. Auch sind die formalen und alltagspraktischen Verantwortlichkeiten zu klären.

Nachbarschaft

In diesem Teilbereich zeigt sich besonders, dass es gelingen kann, ganz unterschiedliche Nutzungsnachbarschaften zu etablieren und dass damit ganz unterschiedliche Quartiere ermöglicht werden.

Wenn dieser Bereich „öffentlicher“ wird als andere Bereiche im Quartier, schafft das möglicherweise Entlastung für ruhigere Ecken im Quartier, die eine weniger konzentrierte oder spezifische Öffentlichkeit aufweisen, wie es auch jetzt im Dragonerareal der Fall ist. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Weg vom Rand des Quartiers zu besonders öffentlichen Flächen in der Mitte auch öffentlichen Charakter haben und attraktiv sein muss, damit die gewünschte Öffentlichkeit in der Mitte stattfinden kann.

6.5 Teilbereich 5: Süden

Der südliche Bereich besteht aus dem ehemaligen südlichen Reit-Exerzierhof und den südlich und westlich angrenzenden Flächen bis zur Grenze des Rathausgrundstücks. Im noch erhaltenen nördlichen und westlichen Stallgebäude, das den Hof begrenzt, ist die Kasernenanlage in ihrer Figur und Materialität noch gut erkennbar. Kriegszerstörungen mit Verlust des Dachgeschosses, Veränderungen durch Einbauten von Garagen und spätere Umbauten führten jedoch zu Überformungen, die jeweils zeitgenössisch sind.

Der kriegszerstörte südliche Stallflügel wurde in den 1950er Jahren durch ein einfaches Werkstattgebäude ersetzt, das aber den kammartigen Grundriss der Stallungen aufnimmt - ohne Betonung eines Kopfgebäudes. Wie im Nordhof ist der Hof mit einer einfachen Halle besetzt, die die Wahrnehmbarkeit als Hofbereich jedoch nicht beeinträchtigt.

Der südliche und westliche Bereich wird durch das Abstellen von Fahrzeugen und das Vorfeld der Kfz-Werkstätten geprägt. An der Südgrenze ist das Gelände zwischen Brandwänden angrenzender Grundstücke durch eine hohe Mauer (verputzte ehem. Kaserneneinfriedung) eingefasst, die zum Südwesten hin fehlt. Im Südwesten gibt es einen vermutlich wild aufgewachsenen Baum- und Strauchbestand.



Abb. 97: Teilbereich 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Dieser Teilbereich hat die größte Distanz zum Gewerbehof im Norden und wird – auch aufgrund seines insgesamt großzügigeren Zuschnitts – einen beträchtlichen Teil des Wohnungsbedarfs decken müssen und können. Die Großzügigkeit wird rasch in Frage gestellt, wenn der ehemalige südliche Stallflügel (durch jüngeres Werkstattgebäude ersetzt) zwingend als solcher erkennbar bleiben muss. Unabhängig von der Geschossigkeit des Gebäudes entsteht dadurch eine beengte Restfläche bis zur Grenze des Rathausgrundstückes. In den Werkstätten zu den Bau- und Nutzungsanforderungen sind viele Teilnehmer*innen freier mit dieser Fläche umgegangen, vielfach entstanden Gebäude-“Stapel“ an der südlichen Grenze oder es wurde dafür plädiert, die südlich angrenzenden Hofstrukturen aufzunehmen und in das Dragonerareal hinein weiterzuentwickeln.

Auch eine Invertierung des Südflügels in Form eines Weges wurde diskutiert.

In der südlichen Mehringdamm-Einfahrt zum Grundstück wird ebenfalls eine Lieferzone für den südlichen und westlichen Bereich sowie die Mitte vorgehalten werden müssen, um Verkehr in das Gebiet zu vermeiden.

Für die Anlage von Straßen in diesem Bereich bestehen unterschiedliche Optionen.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

Der südliche Bereich dient vor allem dem **städtischen Wohnen**, wobei die Bestandsgebäude entweder mit **nicht störendem Gewerbe** oder **Gemeinbedarfseinrichtungen** belegt werden können, was beim Kiezraum bereits der Fall ist.

Eine **Kita** kann unter Beachtung der Raumanforderungen an unterschiedlichen Stellen im Altbau (dort mit Ergänzung eines Obergeschosses auf dem Stallgebäude) oder als Unterlagerung von Wohngebäuden platziert werden.

In Modul 5 wird die Möglichkeit berücksichtigt, den notwendigen Erweiterungsbedarf des südlich angrenzenden **Rathauses** auf dem Dragonerareal zu realisieren, im Ausgleich müssten aber entsprechende Wohnflächen auf dem Rathausgrundstück geschaffen werden (siehe Modul 3 im folgenden Teilbereich 6/7). Bei einer solchen Lösung wird allerdings die ohnehin beengte Situation im Teilbereich 5 verschärft.

Teilbereich 5: Süden - Modul 1 - Städtisches Wohnen - innere Erschließungsstraße

Charakter des Moduls

Das städtische Wohnen im Süden wird durch eine mittlere Erschließungszone in zwei Teile gegliedert. Die Bebauung ist offen, ohne Grenzbebauung/Brandwandbebauung zum Süden. Option Kita im Neubau.

Vorteile

Erschließung in Nordlage (für den südlichen Bereich).

Herausforderung

Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege). Überbauung Stallflügel möglich? Invertierung Stallflügel (als Freifläche/Weg) möglich?

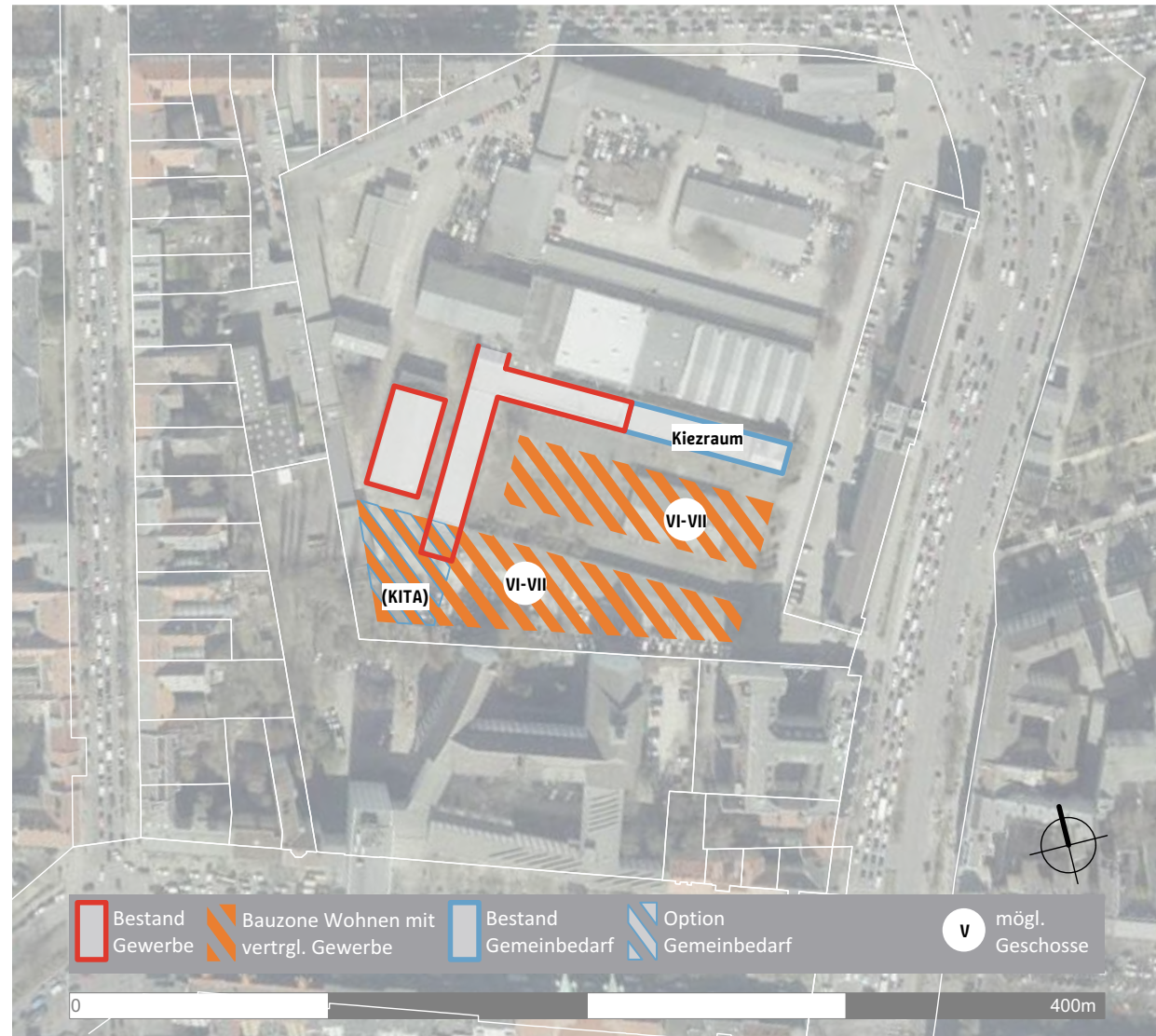


Abb. 98: Teilbereich 5 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden - Modul 2 - Städtisches Wohnen - äußere Erschließungsstraßen

Charakter des Moduls

Das städtische Wohnen im Süden wird im Süden und im Norden erschlossen.

Die Bebauung ist offen, ohne Grenzbebauung/Brandwandbebauung zum Süden. Option Kita im Neubau.

Vorteile

Optimierte Flächennutzung möglich.

Herausforderung

Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege). Überbauung Stallflügel möglich?
Qualität des südlichen Streifens als öffentlicher Raum.

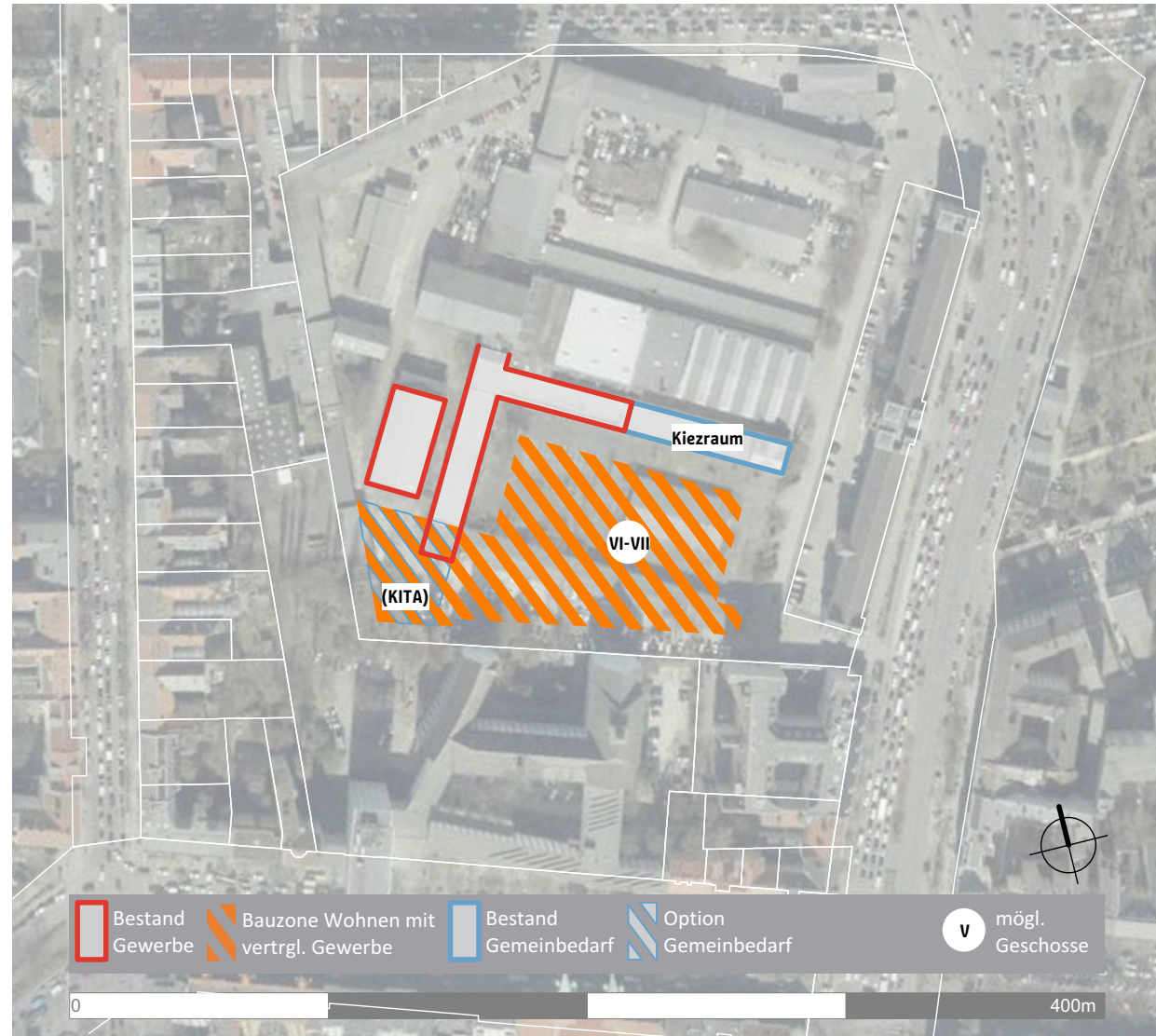


Abb. 99: Teilbereich 5 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden - Modul 3 - Städtisches Wohnen - Grenzbebauung

Charakter des Moduls

Das städtische Wohnen im Süden wird auf der Lage des bisherigen Gewerbeflügels erschlossen (dieser entfällt).

Die Bebauung schließt im Süden an Brandwände von Rathaus und BKA an. Ggf. auch im Westen Brandwandbebauung.

Option Kita im Neubau oder Bestand.

Vorteile

Optimierte Flächenausnutzung

Herausforderung

Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege). Überbauung Stallflügel möglich? Wohnnutzung teilweise in Nordlage. Verschattung.

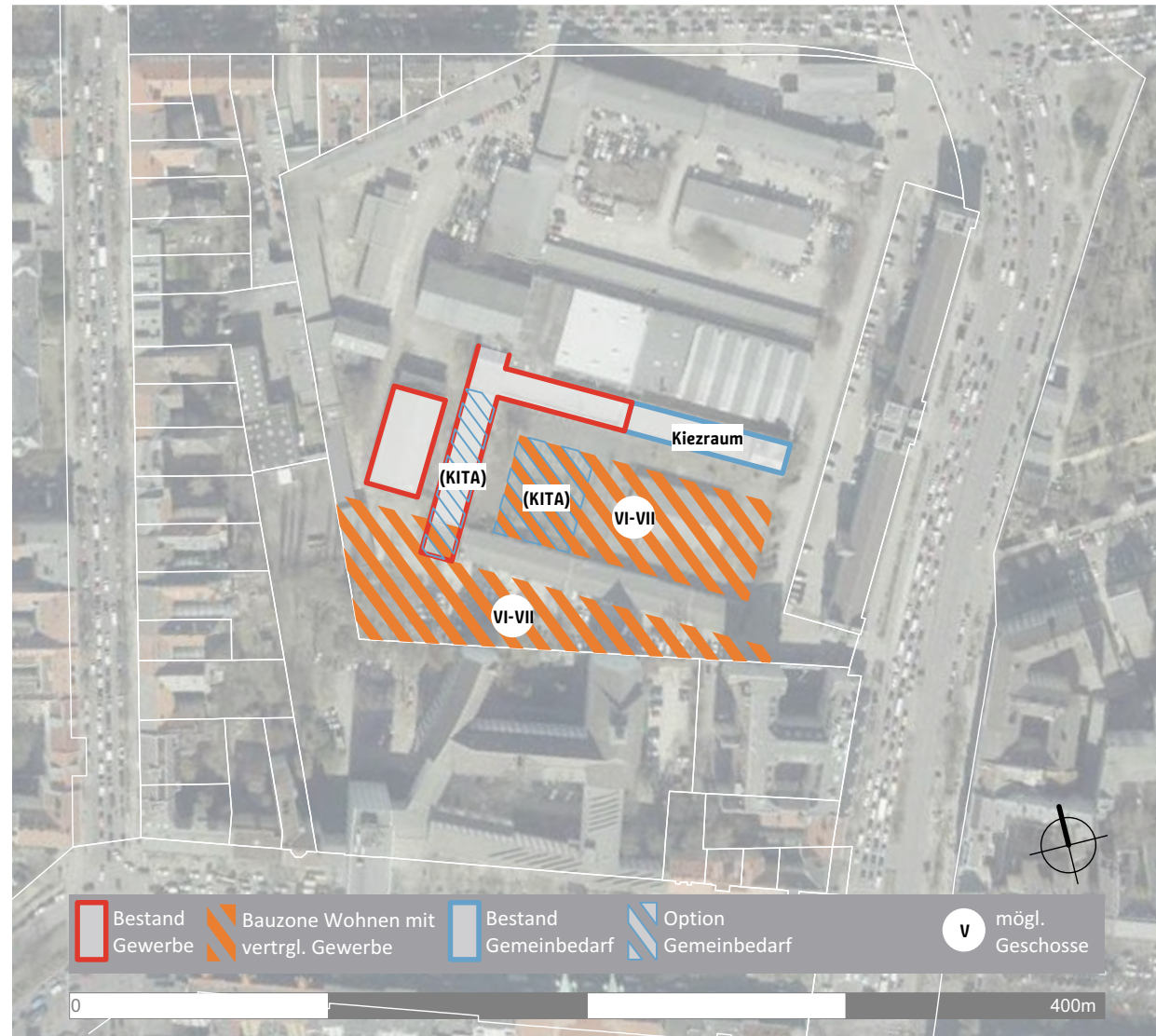


Abb. 100: Teilbereich 5 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden - Modul 4 - Städtisches Wohnen - Grenzbebauung, Rathaus, Finanzamt

Charakter des Moduls

Das städtische Wohnen im Süden wird auf der Lage des bisherigen Gewerbeflügels erschlossen (dieser entfällt).

Die Bebauung schließt im Süden an Brandwände von Rathaus und BKA an. Ggf. auch im Westen Brandwandbebauung.

Option Kita im Neubau oder Bestand.

Option Rathuserweiterung und Finanzamtserweiterung durch grenzüberschreitende Lösungen (Gebäude/Brücken).

Vorteile

Optimierte Flächenausnutzung

Herausforderung

Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege). Überbauung Stallflügel möglich? Wohnnutzung teilweise in Nordlage. Verschattung. Verschärfung des ungünstigen Raumzchnitts Teilbereich 5.

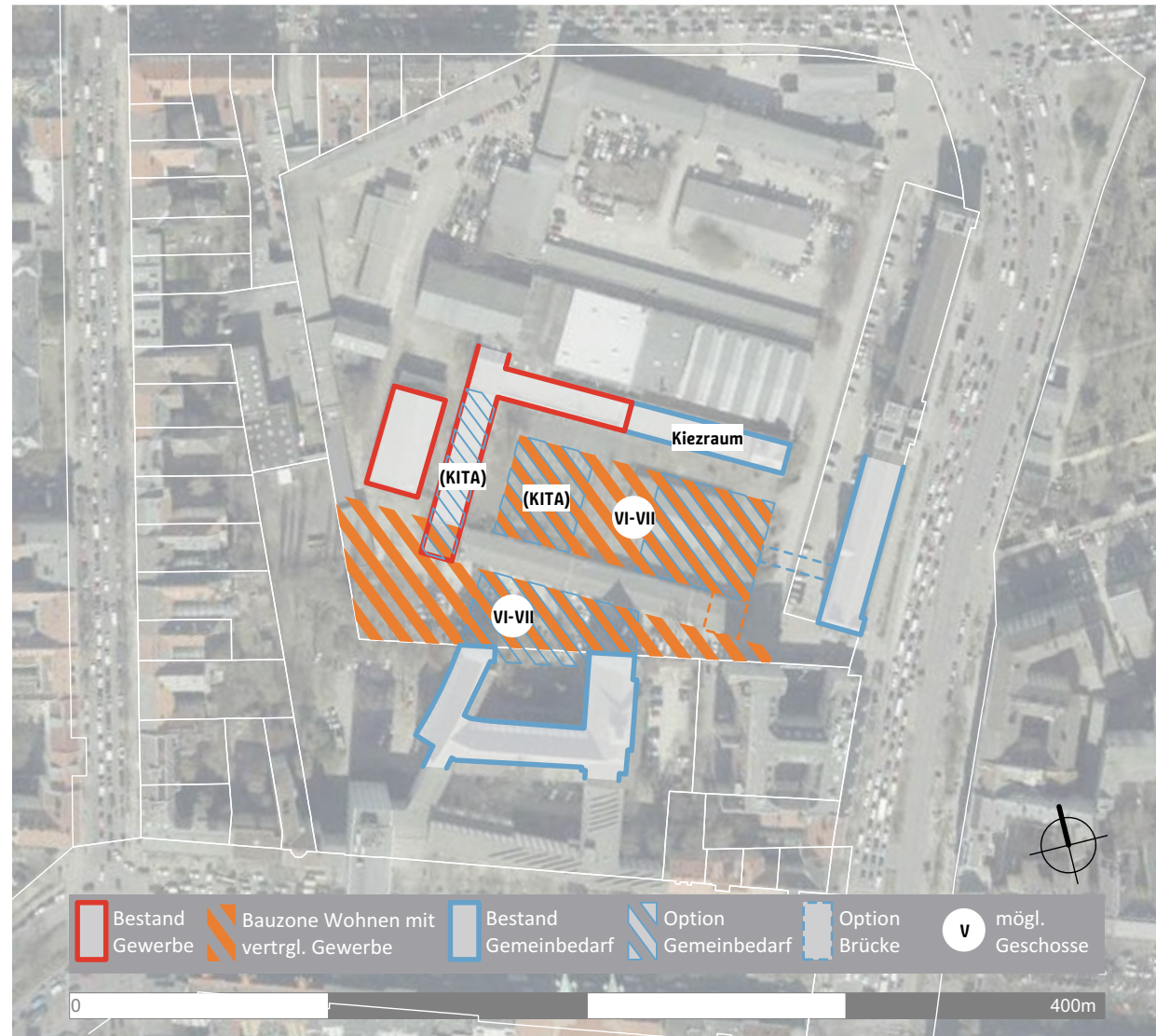


Abb. 101: Teilbereich 5 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden - Modul 5 - Städtisches Wohnen und Gewerbe - Wiederaufnahme Kammstruktur

Charakter des Moduls

Der nicht mehr vorhandene südliche Stallgebäudeflügel wird – unter Berücksichtigung der neuen Höhen-situation im Baufeld – angepasst, so dass ein Neubau typologisch als „alte“ Raumbegrenzung (zum Hof hin) erkennbar wird (Kopfbau entsprechend). Option Kita im Neubau oder Bestand. Option Rathausenerweiterung und Finanzamtserweiterung durch grenzüberschreitende Lösungen.

Vorteile

Ggf. bessere Wahrnehmbarkeit der hofumschließenden Raumbildung (Abhängig vom konkreten Entwurf)

Herausforderung

Wahrnehmbarkeit des Raums (Denkmalpflege). Überbauung Stallflügel möglich? Höhengliederung, Verschattung, sehr eingeschränkte Baufläche südlich des neuen „Stallflügels“

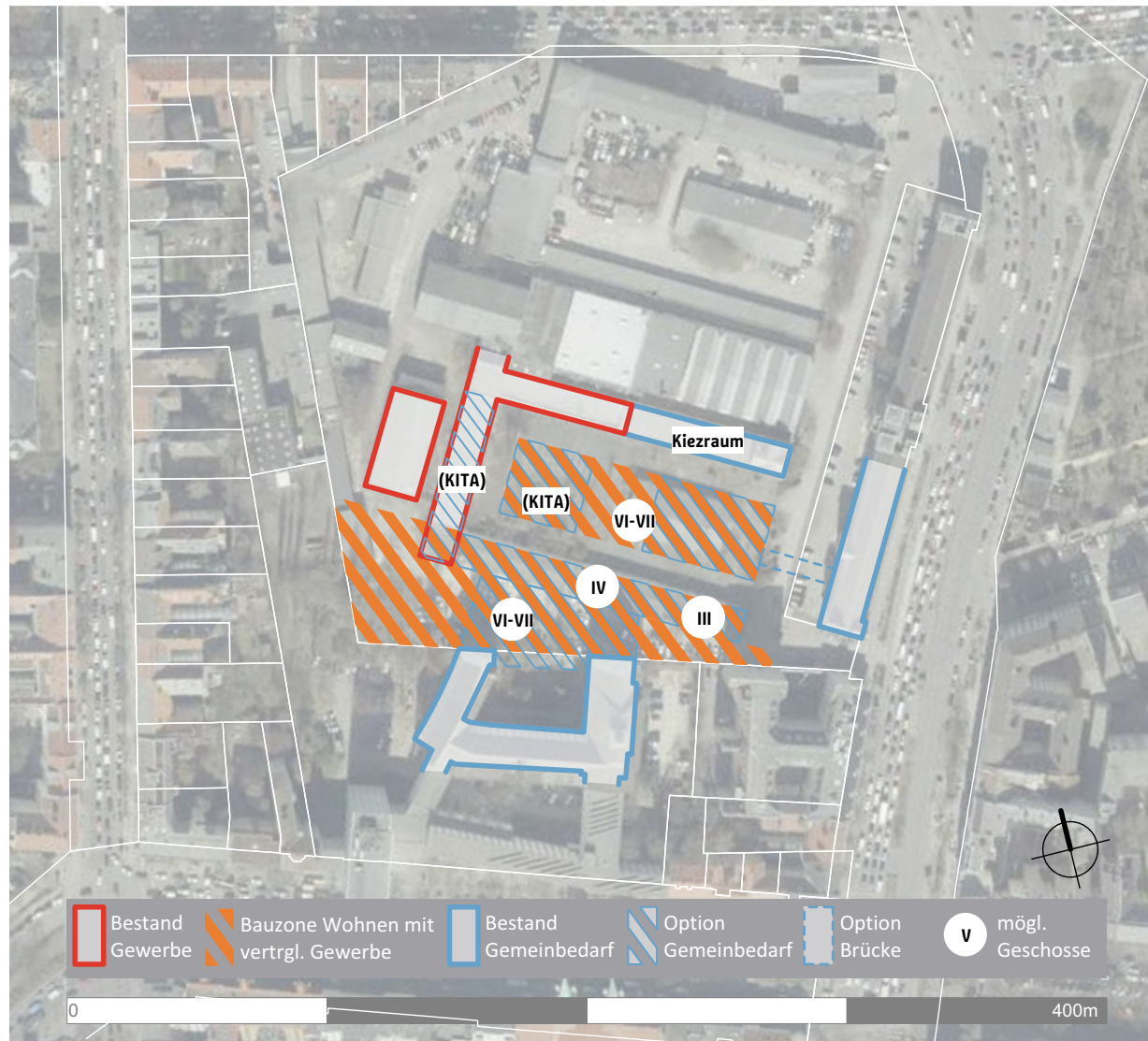


Abb. 102: Teilbereich 5 - Modul 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 5: Süden – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung kommen unterschiedliche Lösungen in Betracht, die jeweils von der städtebaulichen Figur abhängen.

Denkbar ist neben der Erschließung vom Mehringdamm aus auch eine Ringerschließung zwischen Mehringdamm und Obentrautstraße (mit dem Nachteil eines hohen Flächenverbrauchs) sowie ggf. eine Erschließung über das Rathausgrundstück. Hier ist allerdings der fußläufigen Durchwegung die Priorität einzuräumen.

Die Anforderungen des autoarmen Quartiers kommen hier voll zum Tragen. Voraussichtlich wird es im Bereich des städtischen Wohnens keine Tiefgaragen geben. Die Fahrzeuge werden also nicht unter die Erde verlagert, sondern haben tatsächlich nur noch den unbedingt notwendigen – oberirdischen – Platz für mobilitätsbeeinträchtigte Nutzer (Rollstuhlfahrer*innen) sowie für Müllfahrzeuge, Umzüge, Feuerwehr.

Wie bereits erläutert benötigt in diesem Konzept der Bereich des städtischen Wohnens für seine Funktionsfähigkeit voraussichtlich eine eigene Lieferzone.

Freiraum

Die Freiraumgestaltung hängt stark von der städtebaulichen Lösung ab. Eine Grenzbebauung schafft andere Räume als eine umlaufende Grünfläche (oder Straße). Stärker als anderswo ist hier im städtebaulichen Entwurf zu klären, wie sich öffentliche Flächen zu Freiflächen auf Grundstücken verhalten.

Obwohl es hier ruhigere Orte im Quartier geben wird, sollte auf eine Einzäunung von Grundstücken verzichtet werden. Objektive und subjektive Sicherheitsaspekte wurden in der ersten Werkstatt zu den Bau- und Nutzungsanforderungen diskutiert und sollten im städtebaulichen Werkstattverfahren angesprochen werden.

Nachbarschaft

Die zu erwartende Nutzungsnachbarschaft ist für die angestrebten Nutzungen unproblematisch. Nicht störendes Gewerbe dient der Belebung des Quartiers ebenso wie die teilweise dem Wohnen zu unterlagernden Gewerbe-, Gemeinbedarfs und Gemeinschaftsflächen.

Im Fall der Unterbringung der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) auf dem angrenzenden östlichen Rathausgrundstück (ein favorisierter Standort aus Sicht des bezirklichen Jugendamtes) ist die bauliche Lösung sorgfältig auf das auch nächtliche Störungspotenzial der JFE abzustimmen.

6.6 Teilbereich 6+7: Rathausgrundstück I/II

Das Rathausgrundstück besteht aus unterschiedlichen Bereichen: dem Rathaus-Altbau, der mit seinem offenen Hof nördlich an das Dragonerareal angrenzt, dem Rathaus-Neubau der 1950er Jahre mit einem weiteren Hof, einer verspringenden Blockrandbebauung, die sich zu einem Vorplatz zum Rathauseingang öffnet und dem dazugehörigen, aus der Bauflucht auskragenden und dort aufgeständerten Hochhaus. Der Neubau ist durch den Architekten Prof. Willy Kreuer als Gewinner des damaligen Wettbewerbs realisiert worden. Nördlich angrenzend befinden sich Parkplatzflächen mit teils altem Baumbestand.

Einen besonderen Bereich auf dem Grundstück bildet der rückwärtige Grundstücksteil, der sich nördlich der verlängerten Grenze zum Dragonerareal befindet. Hier standen im 19. Jahrhundert Fabrik- und Remisengebäude, die zum Teil im Krieg zerstört, zum Teil später beseitigt wurden. Der durch eine Schranke abgetrennte Bereich besteht heute zu etwa einem Drittel aus einem baumbestandenen Bereich, der rückwärtige Bereich ist versiegelter Lagerplatz.

Im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Rathausblock sind fußläufige Durchwegungen zum Dragonerareal auf dem Rathausgrundstück vorgesehen. Ebenso eine öffentliche Grünfläche und eine Kita. Die Verortung dieser Elemente im Plangebiet ist jedoch jetzt Teil der Aufgabe für das städtebauliche Werkstattverfahren.



Abb. 103: Teilbereich 6+7, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 6+7: Rathausgrundstück I/II – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Das Rathausgrundstück könnte – wie bisher – unabhängig vom Dragonerareal betrachtet werden. Mit der Grenzlage zum Dragonerareal ergeben sich aber über die Ergänzung von Gemeinbedarfseinrichtungen, zu denen auch die Erweiterung des Rathauses selbst gehört, hinaus, vielfältige Möglichkeiten, die Entwicklung im Dragonerareal zu unterstützen.

In den folgenden Modulen wird dem vorläufigen, hinsichtlich des genauen Raumbedarfs und Raumprogramms aber noch nicht abschließend geklärten Erweiterungsbedarf auf dem Rathausgrundstück selbst Rechnung getragen, wobei nur ein Modul das gesamte Rathausgrundstück dafür in Anspruch nimmt.

In den restlichen Modulen wird ein Teil des Rathausgrundstücks für ergänzendes Wohnen in Anspruch genommen, das im engen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Teilbereich 5 entwickelt werden sollte.

Ein Modul nutzt für eine Rathäuserweiterung das Dragonerareal, im Gegenzug wird mehr Wohnfläche auf dem Rathausgrundstück geschaffen. Bei einer solchen Lösung wird allerdings die ohnehin beengte Situation im Teilbereich 5 verschärft.

Die Grenze zwischen Dragonerareal und Rathausblock hat eine besondere baukulturelle Bedeutung als Zeugnis der Stadtentwicklung und sollte sorgfältig in das städtebauliche Konzept einbezogen werden. Das schließt eine Überbauung nicht aus.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

In diesen Teilbereichen wird nur mit **Gemeinbedarf** (Rathaus) und **städtischem Wohnen** als Nutzungsbausteine gearbeitet.

Eine Unterbringung der Jugendfreizeiteinrichtung (**JFE**) auf dem östlichen Rathausgrundstück ist ebenfalls eine Option.

Teilbereiche 6+7: Rathaus I/II - Modul 1 - Verwaltung und Städtisches Wohnen - offen

Charakter des Moduls

Ausbaumöglichkeiten im Bestand des Rathauses werden genutzt, um das erforderliche Neubauvolumen auf dem Grundstück zu reduzieren. Neubau in Grenzbebauung (nördlicher Hof) und offener Bauweise (im Westen). Nutzung des östlichen Hofes für temporäre Bauten. (Weitere Optionen im Bestand)

Vorteile

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Unabhängige Entwicklung im hinteren Grundstücksteil möglich.

Herausforderung

Verbindung der Funktionen in separaten oder nicht optimal angebundenen Gebäuden.

Große Brandwand (Hof) oder Baulasten.

Teilverlust Altbaumbestand.

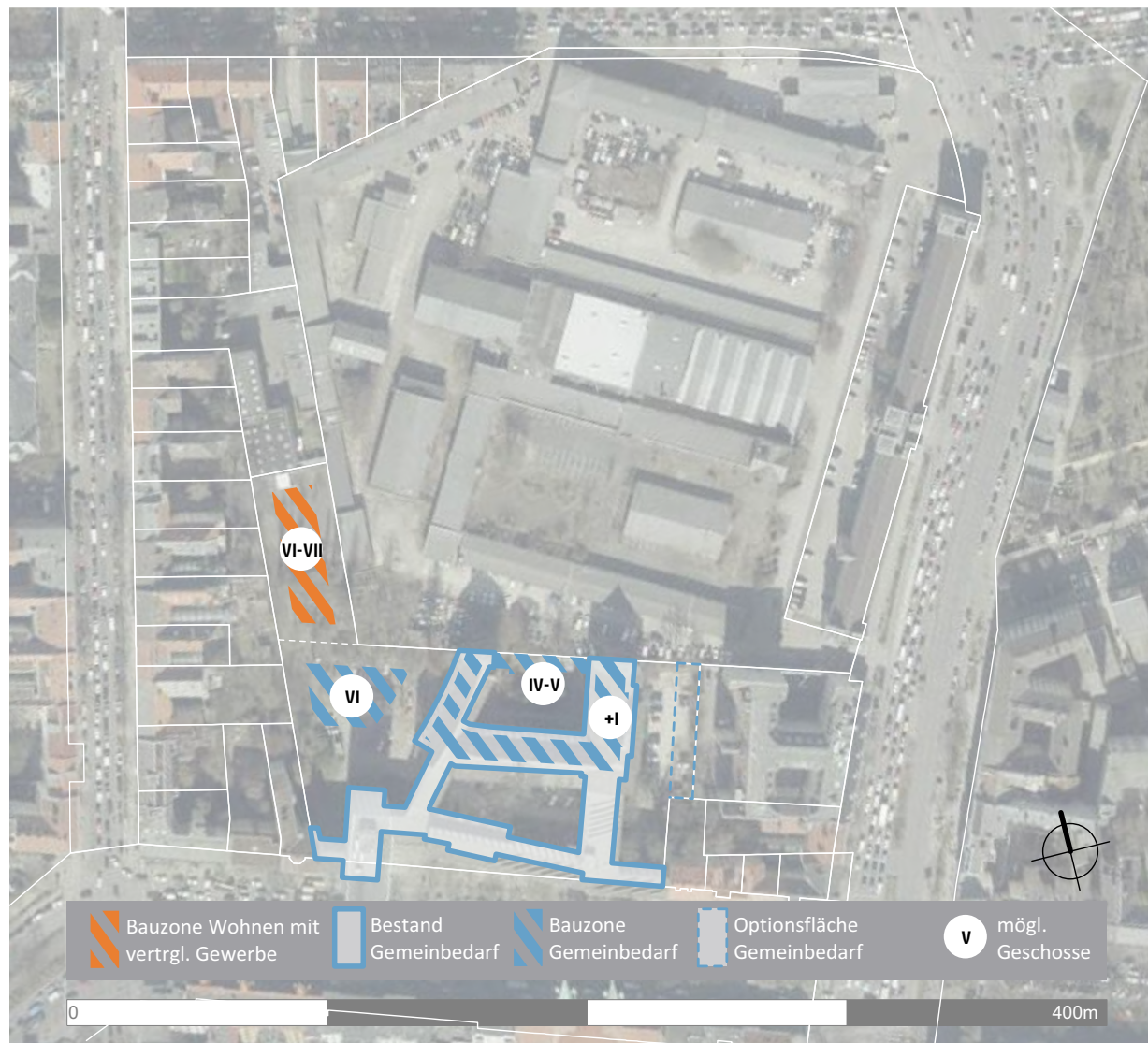


Abb. 104: Teilbereich 6+7 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereiche 6+7: Rathaus I/II - Modul 2 - Verwaltung und Städtisches Wohnen - Grenzbebauung

Charakter des Moduls

Neubauorientierung für Flächenergänzung Rathaus.
Schließung des Altbauhofes, Neubau in Grenzbebauung.
Nutzung des östlichen Hofes für temporäre Bauten.

Vorteile

Unabhängige Entwicklung im hinteren Grundstücksteil möglich.

Herausforderung

Verbindung der Funktionen in separaten oder nicht optimal angebundenen Gebäuden.

Große Brandwand (Hof) oder Baulasten.

Verlust Altbaubestand.

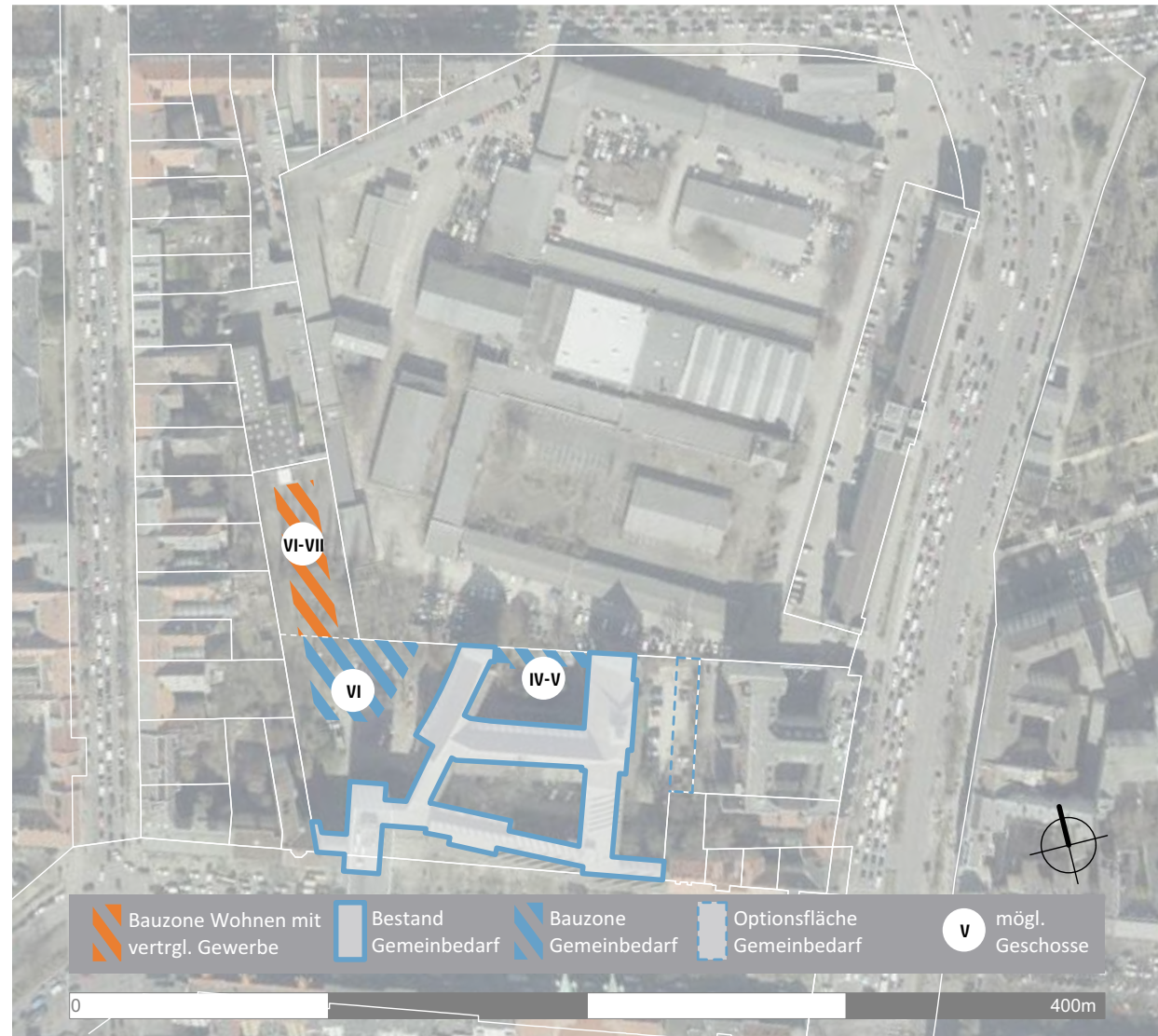


Abb. 105: Teilbereich 6+7 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereiche 6+7: Rathaus I/II - Modul 3 - Verwaltung und Städtisches Wohnen - übergreifend

Charakter des Moduls

Neubauorientierung für Flächenergänzung Rathaus.
Schließung des Altbauhofes, Neubau in Grenzbebauung.
Nutzung des östlichen Hofes für temporäre Bauten.

Seitens Jugendamt einer der favorisierten Standorte JFE mit Anbindung an Dragonerareal und Yorckstraße.

Vorteile

Unabhängige Entwicklung im hinteren Grundstücksteil möglich.

Herausforderung

Verbindung der Funktionen in separaten oder nicht optimal angebundenen Gebäuden. Große Brandwand (Hof) oder Baulasten. Verlust/Integration Altbaubestand.

Verschärfung des ungünstigen Raumzu-schnitts Teilbereich 5.

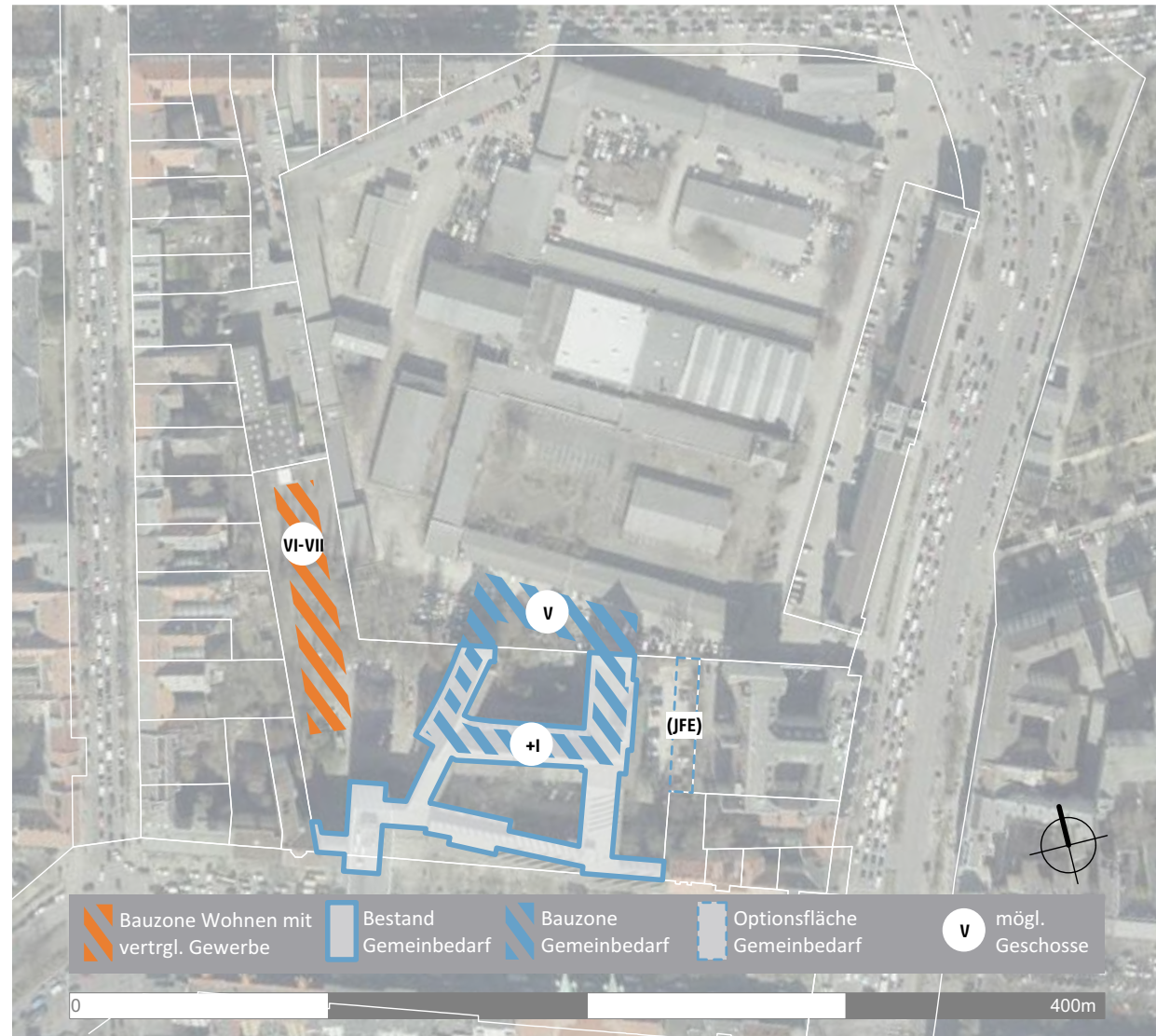


Abb. 106: Teilbereich 6+7 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereiche 6+7: Rathaus I/II - Modul 4 - Verwaltung

Charakter des Moduls

Neubauorientierung für Flächenergänzung Rathaus auf dem westlichen und hinteren Grundstücksteil. Optionen in offener Bauweise oder in Grenzbebauung.

Vorteile

Ein größerer, kompakter Baukörper.

Herausforderung

Verbindung der Funktionen in separaten Gebäuden.

Verlust/Integration Altbaubestand.



Abb. 107: Teilbereich 6+7 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 6+7: Rathausgrundstück I/II – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Das Rathausgrundstück ist heute stark mit Parkplätzen belegt. Im Zuge von Erweiterungsbauten entfallen diese größtenteils, bis auf unbedingt notwendige Stellplätze.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Rathausgrundstücks mit zwei Einfahrten und einer durchgehenden Durchfahrtmöglichkeit, bei baulichen Erweiterungen auch nach Norden, muss schon aus brandschutztechnischen Gründen aufrechterhalten werden. Das beschränkt im Bereich der Gebäudedurchfahrten die Ergänzungsmöglichkeiten mit Neubauten.

Auch das Rathausgrundstück sollte künftig dem Grundsatz des autoarmen Quartiers folgen.

Die im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet skizzierte fußläufige Durchwegung über das Rathausgrundstück in das Dragonerareal kann in die Lösungen integriert werden. Allerdings sind hier Sicherheitsaspekte für das Rathaus zu beachten. Eine Konkretisierung dazu steht noch aus.

Freiraum

Der Freiraum auf dem Rathausgrundstück ist deutlich stärker als auf dem Dragonerareal grün geprägt. Das ist bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

Mit der Rücknahme von Stellplätzen besteht nicht nur ein Bebauungspotenzial, sondern vermutlich ein erhebliches Entsiegelungspotenzial.

Fassaden- und Dachbegrünung sind am Rathaus Altbau und Neubau aus den 1950er Jahren – auch im Hinblick auf den sommerlichen Wärmeschutz – ein Thema.

Zwischen Rathausgrundstück und Dragonerareal besteht am östlichen Rathausgrundstück ein erheblicher Höhenunterschied, der bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Nachbarschaft

Die zu erwartende Nutzungsnachbarschaft ist für die angestrebten Nutzungen unproblematisch.

Ein JFE-Standort im Teilbereich 8 könnte jedoch Konflikte mit einer Wohnnutzung auf dem Rathausgrundstück verursachen.

Im Fall der Unterbringung der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) auf dem angrenzenden östlichen Rathausgrundstück (ein favorisierter Standort aus Sicht des bezirklichen Jugendamtes) ist die bauliche Lösung sorgfältig auf das auch nächtliche Störungspotenzial der JFE abzustimmen.

6.7 Teilbereich 7: Rathausgrundstück II

Der bereits zuvor beschriebene rückwärtige Bereich des Rathausgrundstücks hebt sich von den restlichen Freiflächen des Grundstücks ab, da sich hier keine Parkplätze befinden und die Grünflächen weniger geordnet sind, als im südlich angrenzenden Bereich. In den Werkstätten zu den Bau- und Nutzungsanforderungen wurde dieser Bereich von einigen Teilnehmer*innen als „Wildnis“ bezeichnet. Die ökologische Qualität ergibt sich auch aus dem Kontext angrenzender „wilder“ Flächen im Dragonerareal und dem Altbaumbestand auf dem angrenzenden Rathausgrundstück und in den rückwärtigen Gärten der westlich angrenzenden Grundstücke an der Großbeerenstraße.

Der Bereich ist derzeit dreiseitig von Gebäuden bzw. hohen, gemauerten Grundstückseinfriedungen umgeben, was ihm eine gewisse Abgeschlossenheit verleiht. In den angrenzenden Gebäuden des Dragonerareals bestehen diese Gebäudewände im unteren Teil in der Regel noch aus der kasernenzeitlichen Grundstückseinfriedung.



Abb. 108: Teilbereich 7, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 7: Rathausgrundstück II – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Unter der Voraussetzung, dass der Erweiterungsbedarf des Rathauses nicht auf dem hinteren Rathausgrundstück gedeckt werden muss, kommen hier unterschiedliche Optionen in Betracht.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

Als Nutzungsoption kommen **Kita** und **städtisches Wohnen** in Betracht.

Teilbereich 7: Rathausgrundstück II - Modul 1 - Kita

Charakter des Moduls

Hinterer Grundstücksbereich des heutigen Rathausgrundstücks als Kita-Standort (wie derzeitiger Rahmenplan Sanierungsgebiet).

Wegen größerer Freifläche eine bevorzugte Lösung JugPlan

Vorteile

Eigenständiger Kita-Standort, unabhängig von der sonstigen baulichen Entwicklung.

Verhältnismäßig gut belichtet.

Erhaltung Grünflächen und Integration Altbaubestand.

Herausforderung

Wenig optimierter Standort im Hinblick auf die Gesamtflächenverfügbarkeit.

Teilweise Verlust Altbaubestand auf südlichem Rathausgrundstück.

Höherer Grundflächenverbrauch, wenn Kita nicht in einem höheren Gebäude integriert ist.



Abb. 109: Teilbereich 7 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 7: Rathausgrundstück II - Modul 2 - Städtisches Wohnen - offen

Charakter des Moduls

Das rückwärtige Rathausgrundstück wird für städtisches Wohnen in offener Bauweise genutzt.

Vorteile

Vergrößerung der Flächen für städtisches Wohnen.

Herausforderung

Erschließung vom Dragonerareal aus.

Teilverlust Altbaumbestand.

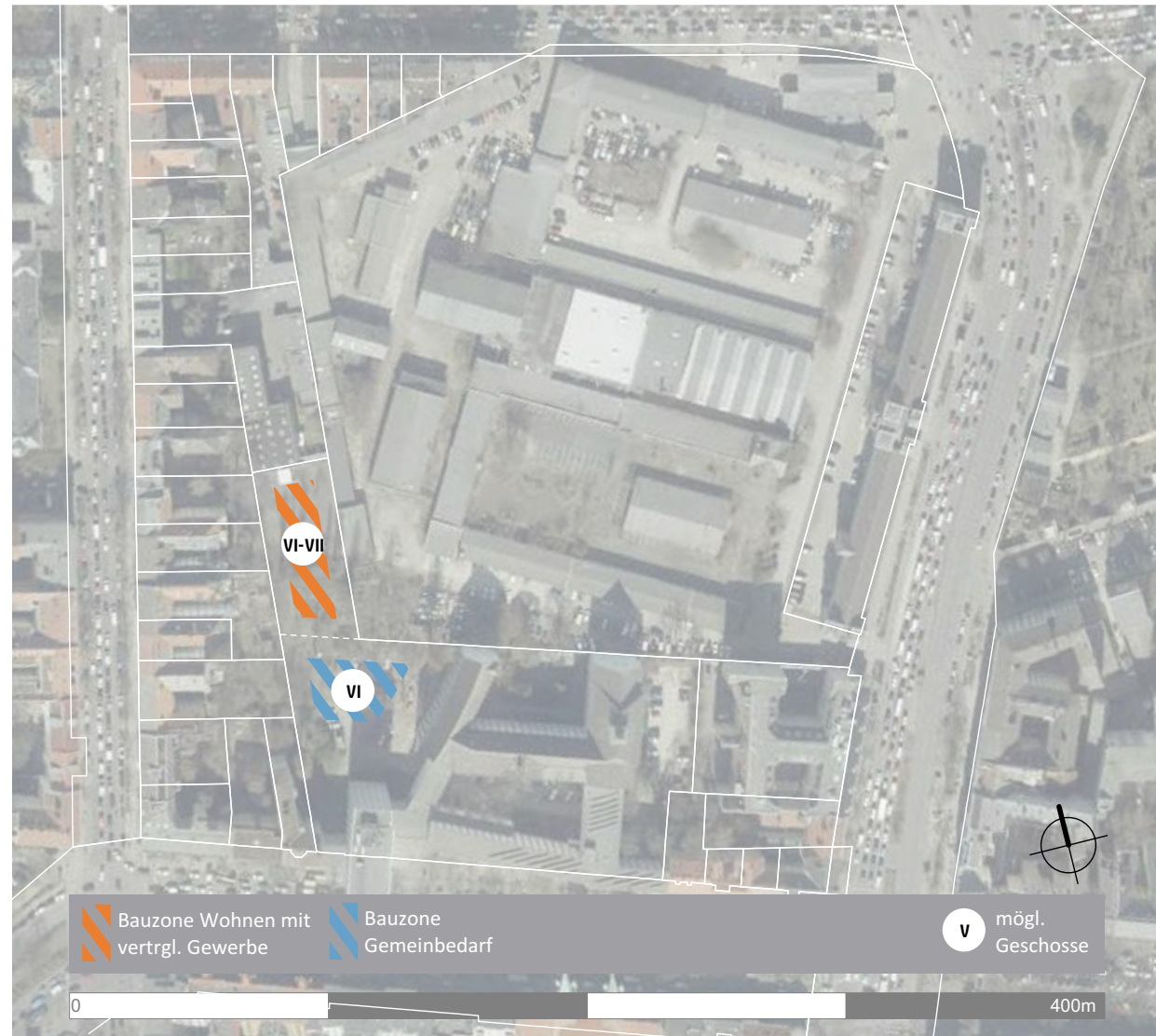


Abb. 110: Teilbereich 7 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 7: Rathausgrundstück II - Modul 3 - Städtisches Wohnen - Grenzbebauung

Charakter des Moduls

Das rückwärtige Rathausgrundstück wird für städtisches Wohnen in geschlossener Bauweise nach Süden genutzt (Anbau Rathausneubau).

Vorteile

Vergrößerung der Flächen für städtisches Wohnen.

Herausforderung

Erschließung vom Dragonerareal aus.

Verlust Altbaumbestand.

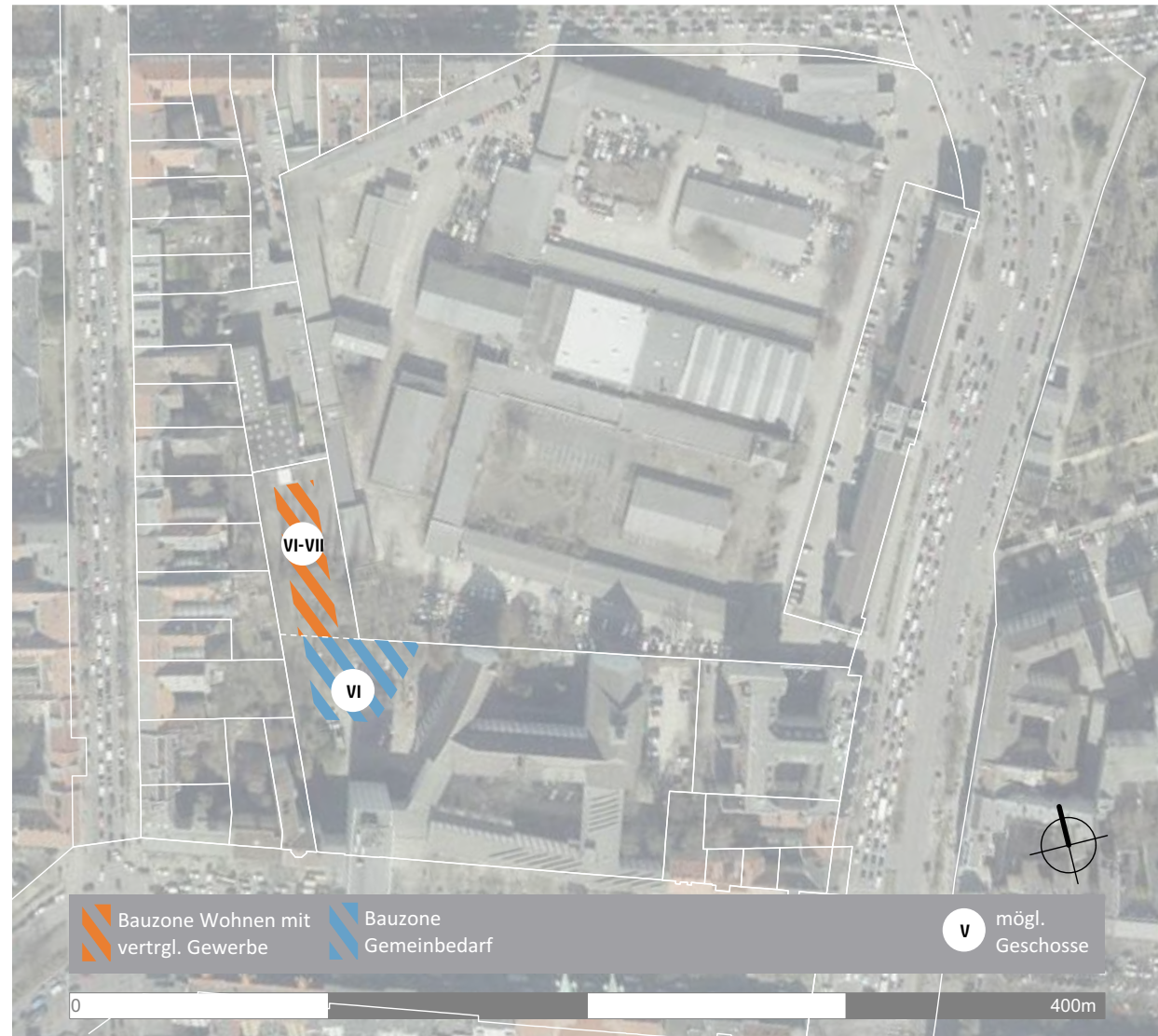


Abb. 111: Teilbereich 7 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 7: Rathausgrundstück II – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die Erschließung kann vom Rathausgrundstück aus (vor allem bei der Kita) und/oder vom Dragonerareal aus erfolgen. Von beiden Straßenanschlüssen aus liegt das Grundstück sehr tief im Block.

Die im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet skizzierte fußläufige Durchwegung über das Rathausgrundstück in das Dragonerareal kann in die Lösungen integriert werden.

Zu klären ist, inwiefern dauerhaft öffentliche Durchwegungen über das Rathausgrundstück möglich sind. Zur Zeit werden die Zugangstore abends abgeschlossen.

Freiraum

Der Freiraum auf dem Rathausgrundstück ist deutlich stärker als auf dem Dragonerareal grün geprägt. Das ist bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

Die hintere Fläche des rückliegenden Grundstücksteils ist derzeit voll versiegelt. Diese Fläche bietet Entsiegelungspotenzial.

Nachbarschaft

Die zu erwartende Nutzungsnachbarschaft ist für die angestrebten Nutzungen unproblematisch.

Ein JFE-Standort im Teilbereich 8 könnte jedoch Konflikte verursachen.

6.8 Teilbereich 8: Westen

Stärker als in vielen anderen Bereichen des Dragonerareals wird im Westen das Gefüge der kasernenzeitlichen Baukörper und ihre kleinteilige Raumbildung erlebbar - auch im Zusammenhang mit dem Freiraum und seinen Bodenoberflächen. Der Grundriss der ursprünglichen Kasernenanlage ist hier noch gut ablesbar, auch die Symmetrie der Stallgebäude, die sich in der Anordnung der Reithalle und des Stalls für kranke Pferde fortsetzt. Die Fassaden sind verändert, bei allen Gebäuden aber unter Erhaltung von Teilen der Ziegeloberfläche in den Außenwänden.

Kasernenzeitlich kann sich dieser Standort als offener Raum und eher rückwärtiger Bereich im Verhältnis zu den nach vorn orientierten Kammstrukturen der Exerzierhöfe vorgestellt werden. Die neue Reithalle, parallel zum östlichen angrenzenden Stallflügel ausgerichtet, wurde erst Ende des 19. Jahrhunderts hinzugefügt.

Dieser Bereich hat geschichtlich eine besondere Bedeutung, weil hier der Fahrdienst der Interalliierten Kontrollkommission nach dem ersten Weltkrieg untergebracht war: die Fahrzeuge in der neuen Reithalle, der Pausenraum für die Fahrer in der Südwestecke der alten Reithalle.

Auch die Tischlerei ist immer wieder umgenutzt worden, vom Stall für kranke Pferde zur Kantine in den Zeiten der Automobilität bis zur Tischlerei nach dem zweiten Weltkrieg.



Abb. 112: Teilbereich 8, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 8: Westen – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Hier lässt der Denkmalbestand nicht viele Spielräume für eine Neuordnung, es sei denn, im Zuge der Gesamtentwicklung wird eines der Gebäude – z. B. die neue Reithalle – als nicht zur ursprünglichen Kasernenanlage gehörig zur Disposition gestellt. Das ist jedoch derzeit in den denkmalpflegerischen Leitlinien nicht der Fall.

Die folgenden Module gehen daher grundsätzlich von einem Bestandserhalt aus.

Die Gebäude sind grundsätzlich eher für Gewerbe oder Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet, wobei auch in diesen Fällen Umbauten und/oder Einbauten erforderlich sein werden.

Die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze haben weder einen Denkmalwert, noch einen baukulturellen Wert, wovon jedoch die teilweise noch vorhandene kasernenzeitliche Einfriedung in den Rückwänden der Gebäude ausgenommen ist.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

Für die Bestandsgebäude werden in den folgenden Modulen folgende Nutzungsoptionen behandelt: **Nicht störendes Gewerbe, Kita** und Jugendfreizeiteinrichtung (**JFE**). Zum Teil muss zur Erfüllung des Raumprogramms an die Gebäude angebaut werden (Kita in der alten Tischlerei).

Für Neubauten für **städtisches Wohnen**, für die im Teilbereich bei Erhalt der Bestandsgebäude kaum Platz bleibt, kommt bei sorgfältiger Integration in den Bestand ggf. auch die Nutzung von Bestandsgebäuden in Frage. Erforderlich wäre in jedem Fall eine Öffnung der Außenwände.

Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts des Bereichs für eine Neubebauung kommt die Anlage einer **öffentlichen Grünfläche** in Frage – sinnvoll und notwendig im Zusammenhang mit Kita oder JFE-Nutzung.

Teilbereich 8: Westen - Modul 1 - Soziokulturelle Nutzung und Gewerbe

Charakter des Moduls

Nutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit Optionen für soziale Infrastruktur (Kita, JFE).

Bevorzugter Standort Kita wegen individueller Gestaltungsmöglichkeiten bei (für die Fläche) notwendigem Anbau an die Tischlerei und Anbindung an soziokulturelle Nutzungen

Favorisierter Standort JFE durch Jugendamt.

Vorteile

Nutzungsoption für denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

Geeignete Fläche für Grünflächen.

Verträglichkeit mit kleinteiligem Gewerbe im übrigen Bestand.

Herausforderung

Einbau der Nutzungen in den Bestand. JFE gem. Lärmgutachten zu laut für den Standort (Abstrahlung nach Westen). Lage tief im Gelände führt zu Konflikten (Sprechlärm). Öffentlichkeit des nordöstlichen Hofes sicherstellen.



Abb. 113: Teilbereich 8 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 8: Westen - Modul 2 - Soziokulturelle Nutzung, Gewerbe und Städtisches Wohnen

Charakter des Moduls

Nutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude für Gewerbe oder soziale Infrastruktur.

Grenzbebauung mit städtischem Wohnen im Westen.

Vorteile

Nutzungsoption für denkmalgeschützte Bestandsgebäude.
Geeignete Fläche für Grünflächen.
Verträglichkeit mit kleinteiligem Gewerbe im übrigen Bestand.

Herausforderung

Einbau der Nutzungen in den Bestand.
Öffentlichkeit des nordöstlichen Hofes sicherstellen.



Abb. 114: Teilbereich 8 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 8: Westen - Modul 3 - Städtisches Wohnen

Charakter des Moduls

Nutzung des Areals als städtisches Wohnen unter Nutzung der Bestandsgebäude. In angrenzenden Stallgebäuden und Reithalle nicht störendes Gewerbe.

Vorteile

Nutzungsoption für denkmalgeschützte Bestandsgebäude.
Erweiterung Wohnbauflächen.

Herausforderung

Einbau der Nutzungen in den Bestand.
Öffentlichkeit des nordöstlichen Hofes sicherstellen.
Erreichbarkeit sichern.
Verlust von Freiräumen mit besonderer Qualität.



Abb. 115: Teilbereich 8 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 8: Westen – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die Erschließung kann hier voraussichtlich von der Obentrautstraße aus erfolgen.

Für den Weg zur Kita ist das günstig, da er unabhängig vom Autoverkehr im Gebiet gestaltet werden kann. Für den Weg zur JFE bringt das aufgrund der Länge des Weges und der Wohnnachbarschaft mögliche Konflikte mit sich (Lärmentwicklung durch Gruppen von Jugendlichen).

Freiraum

Bei Entwicklung der Freiräume für die Kita ist aufgrund der verhältnismäßig besonnenen Lage die Anlage von Sonnen- und Schattenplätzen sorgfältig zu planen.

Der besondere Charakter des von alter Reithalle, Stallflügel, neuer Reithalle und Tischlerei gebildeten Platzes („Dorfplatz“) sollte erhalten und im Zusammenspiel mit den angrenzenden Nutzungen weiterentwickelt werden.

Nachbarschaft

Die Nachbarschaft von Kita und JFE wäre nicht schädlich, ist aber nicht zwingend.

Die JFE läge an diesem Standort weit im Gebiet, und könnte nur nach Norden in einem einigermaßen abgeschirmten Raum agieren. Eine Nutzung der westlichen Freifläche führt dagegen unweigerlich zu Konflikten sowohl mit der angrenzenden Neubebauung mit städtischem Wohnen im südlichen Anschluss an den Teilbereich als auch mit der eher ruhigen Wohnnachbarschaft auf den rückwärtigen Grundstücken der Großbeerstraße. Mehr als fraglich ist, ob rein organisatorische Lärmschutzmaßnahmen ausreichend Gewähr für eine Lärminderung geben würden. Der lange Weg zur JFE bleibt in jedem Fall konfliktträchtig.

6.9 Teilbereich 9: Nordwesten

Der Nordwesten des Dragonerareals ist heute noch stark von der Entwicklungsphase des Areals als Automobilstandort seit den 1920er Jahren geprägt. Sichtbar wird dies an den tiefen Garagen mit Belichtung von oben an der Grundstücksgrenze, an der zur Werkstatt umgebauten Beschlagschmiede, die im ursprünglichen Konzept für diesen Garagenhof abgerissen werden sollte, und am in den 1920er Jahren eingebauten Werkstattbereich im unteren Teil der alten Reithalle (im Zusammenhang mit dem Bau der Adler-Halle - beides durch den Architekten Walter Hämer). Auch das nach Osten begrenzende Gebäude der Translag (ehem. Stallgebäude, in den 1950er Jahren zum repräsentativen Automobilgebäude umgebaut) hat hier noch die zugehörigen Garagenöffnungen in die Werkstätten im Erdgeschoss, die an vielen anderen Fassaden dieses Gebäudes später wieder zugesetzt wurden.

Durch den Grundstückszuschnitt erhält dieser Bereich einen besonderen Charakter, mit asymmetrischen, offenen Hofbildungen und teilweise abgeschieden wirkenden Situationen. Durch die Brandwände der Wohnhäuser in der Obentrautstraße wird der Bruch zwischen Dragonerareal und umgebendem Stadtquartier besonders deutlich.

Durch die bestehenden Autobetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnhäusern besteht hier ein starker Nutzungskonflikt.



Abb. 116: Teilbereich 9, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 9: Nordwesten – Anforderungen und Nutzungsoptionen

Anforderungen

Aller Voraussicht nach wird dieser Bereich für die Errichtung von Wohnungen genutzt werden müssen, um das Mindestraumprogramm von 500 Wohnungen im Dragonerareal umsetzen zu können.

Dazu bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung, die in den folgenden Modulen prinziphaft gezeigt werden.

Ein Abstandhalten zur Grundstücksgrenze mit insgesamt niedrigerer Bebauung kommt dabei ebenso in Betracht wie ein Heranrücken an die Grenze, wie mit den Garagen im Bestand vorhanden, wobei an einzelnen Brandwänden auch eine höhere Bebauung möglich erscheint. Ein gänzlich Heranrücken einer Bebauung als breite Brandwandbebauung führt dagegen auf den Nachbargrundstücken zu stark verschlechterten Bedingungen und ist nicht anzustreben.

Die tatsächliche Entwicklung hängt davon ab, inwieweit es gelingt, den störenden Gewerbelärm aus dem Gewerbehof in Richtung Westen wirksam zu unterbinden.

Die Raumbildung zum Areal hin hängt davon ab, wie mit der vorhandenen Bausubstanz auf der gegenüberliegenden Seite, am künftigen Gewerbehof, umgegangen wird. Der bislang als Einzeldenkmal unter Schutz stehende, an den westlichen Stallflügel des nördlichen

Hofes angebaute Schuppen, wird nach aktueller denkmalfachlicher Einschätzung nicht mehr als konstituierender Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage eingestuft. Das eröffnet hier erweiterte räumliche Möglichkeiten. Gleichzeitig ist an dieser Stelle des Gewerbehofes voraussichtlich eine zusätzliche Einfahrt zum Gewerbehof und ggf. eine zusätzliche Einfahrt zur Tiefgarage einzuordnen, was die Raumgeometrie mitbestimmen wird.

Ebenfalls neu ist die jüngste denkmalfachliche Einschätzung, dass Teile der grenzständigen Garagen und das Werkstattgebäude ebenfalls als erhaltenswert anzusehen sind. Der Städtebau kann hier möglicherweise so gestaltet werden, dass zumindest ein Teilerhalt bei entsprechender Nutzung denkbar ist.

Die gewünschte Durchwegung über das Grundstück Obentrautstraße 31 braucht im Dragonerareal einen entsprechenden Ankunftsplatz und eine Wegefortsetzung.

Nutzungsoptionen der folgenden Module

Folgende Nutzungen kommen in Betracht; städtisches **Wohnen**, **Gemeinbedarf** (z. B. das Wohnen unterlagernde **Kita**). Denkbar ist auch die Einordnung **nicht störender Gewerbes**.

Teilbereich 9: Nordwesten - Modul 1 - Städtisches Wohnen - offen

Charakter des Moduls

Baugebiet für städtisches Wohnen in offener Bauweise.

Option Kita im Neubau.

Vorteile

Zusätzliche Verschattung Höfe
Nachbarschaft wird vermieden.

Herausforderung

Nutzungsnachbarschaft
Gewerbehof-Wohnen.



Abb. 117: Teilbereich 9 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 9: Nordwesten - Modul 2 - Städtisches Wohnen - Anschluss Brandwände

Charakter des Moduls

Baugebiet für städtisches Wohnen in geschlossener Bauweise mit Anschluss an (einige) Brandwände der Bebauung Obentrautstraße.

Option Kita im Neubau.

Vorteile

Optimierte Flächenausnutzung.

Herausforderung

Optimierte Flächenausnutzung.



Abb. 118: Teilbereich 9 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 9: Nordwesten - Modul 3 - Soziokulturelle Nutzung und Städtisches Wohnen

Charakter des Moduls

Baugebiet für diverse Nutzungen, im Wohnbereich eher für Sonderwohnformen unter teilweiser Nutzung oder Wiederaufnahme der bestehenden Baustruktur.

Option Kita in Neubau oder Bestand (Werkstattgebäude).

Vorteile

Möglicherweise Erhaltung Bestand.

Etwas robustere Nutzung in Nachbarschaft Gewerbehof.

Herausforderung

Nutzungskonflikte zum Wohnbestand Obentrautstraße.



Abb. 119: Teilbereich 9 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 9: Nordwesten - Modul 4 - Soziokulturelle Nutzung / Gewerbe / Sonderwohnen

Charakter des Moduls

Baugebiet für diverse Nutzungen, auch gewerblich, im Wohnbereich eher für Sonderwohnformen unter teilweiser Nutzung oder Wiederaufnahme der bestehenden Baustruktur.

Option Kita in Neubau oder Bestand.

Favorisierter Standort für JFE seitens Jugendamt.

Vorteile

Verhältnismäßig robuste Nutzungen.

Mögliche Nutzung Bestandsgebäude.

Herausforderung

Nutzungskonflikte zum Wohnbestand Obentrautstraße.

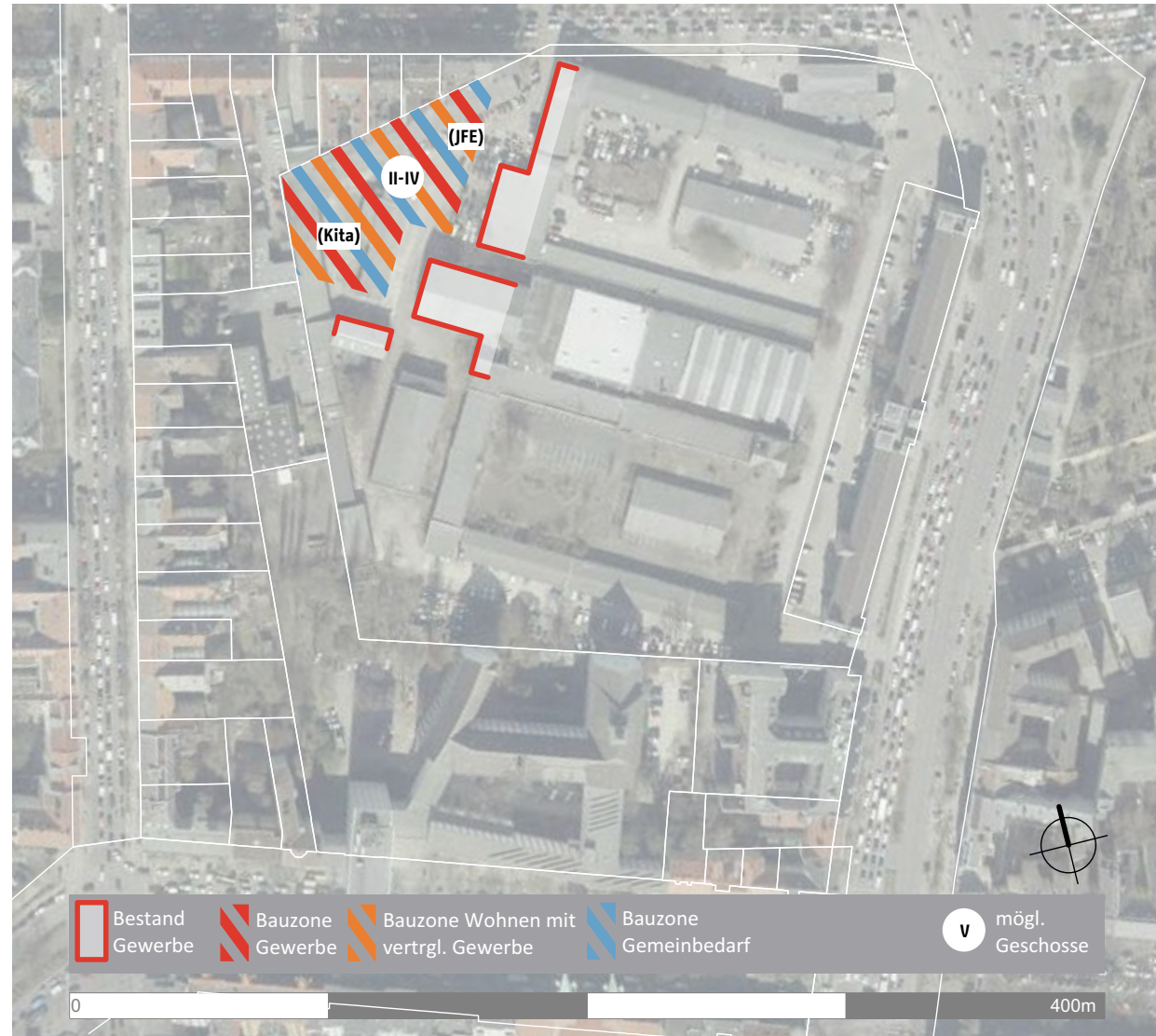


Abb. 120: Teilbereich 9 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 9: Nordwesten – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Die Erschließung stellt hier unterschiedliche Anforderungen: leistungsfähige Anbindung des Gewerbehofes, auch für Pkw-Verkehr, sicherer Zugang für zu Fuß Gehende und Radfahrende, Abschirmung des auch hier autoarm angelegten Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbehof, funktionsfähige Erschließung für die Teilbereiche 4 (Mitte) und 8 (Westen).

Mit diesen teils widersprüchlichen Anforderungen ist auch noch eine attraktive Durchwegung zum Quartierszentrum – falls es diese Bedeutung bekommen soll – und ein attraktiver Stadtplatz als Eingang zum Quartier von der Obentrautstraße aus zu bewältigen.

Freiraum

Die Gestaltung des Freiraums stellt aufgrund der genannten Erschließungs- und Gestaltungsanforderungen hohe Ansprüche. Sollten die Garagen erhalten bleiben (müssen), kann das Führen von Freiflächen auf Dächern (auch als Freifläche für die Kita bei Erreichbarkeit ohne die Benutzung von Aufzügen) eine interessante Option sein.

Nachbarschaft

Die Nutzungsverdichtung im Dragonerareal mit Heranrücken an die Nachbargrenze ist sehr sorgfältig zu planen, so dass die Entwicklung im Dragonerareal als positive Wirkung für die hier bislang sehr beeinträchtigte Nachbarschaft wahrgenommen werden kann.

Entscheidend für die Lösung des potenziellen Lärmkonflikts ist die Abschirmung des Gewerbehofs nach Westen, die nicht durch Maßnahmen in diesem Teilbereich kompensiert werden kann.

Auf das Wohnen wird in diesem Teilbereich aus Gründen der Programmfüllung nicht verzichtet werden können. Denkbar ist, dass hier zum Teil Sonderwohnen (z. B. Jugendwohnen zum Platz hin) untergebracht wird, für das aber hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegen Lärm keine anderen Regeln gelten als für andere Wohnarten.

6.10 Teilbereich 10: Obentrautstraße 31

Das Grundstück Obentrautstraße 31 befindet sich in öffentlichem Eigentum. Derzeit dient es als Garagenhof. Ein Werkstattgebäude schließt das Gelände nach Süden, zum Dragonerareal hin, ab. Die Baulücke in der Blockrandbebauung des 19. Jahrhunderts stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Ursprünglich sollte der Standort für die Errichtung einer bezirklichen Jugendfreizeiteinrichtung genutzt werden. Aktuell ist geplant, ein Gebäude für Geflüchtetenwohnen in den Obergeschossen eines neuen Vorderhauses und ggf. Seitenflügels unterzubringen und im Erdgeschoss mit Gewerberäumen zu unterlagern. Dazu liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die die Bebauungsmöglichkeiten beschreibt.

Außerdem soll hier eine zusätzliche fußläufige Verbindung in das Dragonerareal geschaffen werden.



Abb. 121: Teilbereich 10, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 10: Obentrautstraße 31 - Modul 1 - Geflüchtetenwohnen und EG-Gewerbe

Charakter des Moduls

Geflüchtetenwohnen in Neubau-Vorderhaus und Seitenflügel, im EG Gewerbe. Durchgangsmöglichkeit zum Dragonerareal.

Vorteile

Ergänzender Nutzungsbaustein mit Verbindungsmöglichkeiten zu Nutzungen auf dem Dragonerareal.

Herausforderung

Anbindung über das Grundstück funktionsfähig gestalten und organisieren (z. B. nächtliche Wohnruhe).



Abb. 122: Teilbereich 10 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK

Teilbereich 10: Obentrautstraße 31 – Erschließung - Freiraum - Nachbarschaft

Erschließung

Zu klären ist, ob die Durchwegung über das Grundstück zeitlich beschränkt ist (z. B. nur tagsüber).

Freiraum

Das Grundstück ist derzeit vollflächig versiegelt. Es besteht dadurch trotz Neubebauung Entsiegelungspotenzial, das genutzt werden sollte. Das Grundstück befindet sich in Südlage, weswegen der sommerliche Wärmeschutz besonders wichtig ist (ggf. in Kombination mit Bepflanzung).

Nachbarschaft

Die Nutzung wird als nicht störend eingestuft.

Auch für diese neue Nutzung gilt, dass der Lärmschutz seitens des Gewerbehofes gesichert werden muss.

7. Gesamtbetrachtung

Die Entwicklung des Dragonerareals und der angrenzenden Bereiche wird nicht „bloß“ eine Aneinanderreihung verschiedener Nutzungsbausteine oder teilbereichsbezogener Entwicklungsmodule sein. Bereits das Mindestraumprogramm mit 500 leistbaren Wohnungen allein im Dragonerareal, einem funktionsfähigen Gewerbehof mit leistbaren Gewerberäumen, Räumen für Kunst und Kultur, Gewerberäumen für ein städtisches Quartier als Unterlagerung von Wohngebäuden, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie qualitätvollen Räumen und Freiflächen für alle Nutzungen und das Zusammenleben im zudem noch autoarmen und klimaangepassten Stadtquartier ist mehr als anspruchsvoll.

In der zweiten Werkstatt zu den Bau- und Nutzungsanforderungen kam – vom räumlichen Eindruck des Nutzungsprogramms her nicht verwunderlich – der Zwischenruf:

Sie können doch nicht einfach alles vollbauen!

Nein. Das Gegenteil ist der Fall. Der bisherige Prozess mit all seinen eingebrachten Aspekten und Auseinandersetzungen zeigt das ganz gut. Die Kooperationsvereinbarung bildet dafür die programmatische und organisatorische Grundlage. Die im folgenden genannten Aspekte müssen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes miteinander in Zusammenhang gebracht werden.

Was nehmen wir mit



Abb. 123: Ergebnispräsentation der 2. Werkstatt zu den Bau- und Nutzungsanforderungen: Was nehmen wir mit (Erfordernis einer integrierten Betrachtung)

Es braucht aber auch eine Idee, was für ein Stadtquartier entstehen soll. Das geht über die Bau- und Nutzungsanforderungen hinaus und wird ein wichtiges Thema im nachfolgenden städtebaulichen Werkstattverfahren sein. Einige der dabei zu berücksichtigenden übergreifenden Themen werden im Folgenden behandelt.

7.1 Teilbereichsübergreifende Ansätze für den städtebaulichen Entwurf

7.1.1 Raumbildung

Bereits die Module im vorangegangenen Kapitel 6 zeigen, dass nicht ausgemacht ist, was für ein Stadtquartier entsteht, wenn man diese oder andere Lösungsansätze zu einem Gesamtgebilde zusammensetzt. Dabei sind diese Module verhältnismäßig zurückhaltend konzipiert. Sie lassen weitere Möglichkeiten, wie ein Heranrücken an den Denkmalbestand oder eine Verschneidung und Überbauung von Gebäuden oder gar ein Vordringen in den heutigen Straßenraum, zunächst weitgehend außer Acht. Auch ein massives „in die Höhe“ gehen ist noch nicht skizziert, ggf. aber eine Entwicklungsmöglichkeit für den Rathausblock, die geeignet sein kann, viele der Widersprüche zu lösen, gleichzeitig aber neue Widersprüche mit sich bringen kann.

Die Möglichkeit, die an der Entwicklung beteiligten Grundstücke stärker zusammen zu denken, wurde vielfach im Verfahren gefordert und eröffnet ebenfalls weitere Optionen. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass nicht Abhängigkeiten entstehen, die nicht frühzeitig zu klären sind. Am Beispiel des Rathausgrundstückes hängt z. B. der tatsächliche Raumbedarf von externen Entscheidungen ab (Entwicklungsstandort Ostbahnhof).

Die Annäherung hier im Bericht erfolgte über Teilbereiche, um bestimmte Fragen vorzuklären. In den Werkstätten zu den Bau- und Nutzungsanforderungen wurde deutlich, dass auch von der anderen Seite gedacht werden muss: Was entsteht insgesamt für ein Quartier? Woraus kann es insgesamt seine Qualität und Identität schöpfen?

Vielleicht ist ein Bild, das vor den Augen des Bearbeitungsteams entstanden ist, dazu hilfreich. Die Entwicklung des Dragonerareals kann mit Händen verglichen werden, die übereinanderliegen:

- Die erste Hand ist die kasernenzeitliche Anlage, eine Hand, die ihre Wurzel im Westen hat und sich mit ihren (vier) Fingern nach Osten, zum Mannschaftsgebäude als Hauptgebäude, hin öffnet.
- Die zweite Hand ist die Schicht der Automobilität, die sich quer über die erste Hand legt, sie öffnet nun ihre Finger nach Norden, zum neuen Hauptgebäude an der Obentrautstraße (zunächst in Form der Waschhalle und Tankstelle, ab den 1950er Jahren in Form des umgebauten Translag-Gebäudes).
- Was tut nun die – neu hinzukommende – dritte Hand? Sich einer der bereits vorhandenen Hände anpassen oder eine neue, eigenständige Richtung finden?

Seitens der denkmalpflegerischen Leitlinien wird aktuell in erster Linie eine Einordnung in das vorhandene oder teilweise wiederherzustellende kasernenzeitliche Gefüge (die erste Hand) gefordert. Ausbrüche aus diesem Gefüge – z. B. Hochhäuser in den Höfen oder eine Bebauung am Rand des Dragonerareals – sollen Abstand halten. Möglichst deutlich mehr Abstand als in den Modulen des Kapitels 6 skizziert. Die neue Schicht – massiv wie nie – benötigt aber zweifellos einen eigenen, erkennbaren Gestus, der selbstbewusst mit dem Bestand interagiert, seine Qualitäten respektiert und diese und das Denkmal weiter entwickelt. Im Städtebau ist das noch nicht die Architektur des Gebäudes, sondern die städtebauliche Form und Raumbildung.

Wünschenswert ist, dass in der weiteren Bearbeitung aus den Bau- und Nutzungsanforderungen unterschiedliche Ansätze gewählt werden, die miteinander konkurrieren und qualifizierte Entscheidungen fordern und ermöglichen.

7.1.2 Freiraum / Stadtnatur

Das Dragonerareal weist hinsichtlich seiner Freiräume eine sehr differenzierte Ausgangssituation mit reizvollen und überraschenden Situationen auf.

Ein Ansatz für die Entwicklung der Freiräume im weiter entwickelten Quartiersgefüge ist, diese Differenzierung aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Die folgende Prinzipdarstellung des Ergebnisses der zweiten Werkstatt zeigt einen Plan der wünschenswerten Verbindungen und Räume (Abb. 124).

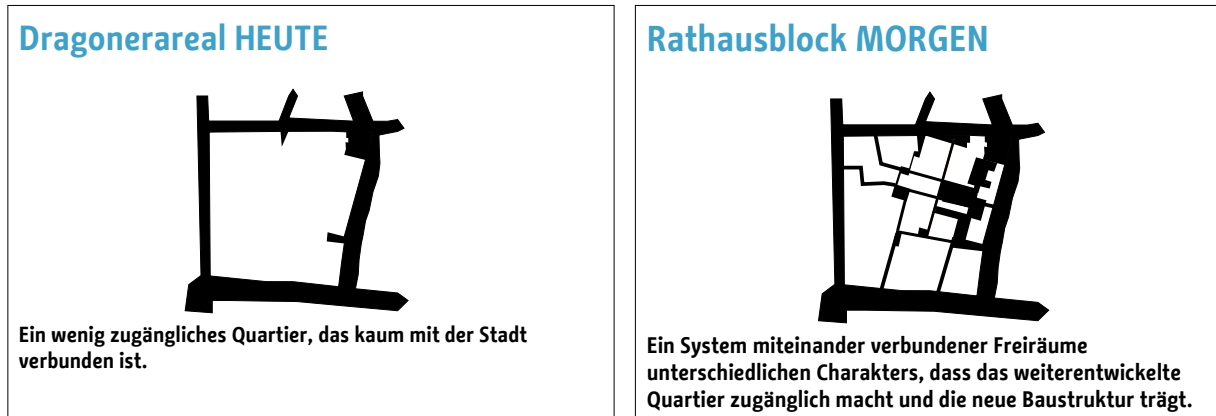


Abb. 124: Ergebnispräsentation der 2. Werkstatt zu den bestehenden und künftigen Freiraumanforderungen (schematisch)

Aspekte, die dabei berücksichtigt werden sollen:

- Historische Durchwegungen (orthogonal durch die ehemaligen Stallflügel und durch das Mannschaftsgebäude (Finanzamt).
- Wegeverbindungen vom Quartier nach draußen und von draußen in das Quartier (möglichst auch nach/von Westen).
- Attraktivität der Verbindungen in und durch das Quartier, damit diese auch genutzt werden (Zusammenspiel von Freiraum und begleitender Anrainernutzung).
- Nutzungsanforderungen der jeweils anliegenden Nutzungen an den Freiraum.
- Barrierefreiheit auch im Freiraum.
- Zusammenhang des Freiraums auf öffentlichen Flächen und des Freiraums auf Grundstücksflächen im Quartier.
- Ökologische Freiraumqualität (hier auch Stadtnatur: „Wildnis“ und „Fuchs“).
- Klimaanpassung, sommerlicher Wärmeschutz und Abkühlung (für Gebäude und Freiraum).
- „Viel Grün“ vs. heute vielfach üblicher Praxis des „pflegeleichten“ Grüns.
- Verzögerter Wasserabfluss, Wasserhaltung.
- Freiraum in die Vertikale und auf anderen Ebenen denken (auf auskragenden Erdgeschossbereichen, auf Zwischenetagen, auf den Dächern).
- Wahrnehmbarkeit der Freiraumqualität von außen.
- Verantwortlichkeit für Platz, Grün und Stadtnatur.

7.1.3 Verkehrliche Erschließung, Vernetzung mit dem Stadtquartier

Verkehrslärm und die Dominanz der Planung der 1960er Jahre, die bis heute im Stadtquartier den Autoverkehr dominieren lässt, führen zu unbefriedigenden Ausgangsbedingungen. Besonders gilt das für die große Kreuzung Mehringdamm – Obentrautstraße – Blücherstraße.

Die bestehende Kreuzungssituation ist unbefriedigend (Abb. 125):

- mangelnde Raum- und Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich und an den anliegenden Straßen;
- laut und schadstoffbelastet;
- das historische Kasernengelände wird in Anspruch genommen;
- unbefriedigende Querungsmöglichkeiten.

In der bisherigen Vorzugsvariante der Verkehrsuntersuchung Bereich Hallesches Tor im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt wurde die Zufahrt zur Blücherstraße gekappt, die Zufahrt Obentrautstraße im Querschnitt reduziert, der Mehringdamm blieb weitgehend, wie er ist. Die Situation am Dragonerareal würde sich auch dann kaum verbessern (Abb. 126). Im August 2019 wurde die Variante der Kappung der Blücherstraße jedoch als „nicht umsetzbar“ analysiert und die Vorzugsvariante entsprechend überarbeitet (ohne Abbildung).

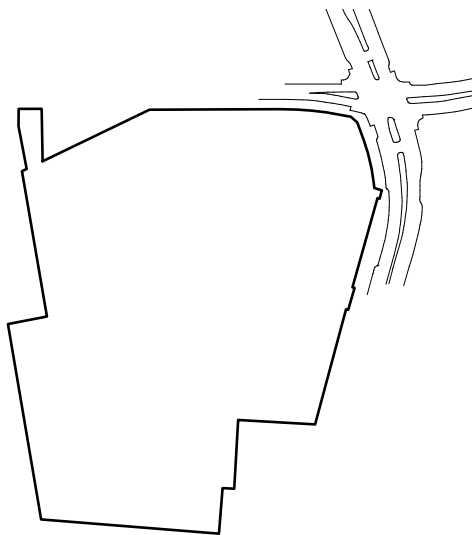


Abb. 125: Bestandssituation Kreuzung
Alle Darstellung in diesem Abschnitt: Schema, eigene Darstellung

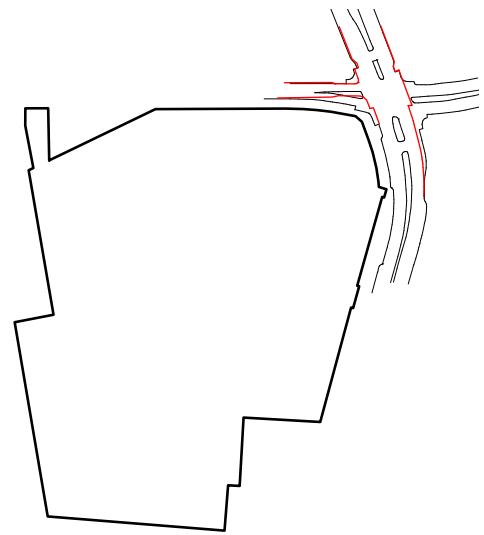


Abb. 126: Alte Vorzugsvariante Verkehrsuntersuchung Bereich Hallesches Tor im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt (rot), noch mit Schließung der Blücherstraße

Die Initiative Upstall hat sich schon länger mit dieser unbefriedigenden Situation befasst und zahlreiche Vorschläge zur Verbesserung durch eine grundlegende Umgestaltung gemacht (upstall.de).

Diese Vorschläge wurden durch das Bearbeitungsteam aufgenommen und weiter entwickelt. Die folgenden Darstellungen enthalten folgende Bausteine:

- Reduzierung der Fahrspuren Mehringdamm auf 4 (2x2) + geschützte Radspur.
- Vergrößerung des – grünen – Mittelstreifens.
- Verschwenkung auf die historische Straßenlinie.
- Rückbau der Kreuzung Mehringdamm.
- Verschwenkte, geschwindigkeitsdämpfende Führung der Straße nach Norden.
- Zur Obentraut- und Blücherstraße nur Öffnungen, die für Noteinsätze oder im Havariefall benutzt werden können (nach aktuellem Stand der Verkehrsuntersuchung vermutlich so nicht umsetzbar). Zielsetzung aus

Sicht der Entwicklung des Dragonerareals muss allerdings eine grundsätzliche Entlastung des Knotens und die Ermöglichung eines Rückbaus des Mehringdamms sein.

Mit folgenden Effekten:

- Gewinn von Fläche auf der früheren Nordostecke des Dragonerareals.
- Reduzierung der Verkehrsräume.
- Reduzierung der Geschwindigkeit.

Damit wird auch Platz für mögliche Führungen der Tram in unterschiedlichen Varianten geschaffen (Tram-Verbindung Spittelmarkt <-> U-Bahnhof Mehringdamm, lt. Berliner Nahverkehrsplan 2016 bis 2030 zu realisieren).

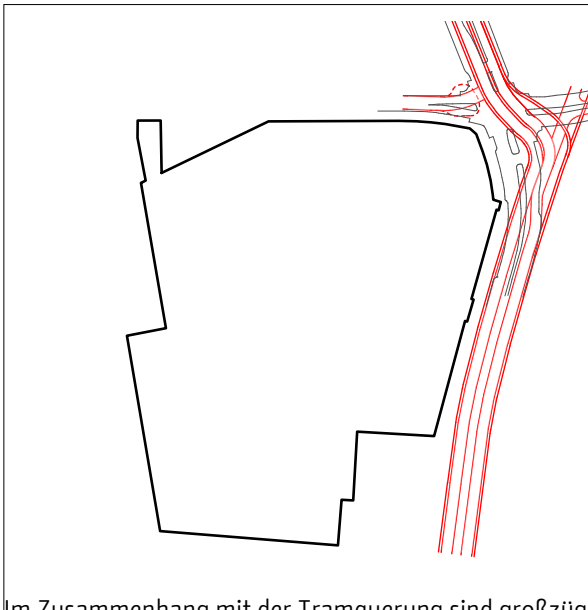


Abb. 127: Denkbare Verschwenkung des Mehringdamms

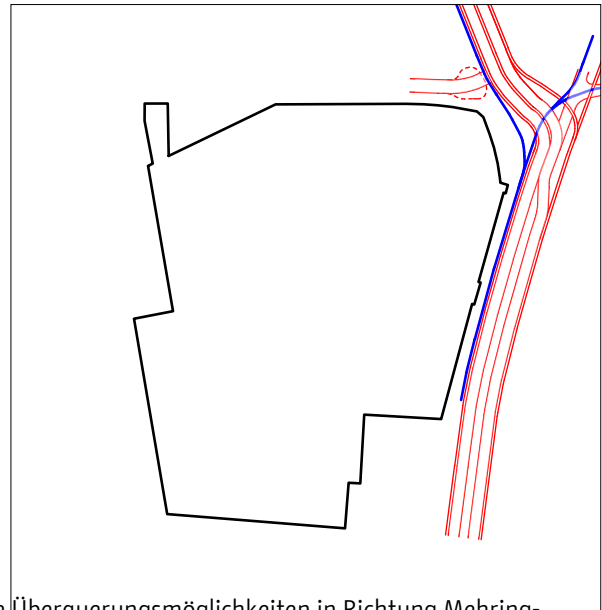


Abb. 128: Mögliche Führungen Straßenbahn

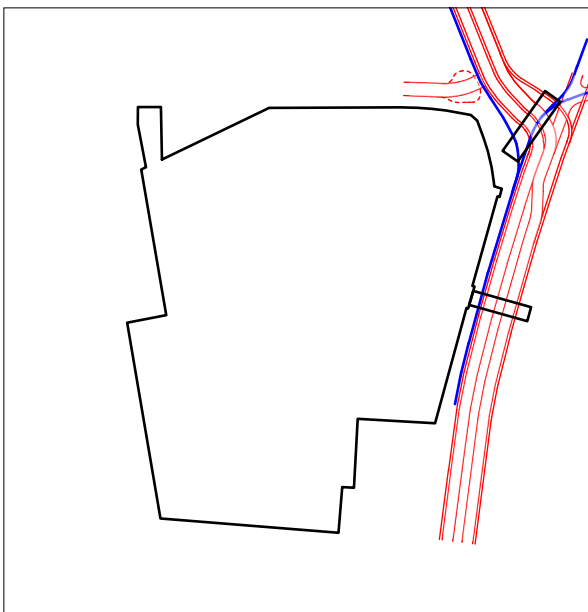


Abb. 129: Denkbare Querungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Tramquerung sind großzügige Überquerungsmöglichkeiten in Richtung Mehringplatz und ZLB möglich, durch den breiteren Mittelstreifen des Mehringdamms

gegenüberliegenden Friedhofsbereichen (Abb. 129).

Ein sparsames, aber ausreichendes Gerüst öffentlicher Verkehrsflächen für Lieferverkehr und Anliegerverkehr (Gewerbehof) bzw. spezifischen Anliegerverkehr im autoarmen Bereich (Anforderungen mobilitätsbeeinträchtigter Menschen) ist erforderlich. Ebenso Lieferzonen mit robusten Anbindungen an Mehringdamm und Obentrautstraße für den Gewerbehof (Abb. 130). Ergänzt um notwendige, geeignete Rettungswege (Zufahrt für Einsatzfahrzeuge auf Grundstücksflächen) (Abb. 131).

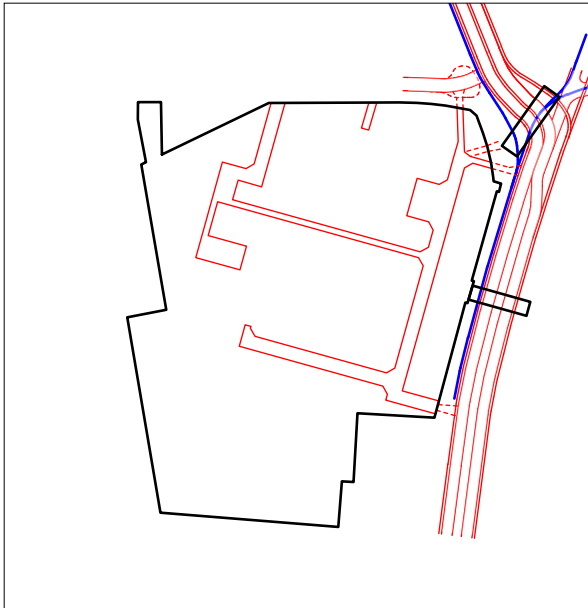


Abb. 130: Grunderschließungsraster Dragonerareal (öffentlich)

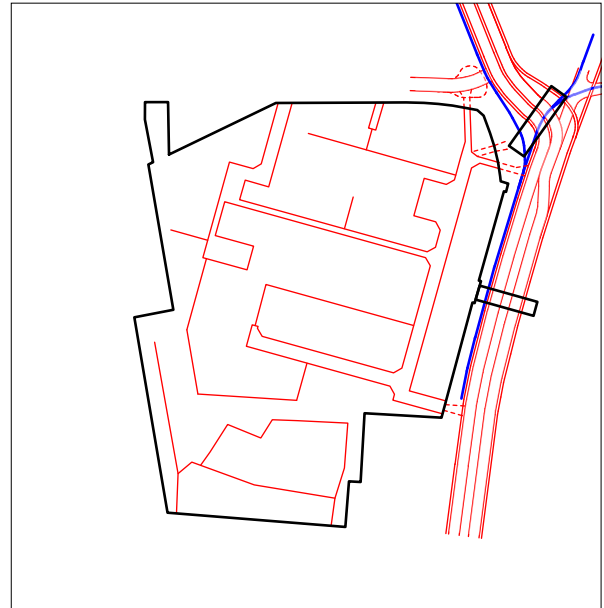


Abb. 131: Ergänzt durch Rettungswege auf Grundstücken

7.2 Bewertungskriterien

Bereits zu Beginn der Bearbeitung der Bau- und Nutzungsanforderungen sind Bewertungskriterien für das Verfahren vorgeschlagen und abgestimmt worden. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Nutzungsqualität
 - Nutzer*innenorientiert
 - Quartiersorientiert (also über das Dragonerareal hinaus für das gesamte Stadtquartier)
- Soziale Qualität
 - Leistbarkeit / Teilhabe / Barrierefreiheit
- Freiraum / Artenschutz /
- Stadtklima / Luftqualität / Klimaanpassung / Wasserkreislauf
- Baukulturelle Qualität
- Nachhaltigkeitskriterien/
 - Ressourcen / Lebenszyklus / Wiederverwendbarkeit / Resilienz / Anpassbarkeit
- Lärmschutz
- Lichtschutz (z. B. Schutz vor der hellen Stadtnacht und nicht nur einheitliches Lichtkonzept)
- Mikromobilität
- Energie
 - Wärme / Strom / Kühlung / Klimaschutz
- Qualitätssicherung und Monitoring

Eine Bewertung der grob formulierten Entwicklungsansätze (Module des Kapitels 6) ist nicht abschließend möglich, da vieles von der Gesamtlösung und einer weiteren Detaillierung der städtebaulichen Ansätze abhängt. Im anschließenden städtebaulichen Werkstattverfahren sollte jedoch eine Bewertung der Lösungsansätze für das Bearbeitungsgebiet nach diesen Kriterien eher leistbar sein.

7.3 Anforderungen an das städtebauliche Werkstattverfahren

Im städtebaulichen Werkstattverfahren geht es darum, all die in diesem Bericht benannten Anforderungen an die Entwicklung des Quartiers mit einem guten städtebaulichen Grundgerüst zu versehen, innerhalb dessen die einzelnen Anforderungen flexibel umgesetzt und die widersprüchlichen und widerstreitenden Anforderungen austariert werden können.

Es liegt auf der Hand, dass nicht alle benannten Anforderungen zum Zuge kommen werden. Im städtebaulichen Werkstattverfahren können – aufgrund des immer noch recht grobkörnigen Maßstabs eines solchen Verfahrens – verschiedene Dinge nur angedacht und mit ersten konzeptionellen Gedanken versehen werden, eine Durcharbeitung bis zu Lösungsansätzen wird in einigen Fällen nicht Teil des Verfahrens sein können. Das gilt z. B. für die Ausarbeitung von spezifischen Grundrissen für die vielfältigen Nutzungsanforderungen des Wohnens durch verschiedene Träger. Gleichwohl ist schon im Städtebau die Vielfalt der Nutzungen und Trägerformen zu berücksichtigen. Daher ist eine gewisse Kleinteiligkeit der Lösungen gefragt, die für ein städtebauliches Verfahren weniger üblich ist.

Wünschenswert ist dennoch eine Annäherung an konkrete Lösungen auf dieser Maßstabsebene, die z. B. für die Nutzung der Erdgeschosse und den Anschluss an den Freiraum auch geleistet werden kann.

Zu berücksichtigen ist beim städtebaulichen Werkstattverfahren, dass es sich um ein Modellprojekt mit sehr hohen Ansprüchen und aus Gründen der Leistbarkeit mit fast gegensätzlich schmalem Baubudget handeln wird. Hier gilt es, schon im Städtebau Lösungen zu finden und Ansätze aufzuzeigen, wie diese Schere – zumindest ansatzweise – geschlossen werden kann.

Aus Sicht der Bearbeitung der Bau- und Nutzungsanforderungen, die mit diesem Bericht nicht als abgeschlossen angesehen werden können, stellt das städtebauliche Werkstattverfahren den nächsten Schritt der Annäherung dar. Dabei wird es stärker als bisher ans „Eingemachte“ gehen, wenn die tatsächliche Dichte und Kubaturen im Verhältnis zum Bestand und im Verhältnis zum Erleben der heutigen Situation deutlicher und vorstellbarer werden. Die Auseinandersetzung mit der weiter und stärker in das Verfahren einzubindenden Stadtgesellschaft, auch und besonders der Nachbarschaft und künftiger Nutzer*innen bleibt dabei wichtig, um weiterhin Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für die gravierenden bevorstehenden Veränderungen zu schaffen. Ohne Zweifel werden auch die vorgenommenen Setzungen mit diesem weiteren Konkretisierungsschritt erneut auf den Prüfstand gestellt werden. Gleichzeitig sind die Beteiligten gefordert, ihre zum Teil noch nicht abschließend formulierten Programmanforderungen zügig weiterzuentwickeln, damit sie auf Realisierbarkeit im Entwicklungsprozess geprüft werden können.

Bestimmte Fragen – wie ein autoarmes Quartier oder Verkehrswendefragen – sind letztlich nicht vollständig auf der Ebene des Baublocks zu lösen, sondern sind einzubinden in bezirks- oder stadtweite Strategien. Als Modellprojekt kann der Rathausblock dafür jedoch wichtige Impulse liefern.

8. Verzeichnis

8.1 Quellenverzeichnis

Literatur

- AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur (2019): Modellprojekt Sanierungsgebiet Rathausblock (Plakat). Aus dem Gemeinwohlkreis der Projektstudie Gemeinwohl entwickeln. Berlin: Gruppe Kunst und Kultur
- AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur (2019): Waben im Rathausblock. Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg. Exzerpt (Präsentation). Konzeptstudie im Auftrag des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin: Gruppe Kunst und Kultur
- AG.Urban (2019): Gewerbekonzept Dragonerareal. Kooperative Entwicklung eines Gewerbekonzepts. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- ARGE Ratibor 14, coop.disco+ / QuartierHandwerk (2019): Ratiborstraße Ergänzungsstandorte. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- asum, Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH (2019): Leistbares Wohnen in Kreuzberg. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Berliner Koalitionsvereinbarung (2016-2021) in: Gründungsrat (2019): Kooperationsvereinbarung. Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- BSQB, SDARC (2018): Sanierungsgebiet Rathausblock. Studie zum baukulturellen Erbe. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Der Senat von Berlin (2016): Dreizehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 2. Jahrgang, Nr. 19. Berlin: Der Senat von Berlin
- empirica (2017): Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Gründungsrat (2019): Kooperationsvereinbarung. Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Initiative Denkmal-Dragoner-Areal (2018): Denkmalschutz Dragonerareal. Berlin
- Jugendamt Friedrichshain Kreuzberg, JugPlan (2019): Bau- und Nutzungsanforderungen an eine Jugendfreizeiteinrichtung im Sanierungsgebiet Rathausblock (Dragoner Areal). Berlin: Jugendamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Lokation:s (2018): Studie Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Mi(e)teinander/ X-berger Wohnverwandtschaften/ Hausprojekt WAX 3 (2018): AG Erklärung der AG Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. Berlin: Mi(e)teinander/ X-berger Wohnverwandtschaften/ Hausprojekt WAX 3
- plan-werkStadt (2015): Neue Mobilitätsformen, Mobilitätsstationen und Stadtgestalt. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Planergemeinschaft eG (2016): Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Schlussbericht. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Planergemeinschaft eG (2018): Zeitgeschichtliches Symposium 1850-2017 zum Dragonerareal im Sanierungsgebiet Rathausblock – 13. und 14. April 2018 – Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Bericht. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (siehe auch digitale Quellen)

S.T.E.R.N. (2018): Vermerk Energie im Verfahren

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Ökologische Kriterien für Wettbewerbe / Projekte / Bauvorhaben. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (2018): Kooperative Entwicklung „Rathausblock / Dragonerareal“. Berlin: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Digitale Quellen

Abteilung Integrativer Umweltschutz (2018): www.regenwasseragentur.berlin/einleitbegrenzung-brewa-be

AG Geschichte des Ortes (2017-2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/erinnerungsort

AG Gewerbe und Kultur (2017-2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/gewerbe-und-kultur

AG Wohnen und Soziales (2018-2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/wohnen-und-soziales

Gruppe Gemeinwesen (2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/partizipation/artikel.803342.php

S.T.E.R.N. (2017): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/artikel.657509.php

ZebraLog, (April 2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/wohnen-und-soziales/aufsuchende-beteiligung-781308.php

Ergebnisse des Symposiums zur Geschichte des Ortes (2019): www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/artikel.686734.php

Jugendamt Friedrichshain Kreuzberg (2016): www.berlin.de/sen/jugend/familie-und-kinder/aufsicht/kitaaufsicht/neugruendung-einer-kita

SenUVK – Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/rad

Vernetzungstreffen Dragonerareal (2017): rathausblock.org/positionen

Karten/Pläne

Geoportal Berlin

Automatisierte Liegenschaftskarte Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (ALK)

Bildquellen

AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur (2019): Modellprojekt Sanierungsgebiet Rathausblock (Plakat).

Aus dem Gemeinwohlkreis der Projektstudie Gemeinwohl entwickeln. Berlin: Gruppe Kunst und Kultur

AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur (2019): Waben im Rathausblock. Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg. Exzerpt (Präsentation). Konzeptstudie im Auftrag des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin: Gruppe Kunst und Kultur

BSQB, SDARC (2018): Sanierungsgebiet Rathausblock. Studie zum baukulturellen Erbe. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Caroline Wittig Fotografie

Fotografien ohne Angabe: Autoren (BSQB / nonconform ideenwerkstatt GmbH)

Gründungsrat (2019): Kooperationsvereinbarung. Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Fotograf Dirk Laubner, Mai 2019

Thomas Lang

8.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Titelbild: © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Fotograf Dirk Laubner, Mai 2019	2
Abb. 3: Strukturen der Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock, Quelle: Gründungsrat, Kooperationsvereinbarung, Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg, 2019.....	16
Abb. 4: Lage und Flächenangaben des Dragonerareals und angrenzender Grundstücke, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: Automatisiertes Liegenschaftskataster; Einzeichnungen der Grundstücke: Eigene Darstellung	17
Abb. 2: Schema zu Flächenberechnung und städtebaulichen Kennzahlen.....	20
Abb. 5: Gebäudekartei Dragonerareal, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, Gebäudekartei	26
Abb. 6: Abb.: Denkmalschutz, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 100	27
Abb. 7: Prozessablauf	30
Abb. 8: Modell Rathausblock, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	31
Abb. 9: Finanzamt und Blick in Richtung Mehringdamm	32
Abb. 10: ehem. alte Reithalle mit gewerblicher Nutzung	32
Abb. 11: Rathaus - Altbau vom Dragonerareal.....	32
Abb. 12: Eingang Club Gretchen	32
Abb. 13: Adler-Halle mit charakteristischem Stahltragwerk.....	32
Abb. 14: Garagenzeile vor dichter Bebauung in Richtung Obentrautstraße	32
Abb. 15: Sammelboxen	33
Abb. 16: Flyer 1. Werkstatt, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	33
Abb. 17: Plakat, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	33
Abb. 18: 1. Werkstatt im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	33
Abb. 19: Forum Rathausblock, Quelle: S.T.E.R.N., 2019.....	33
Abb. 20: Werkstatt im Rathaus.....	34
Abb. 21: Werkstatt im Rathaus.....	34
Abb. 22: offenes Büro im BVV-Saal	34
Abb. 23: Werkstatt im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	34
Abb. 24: Ausstellung	35
Abb. 25: Nutzungsbausteine, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019.....	35
Abb. 26: Ausstellung im Foyer im Rathaus, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	35
Abb. 27: Ausstellung im Foyer im Rathaus.....	35
Abb. 28: offenes Büro	36
Abb. 29: Spurensuche	36
Abb. 30: eingebrachte Beiträge, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	36
Abb. 31: Spurensuche mit Besuch der Plangarage.....	36
Abb. 32: Spurensuche	36
Abb. 33: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	37
Abb. 34: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	37
Abb. 35: Gespräche, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	37
Abb. 36: Nutzungskarussell, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	37
Abb. 37: Präsentation der Tische, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	37
Abb. 38: offenes Büro	38
Abb. 39: Teambesprechung.....	38
Abb. 40: Realitäts-Check.....	38
Abb. 41: offenes Büro	38
Abb. 42: Realitäts-Check.....	38
Abb. 43: Ausstellung im Foyer im Rathaus.....	40

Abb. 44: Zwischenstand in der Außenausstellung.....	40
Abb. 45: Zwischenstand in der Außenausstellung.....	40
Abb. 46: offenes Büro	41
Abb. 47: Rundgang.....	41
Abb. 48: Rundgang.....	41
Abb. 49: offenes Büro	41
Abb. 50: Rundgang.....	41
Abb. 51: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen	42
Abb. 52: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen	42
Abb. 53: Abendveranstaltung - Arbeit in Kleingruppen	42
Abb. 54: Abendveranstaltung	42
Abb. 55: auf dem Prüfstand	43
Abb. 56: Ausprobieren am Modell	43
Abb. 57: Präsentation der Werkstatteergebnisse.....	43
Abb. 58: Präsentation der Werkstatteergebnisse.....	43
Abb. 59: Arbeit am Luftbildteppich, Fotografin: Caroline Wittig Fotografie, April 2019	44
Abb. 60: Übersicht der Nutzungsbausteine.....	45
Abb. 61: Bestandsmieter*innen am Dragonerareal, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB)	50
Abb. 62: Waben, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Präsentation.....	62
Abb. 63: Nutzungsdichte, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Präsentation	62
Abb. 64: Abb.: Waben, Quelle: AG Gewerbe und Kultur, Gruppe Kunst und Kultur, 2019, Plakat	63
Abb. 65: Abb.: AG Geschichte des Ortes, Bildquelle: Thomas Lang.....	72
Abb. 66: Ursprüngliche Kasernenanlage, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 23.....	73
Abb. 67: Dragonerareal 1920 bis 1945, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 43	73
Abb. 68: Abb.: Überformung 1950er, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 52.....	74
Abb. 69: Abb.: Heutige Situation, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 61.....	74
Abb. 70: Abb.: Studie zum baukulturellen Erbe, Quelle: BSQB, SDARC, 2018, S. 102	76
Abb. 71: Grafik Konflikte und Synergien, eigene Darstellung	87
Abb. 72: Teilbereiche Übersicht, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	90
Abb. 73: Teilbereich 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	91
Abb. 74: Störender Lärm tags (gelb) und Nachts (rot) (ohne Verkehrslärm)	92
Abb. 75: Prinzipzeichnung Verlagerung bestehenden Gewerbes	92
Abb. 76: Prinzipdarstellung Störendes/nicht störendes Gewerbe (rote Fläche/roter Rand) und heranrücken- de Wohnnachbarschaft (weiß).....	92
Abb. 77: Teilbereich 1 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	94
Abb. 78: Teilbereich 1 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	95
Abb. 79: Teilbereich 1 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	96
Abb. 80: Teilbereich 1 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	97
Abb. 81: Teilbereich 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	99
Abb. 82: Teilbereich 2 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	101

Abb. 83: Teilbereich 2 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	102
Abb. 84: Teilbereich 2 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	103
Abb. 85: Teilbereich 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	105
Abb. 86: Teilbereich 3 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	107
Abb. 87: Teilbereich 3 - Modul 1a, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	108
Abb. 88: Teilbereich 3 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	109
Abb. 89: Teilbereich 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	111
Abb. 90: Verlust der Schallabschirmung des Gewerbes in den oberen Geschossen von Hochhäusern, Lösungen (eigene Darstellung).....	112
Abb. 91: Teilbereich 4 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	114
Abb. 92: Teilbereich 4 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	115
Abb. 93: Teilbereich 4 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	116
Abb. 94: Visualisierung, Blickrichtung vom Südende des Finanzamtsgebäudes nach Norden zur Mitte des Dragonerareals, im Hintergrund Wohnzeile vor Gewereberiegel, eigene Darstellung.....	117
Abb. 95: Teilbereich 4 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	118
Abb. 96: Teilbereich 4 - Modul 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	119
Abb. 97: Teilbereich 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	121
Abb. 98: Teilbereich 5 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	123
Abb. 99: Teilbereich 5 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	124
Abb. 100: Teilbereich 5 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	125
Abb. 101: Teilbereich 5 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	126
Abb. 102: Teilbereich 5 - Modul 5, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	127
Abb. 103: Teilbereich 6+7, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	129
Abb. 104: Teilbereich 6+7 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	131
Abb. 105: Teilbereich 6+7 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	132
Abb. 106: Teilbereich 6+7 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	133
Abb. 107: Teilbereich 6+7 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige	

Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	134
Abb. 108:Teilbereich 7, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	136
Abb. 109:Teilbereich 7 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	138
Abb. 110:Teilbereich 7 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	139
Abb. 111:Teilbereich 7 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	140
Abb. 112:Teilbereich 8, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	142
Abb. 113:Teilbereich 8 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	144
Abb. 114:Teilbereich 8 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	145
Abb. 115:Teilbereich 8 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	146
Abb. 116:Teilbereich 9, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	148
Abb. 117:Teilbereich 9 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	150
Abb. 118:Teilbereich 9 - Modul 2, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	151
Abb. 119:Teilbereich 9 - Modul 3, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	152
Abb. 120:Teilbereich 9 - Modul 4, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	153
Abb. 121:Teilbereich 10, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	155
Abb. 122:Teilbereich 10 - Modul 1, Kartengrundlage: Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: ALK	156
Abb. 123:Ergebnispräsentation der 2. Werkstatt zu den Bau- und Nutzungsanforderungen: Was nehmen wir mit (Erfordernis einer integrierten Betrachtung)	158
Abb. 124:Ergebnispräsentation der 2. Werkstatt zu den bestehenden und künftigen Freiraumanforderungen (schematisch)	160
Abb. 125:Bestandssituation Kreuzung	161
Abb. 126:Alte Vorzugsvariante Verkehrsuntersuchung Bereich Hallesches Tor im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt (rot), noch mit Schließung der BlücherstraÙe.....	161
Abb. 127:Denkbare Verschwenkung des Mehringsdamms.....	162
Abb. 129:Denkbare Querungsmöglichkeiten.....	162
Abb. 128:Mögliche Führungen Straßenbahn.....	162
Abb. 130:Grunderschließungsraster Dragonerareal (öffentlich)	163
Abb. 131:Ergänzt durch Rettungswege auf Grundstücken.....	163

8.3 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 1, Stand 31.07.2019	21
Tab. 2: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2, Stand 31.07.2019	22
Tab. 3: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2 Fortschreibung, Stand 31.07.2019	23
Tab. 4: Übersicht Rechnerische Grundlagen für die Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche - Tabelle 2 Fortschreibung, Stand 31.07.2019	24
Tab. 5: Übersicht der Bestandsgebäude: Flächen, Einzeldenkmäler und derzeitige Nutzungen, Quelle: Grundflächen aus Kartengrundlage ALK, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2019.....	28
Tab. 6: Abhängigkeiten der Nutzungsbausteine	88