

ERGEBNIS DES WERKSTATTVERFAHRENS

STÄDTEBAULICHES WERKSTATTVERFAHREN DRAGONERAREAL UND ANGRENZENDE BEREICHE



© SenStadtWohn Berlin, Dirk Laubner, Mai 2019

Die Ausstellung

Im Zentrum der Ausstellung steht der Prozess des städtebaulichen Werkstattverfahrens Dragonerareal und angrenzende Bereiche.

Die am Ende dargestellten Entwürfe sind das Ergebnis eines fünfmonatigen Werkstattprozesses. Drei durch die Kooperationsgemeinschaft (s. unten) beauftragte Planungsteams haben in mehreren Arbeitsphasen ihre städtebaulichen Ideen für das Dragonerareal entwickelt. Begleitet und gegliedert wurden diese Arbeitsphasen durch eine Vielzahl von Veranstaltungen, in denen sowohl Nachbar*innen und andere Interessierte als auch Fachleute die Arbeitsstände begutachten und kommentieren konnten. Neben diesen „Werkstätten“ und Informationsveranstaltungen gab es die „Kolloquien“, in denen eine von der Kooperationsgemeinschaft bestellte Jury, das „Obergutachter*innengremium“, die Arbeiten bewertet und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung abgegeben hat.

Es wird eine weitere Ausstellung geben, bei der alle drei Entwürfe umfassend präsentiert und die abschließende Bewertung durch das Obergutachtergremium dargestellt werden.

Die Entwicklung des Dragonerareals

Das 4,7 ha große Grundstück des Dragonerareals im Sanierungsgebiet Rathausblock im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und weitere angrenzende Grundstücksflächen sind große Potenzialflächen für die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf einem sensiblen Umgang mit der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz sowie dem Erhalt des bestehenden Gewerbes.

Ursprünglich war der Verkauf des Areals an einen privaten Investor geplant. Jahrelange intensive Aktivitäten von Initiativen und engagierten Einzelpersonen führten dazu, dass das Dragonerareal als innerstädtische Fläche für bezahlbaren Wohnraum und Gewerbe gesichert werden konnte.

Für die gemeinsame Entwicklung des Areals hat sich eine Kooperation gebildet, die sich aus sechs Partner*innen zusammensetzt:

- **Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg**
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**
- **Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)**
- **Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)**
- **Vertreter*innen des Vernetzungstreffens der Initiativen im Rathausblock (VTR)**
- **Delegierte aus dem Forum Rathausblock (FR)**

Aus dem bisherigen gemeinsamen Engagement ist der Wille entstanden, ein Modellprojekt zu entwickeln. Es werden neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung gegangen, die selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammenführt.

In dem städtebaulichen Werkstattverfahren haben drei Planungsteams städtebauliche Konzepte für das Plangebiet entwickelt. Das Plangebiet besteht aus dem Dragonerareal, dem Grundstück des Finanzamts, dem Rathausgrundstück und dem Grundstück Obentrautstraße 31. Aus den drei Entwürfen wurde am 29. Januar 2020 durch die Jury im Werkstattverfahren, dem Obergutachter*innengremium, ein Entwurf ausgewählt. Mit diesem sind nach Meinung der Kooperationsgemeinschaft insgesamt die gemeinsamen Ziele am besten erreichbar und der Entwurf bietet die besten Potenziale für eine städtebauliche Entwicklung. Nach einer derzeit laufenden Überarbeitungsphase soll dieser Entwurf zur Grundlage der weiteren Realisierung werden.

Auf der Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs soll im Laufe der Legislaturperiode bis September 2021 die Planreife des Bebauungsplans und damit Baurecht für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden.

Gefördert durch:



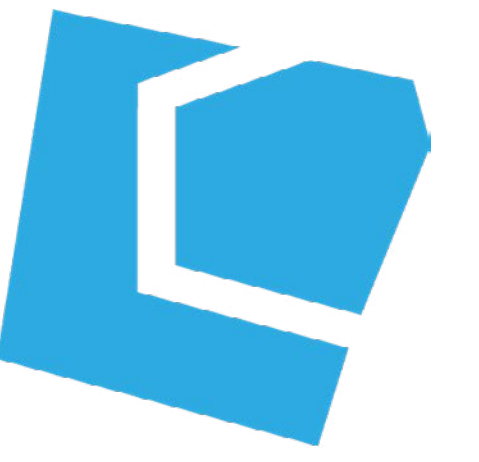
Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
des Bundes, Landes und
Gemeinden



Städtebaulicher
Denkmalschutz



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Art des Verfahrens

Zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde ein transparentes kooperatives und diskursives Verfahren gewählt: das **Werkstattverfahren**. Es wurde als nichtoffenes Verfahren mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren für die Auswahl der drei **Planungsteams** ausgeschrieben.

Das Werkstattverfahren wurde gewählt, um mit den damit verbundenen verschiedenen Abstimmungs- und Beteiligungsformaten der komplexen Aufgabenstellung gerecht zu werden. Aufgrund der zahlreichen Akteure mit teilweise widerstrebenden Interessen und im Hinblick auf das Gesamtprojekt Sanierungsgebiet Rathausblock, das in allen Punkten kooperativ und diskursiv geführt wird, sollte das Verfahren ebenso eine gemeinsame Entwicklung ermöglichen. Zugleich sollte die Mitwirkung der Zivilgesellschaft stark in den Prozess eingebunden werden.

Die Grafik rechts zeigt anschaulich den Ablauf des Werkstattverfahrens und wie die unterschiedlichen Veranstaltungsformate aufeinander aufbauten.

In dem fünfmonatigen **Werkstattverfahren** erarbeiteten die ausgewählten Planungsteams parallel ihre städtebaulichen Konzepte. Begleitend gab es vier **Kolloquien** in denen ein **Obergutachter*innengremium** die Entwürfe bewertete und im **Abschlusskolloquium** darüber entschied.

Die Vorstellung der **Zwischenergebnisse** bzw. des finalen Entwurfs erfolgte in öffentlichen Veranstaltungen unmittelbar vor den **Kolloquien** und in Anwesenheit der Obergutachter*innen. Bürger*innen wurden so zeitgleich mit den Verfahrensbeteiligten informiert und sie konnten ihre Meinung abgeben.

Eine Besonderheit des Verfahrens waren die öffentlichen **Werkstätten**, welche kurz nach den **Zwischenkolloquien** stattfanden. Dort waren interessierte Bürger*innen eingeladen, sich an einen Tisch mit den **Planungsteams** zu setzen und gemeinsam mit den **Kooperationspartner*innen** und eingeladenen **Sachverständigen** direkt an den Entwürfen über Themen wie Wohnen, Freiraum, Gewerbe, Mobilität und Nachhaltigkeit zu diskutieren.

Parallel zum Werkstattverfahren informierte die ZusammenStelle, als Anlaufstelle der Initiativen Rathausblock, zu festen wöchentlichen Öffnungszeiten über das Projekt und die Fortschritte im Werkstattverfahren.

Auslober*innen

Auslobende Kooperationspartner*innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Berliner Immobilienmanagement GmbH,
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock
Forum Rathausblock

Verfahrenskoordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II, Städtebau und Projekte,
Referat II D, Architektur Stadtgestaltung Wettbewerbe
Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin
Claudia Gil
claudia.gil@sensw.berlin.de

Verfahrensvorbereitung und Durchführung

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20 | 10711 Berlin
Gregor Lehmann
Karolin Kabelitz
Susanne Schätzler
dragonerareal@bsm-berlin.de

Moderation

BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung
Franz Mehring Platz 1 | 10243 Berlin
Eckhard Hasler
e.hasler@bsqb.de

Ablauf des Werkstattverfahrens

OG - Obergutachter*innengremium

Das Obergutachter*innengremium entschied über die Entwürfe sowie das weitere Vorgehen. Es bestand aus sieben Fachobergutachter*innen und sieben Sachobergutachter*innen, darunter ein*e Vertreter*in des Vernetzungstreffens sowie zwei im Forum Rathausblock gewählte Vertreter*innen der Zivilgesellschaft. Es hat sich auf der Grundlage umfangreicher gemeinsamer Beratungen für einen Entwurf als Grundlage der weiteren Bearbeitung verständigt.

Sachverständige

Die Sachverständigen waren Teil der **Kolloquien** und wurden je nach fachlichen Schwerpunkten (z.B. Lärmschutz, Denkmalschutz) der Aufgabenstellung benannt. Als Fachexpert*innen hatten sie die Aufgabe, das **Obergutachter*innengremium** bei fachspezifischen Fragen zu unterstützen und die Entwürfe hinsichtlich der Machbarkeit und Realisierbarkeit zu prüfen.

Kolloquien

Das Verfahren wurde durch vier Kolloquien begleitet, in denen das **Obergutachter*innengremium** über die Entwürfe der Planungsteams sowie das weitere Vorgehen entschied. Weitere Teilnehmer*innen an den Kolloquien waren die **Sachverständigen**, darunter auch Vertreter*innen der sechs **Kooperationspartner*innen**, welche die Arbeit der Obergutachter*innen fachlich unterstützten.

Auftaktkolloquium

Im öffentlichen Auftaktkolloquium wurde die Aufgabenstellung vorgestellt. Die **Planungsteams** konnten an das **Obergutachter*innengremium** sowie an die sechs **Kooperationspartner*innen** Rückfragen stellen. In der anschließenden dreitägigen Auftaktwerkstatt arbeiteten die Planungsteams vor Ort und konnten an den thematischen Führungen und Vorträgen teilnehmen, die begleitend angeboten wurden. Die Auftaktwerkstatt diente der Entwicklung eines gemeinsamen Aufgabenverständnisses und

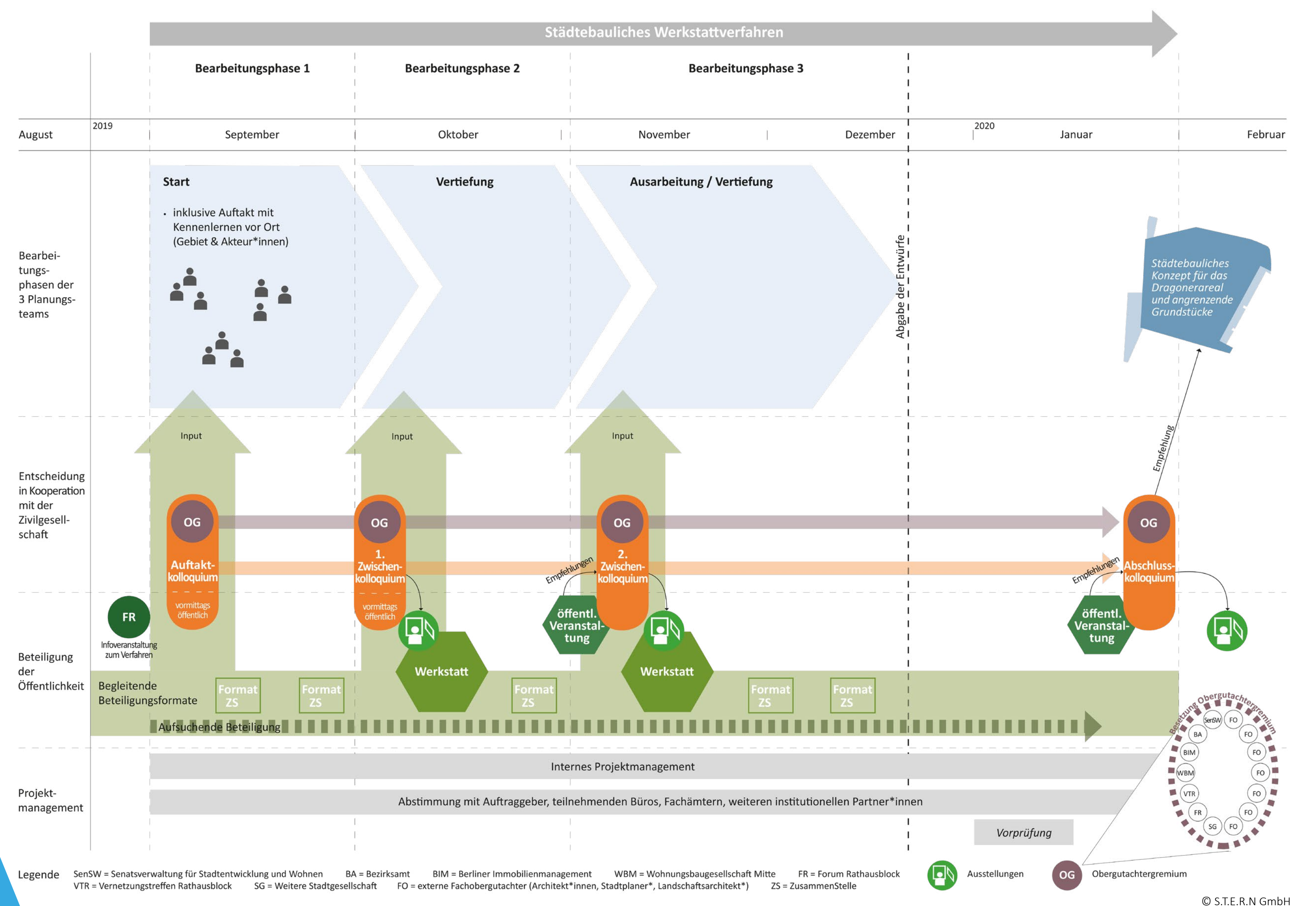
der Klärung von Grundsatzfragen sowie zum Kennenlernen des Ortes.

Zwischenkolloquium

Im Zwischenkolloquium hatte das **Obergutachter*innengremium** die Aufgabe, die **Zwischenergebnisse** zu beurteilen und Überarbeitungsempfehlungen für die nächste **Bearbeitungsphase** auszusprechen.

Abschlusskolloquium

Im Abschlusskolloquium entschied sich das **Obergutachter*innengremium** auf der Grundlage umfangreicher gemeinsamer Beratungen für eines der drei städtebaulichen Konzepte. Dieses Konzept ist die Grundlage des anschließenden Bebauungsplanverfahrens und der weiteren Planungen auf dem Dragonerareal.



Werkstatt

Die öffentlichen Werkstätten waren Veranstaltungen, in denen alle interessierten Bürger*innen eingeladen waren, sich direkt im Gespräch mit den **Planungsteams** in den Planungsprozess einzubringen. Zu den Themen Wohnen und Freiraum, Gewerbe sowie Mobilität und Verkehr konnten sie an den **Zwischenergebnissen** mit den **Planungsteams**, den **Kooperationspartner*innen** und den eingeladenen **Sachverständigen** diskutieren.

Bearbeitungsphase

In den drei Bearbeitungsphasen bearbeiteten die **Planungsteams** ihre Entwürfe. Jede Bearbeitungsphase endete mit einem **Kolloquium**, in denen ein **Obergutachter*innengremium** den Stand der Entwürfe beurteilte und Überarbeitungsempfehlungen aussprach. Nach der letzten Bearbeitungsphase wurden die Arbeiten hinsichtlich der Erfüllung der Aufgabenstellung vorgeprüft und im anschließenden **Abschlusskolloquium** ein Entwurf als städtebauliches Konzept ausgewählt.

Öffentliche Veranstaltung

In den öffentlichen Veranstaltungen stellten die **Planungsteams** den Stand ihrer Entwürfe vor. Die Bürger*innen konnten hier ihre Anregungen und Meinungen einbringen. Das **Obergutachter*innengremium** war ebenfalls anwesend und nahm die Diskussionen in das am nächsten Tag anschließende **Kolloquium** mit.

Ausstellungen

In den beiden Ausstellungen, die jeweils zwischen **Kolloquium** und **Werkstatt** stattfanden, wurden die erarbeiteten **Zwischenergebnisse** gezeigt. Mit dieser Ausstellung wird das Ergebnis des Wettbewerbes gezeigt.

Auftaktkolloquium und -werkstatt



© BSM mbH

1. Zwischenkolloquium und -werkstatt



© BSM mbH

2. Zwischenkolloquium und -werkstatt



© BSM mbH

Abschlusspräsentation und -kolloquium



© SenStadtWohn, Erik-Jan Ouwerkerk



© BSM mbH



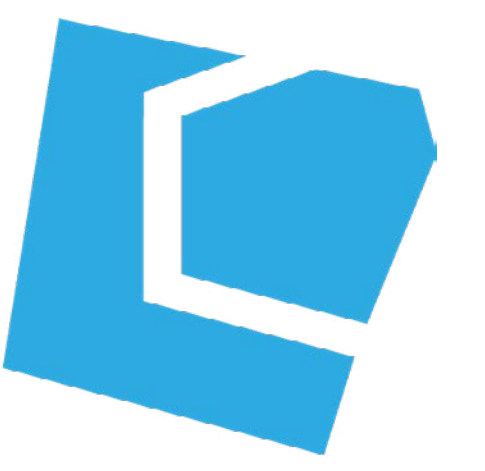
© BSM mbH



© BSM mbH



© SenStadtWohn, Erik-Jan Ouwerkerk



Obergutachter*innen

Fachobergutachter*innen

Maria Clarke
Architektin, Berlin

Sebastian Fiedler
Architekt, Lübeck

Martin Fröhlich
Architekt, Berlin

Undine Giseke
Landschaftsarchitektin, Berlin

José Gutierrez Marquez
Architekt, Berlin

Rudolf Scheuven
Stadtplaner, Dortmund/Wien (A)
Vorsitzender des Obergutachter*innengremiums

Dr. Tatjana Schneider
Architektur- und Stadtforscherin, Braunschweig
Stellv. Vorsitzende des Obergutachter*innengremiums

Sachobergutachter*innen

Thomas Fues
Vertreter der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Christina Geib
Geschäftsführerin
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Birgit Möhring
Geschäftsführerin
Berliner Immobilienmanagement GmbH

Sebastian Scheel
Staatssekretär für Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Pamela Schobeß
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Enrico Schönberg
Vernetzungstreffen Rathausblock

Stellvertretende Fachobergutachter*innen

Urs Kumberger
Architekt, Berlin

Frauke Gerstenberg
Architektin, Berlin

Henner Winkelmüller
Architekt, Berlin

Astrid Zimmermann
Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende Sachobergutachter*innen

Angela Brown
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Bertram Dudschus
Vernetzungstreffen Rathausblock

Christian Krüger
Bereichsleiter Portfoliomanagement
Berliner Immobilienmanagement GmbH

Dr. Sandra Obermeyer
Abteilungsleiterin IV
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Matthias Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Dagmar Pelger
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Juliane Schonauer
Projektentwicklung
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Planungsteams

Um die drei Planungsteams für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts auszuwählen, wurde dem Werkstattverfahren ein Auswahlverfahren vorgeschaltet. Zu dem Auswahlverfahren konnten sich Bewerbungsgemeinschaften aus Architekt*innen und/oder Stadtplaner*innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt*innen bewerben. Ein Auswahlgremium aus Vertreter*innen der Kooperation und zwei freischaffenden Architekt*innen, hat die Bewerberteams anhand vorgegebener Kriterien geprüft und die drei Planungsteams für das Werkstattverfahren ausgewählt:

ifau - Institut für angewandte Urbanistik, Berlin | Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin
friedburg & hhvh: friedburg&Co / Hahn Hertling von Hantelmann, Berlin
Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander

ROBERT NEUN Architekten GmbH, Berlin
BeL Sozietät für Architektur, Köln
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich/München
Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel; BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen

SMAQ Architektur und Stadt, Berlin
Man Made Land, Berlin
Berater/ Sonderfachleute: Barbara Schindler

Planungsaufgabe

Die Entwicklung des Dragonerareals ist ein Modellprojekt für eine kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Berlin. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Dragonerareals und der Tatsache, dass das Plangebiet derzeit nur teilweise genutzt wird, besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

In einem ersten Schritt wurde mit den **Kooperationspartner*innen** und unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016 ein Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock entwickelt: „*Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.*“

In einem weiteren Schritt wurde die Aufgabenstellung für die städtebauliche Entwicklung des Areals erarbeitet. Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen die **Planungsteams** eine städtebauliche Figur entwickeln. Diese soll den anspruchsvollen Anforderungen an den Denkmalschutz, an ein gemeinwohlorientiertes, lebenswertes und nachhaltiges Wohn- und Stadtquartier des 21. Jahrhunderts sowie den Erhalt und die Erweiterung als Gewerbestandort in direkter Nachbarschaft zum Wohnen gerecht werden.

Gestalterischer Schwerpunkt ist die Einbindung des komplexen und teilweise denkmalgeschützten Baubestands mit seinen vielfältigen historischen Schichten in das städtebauliche Konzept. Dadurch soll auch nach der Neuordnung und Entwicklung des Dragonerareals die vielfältige Geschichte des Ortes für zukünftige Generationen sichtbar und erfahrbar sein. Ebenso soll das Konzept die Grundlage für eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Architektur schaffen, die flexible Grundrisse sowie bautechnisch und ökologisch nachhaltige Innovationen ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept soll die Entwicklung eines stabilen, nachhaltigen und solidarischen Gemeinwesens ermöglichen. Es soll seine Nachbarschaft integrieren, bürgerschaftliches Engagement sowie Lebensqualität stärken und Synergien entstehen lassen. Im Fokus liegen hier die Freiräume und Wegebeziehungen in Verbindung mit der Ausgestaltung und Programmierung der Erdgeschosszonen in den Gebäuden.

Von den Planungsteams wurden innovative Ansätze erwartet, die den Ort als lebendiges, offenes Stadtquartier erlebbar machen. Der besondere Charakter des Modellprojekts soll sich in der Gestaltung widerspiegeln und in seiner Art spezifisch und identitätsbildend für diesen Ort sein.

Das Ergebnis

Die Planungsteams haben am 19. Dezember 2019 ihre Beiträge fristgerecht abgegeben. Die Entwürfe wurden daraufhin im Rahmen einer Vorprüfung auf die Einhaltung der inhaltlichen und formalen Anforderungen der Aufgabenstellung geprüft. Zahlreiche externe und verwaltungsinterne Sachverständige hatten die Gelegenheit, die Arbeiten bezüglich ihrer Fachgebiete (etwa Verkehr/Mobilität, Nachhaltigkeit, Lärmschutz u.v.a.m.) zu beurteilen und entsprechende Stellungnahmen zu formulieren.

Am 28. Januar 2020 wurden die Arbeiten durch die Verfasser*innen im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung in der Forum Factory (Besselstraße) vorgestellt. Das Publikum hatte dabei die Gelegenheit, Fragen an die Teams zu stellen oder kurze Statements zu den Entwürfen abzugeben.

Das bereits bei der Öffentlichkeitsveranstaltung vertretene Obergutachter*innengremium hat in seinem Abschlusskolloquium am Folgetag die Arbeiten sorgfältig begutachtet und die jeweiligen Vor- und Nachteile ausführlich diskutiert. Dabei wurden, neben den Eindrücken aus der Öffentlichkeitsveranstaltung, auch der Bericht der Vorprüfung sowie die Stellungnahmen der Sachverständigen angemessen berücksichtigt.

Am Abend fiel schließlich (bei zwei Enthaltungen) der einstimmige Beschluss, dass der Entwurf des Teams SMAQ/Man Made Land/Barbara Schindler als städtebauliche Grundlage für eine Überarbeitung und anschließend für die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 2-48 dienen soll.

Die drei Arbeiten im Modell



© SenStadtWohn, Erik-Jan Ouwerkerk

Das „Siegerteam“ SMAQ/Man Made Land/Barbara Schindler

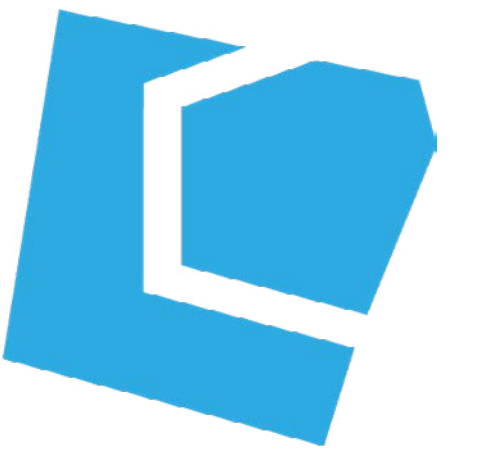


© SenStadtWohn, Erik-Jan Ouwerkerk

Der „Siegere Entwurf“ im Modell



© SenStadtWohn, Erik-Jan Ouwerkerk



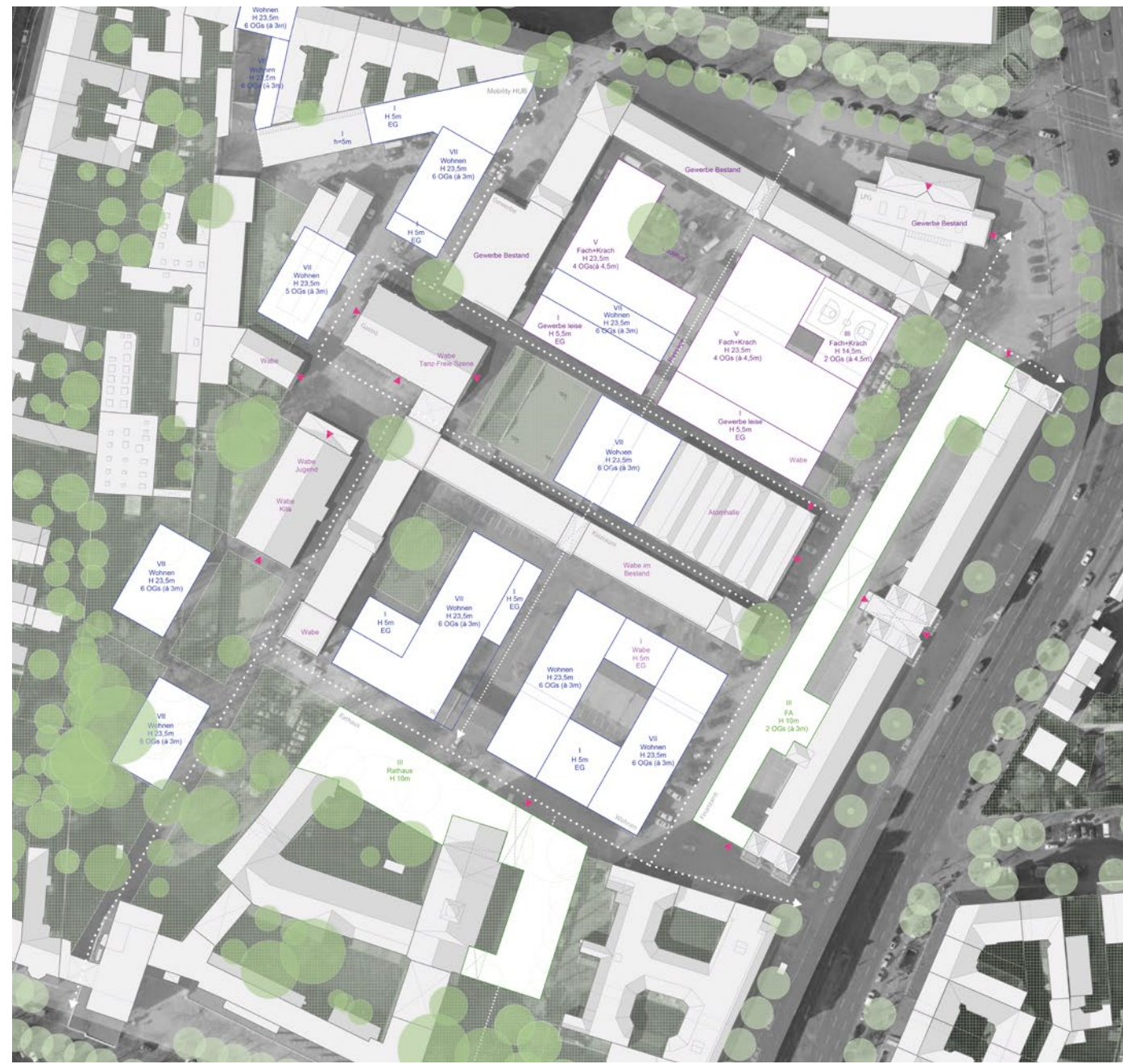
Die Entwürfe

ifau | Stadt Land Fluss | friedburg & hhvh

Das räumliche Konzept für die Entwicklung des Dragonerareals nimmt wesentliche Qualitäten des überformten ehemaligen Kasernengeländes auf. Bestehende Typologien und Elemente sowie bestehende Nutzungen und Gebrauchsweisen werden fortgeschrieben und bilden den Ausgangspunkt für die Implementierung neuer erweiternder Programme.

Das regelmäßig angelegte Wegesystem erlaubt eine gleichmäßige Verteilung der Bauvolumen und eine äquivalente räumliche Dichte. Bestehende und ergänzende Grünräume sind gleichwertig als Volumen in dieses System integriert. So entsteht ein abwechslungsreiches Blockinneres aus Neubauten und Bestandsgebäuden, das durch Freiräume, Wege und Gassen strukturiert und gegliedert wird.

ifau | Stadt Land Fluss | friedburg & hhvh, Zwischenstand November 2019



ifau | Stadt Land Fluss | friedburg & hhvh, Endabgabe Dezember 2019



Robertneun | BeL | Studio Vulkan

Das Konzept basiert auf der denkmalpflegerischen Strategie des „Weiterbauens“. Der Charakter der bestehenden Hinterhofwelten im Rathausblock gepaart mit einer punktuellen Aktivierung durch lokale Akteure ist das Zielbild. Über diese Strategie werden in der Hinterhoflandschaft spezifische Orte gesetzt, die im Zusammenspiel von Bestand und neuen Nutzern individuell und einzigartig sind.

Prägende Elemente sind die großzügigen - als Gewerbehof bzw. als Wohnhof vorgesehenen - Freiräume auf den bisherigen Kasernenhöfen und die jeweils südlich daran anschließenden Großformen einer „Mietfabrik“ und eines Wohnblocks.

Robertneun | BeL | Studio Vulkan, Zwischenstand November 2019



Robertneun | BeL | Studio Vulkan, Endabgabe Dezember 2019



SMAQ | ManMadeLand

Der Entwurf arbeitet die historische Differenz zwischen der ehemaligen Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung heraus und fügt der Ausgangslage zusätzliche, ausdrucksstarke Gebäude- und Freiraumqualitäten hinzu. Prägendes Element ist die „Grüne Fuge“ zwischen der rechtwinkligen Kasernenstruktur und der nahezu fünfeckigen Grundstücksgrenze.

Das zentrale Angebot an die Öffentlichkeit besteht in der Etablierung eines klimawirksamen offenen Raums, der zur Begegnung aller Gruppen einlädt und die Nachbarschaft mit einbezieht. Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben weitgehend eigenständig erhalten und rahmen die Baufelder.

SMAQ | ManMadeLand, Zwischenstand November 2019



SMAQ | ManMadeLand, Endabgabe Dezember 2019; „Siegerentwurf“



Wie geht es weiter?

Der Rahmenplan

Die Einigung auf ein städtebauliches Konzept bedeutet noch nicht den Abschluss der Planungen für das Dragonerareal. Auch nach der Etappe des städtebaulichen Werkstattverfahrens blieben bei dem „Siegerentwurf“ des Teams SMAQ / Man Made Land / Barbara Schindler offene Fragen und einzelne noch zu lösende Aufgaben. Die sich hieraus ergebenden Änderungen (etwa eine Erhöhung der gewerblichen Geschossfläche, die Verortung einzelner Nutzungen oder die Konkretisierung einzelner Planinhalte) werden derzeit - in enger Abstimmung mit der Kooperationsgemeinschaft - durch das Team zu einem Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Areals ausgearbeitet. Die Arbeiten hieran sollen voraussichtlich in 2020 abgeschlossen werden.

Diese überarbeitete Planversion soll im Anschluss als Grundlage für einen Bebauungsplan für das Dragonerareal dienen.

Der Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist eine Verordnung des Landes Berlin über die Schaffung von Baurecht für ein klar definiertes Plangebiet. Er wird durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans (kurz: „B-Plan“) wird jedoch nicht nur Baurecht geschaffen. Der B-Plan enthält dabei auch Festsetzungen zu „Art und Maß der baulichen Nutzung“, also z.B. welche Nutzungen an welcher Stelle des Plangebiets zulässig sind, welche Höhe, Geschosszahl oder Ausrichtung die Gebäude haben können oder wo Straßen und Grünflächen anzulegen sind.

Bei der Ausarbeitung des B-Plans sind unterschiedliche, teils widerstrebende Interessen zu berücksichtigen und im Konfliktfall „gegen- und untereinander gerecht abzuwägen“. Gesetzliche Vorgaben, etwa zum Naturschutz, zum Denkmalschutz oder zum Lärmschutz von Anwohner*innen sind dabei einzuhalten.

Die sogenannte „frühzeitige Beteiligung“ nach Baugesetzbuch für den B-Plan erfolgte im November 2019 und hatte die Zwischenentwürfe noch aller drei Planungsteams zum Inhalt. Die weitere Ausarbeitung des B-Plans ist nach Vorlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts (Rahmenplan) des nunmehr ausgewählten Entwurfs von SMAQ et al vorgesehen. In dieser Phase wird geprüft, welche Inhalte des städtebaulichen Entwurfs für die Rechtsverbindlichkeit durch textliche und zeichnerische Festsetzungen zur Realisierung der Planung gesichert werden müssen. Dies wird in einer ausführlichen Begründung erläutert. Zugleich werden verschiedene Fachgutachten (z.B. zu den verkehrlichen und den ökologischen Auswirkungen oder dem Schallschutz) ausgearbeitet, deren Ergebnisse bei der Ausarbeitung des B-Plans angemessen zu berücksichtigen sind.

Nach einer gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit kann der Bebauungsplan durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen werden und erlangt daraufhin (nach einer Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung) Rechtskraft. Nach derzeitigem Stand ist dies für Anfang 2023 vorgesehen.

Mit der baulichen Entwicklung des gemeinwohlorientierten neuen Stadtquartiers kann durch die Kooperationspartner*innen jedoch schon früher begonnen werden. Sobald der Bebauungsplan die sogenannte „Planreife“ erreicht hat (keine Bedenken gegen geplante Festsetzungen nach Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit), können auf seiner Grundlage Baugenehmigungen erteilt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und andere, noch zu bestimmende, gemeinwohlorientierte Dritte können ab diesem Zeitpunkt (nach Erteilung der Baugenehmigung) die Bebauung des Dragonerareals angehen und neue Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftseinrichtungen errichten.

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Städtebaulicher
Denkmalschutz

berlin Berlin

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen