

#Wovon reden wir da?
Begriffserklärungen zum
Rathausblock

Kooperationsvereinbarung

Die Kooperationsvereinbarung soll die Basis für die zukünftige Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock schaffen und ein gemeinsames Verständnis zu zentralen Punkten des Verfahrens festhalten.

Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung:

- Präambel und gemeinsames Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock (liegt bereits vor)
- Strukturen und Gremien für die zukünftige Zusammenarbeit sowie ein Kooperationsmanagement
- verbindlicher Zeitplan für das Gesamtverfahren
- Vereinbarungen zum weiteren Umgang mit noch ungeklärten Themen (Projektvereinbarungen)

Die Kooperationsvereinbarung wird zwischen den Akteur*innen des Gründungsrates geschlossen.

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)

Bau- und Nutzungsanforderungen

Im Rahmen des aktuellen Schrittes im Verfahren sollen die Anforderungen an das, was gebaut werden soll und für welche Nutzung es sein soll, geklärt werden.

Auf Grundlage der bisher, auch in den Arbeitsgruppen entwickelten Ziele soll dabei geklärt werden, wie die die Nutzungsbausteine Wohnen, Soziales (wie Kita oder Jugendfreizeitanrichtung, Gewerbe, und Kultur) miteinander funktionieren können. Weitere Anforderungen kommen aus der Geschichte des Ortes, dem Denkmalschutz und der nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung des Quartiers.

Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den nächsten Schritt, das städtebauliche Werkstattverfahren.

Gründungsrat

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

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 mitwirken, das nicht öffentlich tagt.

<https://rathausblock.org/>

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.

ZusammenStelle

Als Unterstützungsstruktur für die Zivilgesellschaft im Verfahren soll die ZusammenStelle inhaltliche Konzept 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. Das ist Englisch und bedeutet das Gleiche.

Städtebauliche Kennzahlen

GFZ = Geschossflächenzahl

Das Dragonerareal wird viel dichter bebaut werden, als es jetzt der Fall ist. Damit es nicht zu dicht wird, wird eine Obergrenze festgelegt, die die Bebauung auf ein bestimmtes Maß begrenzt. Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen der zulässigen Bebauung in allen Geschossen (außer dem Keller) zur Größe des Baugrundstücks. Für das Dragonerareal ist eine GFZ von 1,8 vorgesehen. Bei einer bebaubaren Fläche von ca. 35.000 m² bedeutet das eine Geschossfläche von ca. 64.000 m². Die Geschossfläche im Bestand beträgt heute ca. 23.100 m², wobei die meisten Gebäude ein- oder zweigeschossig sind. Viele Neubauten werden höher sein.

Zivilgesellschaftliche Initiativen

In den vergangenen Jahren führte das Engagement vieler Bürger*innen zur Gründung einiger Initiativen rund um das Dragonerareal. Mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Interessen engagieren sie sich als Nachbarschaftsplattformen und politische Interessenvertretungen, um Austausch mit Interessent*innen und um 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.

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 z. B.

- 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

TÖB = Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange, kurz TÖB, sind Verwalter öffentlicher Sachbereiche, insbesondere Behörden. Sie müssen laut Gesetz bei bestimmten Vorhaben angehört und einbezogen werden.

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.

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 Schullnutzung infrage kommen. Auch sollen aktuell nicht benötigte, zentral gelegene Grundstücke mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial aus strategischen oder wirtschaftlichen Gründen dem SODA zugeordnet werden.

Es ist vorgesehen, das Dragonerareal in dieses Sondervermögen aufzunehmen, wenn es vom Bund an das Land übertragen ist. Der sogenannte Nutzen-/Lastenwechsel (Verfügungsrechte und -pflichten) steht noch aus.

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

Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiete sind Stadtbereiche, die Mängel (städtebauliche Missstände) im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten und der Funktionsfähigkeit gemäß § 136 Baugesetzbuch aufweisen. Nach einer Voruntersuchung, die diese Mängel nachweist (§ 141 Baugesetzbuch), 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.

Sanierungsgebiet (Fortsetzung)

Private Investitionen können bei Baumaßnahmen eine Begünstigung nach Einkommenssteuergesetz erhalten oder für bestimmte Maßnahmen auf ihren Grundstücken einen Vertrag mit der Gemeinde zum Finanzausgleich schließen.

Am 05.07.2016 wurde der Rathausblock als Sanierungsgebiet mit einer voraussichtlich 10-jährigen Entwicklungs- und Durchführungsphase festgelegt.

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 Rahmensetzungen für die gemeinwohlorientierte Entwicklung im Rathausblock entwickelt.

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).

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.