

Fördergebiet Rathausblock

# Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)



## Impressum

### **Auftraggeberin:**

*Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen*

Abteilung IV / Referat IV C Stadterneuerung, Städtebauförderung – IV C 39

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Katharina Janke-Wagner, [katharin.janke-wagner@senstadt.berlin.de](mailto:katharin.janke-wagner@senstadt.berlin.de)

### *In Zusammenarbeit mit*

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gruppe Infrastruktur und Städtebauförderung / Fachbereich Stadtplanung

Yorckstraße 4-11, 10829 Berlin

Alexander Matthes, [alexander.matthes@ba-fk.berlin.de](mailto:alexander.matthes@ba-fk.berlin.de)

### **Auftragnehmerin:**

*S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH*

Gebietsbeauftragte für das Fördergebiet "Rathausblock"

Straßburger Straße 55, 10405 Berlin

Ulrike Dannel, [dannel.ulrike@stern-berlin.de](mailto:dannel.ulrike@stern-berlin.de)

Stand: 15.05.2023



## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Einleitung.....	5
1.1 Anlass der Fortschreibung.....	6
1.2 Ausgangslage.....	8
1.3 Ziel der Fortschreibung.....	12
1.4 Betrachtungsräume.....	12
2. Allgemeine Entwicklung im Gebiet.....	13
3. Modellprojekt Rathausblock.....	16
4. Evaluierung sektoraler Entwicklungen und aktuelle Zielsetzungen.....	18
4.1 Nutzungsmischung und Verdichtung.....	19
4.2 Städtebau und Stadtbild.....	27
4.3 Wohnen.....	38
4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen.....	46
4.5 Freiraum.....	51
4.6 Wirtschaft, Gewerbestruktur.....	59
4.7 Umwelt, Klima und Energie.....	65
4.8 Verkehr und stadträumliche Vernetzung.....	76
5. Steuerungs- und Beteiligungsverfahren.....	85
5.1 Die Kooperation (KOOP).....	85
5.2 Strukturen und Gremien der Zusammenarbeit.....	88
5.3 Mitwirken und Mitmachen.....	90
5.4 Kiezfonds und Kiezkasse.....	91
5.5 Öffentlichkeitsarbeit und Anlaufstellen.....	91
5.6 Beteiligungsschritte für die Fortschreibung des ISEK.....	91
6. Städtebaulicher Rahmenplan.....	93
7. Maßnahmenkatalog.....	94
8. Abgrenzung der Gebietskulisse.....	100
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	102
10. Abbildungsverzeichnis.....	104
11. Quellenverzeichnis.....	105
12. Anhang (Karten).....	107

## Abkürzungsverzeichnis

BA	Bezirksamt
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BFF	Biotopflächenfaktor
BGF	Bruttogeschossfläche
BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH
BBK	Bodenbelastungskataster des Landes Berlin
BNA	Bau- und Nutzungsanforderungen
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
EH 70	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Effizienzhaus 70
EnEV	Energieeinsparverordnung
eQK	Energetisches Quartierskonzept Rathausblock
FR	Forum Rathausblock
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GLF	Gestaltungsleitfaden Dragonerareal und angrenzende Bereiche
JFE	Jugendfreizeiteinrichtung
Kita	Kindertagesstätte
KOOP	Kooperation Modellprojekt Rathausblock
Lol	Letter of Intent
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NatSchG Bln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Projektvereinbarung
RFK	Raum- und Flächenkuratorium Rathausblock
SenFin	Senatsverwaltung für Finanzen
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenWEB	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
SODA	Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin
SWV	Städtebauliches Werkstattverfahren für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VTR	Vernetzungstreffen Rathausblock
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte WBM mbH
WE	Wohneinheit

## 1. Einleitung

Der Rathausblock liegt im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Er wird begrenzt durch die Obentrautstraße im Norden, den Mehringdamm im Osten, die Yorckstraße im Süden und die Großbeerenstraße im Westen. Bis auf den Mehringdamm befinden sich die übrigen drei Straßenzüge innerhalb der Gebietskulisse. Einen großen Teil des Gebiets nimmt der Neuordnungsbereich auf dem landeseigenen Grundstück „Dragonerareal“ ein und ist eine städtebauliche Besonderheit im weitgehend durch gründerzeitliche Strukturen geprägten Quartier.

Die Entwicklung von Quartieren in Stadterneuerungskulissen ist in der Regel ein 10-15-jähriger Prozess. Zur Festlegung eines Sanierungsgebiets bedarf es zuvor sogenannter vorbereitender Untersuchungen (VU) einschließlich einer Bürger\*innenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Verwaltungen und Aufgabenträger\*innen öffentlicher Sachbereiche = TÖB) sowie anschließender politischer Beschlüsse.

Am 25.08.2015 beschloss der Senat von Berlin die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Rathausblock. Diese Untersuchungen fanden von Oktober 2015 bis Juni 2016 statt. Am 15.07.2016 hat der Senat auf dieser Grundlage das Sanierungsgebiet Rathausblock per Rechtsverordnung förmlich festgelegt.

Mit den VU und der Festsetzung zum Sanierungsgebiet im Juni 2016 wurden für den Rathausblock 34 Zielsetzungen zur Behebung der städtebaulichen Missstände sowie zur behutsamen Verbesserung und sozialverträglichen Stabilisierung der vorhandenen Strukturen entwickelt. Der städtebauliche Rahmenplan stellt die verortbaren Ziele plangrafisch dar. Der Schlussbericht der VU und der Rahmenplan stellen das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Rathausblock dar. Im weiteren Verlauf wurden die Ziele auf Grundlage vertiefender Untersuchungen in den einzelnen Themenfeldern konkretisiert und den fortschreitenden Planungen angepasst. Wichtige Meilensteine wie beispielsweise die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung 2019, die Konstituierung des Zukunftsrats, die Grundstücksübertragung an das Land Berlin und die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes konnten erreicht werden.

Am 11.01.2023 wurde die Sanierungssatzung durch das Oberverwaltungsgericht Berlin als unwirksam erklärt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat hier Rechtsmittel eingelegt. Solange das Urteil keine Rechtskraft erlangt, besteht das Sanierungsgebiet formal schwebend wirksam weiter. Die Gesamtmaßnahme Rathausblock wird im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ weitergeführt. Konzeptionelle Grundlage ist die hiermit vorliegende Fortschreibung der Ziele aus dem Schlussbericht der VU, mit der noch im Jahr 2023 ein Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB durch den Senat beschlossen werden soll.

Diese ISEK-Fortschreibung erfolgte mit Beteiligung der Zivilgesellschaft und der Fachämter. Auch die Gremien des Modellprojekts Rathausblock wie das Forum Rathausblock und der Zukunftsrat wurden eingebunden. Der Zukunftsrat als steuerndes Gebietsgremium des Fördergebiets Rathausblock hat der Fortschreibung in seiner Sitzung am 21.04.2023 zugestimmt. Das Ergebnis wird durch Beschluss des Bezirksamts verbindlich gesichert und ist Grundlage für den Senatsbeschluss der neuen Gebietskulisse.

Nach Darstellung der Gebietsentwicklung in Kapitel 2 und der Erläuterung der Verfahrensschritte des Modellprojekts Rathausblock in Kapitel 3 erfolgt in Kapitel 4 die Darstellung der konkret zu ändernden Belange für die Fortschreibung. Hierzu wird der aktuelle Stand aufgezeigt, wofür die Ziele aus den VU nochmals aufgegriffen und überprüft werden. Anschließend werden die Zielsetzungen fortgeschrieben. Dies geschieht mit Bezug zu **zwei Betrachtungsräumen**: dazu gehört der **Rathausblock** und der sogenannte **Neuordnungsbereich** (Dragonerareal, Bezirksamt, Finanzamt, Grundstück Obentrautstraße 31), in welchem umfangreiche Neuordnungen und Nachverdichtungen anstehen. Für den **Neuordnungsbereich** wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Die Betrachtungsräume sind in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt. Die Gliederung der Themen des Kapitels 4 entsprechen im Wesentlichen der Struktur des VU-Berichts, damit eine Vergleichbarkeit und Bezüge hergestellt werden können.

Die Visualisierung der fortgeschriebenen Sanierungsziele erfolgt in Kapitel 5 im überarbeiteten Rahmenplan. Dieser beschreibt als städtebauliches Leitbild das Neuordnungskonzept für die bauliche Entwicklung im Rathausblock. In Kapitel 6 werden die Maßnahmen in einer tabellarischen Übersicht aufgelistet und in einer Karte räumlich verortet, die auch einen Abgrenzungsvorschlag für das künftige Fördergebiet beinhaltet.

## 1.1 Anlass der Fortschreibung

Das Vorhaben zur Neuordnung und baulichen Verdichtung im Rathausblock geht nun von der Planung in die Umsetzung über. Bauvorbereitungen haben in Form des Umzugs und der Verlagerung von weiteren Betrieben und von Abrissmaßnahmen begonnen. Die nunmehr feststehende geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung für das Dragonerareal und direkt angrenzender Bereiche gibt auch anderen Teilbereichen einen Entwicklungsrahmen vor (z.B. angrenzende Straßen). Des Weiteren erfolgten auch inhaltliche Vertiefungen durch zahlreiche Studien und Gutachten, das städtebauliche Werkstattverfahren (SWV) und weitere Überarbeitungen. Diese sollen in die Handlungsgrundlage für die Zukunft einfließen und erforderten die hiermit vorliegende Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Für die konkrete Umsetzung der Ziele für die Gebietsentwicklung bedarf es einerseits einer politischen Absicherung und andererseits des Aufzeigens eines Handlungsrahmens von Spielräumen und Möglichkeiten.

Die vorliegende Fortschreibung des ISEKs bildet die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“. Mittel aus diesem Programm wurden u.a. bereits in den letzten Jahren für die integrierte Gebietsentwicklung im Rahmen des Modellprojekts Rathausblock aufgewendet und sollen weiterhin zur Erreichung der Ziele eingesetzt werden.

Ein Teil dieser Entwicklungsziele wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren 2-48 (B-Plan 2-48) und in der dazugehörigen Verwaltungsvereinbarung gesichert. Die Ebene zwischen städtebaulichem Entwurf, B-Plan und Bauanträgen soll der Gestaltungsleitfaden (GLF) als informelles Arbeitsinstrument für die weitere Umsetzung bilden. Der Gestaltungsleitfaden dient als Orientierungsrahmen für die künftigen Bauherr\*innen in den verschiedenen Baufeldern und formuliert Gestaltungsprinzipien für das künftige äußere Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers.

Infolge der drohenden Unwirksamkeit der Rechtsverordnung wird angestrebt, das Gebiet Rathausblock per Senatsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB festzulegen. Das Gebiet erfüllt die Anforderungen an eine Stadtumbaumaßnahme nach § 171a Abs. 2 BauGB, nachdem Stadtumbaumaßnahmen definiert werden als Maßnahmen, „durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.“ Zudem entsprechen die bisher entwickelten Ziele und Maßnahmen den in § 171a Abs. 3 aufgeführten Zielen, um beizutragen, dass:

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

## 1.2 Ausgangslage

In den Jahren 2016 bis 2019 entstanden durch mehrere Studien und Gutachten (Auflistung s.u.) sowie vielzählige Beteiligungsformate (wie Lernlabore, thematische Arbeitsgruppen, Forum Rathausblock) neue Erkenntnisse für die Gebietsentwicklung und Zielvorstellungen wurden geschärft.

Auf diesen Kenntnisstand aufbauend wurde im Februar und März 2019 eine Inventur durchgeführt, um in einer Studie die Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA) für das städtebauliche Konzept zu benennen. Auf Grundlage der BNA wurde von August 2019 bis Januar 2020 das städtebauliche Werkstattverfahren (SWV) mit drei Planungsteams durchgeführt, die zuvor in einem Teilnahmeverfahren ausgewählt wurden. Als Sieger\*innen gingen das Team SMAQ Architektur und Stadt / Man Made Land / Barbara Schindler hervor. Das Dragonerareal und die angrenzenden Grundstücke sollen nach dessen Entwurf gestaltet werden (s. Abbildung 1). Dieses städtebauliche Konzept wurde im Anschluss durch die Kooperationspartner\*innen vertieft und in Teilbereichen angepasst. Das Ergebnis liegt seit Mai 2022 vor. Für das Rathausgrundstück hat das Bezirksamt eine eigene städtebauliche Machbarkeitsstudie beauftragt, die vom Büro LSW Architekten Ingenieure Leibenatus Wittayer durchgeführt wurde. Diese Studie wurde im Herbst 2021 beendet. Am 22.06.2021 beschloss das Bezirksamt die Variante 2 als Vorzugsvariante (s. Abbildung 2). Diese wurde im Frühjahr 2022 den politischen Gremien im Bezirk und der Mitarbeiter\*innenschaft vorgestellt.



Abbildung 1: Modell des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren  
Quelle: SMAQ et al. 2020.





Abbildung 2: Vorzugsvariante Rathaus Yorckstraße, Perspektive Dachausbau  
Quelle: LSW Architekten. 05.11.2021.

Die Neuordnung auf dem Dragonerareal und angrenzenden Bereichen ist insbesondere für die Landes- und Bezirkspolitik ein wichtiges Anliegen. Im Berliner Koalitionsvertrag (2021-2026) wird auf das Sanierungsgebiet Bezug genommen. Hier steht im Kapitel Stadtentwicklung, Bauen, Mieten:

*„Der Rathausblock/Dragoner Areal wird als Modellprojekt für ein soziales wie ökologisches Wohn- und Gewerbequartier weiter vorangebracht und die Kooperationsformate werden fortgesetzt. Das im Haushalt 2021 bereits abgesicherte Modellprojekt „Dauerhafte Bindungen“ werden wir umsetzen und prüfen, inwieweit eine modellhafte, möglichst langfristige Bindung von Sozialwohnungen mittels Erbbaurechte über den regulären Förderzeitraum hinaus in Abgrenzung zum kommunalen Volleigentum mit dem Ziel einer langfristig gemischten Quartiersentwicklung möglich ist.“*

Auch bereits getroffene politische Entscheidungen stellen eine Fortschreibung der Sanierungsziele dar und werden hier nachrichtlich aufgeführt. Das Bezirksamt-Friedrichshain-Kreuzberg fasste am 29.09.2020 einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Rathausgrundstücks und Einbindung in den städtebaulichen Entwurf. Hieraus werden die wesentlichen Inhalte zitiert:

*„„Entschärfung“ der südlichen Kante der geplanten Bebauung im nordwestlichen Teil des Rathausgrundstücks, mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität im Grünraum zu verbessern. Mit dem vorhandenen Baumbestand soll schonend umgegangen werden; ökologisch wertvolle Bäume sollen erhalten werden. Eine Überarbeitung des aktuellen Planungsstandes ist vorzunehmen. Die Belange des Klimaschutzes und des Naturschutzes sollen auf dem Gesamtareal unter Beibehaltung der Wohnungsflächen stärker berücksichtigt werden.“*

*Die im Siegerentwurf ausgewiesene Fläche für einen Erweiterungsbau für das Rathaus auf dem Dragonerareal soll auf Eignung für weitere bezirkliche Bedarfe geprüft werden. Sollte diese im Entwurf enthaltene Rathausenerweiterung nicht wie vorgesehen realisiert werden können (z.B. aus technischen/statischen Gründen) ist die Rathausenerweiterungsfläche von mind. 7.440 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor Ort (auf dem Gesamtareal) und im öffentlichen Eigentum zu gewährleisten.*

*Die strittige Rathausfläche kann unter den oben genannten Voraussetzungen im weiteren **Bebauungsplanverfahren** auch für „Rathaus-fremde“ Nutzung einbezogen werden. Sie verbleibt dabei im Eigentum des Landes Berlin und wird dem SODA zugewiesen, Zug um Zug gegen die Übernahme der Flächen am Ostbahnhof ins Fachvermögen des Bezirks. Eine Vergabe erfolgt im Wege eines Erbbaurechts.*

*Aufgrund der engen planerischen Verflechtungen zwischen dem neu zu entwickelnden sog. Dragonerareal und dem heutigen Rathausgrundstück ist es sinnvoll und folgerichtig, das Grundstück Yorckstraße 4-11 in den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanverfahrens 2-48 zu integrieren. So können „gegenseitige Wechselwirkungen und grundstücksübergreifende Planungsziele zielgerichtet koordiniert und abgesichert werden. (...)“.*

Ergänzend dazu hat auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg am 20.10.2020 einen Beschluss gefasst, der für die ISEK-Fortschreibung von Bedeutung ist:

*„Das Bezirksamt wird beauftragt, schnellstmöglich die Voraussetzungen für die Weiterführung des B-Plans für das Dragonerareal zu schaffen. Dabei soll das sogenannte Rathausgrundstück in die Entwicklung des Geländes einbezogen und Gegenstand der Gesamtplanung werden. Die konkrete Bebauung dieses Grundstücksteils wird Gegenstand des weiteren Planungsverfahrens. Grundlage des weiteren Handelns ist das Ergebnis der Bürger\*innenbeteiligung zum Dragonerareal.“*

Zahlreiche Studien und Gutachten wurden für den Rathausblock erstellt, um Vorschläge für die Neuordnung des Gebiets aufzuzeigen. Auch wird es weitere Untersuchungen geben, um zusätzliche bislang grob verabredete Ziele genauer zu hinterlegen. Der derzeitige Arbeitsstand und die Grundlagen für diese Fortschreibung werden in folgender Übersicht aufgelistet:

### **Vorhandene Gutachten und Dokumente**

- Schlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Rathausblock / Ruhlsdorfer Straße (Planergemeinschaft, 2016)
- Studie Baukulturelles Erbe Rathausblock (BSQB & SDARC, 2018)
- Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock (LOKATION:S, 2018)

- Gewerbekonzept (AG URBAN, 2019)
- Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal (Möhler+Partner, 2019)
- Gemeinwohlwaben. Konzept für eine kooperative Entwicklung im Kontext von Kultur und Kunst im Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg (AG Gewerbe und Kultur, 2019)
- Abschlussbericht Erweiterung Soziales Erhaltungsgebiet Hornstraße (asum GmbH, 2018)
- Studie Leistbares Wohnen in Kreuzberg West (asum GmbH, 2019)
- Kooperationsvereinbarung Modellprojekt Rathausblock (Gründungsrat Modellprojekt Rathausblock, 2019)
- Bau- und Nutzungsanforderungen (nonconform ideenwerkstatt GmbH & BSQB, 2019)
- Städtebaulicher Entwurf, überarbeiteter Siegerentwurf im Werkstattverfahren (SMAQ, ManMadeLand, Barbara Schindler, 2022)
- Denkmalpflegeplan (büro west denkmalpflege & Georg Wasmuth, 2020)
- Altlastenbericht: Boden- und Grundwasseruntersuchungen (TRION, 2011)
- Erfassung Baumbestand (Freie Planungsgruppe Berlin, 2019)
- Biotoptypenkartierung (Freie Planungsgruppe Berlin, 2019)
- Bezirkskonzept Wohnraumversorgung für Geflüchtete: Ratiborstraße  
Ergänzungsstandorte (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2019)
- Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock (Megawatt, 2022)
- Mobilitätskonzept Dragonerareal und Machbarkeitsstudie Verkehr Rathausblock und Umgebung (inno2grid, interlink, spitzenkraft, 2021/2022)
- Machbarkeitsstudie und Bausubstanzgutachten Kita (Neue Reithalle, Pferdeshospiz) und JFE (Alte Reithalle) (Eller+Eller Architekten, 2022)
- Gutachten Dragonerareal Dachbegrünung (büro west denkmalpflege, 2022)
- Lufthygienische Untersuchung (Lärmkontor, im Rahmen B-Planverfahren, 2022)
- Faunistisches Gutachten (Teige, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)
- Umgang mit historischer Mauer und Höhe des Gewerberiegels (büro west denkmalpflege, 2023)

### **In Bearbeitung befindliche Gutachten und Dokumente**

- Gestaltungsleitfaden (SMAQ, ManMadeLand, projektbüro, 2023)
- Verkehrstechnische Untersuchung (LK Argus, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)
- Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung (Hoffmann Leichter, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)
- Besonnung-/ Belichtungsstudie (IPJ Ingenieurbüro P. Jung, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)
- Klimaökologische Untersuchung (ARUP, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)
- Schalltechnisches Gutachten (Müller BBM, im Rahmen B-Planverfahren, 2023)

- Potentialstudie unbelegter Gebäude und Freiräume für das Dragonerareal (Planergemeinschaft, ff architekten, 2023)
- Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Animal Aided Design (gruppe F, oikotek, 2023/2024)

### Vorgesehene Ausschreibungen (Studien, Konzepte, Gutachten)

- Verkehrstechnische Untersuchung/Verkehrsflussänderung Umbau Straßen Rathausblock
- Bauplanungsunterlage Verkehrsanlagen Dragonerareal
- Bauplanungsunterlage Jugendfreizeiteinrichtung Alte Reithalle
- Bauplanungsunterlage Kita Stall für kranke Pferde

## 1.3 Ziel der Fortschreibung

Die Fortschreibung des ISEKs bildet eine wesentliche konzeptionelle Grundlage für die gesamtheitliche Fortführung der integrierten Gebietsentwicklung im Rathausblock. Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens bildet zugleich die informelle Basis für den zu beschließenden formell rechtsverbindlichen B-Plan 2-48. Bauanträge für Neu- und Umbauten müssen auf der Grundlage der Bauordnung Berlin (BauO Bln) gestellt werden. Es gilt also zu schärfen, welche der vielen verschiedenen Aussagen der erstellten Gutachten und Konzepte für das weitere Handeln maßgebliche Grundlagen sind. Auf dieser Basis sind die Aussagen aus den VU (2016) zu konkretisieren.

Wichtige Zielsetzungen werden auch in anderen Instrumenten wie dem B-Plan und der dazugehörigen Verwaltungsvereinbarung gesichert.

## 1.4 Betrachtungsräume

Die Fortschreibung des ISEKs erfolgt anhand von zwei Betrachtungsräumen.

- **Rathausblock:** umfasst das gesamte Fördergebiet (Sanierungsgebietsgrenzen von 2016) einschließlich des an den Neuordnungsbereich angrenzenden privaten Gebäudebestandes in der Yorckstraße, Großbeerenstraße, Obentrautstraße und am Mehringdamm (rd. 14 ha).
- **Neuordnungsbereich:** umfasst nur das Dragonerareal einschließlich der im öffentlichen Eigentum befindlichen Grundstücke des Rathauses, des Finanzamtes und der Obentrautstraße 31 (rd. 6,7 ha); der Neuordnungsbereich entspricht dem Plangebiet der Verwaltungsvereinbarung, die im Rahmen des B-Planverfahrens zwischen SODA (und ggf. weiteren Beteiligten) und Bezirk geschlossen werden soll.

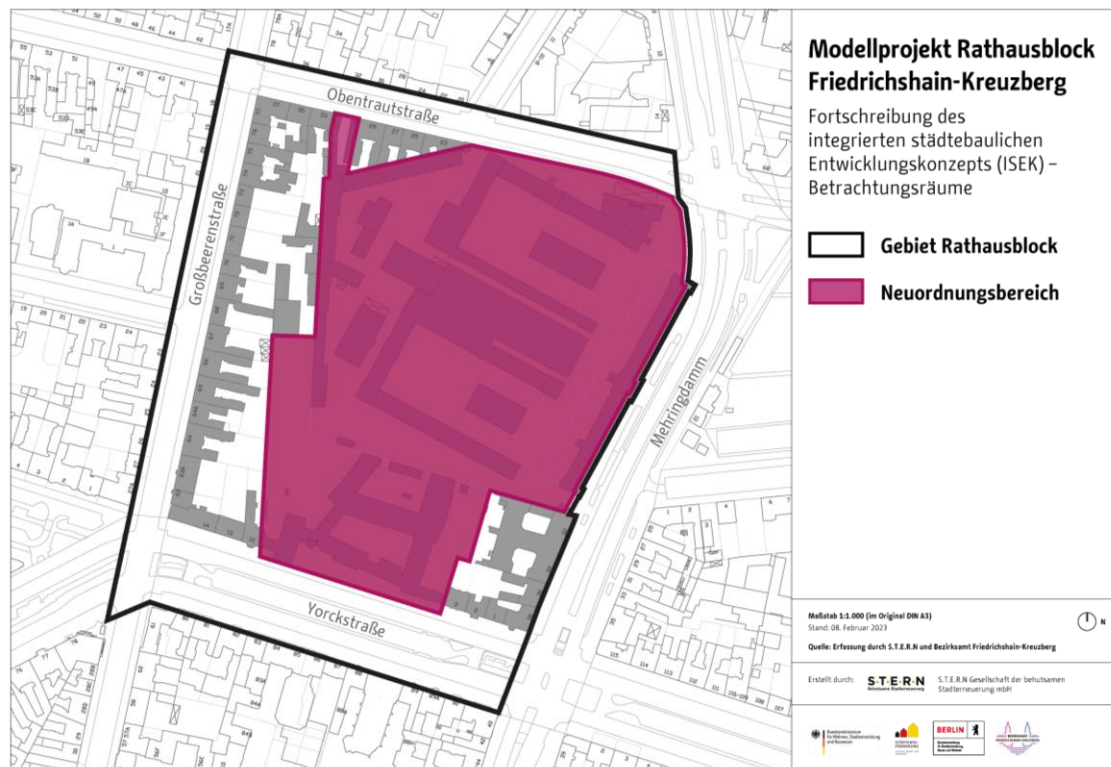


Abbildung 3: Betrachtungsräume: Sanierungsgebiet und Neuordnungsbereich

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

## 2. Allgemeine Entwicklung im Gebiet

Der Rathausblock ist insgesamt durch eine gemischte Nutzung geprägt. Den größten Teil bildet das denkmalgeschützte und Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte Areal der ehemaligen Garde-Drägoner-Kaserne, welche seit den 1920er Jahren als Gewerbestandort fungiert. Insgesamt befanden sich im gesamten Rathausblock 54 Gebäude.<sup>1</sup>

Der sechsspurige Mehringdamm trennt das Gebiet im Osten von dem gegenüberliegenden Friedhof und dem nördlich daran anschließenden Blücherplatz mit der Amerika-Gedenkbibliothek, die zukünftig zum Hauptstandort der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) ausgebaut werden soll. Auch die Freiräume am Blücherplatz sollen in Zuge dessen umgestaltet werden. Weitere Maßnahmen im Umfeld betreffen den Standort des früheren Postscheckamts am Halleschen Ufer, der zu einem gemischten Wohnquartier umgebaut wird. Auch der Mehringplatz wurde in den letzten Jahren entsprechend dem Ergebnis eines Werkstattverfahrens umgestaltet und im Mai 2022 eingeweiht.

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Städtebauliches Werkstattverfahren Drägonerareal und angrenzende Bereiche – Aufgabenstellung. 2019.



Abbildung 4: Schrägluftbild aus Richtung Norden auf das Sanierungsgebiet  
Quelle: Dirk Laubner. 2019.

Nördlich der Obentrautstraße liegen die 6- und 7-geschossigen Gebäude der Innung des Kfz-Gewerbes Berlin sowie das Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Berlin.

Am 31.12.2021 lebten 863 Einwohner\*innen im Rathausblock. Im Vergleich zum 31.12.2016 hat sich die Anzahl der Einwohner\*innen um 185 Personen reduziert (17,7 %) (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Dies ist voraussichtlich auf kleiner werdende Haushaltsgrößen zurückzuführen.

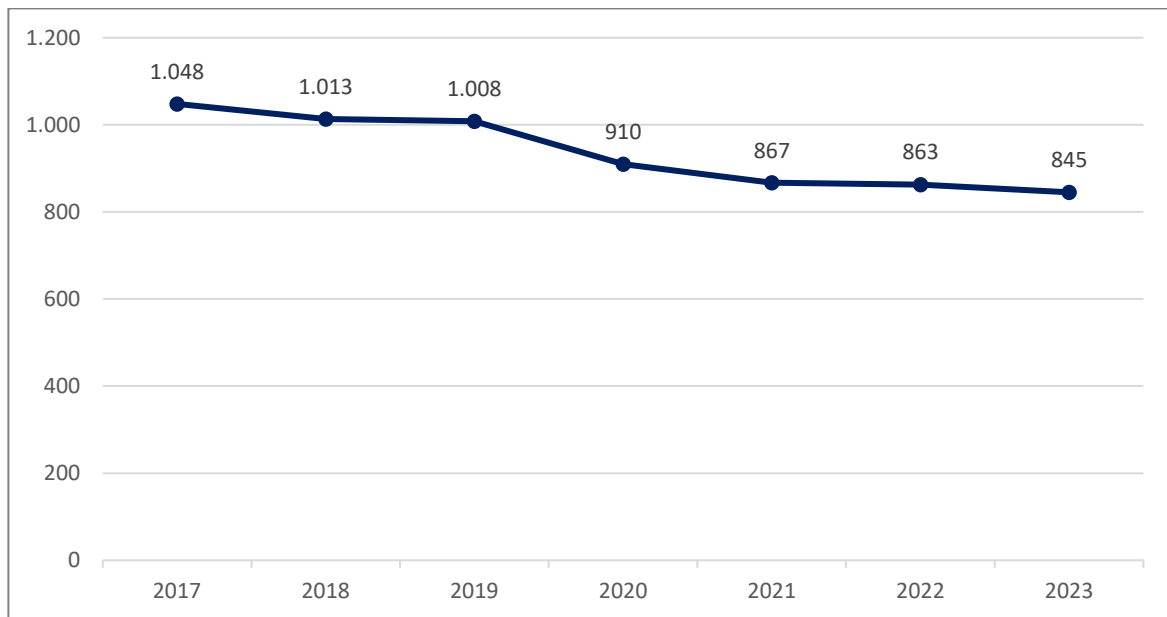


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Rathausblock von 2017-2023

Quelle: Einwohner\*innen-Meldestatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (31.12.2016-31.12.2022)

Unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung besteht ein hohes Defizit an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen und für den Planungsraum Rathaus Yorckstraße ein deutliches Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen.<sup>2</sup> Mit der Zunahme der Bevölkerung infolge der Bebauung des Areals wird sich das Versorgungsdefizit nochmals erheblich erhöhen.

Bis Ende 2022 sind über 70 Anträge auf sanierungsrechtliche Genehmigungen nach §§ 144, 145 BauGB für die privaten Grundstücke in der Großbeerenstraße, Yorckstraße, Obentrautstraße und am Mehringdamm beim Bezirksamt eingereicht worden. Die Anträge betrafen gleichermaßen Baumaßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die Veräußerung eines Grundstücks oder Erbbaurechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 1) sowie Bestellung eines das Grundstück belasteten Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ein Großteil der Anträge stand den Sanierungszielen nicht im Wege und wurde genehmigt.

<sup>2</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo). 2016.

### 3. Modellprojekt Rathausblock

Im Modellprojekt Rathausblock werden neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erprobt. Es sollen Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei den Organisations-, Verfahrens-, Förderungs- und Kooperationsformen ausgelotet werden. In einem umfassenden Kooperations- und Beteiligungsprozess wird gemeinsam die Zukunft des Rathausblocks und des Dragonerareals ausgehandelt. Dafür wurde im Jahr 2019 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die Zusammensetzung der Kooperation (KOOP) wurde per Beschluss im Juni 2022 um Vertreter\*innen von SenFin und SenWEB ergänzt. Der Zukunftsrat umfasst somit gegenwärtig:

- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (BA)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)
- Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)
- Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)
- Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)
- Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock (VTR)
- Delegierte aus dem Forum Rathausblock (FR)

Die Kooperationsvereinbarung enthält unter anderem das Leitbild für den Ort, kooperative Strukturen der Zusammenarbeit zwischen Institutionen und Zivilgesellschaft und einen gemeinsamen ursprünglichen Fahrplan für die Bearbeitung von Themen und Projekten im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Rathausblock sowie der Entwicklung des Dragonerareals.

Die Kooperation hat eine eigene Arbeitsstruktur, die u.a. aus dem Zukunftsrat (Entscheidungsebene), der Vorbereitungsgruppe Zukunftsrat (Arbeitsebene) und Gremien wie den Arbeitsgruppen oder dem Raum- und Flächenkuratorium (RFK) besteht.

Es besteht unter den Kooperationspartner\*innen Konsens darüber, das Dragonerareal zu einem vielfältigen, inklusiven und ökologisch zukunftsweisenden Stadtquartier mit leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, bestehendem und neuem Gewerbe sowie Kultur zu entwickeln. Der Boden soll dauerhaft in kommunalem Eigentum verbleiben und kommunale und selbstverwaltete Strukturen miteinander funktionieren. In einem barrierefreien Quartier sollen Wohnprojekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und inklusives Wohnen zur Miete sowie integrative Arbeitsplätze und Kulturbetriebe ermöglicht werden. Gemeinsamer Anspruch ist es, das vorhandene Gewerbe auf dem Areal zu erhalten oder passende Ersatzflächen für die Betriebe zu finden, neue Gewerbeflächen zu schaffen und einen Lern- sowie Geschichtsort



zu schaffen. Als Modellprojekt sollen die Weichen für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung gestellt werden.

## 4. Evaluierung sektoraler Entwicklungen und aktuelle Zielsetzungen

Die in den VU betrachteten sektoralen Themen, die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände und daraus abgeleitete Sanierungsziele werden in diesem Kapitel mit dem bisherigen Entwicklungsstand abgeglichen. Darauf aufbauend werden die Ziele fortgeschrieben.

Die Unterkapitel setzen sich aus den Handlungsfeldern

- Nutzungsmischung und Verdichtung (4.1),
- Städtebau und Stadtbild (4.2),
- Wohnen (4.3),
- Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen (4.4),
- Freiraum (4.5),
- Wirtschaft und Gewerbestruktur (4.6),
- Umwelt, Klima und Energie (4.7) sowie
- Verkehr und stadträumliche Vernetzung (4.8)

zusammen.

Das Handlungsfeld Steuerung und Partizipation wird in Kapitel 5 betrachtet.

Bei der Darstellung wird eine Unterteilung nach Bezug auf den Rathausblock (gesamtes Gebiet inkl. Straßenzüge und privater Gebäudebestand) und auf den Neuordnungsbereich (Dragonerareal, Rathaus, Finanzamt, Obentrautstraße 31) vorgenommen. Für beide Betrachtungsräume werden zunächst alle relevanten Gutachten und Konzepte dargestellt, die seit Abschluss der VU erarbeitet wurden. Anschließend werden die Ziele aus den VU inkl. der textlichen Beschreibung aufgegriffen und der aktuelle Stand auf Basis der neuen Erkenntnisse beschrieben.

Gelten die Ziele aus der VU gleichermaßen sowohl für den Rathausblock als auch den Neuordnungsbereich, werden diese jeweils unter beiden Betrachtungsräumen aufgeführt. Anschließend folgt die Fortschreibung der Ziele in eigenen Unterkapiteln.

Die beiden Betrachtungsräume werden in Ergänzung mit den folgenden Piktogrammen kenntlich gemacht:



Abbildung 6: Piktogramm Rathausblock  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 7: Piktogramm Neuordnungsbereich  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

## 4.1 Nutzungsmischung und Verdichtung

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Gemeinwohlwaben	Neuordnungsbereich	2019
Bau- und Nutzungsanforderungen	Neuordnungsbereich	2019
Mehr Grün in Friedrichshain-Kreuzberg	Rathausblock	2020
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2021
Machbarkeitsstudie / Bedarfsprogramm für eine Kita und eine JFE	Alte Reithalle, Neue Reithalle, Stall f. kranke Pferde (Neuordnungsbereich)	2022
<b>In Bearbeitung/Planung</b>		
Gestaltungsleitfaden	Neuordnungsbereich	2023
Konkretisierung der Machbarkeitsstudie JFE / Erarbeitung Nutzungskonzept für die Alte Reithalle	Alte Reithalle (Neuordnungsbereich)	2023
Bauplanungsunterlage für eine Kita (Stall für kranke Pferde) sowie für eine JFE (Alten Reithalle)	Stall für kranke Pferde, Alte Reithalle (Neuordnungsbereich)	2023-2024

Hinsichtlich der Dichte der Bebauung und der Auslastung durch Nutzungen stellt die VU eine deutliche Unterauslastung für das Dragonerareal fest. Demgegenüber sind die Freiflächenanteile auf den überwiegend privat genutzten und gründerzeitlich geprägten Grundstücken im übrigen Gebiet gering und die baulichen Nutzungsmaße werden deutlich überschritten. Daraus ergeben sich Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsprobleme. Insgesamt liegen im gesamten Gebiet städtebauliche Missstände vor.

### 4.1.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Maßvolle Verdichtung gekoppelt mit Freiraumaufwertung im Bestand

*„Der gründerzeitliche Baubestand im Rathausblock weist vielfältige Nutzungen auf, die erhalten bleiben sollen. Kleinteilige Potenziale zur Nachverdichtung mit Wohnraum sollen genutzt werden. Konflikte sollen dabei vermieden und Ausgleich geschaffen werden, z.B. durch qualitätsvolle Gestaltung von Freiflächen, Dachterrassen o.ä. bauliche Maßnahmen.“*

Die Grundstücke im Rathausblock außerhalb des Neuordnungsbereichs sind von einer vergleichsweise hohen baulichen Dichte geprägt, was mit geringen Freiraumqualitäten einhergeht. Bisher waren für diese Grundstücke im Rahmenplan (Stand: November 2017) Maßnahmen zur kleinteiligen Erneuerung, energetischen Sanierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch grundstücksübergreifend) vorgesehen. Die privaten Freiflächen im Gebiet weisen einen hohen Versiegelungsgrad und Qualifizierungsbedarf auf.

Mit der Studie „Mehr Grün in Friedrichshain-Kreuzberg“ wurde im Jahr 2020 eine umfassende Untersuchung zu Grün- und Freiräumen auf Bezirksebene vorgelegt. Potentiale für mehr Grün wurden identifiziert und Strategien und Instrumente zur Aktivierung und Machbarkeit aufgezeigt. Dem Rathausblock wird ein mäßiger Wärmeinseleffekt attestiert, was insbesondere auf den hohen Versiegelungsgrad des Dragonerareals und kaum vorhandene Vegetationsflächen zurückgeführt werden kann. Aber auch die privaten Freiflächen tragen zu Hitzeeffekten bei und bieten Entsiegelungs- und Begrünungspotentiale. Mit dem Klimawandel wird es nicht nur heißer, sondern auch periodisch trockener. Der Rathausblock und die nördlich angrenzenden Bereiche bis zum Landwehrkanal werden in der Gesamtstrategie als Bereiche starker Unterversorgung an öffentlichen und privaten Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus werden im Konzept für den gesamten Bezirk geltende Zielstellungen in den Handlungsfeldern der grünen, blauen und grauen Infrastruktur formuliert.



#### Sanierungsziel VU:

#### Neue Angebote im Gebiet mit der Entwicklung der AGB abstimmen

*„Die Schaffung soziokultureller Angebote soll die Entwicklung rund um den AGB-Standort berücksichtigen und Ergänzungen bzw. Synergien erlauben.“*

Der Neubaustandort der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) am Blücherplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathausblock. Dafür wurde u.a. eine städtebauliche Machbarkeitsstudie (2019/2020) erarbeitet. Zurzeit wird ein Wettbewerbsverfahren, das eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht, vorbereitet. Der Baubeginn ist derzeit noch offen.

Das Sanierungsziel sieht eine funktionale Verknüpfung des ZLB-Neubaus mit soziokulturellen Angeboten im Rathausblock vor. Hier sind mit einer Kita, einer Jugendfreizeiteinrichtung, mit dem Kiezraum und dem GLOX (Geschichts- und Lernort Xberg), die allesamt im Neuordnungsbereich zu verorten sind, viele soziokulturelle Einrichtungen vorgesehen.

### **4.1.2 Fortschreibung für den Rathausblock**

### Studie zum baukulturellen Erbe<sup>3</sup>

- Bauliche Ergänzungen auf heutigen Hof- oder Gartenflächen bei bereits hoch verdichteten Mietshausgrundstücken sowie eine Auflösung der bestehenden Grundstücke (z.B. Zusammenlegungen) führen aufgrund der bereits starken Ausnutzung der Grundstücke zu einer Verschlechterung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und sollten unterbleiben.
- Auf den Grundstücken, die nur mit einem straßenseitigen Gebäude (der 1950er oder 1960er Jahre) bebaut sind, ist eine ergänzende Bebauung denkbar. Die Errichtung von Seitenflügeln wäre dabei bezogen auf den Freiraum vorteilhafter als die Errichtung nicht grenzständiger Gebäude im Hofbereich.
- Dachausbauten und Aufstockungen kommen grundsätzlich in Frage, führen aber zu einer weiteren Auflösung der heute noch größtenteils ablesbaren historischen Entwicklung der Geschossigkeit im Rathausblock. Auf Gebäuden mit Flachdächern sind auch Dachaufsätze denkbar, die sorgfältig an die jeweilige Situation anzupassen sind.

### Ausgleichsmaßnahmen

- Bei einer Nachverdichtung des Grundstücks mit Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Unterschreitung des BFF sind durch die Bauherr\*innen Ausgleichsmaßnahmen wie die Verlegung des Müllstandorts in das Gebäude oder die Herstellung von Gemeinschaftsflächen (Dachterrasse, Fahrradabstellbereich, Abstellbereich Kinderwagen etc.) im bzw. am Gebäude nachzuweisen.

Weitere ökologische Maßnahmen werden in Kapitel 4.7 Umwelt, Klima und Energie beschrieben.

#### 4.1.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Das Dragonerareal vielfältig entwickeln

*„Das Dragonerareal ist das zentrale Entwicklungspotenzial. Ziel ist eine Entwicklung entsprechend der Lage in der Stadt als zentrumsnaher Standort für Wohnen, Gewerbe, gesellschaftliche Aktivitäten (z.B. Bildung) und Kultur sowie Angebote von sozialer Infrastruktur und zur Freiraumnutzung. Als städtebauliche Dichte ist eine GFZ von 1,6 bis 1,8 (Netto-Bauland) angemessen. Der Rathausblock soll für zusätzliche Wegeverbindungen geöffnet werden.“*

---

<sup>3</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018. S. 129ff.

Die Bau- und Nutzungsanforderungen für das Dragonerareal und angrenzende Grundstücke (Neuordnungsbereich) wurden 2019 in Vorbereitung auf das städtebauliche Werkstattverfahren fertiggestellt. Darin wurden vielfältige Anforderungen an die künftige Bebauung und Nutzung des Neuordnungsbereichs definiert: Mindestraumprogramm mit 500 leistbaren Wohnungen, funktionsfähiger Gewerbehof mit leistbaren Gewerberäumen, soziale Infrastruktur wie eine Kita und Jugendfreizeiteinrichtung sowie qualitätsvolle Grün- und Freiflächen in einem autoarmen und klimaangepassten Quartier.

Die Arbeitsgruppe Kunst und Kultur der AG Gewerbe und Kultur hat mit der Publikation „Gemeinwohlwaben. Konzept für eine kooperative Entwicklung im Kontext von Kultur und Kunst im Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg“ (2019) einen Vorschlag für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung vorgelegt. Die Idee der Gemeinwohlwaben mit wohnverträglichem Gewerbe und gemeinwohlorientierter Nutzung soll im weiteren Entwicklungsprozess umgesetzt werden. Die Waben befinden sich insbesondere an den öffentlichkeitswirksamen Raumkanten der Grünen Fuge sowie der Nord-Süd-Verbindung am Finanzamt und sollen zu einem noch zu bestimmenden Anteil zeitlich bzw. projektbezogen vergeben werden. Das Konzept wurde durch zivilgesellschaftliche Akteure initiiert und erarbeitet. Mit dem Wabenkonzept soll modellhaft eine zivilgesellschaftliche Verantwortungsübernahme von Räumen erprobt werden. Im Sinne der Nutzungsmischung sollen Räume und Flächen (Waben) durch eine\*n Wabenträger\*in angemietet oder gepachtet werden und den Wabennutzer\*innen zur gemeinwohlorientierten Nutzung gegen einen geringen Betrag überlassen werden. Unterschieden wird zwischen Primärwaben (ausschließlich gemeinwohlorientierte Nutzung) und Sekundärwaben (privatwirtschaftlich genutzte Räume und Flächen, die sich zeitlich begrenzt einer gemeinwohlorientierten Nutzung öffnen).<sup>4</sup> Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 4.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für Waben vor, was ca. 6 % der gesamten Baumasse entspricht. Diese Flächen liegen im Bereich der Wohn- oder Gewerbenutzung. Für rund 4.270 m<sup>2</sup> BGF sind derzeit noch keine konkreten Nutzungen zugeordnet.

Die städtebauliche Dichte für den Neuordnungsbereich ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der einen vielfältigen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Kultur und Freiraum vorsieht. Im B-Plan 2-48 werden Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verbindlich festgesetzt.

---

<sup>4</sup> AG Kunst und Kultur (AG Gewerbe). Gemeinwohlwaben. Konzept für eine kooperative Entwicklung im Kontext von Kultur und Kunst im Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg. 2019. S. 20f.

Sanierungsziel VU:Nutzungen auf dem Dragonerareal konfliktvermeidend ordnen

*„Eine Nutzungszonierung soll eigenständige Teilbereiche auf dem Dragonerareal ermöglichen und die unterschiedlichen Belastungen des Gebiets, insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen sowie gewerbliche Nutzungen berücksichtigen. Sensible Bereiche sollen abgeschirmt gegen Verkehr und Gewerbe entwickelt werden. Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt für Wohnen und wohn-verträgliches Gewerbe im mittleren und südlichen Bereich des Dragonerareals. Der nördliche Bereich soll vorrangig gewerblich genutzt werden.“*

Innerhalb des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurden Gutachter\*innen und Sachverständige eingesetzt, die die Entwurfsteams beraten haben. Dabei wurde die grundsätzliche Zonierung mit lautem Gewerbe im Norden beibehalten. Grundlage waren verschiedene schalltechnische Untersuchungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Im Einzelnen wurden schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der geplanten urbanen Fabrik (Gewerbe), dem Wohnhochhaus, Club Gretchen, LPG-Supermarkt und der vorgesehenen JFE durchgeführt.

Im städtebaulichen Entwurf wird die angestrebte Nutzungsmischung und Verdichtung konkretisiert. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich signifikant (s. Abbildung 8). Im B-Plan 2-48 wird eine GFZ verbindlich festgesetzt werden. Die Nutzungen gliedern sich wiederum grob in funktionale Bereiche. Im Süden befindet sich das Rathausgrundstück, im Osten das Finanzamt. Im Wohncluster Süd sowie im zentral auf dem Dragonerareal gelegenen Wohnhochhaus wird ein Großteil der notwendigen Wohnungen errichtet, jeweils ergänzt um einen Gebäuderiegel im Nord-Westen und im Westen. Der nördliche Bereich soll vorwiegend gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus sollen eine Kita (Stall für kranke Pferde) und JFE (Alte Reithalle) auf dem Areal entstehen.

Der Bereich des Wohnens soll gemäß dem Mobilitätskonzept autofrei gestaltet werden. Ladezonen am Rand der Quartiere vermeiden das Befahren z.B. durch Paketdienste. Zugelassen werden nur Entsorgungsfahrzeuge, große Lieferungen oder Umzüge sowie Fahrten und Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen.

Im Rahmen der sogenannten Gemeinwohlwaben (s.o.) soll mit einem kuratierenden Träger, dem sogenannten „Wabenrat“, über die Vergabe der Wabenräume und -flächen an eine\*n Wabenträger\*in abstimmt werden. Die Überlassung der Waben soll auf Grundlage des abgestimmten und in geeigneten Vereinbarungen festgeschriebenen Konzepts erfolgen. Das zivilgesellschaftliche Konzept sieht darüber hinaus eine koordinierende Geschäftsstelle (Wabenbüro) vor, die nachhaltig die Funktionsfähigkeit der Räume und Flächen (Organisation, Infrastruktur, Haustechnik) gewährleistet. Durch den Einsatz des „Wabenrats“

und „Wabenbüros“ könnte eine aktive Konfliktvermeidung von Leerstand und Fehlnutzung erwirkt werden.<sup>5</sup>



Sanierungsziel VU:

Liegenschaften Berlins für soziale Infrastrukturangebote nutzen

*„Die Einbeziehung des Rathausgrundstücks und weiterer Flächen des Landes Berlin ermöglicht die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen und die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren.“*

Die Planungen zur Erweiterung des Rathauses in der Yorckstraße wurden parallel zum städtebaulichen Werkstattverfahren vorgenommen. Auf dem Rathausgrundstück und der Obentrautstraße 31 sind neben der bezirklichen Verwaltung – anders als in der VU dargestellt – keine weiteren sozialen Infrastrukturangebote mehr vorgesehen. Die Kita und JFE sollen nunmehr auf dem Dragonerareal errichtet werden. Im Ergebnis der 2021/2022 für die Standorte Neue Reithalle und Stall für kranke Pferde (Kita) sowie Alte Reithalle (JFE) durchgeführten Machbarkeitsstudie und Abstimmungen innerhalb der Kooperation soll die Kita im Stall für kranke Pferde unterkommen. Das Gebäude ist denkmalgeschützt und befindet sich im Sondervermögen Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA), somit im Eigentum des Landes Berlin. Die Machbarkeitsstudie konnte darüber hinaus die Eignung der Alten Reithalle für eine JFE-Nutzung nachweisen. Für beide Standortentscheidungen wurden entsprechende Beschlüsse gefasst.<sup>6</sup> Die Standorte sollen im B-Plan festgesetzt werden. Die Übertragung in ein anderes kommunales Fachvermögen ist in Aussicht gestellt. Nähere Ausführungen zur Kita und JFE sind Kapitel 4.4.3f zu entnehmen.

Der Kiezraum, im September 2021 eingeweiht und seit Anfang 2022 regelmäßig in Nutzung, bietet zudem die schon in den VU geforderte Räumlichkeit für Veranstaltungen und zur Nutzung durch die örtlichen Initiativen.

---

<sup>5</sup> Vernetzungstreffen Rathausblock. Das Konzept der Gemeinwohlwaben. August 2020.

<sup>6</sup> Kita im Stall f. kranke Pferde: Beschluss Zukunftsrat am 23.08.2022; JFE in Alter Reithalle: Beschluss Zukunftsrat am 11.10.2022, Beschluss Jugendhilfeausschuss am 22.09.2022, Beschluss BVV am 28.09.2022



#### 4.1.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

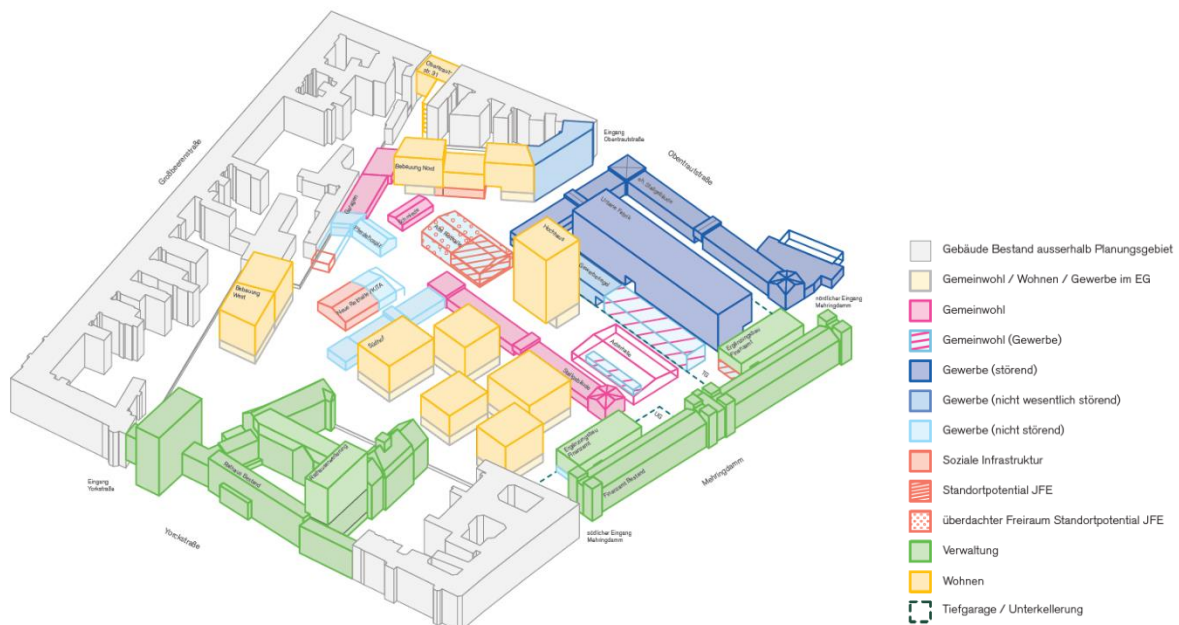


Abbildung 8: Nutzungskonzept städtebaulicher Entwurf

Quelle: SMAQ et. al. 2022.

Abbildung 8 zeigt das Nutzungskonzept des städtebaulichen Konzepts. Insgesamt soll die schon in den VU geforderte „Kreuzberger Mischung“ zukunftsfähig fortgeschrieben werden – bei gleichzeitiger Sicherstellung einer konfliktvermeidenden Ordnung der Nutzungen im Neuordnungsbereich

#### Die „Kreuzberger Mischung“

- Erhalt des Bestandsgewerbes am Standort Dragonerareal. „Laute“ Nutzungen, die Konflikte zum Wohnen hervorrufen können, werden im Norden im Gewerbehof (südlich der Obentrautstraße) sowie im Westen der Bebauung Nord verortet.
- Eine (lärmbezogene) Abschirmung zur südlich davon liegenden Wohnnutzung soll idealerweise durch die Urbane Fabrik erreicht werden.
- Der Schwerpunkt Verwaltung liegt an den Rändern im Osten (Finanzamt) und im Süden (Bezirksamt).
- Kultur und Gemeinwohl (Wabenkonzept, s.u.) soll sich auf dem Grundstück in möglichst vielen Gebäuden und Freiräumen entwickeln.

- Für bisher unbelegte Gebäude und Freiräume im Neuordnungsbereich wird in 2023 eine Potentialstudie erarbeitet, wobei Nutzungsspektren für diese aufgezeigt werden sollen (s. Abbildung 10).

Das Nutzungskonzept macht Vorschläge für die Erdgeschosse:

- Durch eine Höhe von 5,50 m für die Erdgeschosse in den 6-7-geschossigen Wohngebäuden (Wohncluster Süd) soll eine Verbindung zwischen Freiraum und Gebäude hergestellt und in den Erdgeschossen belebende Nutzungen (Gewerbe und Gemeinwohl) untergebracht werden.
- Für die beiden 8-geschossigen Gebäuden (Wohncluster Süd) sowie das Wohnhochhaus wird eine Erdgeschosshöhe von 4,60 m vorgeschlagen.

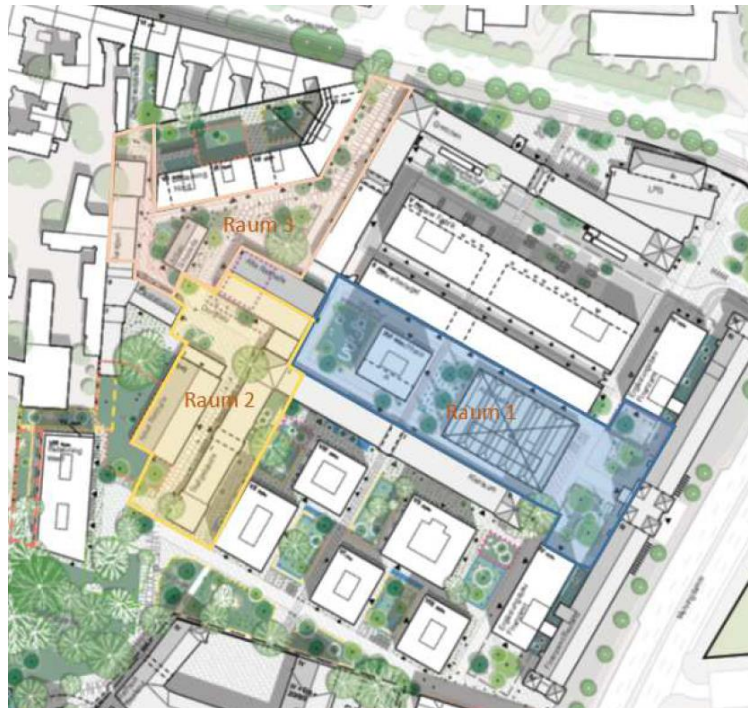


Abbildung 9: 3 Betrachtungsräume (Plangrundlage Freiraumkonzept SMAQ/MML. 2022)

Quelle: Ausschreibung Potentialstudie. 2022.

Das Konzept für die Gemeinwohlwaben schlägt folgende Prozessziele und Schritte zur Umsetzung vor:<sup>7</sup>

- Gemeinsame Definition der zu erfüllenden Bedingungen einer Trägerschaft
- Bündelung bereits formulierter Konzepte im Abgleich mit dem Wabenkonzept
- Entwicklung von Modellen einer gemeinwohlorientierten Wertschöpfung im Quartier
- Aufnahme des Wabenkonzepts in das ISEK und rechtliche Absicherung
- Definition eines Flächenpakets mit den Kooperationspartner\*innen
- Klärung der Finanzierung der Instandsetzung
- Experimentelle Erprobung und schrittweise Realisierung der Wabenstruktur durch Pioniernutzungen
- Sukzessive Übergabe bereits sanierter Bereiche an die Wabenträger\*innen

Aussagen zu den geplanten sozialen Infrastruktureinrichtungen auf dem Dragonerareal befinden sich in Kapitel 4.4.4.

<sup>7</sup> AG Kunst und Kultur (AG Gewerbe). Gemeinwohlwaben. Konzept für eine kooperative Entwicklung im Kontext von Kultur und Kunst im Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg. 2019. S. 20f.

## 4.2 Städtebau und Stadtbild

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Studie „Baukulturelles Erbe Rathausblock“	Sanierungsgebiet Rathausblock	2018
Konzept Geschichts- und Lernort	Geschichts- und Lernort (GLOX)	2019
Denkmalpflegeplan	Grundstück Dragonerareal	2020
Denkmalpflegeplan Finanzamt Kreuzberg	Finanzamt	2021
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2022
Gutachten Dragonerareal Dachbegrünung	Denkmale (Neuordnungsbereich)	2022
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Gestaltungsleitfaden	Neuordnungsbereich	2023
Besonnung-/ Belichtungsstudie	Geltungsbereich B-Plan	2023

In den VU wurde festgehalten, dass die bestehenden Denkmale und die gewachsene gründerzeitliche Baustruktur ein weitgehend geschlossenes und erhaltenswertes Ortsbild ergeben. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten für das Dragonerareal gilt es die bauliche und räumliche Situation zu wahren und auszubauen. Neben Instandsetzungen von denkmalgeschützten Bauten sind im Kontext von verschiedenen Gebäudelängen und Bauteilen, Fassadengliederungen, Vor- und Rücksprünge sowie Höhenbetonungen ergänzende Vorgaben zu entwickeln.

Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Gestaltungsleitfaden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden eine fundierte Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen und die Umsetzung durch die verschiedenen Bauträger\*innen bieten.

### 4.2.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



#### Sanierungsziel VU:

#### Prägende Elemente der gewachsenen Stadtstruktur stärken

*„Ziel ist die Bewahrung des prägenden historischen Stadtgrundrisses mit den Elementen Kasernenanlage und gründerzeitliche Bau- und Straßenraumstruktur.“*

Die gründerzeitliche Bau- und Straßenraumstruktur ist weiterhin prägend für das Sanierungsgebiet. Die umgrenzenden Straßenzüge bilden die Gebietsgrenze. An den Grundstückszuschnitten der privaten Mehrfamilienhäuser sind in den letzten 150 Jahren nur geringfügige Anpassungen vorgenommen worden, so dass die für Berlin typische Vorstadtentwicklung im Sanierungsgebiet daran ablesbar bleibt.<sup>8</sup>

Darüber hinaus wird die historische Differenz zwischen der ehemaligen Dragoner-Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im städtebaulich-freiräumlichen Konzept des Siegerentwurfs herausgearbeitet. Orientierung bietet u.a. die Mittelachse der Kasernenanlage, auf dessen Linie sich eine Sequenz von Plätzen, vom Finanzamt über die Adlerhalle bis zum sogenannten „Dorfplatz“ zwischen den Reithallen erstreckt. Insgesamt geht die bauliche Struktur des städtebaulichen Konzepts auf die historische Flurstücksaufteilung am ehemaligen Schöneberger Weg und die Kammstruktur der Kasernennutzung zurück. Prämisse des Baukonzepts ist die Sicherstellung der Erkennbarkeit der unterschiedlichen Zeitschichten sowie deren Fortschreibung.<sup>9</sup>



#### Sanierungsziel VU:

#### Baukulturelles Erbe wahren und nutzen

*„Baudenkmale und Denkmalanlagen im Gebiet sind unter Bewahrung ihrer schützenswerten Elemente zukunftsfähig zu erneuern. Das historische Stadtbild ist bei Sanierungsmaßnahmen bewahrenswert. Dies schließt den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau, der nicht unter Denkmalschutz steht, ein.“*

Mit der „Studie zum baukulturellen Erbe“<sup>10</sup> für das Sanierungsgebiet Rathausblock wurde 2018 eine vertiefende Grundlage zur Fortschreibung des Ziels im Themenfeld „Städtebau

<sup>8</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018. S. 102.

<sup>9</sup> SMAQ et al. Überarbeitung Ergebnis Werkstattverfahren – Endbericht. 2021. S. 4ff.

<sup>10</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018.

und Stadtbild“ erarbeitet. Darin wird die Bebauung anhand verschiedener Entwicklungsphasen beleuchtet und zugeordnet.

Insgesamt verfügt das Sanierungsgebiet über acht Baudenkmale. Das Dragonerareal sticht als denkmalgeschützte Gesamtanlage hervor. Außerhalb des Dragonerareals sind das Gebäude am Mehringdamm 32/34 sowie drei rückwärtige, an das Dragonerareal angrenzende Gebäude in der Großbeerenstraße 71 denkmalgeschützt. Die Bebauung und die Freiräume auf den Mietshausgrundstücken weisen ebenfalls noch vielfältige Spuren der bauhistorischen Entwicklung auf, was jedoch in verschiedenen Teilen des Rathausblocks unterschiedlich ausgeprägt ist. Alle Altbauten sind bereits vor dem ersten Weltkrieg entstanden, davon viele bereits ab den 1870er Jahren. Die Überformung im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude ist insgesamt sehr unterschiedlich ausgeprägt.<sup>11</sup>

Durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (bis 2019 „Städtebaulicher Denkmalschutz“) im Jahr 2016 wurde die Voraussetzung geschaffen, die Baudenkmale zu schützen, zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies betrifft vorwiegend Denkmale mit öffentlichen Nutzungen. So sollen z.B. der denkmalgeschützte Gebäudebestand, u.a. Stall für kranke Pferde, Alte Reithalle und Neue Reithalle mithilfe der Städtebaufördermittel ertüchtigt, erhalten und mit öffentlichen Nutzungen belebt und damit langfristig gesichert werden.



Sanierungsziel VU:  
Prüfung der Umgestaltung der Kreuzung Mehringdamm-  
Blücherstraße-Obentrautstraße

*„Der durch den Straßenbau aufgerissene Kreuzungsbereich ist in Abstimmung mit der Entwicklung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt so zu gestalten, dass in angemessener Form an die historischen Raumkanten erinnert wird.“*

Die in der VU geforderte Prüfung der Umgestaltung der Kreuzung Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße erfolgte einerseits durch eine Verkehrsuntersuchung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, in dem die Kreuzung und der Mehringdamm liegen, und andererseits in der Machbarkeitsstudie Verkehr im Rathausblock (2022). Für den Kreuzungsbereich, an dem in der Vergangenheit vermehrt Fahrradunfälle geschehen sind, werden darin Defizite identifiziert und Empfehlungen zur Umgestaltung und Neuorganisation formuliert.

Weitere Informationen zum Thema Verkehr sind im Kapitel 4.8 „Verkehr, stadträumliche Vernetzung“ zu finden.

---

<sup>11</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018.

#### 4.2.2 Fortschreibung für den Rathausblock

Die Studie zum baukulturellen Erbe bildet eine Grundlage zur Fortschreibung der Entwicklungsziele aus baukultureller Sicht. Darin werden für den Rathausblock Anforderungen an die Erhaltung und Weiterentwicklung des baukulturell wertvollen Bestandes sowie zur Gebäude- und Freiraumentwicklung formuliert und Vorschläge für Erhaltung und Weiterentwicklung abgeleitet.<sup>12</sup> Zu nennen sind:

- Die Elemente des „aufbewahrten historischen Stadtgrundrisses“ dürfen aus baukultureller Sicht nicht aufgegeben, unkenntlich gemacht oder auf andere Art und Weise verwischt werden.
- Für die spezifischen Freiraumsituationen, die im Rathausblock vorzufinden sind, sind jeweils angemessene Vorgehensweisen zu bestimmen, die die Wahrnehmbarkeit der Zeit- und Nutzungsschichten erhalten bzw. verbessern. Aus baukultureller Sicht maßstabsbildend ist die gewachsene Kleinteiligkeit in ihrer eigenen Authentizität.
- Der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist zu erhalten und in seiner Authentizität und Vielschichtigkeit weiterzuentwickeln. Bei einzelnen Bestandteilen ergibt sich eine größere Gestaltungsfreiheit (Anbauen, Vordächer).

Aus dem Mobilitätskonzept<sup>13</sup> leiten sich Konkretisierungen für den Kreuzungsbereich Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße ab:

- Im Ergebnis soll die Obentrautstraße westlich der Ruhlsdorfer Straße vom Knoten Mehringdamm abgehängt und der Bereich zwischen der LPG, Handwerkskammer (HWK) und Ruhlsdorfer Straße platzartig und verkehrsberuhigt umgestaltet werden.
- Der Grünstreifen in der Yorckstraße soll in eine grüne Promenade ohne Kfz-Stellplätze umgestaltet werden.
- Der Kreuzungsarm der Obentrautstraße zum Mehringdamm hin soll auf je eine Fahrspur – unter Wegnahme der Mittelinsel – rückgebaut werden.
- Ferner sind Gehwegvorstreckungen vorzusehen.
- Auch im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt liefen verkehrliche Untersuchungen im Zusammenhang mit der geplanten Zentralen Landesbibliothek, aus denen aber noch keine eindeutigen Festlegungen resultierten. Ein wichtiges Teilergebnis ist die Reduzierung der Fahrbahn Blücherstraße, ggf. auch Abhängung an der Kreuzung Mehringdamm.

---

<sup>12</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018.

<sup>13</sup> Inno2grid, Interlink, spitzenkraft.berlin. Machbarkeitsstudie Verkehr im Rathausblock. 2022. S. 37.

### 4.2.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



#### Sanierungsziel VU:

Prägende Elemente der gewachsenen Stadtstruktur stärken

*„Ziel ist die Bewahrung des prägenden historischen Stadtgrundrisses mit den Elementen Kasernenanlage und gründerzeitliche Bau- und Straßenraumstruktur.“*

Die bauliche Struktur des Neuordnungsbereichs geht auf die historische Flurstücksaufteilung und die Kasernennutzung vor den Toren der Stadt zurück. Diese räumliche Strukturierung des Areals existierte bereits vor dem Berliner Städtewachstum im 19. Jahrhundert. Ab den 1920er Jahren wurde das Areal durch automobilitätsbezogene Nutzungen überformt. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist die Erkennbarkeit der unterschiedlichen Zeitschichten zu bewahren und mit der städtebaulichen Neuordnung fortzuschreiben. Eine Vorgabe für das städtebauliche Werkstattverfahren war u.a., dass an die bestehenden Denkmale nicht heran gebaut werden darf. Der durch die Jury ausgewählte städtebauliche Entwurf berücksichtigt explizit auch die denkmalfachlichen Belange am stärksten.



#### Sanierungsziel VU:

Baukulturelles Erbe wahren und nutzen

*„Baudenkmale und Denkmalanlagen im Gebiet sind unter Bewahrung ihrer schützenswerten Elemente zukunftsfähig zu erneuern. Das historische Stadtbild ist bei Sanierungsmaßnahmen bewahrenswert. Dies schließt den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau, der nicht unter Denkmalschutz steht, ein.“*

Das Dragonerareal ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Dabei handelt es sich um ein vergleichsweise altes Denkmal, das zugleich die einzige erhaltene vorstädtische Kasernenanlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist. Innerhalb des Areals stehen alle Gebäude, die der ursprünglichen Kasernenanlage zugerechnet werden können, als Baudenkmale unter Schutz. Das gilt jedoch nicht für die nach Kriegszerstörung fragmentarisch erhaltene Südwand des zweiten Stallgebäudes (ehemaliger Pferdestall der 2. Escadron) und die neue Beschlagschmiede, die im Umbau zum Werkstatt- und Garagengebäude teilweise mitverwendet wurde und darin fragmentarisch enthalten ist. Darüber hinaus wurden die ehemalige Tankstelle und Waschhalle an der Obentrautstraße von Heinrich Kosina in 2013 ebenfalls als Baudenkmale unter Schutz

gestellt.<sup>14</sup> Für die denkmalgeschützten Gebäude ist mit Sanierungsmaßnahmen und -konzepten begonnen worden. So ist ein ehemaliger Pferdestall samt Kopfgebäude für den Kiezraum als Nachbarschaftstreff in Abstimmung mit dem Denkmalschutz saniert worden. Für die anderen Bestandsgebäude werden Konzepte (u.a. Potentialstudie, Machbarkeitsstudien Kita+JFE) und Gelder eingestellt (Fördermittel, SODA).



#### Sanierungsziel VU:

#### Historische Grundstruktur des Dragonerareals sichern und transformieren

*„Die historische denkmalgeschützte Grundstruktur des Dragonerareals gibt dort den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vor. Sie erlaubt eine angemessene Ergänzung bzw. Verdichtung. Die geschützte Substanz auf dem Dragonerareal ist denkmalgerecht instand zu setzen.“*

In der „Studie zum baukulturellem Erbe“ für das Fördergebiet Rathausblock werden Entwicklungsphasen für den Neuordnungsbereich nachgezeichnet.

Das Finanzamt, das äußerlich noch deutlich die Anmutung eines Kasernengebäudes aufweist, wurde im Inneren stark verändert. Bei den ehemaligen Pferdeställen ist das innere Gefüge noch gut erkennbar, wohingegen das Äußere fast durchgängig überformt wurde. Das Finanzamt ist als Teil der Gesamtanlage des Dragonerareals zu betrachten. Es stellt ein dominantes und repräsentatives Element dar und bildet zugleich den Abschluss des ehemaligen Kasernengeländes zum Mehringdamm hin. Aufgrund seiner Größe und Gestaltung ist das Gebäude stadtbildprägend.

Der vereinfachte Wiederaufbau der kasernenzeitlichen Anlagen in den 1950er Jahren zeigt sich an vielen Stellen des Dragonerareals durch bspw. Pultdächer und Drempelreste der Pferdestelle. Diesen wird keine eigene baukulturelle Qualität zugeschrieben.

Im Gesamtkontext der Gründerzeitbebauung ist das ursprüngliche Rathausgebäude durch Kriegszerstörungen, den Rathausneubau und Gebäudeveränderungen kaum noch erkennbar. Mit der Fertigstellung des „Denkmalpflegeplans für das Dragonerareal“<sup>15</sup> im August 2020 und des „Denkmalpflegeplans für das Finanzamt“<sup>16</sup> im September 2021 erfolgte eine umfangreiche bauhistorische Dokumentation des Geländes und seiner Gebäude. Dabei wurde ein umfassender Bestandskatalog aller relevanten baulichen Anlagen erstellt. Die

<sup>14</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018. S.100ff.

<sup>15</sup> Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit elfkonzept kommunikationskonzepte, Buch & Schudrowitz, SchulzDrieschner GbR. Dragonerareal Kreuzberg – Denkmalpflegeplan. 2020.

<sup>16</sup> Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit Hirsch | Rütt + Partner Restaurierung GbR. Finanzamt Kreuzberg Mehringdamm 22. Denkmalpflegeplan. 2021.



fachlichen Anforderungen für den Umgang mit den historischen Gebäuden werden in Form denkmalpflegerischer Leitlinien formuliert und werden als Grundlage für spätere Entscheidungsprozesse und denkmalrechtliche Genehmigungen der Unteren Denkmalschutzbehörde dienen.<sup>17</sup> Diese waren auch schon Grundlage für das städtebauliche Werkstattverfahren.

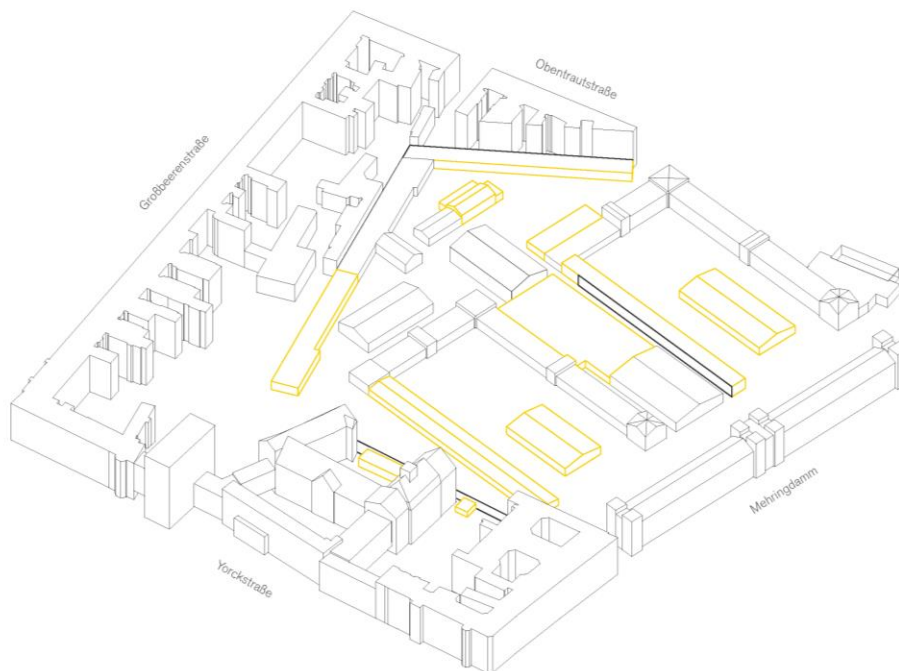


Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Bestand (schwarz) und Rückbau (gelb)  
Quelle: SMAQ et al. 2021..

Mit dem städtebaulichen Konzept liegt das Bebauungskonzept für die künftige Entwicklung des Areals vor. Dieses zeigt auf, welche Gebäude erhalten, rückgebaut und neu errichtet werden (s. Abbildung 10). Im Einzelnen sieht es vor, die fünfeckige Kasernenabgrenzung durch den Erhalt der Grenzmauer und den Teilerhalt der Garagen aus der „Automobilitätszeitschicht“ sichtbar zu erhalten und als raumbildende Randbebauung in der Bebauung Nord und West weiterzuführen. Während zur „Grünen Fuge“ hin aktivierende Vorderseiten formuliert werden, können die Alt- und Neubauten zu neuen Nachbarschaften zusammenwachsen.

Die Kammstruktur der ehemaligen Kaserne gibt die Baufluchten der künftigen Baufelder vor, welche die dreiteilige Anlage der Kaserne nachzeichnen. Die langen Sichtachsen entlang der

---

<sup>17</sup> Dieser Teil des Denkmalpflegeplans wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt

ehemaligen Stallgebäude werden erhalten und mit neuen, kräftigen Bauvolumen auf den ehemaligen Exerzierhöfen kontrastiert.<sup>18</sup>



Sanierungsziel VU:

Neubebauung mit hohem Gestaltanspruch und Höhen orientiert am Umfeld

*„Neubaubebauung respektiert die Denkmale und setzt sich zugleich mit moderner, qualitativ hochwertiger Architektur ab. Die Höhenbegrenzung orientiert sich am gründerzeitlichen Bestand des Umfelds.“*

Die Höhenentwicklung auf dem Areal wird im städtebaulichen Konzept in drei Ebenen unterteilt: die niedrige ein- bis zwei-geschossige Gebäudestruktur der ehemaligen Hofanlagen und Garagen, die von vorwiegend denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und dem Gewerberiegel gekennzeichnet ist, sechs- bis acht-geschossige Gebäude, die sich an die Traufhöhen des umliegenden gründerzeitlichen Blockrand orientieren. Darüber hinaus folgen die Höhenentwicklungen der Wohnungsneubauten dem Prinzip der Zukunftsoffenheit und der flexiblen Programmierbarkeit. Das Hochhaus in der Mitte des Gebietes nimmt das höchste Gebäudeniveau ein und orientiert sich an der Höhe des Rathauses in der Yorckstraße. Dabei fungiert das geplante rund 50 Meter hohe Wohnhochhaus (16 Geschosse) als städtebaulicher Hochpunkt. Damit markiert es die Ausrichtung des Blocks auch nach innen und ist zugleich prägend für die Umgebung.<sup>19</sup>

Die im Sanierungsziel der VU geforderte am gründerzeitlichen Bestand orientierte Höhenbegrenzung wird dabei deutlich überschritten. Die Wahl der Hochhausbebauung ist auf die Unterbringung der geforderten Wohnungsanzahl und gleichzeitigem Wunsch nach möglichst wenig versiegelter Fläche zurückzuführen.<sup>20</sup> Der Entwurf von SMAQ / Man Made Land weist die geringste Versiegelung der drei am städtebaulichen Werkstattverfahren beteiligten Teams auf.

Zur Erreichung eines ästhetisch gestaltvollen Städtebaus sind Qualifizierungsverfahren und Realisierungswettbewerbe (Wohnhochhaus, Gewerbeneubau, Finanzamt-Erweiterungen) durchzuführen. Dabei sind die baulichen und stadtgestalterischen Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens (2023) zu berücksichtigen.

---

<sup>18</sup> SMAQ / Man Made Land. Städtebauliches Konzept Dragonerareal. Kurzfassung. 2022. S. 9.

<sup>19</sup> SMAQ / Man Made Land. Städtebauliches Konzept Dragonerareal. Kurzfassung. 2022. S. 9.

<sup>20</sup> SMAQ et al. Überarbeitung Ergebnis Werkstattverfahren – Endbericht. 2021. S. 16.



### Sanierungsziel VU: Bedeutung des Geschichtsorts vermitteln

*„An geeigneter Stelle ist an die historische Bedeutung des Gebiets (Lage vor dem Halleschen Tor mit Wegen und Landwirtschaft, Kaserne, Revolution 1918/19, Zwangsarbeitereinsatz im 2. Weltkrieg) zu erinnern.“*

Die geschichtliche Bedeutung des Fördergebiets bedarf einer besonderen Wertschätzung. Seit 2017 besteht zu diesem Zwecke die Arbeitsgemeinschaft (AG) Geschichte des Ortes, die sich insbesondere der Erinnerungskultur, dem Denkmalschutz und der Erlebbarkeit der vielfältigen früheren Nutzungen des Areals widmet.

Auf dem Areal soll daher der sogenannte Geschichts- und Lernort Xberg (GLOX) entstehen. Dafür haben die drei zivilgesellschaftlichen Initiativen „Nachbarschaftsinitiative Dragopolis“, „Initiative Upstall Kreuzberg“ und „Initiative Geschichtsort Januaraufstand“ 2019 ein Konzept erarbeitet. Der GLOX soll als Erinnerungs-, Werkstatt- und Ausstellungsort mehrere Ebenen miteinander verbinden und im sogenannten „Gemeinwohl-L“, westlich des Kiezraums, zentral auf dem Dragonerareal unterkommen. Neben dieser Verortung von Erinnerungskultur mit einem Schwerpunkt auf die Zeit um 1918/19 in einem Gebäude, sind auch weitere geschichtliche Informationen auf dem Dragonerareal und angrenzenden Bereichen als Teil einer historischen Aufarbeitung von Zeitphasen denkbar. Durch die Bautätigkeiten werden alte Schichten im Boden und im Hochbau thematisch aufzuarbeiten sein. Freigelegte Gebäudefundamente und Freiflächenbeläge wurden bereits im Zuge der Abrisstätigkeiten und Baufeldfreimachung im Baufeld Süd dokumentiert. Auch das Rathaus in der Yorckstraße steht vor einer erneuten baulichen Umgestaltung. Ursprünglich wurde es nach den Plänen von Willy Kreuer aus dem Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs Anfang der 1950er Jahre umgebaut. Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung soll es ebenfalls einen Hochbauwettbewerb geben, der sich mit der Architektur der 1950er Jahre auseinandersetzen wird.

#### **4.2.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich**

In der „Studie zum baukulturellen Erbe“<sup>21</sup> wird im Ergebnis festgehalten, dass die Elemente des „aufbewahrten historischen Stadtgrundrisses“ aus baukultureller Sicht nicht aufgegeben, unkenntlich gemacht oder auf andere Art und Weise verwischt werden dürfen. Dafür werden u.a. Prämissen für einen respektvollen Umgang mit dem Stadtgrundriss formuliert.

---

<sup>21</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018.

- Der heute als Baudenkmal unter Schutz stehende Gebäudebestand hat eine besondere Bedeutung im Dragonerareal. Er ist zu erhalten und in seiner Authentizität und Vielschichtigkeit weiterzuentwickeln. Bei einzelnen Bestandteilen der Baudenkmale ergibt sich aus baukultureller Sicht eine größere Gestaltungsfreiheit (Anbauten, Vordächer).

Als Beispiel hierzu wägt das Gutachten zur Dachbegrünung (2022) vom Büro West Denkmalpflege anhand von Kriterien die Eignung zur Begrünung und Installation von PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden ab. Dazu zählen die denkmalpflegerische Bedeutung der jeweiligen Gebäude und ihre historischen Zusammenhänge, der Überformungsgrad und die Beschaffenheit von Bestandsdächern sowie deren Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum und vom Gelände aus. Im Anschluss werden als Empfehlung anhand von denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und unter Vorbehalt der technischen Durchführbarkeit einzelne Flächen ausgewiesen (siehe auch Kapitel 4.5).<sup>22</sup>

Im Kontext zu den Freiraumsituationen auf dem Areal und den verschiedenen zeitlichen Entstehungs-, Überformungs- und Entwicklungsschichten werden in der „Studie zum baukulturellen Erbe“ und Denkmalpflegeplänen konkretisiert:

- Ein Primat der Erhaltung als Zeugen wesentlicher Entwicklungsschichten kann aus baukultureller Sicht auch für die Adlerhalle, die gesamte Anlage von Garagen und Werkstätten im nordwestlichen Hof sowie für die Überformung der 1950er an den Gebäuden an der Obentrautstraße formuliert werden. An diesen bereits „weiterentwickelten“ Gebäuden erscheint ein größerer bzw. freier Spielraum für eine weitere Entwicklung gegeben. Dieser beinhaltet – schlüssig begründet – auch radikalere Eingriffe und Formveränderungen. Entscheidend ist hier, die Nutzungs- und Gestaltungsspuren in der Weiterentwicklung aufzunehmen.
- Das baukulturelle Erbe ist zu wahren und behutsam in die weitere Entwicklung des Dragonerareals einzubeziehen. Zur Sicherung der historischen Grundstruktur des Dragonerareals sind die vier wesentlichen Bau- und Entwicklungsphasen sowie die denkmalpflegerischen Anforderungen für das Gelände sowie die Einzelgebäude aus dem „Denkmalpflegeplan“ zu berücksichtigen.
- Für die spezifischen Freiraumsituationen, die im Rathausblock vorzufinden sind, sind jeweils angemessene Vorgehensweisen zu bestimmen, die die Wahrnehmbarkeit der Zeit- und Nutzungsschichten erhalten bzw. verbessern. Aus baukultureller Sicht maßstabsbildend ist die gewachsene Kleinteiligkeit in ihrer eigenen Authentizität.
- Neue Gebäude und Freiräume müssen diesen Maßstab berücksichtigen, sich aber nicht zwingend unterordnen. Die heutige Authentizität speist sich auch aus der Diversität der

---

<sup>22</sup> Büro west denkmalpflege. Gutachten Dachbegrünung. 2022. S. 2, 25.

einzelnen Elemente des Gefüges. Der Ansatz einer solchen Diversität bietet erhebliches Potential in Format und Volumen einer baulich-räumlichen Weiterentwicklung.<sup>23</sup>

Fortschreibung der Ziele im Themenfeld „Städtebau und Stadtgestalt“ gemäß „Denkmalpflegeplan für das Dragonerareal“<sup>24</sup>:

- Die für das Gelände charakteristischen architektonischen Zeitschichten müssen erkennbar bleiben. Diese sind an städtebaulichen Gesamtstrukturen, Gebäudesubstanz, Ausstattungen und ablesbare Spuren von vermauerten bzw. überformten Fenster-/Toröffnungen festzumachen. Bei der Genehmigung von Vorhaben sind die denkmalpflegerischen Leitlinien des Denkmalpflegeplans für das Dragonerareal zu berücksichtigen.<sup>25</sup>

Fortschreibung der Ziele im Themenfeld „Städtebau und Stadtgestalt“ gemäß „Denkmalpflegeplan für das Finanzamtsgebäude“:

- Das denkmalpflegerische Gesamtkonzept des Denkmalpflegeplans für das Finanzamtsgebäude ist zu berücksichtigen. Darin werden Leitlinien zum Umgang mit der Denkmalsubstanz und einzelnen Bauteilen formuliert.<sup>26</sup>

Städtebaulicher Entwurf und Gestaltungsleitfaden:

- Seit 2019 wurde ein städtebauliches Konzept in einem partizipativen Werkstattverfahren entwickelt sowie im Anschluss für die Umsetzung und Überführung in den Bebauungsplan konkretisiert und in 2022 abgeschlossen. Hingegen stellt der Gestaltungsleitfaden zum Stand dieser Fortschreibung abgestimmte (Zwischen-)Ergebnisse mit den relevanten Fachämtern und der Kooperation im Modellprojekt dar. Eine finale Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde steht noch aus. Weiter auszuloten ist neben der Etablierung von Nutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden auch das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude und Neubauten sowie deren Bezüge zum Freiraumkonzept. Hierzu sind weitere planerische Vertiefungen vorzunehmen (Potentialstudie für unbelegte Bestandsgebäude und angrenzende Freiräume, Freiraumkonzept, ggf. Hochbauqualifizierungsverfahren).

---

<sup>23</sup> Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018. Seite 102ff.

<sup>24</sup> Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit elfkonzept kommunikationskonzepte, Buch & Schudrowitz, SchulzDrieschner GbR. Dragonerareal Kreuzberg – Denkmalpflegeplan. 2020. S. 1545.

<sup>25</sup> *Der Denkmalpflegeplan formuliert geländeübergreifende und gebäude- bzw. bauteilbezogene Anforderungen. Diese werden im vorliegenden Konzept nicht vollständig aufgeführt (vgl. dafür Denkmalpflegeplan 2020, S. 1533ff).*

<sup>26</sup> Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit Hirsch | Rütt + Partner Restaurierung GbR. Finanzamt Kreuzberg Mehringdamm 22. Denkmalpflegeplan. 2021. S. 389ff.

### 4.3 Wohnen

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Studie Leistbares Wohnen in Kreuzberg West	Sanierungsgebiet, Schwerpunkt Neuordnungsbereich	2018
Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes „Hornstraße“	Rathausblock, Bestandsbauten	2018
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Projektvereinbarung (PV) Wohnen	Neuordnungsbereich	2023

Im Ergebnis der VU verfügt das Gebiet über ein gutes Angebot an großen Wohnungen, jedoch eine deutliche Unterversorgung mit kleineren Wohnungen. Anpassungsbedarfe bestehen in der barrierefreien Erreichbarkeit und Ausstattung. Außerdem wurde eine zum Teil erhebliche Mietsteigerung festgestellt. Daraus und aus einem Mangel an leistbaren Sozialwohnungen resultiert die Gefahr einer sich verändernden Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung. Folglich wird dem Gebiet aufgrund der Entwicklungspotentiale eine große Bedeutung zur langfristigen Sicherung einer leistbaren Wohnraumversorgung beigemessen.

Zugleich lastet wie auf allen innerstädtischen Quartieren in Berlin ein großer Aufwertungsdruck auf dem Gebiet und den angrenzenden Wohnquartieren. Da sich das Grundstück in Landeseigentum befindet, besteht hier die Möglichkeit der Steuerung, den weit überwiegenden Anteil leistbarer Wohnungen für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu erstellen. Die Arbeit am Entwurf für eine Projektvereinbarung Wohnen (PV Wohnen) hat in der Kooperation 2022 begonnen. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte WBM mbH organisierte im August 2022 eine thematische Werkstatt zu Fördermöglichkeiten, Wirtschaftlichkeit und Zugangsvoraussetzungen für den Wohnungsneubau, dessen Ergebnisse in die PV Wohnen einfließen.



### 4.3.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



#### Sanierungsziel VU: Wohnen im Bestand sozialverträglich entwickeln

*„Ziel ist, die bestehende gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Der vorhandene preiswerte Wohnraum ist daher möglichst zu sichern. Um Aufschluss über Verdrängungsgefahren zu erhalten, sind vertiefende Untersuchungen notwendig. Nicht modernisierter Wohnungsbestand ist unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards zu erneuern. Luxus-Modernisierungen, Abrisse, Zusammenlegungen von Wohnungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sollen vermieden werden. Die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum ist konsequent zu verhindern.“*

Die Ergebnisse der „Studie Leistbares Wohnen Kreuzberg West<sup>27</sup>“ (2019), die vom Bezirksamt in Abstimmung mit der Kooperation beauftragt und bearbeitet wurde, gehen einher mit Untersuchungen zur Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße 2018 um den Rathausblock. Beim Vergleich zwischen dem bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet und den beiden untersuchten Blöcken 153 und 162 (Rathausblock) zeigen sich große Ähnlichkeiten in Bezug auf die Sozialstruktur, die Wohnungssituation und die Wohnverhältnisse, die Nachbarschaft und die Gebietsnutzung sowie die Entwicklungstendenzen. Daher beschloss der Bezirk am 30.06.2018 (GVBl. 74. Jg. Nr. 17) die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße um die Wohn-Altbauten (Obentrautstraße, Großbeerenstraße und Yorckstraße) im Rathausblock.

Genehmigt werden in Friedrichshain-Kreuzberg in sozialen Erhaltungsgebieten folgende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

- Ersteinbau einer Sammelheizung mit Warmwasserversorgung
- Ersteinbau eines Bades
- Ergänzung eines vorhandenen Bades mit einer zeitgemäßen Ausstattung
- Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen, Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen
- Erneuerung bestehender Fenster gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- verpflichtende energetische Sanierungen gemäß GEG
- Dachgeschossausbau und Neubau

---

<sup>27</sup> Leistbares Wohnen Kreuzberg West (Bezirksregionen Südliche Friedrichstadt und Tempelhofer Vorstadt), Asum, 2019, Herausgeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 555a BGB sind genehmigungsfrei.

Die Fortschreibung der Entwicklungsziele für den Wohnungsbestand sind als Leitziele für eine sozialverträgliche Entwicklung zu verstehen, die nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen sind weitgehend zu vermeiden und die Bewohner\*innen im Rathausblock vor Verdrängung durch Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen nach Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen, erfordern den Nachweis über die Energie- und Kosteneinsparung. Eine Darlegung, dass die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit eingehalten sind, ist aufgrund des hohen Verdrängungspotentials von energetischen Sanierungsmaßnahmen im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts für das Gebiet Hornstraße sollen für dieses ISEK übernommen werden.

#### **4.3.2 Fortschreibung für den Rathausblock**

Zusammengefasst lassen sich für den Wohnungsbestand im Rathausblock die folgenden konkreten sozialen Ziele formulieren:

- Prioritäres soziales Ziel ist, die im Sanierungsgebiet Rathausblock vorhandene Wohnbevölkerung vor Verdrängung und nicht leistbaren Mietbelastungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sowie Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen.
- Bauliche Erneuerungsmaßnahmen sind vorrangig unter sozialen Aspekten zu bewerten. Eine Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung ist in Art und Umfang an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der vorhandenen Bewohner\*innenschaft auszurichten.
- Die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit kostenaufwendiger Modernisierungsmaßnahmen wie der Anbau von Balkonen, Aufzügen und über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehender energetischer Sanierungsmaßnahmen soll an sozialverträgliche Mietbelastungen nach Modernisierung und die Zustimmung der Mieter\*innen geknüpft werden. Dabei sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher\*innen besonders zu beachten.
- Die jeweils geltenden Prüfkriterien für die Genehmigung von Maßnahmen für das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße sind zu beachten. Die erhaltungsrechtlichen Beschränkungen gelten auch für Leerwohnungen.





- Die Durchführung von Baumaßnahmen an Wohngebäuden ist mit Hilfe von Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der betroffenen Mieter\*innen abzustimmen. Negative Auswirkungen sind zu begrenzen bzw. zu vermeiden.
- Der für das Dragonerareal ermittelte Wohnungsschlüssel soll möglichst auch bei Erweiterungen (Aufstockungen, Anbauten) im Bestand Berücksichtigung finden (s. Abbildung 11).

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile an allen geförderten Wohnungen nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m <sup>2</sup>	40 %
1,5 bis 2 Räume	54 m <sup>2</sup>	23 %
3 Räume	70 m <sup>2</sup>	15 %
4 Räume	82 m <sup>2</sup>	12 %
mehr als 5 Räume	93 m <sup>2</sup>	10 %

Abbildung 11: Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gem. Fördermodell 1 (WBS 140 %) und Fördermodell 2 (WBS 180 %) WFB 2018

Quelle: ASUM; Leistbares Wohnen Kreuzberg West (Bezirksregionen Südliche Friedrichstadt und Tempelhofer Vorstadt). 2019

### 4.3.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:

Bezahlbares Wohnen auf dem Dragonerareal ermöglichen

„Vorrangig soll Mietwohnungsbau für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und benachteiligte Personengruppen verwirklicht werden. Der Anteil, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisierbaren Wohnungen, soll mindestens 50 % umfassen.“

Für die Frage, wie die Bedarfe für die Ausrichtung des Wohnquartiers sind, ist ebenfalls die 2019 erstellte „Studie Leistbares Wohnen Kreuzberg West“ ausschlaggebend. Dazu wurde eine quantitative Analyse der aktuellen Haushalts-, Einkommens- und Wohnverhältnisse in Kreuzberg West sowie 21 qualitative Interviews durchgeführt. Folgend werden wesentliche Inhalte aus der Zusammenfassung dargestellt:

Gut die Hälfte der in Kreuzberg West lebenden Haushalte verfügt lediglich über ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau. Darunter sind 11 % der Haushalte als einkommensarm und zusätzlich 22 % als armutsgefährdet einzustufen. Von Verdrängung



bedroht sind dabei Haushalte mit geringem Einkommen wie Ein-Personen-Haushalte, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Rentner\*innen und Haushalte mit Migrationshintergrund.

Rund ein Drittel der Haushalte in Kreuzberg West – das sind ca. 17.000 Haushalte – lebt in Wohnungen, deren Miete ihre finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Differenziert nach Haushaltsgrößen sind 40 % der Ein-Personen-, 25 % der Zwei-Personen-, 15 % der Drei-Personen-, 13 % der Vier-Personen- und 8 % der Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte davon betroffen.

Grundsätzlich wird eine Miete dann als „leistbar“ angesehen, wenn nach Abzug der Wohnkosten ein genügend großer Anteil des Einkommens für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verbleibt. Dabei ist die Warmmiete ausschlaggebend.

In Kreuzberg West haben 16 % aller Haushalte ein Einkommensniveau unterhalb der WBS-Einkommensgrenzen (WBS 100 %). Zwischen den WBS-Einkommensgrenzen von 100 % und 140 % liegen weitere 19 % der Haushalte, und nochmals 19 % zwischen den WBS-Einkommensgrenzen 140 % und 180 %. Damit erfüllen gut die Hälfte aller Haushalte die Zugangsvoraussetzungen für den Sozialen Wohnungsneubau.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die größten Versorgungslücken derzeit bei kleinen leistbaren Wohnungen für einkommensärmere Singlehaushalte sowie großen leistbaren Wohnungen für Familien bestehen. Von den nicht adäquat mit Wohnraum versorgten Haushalten ist die größte Gruppe die der Ein-Personen-Haushalte. Ein Fünftel der unterversorgten Haushalte besteht aus vier und mehr Personen. In diesen großen Haushalten lebt jedoch rund die Hälfte aller Personen, deren Wohnraumversorgung aufgrund der Miethöhe und/oder Wohnfläche als unzureichend zu beurteilen ist. Weit überwiegend betrifft dies Familien mit Kindern.

Die Kooperationspartner\*innen haben sich darauf verständigt, Möglichkeiten zu suchen, die Wohnraumförderquote über die 50%-ige Förderung hinaus zu erhöhen. Es geht dabei aber nicht nur um die Verbesserung der Wohnungsversorgung im Kontext augenblicklich gegebener dramatischer Versorgungslücken, sondern auch um eine modellhafte und am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung auf einer der größeren Baureserven im Bezirk. Für die WBM als städtische Wohnungsbaugesellschaft sind die Ziele der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" bindend, die regelmäßig mit dem Senat fortgeschrieben wird.



### Sanierungsziel VU:

### Wohnungsneubau mit vielfältigen Angeboten verbinden

*„Das Dragonerareal bietet ein bedeutsames Potenzial für Wohnungsbau. Nach einer Grobschätzung könnten 400 bis 500 Wohnungen entstehen. Generell soll der Wohnungsbau zügig entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots hinsichtlich der Wohnformen und der Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung.“*

Der überarbeitete Siegerentwurf von SMAQ/Man Made Land stellt über die angesetzte Bruttogeschosfläche gemäß Auslobung und Definition des Wohnungsschlüssels gemäß der Studie „Leistbares Wohnen Kreuzberg West“ von asum eine Anzahl von ca. 468 Wohnungen auf dem Dragonerareal und der Rathausteilfläche dar. Auf dem Grundstück der Obentrautstraße 31 sind weitere 17 Wohneinheiten (WE) für Geflüchtetenwohnen vorgesehen. Geplant sind ausschließlich Mietwohnungen. Die Wohngrundstücke sollen im Landeseigentum bleiben.

Die Verteilung der vier Baufelder für Wohnungsneubau wurde in der Kooperation abgestimmt und am 17.02.2022 im Zukunftsrat beschlossen. Das Konzept berücksichtigt einerseits die Schaffung eines möglichst heterogenen Angebotes, andererseits die möglichst schnelle Fertigstellung von Baufeldern. Die Akteur\*innen des gemeinwohlorientierten Bauens können erst später nach Durchführung von Konzeptverfahren hinzustoßen. Daher wird mit dem Baufeld Süd durch die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte WBM mbH gestartet. Die Aufteilung der Wohnungsanzahl im Neubau beträgt ca. 80 % bei der landeseigenen WBM und 20 % bei den gemeinwohlorientierten Dritten wie Stiftungen oder Genossenschaften (mindestens aber 100 WE).

Mit der Neustrukturierung und Bebauung des Dragonerareals stellt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Weichen für das künftige Leben im Ortsteil. Dies geschieht vor dem Hintergrund eines Wohnungs- und Mietmarktes, der sich in den zurückliegenden Jahren radikal verändert hat.

Ein zentrales Ziel bei der Entwicklung des Dragonerareals ist der Erhalt der sozialen Struktur des Gebiets. Beim Neubau von Wohnungen muss auf den dringenden Wohnraumbedarf von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen reagiert werden. Auch Bevölkerungsgruppen, die durch die Marktentwicklung besonders von Verdrängung bedroht sind oder auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden, sollen besonders berücksichtigt werden.

Die in der Kooperation abgestimmte Auslobung zum Werkstattverfahren machte den Wohnungsschlüssel der asum-Studie als Vorgabe, was zur Absicherung eines differenzierten Wohnungsangebots beiträgt. Des Weiteren erfolgte die Festlegung, dass sogenannte Dritte

Akteur\*innen im Wohnungsbau (gemeinnützige Unternehmen wie Genossenschaften, Stiftungen, etc.) mindestens 100 Wohnungen zugesprochen bekommen sollen<sup>28</sup>.

#### 4.3.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

Für den Neuordnungsbereich lassen sich aus den bisherigen Vereinbarungen und Studien bereits Ziele ableiten, die im Folgenden aufgeführt werden. Konkrete projektbezogene Vereinbarungen zu diesen Zielen erfolgen im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung.

- Übergeordnetes Ziel der Kooperation ist, den Boden dauerhaft in Landeseigentum zu behalten. Die gemeinwohlorientierte Nutzung des Areals soll langfristig absichert werden.
- In der Kooperationsvereinbarung 2019 verständigten sich die Kooperationspartner\*innen auf die Erzeugung einer hohen Wohnzufriedenheit bei möglichst niedrigen Kosten. Ziel ist, ökonomische Zugänglichkeit für möglichst viele Menschen zu schaffen und die Optionen für die Sicherung dauerhaft leistbarer Mieten auszuloten. Weitere konkrete gemeinsam getragene Ziele sind:
  - Ermöglichung eines Zusammenlebens von Menschen mit und ohne WBS-Berechtigung.
  - Überlegungen, wie die Bewirtschaftung des Geländes ökonomische Beiträge für eine gemeinnützige Quartiersentwicklung erbringen kann. Eine Zweckbindung der Einnahmen innerhalb des Dragonerareals, z.B. durch einen revolving Fonds, wird angestrebt.
  - Ermöglichung von Wohnprojekten für bezahlbares, gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und inklusives Wohnen zur Miete.
- Die Kooperationspartner\*innen verständigten sich auch darauf, beim Wohnungsneubau vielfältige Lebensmodelle mitzudenken und Zugang zum Wohnen für möglichst viele Menschen zu schaffen. Eine Trägervielfalt soll auch zur Vielfalt der Wohnungsangebote beitragen z.B. Clusterwohnen in Trägermodellen.
- Die WBM stellt 30 % ihres Wohnungsneubaus auf dem Dragonerareal für Trägerwohnen und besondere Wohnform bereit.
- Die Konzeption der Neubauten soll möglichst nachfrageorientierte Wohnungszuschnitte und -ausstattungen sowie Raum für Innovationen und Experimente bieten. Die Realisierbarkeit ist im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Hervorzuheben sind barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen, kleine, aber familieneignete Wohnungen für z.B. Alleinerziehende, Konzepte für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, zusammenschaltbare Wohnungen, Gemeinschaftsflächen

---

<sup>28</sup> Aufgabenstellung Städtebauliches Werkstattverfahren Dragonerareal und angrenzende Bereiche 2019, S. 7



mit variabler Nutzung. Die aktuellen Wohnraumförderbedingungen sind bei der Planung einzuhalten.

- Bei der Auswahl der Mieter\*innengruppen sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte zu berücksichtigen. Dazu zählen u.a. einkommensarme Haushalte, Transferleistungsbezieher\*innen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Migrationshintergrund, Wohnungslose und Geflüchtete.
- Auf dem Grundstück der Obentrautstraße 31 sind weitere 17 Wohneinheiten (WE) für Geflüchtetenwohnen vorgesehen.
- Die Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“ legt dar, dass der Anteil an Sozialwohnungen 80 % betragen sollte, um dem gravierenden Wohnungsmangel für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zu begegnen. Die Studie zeigt Bedarfe auf, die richtungweisend für den Einsatz der Wohnraumförderung und die gemeinsamen Anstrengungen zur Prüfung weiterer Möglichkeiten zur Reduzierung der Kosten und damit der Mieten der späteren Wohnungen sind.
- Für Haushalte, für die eine Einstiegsrente von 6,60 €/m<sup>2</sup> nettokalt nicht leistbar ist, soll die Einführung des Mietzuschusses bzw. der Härtefallregelung nach Kooperationsvereinbarung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Land Berlin bei Erstvermietung geprüft werden.
- Die Studie Leistbares Wohnen legt dar, dass die Mieten im freifinanzierten Segment 10,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt nicht überschreiten sollten, um den identifizierten Bedarfen nachkommen zu können. Aus dem freifinanzierten Anteil sollte sichergestellt werden, dass der „Mehrwert“ über die erhöhte Miete ein Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für alle Mieter\*innen finanziert.
- Beim Wohnungsschlüssel sind insbesondere kleine Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern sowie große Wohnungen zu berücksichtigen.
- Gemeinsame Entwicklung von Strukturen zur Mitbestimmung der Mieter\*innen.

Ein erster Schritt zur Erreichung der Ziele wird die Verabschiedung einer PV Wohnen, in der konkrete Ziele und Maßnahmen zur Erreichung der aufgeführten Ziele aufgeführt sind. Geprüft wird, wie die Ziele wirtschaftlich, dies bedeutet auch unter welchem Einsatz von zusätzlichen Fördermitteln, gesichert werden können.

## 4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Gemeinwohlwaben	Neuordnungsbereich	2019
Konzept Geschichts- und Lernort	Geschichts- und Lernort (GLOX)	2019
Dialogverfahren „Städtebauliche Machbarkeitsstudie ZLB am Blücherplatz“	Grundstück ZLB	2020
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2022
Machbarkeitsstudie / Bedarfsprogramm für eine Kita und eine JFE	Alte Reithalle, Neue Reithalle, Stall f. kranke Pferde (Neuordnungsbereich)	2022
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Konkretisierung der Machbarkeitsstudie JFE / Erarbeitung Nutzungskonzept für die Alte Reithalle	Alte Reithalle (Neuordnungsbereich)	2023
Potentialstudie erhaltenswerte Bestandsgebäude Dragonerareal	Ungenutzte Gebäude (Neuordnungsbereich)	2023
Bauplanungsunterlage für eine Kita (Stall für kranke Pferde) sowie für eine JFE (Alten Reithalle)	Stall f. kranke Pferde, Alte Reithalle (Neuordnungsbereich)	2023-2024

In der VU wurden für das Handlungsfeld „Soziale und kulturelle Infrastruktur“ erhebliche Funktionsschwächen festgestellt. Die Versorgung mit Kindertagesstätten und mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen wird für das Gebiet und die Umgebung (Bezirksregion) als defizitär eingeschätzt. Der Zuzug durch Wohnungsneubau wird die Versorgungsdefizite weiter erhöhen.

### 4.4.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Infrastruktureinrichtungen im Einzugsbereich aufwerten

*„Standorte außerhalb des Gebietes, die für dessen Versorgung Funktionen übernehmen, sind in die Gesamtmaßnahme aufzunehmen.“*

Im Umfeld des Rathausblocks wurde zwischen 2018-2022 die Charlotte-Salomon-Grundschule baulich qualifiziert und somit als wichtiger bezirklicher Infrastrukturstandort langfristig gesichert.

Die Erwartungen der aktuellen Bevölkerungsprognose Berlin gehen für den relevanten Zeitraum von 5 Jahren in der bis 2027 von einem deutlichen Rückgang der Kinder von 0 bis 7 Jahren gegenüber der Prognose für 2022 aus (4.258 gegenüber 4.521). Die Anzahl der Kinder in dieser Altersgruppe zum 31.12.22 im Planungsraum LOR 020202 betrug 4.183 Personen.

#### 4.4.2 Fortschreibung für den Rathausblock

##### Kunst und Kultur

Durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wurde eine „Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock“ (2018) beauftragt, welche unter Mitwirkung der AG Gewerbe und Kultur erarbeitet wurde. Diese Analyse hat für den Bereich Kultur und Kunst unter anderem Flächenbedarfe zur Sicherung bestehender öffentlicher Angebote, für Ateliernutzungen, Proberäume und Studios, Räume für Kulturschaffende sowie Räume für Kulturgewerbe identifiziert.<sup>29</sup> Zur kulturellen Infrastruktur wurden folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet, die in das ISEK übernommen werden:<sup>30</sup>

- Sicherung des Gewerbe- und Kulturbestands und Schaffung von Entwicklungsperspektiven am Standort
- Berücksichtigung kultureller Bedarfe aus der Nachbarschaft und Integration in den Standort
- Erschließung und Nutzung von Synergien zwischen Gewerbe und Kultur
- Kunst und Kultur als Ort der Begegnung und Bildung stärken
- Effektive Flächennutzung durch geschossweise Anordnung von Nutzungen und intelligente Raumkonzepte
- Denkmalschutz und Geschichte des Ortes berücksichtigen
- Freiräume für Entwicklungen lassen

Die Schaffung und Stärkung der sozio-kulturellen Einrichtungen sind auch im Zusammenspiel mit der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) zu betrachten. Die ZLB soll am Standort Blücherplatz einen Neubau erhalten, für den derzeit ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet wird (siehe 4.1.1).

---

<sup>29</sup> LOKATION:S. Studie Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock. 2018. S. 18f.

<sup>30</sup> LOKATION:S. Studie Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock. 2018. S. 29ff.

## Gemeinweisen

- Stärkung des Gemeinwesens, u.a. durch Förderung der Straßensozialarbeit in Kreuzberg West

### 4.4.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



#### Sanierungsziel VU:

#### Schaffung von Angeboten der Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeit

*„Das in der Bezirksregion stark defizitäre Angebot an Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeiteinrichtungen ist durch neue Einrichtungen auszubauen. Dabei sind die zusätzlichen Bedarfe, die sich u.a. durch die Entwicklung des Wohnstandorts Dragonerareal ergeben, zu berücksichtigen. Die genauen Standorte sind im weiteren Planungsprozess abzustimmen und zu sichern.“*

Auf dem Dragonerareal sollen eine Kindertagesstätte (Kita) und eine Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) errichtet werden. Dafür wurden in Vorbereitung auf das städtebauliche Werkstattverfahren, im Werkstattverfahren selbst sowie anschließend zahlreiche mögliche Standorte geprüft. Im städtebaulichen Konzept wurden für die Kita im Wesentlichen zwei Varianten festgehalten, zum einen die Neue Reithalle (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude) und wohnunterlagerte Einzelstandorte (Neubau). In der 2022 durchgeführten Machbarkeitsstudie lag der Fokus auf der Neuen Reithalle. Da sich diese als nicht geeignet erwies, wurde ergänzend der ebenfalls denkmalgeschützte sogenannte Stall für kranke Pferde untersucht und als geeigneter Standort bewertet.

Darüber hinaus wurde 2022 die Alte Reithalle für eine JFE untersucht und als geeignet bewertet. Für beide Standorte wurden Städtebaufördermittel für die Erstellung einer Bauplanungsunterlage BPU (erweiterte Entwurfsplanung) bewilligt. Der Bedarf für weitere Kitaplätze ist gegenüber der VU (2016) gesunken und beträgt nunmehr ca. 70 Plätze im Prognosezeitraum bis 30.06.2028.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Entwicklung der unter 7-Jährigen in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt (Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040) lässt sich der Bedarf für einen Kitausbau zwar nicht begründen, allerdings werden in Bezirksregion Angebotsrisiken für ein langfristig gesichertes bedarfsgerechtes Angebot an Kindertagesbetreuungsplätzen gesehen. Dies resultiert aus der hohen Anzahl von Kindertagesbetreuungsplätzen in ungesicherten Mietobjekten (Kita und Kindertagespflege), dem hohen Sanierungsstau der Kitas des Eigenbetriebes sowie der Entwicklung von schulischem Bedarf an zwei Standorten mit Kita- und Schulnutzung.



#### 4.4.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

##### Kita und JFE

- Die Kita soll in dem Gebäude Stall für kranke Pferde untergebracht werden (Beschluss durch Zukunftsrat am 23.08.2022).
- Das Gebäude soll möglichst aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) herausgelöst und in das Fachvermögen des Kindergarten City - Eigenbetrieb von Berlin überführt werden. Bis Ende 2024 soll die BPU vorliegen.
- Die JFE soll gemäß Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 22.09.22, der BVV vom 28.09.22 und des Zukunftsrats vom 11.10.22 in dem Gebäude Alte Reithalle untergebracht werden.
- Zunächst soll die Machbarkeitsstudie konkretisiert werden, eng begleitet durch die Kooperationspartner\*innen. Dabei wird geprüft, ob bezirkliche Nutzungen in den Restflächen der Alten Reithalle untergebracht werden können (Abfrage Ende 2022: ergänzende Bedarfe für Kultur (multifunktionaler Ausstellungs- und Veranstaltungsraum und Volkshochschulräume)<sup>32</sup>
- Parallel wird geklärt, ob das Gebäude in ein bezirkliches Fachvermögen kommt oder im SODA verbleibt. In diesem Zusammenhang ist auch die Trägerschaft (kommunal oder privat) der JFE zu klären.
- Dem bestehenden Atelier in der Alten Reithalle soll ermöglicht werden im neuen Quartier im Rathausblock zu verbleiben.

##### GLOX, Kiezraum und weitere Angebote

- Der Geschichts- und Lernort (GLOX) soll im westlichen Gebäudeteil direkt angrenzend zum Kiezraum realisiert werden.
- Im September 2021 wurde der Kiezraum auf dem Dragonerareal feierlich eingeweiht. Der Kiezraum wird bereits durch einzelne Initiativen genutzt. Zurzeit erfolgt eine Finanzierung von Miete, Nebenkosten und Ausstattungen durch den Bezirk.
- Ziel ist Übergabe des Objekts an eine juristische Person (z.B. Verein) zur Selbstverwaltung. Eine entsprechende Satzung wurde gemeinsam erarbeitet und im Rahmen einer Gründungsversammlung am 28.11.2022 beschlossen. Dabei wurde auch ein Trägerverein gebildet. Im Kiezraum bieten u.a. die Delegierten des Forums Rathausblock sowie die Gebietsbeauftragte jeweils öffentliche Sprechzeiten an.
- Darüber hinaus soll ein Betreiberkonzept für den Geschichts- und Lernort (GLOX) erarbeitet werden. Der GLOX soll an die wechselvolle Geschichte des Dragonerareals erinnern und als Werkstatt- und Ausstellungsort fungieren. Die kulturelle Infrastruktur

---

<sup>32</sup> U.a. Abstimmung in der UAG Raumbedarfe der fachämterübergreifenden AG Planung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. 03.05.2022.

und das Gemeinwesen sind zu stärken. Dafür soll die Weiterentwicklung des Wabenkonzeptes unterstützt werden.

- Die Ergebnisse der im Februar 2023 begonnenen Potentialstudie für die leeren, noch nicht mit Nutzungen belegten Bestandsgebäude sowie daran angrenzende Freiräume sind für zukünftige Schritte zu berücksichtigen.
- Auf dem Gelände sind zielgruppengerechte Sport- und Bewegungsangebote (z.B. Urbaner Platz hinter dem Finanzamt, Urbane Ecke Mehringdamm/Obentrautstraße) vorzusehen
- Bei der weiteren Planung sind Angebote für benachteiligte Gruppen (z.B. für Familien/Kinder, Menschen mit Migrationshintergrund, queere Community, wohnungs- und obdachlose Menschen) in den noch nicht mit Nutzung belegten Gebäuden mit Gemeinwesenschwerpunkt zu prüfen (u.a. Waben).

## 4.5 Freiraum

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Studie Mehr Grün in Friedrichshain Kreuzberg	Bezirk F-K	2019
Erfassung Baumbestand	Geltungsbereich B-Plan	2019
Biotoptypenkartierung	Geltungsbereich B-Plan	2019
Gemeinwohlwaben	Neuordnungsbereich	2019
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2022
Gutachten Dragonerareal Dachbegrünung	Denkmale (Neuordnungsbereich)	2022
<b>In Bearbeitung/Planung</b>		
Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung	Geltungsbereich B-Plan	2023
Gestaltungsleitfaden	Neuordnungsbereich	2023
Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept	Neuordnungsbereich	2023

Im Rahmen der VU wurde für das Untersuchungsgebiet Rathausblock ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen festgestellt. Dies ist besonders vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion zu sehen, die das Gebiet im Verflechtungsbereich übernimmt. Mit dem durch den Wohnungsneubau einhergehenden Zuzug steigen auch die Anforderungen an ein adäquates Angebot an öffentlichen Frei- und Erholungsflächen. Gleichzeitig sind die Handlungsspielräume im Gebiet auf den kleinteiligen, vorwiegend privaten Grundstücken außerhalb des Dragonerareals sehr gering.

### 4.5.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Aufwertung des Generalzugs Yorckstraße

*„Es ist zu prüfen, wie der Mittelstreifen der Yorckstraße unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten als Teil des landschaftlich gestalteten Generalzugs und wichtiges Vernetzungselement im öffentlichen Raum wiederhergestellt werden kann.“*

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Verkehr (2021) wurden die Straßenzüge rund um den Rathausblock näher betrachtet. Auch der Mittelstreifen in der Yorckstraße (Generalzug) wurde untersucht und bewertet. Die grüne Achse verfügt als Verbindung zum

Gleisdreieckpark über großes Potential, entfaltet aber auch eine Barrierewirkung. Gleichzeitig bestehen Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und eine messbare Umweltbelastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. In der Machbarkeitsstudie werden Empfehlungen zur Qualifizierung der Yorckstraße formuliert.

In der 2020 veröffentlichten Potentialanalyse „Mehr Grün für Friedrichshain-Kreuzberg“ sind die Abschnitte Mehringdamm und Yorckstraße entlang des Rathausblocks als „Grüne Magistralen – Alleen mit Aufenthaltswert“ eingestuft worden. Eine 2020 erstellte Studie zur Möglichkeit einer Radpromenade auf der Achse des Grünzugs Yorckstraße / Gneisenaustraße ergab keine Weiterverfolgung dieser Idee seitens des Fachbereichs Straßen.



Sanierungsziel VU:  
Kleinklimatische Situation verbessern

*„Hohe bauliche Dichten sind durch kleinteilige Maßnahmen auf der Grundlage eines differenzierten Konzepts zu kompensieren. In Frage kommen: Dachterrassen, Wand- und Dachbegrünungen, Grüngestaltung von Freiflächen. Um Art und Umfang der erforderlichen ökologischen Maßnahmen einheitlich zu bestimmen, sind Zielwerte für den anzustrebenden Biotopflächen-faktor (BFF) zu ermitteln und festzulegen.“*

Bei bisherigen Baumaßnahmen, die wegen einer hohen Ausnutzung des Grundstücks eine Befreiung vom Planungsrecht benötigten, wurden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BFF seitens der Eigentümer\*innen gefordert.

Die Studie „Mehr Grün in Friedrichshain-Kreuzberg“ sieht zudem prioritär Maßnahmen für das Sanierungsgebiet und die nördlich daran anschließenden Bereiche bis zum Landwehrkanal vor. Dieser Bereich ist gekennzeichnet als „sehr starke Unterversorgung an Grünflächen“.

Für den Neuordnungsbereich wurde 2023 eine Studie für ein Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept begonnen. Die Ergebnisse können zeitlich nicht mehr in diese ISEK-Fortschreibung einfließen, sollen aber Grundlage der weiteren Entwicklung sein.

## 4.5.2 Fortschreibung für den Rathausblock

### Biotopflächenfaktor

- Zur Fortschreibung der Ziele sollen durch einen Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) ökologische Mindeststandards vorgegeben werden. Anhand dieser Vorgaben sind Bauanträge auf die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und der Freiflächensituation zu prüfen.
- Die Grundlagen zur Berechnung des BFFs der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit Stand Februar 2021 sind bei der Prüfung von Bauanträgen anzuwenden (s. Abbildung 13).
- Die Wertigkeit der einzelnen Begrünungsmaßnahmen wird damit für Bauherr\*innen und Architekt\*innen klar nachvollziehbar. Sie wird in Abhängigkeit von Überbauungsgrad und Nutzung des Grundstücks festgesetzt und lässt Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Art der ökologisch wirksamen Maßnahmen zu. Die Aufnahme des Biotopflächenfaktors in die Gebietsentwicklungsziele ersetzt nicht das Landschaftsplanverfahren gemäß § 8 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln).
- Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken
- Von den vorgenannten Grundsätzen können bei schwierigen Geländebedingungen oder ungünstiger vorhandener Bebauung Abweichungen zugelassen werden. Im Ergebnis der Studie "Mehr Grün in Friedrichshain-Kreuzberg" sind die privaten Freiflächen, die insbesondere den Wohngebäuden westlich des Dragonerareals zuzuordnen sind, zu qualifizieren.

BFF-Zielwerte nach Bebauungstyp und Überbauungsgrad (ÜBG)	Bauliche Änderungen <sup>1</sup>		Neubau
	ÜBG <sup>2</sup>	BFF	
<b>Wohnungen</b> Reines Wohnen und Geschossmischung ohne gewerbliche Nutzung der Freifläche	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
<b>Gewerbliche Nutzungen</b> Reines Gewerbe und Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freifläche	bis 1	0,3	0,3
<b>Kerngebietstypische Nutzungen</b> Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen	bis 1	0,3	0,3
<b>Öffentlichen Einrichtungen</b> mit kulturellen und sozialen Zwecken	bis 0,37 0,38 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
<b>Schulen</b> Allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Schulzentren, Sportanlagen im Freien	bis 1	0,3	0,4
<b>Kindertagesstätten</b>	bis 0,29 0,3 bis 0,49 ab 0,5	0,6 0,45 0,3	0,6
<b>Technische Infrastruktur</b>	bis 1	0,3	0,3

<sup>1</sup> Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume bzw. Erhöhung des Überbauungsgrades  
<sup>2</sup> Anteil der mit Gebäuden überbauten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche (0 bis 1)

Abbildung 12: BFF-Zielwerte der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität und Klimaschutz

Quelle: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Der Biotopflächenfaktor, Februar 2021

### Qualifizierung der umgebenden Straßenzüge

- Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie Verkehr (2022) soll die Yorckstraße auf eine Richtungsfahrspur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert und die zulässige Höchstgeschwindigkeit verringert werden (s. Abbildung 14). Die freiwerdende Fläche soll den übrigen Verkehrsteilnehmenden (Rad, Fuß, Bus) zugute kommen.
- Zugleich sollen Vorrang-Querungen für Fußgänger\*innen geschaffen und der Mittelstreifen als grüner Boulevard ohne Kfz-Stellplätze angelegt werden.
- Ergänzend hierzu werden in der Machbarkeitsstudie auch in den anderen Straßen rund um den Rathausblock Maßnahmen vorgeschlagen, die die Freiraumvernetzung und Qualitäten stärken (z.B. neue Ampelanlage am Mehringdamm Höhe Baruther Straße, Durchfahrtssperre mit Stadtplatz an der Kreuzung Yorckstraße / Großbeerenstraße / Hornstraße)<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Inno2grid, Interlink, spitzenkraft.berlin. Machbarkeitsstudie Verkehr im Rathausblock. 2022. S. 20f



Seite 42

Abbildung 13: Straßenraumgestaltung Yorckstraße

Quelle: inno2grid, interlink, spitzenkraft.berlin. Machbarkeitsstudie Verkehr Rathausblock. 2022. Seite 42.

### 4.5.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



#### Sanierungsziel VU:

Grünfläche und Spielplatz auf dem Dragonerareal anlegen, bewahrenswerte Freiräume in die Umgestaltung integrieren

„Das Dragonerareal bietet die Möglichkeit für die Unterbringung einer öffentlich nutzbaren Spielplatzfläche und einer öffentlich zugänglichen Grünanlage. Bei der Verortung gilt es, die Nutzungsgliederung des Blockes wie auch die Möglichkeiten der Vernetzung ins Umfeld zu berücksichtigen. Bestehende Freiraumqualitäten an einzelnen Orten und besondere Vegetationsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben und als Zeugnisse der Entwicklung integriert werden.“

Mit dem Ergebnis des städtebaulichen Konzepts liegt für das Dragonerareal, das Finanzamt und den Rathausstandort ein erstes Freiraumkonzept vor. Dieses sieht eine signifikante Entsiegelung des Areals bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünanteils vor (s. Abbildung 14) und trifft Aussagen zu Vegetation, Spielflächen, Versiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwasserrückgewinnung. Dabei werden Standorte für öffentliche und den Wohngebäuden zugeordnete Spielflächen definiert. Die öffentlichen Freiflächen und Spielfläche sollen ins bezirkliche Fachvermögen übergehen.

6. Freiraumkonzept

**Versiegelte, halbversiegelte, halboffene und Vegetationsflächen**

Versiegelungsgrad (Kategorien BBF) ohne Rathausgrundstück

Flächen unbebaut (Ohne Rathausgrundstück)	31.723 m <sup>2</sup>	100%
Versiegelte Flächen	7873 m <sup>2</sup>	24,2%
Teilversiegelte Flächen	10.372 m <sup>2</sup>	32,7%
Begrünte Belagsflächen	3928 m <sup>2</sup>	12,4%
Durchlässige Belagsfläche	688 m <sup>2</sup>	2,1%
Vegetationsflächen davon ohne Bodenschluss	9062 m <sup>2</sup>	28,6%
Bodenschluss	424 m <sup>2</sup>	

- Versiegelte Fläche:
- BFF Anrechnungsfaktor 0,0 pro m<sup>2</sup>
  - Belag Luft- und Wasserdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs



- Teilversiegelte Flächen und durchlässige Belagsfläche:
- BFF Anrechnungsfaktor 0,1 - 0,2 pro m<sup>2</sup>
  - Belag Luft- und Wasserdurchlässig
  - LdR, kein Pflanzenbewuchs



- Begrünte Belagsfläche:
- BFF Anrechnungsfaktor 0,4 pro m<sup>2</sup>
  - Belag Luft- und Wasserdurchlässig, Versickerung
  - Pflanzenbewuchs

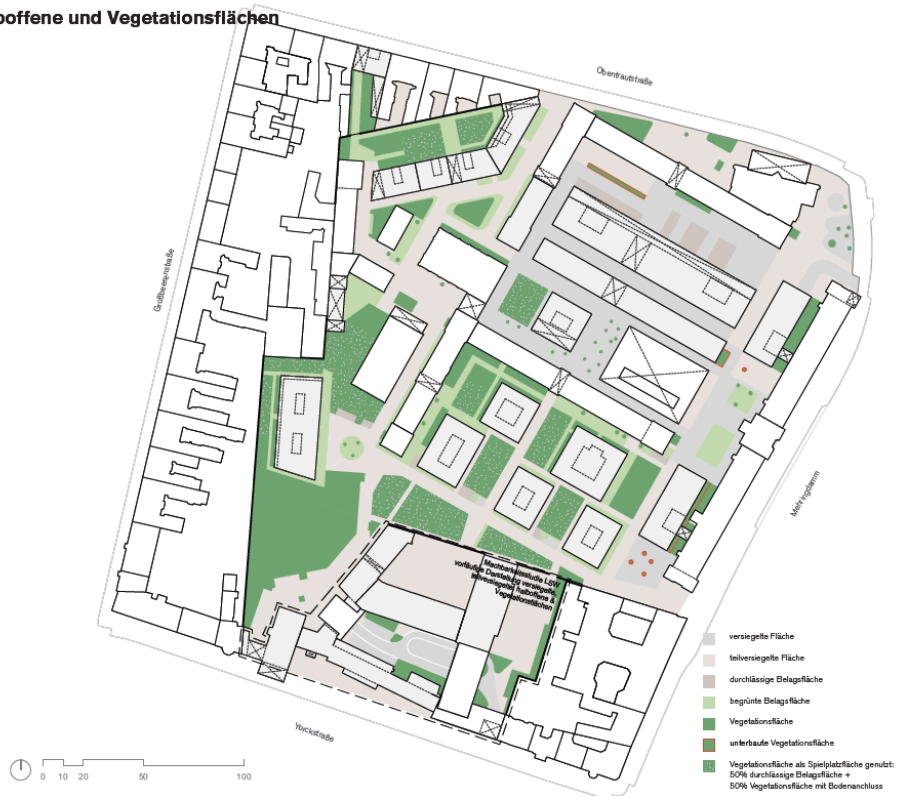


Abbildung 14: Freiraumkonzept des städtebaulichen Entwurfs

Quelle: SMAQ, MML. Städtebauliches Konzept für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche. 2022.

Weitere bestehende Grünbereiche wie das „Biotop“ zwischen Dragonerareal und Rathaus sollen erhalten und qualifiziert werden. Eine tiefere Betrachtung der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist im Rahmen des Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzepts vorgesehen (Erarbeitung in 2023).

**4.5.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich**

**Grün- und Freiflächen im Neuordnungsbereich**

- Prägend für den Städtebau ist die „Grüne Fuge“ im Osten und Süden des Areals. Der Bereich soll mit hohem Grünanteil entwickelt werden.



- Der Entwurf sieht die Fällung von 43 der 127 Bestandsbäume im Entwurfsgebiet vor. Demgegenüber sind 185 Neupflanzungen geplant (Faktor ca. 1:4). Der Europäische Zürgelbaum (*Celtis australis*) wird als Leitbaum sowie weitere Gehölze für die Bepflanzung empfohlen.
- Das Biotop nördlich des Rathausgrundstücks soll als solches erhalten und behutsam zusammen mit dem nordwestlichen Bereich des Rathausgrundstückes weiterentwickelt werden.
- Der Entwurf stellt Standorte und funktionalen Schwerpunkte der Spielplätze, Empfehlungen für die blau-grüne Infrastruktur (Regenwasserbewirtschaftung), versiegelte, halbversiegelte und begrünte Flächen sowie Empfehlungen für die Dach- und Fassadenbegrünung dar.
- Das Freiraumkonzept macht zudem Vorschläge für Detailräume (Mittelhof, Dorfplatz, Wohncluster Süd etc.).
- In einem Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (FRK) sollen Aussagen des städtebaulichen Entwurfes und des Gestaltungsleitfadens zu Baumarten und -standorten, Gebäudebegrünungen (Fassaden/Dächer) und Freiflächentypen /-qualitäten auf der Maßstabsebene 1:200 und teilweise 1:100 überprüft und konkretisiert werden.
- Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine blau-grüne Infrastruktur soll für die Ausführung des öffentlichen Wegenetzes geplant werden. Detailplanungen sollen für die öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen sowie den westlichen Rathaushof erarbeitet werden.
- Für den Neuordnungsbereich wird ein BFF von 0,45 angestrebt.
- Eine Begrünung denkmalgeschützter Gebäude erfolgt gemäß Gutachten büro west denkmalpflege (s. Abbildung 16).



Abbildung 15: Untersuchung Dachbegrünung denkmalgeschützte Gebäude  
 Quelle: büro west denkmalpflege. Dragonerareal Gutachten Dachbegrünung. 2022.

Im Gestaltungsleitfaden sollen übergeordnete Gestaltungsprinzipien für den Freiraum erarbeitet werden. Der Gestaltungsleitfaden wird Mitte 2023 fertiggestellt.

## 4.6 Wirtschaft, Gewerbestruktur

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	2022
Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock	Sanierungsgebiet	2018
Gewerbekonzept	Sanierungsgebiet	2019
Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal	Neuordnungsbereich	2019
Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des B-Planverfahren	Geltungsbereich B-Plan	2021
Konzept des Gewerbeflächenmanagement für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu Vergabekriterien für das Dragonerareal	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	2021
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2022
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Gewerbehofkonzept Urbane Fabrik	Gewerbehof	2023

In den VU wird resümiert, dass das Gebiet von einer vielfältigen Gewerbestruktur geprägt ist. Als Substanzschwäche werden die kleinteiligen Konflikte zwischen „lauten“ Kultur- und Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung festgestellt. Auch die eingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke stellt eine Substanzschwäche dar.

### 4.6.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Kreuzberger Mischung von Wohnen, Arbeiten  
und Kultur erhalten

*„Gewerbliche sowie kulturelle Angebote in der Nachbarschaft zum Wohnen (Kreuzberger Mischung) sind möglichst zu erhalten.“*

Die Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock (2018) untersucht den Nutzungsbestand sowie die zukünftigen Flächenbedarfe für die Bereiche Gewerbe und Kultur. Ziel der Analyse ist, das bestehende Gewerbe und die

Kulturnutzungen im Rathausblock zu erfassen und Anforderungen der Nutzenden im Hinblick auf die weitere Entwicklung aufzunehmen. Verschiedene Dienstleistungen sind die vorherrschende Nutzungsart im Rathausblock. Weitere Nutzungen sind Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk sowie medizinische Versorgung. Auf dem Dragonerareal konzentrieren sich insbesondere kleinteilige Gewerbebetriebe, aber auch Leerstände. Als zentraler Bedarf wird die grundsätzliche Relevanz von kleinteiligen gewerblichen und kulturellen Nutzungen im innerstädtischen Bereich aufgeführt. Ein erzeugtes Stimmungsbild hatte Flächenbedarfe z.B. für baunahes Gewerbe und Handwerk sowie Gewerbe im Bereich Kraftfahrzeuge, Reparatur und Service zum Ergebnis. Auch werden z.B. Lagerflächen zur Ausführung von handwerklichen Tätigkeiten ebenso wie Büroräume und Co-Working-Räume für die Privatwirtschaft sowie Räume für die öffentliche Verwaltung nachgefragt. Im Bereich Kultur und Kunst bestehen Bedarfe für kulturelle Angebote, Musikschule und eine Volkshochschule sowie Bedarfe zur Sicherung von bestehenden öffentlichen Angeboten. Atelier(-wohnungen) sowie Proberäume, Studios und Räume für Kreativ- und Kulturschaffende sowie kleinteilig produzierendes Gewerbe werden ebenfalls nachgefragt.

#### **4.6.2 Fortschreibung für den Rathausblock**

Die Fortschreibung der Ziele im Themenfeld „Wirtschaft, Gewerbestruktur“ sind für den Rathausblock allgemeiner, weil die Steuerungsmöglichkeiten geringer als im Neuordnungsbereich sind. Die Kreuzberger Mischung im Fördergebiet Rathausblock soll dabei grundsätzlich erhalten werden. Bestehende Betriebe im Bereich Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistung sollen aus städtebaulichen Gründen verbleiben, da sie für kurze Wege in der Innenstadt sorgen. Auch häufig vorhandene langfristige Beziehungen zu Kunden und Nachbarschaft zu Vermietern mit deswegen tendenziell günstigeren Mietverträgen als bei Neuansiedlungen wirken städtebaulich positiv auf das Versorgungsangebot der Bevölkerung. Sofern keine unüberwindbaren Nutzungskonflikte zum Wohnen oder städtebaulichen Strukturen bestehen, gilt es daher diese Mischung zu halten und ggf. auch auszubauen.

Vergnügungsstätten mit Angeboten von sexuellem Charakter, Spielhallen und -casinos sowie Wettbüros mit entsprechender Ausprägung sollten möglichst im Rathausblock nicht weiter angesiedelt werden, da sie zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen („trading down-Effekt“) führen können und zu einem Nutzungskonflikt mit Angeboten für Kinder und Jugendliche führt.

### 4.6.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Kreuzberger Mischung von Wohnen, Arbeiten  
und Kultur erhalten

*„Gewerbliche sowie kulturelle Angebote in der Nachbarschaft zum Wohnen (Kreuzberger Mischung) sind möglichst zu erhalten.“*

Der Anspruch an das neue Quartier liegt nach dem städtebaulichen Konzept nicht nur in der baulichen, sondern auch in der programmatischen Dichte. Es wird im Sinne der zukunftsfähigen Fortschreibung der „Kreuzberger Mischung“ ein gemischt genutztes Quartier ausgebildet, dessen Potential und auch Herausforderung in der geringen Entfernung von produzierendem, bzw. aufgrund von Lärmemissionen sogenanntem „störenden“ Gewerbe und Wohnen liegen. Ziel des Nutzungskonzepts ist es, die räumliche Nähe und Vereinbarkeit von Handwerk, Dienstleistung, Kultur, Versorgung und Wohnen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu gewährleisten und durch Nutzung über die Tages- und Nachtzeiten hinweg ein sozial kontrolliertes, sicheres Umfeld zu fördern.<sup>34</sup> Bei (Zwischen-)Umsetzungen von Gewerbebetrieben für notwendige bauliche Entwicklungen stehen Ordnungsmaßnahmenmittel zur Verfügung. Ebenso können damit baubedingte Betriebsausfälle abgefangen werden, um die Existenz der betroffenen Betriebe zu sichern.



Sanierungsziel VU:  
Konflikte zwischen Betrieben und Wohnen zu beidseitigem Nutzen lösen

*„Auch das "lautere" Handwerk und Kulturbetriebe tragen zur urbanen Mischung und Vielfalt des gewerblichen wie auch des Arbeitsplatzangebots bei und sind grundsätzlich erhaltenswert. Kleinteilige Konflikte zwischen Wohnen und erhaltenswertem Gewerbe sind durch bauliche, technische und organisatorische Lösungen abzubauen sowie - bei Neuansiedlungen - durch eine geeignete planerische Trennung voneinander zu vermeiden.“*

Das „laute“ Gewerbe wird im städtebaulichen Konzept im Norden angeordnet und ist somit weitestgehend planerisch von den sensiblen Wohnnutzungen getrennt. Der sogenannten Urbanen Fabrik (Gewerbehof) kommt dabei unter anderem eine schallschützende Rolle für das entstehende Wohnen zu. Als wichtige Grundlagen wurden im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens und im Nachgang verschiedene schalltechnische Einzeluntersuchungen durchgeführt. Dies geschah für die geplante Urbane Fabrik (Gewerbe), den Club Gretchen und den LPG-Supermarkt (Anlieferung) sowie verschiedene mögliche

---

<sup>34</sup> SMAQ / Man Made Land. Städtebauliches Konzept Dragonerareal. Kurzfassung. 2022. S. 12.

Standorte der Jugendfreizeiteinrichtung mit dem Ziel, Lärmauswirkungen auf die Wohnnutzung, insbesondere auf das geplante Wohnhochhaus, zu prüfen. Dabei wurden durch die Gutachter\*innen auch bautechnische Lösungen (Einbau Schöneberger Fenster) zum Abbau von Nutzungskonflikten vorgeschlagen. Der städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen der Überarbeitung auch seitens des Fachgutachters für Schallschutz im B-Planverfahren überprüft. Im Ergebnis bestätigen die Kooperationspartner\*innen grundsätzlich die städtebauliche Figur einschließlich des zentralen Hochhauses zwischen Adlerhalle und Alter Reithalle. Im B-Planverfahren werden Lösungen zur Schallschutzproblematik geprüft und festgelegt.

Mit dem Denkmalschutz, dem Land Berlin als Eigentümer und dem Club Gretchen konnten grundsätzliche Verständigungen zu einem temporären Anbau von Schallschleusen für die Hofnutzung nach Süden erzielt werden. Auch Lärmschutzfragen bei Ladetätigkeiten in Bezug auf die Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr konnten geklärt werden. Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung wird für den Gewerbehof eine nächtliche Einschränkung im B-Plan vorgesehen.



#### Sanierungsziel VU:

#### Gewerbehof auf dem Dragonerareal für innovative Konzepte öffnen

*„Ein neues Gewerbehofkonzept unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bauten soll Raum für bestehende bzw. neue Betriebe bieten. Mit dem Konzept soll ein Beitrag zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Kreuzberger Mischung geleistet werden.“*

In der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde die ehemalige Garde- Dragoner-Kaserne (Neuordnungsbereich) als Potentialfläche für ein Modellprojekt „Urbane Mischung / Verträgliche Nachbarschaften Wohnen/Gewerbe“ festgelegt.<sup>35</sup>

Von April bis Juli 2019 wurde zudem das kooperative Gewerbehofkonzept Dragonerareal in Zusammenarbeit mit Beteiligungsgremien und -beiräten, dem Bestandsgewerbe und der Senats- sowie Bezirksverwaltung erstellt. Es diente als Grundlage für das städtebauliche Werkstattverfahren. Insgesamt sind im Gewerbehof 25.600 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossflächen (BGF) geplant.

Im städtebaulichen Konzept wird das Gewerbe schwerpunktartig im Norden des Dragonerareals im Gewerbehof verortet. Dazu gehören unter anderem die Urbane Fabrik und der Gewerberiegel. Insgesamt entfällt eine Fläche von 26.690 m<sup>2</sup> auf dem Dragonerareal

---

<sup>35</sup> Planergemeinschaft. Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. 2022.

auf teilweise lärmintensive Gewerbebenutzung („Fach und Krach“). Davon sind 7.646 m<sup>2</sup> im Bestand zu finden, weitere 19.044 m<sup>2</sup> sollen im Neubau entstehen. Der Gewerbehof ist durch flexible Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größenordnungen geprägt und der Gewerberiegel ermöglicht anhand durchgesteckter Einheiten eine räumliche Trennung von lärmemissionsintensivem Gewebe und weniger lärmintensivem Gewerbe (s. Abbildung 16).

Derzeit wird unter Federführung der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) eine Überprüfung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbehofkonzepts durchgeführt. Das Raum- und Flächenkuratorium (RFK) begleitet diesen Prozess.

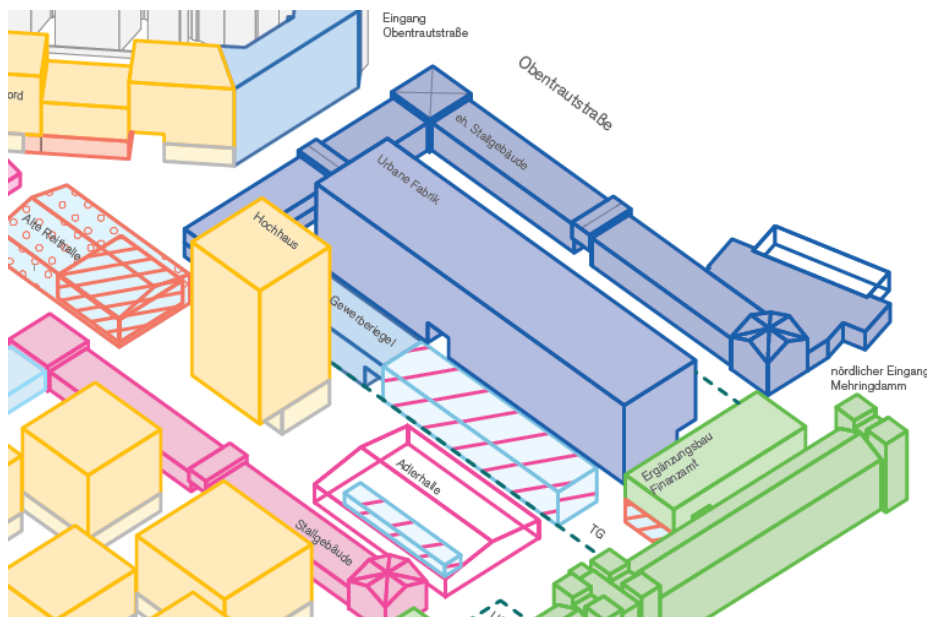


Abbildung 16: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf (Axonometrie) - nördlich des Wohnhochhauses liegt der Gewerberiegel, dahinter die Urbane Fabrik  
Quelle: SMAQ et. al. 2022

#### 4.6.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

Aus der Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock aus dem Jahr 2018, den Vorgaben sowie der Überarbeitung des Ergebnisses des städtebaulichen Werkstattverfahrens sowie bisheriger Abstimmungen im RFK werden für das Dragonerareal zentrale Handlungsempfehlungen abgeleitet. Hierzu zählen:

- die langfristige Sicherung eines Gewerbeanteils von 40 % auf den Flächen des Dragonerareals
- die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbebenutzungen, insbesondere aus dem handwerklichen Bereich
- die Sicherung des Gewerbe- und Kulturbestands und Schaffung von Entwicklungsperspektiven am Standort

- die Definition von Branchenschwerpunkten und Nutzungsarten zur Konkretisierung der Kreuzberger Mischung vor Ort
- die Erschließung von Synergien zwischen Gewerbe und Kultur, die Stärkung von Kunst und Kultur als Begegnungs- und Bildungsort
- frühzeitige Entwicklung von Lösungen für emittierende Betriebe
- eine effektive Flächennutzung durch gestaffelte Nutzungen auf verschiedenen Geschossen
- intelligente Raumkonzepte unter Berücksichtigung von Denkmalschutz und Freiräumen
- Entwicklung einer übergeordneten Vision sowie die Erarbeitung von konkreten Leitlinien bzw. Kriterien zur Vergabe von Flächen über ein Raum- und Flächenkuratorium.

Im Neuordnungsbereich soll das neue Gewerbehofkonzept unter besonderer Einbeziehung der erhaltenswerten Bauten umgesetzt werden und innovative Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe ebenso wie die Ansiedlung neuer Betriebe bieten. Dabei ist eine möglichst nachhaltige Bau- und Betriebsform im Sinne eines gemeinwohlorientierten Ökonomie-Konzepts anzustreben, die ökologische und wirtschaftliche, aber auch soziale Belange berücksichtigt. Die Kreuzberger Mischung soll im Rahmen des Konzepts auf dem Areal somit weiterentwickelt werden.

Im B-Planverfahren werden Lösungen zur Schallschutzproblematik auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen geprüft und festgelegt.



## 4.7 Umwelt, Klima und Energie

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Altlastenuntersuchung (in Teilbereichen öffentlicher Nutzung)	Sanierungsgebiet Rathausblock	2011
Altlastenbericht: Boden- und Grundwasseruntersuchungen	Grundstück Dragonerareal	2011
Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal (2019) sowie ergänzende Vermerke im Rahmen der Überarbeitungsphase des Städtebaulichen Werkstattverfahrens (2020)	Neuordnungsbereich	2019/ 2020
Städtebauliches Konzept	Neuordnungsbereich	2022
Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock	Sanierungsgebiet Rathausblock	2022
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung	Geltungsbereich B-Plan	2023
Klimaökologische Untersuchung	Geltungsbereich B-Plan	2023
Luftschadstoffuntersuchung	Geltungsbereich B-Plan	2023
Schalltechnisches Gutachten	Geltungsbereich B-Plan	2023
Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept	Neuordnungsbereich	2023

In den VU wurden erhebliche städtebauliche Missstände identifiziert, die vorrangig durch den Straßenverkehrslärm und die gemessene Feinstaubbelastung verursacht werden. Diese Konflikte stellen sich in geringem Umfang auch zwischen Wohn- und angrenzender Gewerbenutzung dar. Darüber hinaus wurde damals nach ersten orientierenden Bodenuntersuchungen die Notwendigkeit von Grundwasser- und Bodensanierungen festgestellt. Dies sind aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung durch Kfz-Betriebe und zwei Tankstellenstandorte erforderlich. Auch die ungünstige thermische und stadtklimatische Situation stellt einen Missstand dar, der sich aufgrund des Klimawandels voraussichtlich weiter verstärken wird. Im gesamten Gebiet bestehen überdies energetische und CO<sub>2</sub>-Einsparpotentiale.

#### 4.7.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Umweltbelastungen durch fossile Energieträger  
zurückdrängen

„Umweltbelastungen sind im überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäudebestand und bei Neubauten durch moderne energieeffiziente, regenerative und CO<sub>2</sub>-arme Heizsysteme und Erneuerungsmethoden zu verringern. Die Sozialverträglichkeit der einzelnen Maßnahmen ist zu sichern.“

Ende 2020 wurde zur weiteren Vorbereitung der Sanierung ein energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock beauftragt, das Anfang 2022 abgeschlossen wurde. Die Entwicklungsschritte des Konzeptes wurden regelmäßig in der Arbeitsgruppe (AG) Ökologie und Nachhaltigkeit vorgestellt und diskutiert und von dieser begleitet. Das Konzept schlägt in drei Szenarien die mögliche nachhaltige Veränderung der Wärme- und Stromversorgung vor. Der Zukunftsrat hat in einem Beschluss die „Nachhaltigkeitsvision“ für den Neuordnungsbereich konkretisiert (siehe 4.7.2), an die sich die weiteren Grundstücke des Sanierungsgebietes anschließen können. In diesem Beschluss werden Vereinbarungen der Kooperation zum weiteren Vorgehen der Konzeptumsetzung festgehalten. Ergänzend wurde 2022 ein Letter of Intent (LoI) zwischen den Berliner Wasserbetrieben, der BIM für das SODA und dem Bezirk zur Nutzung von Abwasserwärme aus der Abwasserdruckleitung im Mehringdamm unterschrieben. Da im Neuordnungsbereich ein neues Versorgungsnetz für Strom, Wasser und Wärme hergestellt werden muss, liegt hier ein besonderes Potential der energetischen Erneuerung im

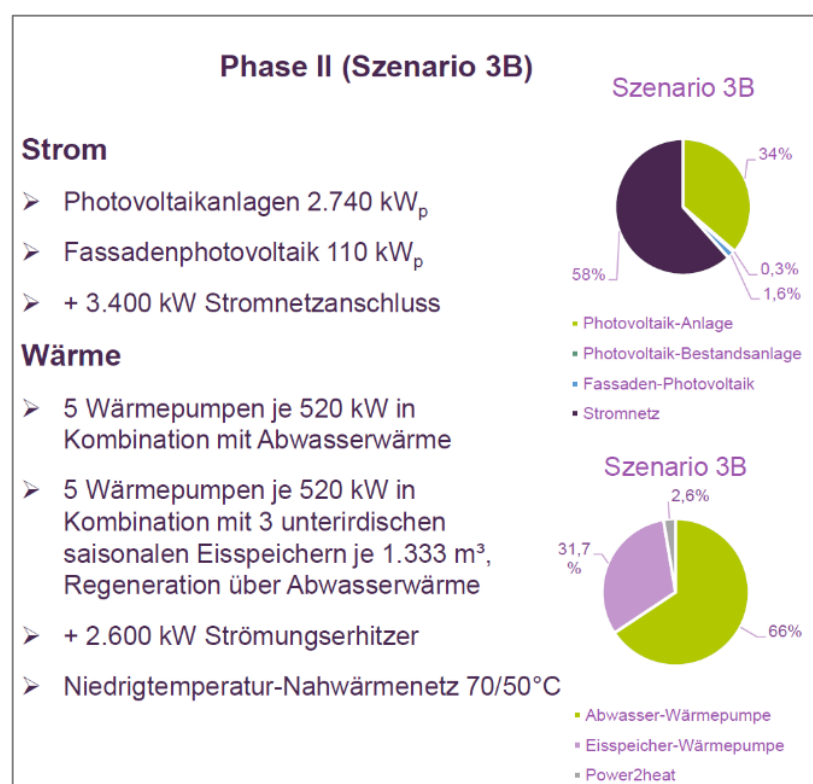


Abbildung 17: Darstellung der Energieversorgungsanteile des Vorzugsszenarios für das Phase II Gebiet

Quelle: Abschlusspräsentation zum Energetisches Quartierskonzept Rathausblock vom 13.12.2021, Seite 9

Rathausblock. Dazu fanden seit Mitte 2022 bereits Abstimmungen zwischen den Berliner Wasserbetrieben (BWB) und den Berliner Stadtwerken (BSW), die mit der Validierung und Weiterplanung des energetischen Quartierskonzepts von der BIM für das SODA bis zur Leistungsphase 2 beauftragt wurden, statt.

Abbildung 18 zeigt die Vorzugsszenarien in zwei Phasen. Von Bedeutung ist hier das Gebiet der Phase II, das den gesamten Rathausblock umfasst. Das Gebiet der Phase I bezieht sich auf den Neuordnungsbereich (s.u.). Zur besseren Übersicht werden beide Phasen an dieser Stelle nebeneinander aufgeführt.

Das Szenario weist nach dem aktuellen Stromnetz-Dekarbonisierungspfad eine Treibhausgas-Emissionseinsparung von mindestens 95-98 % im Jahr 2045 gegenüber dem Jahr 1990 auf. Der aktuelle Primärenergiefaktor beträgt 0,27 (Phase I) (s. Abbildung 19).<sup>36</sup>

Die technische Umsetzung der Maßnahmen des Konzeptes können bei Bedarf durch ein Sanierungsmanagement begleitet werden. Abhängig von der derzeit laufenden Validierung des energetischen

Quartierskonzepts durch die BSW und den möglichen Wärmequellen und -mengen, können sich auch die Einzelgrundstücke der privaten Eigentümer\*innen an der Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen in einer Phase 2 beteiligen. Eine Abfrage des Anschlussinteresses ist abhängig von den Prüfergebnissen in der zweiten Jahreshälfte 2023 möglich.

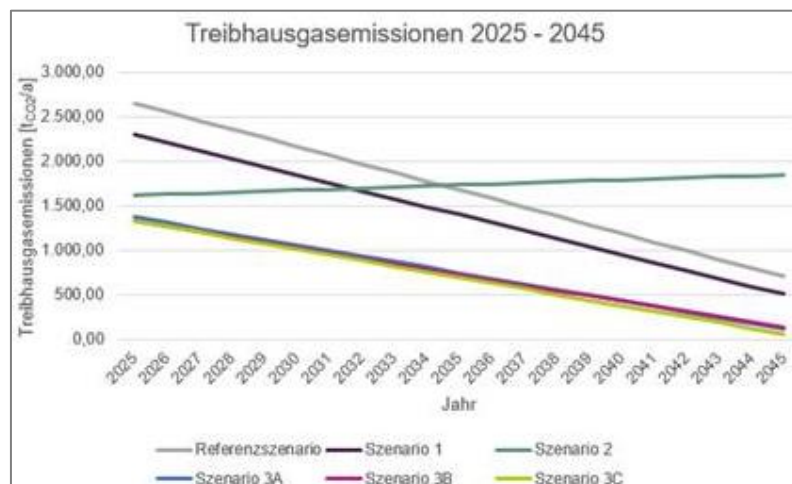


Abbildung 18: Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen der untersuchten Szenarien von 2025 bis 2045 für Phase I

Quelle: Megawatt. Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock. Schlussbericht.

<sup>36</sup> Abschlusspräsentation zum Energetisches Quartierskonzept Rathausblock vom 13.12.2021, Seite 12



Sanierungsziel VU:  
Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen

*„Gesundheitsschädliche Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Lärm- und Schadstoffimmissionen) sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen - möglichst - an der Quelle zu reduzieren. Ersatzweise sollen kompensatorische Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern realisiert werden.“*

Im Umweltatlas Berlin wird die Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr für das Gebiet als mäßig bis sehr hoch belastet angegeben. Ausschlaggebend ist hier die Luftbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxiden (NO<sub>2</sub>). Die Lärmbelastungen der anliegenden Straßen wirken sich zum Teil erheblich negativ auf die Wohnqualität im Gebiet aus und sind aufgrund von Grenzwertüberschreitungen gesundheitsgefährdend.

Im Frühjahr 2022 wurde die Machbarkeitsuntersuchung zum Umbau der Straßen rund um den Rathausblock fertig gestellt, in der verkehrsberuhigende Maßnahmen und damit auch Reduzierungen von Lärm- und Schadstoffemissionen vorgeschlagen werden.

Für den gesamten Rathausblock wurden im Mobilitätskonzept und in der Machbarkeitsstudie Umbau Straßen im Rathausblock weitere Untersuchungen und Planungen durchgeführt, die unter Kapitel 4.8. Verkehr, stadträumliche Vernetzung zusammengefasst sind. Geplant sind Geschwindigkeitsreduzierungen, Durchfahrtsperren für Kfz-Verkehr (Sackgasse und Diagonalsperren), und Rücknahme von Flächen des fließenden und ruhenden MIV zugunsten von mehr Flächen für Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthalt.



Sanierungsziel VU:  
Regenwasserbewirtschaftung

*„Der hohe Versiegelungsgrad einerseits und die begrenzten Kapazitäten der Mischwasserkanalisation andererseits erfordern bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung geeignete Konzepte zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagsmengen. Stadtklimatische Effekte (Kühlung, Bewässerung) sind zu nutzen.“*

Im Rahmen der Bestandserfassung zu Durchführungsbeginn der Sanierung im Jahr 2017 wurden nochmals die Freiflächen der privaten Mehrfamilienhausgrundstücke im Rathausblock ermittelt. Eine entsprechende Grundlage liegt vor. In der Studie „Mehr Grün in Friedrichshain-Kreuzberg“ wurden den privaten Freiflächen im Rathausblock Entsiegelungs- und Begrünungspotentiale attestiert (s. Kapitel 4.1.1).

#### 4.7.2 Fortschreibung für den Rathausblock

##### Energetische Versorgung

- Die Kooperation strebt an, den gesamten Rathausblock an die lokale Energieversorgung anzuschließen. Die Umsetzung wird in der Entwurfsplanung geprüft. Die Bereitschaft der Eigentümer\*innen des Blockrands sich zu beteiligen wird im Vorfeld durch das Bezirksamt abgefragt. Dabei muss gesichert werden, dass mit der Versorgungslösung und der Mediierschließung auf dem Dragonerareal nicht auf Verzögerungen und Unsicherheiten der Erweiterung auf den gesamten Block Rücksicht genommen werden kann.

Weitere Ausführungen zur Beschlussvorlage finden sich in Kapitel 4.7.4.

##### Niederschlagsentwässerung

- Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Dies sichert den Grundwasserbestand im Stadtraum und versorgt Bäume und Pflanzen mit Wasser. Stadtgrün macht Berlin durch Verdunstung und Verschattung kühler, fördert Luftzirkulation und mindert den Hitzestress. Das verbessert das Stadtklima und macht unser städtisches Umfeld lebenswerter.<sup>37</sup> Das Versickerungsangebot aus dem Berliner Wassergesetz gibt vor, Niederschlagswasser vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) zu versickern (§ 36 a Abs. 1 BWG).<sup>38</sup>

*Der Maßnahmenplan sieht hierzu vor:*

- Umgestaltung des Mittelstreifen Yorckstraße zur Grünanlage (Entsiegelung; grünplanerische Neuordnung)
- Bei umfangreichen Baumaßnahmen, z.B. Aufstockungen, auf den privaten Grundstücken sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser (Dachbegrünung, Versickerung auf dem Grundstück) vorzusehen. Hier soll der Biotopflächenfaktor eine Grundlage für Baugenehmigungen sein.
- Die vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen zum Umbau der Obentrautstraße, Großbeerenstraße mit Einbeziehung Knoten Yorckstraße, Mehringdamm und der Wegeverbindung Yorckstraße/Dragonerareal über den Rathaushof dienen durch Vermeidung von MIV und die Freiraumgestaltung auch dem Klimaschutz

---

<sup>37</sup> <https://www.bwb.de/de/regenwasser.php>

<sup>38</sup> <https://www.regenwasseragentur.berlin/rechtliche-vorgaben/>

### 4.7.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Umweltbelastungen durch fossile Energieträger  
zurückdrängen

*„Umweltbelastungen sind im überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäudebestand und bei Neubauten durch moderne energieeffiziente, regenerative und CO<sub>2</sub>-arme Heizsysteme und Erneuerungsmethoden zu verringern. Die Sozialverträglichkeit der einzelnen Maßnahmen ist zu sichern.“*

Wie unter 4.7.1 beschrieben trifft das energetische Quartierskonzept konkrete Aussagen für die künftige Energieversorgung des Neuordnungsbereichs. Nähere allgemeine Informationen zum energetischen Quartierskonzept sind den Darstellungen zum Rathausblock zu entnehmen (s. Abbildung 18).

Das Vorzugsszenario 3B für das Gebiet der Phase II, welches den Abgrenzungen des Neuordnungsbereichs entspricht, weist nach dem aktuellen Stromnetz-Dekarbonisierungspfad eine Treibhausgas-Emissionseinsparung von mindestens 95-98 % im Jahr 2045 gegenüber dem Jahr 1990 (Referenzszenario) auf. Der aktuelle Primärenergiefaktor beträgt 0,36 (Phase II).<sup>39</sup>

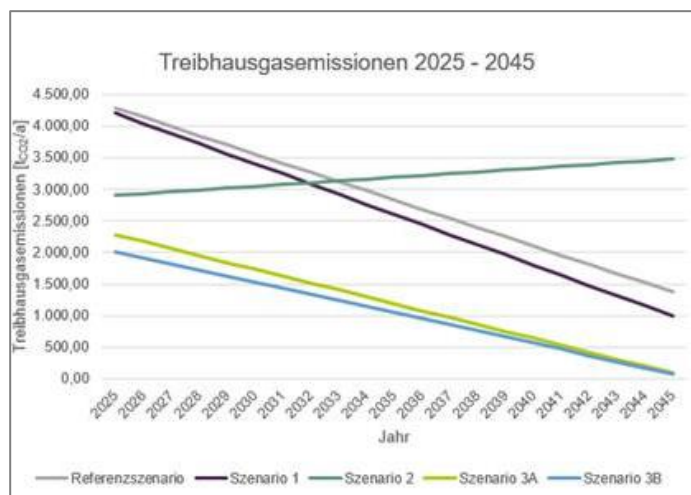


Abbildung 19: Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen der untersuchten Szenarien von 2025 bis 2045 für Phase II  
Quelle: Megawatt. Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock. Schlussbericht.

<sup>39</sup> Abschlusspräsentation zum Energetisches Quartierskonzept Rathausblock vom 13.12.2021, Seite 12



Sanierungsziel VU:  
Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen

*„Gesundheitsschädliche Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Lärm- und Schadstoffimmissionen) sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen - möglichst - an der Quelle zu reduzieren. Ersatzweise sollen kompensatorische Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern realisiert werden.“*

Im städtebaulichen Entwurf wird der Neuordnungsbereich mit Ausnahme des Gewerbehofs im nördlichen Teil als autoarmer Bereich geplant. Im Gewerbebereich ist ein Ladehof und eine Tiefgarage vorgesehen. Damit konzentrieren sich auch die verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen an diesem Standort.

Im Schallschutzgutachten zum B-Plan wird aufgezeigt, welche Bereiche der Wohnungen mit Schallschutzfenstern zur Abschirmung des Verkehrslärms versehen werden müssen. Zudem ist gegen den Gewerbelärm, abhängig von ggf. weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet (u.a. die Errichtung des mehrgeschossigen Gewerbehofes und nächtlicher Betrieb), dass ggf. auch sogenannte Schöneberger Fenster (vorgesetzte Verglasungen mit mind. 50 cm Abstand an der nördlichen Seite des Wohnhauchhauses) errichtet werden sollen. Regelungen dazu werden im B-Plan getroffen.



Sanierungsziel VU:  
Altlasten beseitigen

*„Bodenbelastungen infolge früherer oder bestehender gewerblicher Nutzungen sind so zu sanieren, dass sie eine für die Gesundheit gefahrlose Nutzung der Flächen erlauben.“*

Der überwiegende Teil des Dragonerareals ist als Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst. Bis zum Beginn der VU fanden lediglich orientierende Untersuchungen an Verdachtsflächen statt. Für das Niederschlagsgutachten zum B-Plan wurde 2021 eine rasterhafte Beprobung an 30 Stellen auf dem Rathaushof, Dragonerareal und Finanzamt durchgeführt. Der Bodenaufbau gilt als versickerungsfähig und lediglich eine Stelle wies bis zu einer Tiefe von knapp 2 m gefährliche Stoffe aus. Eine Überprüfung der Altlastensituation wird erst im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgen und Beprobungen von Aushub erfolgen.



Sanierungsziel VU:  
Kleinklimatische Situation verbessern

*„Hohe bauliche Dichten sind durch kleinteilige Maßnahmen auf der Grundlage eines differenzierten Konzepts zu kompensieren. In Frage kommen: Dachterrassen, Wand- und Dachbegrünungen, Grüngestaltung von Freiflächen. Um Art und Umfang der erforderlichen ökologischen Maßnahmen einheitlich zu bestimmen, sind Zielwerte für den anzustrebenden Biotopflächenfaktor (BFF) zu ermitteln und festzulegen.“*

Im städtebaulichen Entwurf wurde die Grüne Fuge als Freiraumelement, die Begrünung der Fassaden/Dächer, Verschattung durch Bäume sowie der Ausbau der Blau-Grünen-Infrastruktur eingeplant, um das Mikroklima an die Folgen des Klimawandels anzupassen (siehe Kapitel 4.5 Freiraum).

Eine 2019 im Rahmen des B-Planverfahrens durchgeführte Biotoptypenkartierung zeigt den hohen Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen. Im Südwesten des Areals wurden mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten und südlich des Clubs Gretchen (Obentrautstraße 19-21) einschichtige bzw. kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten und überwiegend Jungbestände erfasst. Hinzukommen noch sonstige Spontanvegetationen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie vereinzelt Bäume im Süden des Dragonerareals. Für die Umweltprüfung des Bebauungsplans 2-48 wurde 2021 zudem der Baumbestand erfasst. Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich des B-Plans 162 Bestandsbäume. Auf dem Dragonerareal befinden sich vor allem Rosskastanien, Götterbäume und Ahorne. Eine schützenswerte Maulbeere steht nordwestlich auf dem Rathausgrundstück.

Ein BFF von 0,45 wird in der den Bebauungsplan 2-48 begleitenden Verwaltungsvereinbarung angestrebt und mit entsprechenden Maßnahmen untersetzt. Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz können nicht alle Bestandsgebäudedächer, aber die Flachdächer extensiv begrünt werden. Damit wird der BFF von 0,45 nicht ganz erreicht werden können. Die Zustimmung zur Begrünung der 1-geschossigen Bestandsgebäude ist aber ein wichtiger Schritt im Modellvorhaben, um angemessen auf Fragen der Denkmalpflege, aber auch zukunftsgerichten ökologischen Stadt reagieren zu können. Der zukünftig mögliche BFF für das Dragonerareal wird im Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept bis Ende 2023 ermittelt. Durch die Begrünung der geplanten Anbauten beim Finanzamt ist auf dem Grundstück gemäß städtebaulichen Entwurf ein BFF von 0,41 möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden eine klimaökologische und eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen der Verdichtung auf den Neuordnungsbereich analysieren.



Weitere Maßnahmen werden sich aus dem Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergeben. In dem Konzept sollen mögliche Versickerungs-/Nutzungs- bzw. Regenbewirtschaftungsalternativen im Neuordnungsbereich untersucht werden. Mit einer neuen blau-grünen-Infrastruktur im öffentlichen Wegenetzes und den öffentlichen Grünanlagen kann so eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation erreicht werden. Auch hier bietet die neu anzulegende Erschließung das Potential neue, nachhaltige Konzepte der Niederschlagsbewirtschaftung in Zusammenhang mit der Entwicklung von Grünanlagen umzusetzen (zur Verbesserung der thermischen und stadtklimatischen Situation siehe auch Kapitel 4.5 Freiraum).



Sanierungsziel VU:  
Regenwasserbewirtschaftung

*„Der hohe Versiegelungsgrad einerseits und die begrenzten Kapazitäten der Mischwasserkanalisation andererseits erfordern bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung geeignete Konzepte zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagsmengen. Stadtklimatische Effekte (Kühlung, Bewässerung) sind zu nutzen.“*

Ergänzend zu den unter „Kleinklimatische Situation verbessern“ in der VU beschriebenen Inhalten soll im Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept geprüft werden, ob die Bestandsgebäude Finanzamt und Rathaus von der Mischwasserkanalisation entkoppelt und der Niederschlag mit im Neuordnungsbereich versickert werden kann. Der Neuordnungsbereich wird weitestgehend entsiegelt. Für die Grundstücke Dragonerareal, Finanzamt und Obentrautstraße 31 sind im städtebaulichen Entwurf von den ca. 31.700 m<sup>2</sup> unbebauten Flächen ca. 75 % teil- oder unversiegelt, so dass eine deutliche Entsiegelung gegenüber dem Bestand erfolgen wird.

Die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Areal können teilweise begrünt werden.<sup>40</sup>

#### 4.7.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

In der **Kooperationsvereinbarung von 2019** wurden unter dem „Punkt Nachhaltigkeit, Ökologie, Mobilität“ u.a. folgende relevante Zielstellungen formuliert, die auch fortgeschrieben werden sollen:

- Entwicklung eines klimaresilienten sowie ökologisch, energetisch und technisch zukunftsweisenden Stadtquartiers
- Erhöhung der ökologischen Vielfalt

---

<sup>40</sup> büro west denkmalpflege. Dragonerareal Gutachten Dachbegrünung. 2022.

- Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser

Darüber hinaus werden die Ziele im vorliegenden Kapitel wie folgt fortgeschrieben:

### **Energetische Versorgung**

- Umsetzung einer gemeinsamen, lokalen, nachhaltigen und bezahlbaren Wärmeversorgungslösung. Die Stromgewinnung aus Photovoltaikanlagen ist systemisch zu integrieren. Es wird eine Nutzung direkt für lokale Energiebedarfe angestrebt (z.B. Anlagentechnik). Die Berliner Stadtwerke (BSW) erstellen die Vorplanung für die Wärmeversorgung und Photovoltaikanlagen.
- In einem Letter of Intent (LoI) haben BIM für das SODA, Bezirksamt und BWB Ende Juni 2022 das Abwärmepotential aus der Nutzung der Abwasserdruckleitung gesichert (Beschluss Zukunftsrat am 08.04.2022).
- Einbezug weiterer Bauherr\*innen vom Dragonerareal in die gemeinsame Energieversorgung und Verpflichtung über Erbbaurechtsverträge (Beschluss Zukunftsrat am 10.05.2022).
- Prüfung und Einsatz von Fördermitteln für ein Sanierungsmanagement (Beschluss Zukunftsrat am 10.05.2022).

### **Niederschlagsentwässerung**

- Für das geplante Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind auch Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für die Fauna vorzusehen (Animal Aided Design). Ebenso soll die Möglichkeit der Anlage von weiteren Gemeinschaftsgärten untersucht werden.
- Angestrebt wird die vollständige Versickerung von Regenwasser. Sollte dies nicht auf den jeweiligen Baugrundstücken für sich regelbar sein, ist eine grundstücksübergreifende Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

### **Luftqualität, Lärmbelastung und Altlasten**

- Umsetzen geeigneter Maßnahmen für eine geringere Belastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) (z.B. autofreies Wohnquartier).
- Die Gebietsentwicklung ist so vorzunehmen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmgrenzwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Dabei darf die Existenz der bestehenden Betriebe wie Club Gretchen, LPG oder Kfz-Werkstätten nicht gefährdet werden. Gleiches bedarf es für das neu entstehende Gewerbe – bis auf die Einschränkung in der Nacht.
- Für an zu lauten Schallquellen orientierten Wohngebäuden sind durch einen passiven Schallschutz (Fenster) entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Etwaige Bodenbelastungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben beseitigt. Der Bezirk übernimmt die Kosten als Ordnungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch.

Zu Gewerbelärm siehe 4.6.4.

## 4.8 Verkehr und stadträumliche Vernetzung

Gutachten	Bezugsraum	Jahr
Mobilitätskonzept	Dragonerareal	2022
Machbarkeit Straßenumbau	Rathausblock / Planungsraum	2022
<b><i>In Bearbeitung/Planung</i></b>		
Verkehrstechnische Untersuchung / Verkehrsflussänderung Umbau Straßen Rathausblock	Rathausblock / Planungsraum	2024

In den VU wurde für das Straßennetz und die Situation des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ein erheblicher Handlungsbedarf identifiziert. Demnach ergeben sich unter anderem aufgrund der starken Verkehrsbelastung schädigende Umweltbedingungen, Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr, eine mangelnde Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums und den Bedarf, den ruhenden Verkehr zu begrenzen. Insgesamt wird eine erhebliche Funktionsschwäche festgehalten und das Erfordernis zur Verkehrsberuhigung sowie zur sicheren Integration des Radverkehrs gesehen.

In der Begründung zur Rechtsverordnung zur Festlegung des Sanierungsgebietes wurde zudem festgehalten, dass die sensiblen Bereiche des Wohnens auf dem Dragonerareal abgeschirmt vom Verkehr und ein autoarmes Quartierskonzept entwickelt werden sollen. Durch die verkehrlichen Belastungen im und am Rand des Rathausblocks wurde eine erhebliche Funktionsschwäche festgestellt.

#### 4.8.1 Stand Rathausblock (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in den  
Straßenräumen stärken

*„Belastungen durch den fließenden Verkehr sind durch geeignete organisatorische Maßnahmen und bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten zu verringern. Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zurück zu gewinnen. Den Schwerpunkt bildet die Großbeerenstraße, die vom Durchgangsverkehr zu entlasten ist. Für die Kreuzungsbereiche Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße, Großbeerenstraße-Obentrautstraße und Yorckstraße-Großbeerenstraße-Hornstraße sind Maßnahmen zur stadtverträglicheren und verkehrssicheren Gestaltung zu entwickeln und umzusetzen.*

*Insbesondere die Obentrautstraße bietet - bei Beachtung der Belange des gewerblichen Erschließungsverkehrs - Spielräume für eine grundsätzliche Umgestaltung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern und der Aufenthaltsqualität insgesamt.“*

In der Kooperationsvereinbarung von 2019 wurden unter dem Punkt Nachhaltigkeit, Ökologie und Mobilität folgende relevante Zielstellungen formuliert, die auch als Ziel für die Fortschreibung des Themenfelds „Verkehr und stadträumliche Vernetzung“ fortgeschrieben werden sollen:

- Besondere Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- 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
- Besondere Stärkung des Rad- und Fußverkehrs

Das Bezirksamt Friedrichhain-Kreuzberg hat 2020 eine Studie beauftragt, die zwei Untersuchungsebenen beinhaltet: ein Mobilitätskonzept für das Plangebiet städtebauliches Werkstattverfahren und eine Machbarkeitsstudie Umbau Straßen im Rathausblock sowie des Planungsraums 020202 „Rathaus Yorckstraße“.

Die Betrachtungsebene der Maßnahmen wird in der Studie priorisiert in Straßenzüge, die im Fördergebiet liegen und für die es folglich auch Städtebaufördermittel geben kann, und Straßenzüge, die im Planungsraum 020202 (Hallesches Ufer, Mehringdamm, Yorckstraße und Möckernstraße) liegen. Neben der Machbarkeitsstudie für den Rathausblock sind weitere Konzepte als Grundlage für die Fortschreibung wie das Verkehrskonzept Hallesches Tor, Entwicklungen Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) von Belang.



Sanierungsziel VU:  
Neue Vernetzungen in den Blöcken für Fuß- und Radverkehr entwickeln

*„Die angestrebte zusätzliche Vernetzung durch den Rathausblock dient dem Fuß- und Radverkehr und der stadtverträglichen Erschließung der angestrebten Nutzungen. Private Flächen sollen dafür möglichst nicht in Anspruch genommen werden.“*

In der Machbarkeitsstudie Verkehr werden neue Querungen über den Mehringdamm (Ampelanlage Höhe Baruther Straße), Yorckstraße (Höhe Riemers Hofgarten), Großbeerenstraße (Trennung vom Kfz-Durchfahrtsverkehr zwischen Yorckstraße und Wartenburgstraße) sowie Obentrautstraße (Trennung vom Kfz-Durchfahrtsverkehr Höhe Ruhlsdorfer Straße) vorgesehen. Diese Querungen werden auch im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt (siehe Kapitel 6).



Sanierungsziel VU:  
Verkehrssicherheit erhöhen

*“Die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger ist durch Veränderung der Knotengestaltungen zu erhöhen.“*

In der Machbarkeitsstudie Umbau Straßen im Rathausblock sowie des Planungsraums 020202 „Rathaus Yorckstraße“ wurden die Knoten untersucht und die Defizite herausgearbeitet. Zur Umgestaltung wurden Vorschläge gemacht (s.u. sowie städtebaulicher Rahmenplan, Kapitel 6).

#### 4.8.2 Fortschreibung für den Rathausblock

Die Machbarkeitsstudie Verkehr wurde von Sommer bis Herbst 2021 durchgeführt. Auf Grundlage einer Analyse der Unfälle und der Umweltbelastung für die einzelnen Straßenabschnitte schlägt die Studie Maßnahmen vor, die auch im städtebaulichen Rahmenplan (siehe Kapitel 6) verortet sind.

##### *Großbeerenstraße*

Im Fördergebiet liegt der Abschnitt zwischen Yorckstraße und Obentrautstraße. Für diesen Bereich werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausbau als attraktive Verbindung für den Radverkehr (Fahrradstraße), Weiterführung der Fahrradstraße nördlich und südlich des Untersuchungsgebiets prüfen (Zusammenspiel mit Busverkehr im Süden!)

- Fahrbahnverkleinerung und Verbreiterung der Gehwege
- Sperrung der Verbindung zur Yorckstraße und Schaffung eines Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualität (Für Entsorgung und Belieferung Zufahrt von Norden und Ausfahrt nach Süden auf Yorckstraße erlaubt - Poller)
- Einrichtung einer Lieferzone auf Höhe des Edeka-Supermarktes
- Schaffung von Querungshilfen an der Kreuzung Großbeerenstraße / Obentrautstraße und Demontage der Lichtsignalanlage

### *Obentrautstraße*

Im Fördergebiet liegt der Abschnitt zwischen Obentrautstraße und Mehringdamm. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h
- Sperrung des Durchgangsverkehrs auf Höhe der Ruhlsdorfer Straße und Schaffung eines Aufenthaltsbereiches, Wendemöglichkeit für Verkehr von Westen vorsehen
- Platzartige Gestaltung zwischen Ruhlsdorfer Straße und Mehringdamm im Sinne einer Begegnungszone und gleichberechtigter Verkehrsteilnahme
- Verbreiterung der Gehwege
- Führung des Radverkehrs auf der Straße (ggf. Fahrradstraße)
- Reduzierung der Stellplätze für mehr Grün, Aufenthalt und Querungsmöglichkeiten
- Farbige Markierungen an den Kreuzungen zur Erhöhung der Aufmerksamkeit
- Lieferzone und ein Taxistand vor dem Club Gretchen

### *Yorckstraße*

Im Fördergebiet liegt der Abschnitt zwischen Großbeerenstraße und Mehringdamm. Die Maßnahmen hier sind wie folgt:

- Reduzierung der Fahrspuren auf eine pro Richtung für den MIV
- Kombination von breiter Busspur und Fahrradspur
- Mehr Flächen für den Fußverkehr im Seitenraum
- Qualifizierung des Mittelstreifens als Aufenthaltsort ohne Kfz-Stellplätze (z.B. für Freizeit wie Skaten, Tischtennis, Boule oder kleine Gastronomie)
- Schaffung einer breiten Querung auf Höhe Riehmers Hofgarten
- Platzcharakter vor dem Rathaus schaffen

### *Mehringdamm*

Im Fördergebiet Rathausblock liegen keine Verkehrsflächen des Mehringdamms. Der Abschnitt von der Kreuzung Blücherstraße / Obentrautstraße bis zur Höhe Baruther Straße liegt im bereits 2011 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt. In den Rahmenplänen beider Gebiete sind jedoch Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Querungsmöglichkeiten der Kreuzung Blücherstraße /

Obentrautstraße vorgesehen. Aus diesem Umstand der festgestellten hohen Verkehrsbelastung und der geplanten Neuordnung auf dem angrenzenden Dragonerareal lassen sich Maßnahmen zur Verbesserung ableiten, die integriert miteinander abgestimmt werden müssen.

Die Maßnahmen für diesen Abschnitt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reduzierung einer Fahrspur (MIV) zugunsten einer neuen Spur für den Radverkehr
- Vergrößerung der Seitenflächen bei Rückbau der Kfz-Stellplätze
- Zufahrt in den Neuordnungsbereich nur von Süden (Vermeidung Rechtsabbieger-Unfälle), Ausfahrt nur nach Süden
- Verkleinerung des Kreuzungsbereichs an der LPG zugunsten des Fußverkehrs mit mehr Aufenthaltsqualität
- Schaffung einer neuen Querungsmöglichkeit mit Ampelanlage auf der Höhe Baruther Straße / Ausfahrt südlich des Finanzamtes
- Anordnung von Tempo 30 km/h
- Qualifizierung des Grünstreifens vor dem Finanzamt für den Aufenthalt
- Kreuzungsbereich Blücherstraße abhängig von Planungen Blücherstraße / ZLB;  
Empfehlung: Durchfahrtsperre Blücherstraße für Kfz-Verkehr

#### *Kfz-Stellplätze*

Im Untersuchungsraum sollen von den ca. 1.000 Pkw-Stellplätzen (davon 423 ausgewiesen) zusammen mit den zuvor genannten Maßnahmen die Anzahl schrittweise auf 470 ausgewiesene Stellplätze reduziert werden. Es werden kurzfristige, mittelfristige und langfristige Handlungsempfehlungen vorgeschlagen, um eine stufenweise Umsetzung zu ermöglichen.

#### *Straßenbahn*

Perspektivisch ist der Neubau einer Straßenbahnstrecke zwischen Spittelmarkt – Hallesches Tor und Mehringdamm geplant. Im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 ist die Maßnahme ist die bauliche Umsetzung noch nicht näher definiert. Es ist von einem langfristigen Umsetzungszeitraum auszugehen.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 – Maßnahmenkatalog. 2021.



### 4.8.3 Stand Neuordnungsbereich (VU bis heute)



Sanierungsziel VU:  
Neue Vernetzungen in den Blöcken für Fuß- und Radverkehr entwickeln

*„Die angestrebte zusätzliche Vernetzung durch den Rathausblock dient dem Fuß- und Radverkehr und der stadtvträglichen Erschließung der angestrebten Nutzungen. Private Flächen sollen dafür möglichst nicht in Anspruch genommen werden.“*

Im städtebaulichen Konzept werden mehrere grundstücksübergreifende Fußwegeverbindungen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen aufgezeigt (unter anderem zwischen dem westlichen Rathaushof sowie der Obentrautstraße 31 mit dem Dragonerareal). Darüber hinaus soll eine Nord-Süd-Verbindung (Fußweg) die Obentrautstraße und den öffentlichen Spielplatz nördlich des Rathauses verbinden.



Sanierungsziel VU:  
Blockinnenbereich vom ruhenden Verkehr entlasten

*„Der Blockinnenbereich ist durch Vermeidung von Stellplätzen bei Neubau und Neuordnung bzw. - wo möglich - durch Reduktion im Bestand von den negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs zu entlasten. Wo dies wegen erhaltenswerter Gewerbenutzung nicht möglich ist, müssen die Flächenansprüche auf ein Mindestmaß reduziert werden, z.B. durch Trennung der Nutzungsbereiche oder abschirmende Maßnahmen. Die Gestaltung soll außerhalb von Geschäftszeiten einen Aufenthalt ermöglichen. Auf dem Dragonerareal wird ein "autoarmes Quartier" angestrebt.“*

In der Begründung zur Rechtsverordnung wurde hierzu festgehalten, dass die sensiblen Bereiche des Wohnens auf dem Dragonerareal abgeschirmt vom Verkehr und ein autoarmes Quartierskonzept entwickelt werden sollen. In dem 2022 fertig gestellten Mobilitätskonzept für das Plangebiet des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurden mit der Vorgabe der Entwicklung eines autoarmen Quartiers zahlreiche Vorschläge gemacht, die auf möglichst geringfügiges Befahren der Straßen hinter den Eingangsbereichen erwirken sollen. So sind Mobilitäts- und Lieferstationen an den Eingängen geplant, so dass sich an- und abfahrender Verkehr konzentrieren soll. Kleinere Waren können z.B. auf Lastenräder verladen werden.

#### 4.8.4 Fortschreibung für den Neuordnungsbereich

Das 2022 fertig gestellte Mobilitätskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich des Wohnens der Anteil des motorisierten Individualverkehrs gegenüber anderen innerstädtischen, vergleichbaren Lagen um mindestens 50 % und der Motorisierungsgrad (Kfz / Haushalt) um mindestens 60 % reduziert werden kann. Der Planungsansatz für ein autofreies bzw. in Teilen autoarmes Wohnquartier ist somit umsetzbar.

Die Maßnahmenvorschläge beziehen sich auf:

- a. Übergreifende Themen
- b. Fußverkehr
- c. Radverkehr
- d. Motorisierter Individualverkehr
- e. Wirtschaftsverkehr
- f. Verleihsystemen
- g. Mobilitätsmanagement

Konzeptgebend für Einzelmaßnahmen ist das im Vorfeld beschriebene Leitbild. Dieses wurde am 10.05.2022 vom Zukunftsrat (ZR) im Modellprojekt Rathausblock beschlossen:

#### **Mobil im Rathausblock: gemeinschaftlich, innovativ, vielfältig**

Unter dem Oberpunkt **Emissionsarme Mobilität** werden die Teilziele

- Rad- und Fußverkehr stärken
- Kurze Wege schaffen
- Zugang zum ÖPNV optimieren
- Alternative Mobilitätsoptionen anbieten
- Liefer- und Dienstleistungsverkehr
- Pkw-Stellplätze reduzieren und bündeln
- Elektromobilität ermöglichen
- Verkehrs- und Energiewende zusammendenken

noch mit weiteren Detailzielen beschrieben.

Der zweite Oberpunkt **Qualitätsvoller öffentlicher Raum** definiert die Teilziele

- Belebende und belebte Räume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen
- Verkehr quartiersverträglich gestalten
- Sichere und barrierefreie Mobilität gewährleisten
- Vernetzung mit der Umgebung herstellen

Finalisiert wird das Leitbild mit dem dritten Oberpunkt **Stärkung der Identität** und den Teilzielen

- Selbstverwaltung, Mitwirkung und Mitentscheidung gewährleisten
- Innovationen bei Organisations- und Kooperationsformen zulassen
- Lokales Gewerbe erhalten und gestalten
- Zur Identifizierung mit dem Quartier einladen und Aneignung des Raums ermöglichen

Das erarbeitete Mobilitätskonzept für den Neuordnungsbereich wurde von der AG Mobilität und Verkehr begleitet. Dazu fanden mehrere AG-Sitzungen und Beteiligungsformate statt (Rundgänge, Online-Werkstatt, mein.berlin.de).

Die Analyse und die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Mobilitätskonzept in fünf Verkehrsarten und übergreifende Maßnahmen gegliedert.

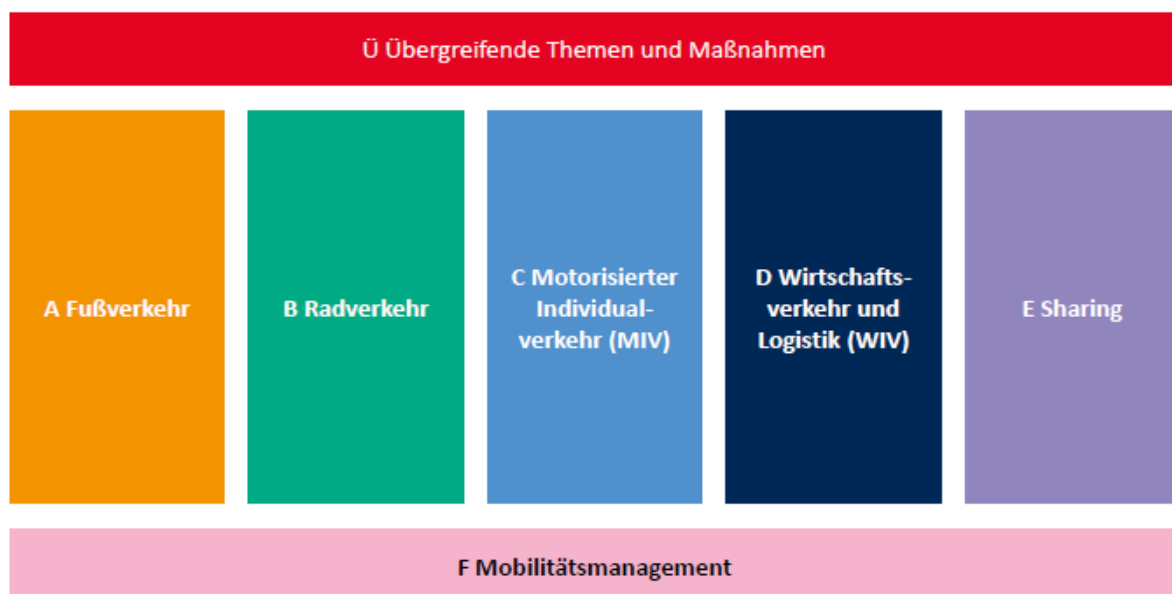


Abbildung 20: Überblick über behandelte Themenfelder Mobilitätskonzept

Quelle: inno2grid, Interlink, spitzenkraft.berlin. Mobilitätskonzept Dragonerareal. S. 22. 2022.

Nicht alle 46 vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen in der Form umgesetzt werden. In der Summe tragen diese Maßnahmen, auch nach Betrachtung von Vergleichsquartieren, dazu bei, dass im Bereich Wohnen von einer Reduzierung des Modal-Split-Anteils des MIV von mindestens 50 % und des Motorisierungsgrads von mindestens 60 % ausgegangen werden kann.

Als Entwicklungsziel im Themenfeld „Verkehr und stadträumliche Vernetzung“ wird nicht der Anspruch formuliert, jedes Detailkonzept in der Umsetzung zu übernehmen, da sich in der weiteren Projektdurchführung aus verschiedenen Gründen Anpassungen ergeben werden. Wichtig ist vielmehr, dass der Tenor der hier aufgezeigten vielfältigen Maßnahmen Handlungsgrundlage für die Gebietsentwicklung ist.

Die Sicherung einer Nord-Süd-Durchwegung im Bereich Gewerbe und Wohnen Süd wird in der Verwaltungsvereinbarung unter Berücksichtigung der besonderen Sicherheitsaspekte u.a. des Wirtschaftsverkehrs auf dem Gewerbehof geregelt.

Alle Maßnahmen werden im Mobilitätskonzept ab Seite 27ff aufgeführt.

## 5. Steuerungs- und Beteiligungsverfahren

Im Ergebnis der VU wurde bilanziert, dass für die Aufgaben im Rahmen des Gebietsentwicklungsprozesses sowie für die Kommunikation und Beteiligung vor Ort eine intensive Steuerung erforderlich ist. Dazu zählt zum einem eine **begleitende und breitangelegte Partizipation zum Gesamtentwicklungsprozess** mit Bewohner\*innen, Eigentümer\*innen, Gewerbetreibenden, Initiativen und sonstigen lokalen Akteur\*innen zu ermöglichen.<sup>42</sup> Zum anderen bedürfen die verschiedenen Belange und im Prozess identifizierten Zielkonflikte, insbesondere bei den beabsichtigten Nutzungsveränderungen und umfassenden Eingriffen, einer **intensiven und koordinierten Steuerung, Abwägung, Kommunikation und Kooperation**.<sup>43</sup> Um übergeordnet eine intensive Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten zu erreichen, empfehlen die VU im Sinne der Transparenz, für Identifikation, Teilhabe, Mitwirkung und Akzeptanz, für die Dauer der Gesamtmaßnahme ein kooperatives Gebietsgremium mit formellem Rahmen (Geschäftsordnung) zu etablieren.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Standortstärkung (Unterstützung Dritter bei Maßnahmen zur Aktivierung und Profilierung) sowie Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung empfohlen. Für den Gesamtentwicklungsprozess wird zur Unterstützung der Einsatz eines Gebietsbeauftragten empfohlen.

An der Erstellung der zahlreichen Gutachten und Konzepte, die seit Abschluss der VU erarbeitet wurden, wurden die Kooperation sowie auch die Öffentlichkeit umfassend beteiligt. Die Ergebnisse sind wiederum in die vorliegende Fortschreibung eingeflossen. Die Beteiligung für diese Fortschreibung knüpft an den etablierten Strukturen wie Forum Rathausblock und den Zukunftsrat an.

### 5.1 Die Kooperation (KOOP)

Nach dem jahrelangen gemeinsamen Engagement für die Rekommunalisierung des Dragonerareals setzen alle Beteiligten auf eine intensive Zusammenarbeit. Im Rahmen des Modellprojektes Rathausblock werden neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erprobt. Insgesamt acht Partner\*innen arbeiten hier übergeordnet im Rahmen einer **Kooperation (KOOP)** zusammen. In diesem laufenden **Kooperations- und Beteiligungsprozess** wird stetig gemeinsam die Zukunft des

---

<sup>42</sup> Planergemeinschaft Kohlbrenner eG. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Schlussbericht. Juni 2016. S.97.

<sup>43</sup> Planergemeinschaft Kohlbrenner eG. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Schlussbericht. Juni 2016. S.97.

Rathausblocks und des Dragonerareals ausgehandelt. Die Kooperationsvereinbarung wurde 2019 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 der städtebaulichen Neuordnung Rathausblock zu schaffen.<sup>44</sup> 2022 wurde der Zukunftsrat um die Mitglieder Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) sowie Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) erweitert. Anlass hierfür war die Stärkung von wirtschaftlichen und finanzpolitischen Belangen im Rahmen der nunmehr konkreter werdenden Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

Im Berliner Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2016-2021 heißt es zur attraktiven Weiterentwicklungen von besonderen Orten Berlins:

*„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>45</sup>*

Über 2021 hinaus wurde das Modellprojekt Rathausblock erneut im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2021-2026 in der Zielsetzung „Stadtentwicklung, Bauen, Mieten“ aufgenommen und abgesichert. Dazu heißt es:

*„Der Rathausblock/Dragoner Areal wird als Modellprojekt für ein soziales wie ökologisches Wohn- und Gewerbequartier weiter vorangebracht und die Kooperationsformate werden fortgesetzt. Das im Haushalt 2021 bereits abgesicherte Modellprojekt „Dauerhafte Bindungen“ werden wir umsetzen und prüfen, inwieweit eine modellhafte, möglichst langfristige Bindung von Sozialwohnungen mittels Erbbaurechte über den regulären*

---

<sup>44</sup> Zukunftsrat Rathausblock. Geschäftsordnung des Zukunftsrates beschlossen in der Sitzung am 21. Oktober 2019. S.1.

<sup>45</sup> Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin. DIE LINKE. Landesverband Berlin. Bündnis 90/ Die GRÜNEN Landesverband Berlin. Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016-2021 Berlin. Seite 37

*Förderzeitraum hinaus in Abgrenzung zum kommunalen Volleigentum mit dem Ziel einer langfristig gemischten Quartiersentwicklung möglich ist.“<sup>46</sup>*

Auch im Koalitionsvertrag von 2023 zwischen CDU und SPD ist das Modellprojekt erwähnt:

*Die Koalition entwickelt die Politik der kooperativen Stadtentwicklung weiter und setzt Projekte wie das Haus der Statistik und den Rathausblock fort.<sup>47</sup>*

Für die Umsetzung des Modellprojekts bedarf es einer intensiven Begleitung der einzelnen Verfahrensschritte durch die sogenannte **Gebietsbeauftragte**, die den Gesamtprozess koordiniert und die einzelnen Teilprojekte begleitet. Seit 2017 ist damit die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beauftragt. Für den **Zukunftsrat (ZR)** wurde zudem eine **Geschäftsstelle** installiert, die die Sitzungen des Zukunftsrats und der Vorbereitungsgruppe organisiert, moderiert und dokumentiert. Seit 2018 ist damit die ZebraLog GmbH beauftragt.

---

<sup>46</sup> Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin. Bündnis 90/ Die GRÜNEN Landesverband Berlin. DIE LINKE. Landesverband Berlin. Zukunftshauptstadt Berlin. Sozial. Ökologisch. Vielfältig. Wirtschaftsstark. Koalitionsvertrag 2021-2026. Seite 11.

<sup>47</sup> Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin. Christlich Demokratische Union Deutschlands, Landesverband Berlin, Das Beste für Berlin. Koalitionsvertrag 2023-2026, S. 53

### 5.2 Strukturen und Gremien der Zusammenarbeit

STRUKTUREN DER ZUSAMMENARBEIT IM MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK

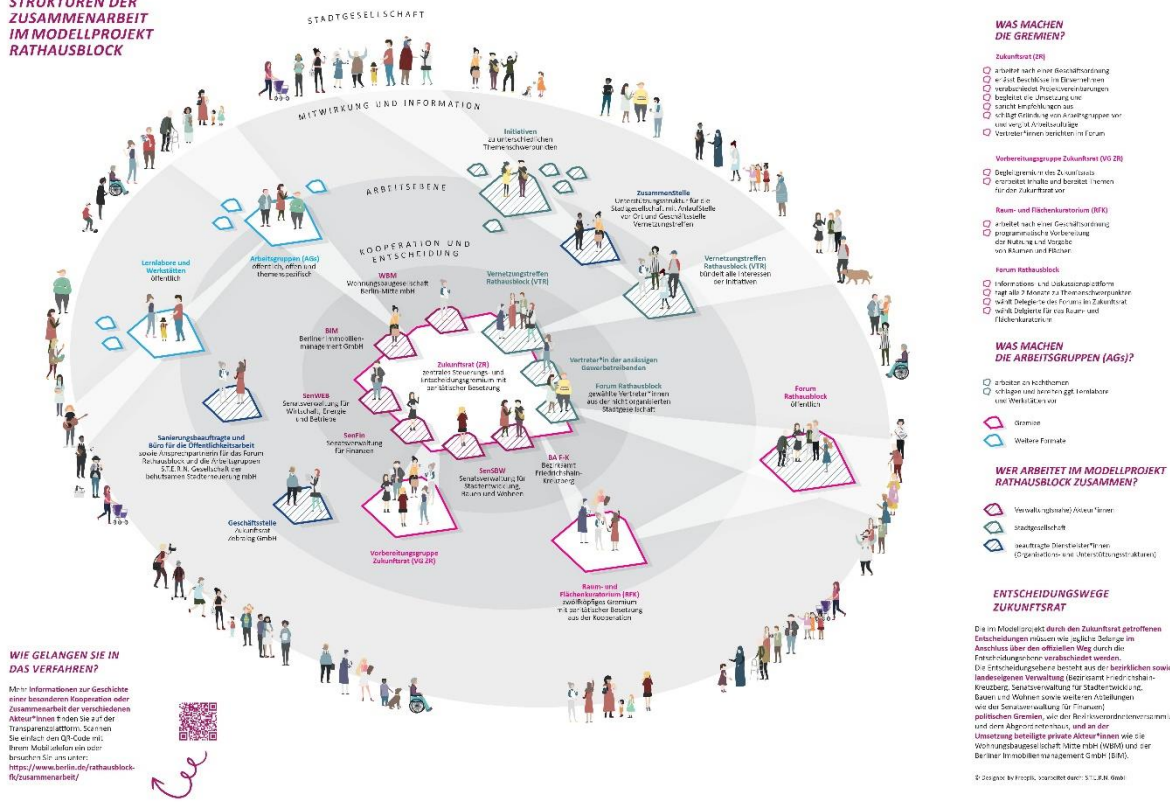


Abbildung 21: Schaubild zu den Strukturen der Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, 2022.

Um die Entwicklung und intensive Steuerung des Modellprojektes voranzutreiben, unterzeichneten Vertreter\*innen der ursprünglich sechs Kooperationsparteien am 17. Juni 2019 eine **Kooperationsvereinbarung**.<sup>48</sup>

Die Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung beinhalten ein gemeinsames Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock, Strukturen und Gremien für die zukünftige Zusammenarbeit, einen verbindlichen Zeitplan für das Gesamtverfahren sowie Vereinbarungen zum weiteren Umgang mit kritischen und komplexen Themen. Diese Vereinbarung stellt einen Arbeitsrahmen für die KOOP dar, der im laufenden Prozess konsensual angepasst und ergänzt werden kann und wurde.

Seit September 2018 tagt der sogenannte **Zukunftsrat (ZR)** (bis Herbst 2019 als **Gründungsrat**) als Steuerungsgremium im Modellprojekt. Der Zukunftsrat ist damit das zentrale Gremium der KOOP. Die weitere Ausgestaltung von Themen wird durch die KOOP in „Projektvereinbarungen (PV) für das Dragonerareal“ (wie PV Kommunikation, 27.01.2020 /

<sup>48</sup> Gründungsrat Rathausblock. Kooperationsvereinbarung für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung beschlossen vom Gründungsrat am 04.06.2019. S.4.



PV RFK, 03.02.2021 / PV Kiezraum, 08.06.2021) festgehalten. Diese beinhalten u.a. Regelungen zu künftigen Nutzungsrechten, Betreiber\*innen-Modellen, Trägerschaften, und Selbstverwaltungsstrukturen. Alle wichtigen Meilensteine und Prozessschritte werden in der KOOP gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Die Sitzungen des Zukunftsrates werden auf der Arbeitsebene der KOOP durch die Vorbereitungsgruppe Zukunftsrat vorbereitet. Die zivilgesellschaftlichen Vertreter\*innen erhalten pro Sitzung eine Aufwandsentschädigung.

Die Arbeit des Zukunftsrates und der Vorbereitungsgruppe wird regelmäßig jährlich im Rahmen eines gemeinsamen Workshops evaluiert. Ziel ist eine konsequente Auseinandersetzung mit der Arbeitsstruktur und den Entscheidungsprozessen im Modellprojekt.

Das **Raum- und Flächenkuratorium (RFK)** versteht sich als ein Gremium für die Konsensfindung zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen. Hierbei sind im Sinne der Kooperationsvereinbarung die Belange von Wohnen, sozialen Projekten, Gewerbe, Waben, Kultur, Bildung und Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und zu behandeln. Ebenso sind die Interessen der Zivilgesellschaft gleichberechtigt und partnerschaftlich einzubeziehen.<sup>49</sup>

Darüber hinaus werden regelmäßig Informations- und Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt, die in der Regel auf dem Areal (z.B. Kiezraum) stattfinden. Allen voran zu nennen ist das bis zu 7x / Jahr stattfindende Format **Forum Rathausblock**, welches insbesondere die Nachbarschaft und nichtorganisierte Zivilgesellschaft ansprechen soll. Das Forum bietet die Möglichkeit, über aktuelle Sachstände und Entwicklungen zu informieren und untereinander sowie mit den Kooperationspartner\*innen und Referent\*innen in den Austausch zu kommen. In der Speaker's Corner besteht darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Anliegen im Plenum vorzutragen und um Mitstreiter\*innen zu werben.

Um es der Zivilgesellschaft zu ermöglichen, in der Kooperation zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft Verantwortung zu übernehmen, wirksam zu werden und Beiträge zur Quartiersentwicklung zu leisten, wurde die **ZusammenStelle** gegründet. Sie ist eine Arbeitsplattform von der Zivilgesellschaft für die Zivilgesellschaft mit einer Geschäftsstelle und niedrigschwelliger Anlaufstelle. Entstanden ist die ZusammenStelle aus dem Vernetzungstreffen Rathausblock. Die Personalfinanzierung erfolgt über eine Zuwendung überwiegend durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg; BIM und WBM beteiligen sich daran.

---

<sup>49</sup> Zukunftsrat Rathausblock. Raum- und Flächenkuratorium im Modellprojekt Rathausblock. Projektvereinbarung. Stand: 03. Februar 2021. S.3.

### 5.3 Mitwirken und Mitmachen

Neben der umfangreichen **Öffentlichkeitsarbeit** und dem **Forum Rathausblock** werden die Bewohner\*innen, Gewerbetreibende auf dem Dragonerareal und die verschiedenen im Fördergebiet aktiven Initiativen über die Kooperation hinaus intensiv in den Prozess einbezogen. So wurden und werden bspw. die vertiefenden Gutachten, Studien und Fachkonzepte im Rahmen von offenen, regelmäßig tagenden und von der Gebietsbeauftragten moderierten **Arbeitsgruppen (AGs)** vorbereitet und begleitet. Die Auswahl der Gutachter\*innen erfolgt zum Teil durch paritätisch besetzte Jurys.<sup>50</sup> Im Modellprojekt waren und sind folgende AGs aktiv tätig:

- AG Kooperationsvereinbarung
- AG Gewerbe und Kultur
- AG Geschichte des Ortes
- AG Wohnen und Soziales
- AG Verkehr und Mobilität
- AG Ökologie und Nachhaltigkeit

Neben den Arbeitsgruppen werden einzelne Fachthemen in **Lernlaboren und Werkstätten** behandelt. Um Themen zu vertiefen und damit Impulse zu setzen, stellt das Bezirksamt ein Budget für Lernlabore zur Verfügung, die durch das Forum initiiert werden können. Ziel dabei ist eine Atmosphäre zu schaffen, in der auch „Nicht-Profis“ mit begrenzten zeitlichen Kapazitäten ermutigt werden, sich einzubringen: eine Atmosphäre, in der Fragen erlaubt sind und Lernen gefördert wird<sup>51</sup>. Während des Gesamtprozesses waren und sind folgende Lernlabore und Werkstätten durchgeführt worden und sind geplant:

- Werkstatt „Partizipation“ (2017)
- Werkstatt „Zusammenarbeit“ (2018)
- Lernlabor „Gewerbe und Kultur“ (2017)
- Werkstatt „Gewerbe, Kultur & Geschichte“ (2017)
- Lernlabor „Perspektive Gemeinwesen“ (2019)
- Werkstatt „Wohnen und Soziales“ (2018)
- Lernlabor „Energie, Wärme, Kühlung“ (2021)
- Lernlabor „Kinder- und Jugendbeteiligung“ (2023)
- Lernlabor „Grünflächen“ (2023)

---

<sup>51</sup> Gründungsrat Rathausblock. Kooperationsvereinbarung für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung beschlossen vom Gründungsrat am 04.06.2019. S.21.

## 5.4 Kiezfonds und Kiezkasse

Durch die Initiierung des **Kiezfonds** seit 2018 besteht die Möglichkeit, privates Engagement im gesamten Fördergebiet Rathausblock wie Nachbarschaftsfeste, Fassadenbegrünungen oder Veranstaltungen zu aktivieren, fördern und anteilig mit bis zu 4.000 € aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ zu finanzieren.

Die **Kiezkasse** (seit August 2020) ist ein Förderinstrument, das kleinteilige Projekte oder Aufwendungen von aktiven zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen im Modellprojekt Rathausblock finanziell unterstützt. Hauptziel der Kiezkasse ist, ehrenamtliches Engagement zu fördern und die Gemeinwesenarbeit zu unterstützen.

Mit einer Summe von jährlich 10.000 €, die das Bezirksamt aus Städtebaufördermitteln zur Verfügung stellt, können Projekte bis zu einer Summe von 2.000 € finanziert werden. Das besondere an der Kiezkasse ist, dass hier kein Eigenanteil der Antragstellenden nachzuweisen ist.

## 5.5 Öffentlichkeitsarbeit und Anlaufstellen

Informationen zum Sanierungsverfahren, Geschäftsordnung, Dokumentationen, Projektvereinbarungen (PV) oder Ergebnisse aus den Sitzungen der einzelnen Gremien (Zukunftsrat, Forum Rathausblock, Raum- und Flächenkuratorium) sowie projekt- und themenbezogene Gutachten und Studien werden auf der **Transparenzplattform**: <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/> des Modellprojektes veröffentlicht.

Für die **Öffentlichkeitsarbeit** werden darüber hinaus viele weitere verschiedene Formate angeboten, die im Folgenden aufgeführt werden:

- Digitaler Newsletter (ca. alle 6 Wochen)
- Kiezgalerie (Ausstellungstafeln auf dem Zaun hinter dem Finanzamt zur Präsentation von Sachständen, Gutachten oder für sonstige Ausstellungsformate)
- Flyer und Plakate, Hausaushänge (nach Bedarf)
- Sprechstunde Gebietsbeauftragte (1x / Woche im Kiezraum)
- Sprechstunde Delegierte des Forums (auf Anfrage)
- ZusammenStelle und AnlaufStelle (1x / Woche im Info-Container)

## 5.6 Beteiligungsschritte für die Fortschreibung des ISEK

Nach § 171b Abs. 3 BauGB sind bei der Vorbereitung und Durchführung entsprechend dem Sanierungsrecht die Betroffenen (§ 137 BauGB) und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) zu beteiligen.

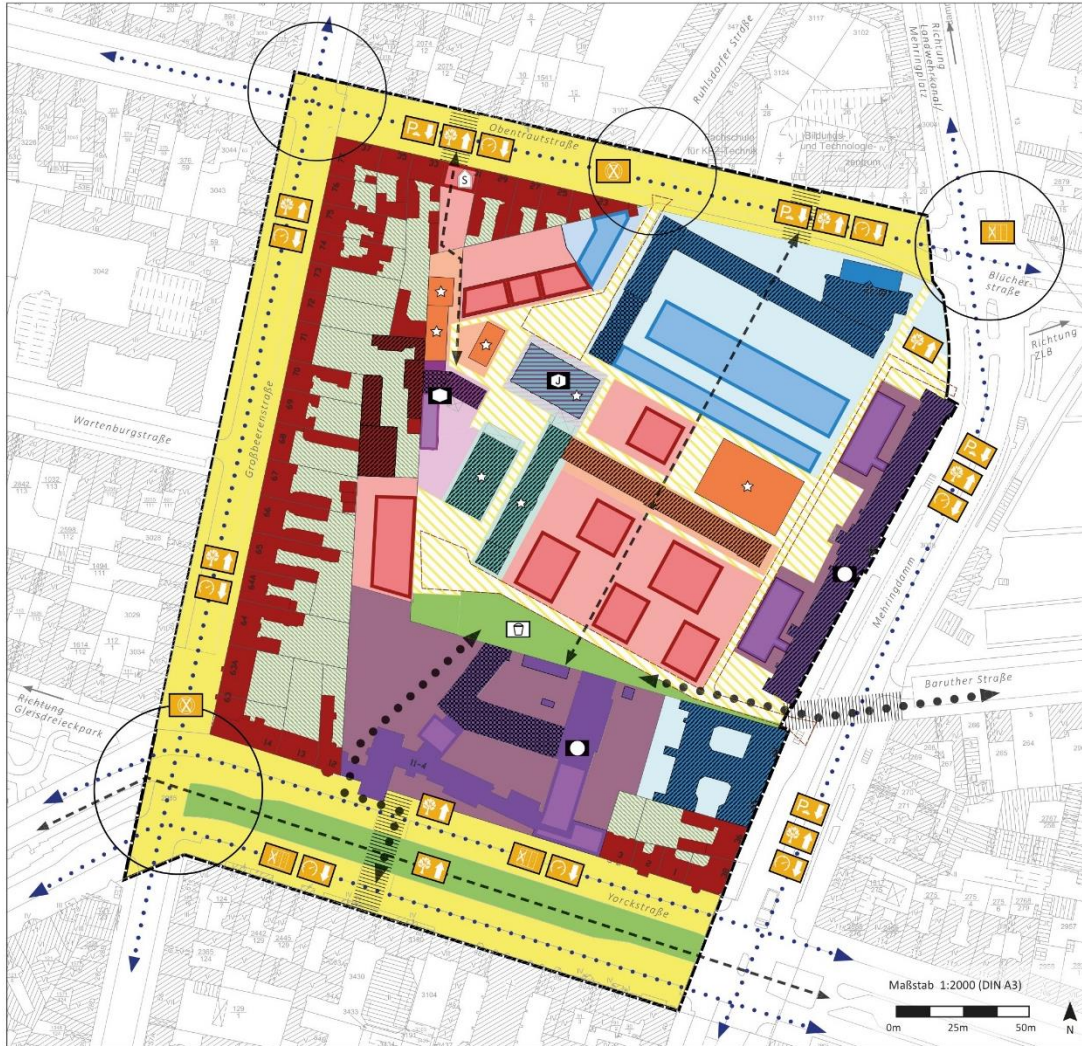
Da im Rahmen der Erstellung der vielen Gutachten und Konzepte bereits umfangreiche Beteiligungsformate durchgeführt wurden, erfolgt die Beteiligung für die Fortschreibung dieses ISEK auch über die bestehenden Strukturen. Schwerpunktsetzung und Zielstellung des Schlussberichtes der vorbereitenden Untersuchungen bzw. integrierten Entwicklungskonzeptes haben sich im Rahmen der Konkretisierung der Ziele und Fortschreibung der Handlungsfelder nicht verändert. Die öffentliche Vorstellung des fortgeschriebenen Entwicklungskonzeptes in den Gremien des Rathausblocks durch das Bezirksamt erfolgte, so dass der BA-Beschluss hierauf aufbaut.

- Beteiligung der Kooperation im März 2023
- FORUM Rathausblock am 21.03.23
- Beteiligung der Fachämter im Mitte März/ Anfang April 2023
- Beschluss im Zukunftsrat am 21.04.23
- Bezirksamtsbeschluss im Mai 2023
- Information der BVV Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsbeschluss

## 6. Städtebaulicher Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan werden die grundstücksbezogenen Ziele dargestellt.

**Städtebaulicher Rahmenplan**  
Fortschreibung ISEK Mai 2023 / Gebiet Rathausblock



<b>Flächen (Bestand/Planung)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünungspotential private Freiflächen</li> <li>Wohnbezogene Freifläche</li> <li>Gewerbebezogene Freifläche</li> <li>Gewerbebezogene Freifläche (nicht störend)</li> <li>Gemeinwohlbezogene Freifläche</li> <li>Soziale Infrastrukturbezogene Freifläche</li> <li>Verwaltungsbezogene Freifläche</li> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>Soziale Infrastrukturbezogene Freifläche / Gewerbebezogene Freifläche (nicht störend)</li> </ul>	<b>Gebäude (Bestand/Planung)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend Wohnen</li> <li>Überwiegend Gewerbe</li> <li>Überwiegend Gewerbe (nicht störend)</li> <li>Gemeinwohl</li> <li>Soziale Infrastruktur</li> <li>Öffentliche Verwaltung</li> <li>Nutzung noch in Klärung</li> <li>Soziale Infrastruktur / Gewerbe (nicht störend)</li> </ul>	<b>Verkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliches Straßenland („äußere Erschließung“)</li> <li>Verkehrsanlagen Dragonerareal</li> <li>öffentlicher Raum</li> <li>Fußwegeverbindungen</li> <li>Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>Stärkung des Radverkehrs</li> <li>Kreuzungsbereiche mit Qualifizierungsbedarf</li> <li>Verbesserung der Querbarkeit</li> </ul>	<b>Planzeichen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kindertagesstätte</li> <li>Jugendfreizeiteinrichtung</li> <li>öffentliche Verwaltungen</li> <li>Spielplatz</li> <li>Sonderwohnform</li> <li>Baudenkmal (im Sanierungsgebiet)</li> <li>Aufstockung geplant</li> </ul>	<b>Maßnahmen Verkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung Aufenthaltsqualität</li> <li>Reduzierung PKW-Stellplätze</li> <li>Reduzierung Fahrspuren</li> <li>Reduzierung Höchstgeschwindigkeit</li> <li>Errichtung Durchfahrtsperre</li> </ul> <b>Weitere Plandarstellungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>21 Hausnummer</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Grenze Fördergebiet</li> </ul>
--	---	--	---	--

<b>Auftraggeberin</b> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV C, Febrbelliner Platz 4, 10707 Berlin	Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin	<b>Auftragnehmerin</b> S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin	<b>Plangrundlage</b> Geoportal Berlin / [ALKIS], bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	<b>Stand</b> 28.04.2023 <b>S.T.E.R.N.</b> behutsame Stadterneuerung
--	---	---	---	--

Abbildung 22: Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, 2023.

## 7. Maßnahmenkatalog

Nachfolgend werden die Maßnahmen zunächst stichpunktartig aufgeführt. Unterschieden wird in Maßnahmen, die

- bereits umgesetzt sind (2016-2022),
- sich bereits in Vorbereitung, Planung oder Umsetzung befinden,
- zukünftig umgesetzt werden sollen.

<b>(U) Umgesetzte Maßnahmen (2016-2022)</b>		
Nr.	Titel	Jahr (Abschluss)
U1	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept (VU)	2016
U2	Studie baukulturelles Erbe (VU Nr. V5, anteilig)	2018
U3	Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock (VU Nr. V7, anteilig)	2018
U4	Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal (VU Nr. V4)	2018
U5	Zeitgeschichtliches Symposium 1850-2017 zum Dragonerareal (VU Nr. V5)	2018
U6	Studie Erweiterung soziale Erhaltungsversordnung Hornstraße	2018
U6	Studie Leistbares Wohnen in Kreuzberg West (VU Nr. B1)	2019
U6	Gewerbehofkonzept Dragonerareal (VU Nr. V7)	2019
U6	Gemeinwohlwaben (VU Nr. S1)	2019
U8	Denkmalpflegeplan (VU Nr. V4)	2020
U9	Sanierung Kiezraum (inkl. Ausstattung)	2021
U10	Städtebauliches Werkstattverfahren für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche (inkl. Überarbeitungsphase) (VU Nr. V4)	2022
U11	Aufbereitung Ergebnisse des städtebaulichen Werkstattverfahrens	2022
U12	Machbarkeitsstudie und Bausubstanzgutachten für eine Kita und JFE (VU Nr. B2+B3)	2022

U13	Energetisches Quartierskonzept (VU Nr. V10)	2022
U14	Mobilitätskonzept für das Dragonerareal und angrenzende Grundstücke / Machbarkeitsstudie Verkehr für den Rathausblock und die umliegenden Straßen (VU Nr. V9+B6-9)	2022

<b>(L) Laufende Maßnahmen</b>		
Nr.	Titel	Jahr
L1	Gebietsbeauftragte (VU Nr. S3)	Seit 2017
L2	Öffentlichkeitsarbeit (VU Nr. S2)	Seit 2017
L3	Kiezfonds (VU Nr. S1)	Seit 2018
L4	Sozialplanverfahren (VU Nr. O2)	Seit 2018
L5	Geschäftsstelle Zukunftsrat (VU Nr. S2)	Seit 2019
L6	ZusammenStelle (VU Nr. S2)	Seit 2019
L7	B-Planverfahren (inkl. Fachgutachten) (VU Nr. V2)	Seit 2019
L8	Aktivierung von Kleinprojekten / Beteiligung (VU Nr. S1)	Seit 2019
L9	Kiezkasse (VU Nr. S1)	Seit 2020
L10	Entschädigungsgutachten zur Gewerbeverlagerung (VU Nr. O2)	Seit 2020
L11	Umzug von Bewohner*innen und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung (VU Nr. O2)	Seit 2020
L12	Rückbau nicht erhaltenswerter baulicher und sonstiger Anlagen (VU Nr. O3)	Seit 2022
L13	Gestaltungsleitfaden	2020-2023
L14	Potentialstudie unbelegter Gebäude und Freiräume für das Dragonerareal	2023
L15	Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept	2023
L16	Modernisierung und Instandsetzung Bestandsgebäude	Ab 2023
L17	Verkehrsanlagen Dragonerareal	Ab 2023

<b>(Z) Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung</b>	
Nr.	Titel
Z1	Verkehrstechnische Untersuchung für den Umbau der Straßen rund um den Rathausblock (VU Nr. B6-7)
Z2	Altlastensanierung (inkl. Voruntersuchung) (VU Nr. O4)
Z3	Qualifizierungsverfahren Freiraum
Z4	Qualifizierungsverfahren Hochhaus
Z5	Qualifizierungsverfahren Gewerbehof
Z6	Qualifizierungsverfahren Anbauten Finanzamt
Z7	Planungsleistungen für Konzeptverfahren Geflüchtetenwohnen
Z8	Neubau Gewerbehof)
Z9	Neubau Wohngebäude (soziale Wohnraumförderung)
Z10	Neubau/Erneuerung Kita, Stall für kranke Pferde
Z11	Neubau/Erneuerung JFE im Rathausblock, Alte Reithalle
Z12	Modernisierung und Instandsetzung Rathaus Yorckstraße
Z13	Erweiterungsbauten Rathaus Yorckstraße
Z14	Anbauten Finanzamt
Z15	Gestaltung Grünanlagen Dragonerareal und Rathaushof West
Z16	Neubau öffentliche Spielfläche „Grüne Fuge Süd“
Z17	Neubau öffentliche Spielfläche „Grüne Fuge West“
Z18	Herstellung der öffentlichen Wege auf dem Dragonerareal + Obentrautstraße 31
Z19	Herstellung der öffentlichen Straßen auf dem Dragonerareal
Z20	Umgestaltung Großbeerenstraße
Z21	Umgestaltung Obentrautstraße
Z22	Umgestaltung Yorckstraße,
Z23	Umgestaltung Mehringdamm



**Maßnahmenkatalog / Umgesetzte Maßnahmen (2016-2022)**  
Fortschreibung ISEK Mai 2023 / Gebiet Rathausblock



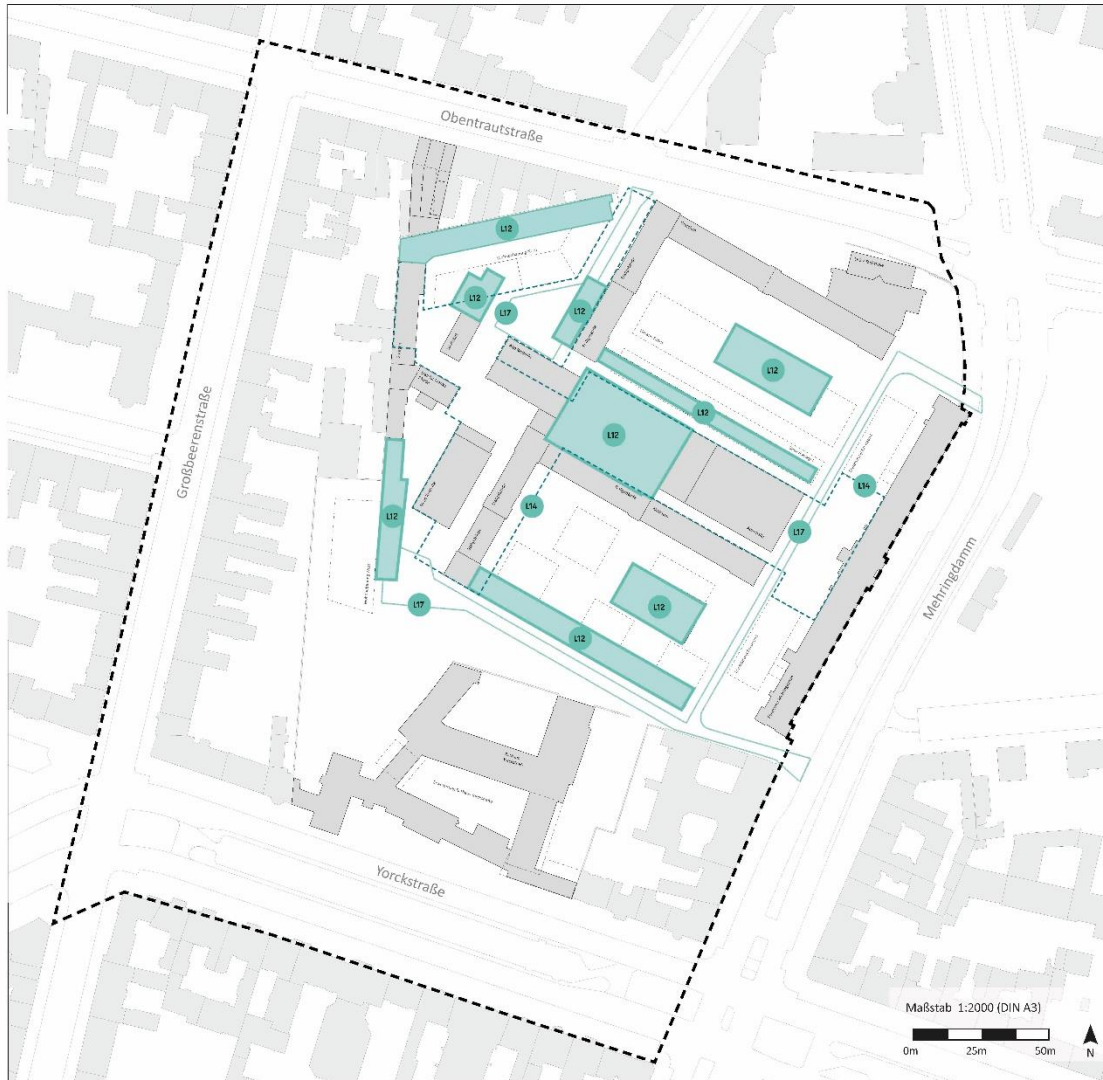
(U) Umgesetzte Maßnahmen (2016-2022)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>U1 Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept (VU), 2016</li> <li>U2 Studie baukulturelles Erbe (VU Nr. V5, anteilig), 2018</li> <li>U3 Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock (VU Nr. V7, anteilig), 2018</li> <li>U4 Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal (VU Nr. V4), 2018</li> <li>U5 Zeitgeschichtliches Symposium 1850-2017 zum Dragonerareal (VU Nr. V5), 2018</li> <li>U6 Studie Erweiterung soziale Erhaltungsverordnung Hornstraße, 2018</li> <li>U7 Studie Leistbares Wohnen in Kreuzberg West (VU Nr. B1), 2019</li> <li>U8 Gewerbehofkonzept Dragonerareal (VU Nr. V7), 2019</li> <li>U9 Gemeinwohlwaben (VU Nr. S1), 2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U10 Denkmalpflegeplan (VU Nr. V4), 2020</li> <li>U11 Sanierung Kiezraum (inkl. Ausstattung), 2021</li> <li>U12 Städtebauliches Werkstattverfahren für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche (inkl. Überarbeitungsphase) (VU Nr. V4), 2022</li> <li>U13 Aufbereitung Ergebnisse des städtebaulichen Werkstattverfahrens, 2022</li> <li>U14 Machbarkeitsstudie und Bausubstanzgutachten für eine Kita und JFE (VU Nr. B2+B3), 2022</li> <li>U15 Energetisches Quartierskonzept (VU Nr. V10), 2022</li> <li>U16 Mobilitätskonzept für das Dragonerareal und angrenzende Grundstücke / Machbarkeitsstudie Verkehr für den Rathausblock und die umliegenden Straßen (VU Nr. V9+B6-9), 2022</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">●</span> im Plan verortet</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> im Plan <u>nicht</u> verortet</li> <li><span style="border-top: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Grenze Fördergebiet</li> <li><span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bestandsgebäude</li> <li><span style="border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Neubau</li> </ul>

<b>Auftraggeberin</b> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV C Friedrichshagen Platz 4, 10707 Berlin	<b>Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg,</b> Fachbereich Stadtplanung, Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin	<b>Auftragnehmerin</b> S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin	<b>Plangrundlage</b> Geoportal Berlin / [ALKIS], bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	<b>Stand</b> 28.04.2023
---	---	--	---	----------------------------



Abbildung 23: Karte umgesetzte Maßnahmen (U)  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2023.

**Maßnahmenkatalog / Laufende Maßnahmen**  
Fortschreibung ISEK Mai 2023 / Gebiet Rathausblock



(L) Laufende Maßnahmen		
L1 Gebietsbeauftragte (VU Nr. S3), seit 2017	L10 Entschädigungsgutachten zur Gewerbeverlagerung (VU Nr. O2), seit 2020	● im Plan verortet
L2 Öffentlichkeitsarbeit (VU Nr. S2), seit 2017	L11 Umzug von Bewohner*innen und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung (VU Nr. O2), seit 2020	○ im Plan nicht verortet
L3 Kiezfonds (VU Nr. S1), seit 2018	L12 Rückbau nicht erhaltenswerter baulicher und sonstiger Anlagen (VU Nr. O3), seit 2022	- - - Grenze Fördergebiet
L4 Sozialplanverfahren (VU Nr. O2), seit 2018	L13 Gestaltungsleitfaden, 2020-2023	■ Bestandsgebäude
L5 Geschäftsstelle Zukunftsrat (VU Nr. S2), seit 2019	L14 Potentialstudie unbelegter Gebäude und Freiräume für das Dragonerareal, 2023	□ Neubau
L6 ZusammenStelle (VU Nr. S2), seit 2019	L15 Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, 2023	
L7 B-Planverfahren (inkl. Fachgutachten) (VU Nr. V2), seit 2019	L16 Modernisierung und Instandsetzung Bestandsgebäude, ab 2023	
L8 Aktivierung von Kleinprojekten / Beteiligung (VU Nr. S1), seit 2019	L17 BPU Verkehrsanlagen Dragonerareal, ab 2023	
L9 Kiezkasse (VU Nr. S1), seit 2020		

<b>Auftraggeberin</b> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV C Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin	<b>Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg,</b> Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin	<b>Auftragnehmerin</b> S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin	<b>Plangrundlage</b> Geoportal Berlin / (ALKIS), bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	<b>Stand</b> 11.05.2023	<b>S.T.E.R.N.</b> Sozialräumliche Stadterneuerung
---	--	---	---	----------------------------	--

Abbildung 24: Karte laufende Maßnahmen, ab 2023 (L)  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2023.

Maßnahmenkatalog / Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung  
Fortschreibung ISEK Mai 2023 / Gebiet Rathausblock



(Z) Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Z1 Verkehrsrechtliche Untersuchung für den Umbau der Straßen rund um den Rathausblock (VU Nr. B6-7)</li> <li>Z2 Altlastensanierung (inkl. Voruntersuchung) (VU Nr. O4)</li> <li>Z3 Qualifizierungsverfahren Freiraum</li> <li>Z4 Qualifizierungsverfahren Hochhaus</li> <li>Z5 Qualifizierungsverfahren Gewerbehof</li> <li>Z6 Qualifizierungsverfahren Anbauen Finanzamt</li> <li>Z7 Planungsleistungen für Konzeptverfahren Geflüchtetenwohnen</li> <li>Z8 Neubau Gewerbehof</li> <li>Z9 Neubau Wohngebäude (Soziale Wohnraumförderung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Z10 Neubau/Erneuerung Kita, Stall für kranke Pferde</li> <li>Z11 Neubau/Erneuerung JFE im Rathausblock, Alte Reithalle</li> <li>Z12 Modernisierung und Instandsetzung Rathaus Yorckstraße</li> <li>Z13 Erweiterungsbauten Rathaus Yorckstraße</li> <li>Z14 Anbauen Finanzamt</li> <li>Z15 Gestaltung Grünanlagen Dragonerareal und Rathausof West</li> <li>Z16 Neubau öffentliche Spielfläche „Grüne Fuge Süd“</li> <li>Z17 Neubau öffentliche Spielfläche „Grüne Fuge West“</li> <li>Z18 Herstellung der öffentlichen Wege auf dem Dragonerareal + Obentrautstraße 31</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Z19 Herstellung der öffentlichen Straßen auf dem Dragonerareal</li> <li>Z20 Umgestaltung Großbeerenstraße</li> <li>Z21 Umgestaltung Obentrautstraße</li> <li>Z22 Umgestaltung Yorckstraße</li> <li>Z23 Umgestaltung Mehringdamm</li> </ul> <p> <span style="color: blue;">●</span> im Plan verortet  <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> im Plan <u>nicht</u> verortet  <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Grenze Fördergebiet  <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bestandsgebäude  <span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Neubau                 </p>

<b>Auftraggeberin</b> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV C Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin	Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin	<b>Auftragnehmerin</b> S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin	<b>Plangrundlage</b> Geoportal Berlin / [ALKIS], bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	<b>Stand</b> 28.04.2023 <b>S.T.E.R.N.</b> Behutsame Stadterneuerung
--	---	---	---	--

Abbildung 25: Karte Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung (Z)  
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH. 2023.

## 8. Abgrenzung der Gebietskulisse

Die Abgrenzung der Gebietskulisse erfolgt nach § 171b BauGB Abs. 1. Diese ist so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes erfolgt entsprechend der Rechtsverordnung Sanierungsgebiet Rathausblock. Die Ziele für die Gesamtmaßnahme betreffen auch die Grundstücke der privaten Eigentümer, weshalb es geboten ist, diese in die Gebietskulisse einzubeziehen.

Im Rahmenplan, der grafisch Ergebnisse der VU darstellt und mit beschlossen wurde (Stand: November 2017), waren für die privaten Grundstücke Maßnahmen zur kleinteiligen Erneuerung, energetischen Sanierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch grundstücksübergreifend) vorgesehen. Mit dem Stadtumbaugebiet lassen sich Ziele zum Städtebau und Stadtbild auf den privaten Grundstücken nur bedingt über andere Instrumente wie Baurecht umsetzen (Verhinderung einer weiteren Verdichtung und evtl. Auflösung der bestehenden Parzellenstruktur als Zeugnis der historischen Entwicklung, Sicherung der Nutzungsaufteilung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung in gewerbliche EG-Nutzungen und Hofbereiche, etc.). Eine Einbeziehung der Grundstücke auch in die neue Kulisse ist in städtebaulich baukultureller Hinsicht sinnvoll.

Soziale Sanierungsziele wie der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung und nicht leistbaren Mietbelastungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sowie Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind nach wie vor auch für die Bestandsgrundstücke relevant. Das Dragonerareal und angrenzende Grundstücke, auf denen bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, befinden sich in Landes- (Dragonerareal) bzw. Bezirkseigentum (Rathausgrundstück). Die weiteren Bestandsgrundstücke am Blockrand sind Teil des Erhaltungsgebietes Hornstraße (nach §172 Abs. 1 Nr. 2) Großbeerenstraße und Obentrautstraße sowie Mehringdamm Ecke Yorckstraße. Mit dem sozialen Erhaltungsgebiet hat das Bezirksamt bereits ein rechtliches Instrument, um eine sozialverträgliche Entwicklung zu verfolgen und Verlust preiswerten Wohnraums, Verstärkung von Segregationsprozessen und einer Veränderung Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken und Genehmigungsvorbehalte auszusprechen.

Die ökologischen Sanierungsziele wurden im energetischen Quartierskonzept aufgegriffen. Die Umsetzung der Ziele ist nicht zwangsläufig an das Sanierungsrecht gebunden. Allerdings ergibt es Sinn, die Bestandsgrundstücke im Stadtumbaugebiet zu belassen, da das energetische Quartierskonzept auch Maßnahmen für diese Bereiche vorsieht (z.B. Erweiterung der Wärmeversorgung durch die Abwasserdruckleitung Mehringdamm). Ökologisch wirksame Maßnahmen sind im Zuge der Gebietsentwicklung auch in Verbindung oder angrenzend an die Bestandsgrundstücke möglich und zu begrüßen (z.B. Maßnahmen

zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Entsiegelung Höfe, Öffnung der Höfe zum Dragonerareal, Durchwegungen, etc.).

Verkehrliche Maßnahmen sind für alle umliegenden Verkehrswege außer dem Mehringdamm vorgesehen. Es ist daher städtebaulich nicht sinnvoll, die zwischen Straßenraum und Dragonerareal liegenden Grundstücke aus dem Stadtumbaugebiet herauszutrennen.

Wenn § 171d (Sicherung der Durchführung von Stadtumbau-Maßnahmen) nicht zur Anwendung kommt, können die Eigentümer\*innen keine Ansprüche geltend machen.

**Die Abgrenzung des Fördergebiets ist im Rahmenplan oder den Maßnahmenkarten (s.o.) dargestellt.**

## 9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

		Friedrichshain-Kreuzberg			Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)		
		Rathausblock			Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO		
		2021			Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen		
		Angaben in T€			Spalte 6	im Sanierungszeitraum zu finanzierende Restkosten		
					Spalten 7 - 9	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 6		
KGR		Kosten- schätzung der RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2021	Restkosten	Finanzplanung		
						2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>1</b>	<b>Vorbereitung, Abschluss</b>	<b>764</b>	<b>4.314</b>	<b>2.343</b>	<b>1.971</b>	<b>80</b>	<b>140</b>	<b>200</b>
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	64	64	64				
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	700	4.250	2.279	1.971	80	140	200
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>5.000</b>	<b>4.110</b>	<b>259</b>	<b>3.851</b>			
21	Grunderwerb, Bodenordnung	1.000	50	1	49			
22	Umgang von Bewohnern und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung	500	500	254	246			
23	Freilegung von Grundstücken	3.500	3.550		3.550			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		10	4	6			
<b>3</b>	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>	<b>31.000</b>	<b>89.491</b>	<b>23</b>	<b>89.468</b>		<b>410</b>	<b>5.520</b>
31	Modlnst Wohn- und Gewerbegebäuden		22.000	23	21.977			
32	Neubau Wohngebäude (Neubauförderung)	14.400	52.200		52.200			
33	Errichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:	16.600	15.291		15.291		410	5.520
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	11.000	7.380		7.380		320	3.690
332	Grünanlagen und Spielplätze	1.300	841		841			
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	4.300	7.070		7.070		90	1.830
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben							
35	Sonstige Maßnahmen							
<b>4</b>	<b>Aktivierung, Beteiligung Dritter</b>	<b>200</b>	<b>2.717</b>	<b>2.145</b>	<b>572</b>	<b>181</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
41	Gebiets- u. Verfügungsfonds		78	39	39	10	10	10
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung	200	2.639	2.106	533	171	120	120
<b>5</b>	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	<b>1.600</b>	<b>2.496</b>	<b>1.754</b>	<b>742</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>190</b>
51	Vergütung Sanierungsträger							
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	1.600	2.496	1.754	742	190	190	190
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement							
	<b>SUMME</b>	<b>38.564</b>	<b>103.128</b>	<b>6.524</b>	<b>96.604</b>	<b>451</b>	<b>870</b>	<b>6.040</b>

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins</b>													
Bezirk:		<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>											
Gesamtmaßnahme:		<b>Rathausblock S0252</b>											
Berichtsjahr:		<b>2021</b>											
Angaben in T€													
Kapitel/	Titel	Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a	Gesamt-	finanziert	noch zu	Programmplanung			Priorität
										b	kosten	bis 2021	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1240	89374	X		3312	Neubau Kita	c	3.690		3.690		160	190	2
1240	89374	X		3312	Neubau Jugendfreizeitstätte	c	3.690		3.690		160	3.500	2
<b>Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie</b>							<b>7.380</b>		<b>7.380</b>		<b>320</b>	<b>3.690</b>	
1240	89374	X		332	Gestaltung Grünanlage	c	500		500				2
1240	89374	X		332	Neubau öffentliche Spielfläche "Grüne Fuge Süd"	c	259		259				2
1240	89374	X		332	Neubau öffentliche Spielfläche "Grüne Fuge West"	c	82		82				3
<b>Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze</b>							<b>841</b>		<b>841</b>				
1240	89374		X	333	Herstellung der öffentlichen Wege auf dem Dragonerareal	c	1.700		1.700		90	1.610	1
1240	89374		X	333	Umbau Großbeerenstraße	c	1.795		1.795			220	2
1240	89374		X	333	Umbau Obentrautstraße	c	1.575		1.575				3
1240	89374	X		333	Wegeverbindung Yorckstraße: Umgestaltung, Knoten Großbeeren	c	1.450		1.450				2
1240	89374	X		333	Umgestaltung Mittelstreifen Yorckstraße als Grünanlage	c	550		550				3
<b>Summe Kostengruppe 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum</b>							<b>7.070</b>		<b>7.070</b>		<b>90</b>	<b>1.830</b>	
<b>ausfinanziert</b>						<b>a</b>							
<b>in I-Planung eingestellt</b>						<b>b</b>							
<b>geplante Investition</b>						<b>c</b>	15.291		15.291		410	5.520	
<b>Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)</b>							<b>7.380</b>		<b>7.380</b>		<b>320</b>	<b>3.690</b>	
<b>Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)</b>							<b>7.911</b>		<b>7.911</b>		<b>90</b>	<b>1.830</b>	
<b>Gesamtsumme</b>							<b>15.291</b>		<b>15.291</b>		<b>410</b>	<b>5.520</b>	

## 10. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Modell des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren. ....	8
Abbildung 2: Vorzugsvariante Rathaus Yorckstraße, Perspektive Dachausbau .....	9
Abbildung 3: Betrachtungsräume: Sanierungsgebiet und Neuordnungsbereich .....	13
Abbildung 4: Schrägluftbild aus Richtung Norden auf das Sanierungsgebiet.....	14
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Rathausblock von 2017-2023 .	15
Abbildung 6: Piktogramm Rathausblock Quelle: .....	18
Abbildung 7: Piktogramm Neuordnungsbereich Quelle: .....	18
Abbildung 8: Nutzungskonzept städtebaulicher Entwurf .....	25
Abbildung 10: 3 Betrachtungsräume. ....	26
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Bestand (schwarz) und Rückbau (gelb).....	33
Abbildung 11: Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen .....	41
Abbildung 13: BFF-Zielwerte der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität und Klimaschutz	53
Abbildung 14: Straßenraumgestaltung Yorckstraße .....	55
Abbildung 14: Freiraumkonzept des städtebaulichen Entwurfs.....	56
Abbildung 16: Untersuchung Dachbegrünung denkmalgeschützte Gebäude.....	58
Abbildung 16: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf (Axonometrie) - nördlich des Wohnhochhauses liegt der Gewerberiegel, dahinter die Urbane Fabrik .....	63
Abbildung 18: Darstellung der Energieversorgungsanteile des Vorzugsszenarios.....	66
Abbildung 19: Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen der untersuchten Szenarien von 2025 bis 2045 für Phase I. ....	67
Abbildung 20: Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen der untersuchten Szenarien von 2025 bis 2045 für Phase II .....	70
Abbildung 20: Überblick über behandelte Themenfelder Mobilitätskonzept .....	83
Abbildung 22: Schaubild zu den Strukturen der Zusammenarbeit im Modellprojekt Rathausblock .....	88
Abbildung 23: Städtebaulicher Rahmenplan .....	93
Abbildung 24: Karte umgesetzte Maßnahmen (U) .....	97
Abbildung 25: Karte laufende Maßnahmen (L).....	98
Abbildung 26: Karte Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung (Z) .....	99



## 11. Quellenverzeichnis

AG Kunst und Kultur (AG Gewerbe). Gemeinwohlwaben. Konzept für eine kooperative Entwicklung im Kontext von Kultur und Kunst im Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg. 2019.

ASUM GmbH. Leistbares Wohnen Kreuzberg West (Bezirksregionen Südliche Friedrichstadt und Tempelhofer Vorstadt), Asum, 2019, Herausgeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Berliner Wasserbetriebe. <https://www.bwb.de/de/regenwasser.php>

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo). 2016.

Bietergemeinschaft BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung, SDARC – Seipelt Dluzeniewski Architekten. Sanierungsgebiet Rathausblock – Studie zum baukulturellen Erbe. 2018.

Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit elfkonzept kommunikationskonzepte, Buch & Schudrowitz, SchulzDrieschner GbR. Dragonerareal Kreuzberg – Denkmalpflegeplan. 2020.

Büro west denkmalpflege in Zusammenarbeit mit Hirsch | Rütt + Partner Restaurierung GbR. Finanzamt Kreuzberg Mehringdamm 22. Denkmalpflegeplan. 2021.

büro west denkmalpflege. Dragonerareal Gutachten Dachbegrünung. 2022.

BVV Friedrichshain-Kreuzberg. Beschluss vom 28.09.2022.

Gründungsrat Rathausblock. Kooperationsvereinbarung für eine gemeinwohlorientierte und kooperative Quartiersentwicklung beschlossen vom Gründungsrat am 04.06.2019.

Inno2grid, Interlink, spitzenkraft.berlin. Machbarkeitsstudie Verkehr im Rathausblock. 2022.

Jugendhilfeausschuss Friedrichshain-Kreuzberg. Beschluss vom 22.09.2022.

LOKATION:S. Studie Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock. 2018.

Megawatt GmbH. Abschlusspräsentation zum Energetisches Quartierskonzept Rathausblock vom 13.12.2021.

Megawatt GmbH. Energetisches Quartierskonzept Rathausblock. 2022.

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Schlussbericht. 2016.

Planergemeinschaft. Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. 2022.

Regenwasseragentur Berlin. <https://www.regenwasseragentur.berlin/rechtliche-vorgaben/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Städtebauliches Werkstattverfahren Dragonerareal und angrenzende Bereiche – Aufgabenstellung. 2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Aufgabenstellung Städtebauliches Werkstattverfahren Dragonerareal und angrenzende Bereiche. 2019.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität und Verkehr. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 – Maßnahmenkatalog. 2021.

SMAQ / Man Made Land. Städtebauliches Konzept Dragonerareal. Kurzfassung. 2022. S. 12.

SMAQ et al. Überarbeitung Ergebnis Werkstattverfahren – Endbericht. 2021.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin. DIE LINKE. Landesverband Berlin. Bündnis 90/ Die GRÜNEN Landesverband Berlin. Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016-2021 Berlin.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin. Bündnis 90/ Die GRÜNEN Landesverband Berlin. DIE LINKE. Landesverband Berlin. Zukunftshauptstadt Berlin. Sozial. Ökologisch. Vielfältig. Wirtschaftsstark. Koalitionsvertrag 2021-2026.

Vernetzungstreffen Rathausblock. Das Konzept der Gemeinwohlwaben. August 2020.

Zukunftsrat Modellprojekt Rathausblock. Beschluss vom 11.10.2022.

Zukunftsrat Modellprojekt Rathausblock. Beschluss vom 23.08.2022.

Zukunftsrat Rathausblock. Geschäftsordnung des Zukunftsrates beschlossen in der Sitzung am 21. Oktober 2019.

Zukunftsrat Rathausblock. Raum- und Flächenkuratorium im Modellprojekt Rathausblock. Projektvereinbarung. Stand: 03. Februar 2021.

## 12. Anhang (Karten)

Im Anhang befinden sich die im Rahmen der Fortschreibung erstellen Karten als hochauflösende PDFs:

- Städtebaulicher Rahmenplan
- Karte umgesetzte Maßnahmen (U)
- Karte Maßnahmen in Vorbereitung, Planung oder Umsetzung, ab 2023 (V)
- Karte Maßnahmen zur zukünftigen Umsetzung (Z)