



14.12.2020

## Protokoll 9. Sitzung Zukunftsrat

**Ort:** Bluejeans

**Version 1.0 | Stand:** 22.01.2021 **Verfasser:** Florin Winter

### Teilnehmer\*innen

#### Zukunftsrat

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

#### Ständige Gäste

- Sarah Strandt, ZusammenStelle



- Ulrike Dannel, Sanierungsbeauftragte, S.T.E.R.N.
- Juliane Schonauer, WBM
- Christian Krüger, BIM

#### *Geschäftsstelle des Zukunftsrats*

- Jan Korte, Zebralog (Moderation)
- Florin Winter, Zebralog (Protokoll)

#### *Gäste*

- Frederik Sommer, BA, Stapl 2

## Agenda

1. Start in die Sitzung
2. Sachstand Raum- und Flächenkuratorium
3. Baufeldfreimachung der Baufelder Süd und Nord
4. Wohncluster Baufeld Süd
5. Städtebauliches Werkstattverfahren: Workpackage 4
6. Aktuelle Themen

Der ursprünglich vorgesehene Tagesordnungspunkt „Aktuelle und zukünftige ergänzende Steuerungsbedarfe im Gesamtprojekt“ wurde aus zeitlichen Gründen verschoben und nicht in dieser Sitzung behandelt.

## 1. Start in die Sitzung

### **Begrüßung und Tagesordnung**

**Jan Korte** begrüßt die Teilnehmenden zur 9. Zukunftsratssitzung und stellt die Tagesordnung vor. Die WBM bittet darum, den Punkt Wohncluster Baufeld Süd in der Tagesordnung nach hinten zu verschieben. Dem wird stattgegeben.

### **Protokoll der letzten Sitzung**

**Alexander Matthes** bittet darum, zukünftige Protokolle für eine höhere Lesefreundlichkeit etwas gestraffter zu verfassen. Weitere Anmerkungen gibt es nicht.

➔ Das Protokoll wird verabschiedet.



## 2. Sachstand Raum- und Flächenkuratorium

**Christian Krüger** stellt den aktuellen Sachstand sowie den weiteren Prozess zur Fertigstellung der Projektvereinbarung Raum- und Flächenkuratorium vor (siehe Tischvorlage der BIM). Ziel sei es, in der ersten Zukunftsratsitzung des neuen Jahres die Projektvereinbarung zu beschließen und eine Konstituierung des Raum- und Flächenkuratoriums im ersten Quartal zu erreichen.

## 3. Baufeldfreimachung der Baufelder Süd und Nord

**Christian Krüger** stellt den aktuellen Handlungsbedarf bezüglich der Baufeldfreimachung der Baufelder Süd und Nord dar (siehe Tischvorlage BIM). Er erläutert vorab die Begrifflichkeit Baufeldfreimachung. Hierunter können zwei verschiedene Aspekte verstanden werden: zum einen die Auflösung bestehender Mietverhältnisse auf dem Baufeld und zum anderen die Baufeldfreimachung im technischen Sinne, also den Rückbau nicht benötigter Gebäude. Hier gehe es um den ersten der beiden Aspekte.

Für das Baufeld Nord sind nach Einschätzungen der BIM aktuell keine Kündigungen vonnöten. Für das Baufeld Süd bittet **Christian Krüger** um Rücksprache, wie mit den Kündigungen für die Mieter Metropol-Taxischule, TÜRK-Car und T + R KFZ-Service umgegangen werden solle.

Ergänzend zu dem von Christian Krüger vorgestellten Stand zu den Gewerbemietern, berichtet **Alexander Matthes** von der bereits bestehenden Vereinbarung mit dem Mieter Marmorwerk. Hier konnte ein Alternativstandort gefunden werden und ein Umzug werde bis Ende Juni 2021 erfolgen.

Bezüglich der Frage nach einer Kündigung der Mieter auf dem Baufeld Süd besteht Einigkeit, dass keine Kündigungen noch in diesem Jahr erfolgen sollen. Insbesondere für die Metropol-Taxischule, für die noch kein Alternativstandort gefunden werden konnte, wird eine solche Kündigung abgelehnt. **Holger Gumz** betont, dass auch die Umgangsformen bezüglich der Kündigungen für das Areal modellhaft sein sollten.

Bei der Frage nach Alternativstandorten schlägt **Enrico Schönberg** vor, dass sich auch die WBM an der Suche beteiligen solle. **Christian Krüger** betont, dass dies bereits erfolge.



**Pamela Schobeß** und **Birgit Möhring** verabreden sich, ggf. einen gemeinsamen Termin mit der Taxischule zu vereinbaren, um deren Bedarfe für einen Alternativstandort zu erörtern. Bezüglich der Frage nach einer potenziell möglichen Rückkehr der Gewerbetreibenden auf das Areal (nach deren Umzug zu einem Alternativstandort) geht **Christian Krüger** davon aus, dass die Mieter an den neuen Standorten verbleiben werden.

Generell sieht er durch die möglichen Verzögerungen der Baufeldfreimachung derzeit keine Gefahr, dass der Wohnungsbau zeitlich negativ beeinflusst werde. Er weist darauf hin, dass es der BIM an der Stelle insbesondere auch darum gehe, alle Kooperationspartner\*innen in diesem Prozess mitzunehmen und bereits jetzt darüber zu informieren, dass eine Verschiebung der Kündigungen voraussichtlich auch dazu führen werde, dass die Räumungen sich auf einen Zeitraum nach dem 1.7.2021 verschieben. **Christina Geib** betont, dass es jetzt wichtig sei, einen guten Zeitplan für die gesamte Baufeldfreimachung und zugehörige Prozesse zu erstellen. Mit der entsprechenden Erstellung dieses Zeitplans werde laut **Christian Krüger** im Januar begonnen.

- ➔ **Ergebnis:** Es wird keine Kündigungen von Gewerbemieter\*innen bis zum Ende des Jahres 2020 geben. Die Kooperationspartner\*innen sind darüber informiert, dass dies voraussichtlich zu einer Verzögerung der Baufeldfreimachung führen wird. Für den Mieter Metropol-Taxischule wird weiterhin nach einem Alternativstandort gesucht.

#### 4. Wohncluster Baufeld Süd

**Christina Geib** stellt den Antrag der WBM vor, der darauf abzielt, eine überwiegende Bebauung des Baufelds Süd durch die WBM zu ermöglichen. Dies vor dem Hintergrund des für die WBM zeitlich engen Rahmens zur Fertigstellung der vereinbarten Wohnungsanzahl (siehe Tischvorlage).

**Christina Geib** nimmt Bezug auf die vor der Sitzung eingereichte Stellungnahme des VTR und des Forums zum Antrag der WBM: sie betont, dass für die WBM der Anteil an gemeinschaftlichem Wohnraum bis zu 30 % vorstellbar sei; die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise zum Thema Gewerbe nimmt sie zur Kenntnis, seien jedoch nicht allein durch die WBM lösbar; hinsichtlich der Waben sei die WBM weiterhin an einer konstruktiven Begleitung interessiert, ihr lägen jedoch aktuell keine Kenntnisse über neue diesbezügliche Initiativen vor; zum Thema Wegerecht erläutert sie den Wunsch der WBM nach einem zusammenhängenden Grundstück und einem damit einhergehenden öffentlichen Wegerecht (auf privatem Grundstück).



**Enrico Schönberg** erläutert den Hintergrund der Stellungnahme von VTR und Forum. Er betont, dass sich in Verknüpfung mit dem Südcluster Fragen für das restliche Quartier ergeben, die aktuell noch nicht geklärt seien. Insbesondere sei es aus Sicht des VTR/Forums wichtig, dass bestimmte Themen, wie zum Beispiel das Erbbaurecht oder auch die Quote für gemeinwohlorientierte Dritte, final festgehalten werden.

Bezüglich einer voraussichtlichen Verringerung der Gesamtwohnungszahl gibt es mehrere Stimmen, die eine proportionale Verringerung der Wohnungsanzahl für alle Akteure befürworten. **Angela Brown** führt ergänzend zu dem Beitrag von Enrico Schönberg aus, dass auch die Fragen der Nachhaltigkeit und an welche Kriterien sich die WBM halten würde, bislang nicht besprochen oder festgehalten wurden. Des Weiteren betont **Holger Gumz**, dass es aus Sicht der Geschichtsinitiativen wünschenswert sei, wenn es nach wie vor einen nutzbaren Freiraumstreifen auch im Baufeld Süd gebe (für den Kiezraum, wie auch den Geschichts- und Lernort).

**Sebastian Scheel** weist darauf hin, dass mit der nun fortschreitenden Konkretisierung der Pläne deutlicher werde, welche finanziellen Unterstützungen auch vonseiten des Abgeordnetenhauses noch nötig seien. Und damit dann auch klarer hervorgehen werde, was letztlich umgesetzt werden könne und was nicht.

➔ **Ergebnis:** Die hier angesprochenen inhaltlichen Aspekte müssen vertiefend bearbeitet und diskutiert werden.

## 5. Städtebauliches Werkstattverfahren: Workpackage 4

Vor der Besprechung des Workpackage 4 gibt **Alexander Matthes** Auskunft zum aktuellen Stand des B-Planverfahrens:

Derzeit finde gerade die Mitteilung an die SenSW zur Erweiterung des Geltungsbereiches um das Rathausgrundstück statt. Hierzu und zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung werde es dann noch einen Bezirksamtsbeschluss geben. Der B-Plan beinhalte auch den städtebaulichen Entwurf in seiner dann letzten Fassung. Für das Rathausgrundstück stehen teilweise noch Fachgutachten aus. Bezüglich noch zu klärender Fragen zum Denkmalschutz beim Finanzamtsgebäude wird es im Januar einen gemeinsamen Termin mit der KOOP geben.

➔ **Ergebnis B-Planverfahren:** Der aktuelle Stand des B-Planverfahrens wird als regelmäßiger TOP in zukünftige Sitzungen mit aufgenommen.



**Ulrike Dannel** führt in die noch zu besprechenden Punkte im Rahmen des Workpackage 4 ein. Diese sind: Finanzamt (Ergänzungsbauten), öffentliche und private Flächen und potenzielle Zielkonflikte im Baufeld Nord.

Beim Thema Finanzamt wird insbesondere die Frage nach einem vier- oder einem fünfgeschossigen Anbau in den Blick genommen sowie die daraus resultierenden Konsequenzen für die Unterbringung der JFE. Die Denkmalbehörden hätten sich kritisch gegenüber einem fünfgeschossigen Anbau gezeigt. Nach den vorliegenden Berechnungen sei jedoch bei einem viergeschossigen Anbau eine Unterbringung der JFE (unter der Annahme, dass die Flächen des Finanzamts in Gänze untergebracht werden) nicht mehr möglich. **Enrico Schönberg, Holger Gumz** und **Bertram Dudschus** äußern Verwunderung über diese Aussage. Dies sei bei der letzten Präsentation von SMAQ in dieser Deutlichkeit nicht thematisiert worden. **Enrico Schönberg** bekräftigt die Priorität des VTR, die JFE in den Finanzamtsanbau unterzubringen.

- ➔ **Ergebnis Finanzamt:** Eine weitere Prüfung der Zahlen und der Optionen bezüglich des Finanzamtsanbaus sind nötig. Potenziell bestehen Spielräume in der Durchwegung, in den Flächen, die das Finanzamt im Anbau unterbringen kann, in den Verhandlungen mit den Denkmalbehörden oder in weiteren städtebaulichen Figuren, die bislang jedoch nicht tiefergehend berechnet und diskutiert wurden.

Zum Thema öffentliche und private Flächen, insbesondere zu den Verkehrsflächen, stellt **Ulrike Dannel** den aktuellen Stand mit den drei verschiedenen Wegekategorien (Mischverkehrsflächen, über- und untergeordnete Fußwege) vor. Sie benennt das städtebauliche Ziel des Bezirks, eine öffentliche Zugänglichkeit des gesamten Areals zu gewährleisten. Vonseiten der Kooperationspartner\*innen gibt es noch kein abschließendes Meinungsbild bezüglich der Verkehrsflächen. **Enrico Schönberg** betont, dass darauf zu achten sei, durch das Wegerecht die Offenheit zur Entwicklung von Baufeldern für verschiedene Akteure zu bewahren.

- ➔ **Ergebnis Verkehrsflächen:** Die weiteren Abstimmungen zu diesem Thema finden im Rahmen des Prozesses zur Erarbeitung der Verwaltungsvereinbarung und des B-Planverfahrens statt. In Vorbereitung auf den nächsten Termin zur



Verwaltungsvereinbarung wird es eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile von privaten und öffentlichen Flächen geben.

Zum Thema Baufeld Nord stellt **Ulrike Dannel** dar, welche Konsequenzen der aktuelle Entwurfsstand möglicherweise hinsichtlich der Ziele haben könnte, 500 WE auf dem Areal zu errichten sowie durchgängig leistbare Mieten zu gewährleisten. Der aktuelle Entwurfsstand, der als eine Kompromisslösung gefunden wurde, sehe eine geringere Anzahl an WE vor als ursprünglich geplant. Durch die Perforation der Gebäude sei zudem mit höheren Baukosten zu rechnen. **Bertram Dudschus** weist darauf hin, dass auch auf dem Rathausgrundstück WE weggefallen seien, das Ziel der 500 WE somit nicht nur durch die Verringerung der WE im Baufeld Nord in Gefahr sei. Wichtig sei es, sagt **Alexander Matthes**, sich dazu abzusprechen, wie diese geringere Anzahl an WE nach außen kommuniziert werde. **Juliane Schonauer** greift den Punkt der Perforation auf und berichtet, dass ein dreigeschossiges Wohngebäude in der vorliegenden Form für die WBM nicht wirtschaftlich zu errichten sei.

## 6. Aktuelle Themen

**Jan Korte** informiert darüber, dass der Termin für die Pressekonferenz auf den 17. Februar 2021 gelegt wurde.

\*\*\*

### Die nächsten Zukunftsratssitzungen:

Mittwoch, 3. Februar 2021, 15:30-18:30 Uhr

Mittwoch, 17. März 2021, 13:00-16:00 Uhr

Mittwoch, 28. April 2021, 11:00-14:00 Uhr

Dienstag, 8. Juni 2021, 16:00-19:00 Uhr