



Dokumentation
**Lernlabor:
Betriebskonzepte für
Bestandsgebäude auf
dem Dragonerareal**
am 9. Juli 2024



Foto © S.T.E.R.N. GmbH

Vorwort

MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Im Berliner **Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg** befindet sich das **ca. 4,7 ha große Grundstück** des Dragonerareals im Fördergebiet **Rathausblock**. Zusammen mit weiteren angrenzenden Grundstücksflächen stellt der Bereich große Potenzialflächen für die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen dar.

Im **Modellprojekt Rathausblock** werden neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung beschrieben, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden. Es sollen Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei den Organisations-, Verfahrens-, Förderungs- und Kooperationsformen ausgelotet und genutzt werden. Dafür hat sich eine Kooperation gebildet, die sich zusammensetzt aus **institutionellen Vertretungen** (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe), **landeseigenen Gesellschaften** (Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) sowie **Vertreter*innen der Zivilgesellschaft** (Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock (VTR), Delegierte Forum Rathausblock).

Nähere Informationen zum Modellprojekt finden Sie auf der Transparenzplattform: www.berlin.de/rathausblock-fk/

Agenda

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

1. **Begrüßung** | Florian Schmidt (Bezirksstadtrat F-K für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung)
2. **Einleitung** | Alexander Matthes (BA Friedrichshain-Kreuzberg) *und* Bertram Dudschus (VTR, Initiative Upstall)
3. **Besuch bei der StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg** | Mathias Heyden (BA Friedrichshain-Kreuzberg), Magnus Hengge (studio adhoc GmbH) und Enrico Schönberg (ZusammenStelle, Forumsdelegierter)
4. **Praxisbeispiele**
 - a. **Selbstverwaltung im Treuhandverfahren am Beispiel der Fabrik Osloer Straße** | Philipp Strohm (GSE gGmbH) und Bettina Pinzl (Fabrik Osloer Straße e.V.)
 - b. **Public-Civic-Partnership** | Konrad Braun (ZUSammenKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH)

Agenda

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

4. Praxisbeispiele

c. Räume für künstlerische Produktion. Die Kulturraum Berlin gGmbH als Generalmieterin |

Pirkko Husemann (Kulturraum Berlin gGmbH)

d. Entwicklung des Kindl Areals und die VOLLGUT eG | Asli Varol (VOLLGUT eG)

5. Diskussionsrunde

6. Ausblick – Wie geht es weiter?

7. Termine und Veranstaltungen



1. Begrüßung

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH

Begrüßung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Für Florian Schmidt (Bezirksstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg in der Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung) sind politische Aushandlungen mit der Stadtgesellschaft wie bei dem Dragonerareal, um **Orte für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung** gemeinsam auszuloten, eine Herzensangelegenheit.

Unter Einbindung des historischen denkmalgeschützten Gebäudebestands soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier entstehen - **vielfältig, inklusiv, ökologisch und zukunftsweisend**.

In der aktuellen **politischen Debatte** steht im Moment zur Diskussion, **wer die denkmalgeschützten Bestandsgebäude**, welche künftig eine gemeinwohlorientierte soziale und kulturelle Nutzung mit Vernetzung in den Kiez einnehmen, **übernimmt**.

Auf Empfehlung der [↗ Potenzialstudie nicht belegter Gebäude und Freiräume](#) wurden im „Lernlabor“ vier Expert*innen aus Forschung und Praxis eingeladen, um über **beispielgebende Vorhaben und mögliche Betreibermodelle zur Unterhaltung** von jenen gemeinwohlorientierten Gebäuden zu berichten. Dabei sollen die Erfahrungswerte anderer Akteuer*innen helfen, um über den Tellerrand zu schauen. Ziel ist es, mögliche Chancen und Risiken sowie Herausforderungen für die verschiedenen Beteiligten besser einschätzen zu können. Wir möchten im wahrsten Sinne des Wortes von diesen Projekten lernen.

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung)



2. Einleitung

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

und

Bertram Dudschus
(Vernetzungstreffen Rathausblock und Initiative Upstall Kreuzberg)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH

Einleitung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Seit Mai 2024 ist der Kreuzberger Rathausblock offiziell kein Sanierungsgebiet mehr. Die Förderung von Maßnahmen über das **Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“** ist weiterhin über die Festsetzung des Areals als Stadtumbaugebiet nach Baugesetzbuch gegeben. Weitere Informationen finden Sie auf der [Transparenzplattform](#).

Der Siegerentwurf von SMAQ und Man Made Land aus dem städtebaulichen Werkstattfahren (kurz SWV) gilt weiterhin als wichtiger **Grundbaustein für die künftige Gestalt und Entwicklung des Areals**. Zum damaligen Zeitpunkt hatten nicht alle Gebäude eine konkrete Nutzung zugewiesen bekommen, da nicht alle Fragestellungen in Rahmen des eng getakten Verfahrens beantwortet werden konnten. Insbesondere die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Garde Dragoner Kaserne, mit Ausnahme der nördlichen gewerblichen Gebäude, wurden für Gemeinwohlbedarf sowie soziale und kulturelle Nutzungen freigehalten. Daher werden die konkreten Nutzungen und möglichen Betreibermodelle als eine Art Nacharbeit angegangen.

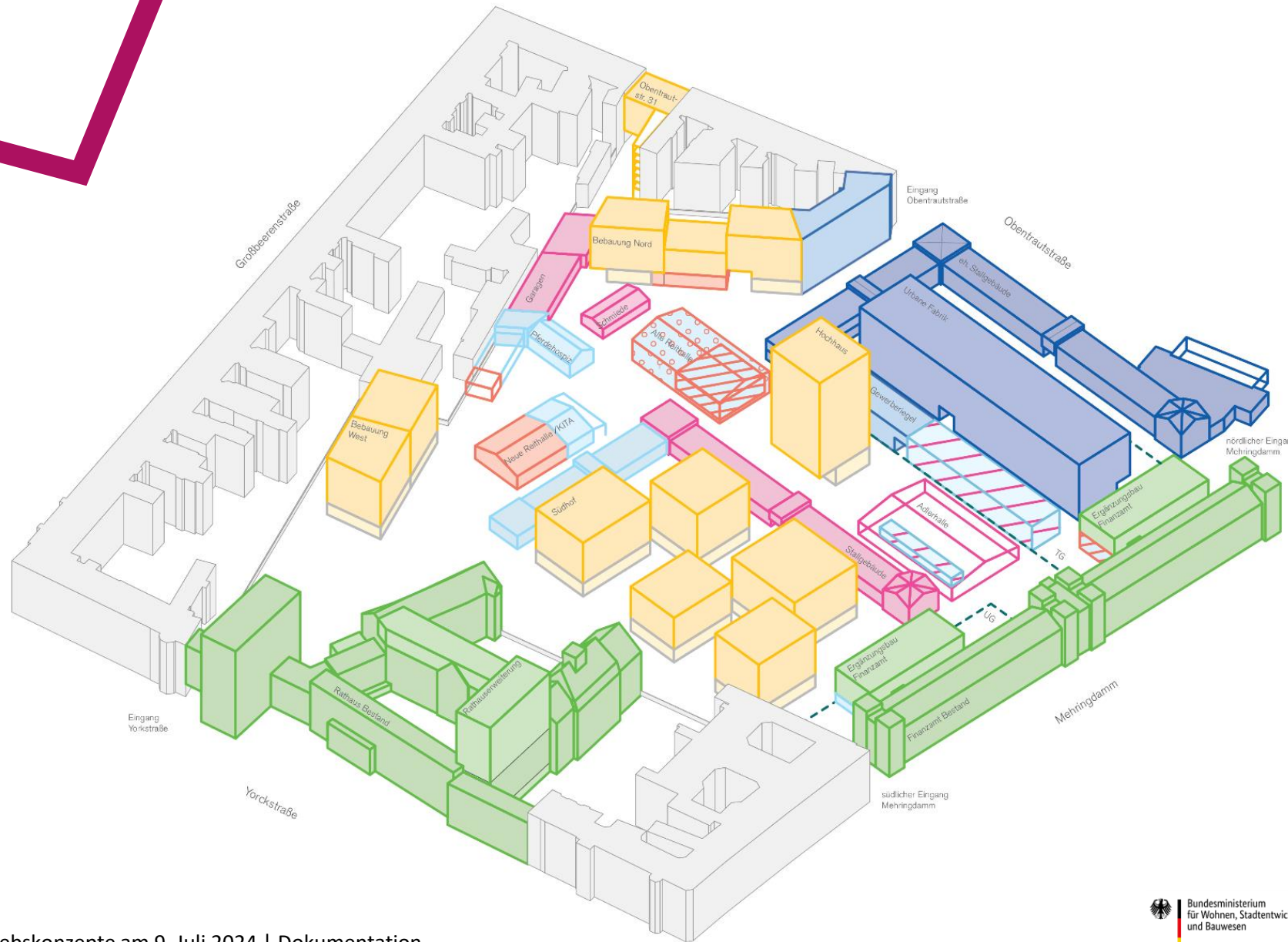
Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG



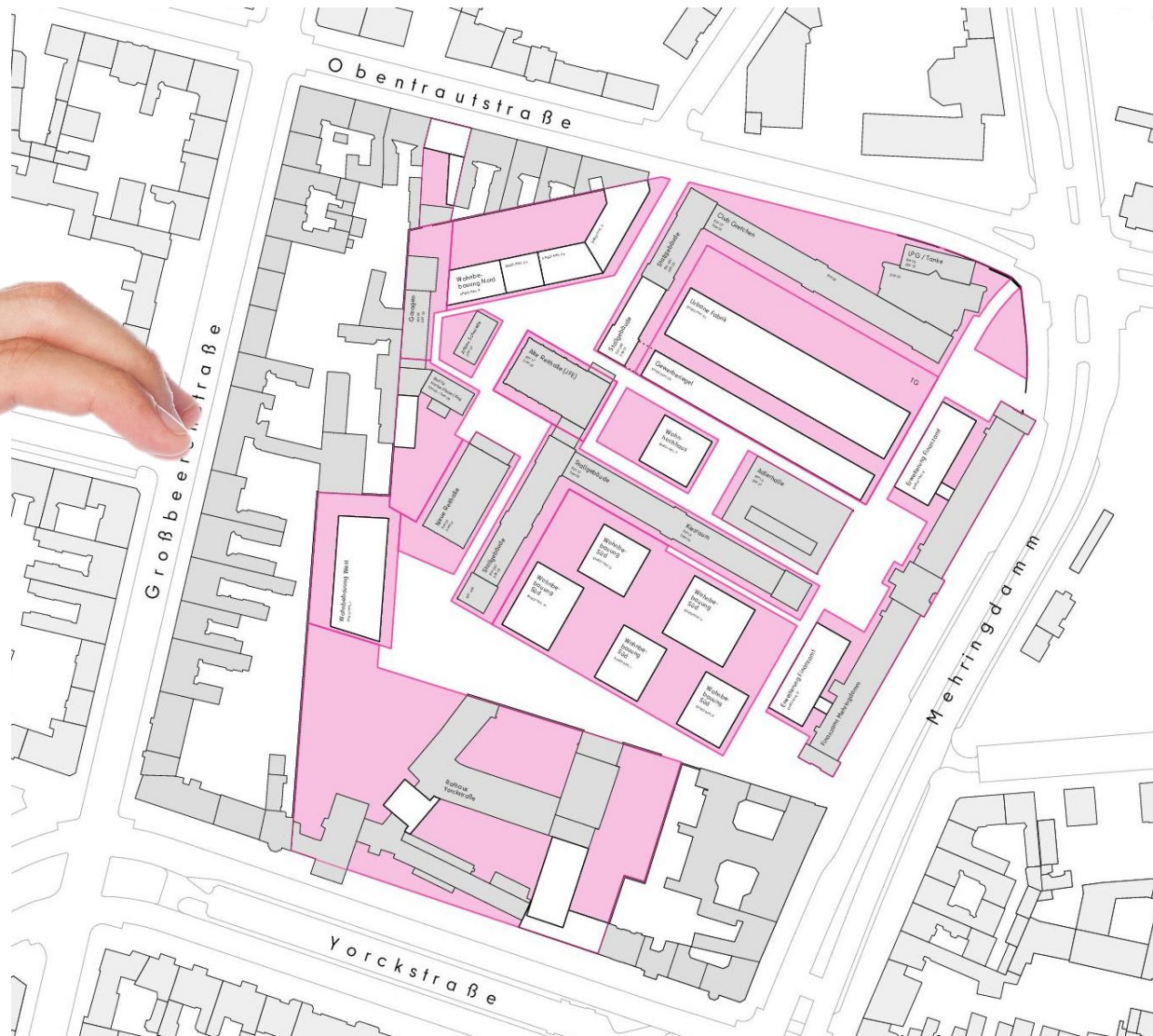
gemeinwohlorientiert und kooperativ

Darstellung © SMAQ, Man Made Land,
01.06.2022



Nutzungskonzept des städtebaulichen Konzepts

(SMAQ und MML, 01.06.2022)



MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Darstellung © freepik und SMAQ,
ManMadeLand, bearbeitet durch:
S.T.E.R.N. GmbH

Baufelder Neuordnung mit städtebaulichem Konzept



Einleitung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Für einige Bestandsgebäude sind die Planungen in der Zwischenzeit weiter vorangeschritten, so sind in der Alten Reithalle eine Jugendfreizeiteinrichtung zusammen mit Angeboten des Amtes für Weiterbildung und Kultur sowie im Stall für kranke Pferde eine Kindertagesstätte vorgesehen. Mit dem Kiezraum wurde bereits ein selbstverwalteter Ort für die Nachbarschaft hergerichtet und wird rege genutzt. Angrenzend zum Kiezraum ist der GLOX – Geschichts- und Lernort Kreuzberg angedacht und mit der StadtWERKSTATT wird die Adlerhalle bereits zwischengenutzt.

Nach **Aufteilung der Flächen** für die städtebauliche Neuordnung hat sich gezeigt, dass das Grundstück nicht in Gänze im SODA (Sondervermögen für Daseinsvorsorge) verbleiben kann. Die weißen ausgesparten Flächen dienen zur verkehrlichen Erschließung.

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

Einleitung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

In der [↗ Potenzialstudie nicht belegter Gebäude und Freiräume](#) wurden jene Gebäude genauer betrachtet, bei denen eine konkrete Nutzungszuweisung noch nicht erfolgte. Dabei wurden die Adlerhalle, Neue Reithalle, Stallgebäude West am Südhof, die Garagen Nord und der Anbau Schmiede untersucht. In der anfänglichen Bedarfsermittlung wurden mehr Nutzungsbedarfe als Flächen zur Verfügung stehen festgestellt, sodass in den Gebäuden eine Mehrfachnutzung angestrebt wird.

Als ein Beispiel soll in der Adlerhalle das Raumkonzept angepasst werden, sodass großflächig zusammenhängende Flächen u.a. für Veranstaltungen entstehen und seitlich davon Sanitäranlagen und individuelle Boxen für Kleinstnutzungen. **Wie solche Orte organisiert und letztendlich betrieben werden sollen, wurde in der Potenzialstudie mit ersten Ideen skizziert.** Darunter die 1) Direktvermietung durch die Eigentümer*innen, 2) der Bezirk oder Senatsfachverwaltung als Generalvermieter*in oder 3) eine Raumagentur, die die Rolle der Mieterin und Flächenkuratorin einnimmt.

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

**Stallriegel West
am Südhof**
BGF 920 m²

**Adlerhalle /
StadtWERKSTATT F-K**
BGF 1.410 m²

Neue Reithalle
BGF 750 m²

Garagen Nord
BGF 510 m²

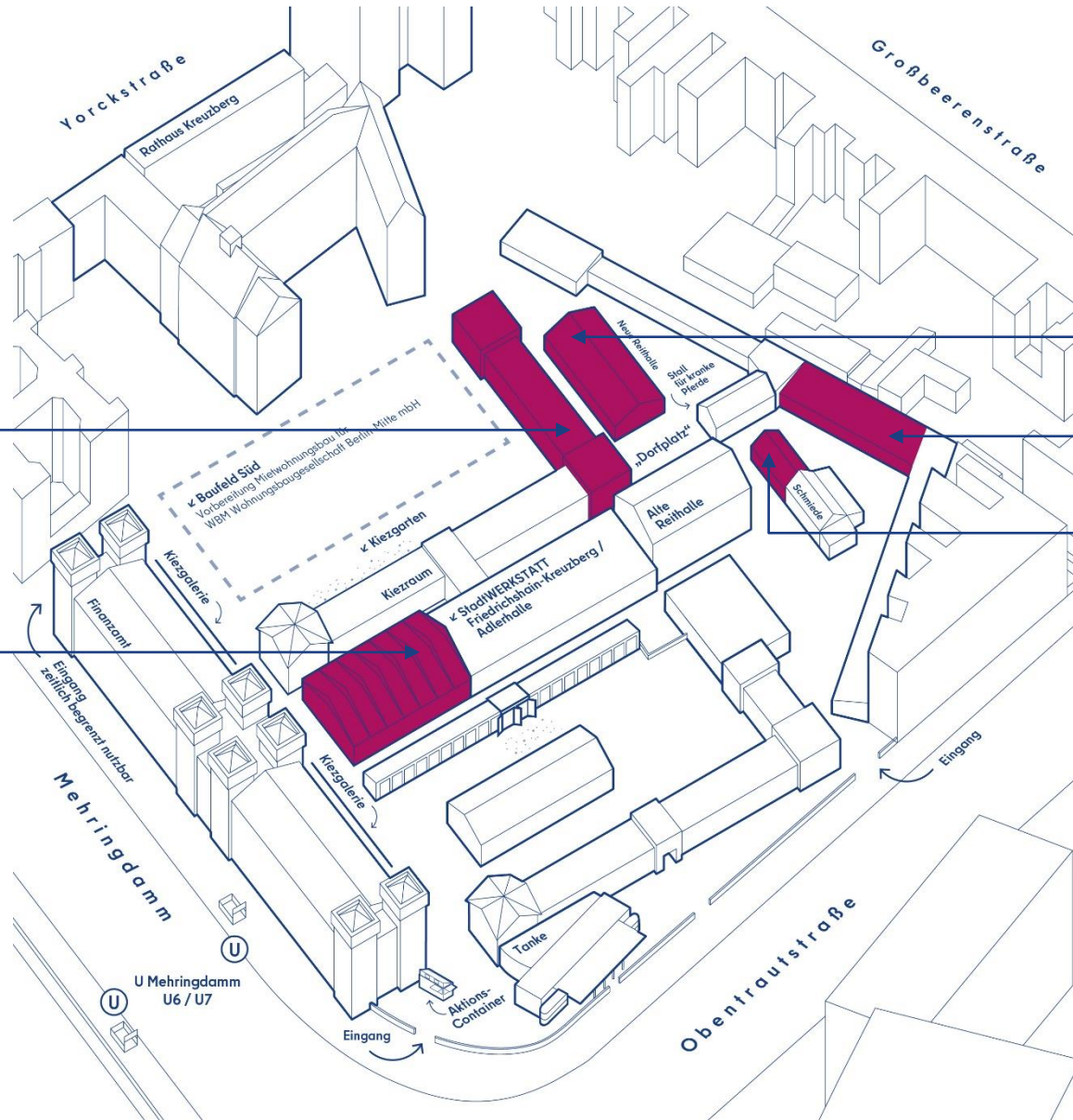
Anbau Schmiede
BGF 205 m²

Untersuchte Gebäude und angrenzende Freiräume in der Potenzialstudie

(Planergemeinschaft,
ff-Architekten, Januar 2024)

Darstellung © ZusammenStelle /
rathausblock.org, bearbeitet durch:
S.T.E.R.N. GmbH

Lernlabor Betriebskonzepte am 9. Juli 2024 | Dokumentation





Untersuchte Gebäude und angrenzende Freiräume in der Potenzialstudie

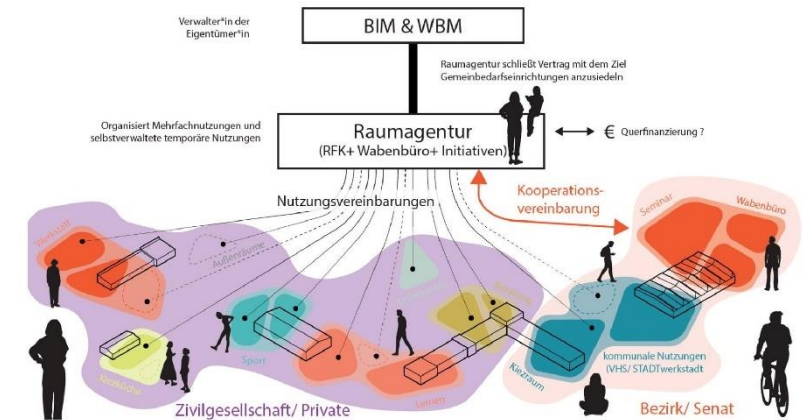
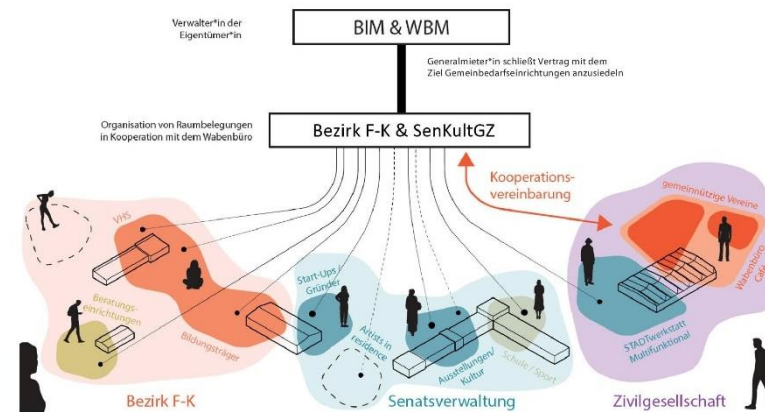
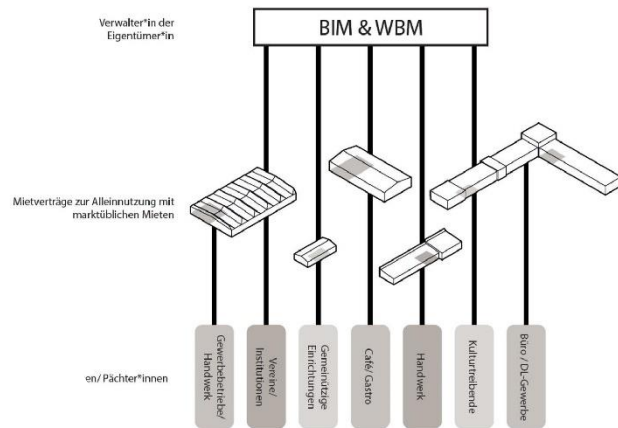


Atmosphärische Darstellung der Vorzugsvariante für die Adlerhalle

(Planergemeinschaft,
ff-Architekten, Januar 2024)

*Darstellung © Planergemeinschaft,
ff-Architekten, Januar 2024*





Erste Skizzen zu möglichen Betreibermodellen

(Planergemeinschaft, ff-Architekten, Januar 2024)

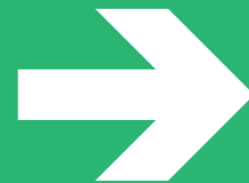
Darstellung © Planergemeinschaft, ff-Architekten, Januar 2024

GEMEINWOHLWABEN [VTR]

Von der privaten, exklusiven Stadt zu inklusiven, barrierefreien, kommunalen und öffentlichen Gestaltungsräumen. (Beispiel kommunale Grünflächen)

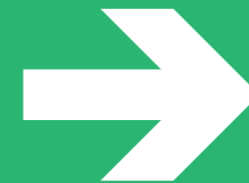
Die exklusive Stadt
Konsumzwang, Umsatzorientierung

[Bild ohne Bildrechte: Straßenszene mit Shops und Cafés
Shopping, Flaneur*innen, Außenbestuhlung, Gäste]



Die inklusive Stadt
ohne Konsumzwang,
barrierefrei und offen für alle

[Bild ohne Bildrechte: Parkszenarie
Menschen auf der Wiese sitzend /liegend,
spaziergehen, joggen, Sport treiben,
lesen, am Laptop sitzen, sich unterhalten,
miteinander spielen...]



Barrierefreie, inklusive Freiflächen und Räume sind Gemeinwohlwaben



Stimmen aus Politik und Wissenschaft

Carsten Brosda (SPD, Hamburger Kultursenator)

Offene Räume für eine vielfältige, freiheitliche und demokratische Gesellschaft organisieren. Der Staat steht auf diesem Gebiet mit in der Verantwortung.

Robert Habeck (Die Grünen, Wirtschaftsminister)

Es muss möglich sein zu investieren: [...] In den öffentlichen Raum - das sind die Orte wo wir zusammenkommen können, raus aus den abgekapselten Gruppen, rein in eine gemeinsam geteilte Wirklichkeit.

Lisa Paus (die Grünen, Ministerin für Familie, Frauen, Senioren, Jugend)

Einsamkeit wirkt sich indirekt negativ auf die Demokratie aus: Menschen werden krank, Menschen werden verbittert, Menschen werden misstrauischer.

Wer Vertrauen in die Gesellschaft verliert, verliert auch Vertrauen in die Demokratie, politische Teilhabe nimmt ab, genauso wie die Bereitschaft wählen zu gehen.

Alexander Langenkamp, Sozialwissenschaftler

- Es braucht konsumfreie Räume, um Einsamkeit entgegenzuwirken
- Einsamkeitsprävention durch kommunale Lebensqualität
- Verstärkung finanzieller Mittel

Einleitung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Die Idee der [↗ Gemeinwohlwaben](#) geht zurück auf den Künstler Jens Ullrich (Forumsdelegierter), der den Vorschlag zunächst in die „AG Kunst und Kultur“ einbrachte. In der Ursprungsidee zielte das Wabenkonzept zunächst auf eine stärkere Verschränkung und Austausch von Kunst und Alltag, indem die künstlerische Produktion beispielsweise sichtbar und öffentlich in den Gebäuden verortet werden sollte.

Unter den Begriff der Waben werden alle Räume und Flächen zusammengefasst, die einer Nutzung im Sinne des Gemeinwohls und der Gemeinwesenarbeit dienen. Die Waben sind dezentral über den gesamten Rathausblock verteilt und benennen unterschiedliche Arten von Leerstellen, die ohne bzw. mit geringem ökonomischem Druck als **konsumfreie Räume** (z.B. Atelierräume) genutzt werden können.

Bertram Dudschus (Vernetzungstreffen Rathausblock und Initiative Upstall Kreuzberg)

Einleitung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Im **städtebaulichen Entwurf** sind solche Orte ebenfalls im Erdgeschoss von Neubauten angedacht. Da meist Erdgeschossflächen privatisiert sind, soll so ein direkter Austausch stattfinden können. Flächen für das Gemeinwohl und jener Wabengedanke sind Bestandteil der [↗ Kooperationsvereinbarung](#). Neben der gebauten Umwelt wird der öffentliche Grünraum als ergänzender Möglichkeitsraum konsum- und barrierefrei mitberücksichtigt.

Für die **Kuratierung und Programmierung der einzelnen Flächen** soll ein „Wabenrat“ eingesetzt werden. Dieser ist basisdemokratisch organisiert und offen für alle Mitwirkenden. Das Wabenkonzept zielt auf eine Selbstverwaltung mit paritätischer Besetzung. Als Finanzierung sind revolvingende Fonds vorgesehen.

Bertram Dudschus (Vernetzungstreffen Rathausblock und Initiative Upstall Kreuzberg)



3. Besuch bei der StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Mathias Heyden (BA F-K, Beauftragter für
Bürger*innen-Beteiligung und Vernetzung),
Magnus Hengge (studio adhoc GmbH),
Enrico Schönberg (ZusammenStelle)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH





Besuch bei der StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Lernlabor Betriebskonzepte am 9. Juli 2024 | Dokumentation

Fotos © S.T.E.R.N. GmbH



4. Praxisbeispiele

Lernen von und mit Expert*innen
aus Forschung und Praxis



Foto © S.T.E.R.N. GmbH





4.a. Selbstverwaltung im Treuhandverfahren am Beispiel der Fabrik Osloer Straße

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für
StadtEntwicklung gGmbH) und
Bettina Pinzl (Fabrik Osloer Straße e.V.)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH

Selbstverwaltung

im Treuhandvermögen am Beispiel der Fabrik Osloer Straße

Lernlabor Betreibermodelle Modellprojekt Rathausblock

GSE gGmbH & Fabrik Osloer Straße e.V.

Berlin, den 09.07.2024



FABRIK OSLOER STRASSE
Zentrum für soziale und kulturelle Arbeit



Inhalt

- GSE gGmbH und das solidarische Treuhandvermögen
- Selbstverwaltung im Treuhandvermögen
- Selbstverwaltung im Zentrum für soziale und kulturelle Arbeit in der Fabrik Osloer Straße e.V.

GSE gGmbH und das solidarische Treuhandvermögen

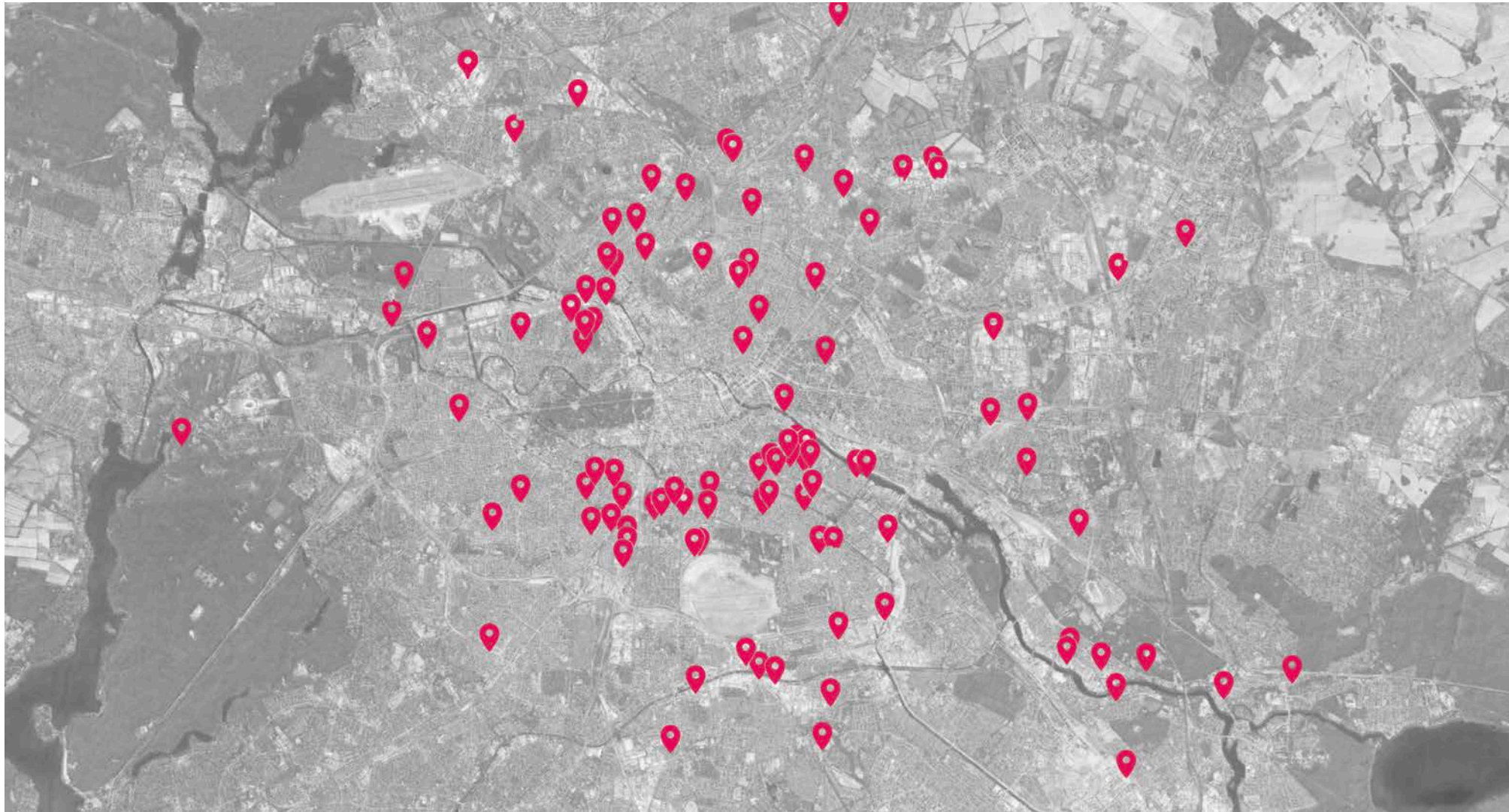
Gesellschaft für Stadtentwicklung GSE gGmbH



GSE Kolleg*innen
Liza-Marie Hübner (Teamleitung THV & Arbeitsraumprogramm), Frauke Witzler (Prokuristin) Philipp Strohm (Geschäftsführung), Doris Bergner (Teamleitung Fördermittelmanagement), Manuela Rhode (Teamleitung Projektsteuerung)

- dauerhafte und gemeinwohlorientierte **Sicherung von Wohn- und Gewerberäumen** für besondere Bedarfsgruppen
- Bedarfsgruppen (Auswahl): Frauen und Kinder, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind; junge Menschen, die sich vom Elternhaus trennen wollen; öffentliche und freie Träger der Jugend-, Familien-, Sozial-, Drogen- und Suchthilfe, Wohnfolgeeinrichtungen, Künstler*innen, wohnungs- und obdachlose Menschen
- Beratung, eine kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung, die Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen
- Seit 1995 Treuhänder Berlins
- Aktuell arbeiten bei uns 74 Kolleg*innen
- Wo man uns in Berlin findet...

Objekte der GSE



Objekte der GSE im Stadtgebiet, insgesamt rund 120 Liegenschaften, davon 44 im Treuhandvermögen

Was ist das Treuhandvermögen? Was macht die GSE im Treuhandvermögen?

- Treuhandvermögen

Landeseigene Grundstücke, die in das Treuhandvermögen eingetragen wurden um **langfristig und kostengünstig** den besonderen **Bedarfsgruppen Wohn- und Gewerberäume** zur Verfügung zu stellen.

Aktuell **44 Häuser** in Berlin

Im Treuhandvermögen wird **ohne Gewinnerzielungsabsicht** gewirtschaftet.
Mieten für Wohnen und Gewerbe werden grundsätzlich als **Kostenmieten kalkuliert**.
Die **Durchschnittsmieten liegen damit deutlich unter den marktüblichen Preisen**.

- GSE gGmbH im Treuhandvermögen

vom Land Berlin beauftragt das Treuhandvermögen zu verwalten.

- Wichtig

Treuhandvermögen \neq Vermögen 😊

GSE gGmbH \neq Treuhandvermögen 😬 -> sondern dessen Verwalterin!

Solidarisches Treuhandvermögen



Instagram: gse.ggmbh

Das Treuhandvermögen bewirtschaftet sich aus dem Treuhandvermögen heraus.

Alle Häuser stehen solidarisch untereinander und zueinander mit jeweils getrennten Hauskonten.

Selbstverwaltung im Treuhandvermögen

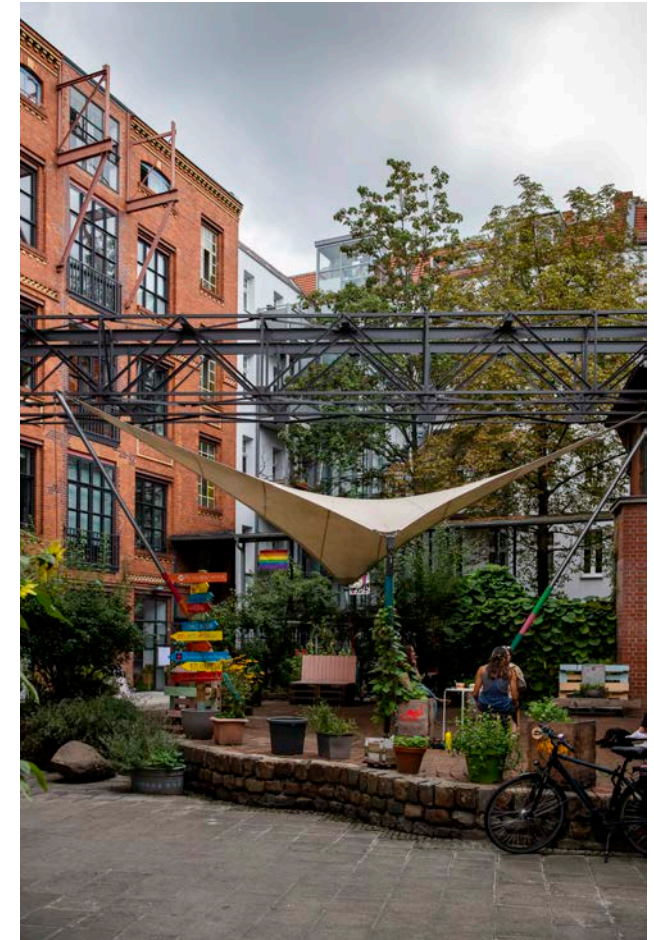
Selbstverwaltete Objekte im THV



Kulturfabrik Moabit. Lehrter Straße



Florastraße 84



Fabrik Osloer Straße

Selbstverwaltete Objekte im THV



Potsdamer Straße 139,
Verein zur Entwicklung neuer Lebensqualitäten für Frauen e.V.



Ehemalige Desinfektionsanstalt Ohlauer Straße, DESI & Theater Expedition Metropolis

Selbstverwaltete Objekte im THV



Fassade Waldemarstraße 41



Richtfest 1983, Waldemarstraße 41

Selbstverwaltete Objekte im THV



Kunstquartier Bethanien, Südflügel ist selbstverwaltet

- Was bedeutet das?
Die Selbstverwaltung im Treuhandvermögen ermöglicht es, dass sich **Personen, Gruppen, Initiativen** zusammenschließen und sich mit **maximaler Teilhabe** so weit **professionalisieren**, dass sie die **Häuser wie ein „Eigentümer“ selbstbestimmt betreiben und bewirtschaften**.
- Wie geht das?
Die GSE und das Treuhandvermögen **bilden hierbei den Rahmen zur Selbsthilfe** und zur Professionalisierung. Hierzu erfolgt der Abschluss eines Selbstverwaltervertrages. Darin werden Rechte und Pflichten und die gemeinsamen Absichten definiert.
- Was kann das?
Besondere Orte schaffen, die partizipativ entwickelt und gemeinwohlorientiert bewirtschaftet werden!
- Was braucht das?
Engagierte Bürger*innen & Initiativen, die sich langfristig einbringen wollen und können, politische Unterstützung bei der Zielerreichung, gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen, die bereit sind Verantwortung abzugeben

Selbstverwaltung im THV

Vertrag-Nr. 1511-001

Seite 1 von 13

Selbstverwaltungsvertrag

zwischen

der **GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH**
- Treuhänder Berlins -
Prinzenallee 74
13357 Berlin,

vertreten durch die **Geschäftsführung**

nachstehend Vertragsgeber genannt

und dem

vertreten durch den **geschäftsführenden Vorstand**

nachstehend Vertragsnehmer genannt

Präambel:

der Idee,
Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit den Möglichkeiten und Sprachen der Künste nachhal-
tig zu fördern und ihnen einen Ort der Neugierde, Verständigung und des Austauschs zu bieten - ganz
unabhängig von Benachteiligungen, die sie oft aus ihrer unmittelbaren Lebensumgebung mitbringen.

Für das sanierungsbedürftige Gebäude hat der Vertragsgeber
mit dem Land Berlin einen auf 25 Jahre befristeten treuhänderischen, unentgeltlichen Nießbrauchver-
trag geschlossen. Vertragsgeber und Vertragsnehmer beabsichtigen gemeinsam ein Betreibermodell
zu schaffen, das sich am Grundgedanken der Selbstverwaltung orientiert, um ein finanziell sich selbst
tragendes Haus interkultureller Jugendarbeit zu betreiben und langfristig zu sichern.

- Gemeinsame Zielfestlegung / Konzept
- Langfristige Nutzungsdauer **25 Jahre +**
- Sehr **geringe Nutzungsentgelte** für Aufbau
Not-Rücklagen
- Übernahme der Betreiberverantwortung durch die
Nutzer*innen
- Festlegungen wie bspw. jährliche Sach- und
Instandhaltungsberichte, regelmäßige Begehungen,
Austausch etc.

Selbstverwaltung in der Fabrik Osloer Straße

Geschichte der Fabrik Osloer Straße

- 1855 Gründung der Streichholzmaschinenfabrik A. Roller – seit 1890 am Standort Wedding
- 1977 Verkauf des Geländes an die DEGEWO (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus) im Rahmen der staatlichen Sanierungspolitik im Wedding (Aufkauf und geplanter Abriss von Wohn- und Fabrikgebäuden)
- Leerstand des Gebäudekomplexes
- 1978 Einzug des BdP (Bund deutscher Pfadfinder) zur Gründung eines Wohnprojekts für sozial benachteiligte Jugendliche
- Abschluss eines (Zwischen)Nutzungsvertrages bis 1983
- Ab 1979 Einzug erster Untermiets-Projekte (Kinder- und Jugendarbeit, Ausbildungsprojekte, Künstler*innen, Gewerbetreibende)
- 1982 Vereinsgründung Fabrik Osloer Straße e.V. als Dach für Jugend-, Kultur- und Stadtteilarbeit + Gewerbe

Die Fabrik 1980 in Bildern

– bauliche Maßnahmen in Selbsthilfe mit staatl. Förderung



Die Fabrik Osloer Straße e.V. in Bildern



Die Fabrik Osloer Straße e.V. heute

- **9 gemeinnützige Träger**
Jugendausbildungsprojekte, Jugendwohnen, Gewaltprävention, Wohnprojekte für besonders unterstützungsbedürftige Personengruppen, Int. Begegnungsprojekt, GästeEtage
+ 1 Gewerbebetrieb auf dem Gelände (Druckerei) = Vereinsmitglieder
- Mitgliederversammlung (4 x jährlich) + ehrenamtlicher Vorstand
- **5 Vereinseigene Projekte mit gesamt 30 Mitarbeiter*innen**
(Stadtteil- und Familienzentrum, Demokratie in der Mitte, Freiwilligenagentur)
- **1 Tochtergesellschaft Kindermuseum Labyrinth gGmbH**
- Geschäftsstelle (Geschäftsführung, Hausverwaltung, Finanzverwaltung)
- **Anfang 2025 geplant: Umwandlung des Vereins in eine gGmbH**



Fabrik Osloer Straße

Selbstverwaltung aus Sicht eines Nutzervereins

- Langfristige Selbstverwaltungsverträge bieten Planungssicherheit
- Geringes Nutzungsentgelt ermöglicht fortlaufende Weiterentwicklung des Geländes
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit und Unterstützung durch die GSE gGmbH
- Verschiedene geförderte Sanierungsprojekte konnten bereits durchgeführt werden
- Ab Sommer 2024 Beginn einer dreijährigen energetischen Sanierung
- Selbstverwaltung ermöglicht zivilgesellschaftliche Beteiligung
- Beteiligung braucht bezahlbare Räume
- Beteiligung ermöglicht Selbstwirksamkeit -> Vertrauen in Politik und Demokratie steigt

Danke!

GSE gGmbH | Projekte für eine soziale Stadtentwicklung

Fabrik Osloer Straße e.V. – Zentrum für soziale und kulturelle Arbeit



GSE
gGmbH

GSE Gesellschaft für
StadtEntwicklung
gemeinnützige GmbH
Treuhänder Berlins

FABRIK OSLOER STRASSE
Zentrum für soziale und kulturelle Arbeit



Rückfragen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wie hoch ist das Nutzungsentgelt bei selbstverwalteten Objekten? *In etwa gleich null.*

Werden Verträge mit privaten Investor*innen abgeschlossen? *Ja, private Verträge sind abgeschlossen, stellen aber eine besondere Herausforderung dar. Bisher wurden unterschiedliche Erfahrungen damit gesammelt. Kooperationen mit landeseigenen Gesellschaften und Unternehmen werden bevorzugt.*

Wie hoch sind die Anteile an privaten und öffentlichen Mieter*innen bei den einzelnen Objekten? *Bei Wohnnutzungen sind zur Hälfte privat bzw. soziale Träger*innen. Bei Gewerbeobjekten sind vorrangig sozialen Jugendhilfen und ansonsten Künstler*innen untergebracht.*

Wie ist die Fluktuation und wie werden die Nutzer*innengruppen ausgewählt? *Geringe Fluktuation, da Verhältnisse und Objekte attraktiv und begehrt sind. Die Auswahl erfolgt in der Regel über ein Konzeptverfahren, in Abstimmung mit der Szenevertretung. Bei Kiezbezügen liegt der Schwerpunkt auf Kooperationen mit lokalen Akteur*innen.*

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH) und Bettina Pinzl (Fabrik Osloer Straße e.V.)

Rückfragen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wie werden Mietverträge vergeben? *Anwendung GSE-eigener Vermietungskriterien.*

Wie wird das Personal der GSE finanziert? *Über eine Hausverwaltungsgebühr als Teil der Mietkosten.*

Gibt es Erfahrungen mit Konzeptverfahren? *Ja, Erfahrungen dazu liegen vor.*

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH) und Bettina Pinzl (Fabrik Osloer Straße e.V.)



4.b. Public-Civic-Partnership

Konrad Braun
(ZUsammenKUNFT Berlin eG,
AndersBauen gGmbH)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH

HAUS DER STATISTIK



Public Civic Partnership
Neue Formen der ko-produzierten Stadt



... aber es gibt Hoffnung!



DDR: Staatl. Zentralverwaltung für Statistik

Modellprojekt
Haus
der Statistik

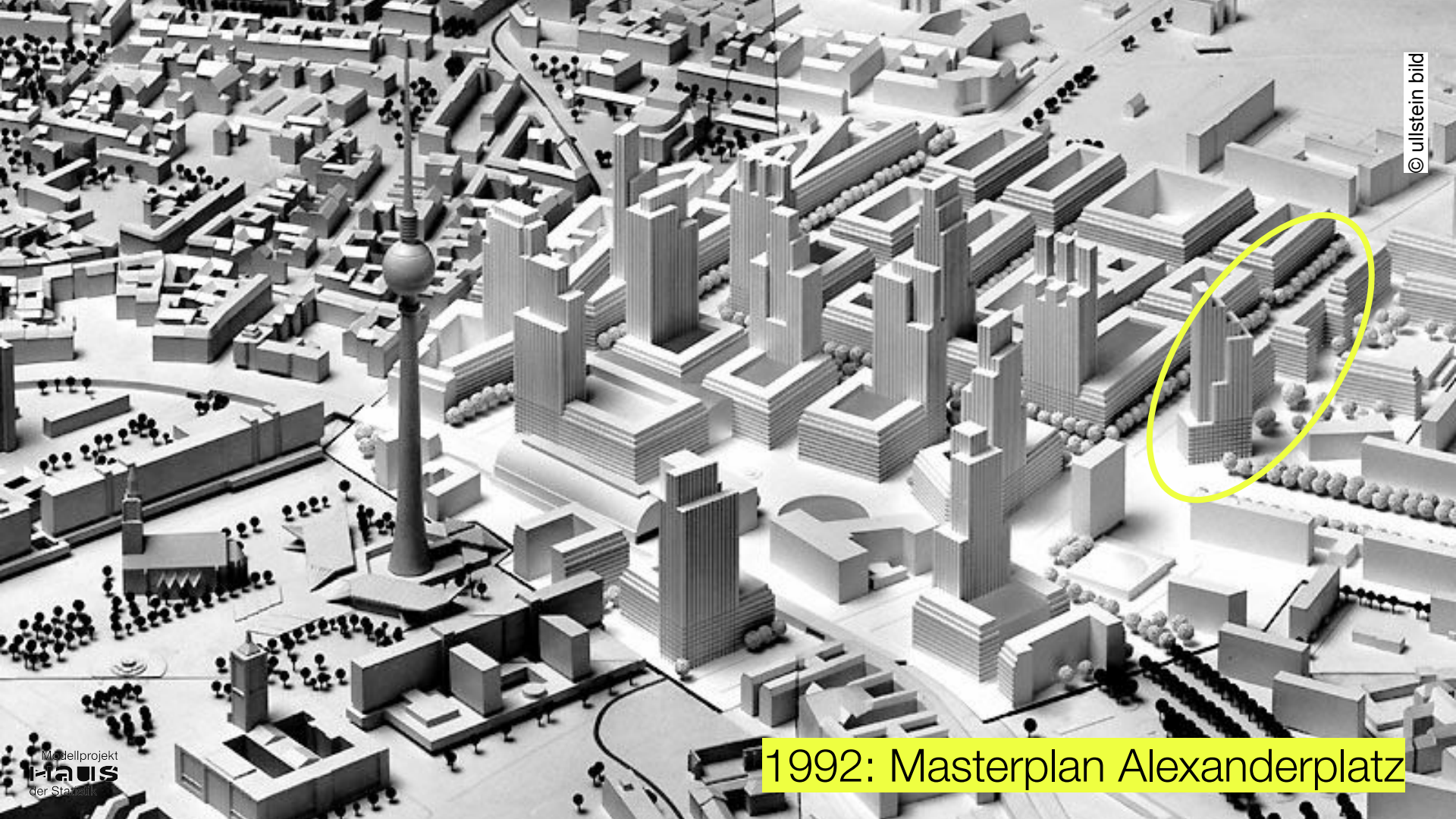
© Bundesarchiv

DEWAG
Werbung

ELGERICHTET WERBEN



50.000 m2 Leerstand



Hier entstehen für Berlin
**Räume für
Kunst, Kultur
und Soziales**

Zur Erhaltung der innerstädtischen
kulturellen und sozialen Infrastruktur
werden hier Arbeits-, Atelier- und
Projekträume für Kulturschaffende
und soziale Projekte bereitgestellt.

abba-netzwerk.de
Tel: 030 / 92 10 69 06

gefördert von:   





Gemeinsam eine Vision entwickeln



UPPORT
HdS

Netzwerke
Schaffen
Haus
Statistik

WIRTSCHAFTS
UNIVERSITÄT
WIEN
WIRTSCHAFTS
UNIVERSITÄT
WIEN

WIRTSCHAFTS
UNIVERSITÄT
WIEN

Offene Netzwerktreffen

AM ALEXANDERPLATZ

Berlin ist neuer Besitzer vom Haus der Statistik

Der Senat hat die Immobilie erworben und wird knapp 140 Millionen Euro investieren, um das riesige Gebäude wieder zu beleben.

14.10.2017, 06:00 | Isabell Jürgens

BERLINER
Endblatt

THEMEN | MEIN KIEZ | RATGEBER | LESERREISEN | GEWINNSPIELE



Projekt: Aus Kunstaktion wurde handfeste Option fürs Haus der Statistik

Seit Kurzem ist das Haus der Statistik ein Zentrum für Geflüchtete, Soziales, Kunst, Kreative und kommunale Demokratie am Alexanderplatz. Das Projekt wurde von der solWo Gruppe, einem mittelständischen Immobilienunternehmen aus Berlin, hat die Initiative „Haus der Statistik“ damit die Voraussetzungen geschaffen, dass am Alex bald ein vitales, kreatives und lebendiges Zentrum entsteht. Das Projekt umfasst ein Areal von 50.000 Quadratmetern, das realisiert werden kann.

Das Haus der Statistik

Ein Labor am Alexanderplatz

Seit Freitag gehört das Haus der Statistik dem Land Berlin. Es soll in Kooperation mit einem Behörden- und Kulturstandort umgebaut werden.



Berlin / Mieten

Haus der Statistik ist Berliner

Landeseigenes Immobilienmanagement übernahm Gebäude von Bundesanstalt

Von Martin Kröger und Johanna Treblin 13.10.2017, 15:59 Uhr / Lesedauer: 4 Min.

Seit Jahren rottet der Gebäudekomplex an der Otto-Braun-Straße 70-72 in Mitte vor sich hin. Selbst Abrisspläne für das ehemalige »Haus der Statistik« der DDR wurden bereits erwogen. Doch nach langem Ringen um den zentralen Komplex, der der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gehörte, kommt es jetzt anders: Am Freitag wurde das Gebäude offiziell an die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) übergeben. Das »Haus der Statistik« ist somit endlich im Berliner Landesbesitz.

»Wir freuen uns, dass das Land Berlin die BIM mit der Bewirtschaftung des ehemaligen Hauses der Statistik beauftragt hat und wir nun dazu beitragen können, die oft als Geisterhaus bezeichnete Liegenschaft schnellstmöglich wiederzubeleben, in dem notwendigen Umfang unter anderem die Berliner Wohnbevölkerung und sich damit einbringen und sich daran einbringen können.«

Abo Info taz zahl ich | Genossenschaft | Shop | Anzeigen | 40 Jahre taz | weitere

taz POLITIK ÖKO GESELLSCHAFT KULTUR SPORT BERLIN NORD WAHRHEIT

suchen ...

Haus der Statistik Die Zukunft hat begonnen

Nach langem Ringen haben Senat, Bezirk und die Initiative eine Kooperation vereinbart. Nun geht es darum, wer die begehrten Plätze bekommt.



Berlin 30.1.2018

UWE RADA
Redakteur taz.Berlin

THEMEN
Kathrin Longscher
Matthias Kollatz-Ahnen
Berlin Alexanderplatz

Eine Platte für Künstler und Flüchtlinge

TÄTEBAU Eine Initiative und Mitte-Bürgermeister Hanke möchten das ehemalige Haus der Statistik an der Otto-Braun-Straße in Mitte umwandeln. Der Finanzsenator sieht dort aber den Platz für ein Zentrum für Geflüchtete und Kreative umbauen. Der Finanzsenator sieht dort aber den Platz für ein Zentrum für Geflüchtete, Soziales, Kunst und Kreative werden Foto: Klaus...



Initiative will maroden DDR-Bau beleben

2017: Berlin erwirbt das Area

Politik &
Verwaltung

be  **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



KOOP 5

BIM

Berliner Immobilienmanagement

Landeseigene
Unternehmen

Stadtgesellschaft

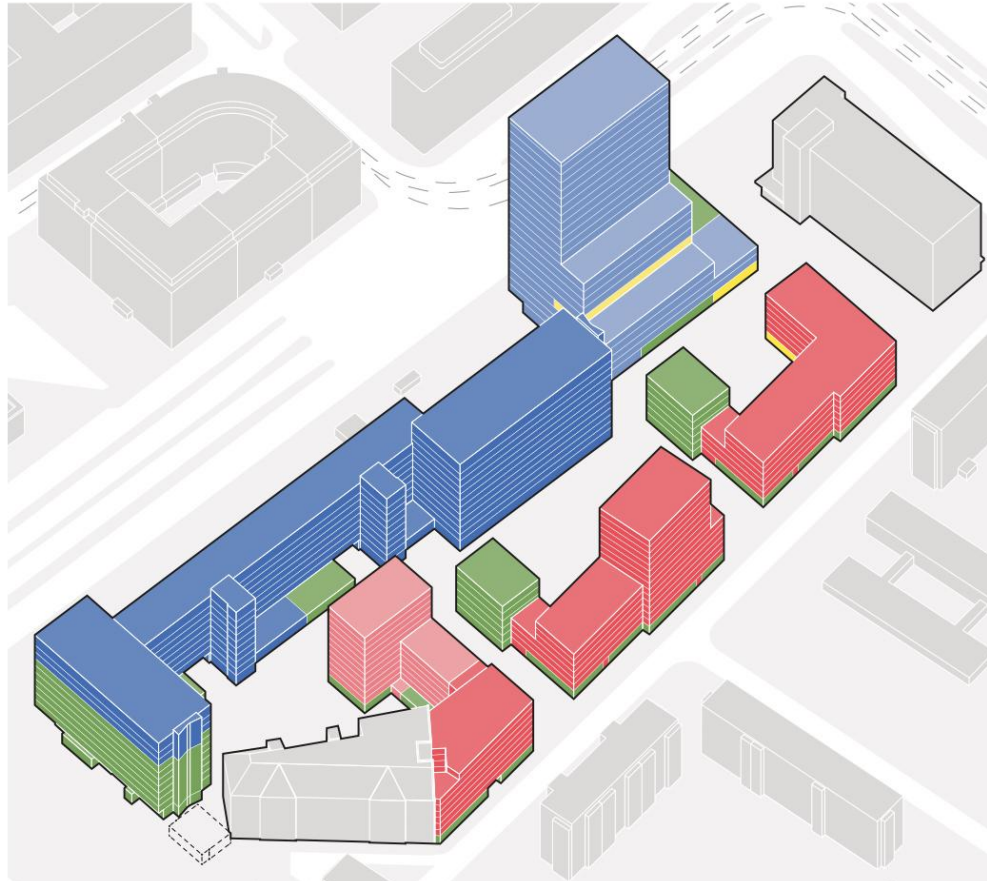


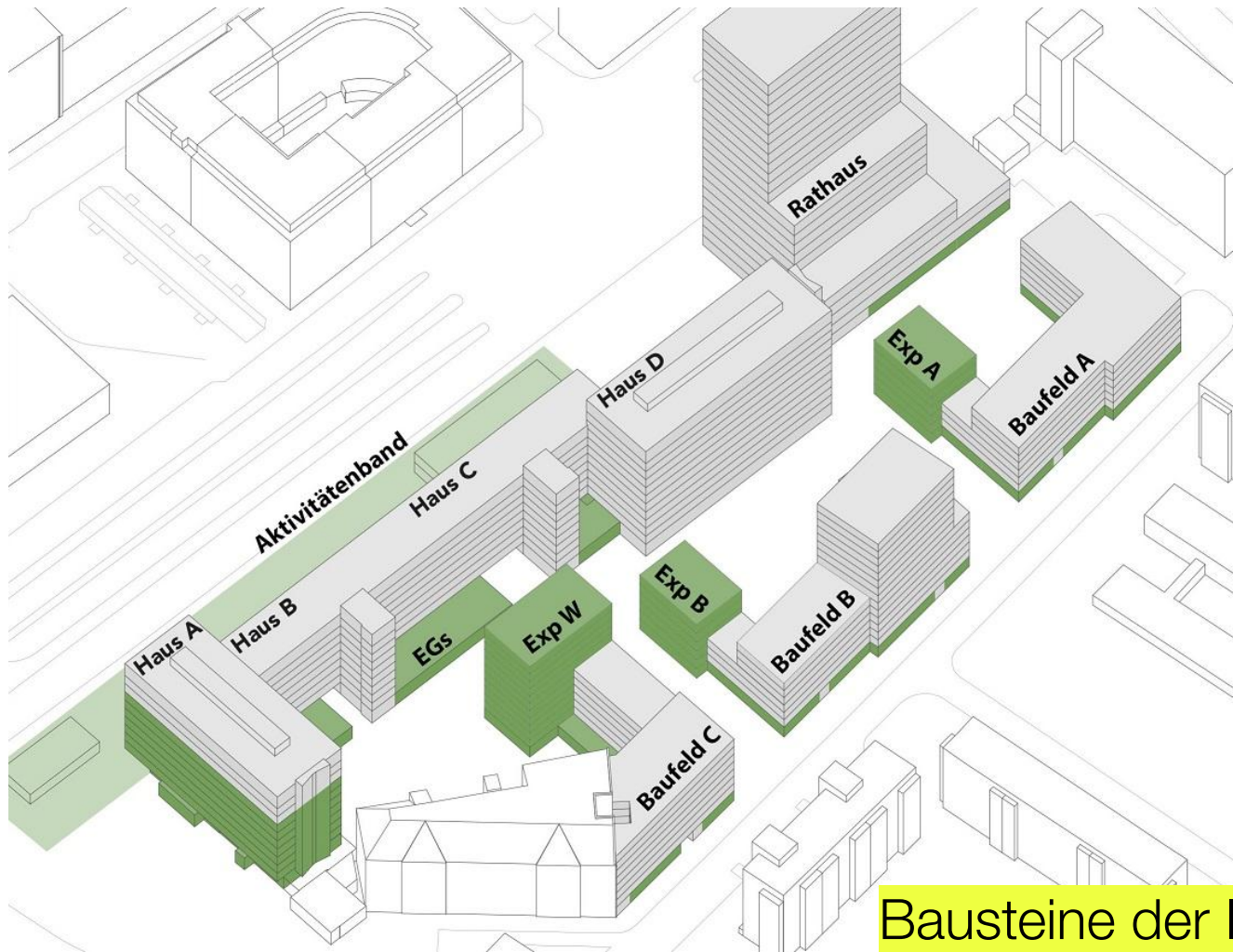
WBM.

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

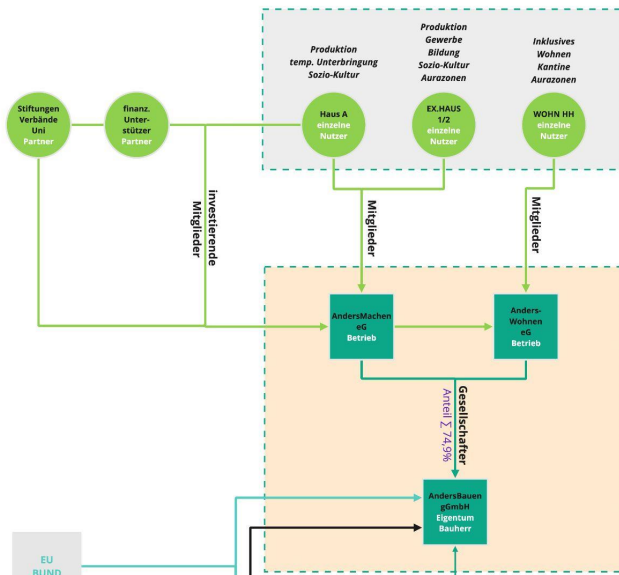


Integriertes städtebauliches Werkstattverfahren

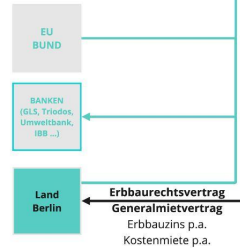




Verbund Nutzer*innen Initiativbausteine



Projektverbund



Externe Fachleute MdA's

Stiftung Gemeingut Stadt Wächter

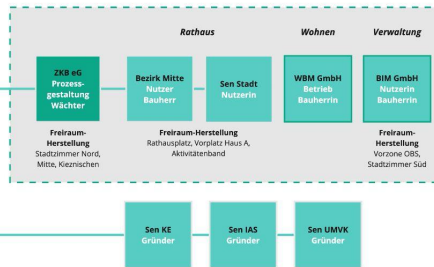
Akteure

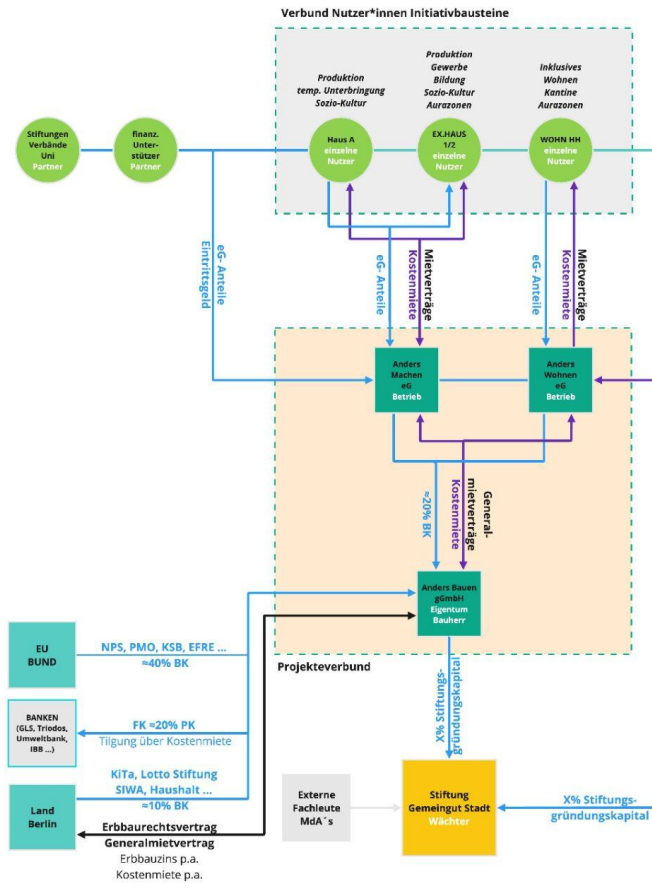
- zukünftige Nutzer*innen
- Instrumente kooperativer Quartiersentwicklung
- EU / Bund / Land / Bezirk / landeseigene Gesellschaften
- nutzergetragene Unternehmen mit Gemeinwohlausrichtung
- gemeinwohlorientierte Quartiersbausteine mit Auftrag zur öffentlichen Daseinsvorsorge
- Banken und Finanzierungsinstitute

Akteursbezug

- gesellschaftsrechtliche Beziehungen zwischen Unternehmen und Nutzer*innen des Quartiers
- Mitgliedschaften zukünftige Nutzer*innen Unternehmen der Quartiersentwicklung

KOOP 5



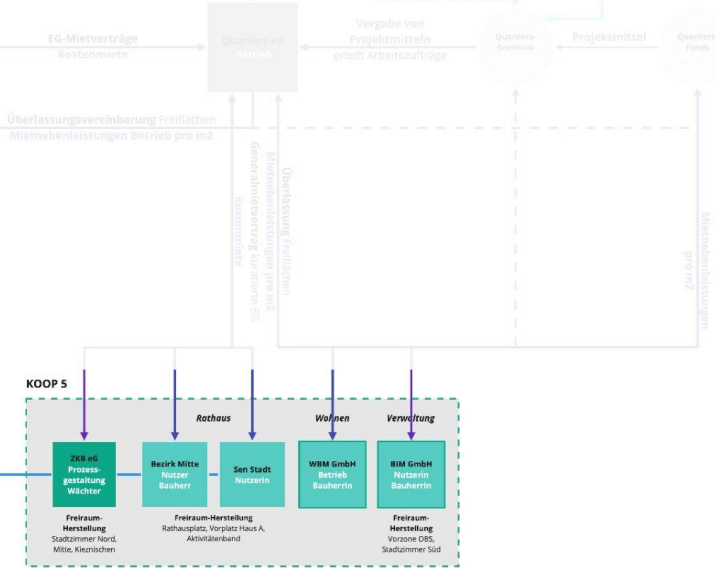


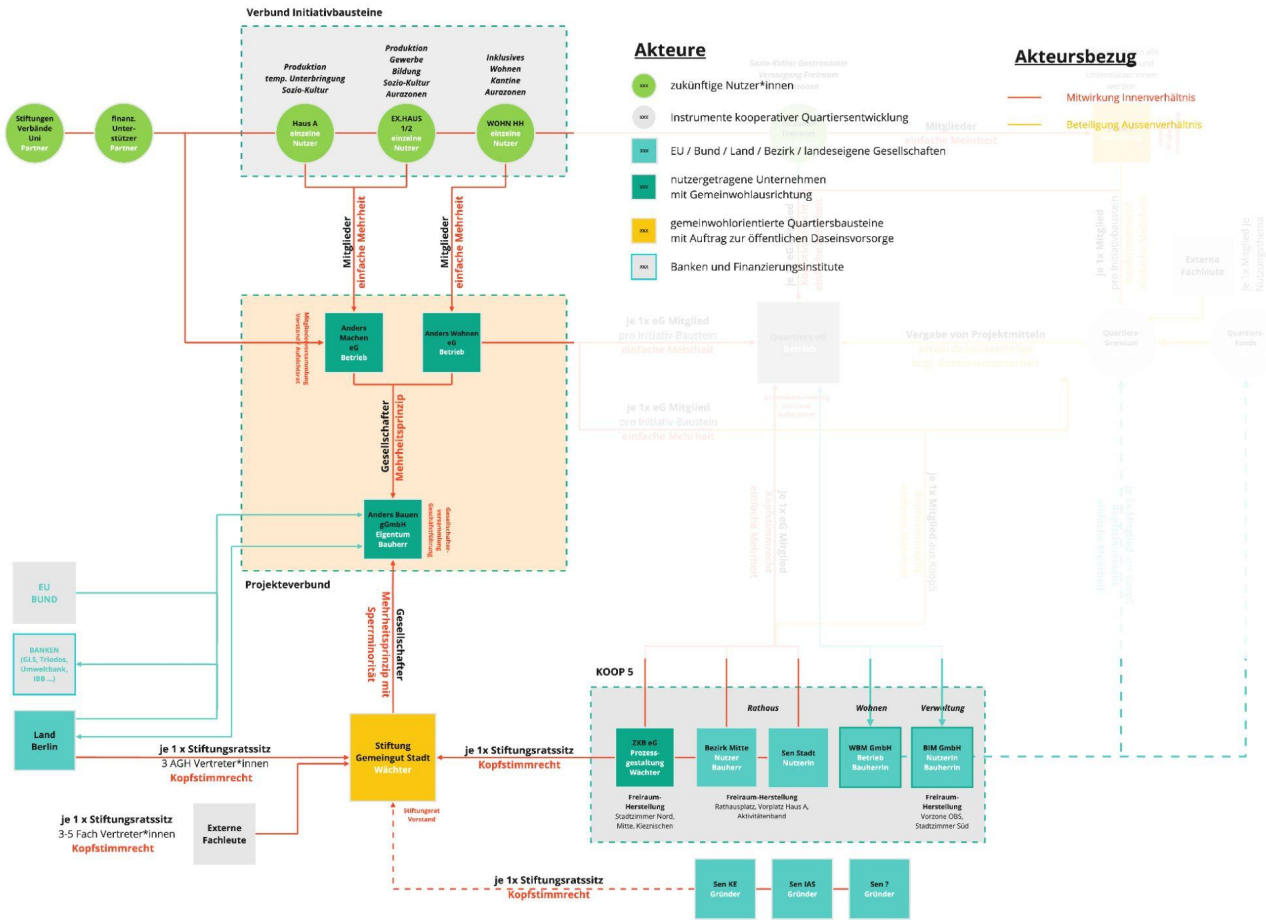
Akteure

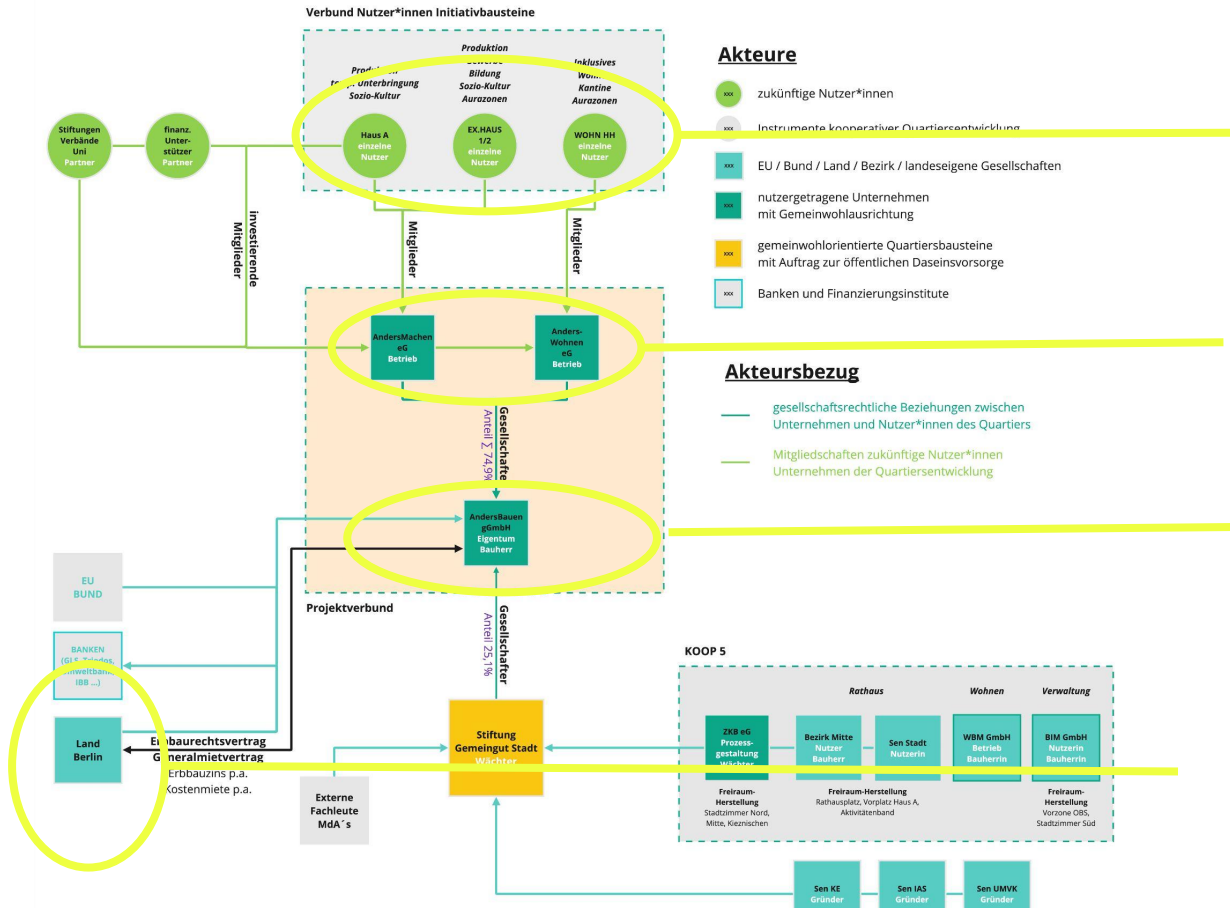
- zukünftige Nutzer*innen Sozio-Kultur / Gastronomie Versorgung / Freiraum Aurazonen
- Instrumente kooperativer Quartiersentwicklung
- EU / Bund / Land / Bezirk / landeseigene Gesellschaften
- nutzergetragene Unternehmen mit Gemeinwohlausrichtung
- gemeinwohlorientierte Quartiersbausteine mit Auftrag zur öffentlichen Daseinsvorsorge
- Banken und Finanzierungsinstitute

Akteursbezug

- Gründungskosten / Baufinanzierung
- Cash Flow / Betriebseinnahmen bzw. -ausgaben Verträge
- Grundstücksgleiche Rechte zur Sicherung der Baufinanzierung
- NPS - Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus
- PMO - Projektfonds der Partei- und Massenorganisation
- KSB - Förderung Kulturstiftung des Bundes
- SIWA - Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt
- EFRE - Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
- BK - Baukosten
- FK - Fremdkapital
- NUF - Netto-Nutz-Fläche







Nutzer

Betrieb

Finanzierung & Bau

Eigentum

Geteilte Verantwortung für öffentliche Ressourcen



Konrad Braun

vorstand@zusammenkunft.berlin

www.hausderstatistik.org

Rückfragen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wer soll in die geplante Stiftung Gemeingut Stadt? Wer hat den Hut auf? *Es wird ein paritätisch besetztes Kuratorium geben aus Gesellschaft, Politik und Verwaltung. Beim Stiftungskapital bringt die ZUSAMMENKUNFT eG die Hälfte ein, allen weiteren Beteiligten den Rest.*

Warum macht ihr das nicht mit der GSE gGmbH? *Die Zeitperspektive ist am wichtigsten. Es besteht der Anspruch einen neuen Bauträger zu gründen, der in dieser Konstellation baut (gibt es momentan nicht in Berlin) und um eine Mitentscheidungsposition über das Stiftungsrecht zu bekommen.*

Wer kann Nutzer*in sein? Wer ist juristisch ausgeschlossen? *Selbst der Bezirk, sprich die Verwaltungsseite, kann Genossenschaftler*in werden. Für das Haus der Statistik sind acht Ziele definiert, nach diesen Kriterien werden die Flächen ausgeschrieben. Dabei können keine Privatpersonen Genossenschaftsmitglieder werden, nur juristische Personen, damit keine Einzelinteressensvertretung stattfindet.*

Konrad Braun (ZUSAMMENKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH)



4.c. Räume für künstlerische Produktion. Die Kulturraum Berlin gGmbH als Generalmieterin

Pirkko Husemann
(Kulturraum Berlin gGmbH)



Foto © S.T.E.R.N. GmbH



**KULTUR
RAUM
BERLIN**

Räume für künstlerische Produktion

Die Kulturraum Berlin gGmbH
als Generalmieterin



Kulturraum Berlin gGmbH (KRB)

WAS WIR TUN

Über uns

- Gründung in 2020, gemeinnützig seit 2023
- Tochtergesellschaft der Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung
- Vom Land Berlin institutionell gefördert
- Zweck „ist die Förderung von Kunst und Kultur, insbesondere im Wege der Förderung von Künstler*innen durch die Schaffung einer nachhaltigen räumlichen Infrastruktur für künstlerisches Arbeiten (...) sowie der Vernetzung und des spartenübergreifenden Austauschs“
- Anzahl Mitarbeitende: 21 (Juni 2024)

Aufgaben

- Operative Trägerin des Arbeitsraumprogramms (ARP) des Landes Berlin
- Generalmieterin von Räumen für künstlerische Produktion
- Beratung von Künstler*innen bei drohendem Raumverlust
- Konzeption für Zwischennutzung von Freiflächen und Immobilien
- Entwicklung und Betrieb eines Kulturkatasters für Berlin
- Erarbeitung von Nutzungs- und Betriebskonzepten
- Nutzer*innen-Vertretung in Sanierungs-/Bauprojekten

Netzwerk

Kultur Räume Berlin

- Atelierbüro im Kulturwerk des bbk Berlin
- Raumbüro Freie Szene des Bündnis Freie Szene Berlin e.V.
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ)

<https://kulturräume.berlin/>

Raumangebote

- Arbeitsräume für Bildende Kunst, Darstellende Kunst, Tanz, Musik, Literatur und spartenübergreifende Nutzung, ggf. mit Büro und Lager sowie interdisziplinäre Projekträume
- Langfristige Vergabe (4 Jahre) über Ausschreibung mit Fachbeirat
- Temporäre Vergabe (stunden-, tage-, wochenweise bis zu 3 Monate) über Online-Buchungskalender
- Dauer des Vorlaufs von Anmietung bis Inbetriebnahme abhängig von Ausbaubedarf (Monate bis Jahre) + 4 Monate Vergabeprozess (bei langfristigen Räumen)

Kienitzer Straße, Neukölln



Quelle: KRB

Zwischennutzung Campus Esche, Westend



Quelle: Machbarkeitsstudie
Campus Esche, MTS SOCIAL DESIGN

CCCC
COMA

PROJECTS

UPCOMING

CURRENT

PAST

ABOUT

CONTACT



Works by Julia Lübbecke, Francis Kussatz and Xiaofu Wang.

ARTISTS

LAW OF LIFE (JULIA LÜBBECKE, RAHEL GROTE LAMBERS, ALEXANDER
KLAUBERT AND FRANCIS KUSSATZ + SPECIAL GUEST XIAOFU WANG)

echoes remain forever

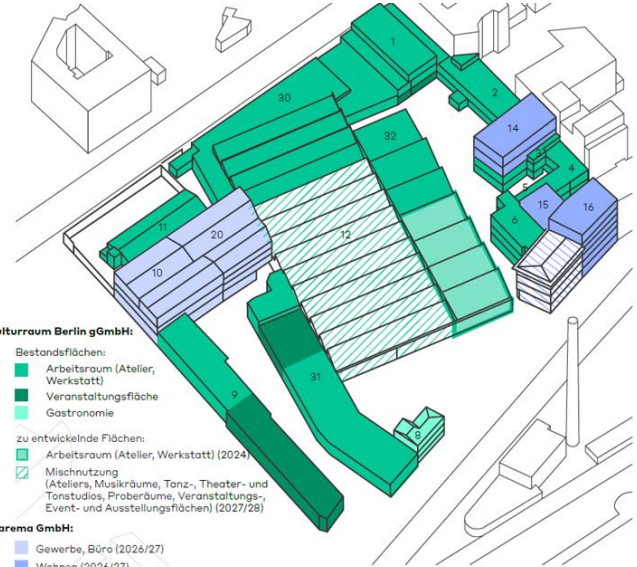
23 - 31 October 2021

Campus Esche, Haus 8,
Ulmenallee 35,
14080 Berlin



Quelle: cccccoma.com

Uferhallen, Wedding



Vermietung KRB

MIETVERHÄLTNISSE UND VERGABE

Generalmieterin

- Von landeseigenen und privaten Immobilien
- Im Bestand und Neubau
- Laufzeit der Mietverträge grundsätzlich 10 Jahre + Option
- KRB mietet und vermietet (subventioniert) künstlerische Arbeitsräume
- Vergabe an Künstler*innen (Einzelpersonen oder Rechtspersönlichkeiten)

Zuständigkeiten

- Eigentümer*in verantwortlich für:
 - bauordnungsrechtliche Genehmigung
 - Dach & Fach
 - Instandsetzung
 - ggf. Nutzungsänderung
 - Betriebsgenehmigung
 - Brandschutzkonzept & -ordnung
- KRB prüft Immobilien auf Lage, Größe, Kosten und Tauglichkeit und übernimmt den nutzungsspezifischen Ausbau für künstlerische Produktion
- Bewirtschaftung erfolgt über Dienstleistungsgesellschaft mit Verwaltervollmacht (derzeit GSE)

Vergabekriterien

- Prüfung Künstler*innen/Gruppen durch Fachbeirat der jeweiligen Sparten und Geschäftsstelle anhand folgender Kriterien:
 - Wohnsitz in Berlin
 - Professionalität
 - soziale und künstlerische Dringlichkeit
 - Einkommensnachweis per Selbstauskunft
 - bei Projekträumen und Arbeitsraumgemeinschaften Konzept für den Standort ggf. erweitert um Bereitschaft zur Kooperation mit Anliegern
 - bei Arbeitsraumgemeinschaften ggf. erweitert um standortspezifische Kriterien wie Bereitschaft zur Mitwirkung in Gremien usw.

KULTUR
RAUM
BERLIN

Finanzierung KRB

FÖRDERUNG

Finanzierung KRB und ARP

- Bisher 100% finanziert durch SenKultGZ (Fehlbedarfsfinanzierung)
- Haushaltstitel für „Zuschuss an Serviceeinrichtungen zur Bestandssicherung von Arbeitsräumen für Künstler*innen“
- KRB: Zuwendungsempfänger
- Künstler*innen/Gruppen/Arbeitsraumgemeinschaften: Begünstigte
- Bisher keine eigenen Immobilien, Bauvorhaben oder Erbbaurecht
- Bisher keine weiteren Drittmittel

Sonderfall Mischnutzung

- Insbesondere bei gewachsenen Standorten gegeben
- Subventionierung derzeit nur für Künstler*innen, nicht für (kunstnahes) Gewerbe oder Veranstalter*innen möglich
- Gewerbe oder Veranstalter*innen zahlen Kostenmiete
- Zum Ausgleich sind solidarische Preismodelle möglich (müssen dann von den Arbeitsraumgemeinschaften entwickelt und umgesetzt werden)
- Angestrebt ist langfristig auch die Subventionierung von:
 - (kunstnahem) Gewerbe über SenWEB
 - Wohnateliers über SenStadt

KULTUR
RAUM
BERLIN

Kulturelle Infrastruktur

MEHRWERT

Wer profitiert?

- Stadt/Bezirk: Erhalt kultureller Infrastruktur und Schaffung neuer Kulturorte
- Eigentümer*in: verlässliche Generalmieter*in
- Künstler*innen/Gruppen/Arbeitsraumgemeinschaften:
 - subventionierte Miete
 - Rettung von Standorten wie Uferhallen
 - Vernetzung in Gemeinschaftsräumen
 - nutzungsspezifisch ausgebaute Räume
- Nachbarschaft:
 - Erhalt/Schaffung wohnortnaher kultureller Versorgung
 - kulturelle Veranstaltungen wie Tag der offenen Tür, Hoffest
 - kulturelle Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene

KULTUR
RAUM
BERLIN

**... wir freuen uns auf den
Austausch!**

kontakt@kulturraum.berlin

kulturraum.berlin

Rückfragen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Warum kauft die Kultorraum Berlin gGmbH keine eigenen Immobilien an? *Die Immobilien müssen neben den Ankauf auch hergerichtet werden. Dies ist nicht Bestandteil der aktuellen Praxis. Langfristig wäre so etwas in Zukunft eine Überlegung, ob es noch das richtige Modell ist, das Geld in Mieten zu investieren.*

Wie werden die Künstler*innen ausgewählt? *Es gibt immer öffentliche Ausschreibungen und die Entscheidung fällt durch einen Fachbeirat.*

Pirkko Husemann (Kultorraum Berlin gGmbH)



4.d. Entwicklung des Kindl Areal und die VOLLGUT eG

Aslı Varol (VOLLGUT eG)

Die Präsentation wird nicht veröffentlicht.



Foto © S.T.E.R.N. GmbH



Rückfragen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wie kommt die Entwicklung in Nachbarschaft an? Wurden viele Menschen im Prozess erreicht? 1) Es gab keinen Partizipationsprozess, bei dem die Nachbarschaft bei der Auswahl von Nutzungen oder bei der Konzeption mitwirkte. 2) Bei Informationsveranstaltungen oder gezielte Information auf selbst organisierten Flohmärkten kamen gut an. Größer angelegte Partizipationsveranstaltungen hätten finanziellen Rahmen gesprengt.

Genossenschaftliche Gewinnüberschüsse gehen in die Stiftung. Ist das möglich? In der Satzung ist die „Lokalwohlorientierung“ festgelegt.

Aslı Varol (VOLLGUT eG)



5. Diskussionsrunde

mit

Philipp Strohm (GSE gGmbH), Bettina Pinzl (Fabrik Osloer Straße e.V.), Konrad Braun (ZUsammenKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH), Pirkko Husemann (Kulturraum Berlin gGmbH), Asli Varol (VOLLGUT eG) und Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg)

Lernlabor Betriebskonzepte am 9. Juli 2024 | Dokumentation



Foto © S.T.E.R.N. GmbH



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



SENATSWERKUNG
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



BEZIRKSAMT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Statements und Diskussionsbeiträge

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Was ist möglich bzw. übertragbar für den Kreuzberger Rathausblock? Worauf gilt es zu achten?

*Die Frage nach den möglichen Betreiber*innen und wie ein konkretes Modell zur Bewirtschaftung und zum Betriebsablauf für die gemeinwohlorientierten sozialen und kulturellen Nutzungen aussehen kann, ist noch nicht abschließend beantwortet. Viele Vorteile hätten landeseigene Konstruktionen. Die GSE gGmbH wäre als Beispiel ein gutes Szenario vor Ort. Auch die Kulturraum Berlin gGmbH als Generalmieterin bei den Garagen wäre geeignet. Jedoch stellt sich die Frage, wer als Bauherr*in auftritt und die Gebäude herrichtet und saniert. Derzeit liegen die Flächen noch im SODA. Für den weiteren Prozess ist eine stärkere Professionalisierung der Akteur*innen vor Ort zwingend erforderlich. Die Strategie des Inkrementalismus ist notwendig, um langfristig günstige Mieten zu gewährleisten.*

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

Wie werden derzeit die Nachbarschaft und künftige Anwohnende in den Prozess mitgedacht und einbezogen? Wie können Anwohnende die künftigen Angebote nutzen? In der Regel gibt es Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe.

Pirkko Husemann (Kulturraum Berlin gGmbH)

Statements und Diskussionsbeiträge

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

*Für die Umsetzung braucht es die richtigen Partner*innen. Wer übernimmt die Bauträgerschaft? Ein inkrementeller Ausbau gemeinsam mit der BIM wird als unrealistisch eingeschätzt. Es braucht eventuell private Bauträger*innen.*

Konrad Braun (ZUsammenKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH)

*Eine genaue Auswahl der Nutzungen ist wichtig. Dazu braucht es mehr Projektentwicklungen. Cluster bilden – Sind es mehrere Träger*innen oder nur eine*r im Objekt. Darüber hinaus sollten ebenfalls die angrenzenden Freiräume stärker betrachtet werden.*

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH)

*Frage nach Betreiber*innenmodell und wer es entscheidet es? Eigentlich sollten zukünftige Betreiber*innen mitentscheiden, um mehr Verantwortung zu übernehmen. Welche Rechte und Pflichten würden Sie übernehmen?*

Aslı Varol (VOLLGUT eG)

*Es braucht Kümmerende jenseits der Betreiber*innen. Dazu Nutzer*innen per Vertrag verpflichten sich einzubringen.*

Pirkko Husemann (Kulturraum Berlin gGmbH)

Beiträge und Reaktionen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

*Es geht ums Machen. Bei den vorgestellten Projekten gibt es eine Gruppe an Akteur*innen, die die Verantwortung übernimmt. Das fehlt im Rathausblock. Ein regelmäßiger Fachaustausch wäre super.*

Enrico Schönberg (ZusammenStelle, Forumsdelegierter)

*Wir halten Räume frei, denken über Regeln für gerechte Vergaben nach. Wir sind noch sehr verkopft und wenig intuitiv. Es gibt einige konkrete Vorstellungen, aber nicht genug Schubkraft dahinter. Beim Haus der Statistik oder bei Vollgut gab es zum Beispiel konkrete Projektvorstellungen von Anfang an. Es braucht konkrete Ideen, auch wenn es schon Akteur*innen vor Ort gibt.*

Katharina Janke-Wagner (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Wann ist der richtige Zeitpunkt für Pioniernutzungen? Wir müssen auch vorsichtig sein. Zwischen- und Pioniernutzungen können auch hinderlich sein. Die Kooperation muss da sein. Klarheit haben. Hilfreich dabei kann die Gesamtprojektsteuerung sein.

Alexander Matthes (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt)

Die Räume öffnen und zeigen, um die Potenziale zu nutzen z.B. die Garagen.

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH)

Beiträge und Reaktionen

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wie viele bezahlte Stellen gab es beim Entwicklungsprozess zum Haus der Statistik? *In den ersten vier Jahren wurde vieles hauptsächlich über die ehrenamtliche Mitarbeit und Unterstützung vorangetrieben. Danach folgt Lobbyarbeit auf politischer Ebene, um entsprechende Finanzierungen und politische Unterstützungen zu erhalten. Bauanträge wurden selbst finanziert aus verschiedenen Fördertöpfen. Pioniernutzungsmanagement oder Planungsaufträge auch über Solidarmodelle finanziert.*

Konrad Braun (ZUSammenKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH)

*Frühes Binden von Betreiber*innen dient dem Engagement. Wenn Betreiber*innen Flächen zugesichert bekommen engagieren sie sich stärker.*

Aslı Varol (VOLLGUT eG)

Mit dem Kiezraum und der StadtWERKSTATT gibt es bereits zwei funktionierende Pioniernutzungen. Ein kurzfristiger Mietvertrag wie bei der Adlerhalle ist allerdings auch demotivierend für die Nutzenden. Wenn Räume durch den Bezirk freigegeben werden, funktioniert der Betrieb auch.

Magnus Hengge (studio adhoc GmbH)

Vorgehen und Umsetzung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Ein gemeinnütziger Bauträger wird Erbbaurechtsnehmer für die Experimenthäuser im Haus der Statistik. Eine Stiftung mit entsprechenden Sperrmodalitäten fungiert als Wächterin des Bauträgers. Die späteren Nutzenden werden Mietglieder in der Genossenschaft. Über die Betriebsgenossenschaft AndersMachen eG werden dann Flächen zur Kostenmiete vermittelt. Finanziert wird das Ganze kooperativ, dabei sind Eigenanteile einzubringen.

Zur zeitlichen Perspektive: Es wird eine Stiftung nach dem Vorbild der Stadtbodenstiftung gegründet. Ab 2026 sollen die ersten Nutzenden mit einbezogen werden.

Konrad Braun (ZUSAMMENKUNFT Berlin eG, AndersBauen gGmbH)

*Aktuelle Praxis ist so, das Nutzende mit Kapital einsteigen. Bisher gab es keinen gemeinsamen Bauträger, der selbst baut. Richtige Adressat*innen wäre die Politik. Bisher können nur juristischen Personen keine Privatpersonen Mitglied werden.*

Philipp Strohm (GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH)

Vorgehen und Umsetzung

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

Wie funktioniert eine Beteiligung der Kulturraum Berlin gGmbH (kurz KRB)? *Die KRB schließt Verträge ab und vermietet als Generalvermieterin die Räumlichkeiten subventioniert zu 4 bis 6 Euro kalt pro Quadratmeter weiter. Die GSE gGmbH beispielsweise könnte als Verwalterin auftreten, sodass die KRB Mietverträge mit Kultur- oder kulturnahem Gewerbe abschließt. Dafür wären Kooperationen mit den Senatsfachverwaltungen (SenWiEnBe, SenFin) notwendig.*

Pirkko Husemann (Kulturraum Berlin gGmbH)



7. Ausblick – Wie geht es weiter?

Ausblick – Wie geht es weiter?

MODELLPROJEKT
RATHAUSBLOCK
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei allen Inputgebenden für die Teilnahme und Vorstellung Ihrer Projekte im Lernlabor „Betriebskonzepte für Bestandsgebäude auf dem Dragonerareal“ bedanken. Es waren sehr spannende Einblicke in die verschiedenen Projekte und tagtägliche Arbeit. Wir können als Modellprojekt Rathausblock aus den Vorträgen und Diskussionen viele wichtige Impulse mitnehmen und im weiteren Prozess implementieren. Für die weitere Arbeit wird das Modellprojekt nochmal auf die Inputgebenden und Projekte zurückkommen.



8. Termine & Veranstaltungen

Forum Rathausblock am 16.07. ab 18.00 Uhr,
vor der StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Konzertabend mit „Gymmick & die Erben“
am 12.07. ab 19.30 Uhr, im Kiezraum

**Weitere Veranstaltungen und Neuigkeiten
erfahren Sie im Newsletter des
Modellprojekts!**