



10. September 2020, 14:30 – 17:45 Uhr

Protokoll 7. Sitzung Zukunftsrat

Ort: WBM, Heizhaus

Version 1.0 | Stand: 7.10.2020 Verfasserinnen: Lisa Frach, Nina Pfeil

Teilnehmer*innen

Zukunftsrat

<ul style="list-style-type: none"> • Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) 	<ul style="list-style-type: none"> • Senator Sebastian Scheel • Staatssekretärin Wenke Christoph • Katharina Janke-Wagner, Referat Städtebauförderung/ Stadterneuerung
<ul style="list-style-type: none"> • Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (BA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Florian Schmidt, Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management • Alexander Matthes, Stapl 207
<ul style="list-style-type: none"> • Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Holger Gumz • Enrico Schönberg • Bertram Dudschus • Pamela Schobeß, Zusammenschluss der Gewerbetreibenden auf dem Dragonerareal (per Video)
<ul style="list-style-type: none"> • Delegierte aus dem Forum Rathausblock (FR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Angela Brown • Thomas Fues • Hans-Christian Höpcke (Stellvertreter) • Jochen Haschke (Stellvertreter) (per Video)
<ul style="list-style-type: none"> • Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) 	<ul style="list-style-type: none"> • Birgit Möhring, Geschäftsführerin



- Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)

- Christina Geib, Geschäftsführerin

Ständige Gäste

- Sarah Strandt, ZusammenStelle
- Ulrike Dannel, Sanierungsbeauftragte, S.T.E.R.N.
- Juliane Schonauer, WBM (per Video)
- Rainer Giedat, BIM

Geschäftsstelle des Zukunftsrats

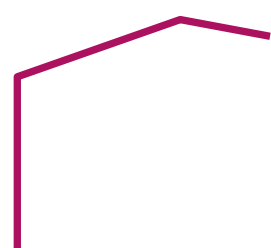
- Jan Korte, Zebralog (Moderation)
- Lisa Frach, Zebralog (Protokoll)
- Florin Winter, Zebralog (per Video)

Gäste

- Christian Petermann, SenSW, persönlicher Referent von Staatssekretärin Christoph
- Matthias Peckskamp, BA, Leiter Fachbereich Stadtplanung
- Aya Isabel Kleine, Forschungsprojekt „KoopWohl“
- Claudia Gil, SenSW II D (per Video)

Agenda

1. Start in die Sitzung
2. Gesamtfahrplan Modellprojekt Rathausblock
3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Mietenmodell der WBM
4. Gestaltungsleitfaden
5. Sonstiges





1. Start in die Sitzung

Begrüßung & Tagesordnung

Jan Korte begrüßt die Teilnehmer*innen, die vor Ort und digital per Videokonferenz zugeschaltet sind. Er stellt die Tagesordnung vor. Es gibt keine Ergänzungen.

Protokoll der letzten Sitzung

Es gibt keine Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung am 24.06.2020.

Das Protokoll wird verabschiedet.

Sitzungsrelevante aktuelle Punkte

Herr Korte verliest die Einwilligungserklärung zur Nutzung, Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Interviewdaten im Rahmen des Forschungsprojektes KoopWohl.

Die Mitglieder des Zukunftsrates stimmen der Einwilligungserklärung zu.

2. Städtebaulicher Entwurf

Ulrike Dannel trägt die kurzfristig eingebrachte Tischvorlage vor. Diese enthält Vorgehensvorschläge zu drei inhaltlichen Punkten:

1. Bebauung West (Rathausgrundstück)
2. Standort JFE
3. Bebauung Nord

Punkt 1: Bebauung West (Rathausgrundstück)

- Herr Schmidt berichtet, dass es Gespräche zwischen SenSW, SenFin, BIM und Bezirk zu den Rathausgrundstücken gab. Das Ergebnis ist eine **Einigung in Form eines gemeinsam abgestimmten Protokolls**. Das Ergebnis soll in einem **BA-Beschluss** münden, der aktuell vorbereitet wird. Eine Mehrheit der BA-Mitglieder war bei dem Termin anwesend, eine Beschlussfassung ist daher sehr wahrscheinlich. Das BA



akzeptiert, dass ein Teil des Rathausgrundstückes bebaut und an das SODA übertragen wird. Die Frage des **Freiraums** und der **Bäume** wird aber weiterhin eine Rolle spielen, insbesondere die Bäume sind zu schützen und der Freiraum soll noch deutlicher qualifiziert werden. Der **B-Plan soll auf den Bereich des Rathausgrundstücks erweitert** werden. Im weiteren Verlauf ist zu klären, wie viel dort genau bebaut wird, sodass die zwei abzuwägenden Güter Wohnungsbau und der zu schützende Baumbestand gleichermaßen behandelt werden und beide Güter relevant sind. Eine Lösung und Abwägung müssen in einer Weiterbearbeitung im Zuge des B-Plan-Verfahrens gefunden werden. Das Ergebnis der Gespräche stellt einen Kompromiss von Seiten des Bezirksamts dar. Wenn der BA-Beschluss da ist, vermutlich übernächste Woche, muss im Zukunftsrat weiter über Lösungen und Szenarien gesprochen werden.

- Herr Scheel äußert, er sei froh, dass dieses Ergebnis gefunden wurde, das zu einer Verbesserung des gesamten Entwurfs beitragen kann, insbesondere zur Freiraumqualifizierung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Der Umgang mit dem Baumbestand ist nach wie vor ein stark diskutierter Aspekt: Wie können Bäume geschützt und gleichzeitig gebaut werden? Es sei jedoch grundsätzlich ein Durchbruch, dass das Rathausgrundstück in die Planungen einbezogen werden kann. Die städtebauliche Figur dieser zukünftigen Bebauung kann in einem Vertiefungsverfahren weiter bearbeitet werden.
- Herr Schönberg gibt zu bedenken, dass die **BVV** ebenfalls einbezogen werden sollte. Insbesondere die Baum-Diskussion wird auch in der BVV aufkommen und der Zukunftsrat sollte dazu eine Meinung haben. Er weist darauf hin, dass die favorisierte Variante des VTR nicht Variante 4 (mit Reduzierung der Bebauung, Erhalt der Baumgruppe) war, sondern Bauen nördlich und südlich des Baumbestands. Das Ergebnis der Verhandlungen und die Einigung zum Rathausgrundstück wird begrüßt.



Das Thema Baumbestand ist nach wie vor wichtig, denn die Baumgruppe stellt einen qualifizierten Grünraum dar.

- Herr Matthes fragt, was für ein Verfahren für die Abwicklung der Diskussionen sinnvoll sei. Es brauche einen weiteren Termin, in dem über Bebauungsvarianten gesprochen wird. Ziel war es, mit dem städtebaulichen Werkstattverfahren im November fertig zu werden. Dies werde sich nun voraussichtlich etwas verzögern. Es ist zu klären, ob SMAQ neue Entwürfe erarbeiten soll, die dann in einer der nächsten Sitzungen gemeinsam mit Mitgliedern des Bezirksamts besprochen werden. Hier sind strategische Überlegungen wichtig: **Wann, wie und in welcher Form bringen wir die Entwicklung voran?**
- Frau Geib ist über die Einigung zwischen Bezirk und Senat erfreut. Alle Mitglieder haben sich angestrengt und Möglichkeiten ausgelotet, um einen Kompromiss herbeizuführen. Für alle ist das Ergebnis eine Ermunterung voranzugehen. Bei der WBM hat in der Zwischenzeit ein Gesellschaftertermin stattgefunden und es gab es eine **klare Vorgabe seitens des Senats, dass die Wohnungen der WBM bis 2026 fertiggestellt sein müssen**. In diesem Zusammenhang sollten nochmals einige Themen angesprochen werden:
 - Frau Geib bittet darum, dass sich die WBM auf das **Baufeld Süd** konzentrieren kann, da die Umsetzung hier logistisch am schnellsten möglich ist. Weiterhin bittet sie darum über die logistischen Anforderungen der Hochhausbebauung erneut zu sprechen.
 - Frau Geib wurde zurückgemeldet, dass die WBM keine eigenen Freiflächen erhalten solle. Die WBM hat hier ein anderes Verständnis. Es sei sinnvoll, dass alle Partner*innen an den Freiflächen beteiligt werden, um alle Anforderungen für das Quartier im Blick zu behalten.
 - Herr Schönberg und andere Anwesende werfen ein, dass es die von Frau Geib skizzierte Haltung in der Kooperation nicht gebe.



- Frau Geib weist weiter darauf hin, dass im Baufeld Süd ein sehr tiefer Baukörper sei. Es bestehe der Wunsch der WBM die Realisierbarkeit dieser Wohnungsgrundrisse nochmal zu überprüfen.
- Der letzte Punkt betrifft die **räumliche Verortung der Waben**. Diese seien in den Erdgeschosszonen des Hochhauses denkbar. Die WBM kann sich vorstellen, weitere Waben zu übernehmen, wobei diese in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einfließen müssten.
- Herr Schmidt betont, dass die Frage nach der **Aufenthaltsqualität** dem Bezirksamt sehr wichtig ist. Das Grundstück soll ein **öffentlicher Ort** sein und nicht nur ein Ort für die Mitarbeitenden. Die Dichte (1,4 GFZ) auf dem Dragonerareal wird im BA und in der Öffentlichkeit teils als zu gering erachtet. SMAQ hat gewisse Zahlen zu Freiräumen und Grünflächen noch nicht geliefert (z.B. Koeffizienten Freiflächenbilanz, Biodiversität...), die den Interessierten hätten zeigen können, wie viel Freiraum durch den Entwurf gewonnen wird. Er plädiert dafür, dass der Platz am Rathausgrundstück nochmal explizit untersucht wird, um auszuloten, welche Nutzungen hier stattfinden können und wie eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen kann. Auch auf Dächern und terrassierten Situationen könnten noch Freiräume geschaffen werden.
- Frau Janke-Wagner gibt zu bedenken, dass SMAQ bereits Varianten für das Rathausgrundstück entwickelt hat. Der Siegerentwurf habe im Vergleich zu den anderen Entwürfen zudem den größten Anteil an Frei- und Grünflächen. Es wurde bereits viel rausgeholt und es ist klar, dass sich gegenüber dem Ist-Zustand die Qualität der Freiflächen verbessern wird. Das Argument der fehlenden Grünflächen sei schwierig, auch mit Blick auf die anderen Entwicklungsziele. Nächstes Jahr soll zudem ein Grün- und Freiflächenkonzept entwickelt werden. Hier kann im Detail untersucht werden, welche Fassaden oder Dächer sich für Begrünung anbieten würden.



- Frau Schonauer wirft ein, es müssten zwei Punkte entschieden werden: der zeitliche Faktor (Wie viel Öffnung können wir und wollen wir uns leisten, um das Etappenziel noch zu erreichen?) und die Entscheidung, wie mit dem Verlust der Wohnungen auf dem Rathausgrundstück umgegangen werden soll.
- Herr Korte fragt nach, ob die Reduzierung der Bebauung Teil der Einigung sei.
 - Herr Schmidt erläutert, dass dies im Protokoll zwar nicht konkret festgehalten ist, dass es aber eine Reduzierung geben wird. Das Protokoll besagt, dass es eine Bebauung geben wird und der Baumerhalt gesichert ist. Wie viele Wohnungen weniger gebaut werden, kann nicht benannt werden. Die Potenziale, die es vielleicht noch an anderer Stelle gibt, sollte man nicht außen vor lassen. Hier wurde noch niemand beauftragt, das zu klären.
 - Herr Schönberg weist darauf hin, dass das VTR nicht dafür eingetreten ist Wohnungen zu reduzieren, sondern auf den Baumbestand zu achten. Der Anfangsentwurf geht mit der Baumgruppe nicht um. Es gehe um die Entscheidung, ob man den Konflikt mit der Nachbarschaft eingehen möchte. Anschließend müsse dezidiert untersucht werden, welche Potenziale es noch gebe.
- Frau Brown merkt an, dass die Freiraumqualifizierung in verschiedenen Zusammenhängen aufgebracht wurde. Wichtig sei es, das energetische Quartierskonzept umzusetzen. Es sollten keine Zahlen gegeneinander aufgewogen werden. An erster Stelle steht das **Ziel eines klimaresilienten Quartiers**, um ein lebenswertes Quartier für Nutzer und Bewohner zu schaffen. Bei der Südbebauung bittet sie um eine **kooperative Lösung**.
- Frau Möhring führt aus, dass der Geist der Gespräche zwischen SenSW/Bezirk/BIM zeige, wie schwierig die Situation ist. Ausgangspunkt der Gespräche war es, am SMAQ-Entwurf weiter festzuhalten. In den Gesprächen wurde **beschlossen, dass man bei den Eckpunkten der Absichtserklärung, die es gab, bleibt: 500 Wohnungen**,



Erhalt des schützenswerten Baumbestandes, Erhöhung der Freiraumqualität auf dem Standort. Sie plädiert dafür, dass man weiter voranschreitet. Am städtebaulichen Entwurf müsse weitergearbeitet werden. Die unterschiedlichen Interessenlagen müssen weiter diskutiert werden, das sollte aber nicht in eine Blockade führen.

- Herr Scheel beschreibt die Setzungen, die es im Prozess gibt: Der Bereich des Dragonerareals sei „ausgeknautscht“. Es gebe dort keine Option in die Höhe oder Breite zu gehen, man sei dort bereits in den Grenzbereichen. Vor diesem Hintergrund wurde die Einbeziehung des Rathausgrundstückes in das Dragonerareal diskutiert. Zudem sei das Dragonerareal eine zu 90 % versiegelte Fläche. 20 % werden durch die Maßnahmen entsiegelt. Auch die Bruttogeschossflächen, die erreicht werden sollten, gilt es zu beachten. Das Rathausgrundstück mit einzubeziehen sei daher eine gute Lösung. Der geschlossene Kompromiss stellt folglich keine Kontraposition dar. Die Position laute, **Lösungen zu finden, die den Baumbestand schützen, den Freiraum verbessern und Wohnen ermöglichen.** Diese Vertiefung müsse nun durchgeführt werden.
- Frau Gil erläutert, die Überarbeitung sei so aufgebaut, dass Stellungnahmen abgegeben werden und dann der größtmögliche Nenner gefunden wird. Es wurden Punkte herausgesucht, die allen entgegenkommen, auch wenn nicht alles abgebildet werden konnten. Nun müsse ein **Kompromiss** gefunden werden. Wichtig sei es, heute mit einem Ergebnis herauszugehen, obwohl es noch Überarbeitungsbedarf gibt.
- Herr Schönberg weist darauf hin, dass die Tischvorlage und das angesprochene Protokoll nicht deckungsgleich seien. Auf Arbeitsebene wurde gesagt, man halte fest an der Variante aus dem Werkstattverfahren. Das Ergebnis der Gespräche mache nun neue Schritte notwendig. Was soll kommuniziert werden und wie sehen die nächsten Schritte aus?



- Bezugnehmend auf die Nachfrage von Frau Geib zum Baufeld Süd merkt er an, dass die Konsequenz wäre, dass die gemeinwohlorientierten Dritten mit den konfliktreichen Flächen (an den Rändern des Gebiets) zu tun hätten (z.B. Obentrautstr., Rathausgrundstück). Das VTR stehe diesem Vorgehen deshalb skeptisch gegenüber.
- Herr Korte fragt nach dem **konkreten weiteren Vorgehen im Verfahren**.
 - Herr Schmidt äußert die Idee einer Werkstattschleife, die mehr sei als eine erneute Präsentation. Es existiere jetzt eine neue Aufgabenstellung. Wie könne an dieser bestimmten Stelle ein qualitätsvoller Aufenthaltsraum geschaffen werden? Ggf. kann sich auch die Kante verschieben. Es müssen Entwürfe generiert werden, die mit den bestehenden Ansprüchen umgehen (Freiraum und Baumasse).
 - Herr Dudschus merkt an, dass bereits zwei Varianten im SWV festgehalten wurden. Herr Korte weist jedoch darauf hin, dass die Vereinbarung neue Parameter geschaffen habe.
- Frau Möhring findet die Idee grundsätzlich gut, fragt jedoch nach, ob dies einen **Verzug des B-Plan-Verfahrens** zur Folge habe.
- Herr Matthes erläutert, dass gewisse Grundlagen erarbeitet werden können, aber wenn es um Belange wie Verschattung, Belichtung, Lärm, etc. gehe, müssen Fachgutachter den **fertigen Entwurf** vorliegen haben.
- Frau Möhring schlägt vor, im Bebauungsplanverfahren auf Basis des SMAQ Entwurfs weiter voranzuschreiten, da dieser einen Maximalentwurf darstelle. Gleichzeitig könnte eine Verfeinerung des Entwurfs durchgeführt werden und diese zu einem späteren Zeitpunkt in das laufende B-Planverfahren eingebracht werden.
- Herr Matthes erklärt, dass dies für den Südhof und die Westbebauung nicht funktioniere. Alle Varianten, die von SMAQ aufgezeigt wurden, beinhalten weniger Wohnungen. Wenn die 500 Wohnungen gehalten werden wollen, muss es einen



neuen Entwurf geben, denn die Maximalvariante von SMAQ überbaut die Bäume. Solange es diesen nicht gibt, sind Fachgutachter begrenzt arbeitsfähig. Nutzt man eine andere Variante von SMAQ, in der die Bäume nicht überbaut werden, können die gewünschten 500 Wohnungen nicht geschaffen werden. Für den Rathausbereich gebe es die maximale Variante, die 500 Wohnungen garantiert, aktuell nicht. Dafür würden neue Entwürfe gebraucht.

- Frau Janke-Wagner fragt, ob es möglich wäre zwei B-Pläne zu erstellen. Damit könnten die Gutachten unabhängig von der Fertigstellung des SWV vorangehen.
- Herr Peckskamp antwortet, dass die Gutachten z.T. bereits parallel laufen würden. Aber am Ende habe man keinen Zeitgewinn, da nachgeschärft werden müsse und es Wechselwirkungen geben kann. Es ist wichtig ein fertiges Ergebnis zu haben, da sonst in Teilen später beteiligt werden muss. Der Weg, erst den Entwurf zu finalisieren, sei daher wahrscheinlich der schnellste. Auch fachlich wäre es richtig, den B-Plan nicht zu teilen.
- Frau Gil merkt an, falls Überarbeitungen gemacht werden sollten, sollten diese im Termin mit Herrn Scheuvs besprochen werden. Wenn dies in der Überarbeitungsphase stattfinden könnte, wäre das gut. SMAQ könnte dies zeitlich einplanen.
- Herr Schönberg gibt zu bedenken, dass die Variante des VTR noch nicht ausgearbeitet bzw. besprochen wurde. Relevant sei außerdem noch dieses Protokoll und der BA-Beschluss. Diese Dokumente wären die Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Ergebnisse:

- **Der 9.10. wird als favorisierter Termin festgehalten. Hier sollen sowohl Entscheidungen für die Nordbebauung und das Rathausgrundstück getroffen werden.**
- **SenSW II D schicken zeitnah einen konkreten Termin (halbtägig).**

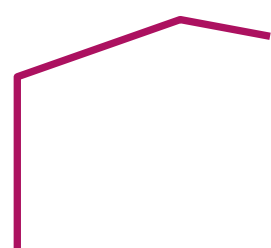


- **Frau Möhring macht einen Vorschlag für Auszüge aus dem Protokoll der Leitungsebenen, die an den ZR weitergegeben werden können.**

- 10 Minuten Pause -

Punkt 2: Standort JFE

- Herr Gumz spricht sich dafür aus, bei der Visionsentwicklung für die JFE auch Ankergruppen, also Jugendliche, einzubinden.
- Herr Matthes erläutert, dass das Jugendamt einen Träger aussuchen und dafür ein Auswahlverfahren initiieren wird, eine Art Konzeptverfahren. Aktuell ginge es jedoch um die grobe bauliche Zuordnung. Die inhaltliche Qualifizierung und die Programmatik sollen später erfolgen. Es mache dennoch auch jetzt schon Sinn mit dem Jugendamt über eine Ausrichtung zu sprechen (Schwerpunkt Musik, Schwerpunkt Kunst etc.), da das Jugendamt weiß, wo die Bedarfe liegen und wie Einrichtungen auch an anderen Orten funktionieren und betrieben werden können.
- Außerdem ergänzt Herr Matthes, dass die Priorisierung aus Sicht des Bezirks weiterhin die 1. Variante (Alte Reithalle) darstellt. Die Bedingungen, inwieweit eine JFE auch in einem Neubau realisiert werden könnte, müsse mit der BIM noch geklärt werden. Wenn zugesichert werden kann, dass ein Neubau im Rahmen der möglichen Mietkosten realisiert werden kann, müsse außerdem die Freiflächenfrage diskutiert werden. Freiflächen wären in einer gedeckten Anlage am besten (z.B. Adlerhalle oder Alte Reithalle). Vielleicht ist auch ein Mischkonzept denkbar. Er weist eindringlich darauf hin, dass die Gefahr bestehe, dass es am Ende keine JFE gibt, wenn die Finanzierung nicht geklärt wird (derzeit gibt es wieder eine schlechtere Haushaltslage). Die Option Neubau wird deshalb nur mit einem Vorbehalt freigegeben, die Option Alte Reithalle solle parallel weiter untersucht werden.





- Herr Schönberg stellt klar, dass es keine Vorbehalte gegen die JFE von Seiten des VTR gebe. Es ginge darum Konfliktpotenziale zu vermeiden. Das VTR steht hinter der Finanzamtsversion und befürwortet die Variante, die möglichst viele Freiheiten für die JFE ermöglicht.
- Herr Schönberg fragt weiterhin, ob aktuell nicht schon Planungsrecht bestünde und was mit dem bestehenden Planungsrecht jetzt schon gebaut werden könnte.
- Herr Matthes erläutert, dass zwar Planungsrecht für Gewerbe bestünde, der Anbau Finanzamt mit Abstandsflächen im jetzigen Planungsrecht jedoch nicht realisiert werden könne.
- Frau Möhring hat Verständnis für die Finanzierungsorgen für die JFE. Sie weist darauf hin, dass es aktuell keine Finanzierung für den Anbau an das Finanzamt, aber auch nicht für die Urbane Fabrik gebe. Dies müsse im zukünftigen Haushalt beschlossen werden.
- Herr Matthes wirft an dieser Stelle ein, dass die Urbane Fabrik vor der Wohnbebauung 2026 stehen müsse, da dieser gleichzeitig als Schallschutzmaßnahme fungiert. Die Finanzierungsfrage müsse daher schnellstmöglich angeschoben werden. Dies habe neben dem B-Planverfahren höchste Priorität.

Ergebnis:

Solange die Realisierung JFE im Anbau Finanzamt nicht finanziell gesichert ist, wird der Bezirk weiter die Option Alte Reithalle in den Planungen berücksichtigen.

Punkt 3: Bebauung Nord

- Herr Schönberg weist darauf hin, dass das VTR die neue Variante Z favorisiert.
- Herr Dudschus führt aus, dass 2 Varianten verglichen werden sollen. Die Variante G aus dem SWV und die neue Variante des VTR. SMAQ soll diese Varianten darstellen



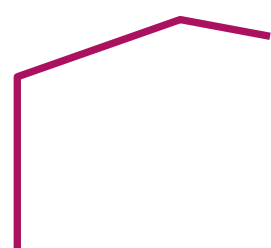
und zwei Entwürfe mit den geforderten Kennziffern erstellen. Auf dieser Grundlage soll am 9.10. eine Entscheidung getroffen werden.

Ergebnis:

Dem Vorgehen wird zugestimmt. Das Thema Bebauung Nord soll wie beschrieben am 9.10. besprochen werden.

Zeitplan:

- Frau Dannel verdeutlicht, dass das vorgeschlagene Vorgehen eine zeitliche Verschiebung in der Überarbeitungsphase zur Folge hat und fragt, ob alle Anwesenden diese Verzögerung mittragen.
- Frau Möhring bereitet die zeitliche Verschiebung Sorge. Es sei wichtig, dass bis zu den Wahlen nächstes Jahr Meilensteine erreicht werden, da nicht klar sei, was nach den Wahlen passiere. Es sollte daher überlegt werden, wo man gegensteuern kann, damit eine Zeitverschiebung aufgeholt werden kann.
- Frau Gil merkt an, dass alle ausstehenden Fragen an dem gemeinsamen Termin am 9.10. geklärt werden sollte. Eine definitive Rückmeldung zum Termin seitens Herrn Scheuvsens steht jedoch noch aus. Falls nochmal eine neue Variante gewünscht sei, würde dies den Zeitplan weiter nach hinten verschieben.
- Frau Dannel ergänzt, dass das WP 4 erst im Anschluss an den Klärungstermin besprochen werden kann, die großen städtebaulichen Entscheidungen müssen jedoch am 9.10. getroffen werden.





3. Zeitplan und Meilensteine im Modellprojekt Rathausblock/ B-Plan-Verfahren

Jan Korte leitet über zum dritten Tagesordnungspunkt und bittet dazu, Herrn Peckskamp Stellung zu nehmen, der den Zeitplan zum Thema **Beschleunigungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren** gemäß der Bitte aus der letzten Zukunftsrat-Sitzung überprüfte.

- Herr Peckskamp merkt an, dass **der ursprüngliche Zeitplan konservativ angesetzt** wurde. Dieser habe sich allerdings aus der gesammelten Erfahrung heraus ergeben. Dieser Zeitplan sieht die Veröffentlichung der Satzung im Februar/März 2023 vor. Herr Scheel hatte in der letzten Sitzung darum gebeten, diesen Zeitplan zu prüfen. Bei Zeitplänen besteht immer das Problem, dass sie immer **von bestimmten Voraussetzungen** abhängig sind. Wenn sich diese Voraussetzungen ändern, verschiebt sich ggf. ein Zeitplan. Zur Prüfung dieses Zeitplans wurden folgende Voraussetzungen angenommen:
 - es passiert nichts Unvorhergesehenes
 - aus den Gutachten und der TöB-Beteiligung ergeben sich keine Grundsatzprobleme, die wiederum keinen weiteren Abstimmungsbedarf hervorrufen.
 - Die Willensbildung in Politik und Öffentlichkeit bleibt konsistent.
 - Die BVV weicht ggf. von ihrer Geschäftsordnung, der klassischen Abfolge der Beschlussfassung ab. Dies würde das Vorgehen ca. einen Monat beschleunigen.
 - auch nach der Wahl 2021 bleibt die Zielsetzung für das Dragonerareal unverändert.

Zusammengefasst liegt der neue Zeitplan zur Veröffentlichung des Verordnungsblatts im Juli 2022.

- Herr Peckskamp berichtet kurz zum aktuellen Verfahrensstand.



- Die Gutachten sind beauftragt.
- Das **Schallgutachten** ist Ende November 2020 fertig (hier kam es zu einer Verzögerung, da neu ausgeschrieben werden musste).
- Das laufende **Verkehrsgutachten** soll bis 17.12.2020 fertiggestellt werden. Vor Weihnachten können die Gutachten für Schall und Verkehr in die Begründung eingearbeitet werden. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar, ob es einen erheblichen Abstimmungsbedarf untereinander gibt.
- Die Einarbeitung in die Begründung erfolgt dann bis Februar 2021. Die Auswertung würde anschließend beschlossen werden, im Anschluss würde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.
- Der Ausschuss der BVV ist für Dezember 2020 / Januar 2021 angedacht.
- Die öffentliche Auslegung für die TÖB ist bis März 2021 angedacht, sodass eine Feststellung der **Planreife frühestens im März 2022** erfolgen kann.
- Herr Scheel fragt, ob auch schon im Januar 2022 die Planreife beschlossen werden könnte.
 - Herr Peckskamp erläutert nochmals detailliert den Zeitplan: Bis Ende 2020 müssen die Ergebnisse der Gutachten vorliegen, in die Begründung eingearbeitet und abgestimmt werden, dann wird es zur Beschlussfassung vorgelegt (die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen) und gehen dann in die nächsten Beteiligungsschritte über. Die nächsten Beteiligungsschritte sind die Beteiligung der TÖBs. Nach der TÖB-Beteiligung müssen diese Ergebnisse ausgewertet werden und diese in die Begründung eingearbeitet werden. An dieser Stelle ist das Wissen groß genug, um mit der Aufstellung der Verwaltungsvereinbarung / des Städtebaulichen Vertrags zu beginnen. Mit SenSW wurde bereits besprochen, dass eine **vorgezogene Rechtsprüfung** sinnvoll sei. Diese ist für August / September 2021 angedacht. Die Hinweise, die aus der Rechtsprüfung kommen, müssen eingearbeitet werden. Parallel



dazu sollte dann auch der Städtebauliche Vertrag / die
Verwaltungsvereinbarung geschlossen werden. Das wiederum ist die
Voraussetzung, um in die Öffentlichkeitsbeteiligung zu gehen. Die öffentliche
Auslegung wäre im Oktober/November 2021 geplant. Diese müsste dann
ausgewertet werden, deren Ergebnisse in die Begründung eingearbeitet
werden und diese Überarbeitung erneut in die Rechtsprüfung gehen. Danach
folgen formale Verfahrensschritte, wie der offizielle Beschluss der
Begründung, darin schließt sich ein Beschluss im BA sowie die
Veröffentlichung der Rechtsverordnung im GVBl (Gesetzverordnungsblatt) an.
Damit ist der Plan dann formell festgesetzt.

- Bei jedem Beschluss, der durch die BVV geht, muss damit gerechnet werden,
dass es 2-2,5 Monate dauert. Wenn es also erkennbar im Verfahren wird, dass
es zeitlich knapp wird, könne geprüft werden, ob man in der BVV einen
Konsens erlangen kann, sodass an der einen oder anderen Stelle von der
Geschäftsordnung abgewichen werden kann. Um direkt vom Bezirksamt in
den Ausschuss zu gelangen und eine bürokratische Station zu überspringen.
Dies sollte rechtzeitig besprochen werden, denn auch in der BVV besteht ja
Interesse am Verfahren.

Diskussion

- Herr Schönberg fragt, ob die **Idee des planungsbegleitenden Ausschusses** noch
relevant ist. Er fragt außerdem, ob die **Möglichkeit bestehe, bereits mit
bestehendem Planungsrecht** etwas durchzuführen bzw. die zukünftige Bebauung
vorzubereiten.
 - Herr Peckskamp merkt an, dass die Idee des Begleitenden Fachgremiums
weiterhin im Hinterkopf ist. Dies hätte den Vorteil, dass verschieden TÖBs



nochmal anders koordiniert werden können – was wiederum den Prozess beschleunigen kann.

- Zum Thema bestehendes Planungsrecht merkt Herr Peckskamp an, dass in der Zwischenphase Projekte, die nach altem Bebauungsplan zulässig wären, und den neuen städtebaulichen Zielen nicht entgegenstehen, vorgebracht werden könnten.
- Frau Geib fügt an, dass sich auf **bauvorbereitende Maßnahmen** konzentriert werden sollte (verkehrliche Erschließung, Abrissarbeiten, Altlastenbeseitigung). Außerdem sollte sich frühzeitig um ein **gemeinsames Energiekonzept** geeinigt werden, da dies auch die Grundlage für die zukünftigen Leitungen ist.
- Herr Matthes ergänzt, dass ein vorgezogener Baubeginn durchaus vorstellbar ist. Hier gibt es Vorgespräche mit der BIM. Bei klassischen Ordnungsmaßnahmen (z.B. Altlasten) im Sanierungsgebiet gibt es **Mittel aus der Städtebauförderung**. Der wichtigste Baustein sei der **Gewerbehof**. Der Wohnungsbau ist klar kalkulierbar, aber eine Urbane Fabrik hat in Berlin in den letzten 20-30 Jahren niemand gebaut. Hier braucht es **Fördermittel**. Der Gewerberiegel ist auch als Lärmschutz für den Wohnbereich geplant und muss daher als erstes gebaut werden. Planungsrechtlich könnte hier bereits begonnen werden, aber die Finanzierung (Haushalts- und Fördermittel) muss geklärt werden.
 - Frau Möhring erklärt, dass die BIM überlegt, wie mit bauvorbereitenden Maßnahmen gestartet werden kann. Hier würden noch Grundlagenuntersuchungen benötigt. Im SODA wurde eine **Rücklagenbildung** erbeten, Planungsmittel werden also bereitgestellt, um bauvorbereitend tätig zu werden. Mit **Abrissarbeiten** soll dann begonnen werden. Dazu bräuchte es **Aussagen zu Fördermöglichkeiten seitens des Bezirks** für die Umzüge der Gewerbetreibenden. Die Höhe der Förderung muss klar sein, um Kalkulationen aufstellen zu können. Sobald dies



feststeht soll die Bauvorbereitung beginnen.

Da sich die Planreife des Bebauungsplans auf 2022 verschiebt, sollte die Zwischenzeit genutzt werden, um **konkret auf die Haushaltberatungen und die Senatsverwaltung für Wirtschaft zuzugehen**. Hier müsste deutlich gemacht werden, dass der Erfolg dieses Projektes auch daran hängt, ob es eine Flexibilität in den Haushaltsmitteln gibt, um mit dem Gewerbe beginnen zu können. Bei der SenFin wurde diese Idee bereits platziert. **Frau Möhring appelliert an alle Kooperationspartner*innen, das aktuelle Zeitfenster zu nutzen.**

- Herr Schönberg bittet in der Kommunikation um **Einbindung von Senatorin Ramona Pop** zu diesem Thema.
- Frau Schonauer nimmt Bezug auf die Ausführung von Herrn Peckskamp zum Bebauungsplanverfahren. Mit der optimistischen Varianten konnten mindestens 6-8 Monate herausgeholt werden. Das ist interessant, denn es bildet die Grundlage für Genehmigungsverfahren und Bauanträge. Frau Schonauer bittet Herrn Peckskamp, dass, wenn es einen Zeit- und Meilensteinplan gibt, der ZR „ermahnt“ wird, so dass der Zeitplan eingehalten wird. Außerdem stellt sie die Frage, ob mit einer Erschließungsplanung für ein neues Gebiet begonnen werden kann, auch wenn der Bebauungsplan noch nicht beschlossen ist.
 - Herr Peckskamp antwortet, dass der Zeitplan unter verschiedenen Prämissen steht - **unter diesen kann das BA den ZR ermahrend begleiten.**
- Herr Matthes nimmt Bezug auf die Frage zur Erschließungsplanung. Die Voraussetzung für Erschließungsplanung ist die **Projekt- und Prozesssteuerung**. Solange diese nicht ausgeschrieben ist, kann es keine **Erschließungsplanung** geben. Planungsrechtliche Umstände sind unabhängig davon zu betrachten.
 - Herr Peckskamp erläutert, dass alles miteinander zusammenhängt. Aktuell fehlen die Voraussetzungen für eine Erschließungsplanung.



- Herr Giedat verdeutlicht, dass mit einer Erschließungsplanung begonnen werden könne. Die Frage sei jedoch, welches **Risiko** eingegangen werden soll. Das Risiko liegt dann aber bei den Verantwortlichen, wenn es Änderungen im Bebauungsplan gibt.
 - Frau Möhring ergänzt, dass mit einigen Dingen in Vorleistung gegangen werden muss, damit der Bebauungsplan beschlossen werden kann. Das Risiko würde die BIM eingehen.

Ergebnisse:

- **Um das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen, sollte ein Konsens mit der BVV gefunden werden, dass an der einen oder anderen Stelle von der Geschäftsordnung abgewichen werden kann.**
- **Insbesondere für die Fläche des Gewerberiegels, muss die Finanzierung geklärt werden. Dazu wird an alle Kooperationspartner*innen appelliert, um eine Flexibilität in den Haushaltsmitteln zu werben und SenFin und SenWEB einzubinden.**

Jan Korte bedankt sich bei Herrn Peckskamp und fragt die Runde, welche weiteren TOPs heute noch besprochen werden sollen.

- Herr Schönberg teilt mit, dass die **Anträge des VTR** (Juryzusammensetzung, verwaltungsinterne Prozesse) mitgenommen werden können und an einem späteren Zeitpunkt besprochen werden, falls es Fragen dazu gibt. Zum Thema der Prozessteuerung wäre es wichtig zu sprechen. Gerade von den Leitungsebenen wird um Stellungnahme gebeten.
 - Frau Geib nimmt Bezug zu den verwaltungsinternen Prozessen. Der Wunsch nach Transparenz sei nachvollziehbar. Aber ein Einklinken in Governance-Funktionen ist schwierig. Wenn dies gemeint war, gibt es hier große Bedenken.



- Jan Korte ergänzt an dieser Stelle, dass thematisch hier der Evaluationsworkshop sinnvoll ist, um sich mit dieser Thematik auseinanderzusetzen.
- Herr Schönberg bittet SenSW einen **Sachstand zu Genossenschaftsförderung** schriftlich mitzuteilen. Frau Christoph erwidert, dass es noch keinen abgestimmten Endstand gibt. Der zuständige Kollege der SenSW wird zur nächsten ZR-Sitzung eingeladen, um das Thema vorzustellen.
- Das Thema „Einbindung SenWEB in den Zukunftsrat“ muss verschoben werden und wird ggf. im Evaluationsworkshop aufgerufen.

4. Notwendigkeit und zeitliche Eintaktung einer Prozesssteuerung

Jan Korte leitet zum Thema Prozesssteuerung über. Die Frage nach der zeitlichen Eintaktung und nach der Verortung der Prozesssteuerung in den Governance-Strukturen steht hier im Vordergrund.

- Herr Schönberg erklärt, dass es ein Missverständnis gibt, was mit Prozesssteuerung gemeint war. Er beschreibt den komplexen Kommunikationsprozess des Modellprojekts. Das VTR hat **Fehlstellen** markiert. Für das VTR ist es wichtig zu kommunizieren, wofür Prozesssteuerung genau gedacht ist und wie diese weiter bewertet wird.
- Bertram Dudschus ergänzt, dass es die **Befürchtung in der Zivilgesellschaft** gibt, dass der Prozess sehr fachlich sei und die Zivilgesellschaft darin nicht mitgenommen wird. Das VTR möchte die Möglichkeit haben, hier auch mitzuarbeiten und benötigt dafür einen **Experten, der durch die Prozesssteuerung durchführt.**
- Frau Möhring nimmt Stellung zu den unterschiedlichen Arten der Steuerung:

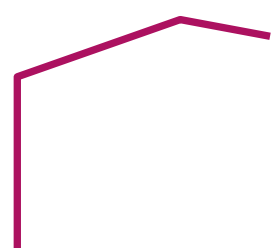


- Wie nähert man sich dem Baugebiet? Wie sieht die **Baulogistik vor Ort** aus? Dies sind sehr fachliche Fragen. Hier wurde sich verständigt, dass der Rahmenvertragspartner der WBM für Teile der Projektsteuerung genutzt werden soll. Im Baubereich möchte die BIM bestimmte Aspekte der Projektsteuerung selbst durchführen. Es sollen nicht nur Beauftragte miteinander reden, sondern die BIM soll selbst als Schnittstelle fungieren.
- Ungeachtet dessen, dass es eine fachliche Steuerung geben muss, besteht die Notwendigkeit, dass es **eine Steuerung des Modellprojektes geben** muss: Ein Team, das vermittelt und koordiniert. Die BIM würde diese Rolle auf technischer Ebene übernehmen. Es muss tatsächlich über unterschiedliche Arten der Steuerung nachgedacht werden.
- Frau Geib ergänzt, dass dies ist die technische Brille ist, aber es ist auch klar, was das VTR für Anliegen hat. Ggf. könnten auch Akteure wie Frauke Burgdorff oder andere Agenturen besondere **Akzente** des Modellprojekts setzen, und Interessen verbinden, die eine technische Person nicht setzen würde. Die Frage ist, wie der Auswahlprozess stattfindet, wie dieser finanziert wird und wer sich um eine Ausschreibung kümmert.
 - Herr Matthes ergänzt, dass die **Bauprojektsteuerung** ein konkretes Thema war. Dazu begleitend sollte es eine Prozesssteuerung für gewisse Themen geben. Eine grundsätzliche Begleitung hätte mit allen Themen zu tun. Hier gibt es bereits die Dienstleister S.T.E.R.N. und ZebraLog. Einen **weiteren Dienstleister** einzubinden, wäre aus seiner Sicht nicht sinnvoll.
 - Herr Fues nimmt Bezug auf die Aussage von Herrn Matthes. Zusätzlich zu organisatorischen / logistischen Fragen sollte es eine Person geben, die diesen Prozess begleitet und **die Einbindung und Kommunikation mit der Zivilgesellschaft sicherstellt**. Beispielsweise durch eine*n **Ansprechpartner*in auf dem Gelände**.



- Frau Christoph fragt in welchem Verhältnis eine Prozesssteuerung / Begleitung zu Zebralog und S.T.E.R.N. stehen würde. Gibt es hier weiterführende Aufgaben oder könnte dies in die bestehenden Aufträge der Dienstleister integriert werden, um Doppelstrukturen zu vermeiden.
- Herr Schönberg antwortet, dass Zebralog und S.T.E.R.N. nicht für die **Projektentwicklung** beauftragt wurden. Projektentwicklungs-Konflikte wie das Rathausgrundstück werden aktuell nicht von S.T.E.R.N. gesteuert. S.T.E.R.N. ist für das Sanierungsverfahren zuständig, Zebralog für die Kommunikation. Für die Meilensteinabwicklung und fachliche Verbindungen der einzelnen Prozesse gibt es noch eine Fehlstelle.
- Herr Korte weist darauf hin, dass das **Thema Steuerung in der Evaluation** aufgekommen ist und in dem Workshop besprochen werden sollte.
- Bertram Dudschus hat **die Prozesssteuerung als Fachgremium mit einem Jour Fixe verstanden**, in dem die Zivilgesellschaft vertreten ist. Falls dies nicht möglich ist, sollt es einen Stellvertreter für die Zivilgesellschaft geben.
- Herr Giedat ergänzt, dass **zwischen technischer Projektsteuerung / Logistik sowie Bauablauf und Übersetzungsleistung für die Zivilgesellschaft** unterschieden werden muss. An dieser Stelle muss die Frage gestellt werden, wie bekommen wir dieses Übersetzungsleistung hin und wer kann diese Aufgabe leisten?
- Frau Brown macht deutlich, dass **Zeitpläne und Projektpläne** kontinuierlich bearbeitbar sein sollen. Die Verknüpfung aller Komponenten fehlt. Hier braucht es einen weiteren Dienstleister.

Herr Korte fasst zusammen, dass unterschiedliche Fehlstellen und Bedarfe benannt werden. Diese sollten im Evaluationsworkshop nochmal genauer benannt werden.





- Frau Möhring schlägt vor, dass BIM und WBM ein Leistungsverzeichnis ausarbeiten, wo spezifiziert wird, was unter einer technischen Projektsteuerung zu verstehen ist und was davon die BIM in Eigenleistung macht. Die Dienstleister sollten ebenfalls überprüfen, was hier übernommen werden kann. Die zentrale Frage ist: Welche Schnittstellen im Prozess fehlen?

Ergebnisse:

- **Die BIM und die WBM erstellen ein Leistungsverzeichnis, das die technische Projektsteuerung definiert und verdeutlicht, was davon die BIM in Eigenleistung macht.**
- **Die Dienstleister erstellen eine Übersicht, welche Aufträge momentan übernommen werden.**
- **Alle anderen Kooperationspartner*innen machen sich Gedanken über Fehlstellen im Bereich Prozesssteuerung.**
- **Das Thema Prozesssteuerung mit ihren Fehlstellen und Bedarfen wird im Evaluationsworkshop vertieft.**

