



MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ

ERGEBNISSE

STÄDTEBAULICHES WERKSTATT- VERFAHREN DRAGONERAREAL UND ANGRENZENDE FLÄCHEN



© SenStadtWohn Berlin, Fotograf Dirk Laubner, Mai 2019

Das Werkstattverfahren

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. Jahre-lange 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)
WBM 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 und neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gehen, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden.

In dem städtebaulichen Werkstattverfahren sollen drei Planungsteams städtebauliche Konzepte für das Plangebiet entwickeln, das aus dem Dragonerareal, dem Grundstück des Finanzamts, dem Rathausgrundstück und dem Grundstück Obentrautstraße 31 besteht. Dabei wird eine konsensuale Entscheidung angestrebt, die durch alle Kooperationspartner gleichermaßen vertreten und umgesetzt werden soll.

Auf der Grundlage des so ausgewählten städtebaulichen Entwurfs soll im Laufe der Legislaturperiode bis September 2021 Planreife des Bebauungsplans geschaffen werden.

Gefördert durch:



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



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 damit der komplexen Aufgabenstellung gerecht zu werden. Aufgrund der vielen Akteure und Interessen sowie im Hinblick auf das Gesamtprojekt Sanierungsgebiet Rathausblock, das in allen Punkten kooperativ und diskursiv geführt wird, sollte das Verfahren ebenso transparent sein und 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 aufbauen.

In dem 5-monatigen **Werkstattverfahren** erarbeiten die ausgewählten Planungsteams parallel ihre städtebaulichen Konzepte. Begleitend gibt es vier **Kolloquien** in denen ein **Obergutachter*innengremium** die Entwürfe bewertet, und im **Abschlusskolloquium** darüber entscheidet.

Die Vorstellung der **Zwischenergebnisse** bzw. des finalen Entwurfs erfolgt in öffentlichen Veranstaltungen unmittelbar vor den **Kolloquien** und in Anwesenheit der Obergutachter*innen, so dass die Bürger*innen zeitgleich mit den Verfahrensbeteiligten informiert werden und ihre Meinung abgeben können.

Eine Besonderheit des Verfahrens sind die öffentlichen **Werkstätten**, die kurz nach den **Zwischenkolloquien** angesetzt sind. Dort sind die interessierten 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 informiert die Zusammenstellung, als Anlaufstelle der Initiativen Rathausblock, zu festen wöchentlichen Öffnungszeiten über das Projekt und die Fortschritte im Werkstattverfahren (s. Wie geht es weiter?).

Auslober

Auslobende Kooperationspartner*innen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
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

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

Stellvertretende Fachobergutachter*innen

Urs Kumberger
Architekt, Berlin

Frauke Gerstenberg
Architektin, Berlin

Henner Winkelmüller
Architekt, Berlin

Astrid Zimmermann
Landschaftsarchitektin, Berlin

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 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

Ablauf des Werkstattverfahrens

OG - Obergutachter*innengremium

Das Verfahren wird durch vier **Kolloquien** begleitet, in denen ein Obergutachter*innengremium 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, über die Entwürfe sowie das weitere Vorgehen entscheidet.

Sachverständige

Die Sachverständigen sind Teil der **Kolloquien**. Je nach fachlichen Schwerpunkten in der Aufgabenstellung werden die Sachverständigen benannt. Als Fachexpert*innen haben sie die Aufgabe, das **Obergutachter*innengremium** bei fachspezifischen Fragen zu unterstützen und die Entwürfe hinsichtlich der Machbarkeit und Realisierbarkeit zu prüfen.

Kolloquien

Das Verfahren wird durch vier **Kolloquien** begleitet, in denen ein **Obergutachter*innengremium** über die Entwürfe der Planungsteams sowie das weitere Vorgehen entscheidet. Weitere Teilnehmer an den Kolloquien sind die **Sachverständigen**, darunter auch Vertreter*innen der sechs **Kooperationspartner*innen**, die die Arbeit der Obergutachter*innen fachlich unterstützen. Die vier Kolloquien unterscheiden sich in ihrer Funktion.

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

Abschlusskolloquium

Im Abschlusskolloquium entscheidet sich das **Obergutachter*innengremium** für eines der drei städtebaulichen Konzepte. Dieses Konzept wird dann zur Grundlage des anschließenden Bebauungsplanverfahrens und der weiteren Planungen auf dem Dragonerareal.



Werkstatt

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

Bearbeitungsphase

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

Öffentliche Veranstaltung

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

Ausstellungen

In den beiden Ausstellungen, die jeweils zwischen **Kolloquium** und **Werkstatt** stattfinden, werden die erarbeiteten **Zwischenergebnisse** gezeigt. Am Ende des Verfahrens werden die fertigen Entwürfe ausgestellt.



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 im **Werkstattverfahren** erarbeitet. Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen die **Planungsteams** eine städtebauliche Figur entwickeln, die 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 wird.

Gestalterischer Schwerpunkt ist die Einbindung des komplexen und teilweise denkmalgeschützten Baubestands mit seinen vielfältigen historischen Schichten in das städtebauliche Konzept, so dass auch nach der Neuordnung und Entwicklung des Dragonerareals die vielfältige Geschichte des Ortes für zukünftige Generationen sichtbar und erfahrbar ist. 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, das seine Nachbarschaft integriert, bürgerschaftliches Engagement sowie Lebensqualität stärkt und Synergien entstehen lässt. Im Fokus liegen hier die Freiräume und Wegebeziehungen in Verbindung mit der Ausgestaltung und Programmierung der Erdgeschosszonen in den Gebäuden.

Von den Planungsteams werden 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.

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 Architekten und/oder Stadtplanern in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten 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

Endergebnisse

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 und erweiterte 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. (gekürzt)

Robertneun | BeL | Studio Vulkan

Das Konzept basiert auf der denkmalpflegerischen Strategie des Weiterbaus. 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. (gekürzt)

SMAQ | ManMadeLand

Der Entwurf arbeitet die historische Differenz zwischen der ehemaligen Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung heraus und fügt der Ausgangslage zusätzliche, ausdrucksstarke Gebäudequalitäten hinzu. 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 eigenständig und rahmen die Baufelder. (gekürzt)

ifau | Stadt Land Fluss | friedburg & hhvh



Robertneun | BeL | Studio Vulkan



SMAQ | ManMadeLand

