

# Forum Rathausblock WOHNIDEEN VERHANDELN

Kiezraum auf dem Dragonerareal  
am 19.07.2022  
von 18:00 bis 20:00 Uhr

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ



## Worum geht es?

- Bericht der Delegierten und Aktuelles aus dem Modellprojekt
- Beiträge zum Schwerpunkt Wohnen
- Gemeinsames Arbeiten an der Projektvereinbarung Wohnen (Vergabe und Zielgruppen, Wohnen und Gewerbe, Selbstverwaltung ...)
- Speaker's Corner

## Dokumentation



© S.T.E.R.N. GmbH

© S.T.E.R.N. GmbH

Für die **Speaker's Corner** können Sie bei Interesse einen eigenen Redebeitrag anmelden:

[rathausblock@stern-berlin.de](mailto:rathausblock@stern-berlin.de)



Weitere Informationen unter:  
[www.berlin.de/rathausblock-fk](http://www.berlin.de/rathausblock-fk)



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

BERLIN



Dienstag, 19.07.2022, 18.00 – 20.00 Uhr

## DOKUMENTATION 21. FORUM RATHAUSBLOCK

Ort: Kiezraum auf dem Dragonerareal

Teilnehmer\*innen: ca. 45

Version: 1.0 / Stand: 04.08.2022 / S.T.E.R.N. GmbH

### Agenda

TOP 1	Begrüßung im Kiezraum	5 Minuten
TOP 2	Bericht der Delegierten des Forums und „Aktuelles aus dem Bezirk“	20 Minuten
TOP 3	Inputs zum Schwerpunkt Wohnen	30 Minuten
TOP 4	Marktplatz	45 Minuten
TOP 5	Speaker's Corner	10 Minuten
TOP 6	Abschied und nächste Termine	5 Minuten

## TOP 1: Begrüßung im Kiezraum



Begrüßung durch Ulrike Dannel (links) und Folie zur Agenda (rechts) © S.T.E.R.N GmbH

- Ulrike Dannel (S.T.E.R.N. GmbH, Sanierungsbeauftragte) begrüßt und übernimmt die Moderation für das 21. Forum Rathausblock. Zunächst gibt sie einen kurzen Überblick zum Ablauf.
- Im Anschluss teilt sie mit, dass die **Ausstellung zur „Überarbeitung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren“** am 17.7. mit geladener Presse an der Kiezgalerie eröffnet wurde und für mindestens 2 Monate hängt. Die Überarbeitungsphase umfasste die Schärfung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts (siehe TOP2 „Aktuelles aus dem Bezirk“).
- Darüber hinaus erkundigt sie sich, wer erstmalig an einem Forum Rathausblock teilnimmt. Daraufhin melden sich mehrere Personen. Ein Großteil der Teilnehmenden war bereits mehrmals bei Forumsterminen dabei.

## TOP 2: Bericht der Delegierten des Forums und „Aktuelles aus dem Bezirk“

### Bericht der Delegierten des Forums

- Andrea Jaschinski (Delegierte Forum Rathausblock) begrüßt die Teilnehmenden und informiert über die **beabsichtigte Erweiterung des Zukunftsrats** um die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB). Bereits bei der Bildung des Gründungsrats und der späteren Überführung in den Zukunftsrat wurden die Mitwirkung von SenFin und SenWEB im Modellprojekt Dragonerareal wegen ihrer Bedeutung und Unterstützung für die



Finanzierung und die Gewerbetreibenden diskutiert, aber zunächst verschoben. Mit dem fortschreitenden Verfahren und die dadurch entstandene Erweiterung des Fokus im Modellprojekt, soll die geplante Erweiterung nun umgesetzt werden.

- Andrea Jaschinski erklärt weiter, dass eine zahlenmäßige Erweiterung des Zukunftsrats jedoch begrenzt werden sollte, um seine Arbeitsfähigkeit zu erhalten. Daher ist vorgehen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die zurzeit über zwei Stimmen im Zukunftsrat verfügt, eine dieser beiden Stimmen abgeben wird. Die notwendige zweite Stimme für die Erweiterung wird geschaffen. Um gleichwohl eine Parität zwischen zivilgesellschaftlichen (VTR, Forum) und institutionalisierten Akteur\*innen (BA, BIM, WBM, Senatsverwaltungen) sicherzustellen, soll die Zivilgesellschaft ebenfalls eine weitere Stimme erhalten.
- Hierzu wird folgend eine neue vorläufige und nicht endgültige Zusammensetzung vorgeschlagen: sieben institutionelle Vertreter\*innen (1x Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2x Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 1x Senatsverwaltung für Finanzen, 1x Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 1x BIM, 1x WBM) und vier Vertreter\*innen aus dem Vernetzungstreffen (VTR) Rathausblock, eine Vertreter\*in der ansässigen Gewerbetreibenden sowie zwei Vertreter\*innen, aus dem Forum Rathausblock.
- Ein Beschluss im Umlaufverfahren zur Änderung der Zusammensetzung des Zukunftsrats (ZR) wird vor der nächsten Sitzung des ZR am 23.8. angestrebt.
- Andrea Jaschinski weist daraufhin, dass am 21.07. eine **Sprechstunde von den Delegierten des Forum Rathausblock** angeboten wird. Diese findet immer am vierten Donnerstag im Monat statt. Der nächste Sprechstundentermin ist am 25.8.
- Angela Brown (Delegierte Forum Rathausblock) begrüßt ebenfalls die Teilnehmenden und informiert über die **laufenden Standortprüfungen der geplanten Kindertagesstätte und der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE)** auf dem Areal.
- Im Rahmen von **Machtbarkeitsstudien** für die **Kita** werden die Standortpotenziale **Neue Reithalle und Pferdehospiz** (auch: Stall für kranke Pferde) geprüft. Die

Kooperationspartner\*innen favorisieren den Standort Pferdehospiz. Eine Stellungnahme seitens der Denkmalpflege steht allerdings noch aus.

- Für die **JFE** sind zurzeit die **beiden Standortoptionen Alten Reithalle sowie der nördliche Anbau ans Finanzamt** in der Diskussion. In der Machbarkeitsstudie und dem dazugehörigen Bausubstanzgutachten wird aktuell die Alte Reithalle näher betrachtet. Aus Sicht des Forums Rathausblock steht die JFE-Nutzung in der Alten Reithalle in Konflikt zu weiteren erforderlichen Bedarfen, die es im Gebiet unterzubringen gilt (z.B. Gewerbe). Darüber hinaus soll das gesamte Dorfplatzensemble stärker in die Überlegungen eingebunden werden.
- Für die **Standortsuche einer JFE** auf dem Areal wird das **Vernetzungstreffen (VTR)** Rathausblock einen gesonderten **Workshop** durchführen.
- Für die **Kooperationsgespräche Kiezraum** und die **Kiezraum Startergruppe** fanden bereits erste Treffen stand.

### „Aktuelles aus dem Bezirk“



Eröffnung Ausstellung „Überarbeitung des Siegerentwurfs auf dem städtebaulichen Werkstattverfahren“ (links) und Folie zu Klärungs- und Vertiefungsbedarfen (rechts) © S.T.E.R.N GmbH, SMAQ / Man Made Land / Babara Schindler

- Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung) begrüßt die Teilnehmenden und verweist auf den jüngst erschienenen **Dokumentationsfilm „Kleinod vor dem Umbruch“**. Nächste Vorstellungen zum Film sind u.a. im Freiluftkino Hasenheide zu sehen (Anmerkung: für weitere Infos [hier](#) klicken).
- Er weist ebenfalls auf die **neue Ausstellung an der Kiezzalerie** zur „Überarbeitung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren“ hin. In diesem

Zusammenhang gibt er an, dass das Planungsteam aus SMAQ/Man Made Land ihre Bearbeitung am städtebaulichen Konzept mit Abschluss der Überarbeitungsphase beendet hat.

- Die Ausstellung zum städtebaulichen Konzept wurde gemeinsam am 17.7. mit geladenen Pressevertreter\*innen auf dem Dragonerareal eröffnet. Am **Pressegespräch** nahmen Vertreter\*innen aller Kooperationspartner\*innen teil. Neben Kurzstatements standen die Kooperationspartner\*innen für Rückfragen aus der Presse zur Verfügung. Die Resonanz in den Medien umfasste u.a. den Tagesspiegel, Berliner Morgenpost, BZ oder die Berliner Zeitung. Auch ein Fernsehbeitrag in der rbb Abendschau erschien am 17.7. und ist in der ARD Mediathek abrufbar. Zum Pressespiegel zur Ausstellungseröffnung geht's [hier](#).
- Alexander Matthes umreißt die wesentlichen räumlichen **Schwerpunktbereiche und Prüfaufträge in der Überarbeitungsphase** des städtebaulichen Konzepts. Dazu zählen u.a. Konkretisierungen und Anpassungen in der Bebauung Nord und West, sowie der Erhalt von Grün- und Gehölzbeständen z.B. am Rathausgarten. Ebenfalls war die Anpassung der Gebäudetiefe der Finanzamt-Erweiterung oder die Machbarkeitsstudie LSW-Architekten zur Rathaus-Erweiterung mit zusätzlichen aufgestocktem Hochpunkt an der Yorckstraße, ohne bauliche Schließung zur Rückseite, Gegenstand der Überarbeitung. Zudem wurden Wegeführungen und Freiflächen geprüft.
- **Klärungs- und Vertiefungsbereiche** im städtebaulichen Konzept bestehen weiterhin in der Führung von Rettungswegen und Durchwegungen. Auch die Erschließung des Areals vom Mehringdamm aus gilt es vertiefend zu prüfen. Ebenfalls müssen Konkretisierungen und Prüfungen in der Gestaltung der Platzanlagen sowie in der Nutzung der Adlerhalle vorgenommen werden.
- Alexander Matthes ergänzt, dass **die geplanten Maßnahmen für den Umbau des Straßenraums um den Rathausblock (LB2)** nun auch auf der [Transparenzplattform](#) veröffentlicht sind. Hierbei sollen überörtliche Beziehungen mitaufgenommen werden. Dazu zählen zum Beispiel die künftigen Querungen über die Yorckstraße zu den Riehmers

Höfen und über den Mehringdamm zur Baruther Straße. Auch soll der Rathausvorplatz an der Yorckstraße künftig neugestaltet werden.

- Er gibt an, dass gegenwertig durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ein **Gewerbekonzept** erarbeitet wird. Hierbei soll geprüft werden, welche Art von Gewerbe im Gewerbehof angesiedelt werden soll. Zudem sollen die Anforderungen sowie mögliche Grundrisslösungen und Flächenangebote untersucht werden. Ebenfalls soll die Entwicklung der Urbanen Fabrik als ein oder mehrere Baukörper geprüft werden. Hierzu ist eine Abwägung und vertiefende Prüfung seitens der BIM erforderlich.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete aktive und passive **Schall- und Emissionsschutzmaßnahmen** geprüft.
- Alexander Matthes berichtet über den **Kiezblock Großbeerenstraße**. Hierbei hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg in ihrer Sitzung am 29.06.2022 Folgendes beschlossen: „Das Bezirksamt wird aufgefordert, so schnell wie möglich in eigener Zuständigkeit und in Zusammenarbeit mit anderen Behörden, (1) die Großbeerenstraße, Möckernstraße, Wartenburgstraße und Obentrautstraße für den Durchgangsverkehr zu sperren. (2) im gesamten Großbeeren-Kiez zwischen Yorckstraße und Tempelhofer Ufer sowie Mehringdamm und Gleisdreieckpark eine Tempo-30-Zone einzurichten, bauliche Maßnahmen zur Verlangsamung des Verkehrs umzusetzen und für die Durchsetzung des Tempolimits zu sorgen.“ Hierbei verweist Alexander Matthes auf das **Mobilitätskonzept und die Machbarkeitsstudie Verkehr**, welche ebenfalls auf der Transparenzplattform abrufbar sind, und schon entsprechende Maßnahmen beinhaltet.
- Im Treffen der **Kiezraum-Startergruppe** wurden Inventar und Mobiliar im Kiezraum besprochen.
- Beim Kooperationsgespräch Kiezraum wurde die **Trägerstruktur des Kiezraums** besprochen. Dazu hat das Bezirksamt am 31.05.2022 beschlossen: „Auf dem Dragonerareal soll der sog. Kiezraum nach seiner erfolgten Einweihung am 02.09.21 nun in den Betrieb gehen. **Ziel ist bis spätestens Ende 2022 die Übertragung an eine juristische Person (z.B. Verein) zur Selbstverwaltung**.“ Hierfür wird ein gesonderter Beschluss mit Übergabevertrag gefasst. Solange das Sanierungsgebiet besteht, sichert

der Bezirk die Nutzung und den Betrieb für nachbarschaftliche Begegnung, zivilgesellschaftliches Engagement und die Kooperation im Modellprojekt.“

## TOP 3: Inputs zum Schwerpunkt Wohnen

### Wohnen im Modellprojekt



**Aufteilung der Baufelder, öffentliche Erschließung und Durchwegungen (links) und Folie zur AG Projektvereinbarung Wohnen (rechts) © SMAQ / Man Made Land / Babara Schindler**

- Alexander Matthes erläutert die **Aufteilung der Baufelder und öffentlichen Erschließungen** aus dem städtebaulichen Konzept (siehe Abb. links). Die orange-farbenen Flächen bilden die Baufelder, welche aus dem Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) an die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH bzw. über Konzeptverfahren an Dritte gehen soll. In blau sind die öffentlichen Erschließungen und Durchwegungen eingetragen.
- Zudem gibt er an, dass sich eine Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer **Projektvereinbarung (PV) Wohnen** (siehe Abb. rechts) gebildet hat.



## Wohnen der WBM auf dem Dragonerareal



Vortrag „Wohnen der WBM“ von Juliane Schonauer (links) und Folie mit Zuordnung der Baufelder und Wohngebäude (rechts) © S.T.E.R.N GmbH, SMAQ / Man Made Land / Babara Schindler, WBM mbH

- Juliane Schonauer (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) begrüßt die Teilnehmenden und stellt kurz die Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaft WBM im Stadtbezirk vor, die WBM ist eine der Kooperationspartner\*innen, die seit 2018 aktiv an der Entwicklung des Dragonerareals im Rathausblock arbeiten.
- Sie umreißt die **Grundlagen und Rahmenbedingungen** auf dem Areal für den Wohnungsbau. Dazu zählen der nun abgestimmte städtebauliche Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan und der späteren Hochbauplanung sowie die Abstimmung innerhalb der Kooperation zur Baufeldgliederung und -verteilung. Rahmenbedingungen zur sozialen Wohnraumversorgung im Land Berlin ergeben sich zudem aus der aktuell gültigen Wohnungsbauförderung und aus der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den kommunalen Wohnungsunternehmen. Für die Entwicklung des Dragonerareals hat sich die WBM bereits frühzeitig bekannt, 30 % des neu entstehenden Wohnraums für gemeinschaftliches Wohnen vorzusehen. Derzeit läuft ein Arbeits- und Abstimmungsprozess zwischen den Kooperationspartner\*innen für eine Projektvereinbarung (PV) Wohnen.
- Im Anschluss geht sie auf die **Zuordnung der Baufelder und Wohngebäude** ein. Baufeld Süd und Wohnhochhaus werden von der WBM realisiert. Bebauung West wird anteilig durch die WBM und über Konzeptverfahren an Dritte umgesetzt. Das

**Geflüchtetenwohnen** an der Obentrautstraße 31 wird an eine Genossenschaft sowie die **Bebauung Nord** ebenfalls über ein Konzeptverfahren an Dritte vergeben.

- Für das **Baufeld Süd** ist derzeit geplant, dass nach der Festsetzung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Genehmigungen für den Hochbau, mit diesen ab 2025 begonnen werden kann. Aktuell finden bereits Abriss- und Flächenentsiegelungsarbeiten statt. Zudem bedarf es nachfolgend Bodenuntersuchungen auf eventuelle Altlasten und Archäologie sowie einer Prüfung auf die Trag- und Versickerungsfähigkeit der Böden.
- In Wohngebäuden im Baufeld Süd sollen belebte Erdgeschossnutzungen in Abstimmung mit der Umgebungsnutzung verortet werden. Da es ein autofreies Wohngebiet sein wird, werden die Fahrradabstellflächen zugunsten eines höheren Freiflächenanteils in den Erdgeschossen der Wohngebäude untergebracht. Mehrfachgenutzte Freiräume sollen entwickelt werden. Darüber hinaus werden im Vortrag Themen der Dach- und Fassadennutzung benannt.
- Juliane Schonauer gibt bekannt, dass die WBM eine Werkstatt zum Thema Wohnen am 23.8. um 18 Uhr (Kiezraum) durchführen wird. Hier werden nochmal die Ergebnisse der ASUM-Studie zum leistbaren Wohnen in Kreuzberg-West vorgestellt, es werden Rahmenbedingungen und Vorstellungen für die Wohnraumentwicklung und die Vergabe herausgearbeitet. In einer anschließend gemeinsamen Diskussion mit dem Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), dem Baustadtstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg und der Geschäftsführerin der WBM werden zudem mögliche Spielräume ausgelotet.

## Wohnungsbau mit Dritten



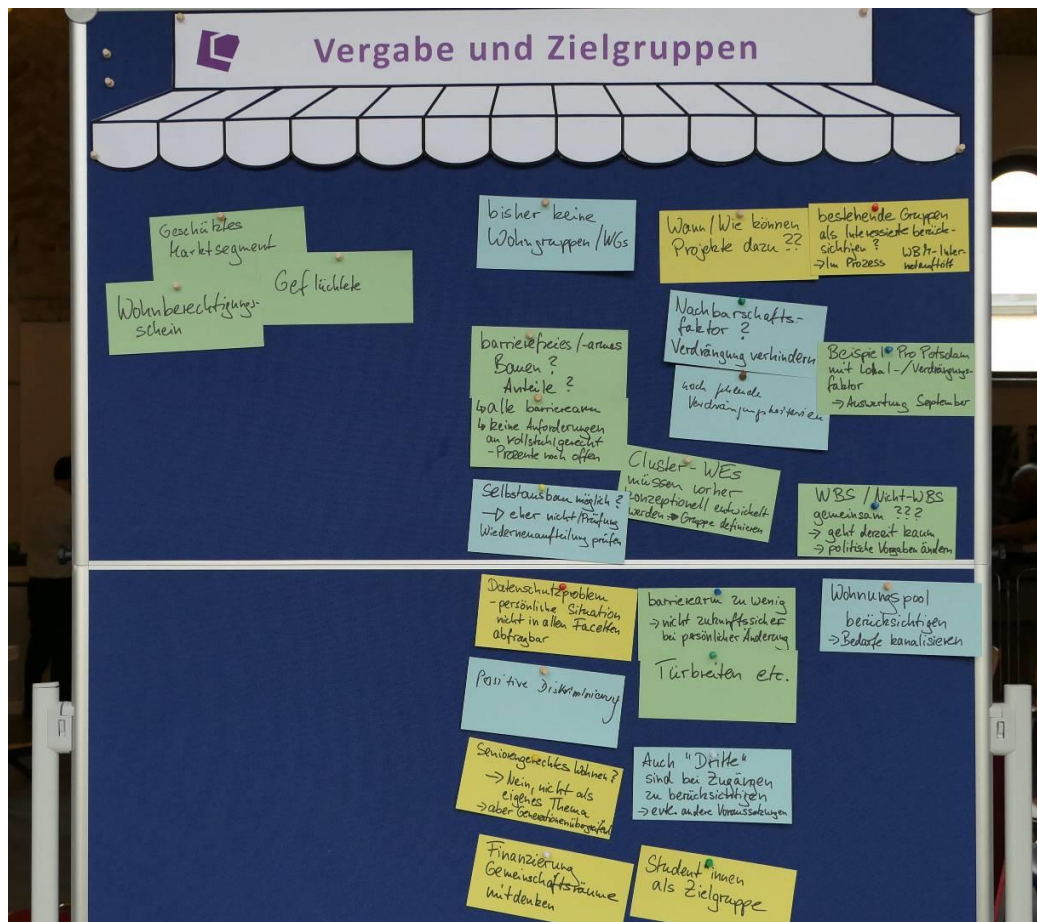
Inputvortrag „Wohnungsbau mit Dritten“ von Felix Marlow  
(AK GeWiSel) © S.T.E.R.N GmbH

- Felix Marlow (AK Gemeinschaftlich Wohnen in Selbstverwaltung (kurz: GeWiSel)) begrüßt die Teilnehmenden und geht kurz auf die Entstehung des AK GeWiSel ein. *(Anmerkung: Das AK GeWiSel ist ein Zusammenschluss von Initiativen und Einzelpersonen, die sich für gemeinschaftliches und selbst-verwaltetes Wohnen auf dem Areal einsetzen)*
- Zunächst geht er auf Themen und Entwicklungen von Baugruppen oder die Besetzung von leerstehenden Gebäuden ein. Hierbei beschreibt er den Neubau als neues Themenfeld, um sich stärker einzubringen und stellt die Frage nach Gestaltungsspielräumen.
- Ebenfalls thematisiert Felix Marlow das **Konzeptverfahren an Dritte** für den Wohnungsneubau. Ziel ist es Häuser zu entwickeln, die im Vorhinein auf die verschiedenen Wohnanforderungen, Interessen, Milieus oder auch Menschen, die von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind, einzugehen.
- Er betont die Wichtigkeit von einer niedrigschwelligen Gestaltung im Konzeptverfahren für **Wohnprojekt-Initiativen**. Dazu können z.B. weniger bzw. andere Rechtsformen für die Förderung betrachtet werden (als Beispiel nennt er Vorhaben in der Hansestadt Hamburg). Er appelliert an die Nutzung von Ressourcen der Wohnprojekt-Initiativen und verweist zugleich auf die PV Wohnen. Der AK GeWiSel hat bereits einen ersten Aufschlag über den VTR in die PV Wohnen gegeben.

## TOP 4: Marktplatz

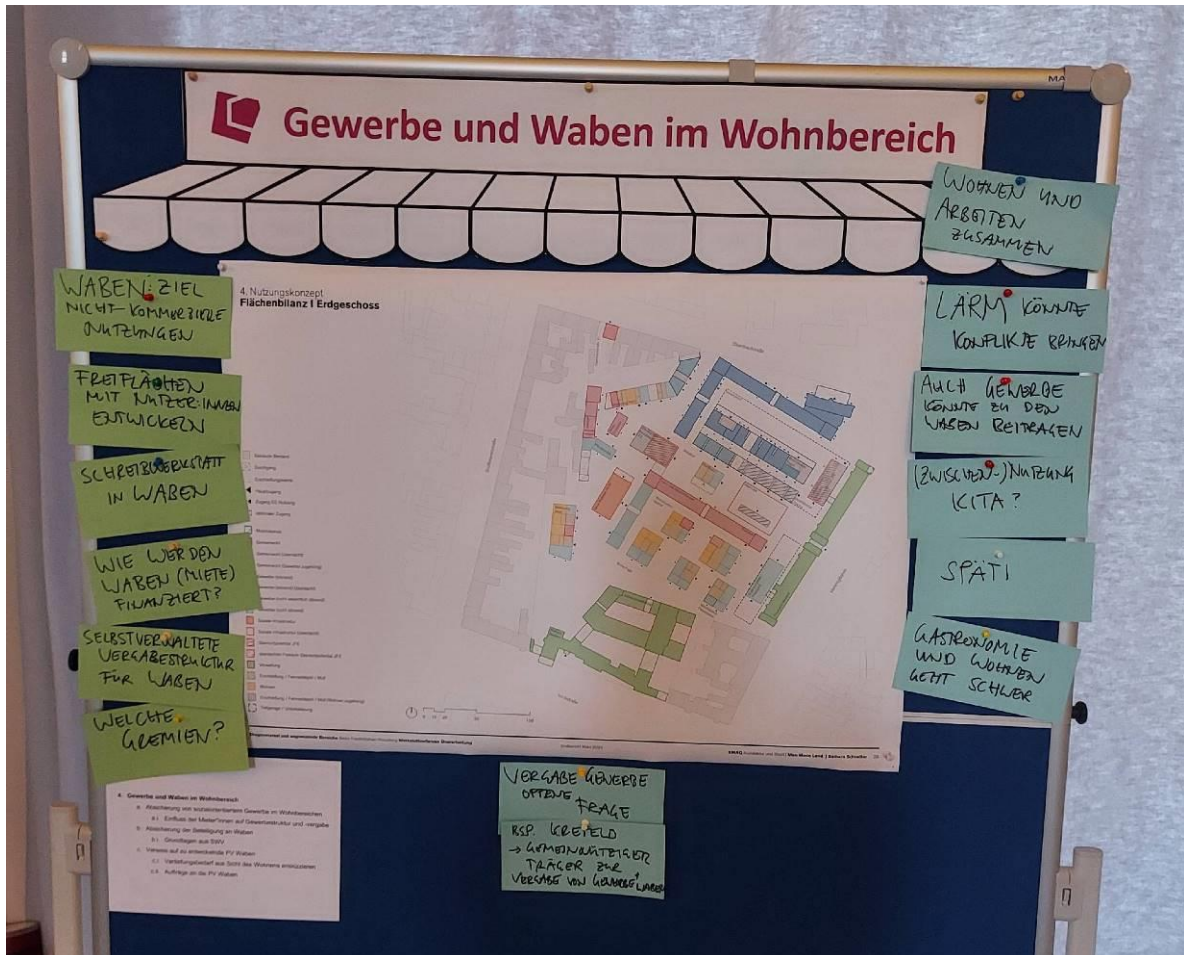
- Anschließend besteht die Möglichkeit für vertiefende Diskussionen an drei Marktständen. Die Ergebnisse sind nachfolgend in der **Fotodokumentation** aufgeführt.

### Marktstand Zielgruppen und Vergabe



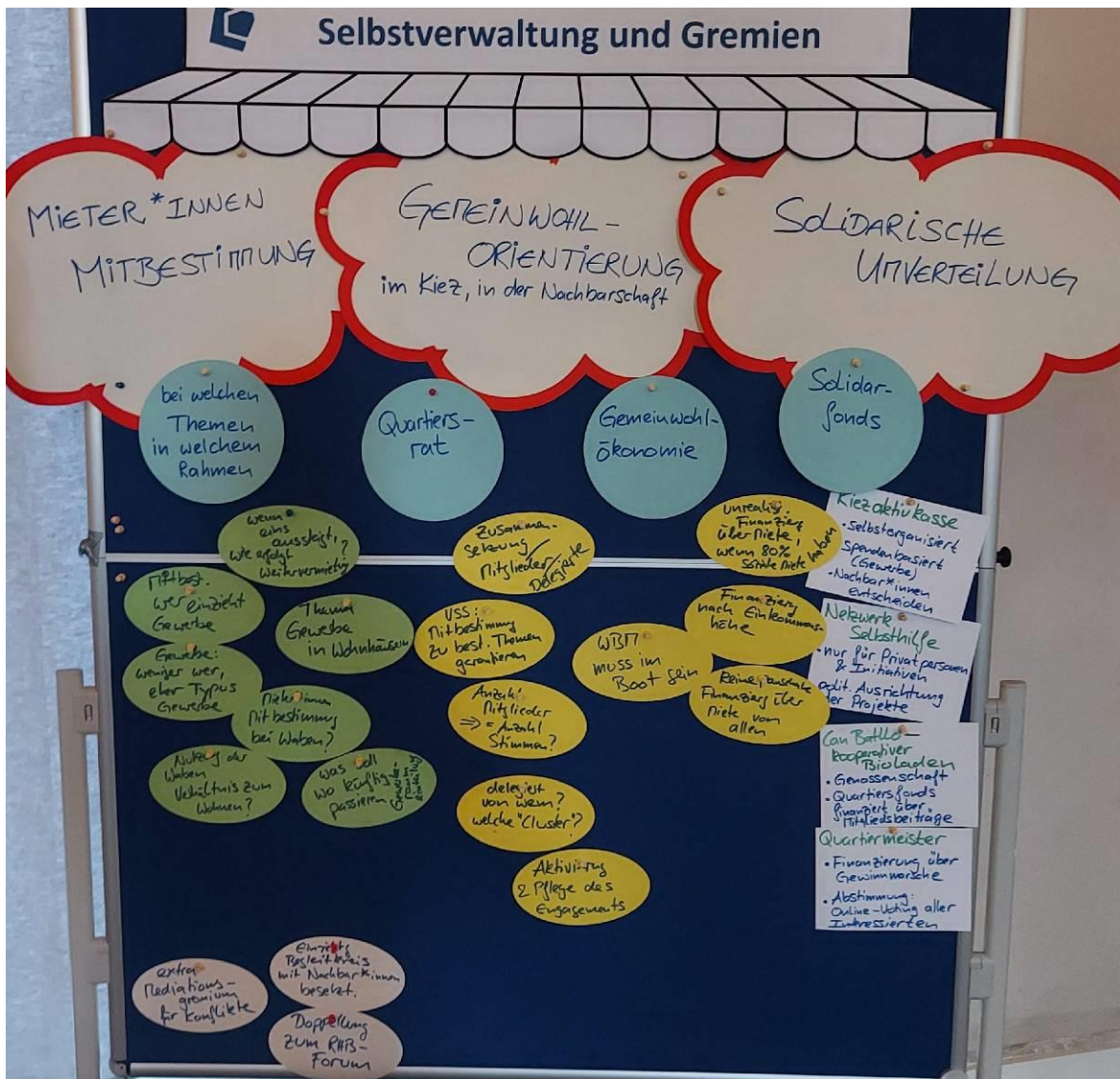
Impressionen (oben) und Ergebnisse (unten) vom Marktstand „Gewerbe und Waben im Wohnbereich“ mit Angela Brown, Juliane Schonauer, Alexander Matthes und Ulrike Dannel © S.T.E.R.N GmbH

## Marktstand Gewerbe und Waben im Wohnbereich



Impressionen (oben) und Ergebnisse (unten) vom Marktstand „Gewerbe und Waben im Wohnbereich“ mit Andrea Jaschinski, Bertram Dudschus und Moritz Mechtel © S.T.E.R.N GmbH

## Marktstand Selbstverwaltung und Gremien



Impressionen (oben) und Ergebnisse (unten) vom Marktstand „Selbstverwaltung und Gremien“ mit Sabrina Herrmann und Adrian Sewekow © S.T.E.R.N GmbH

## Blitzlicht-Runde zu den Ergebnissen im Plenum

- Die Ergebnisse der Marktstände werden im Anschluss in einer **Blitzlicht-Runde** durch die jeweiligen Marktstand-Betreuer\*innen vorgestellt.



Impressionen aus der Blitzlicht-Runde zu den Ergebnissen im Plenum © S.T.E.R.N GmbH

## TOP 5: Speaker's Corner

### Angelika Staudinger

- Angelika Staudinger berichtet über die Kinder- und Jugendbeteiligung in der Außenraum-Gestaltung. Gemeinsam mit der ZusammenStelle und der GSJ GmbH wird das Konzept zur Kinder- und Jugendbeteiligung weiterbearbeitet. Ziel ist es einen Ankerraum für die intensive Kinder- und Jugendbeteiligung auf dem Areal anzubieten. Sie schlägt die Durchführung eines Lernlabors zum Thema Kinder- und Jugendbeteiligung vor, um beispielgebende Beteiligungsvorhaben aus anderen Projekten kennenzulernen, zu diskutieren und auf die Übertragbarkeit auf das Modellprojekt hin zu prüfen.

### Hermione Münch-Pohli

- Hermione Münch-Pohli gibt an, dass der Bau- und Entwicklungsprozess auf dem Areal von außen nicht mehr einsehbar ist. Sie schlägt als Idee einen offenen Begleitkreises von Bewohner\*innen vor. Darüber hinaus empfiehlt sie eine Konfliktberatung mit Mediation.
- Zudem kündigt sie die Ausstellung zur [„150 Jahre Pariser Kommune“](#) im Kiezraum Saalbereich Ost an. Vom 22.7. – 28.8. ist sie immer von Donnerstag bis Sonntag von 16 – 20 Uhr geöffnet.

## TOP 6: Abschied und nächste Termine

- Nächstes Forum am 20.9. (Thema: Gewerbe (Arbeitstitel))
- Kiezwoche von 26.8. – 3.9. (Kiezbündnis Friedrichshain-Kreuzberg)
- Sommermarkt am 28.8. (Dorfplatz)
- WBM Werkstatt zum Thema Wohnen am 23.8. um 18 Uhr (Kiezraum)
- Dragonale am 4.9. (Garten vom Club Gretchen)
- Forum am 15.11 zum Gestaltungsleitladen (vrsl. Kiezraum)
- Sprechstunde Sanierungsbeauftragte, jeden Mittwoch, von 16 – 18 Uhr (Kiezraum)