

Ein neues Kapitel für das Dragonerareal: Baufeldfreimachung im Baufeld Süd

Weitere Informationen ...

... finden Sie auf der **Transparenzplattform** und unseren **Informationskanälen**. Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Mobiltelefon ein oder besuchen Sie uns auf folgenden Seiten.

MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG
 gemeinwohlorientiert und kooperativ

www.berlin.de/rathausblock-kr/

@rthsbk

Rathausblock

rathausblock



Betroffene Gebäude auf dem Baufeld Süd © BIM GmbH

Was passiert auf dem Baufeld Süd?

Das Dragonerareal hat bereits eine bewegte Geschichte hinter sich. Mit der Übernahme durch das Land Berlin, der Initiierung des Modellprojektes „Rathausblock Kreuzberg“ und der städtebaulichen Planung wurde bereits ein neues Kapitel begonnen, das nunmehr fortgeschrieben wird.

Im Auftrag der landeseigenen BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH erfolgt der Abriss der nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Dragonerareals. Hier befinden sich ein Gebäuderiegel aus dem Jahr 1954 und eine Werkstatthalle aus dem Jahr 1966.

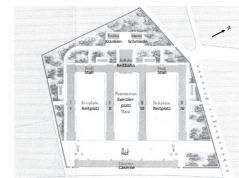
Die Baufeldfreimachung ist der erste sichtbare Schritt für die Umsetzung der städtebaulichen Planung im Rahmen des Modellprojektes „Rathausblock Kreuzberg“. Der Abschluss der Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen im Baufeld Süd erfolgt im Frühjahr 2023.



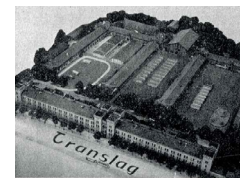
Gebäude Nr. 15 + 15a – Werkstattgebäude (aus dem Jahr 1954) © BIM GmbH



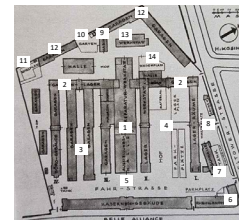
Gebäude Nr. 20 – Werkstatthalle (aus den 1960er Jahren) © BIM GmbH



Lageplan (1855), Mannschaftsgebäude und Kammstruktur der Stalgebäude, Grünflächen © Denkmalpflegeplan Dragonerareal Kreuzberg, büro west denkmalpflege



Translag-Gelände (1927), Garagen und Baumbestand © Denkmalpflegeplan Dragonerareal Kreuzberg, büro west denkmalpflege



Lageplan automobiler Nutzung Mitte 1920er (Grundlage: Lageplan 1924, Bd. 02/207) © Denkmalpflegeplan Dragonerareal Kreuzberg, büro west denkmalpflege

Übersicht über den systematischen Aufbau einer Infrastruktur für die Automobilität auf dem Garde-Dragoner-Gelände 1926-34 (Plan „Neuzzeitlicher Verkehrsbauplan“ 1931) © Denkmalpflegeplan Dragonerareal Kreuzberg, büro west denkmalpflege

Was soll auf dem Baufeld Süd entwickelt werden?

Das Baufeld Süd ist Teil des Entwicklungsvorhabens Dragonerareal innerhalb des Rathausblocks. Über das nächste Jahrzehnt entsteht hier ein neues Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Bereits heute bestehende gewerbliche Nutzungen auf dem Areal werden integriert und ergeben zusammen mit den neuen Nutzungen die bekannte und beliebte Kreuzberger Mischung. Das Baufeld Süd ist dabei der erste Entwicklungsbaustein. Rund 240 neue leistbare Wohnungen werden hier voraussichtlich ab 2025/26 durch das landeseigene Wohnungsunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) gebaut.

Das Dragonerareal ist als autoarmes Quartier geplant. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr werden außer Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen keine PKW-Stellplätze für das Wohnen angeboten. Bequem erreichbare Flächen und Räume für Radstellplätze sowie alternative individuelle Fortbewegungsangebote, die in einer Mobilitätszentrale zur Verfügung stehen, sichern eine qualitätsvolle Mobilität.

Das Dragonerareal wird ein nachhaltiges Quartier. Bei der Energieversorgung liegt der Schwerpunkt auf regenerativen Energiequellen, über Photovoltaik auf den Neubauten soll Energie gewonnen werden. Regenwasserhaltung und -versickerung sowie Fassadenbegrünung und Freiflächengestaltung fördern ein angenehmes und lebenswertes Quartiersklima.

Das Dragonerareal ist ein gemeinwohlorientiertes Quartier. Neben leistbaren innerstädtischen Wohnungsangeboten sollen eine kleinteilige Versorgungsstruktur sowie Räume für soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen werden.

Welche Wohnungen sollen entstehen?

Die Größe der Wohnungen wird sich am Bedarf des Umfeldes orientieren, derzeit sind vor allem kleinere Wohnungen (d.h. 1-1,5 Zimmerwohnungen) und größere Wohnungen (4- und mehr Zimmerwohnungen) nachgefragt.

Das Wohnen in Gemeinschaft erfreut sich immer größerer Beliebtheit, auch betreute Wohngemeinschaften suchen Raum in der Innenstadt. Die WBM will 30% der Wohnfläche für das gemeinschaftliche Wohnen vorsehen.

Welche weiteren Angebote werden geschaffen?

Im Quartier wird es künftig eine Kindertagesstätte, eine Jugendfreizeitanstalt, eine gemeinschaftlich und nutzbare Räume zum Treffen, Lernen und aktiv sein geben. Auf dem Baufeld-Süd wird es in den Erdgeschoss der Gebäude neben Läden und gewerblich nutzbare Räumen, auch Gemeinschaftsangebote, bequem erreichbare Radabstellplätze sowie einige Wohnungen geben.

Über die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Als Berlins landeseigener Immobiliendienstleister trägt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) Verantwortung für mehr als 5.000 Gebäude und Grundstücke. Dabei ist sie unter anderem für deren Bewirtschaftung, Entwicklung und Vermietung sowie den baulichen Unterhalt zuständig. Mit mehr als 800 Mitarbeiter:innen berät die BIM zudem Politik und Verwaltung beim nachhaltigen Einsatz der landeseigenen Immobilien und trägt somit eine besondere Verantwortung bei der Mitgestaltung der wachsenden Metropole Berlin.

Über die WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH

Als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM GmbH schaffen wir neuen sozialen Wohnraum sowie Räume für Gewerbe, Soziales und Kultur in der Berliner Innenstadt. Die anvertrauten Bestände und Projekte betreiben wir verantwortungsvoll und entwickeln gemeinsam mit der Stadtgesellschaft nachhaltige und zukunftsfähige Quartiere aus Wohnen und Gewerbe. Der Bestand umfasst rund 33.000 Mietwohnungen sowie ca. 300.000 qm Gewerbeflächen, allein im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegen mit 16.300 Wohnungen mehr als 50% unseres Wohnungsbestandes. Wir unterstützen den Stadtbezirk bei der Ausübung der Vorkaufsrechte und schaffen Raum für ein vielfältiges, lebenswertes Berlin.

Was sind die besonderen Herausforderungen für den Neubau?

Zusammenspiel von Alt und Neu

Die baulichen Zeugnisse der einzelnen Nutzungsschichten des Areal sind denkmalgerecht zu erhalten und angemessen in das neue Quartier zu integrieren, so dass ein selbstverständliches, neues Zusammenspiel gelingt. Gleichzeitig bedürfen die Neubauten aber einer eigenständigen Qualität.

Hohe Qualität bei tragbaren Kosten

Der Bedarf an leistbarem Wohnraum in der Stadt ist groß, gleichzeitig wird das Bauen immer teurer und die Ansprüche an Gebäudegestalt, infrastruktureller Ausstattung sowie quartiersbezogenen Angeboten werden höher. Es gilt hierbei ein ausgewogenes Maß zu finden, um ein qualitativvolles und bezahlbares Wohnen in der Stadt zu ermöglichen.



Blick in die Gasse mit Neubau (l.) und Kiezraum (r.) © Dragonerareal Gestaltungsleitfaden AP1 Begleittgremium 05.04.2022, SMAQ Architektur und Stadt, Man Made Land, Barbara Schindler

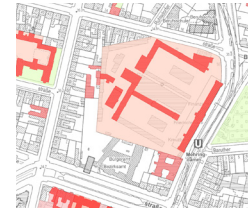


Blick von Süden mit Bestandsgebäuden (l.) und Neubau (r.) © Dragonerareal Gestaltungsleitfaden AP1 Begleittgremium 05.04.2022, SMAQ Architektur und Stadt, Man Made Land, Barbara Schindler

Was sind die Herausforderungen bei den Abrissarbeiten?

Denkmalschutz

Obwohl das Dragonerareal in seiner Gesamtheit als Ensemble unter Denkmalschutz steht, sind die vom Abriss betroffenen Gebäude hiervon ausgenommen – sie stellen aufgrund ihres Baujahres keine schützenswerte Bausubstanz dar. Dennoch ist für die Arbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig. Es muss u.a. sichergestellt werden, dass die denkmalgeschützten Nachbargebäude durch die Abbrucharbeiten nicht beschädigt werden.



Karte zum Denkmalschutz © Geoportal Berlin



Abrissarbeiten im Baufeld Süd © GPLANT GmbH

Bodenfunde

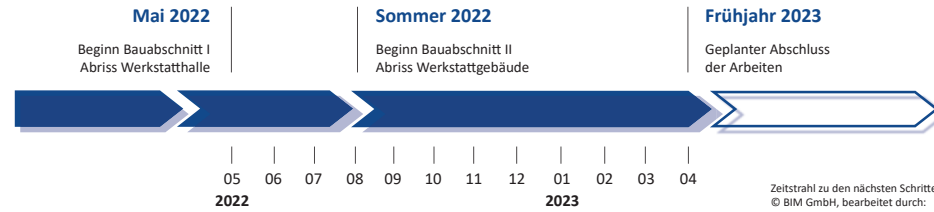
Die wechselvolle Historie des Dragonerareals findet sich auch im Boden wieder. So haben die Abrissarbeiten im Baufeld Süd Funde vergangener Epochen ans Licht gebracht. Hierfür findet eine kontinuierliche Begleitung der Arbeiten durch Archäolog*innen statt. Funde - in 2022 u.a. Gebäudefundamente der alten Stallungen - werden im engen Austausch mit den Denkmalschutzbehörden des Landes und des Bezirks gesichtet und dokumentiert.



Funde im Zuge der Abrissarbeiten © GPLANT GmbH



Freigelegte Fundamente im Boden © BIM GmbH



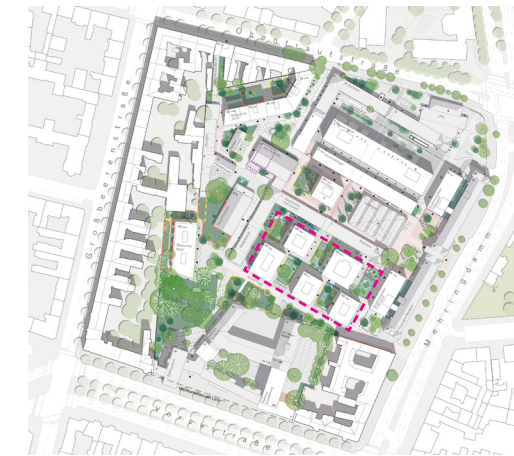
Alternativstandorte

Während die Werkstatthalle zu Beginn der Abrissarbeiten bereits seit einigen Jahren leer stand und teilweise eingestürzt war, wurde der Gebäuderiegel noch bis zum Schluss gewerblich genutzt. Die BIM und der Bezirk haben die bisherigen Mieter*innen bei der Suche nach Alternativstandorten sowie durch Umzugsentschädigungen unterstützt.

Fauna und Flora

Auch der südliche Bereich des Dragonerareals bietet der Natur ein Zuhause. Ziel ist es, auch während der Abbrucharbeiten einen Großteil der Büsche und Bäume in diesem Teil des Areals zu erhalten. Besondere Schutzmaßnahmen tragen hierfür Sorge. Darüber hinaus werden die Arbeiten durch Ornitholog*innen begleitet, die u.a. mögliche Ersatzmaßnahmen im Blick behalten.

Was sind die nächsten Schritte auf dem Areal?



Baufeld Süd des Dragonerareals und angrenzende Bereiche Berlin Friedrichshain-Kreuzberg © SMAQ Architektur und Stadt | Man Made Land | August 2022



Zustand ab 2023

Nach Abbruch der Hochbauten und Entsigelung der Pflaster-, Asphalt- und Betonflächen besteht ein unbefestigtes Areal, Ausnahmen bilden ein Erschließungsstreifen am südlichen Grundstücksrand sowie eine befestigte Fläche vor dem Kiezraum.

Dann kann mit Untersuchungen und Vorbereitungen für die spätere Baumaßnahmen begonnen werden. Über alle Schritte wird frühzeitig und umfassend informiert.



Was ist im Boden?

Der Boden wird hinsichtlich möglicher Altlasten aus Vornutzungen sondiert und beprobt. Falls Altlasten vorhanden sind, wird ein Sanierungskonzept in Abhängigkeit vom späteren Nutzungskonzept erarbeitet.

Eine Bodensanierung erfolgt in der Regel im Zuge der Baumaßnahme. Das Vorgehen wird mit dem bezirklichen Umweltamt abgestimmt.

Der Boden wird hinsichtlich unterirdischer Baulichkeiten sondiert. Falls vorhanden, wird ein angemessener Umgang geklärt. Das Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege.



Wie ist der Boden?

Die Bodenbeschaffenheit wird hinsichtlich der Tragfähigkeit geprüft. Dies gibt u.a. Auskunft über Gründungserfordernisse der Neubauten.

Eine Untersuchung hat die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit von Regenwasser aufgezeigt.



geplant 2024

Wie erfolgt die übergeordnete Mediierschließung?

Auf Grundlage der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Zu- und Ableitungen in den späteren öffentlichen Straßenräumen durch die Erschließungsträgerin eingebaut. Von diesem Erschließungssystem ausgehend erfolgt während der Hochbauvorbereitung die Feinerschließung.



geplant 2025

Wann erfolgt die Hochbauplanung?

Bauanträge können eingereicht werden, wenn der Bebauungsplan für das Dragonerareal eine ausreichende Sicherheit aufweist. Dies ist frühestens nach der öffentlichen Auslegung ohne Änderungsbedarf (Planreife) gegeben. Neben der bauordnungsrechtlichen Prüfung werden Bauanträge im Sanierungsgebiet sanierungs- und denkmalrechtlich geprüft.



geplant ab 2025/2026

Wann beginnen die Hochbaumaßnahmen?

Mit den Hochbaumaßnahmen kann nach Genehmigung des Bauantrags begonnen werden, zunächst erfolgen bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Einrichtung einer Baustelle und einer Baugrube.