

# Kooperationsvereinbarung Rathausblock

## Kapitel Präambel und Leitbild

*Der Gründungsrat hat am 17.4.2019 diesem Entwurf zugestimmt. Letzte redaktionelle Überarbeitungen wurden anschließend von der Vorbereitungsgruppe des Gründungsrats im Mai vorgenommen.*

### 1. Präambel

Vorliegende Vereinbarung wird unter den Kooperationspartner\*innen SenSW, Bezirk, BIM, WBM, VTR und Forum 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 sog. 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.“<sup>1</sup>*

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 erklärt wurde. Das Sanierungsverfahren ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren angelegt.

Diese Vereinbarung 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 Berliner Immobilienmanagement GmbH (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.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) ist als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für einen Großteil des Wohnungsneubaus, einschließlich integrierter gewerblicher Nutzungen, sowie deren langfristiger Bewirtschaftung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Trägervielfalt

---

<sup>1</sup> Berliner Koalitionsvereinbarung 2016-2021, S. 37

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. Dabei ist Orientierungspunkt, 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 Partner\*innen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (BA), BIM, WBM, Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR), Delegierten aus dem Forum Rathausblock (FR) wird die Entwicklung des Rathausblocks und des Dragonerareals als wichtiges und gemeinsames Projekt von Stadtregierung und Zivilgesellschaft 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 Interessenkonflikte auftreten können und sie bestätigen die Bereitschaft, sich im Rahmen der Möglichkeiten unter den rechtlichen, verfassungsmäßigen, finanziellen und politischen Rahmenbedingungen auf einen Perspektivenwechsel einzulassen und Lösungen für die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Interessen zu suchen.

Die Beteiligten verpflichten sich gegenseitig zur vertrauensvollen Zusammenarbeit. Grundlage dafür sind Offenheit und Transparenz. Dies nicht nur im Umgang miteinander, sondern auch in Bezug auf inhaltliche Zielsetzungen. Die Partner\*innengarantieren 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.

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. Dragonerareal

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.* (siehe Leitbild und Leitziele des Sanierungsverfahrens)

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 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 queergefeindliche, religiösintolerante 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.
- 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 einer 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 und Initiativen entwickelt Gemeinschaftssinn für das Quartier, 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,utzungsgemischten 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 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.

### **Bodenpolitik / Eigentumsmodelle**

- Dauerhafter Verbleib des Bodens in kommunalem Eigentum oder als Teil eines Bodenfonds (z.B. kommunalzivilgesellschaftlichen), 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 Nachfragergruppen 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 und generationenübergreifendes Wohnen zur Miete.

### **Bezahlbarkeit/Finanzierung/Ökonomie**

- Ermöglichung von 100 % leistbarem und bedarfsgerechten 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 revolvingierenden Fonds, wird angestrebt.

### **Umgang mit der Geschichte und dem kulturellen Erbe**

- Der ehemaligen Dragonerkaserne kommt stadthistorisch eine besondere Bedeutung zu: Sie wurde als eine der ersten drei preußischen Kasernen Mitte des 19. Jahrhunderts außerhalb der Stadtmauer Berlins auf dem Gelände 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.