



# Modellprojekt Rathausblock

Verfahrensstand Dragonerareal –  
Ausschuss für Stadtentwicklung  
und Wohnen 18.06.26

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ



# Derzeit geplante Grundstücksaufteilung

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ



## Baufelder

gemäß Vorschlag Umsetzung (SMAQ, Man Made Land: Städtebauliches Konzept - Dragonerareal, 01.08.2022) und Flächen-Anpassungen (u.a. Bebauungsplan 2-48, im Verfahren)

- Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA)
- Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Konzeptverfahren
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Klärungsbedarf

## Weitere Plandarstellungen

- Bestandsgebäude
- Neubau
- Öffentliche Verkehrsflächen

Stand 26.05.26, Anlage 2 Verwaltungsvereinbarung

# Erschließung - Medien



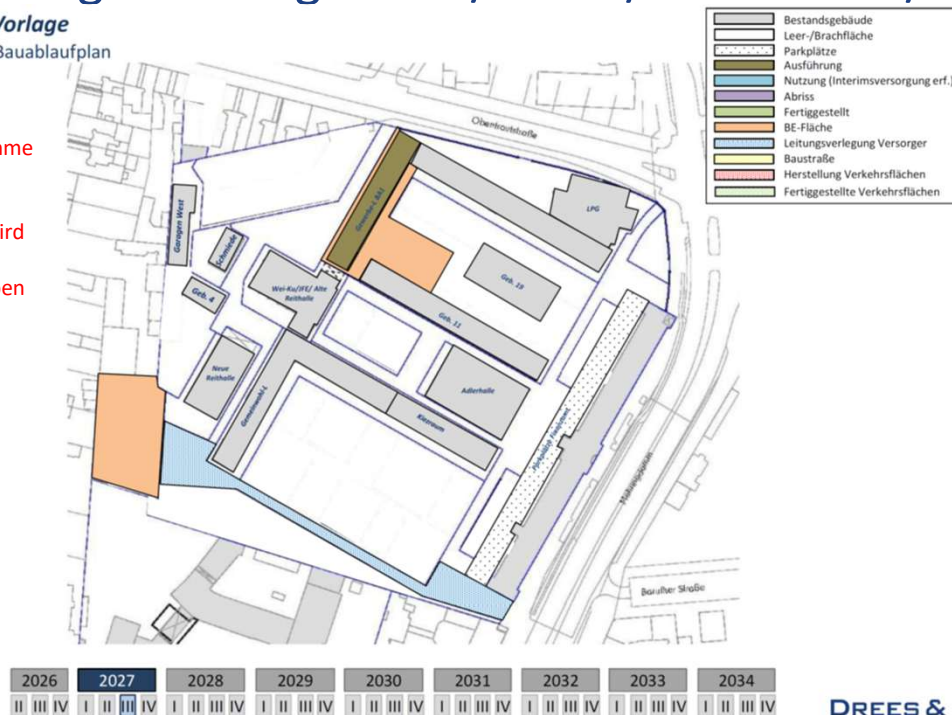
- 08.06.26: Vorstellung Entwurfsplanung BSW in AG Ökologie / Nachhaltigkeit
- III/27: Sanierung Abwasserdruckleitung Mehringdamm + Einbau Wärmetauscher, Baubeginn Anergienetz / BWB / Stromnetz / Telekommunikation Dragonerareal

## FlipBook! - Vorlage

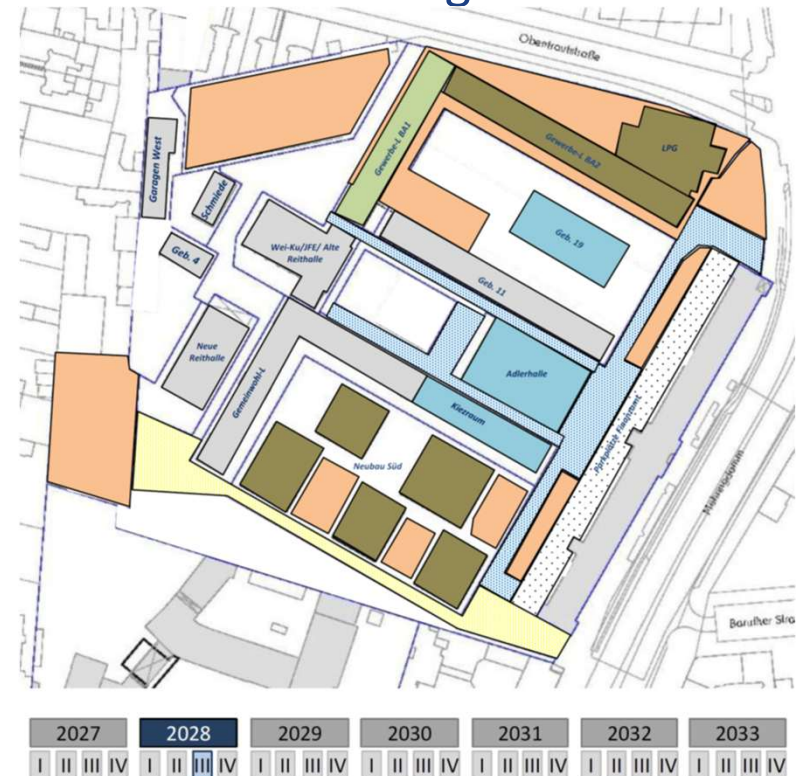
Visualisierung Bauablaufplan

Stand: 03.06.2026

Grobe Annahme  
Bauablauf,  
Logistik der  
Baustellen wird  
noch 2026  
ausgeschrieben


**DREES &  
SOMMER**  
FlipBook!

Verfahrensstand Dragonerareal – Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen 18.06.26



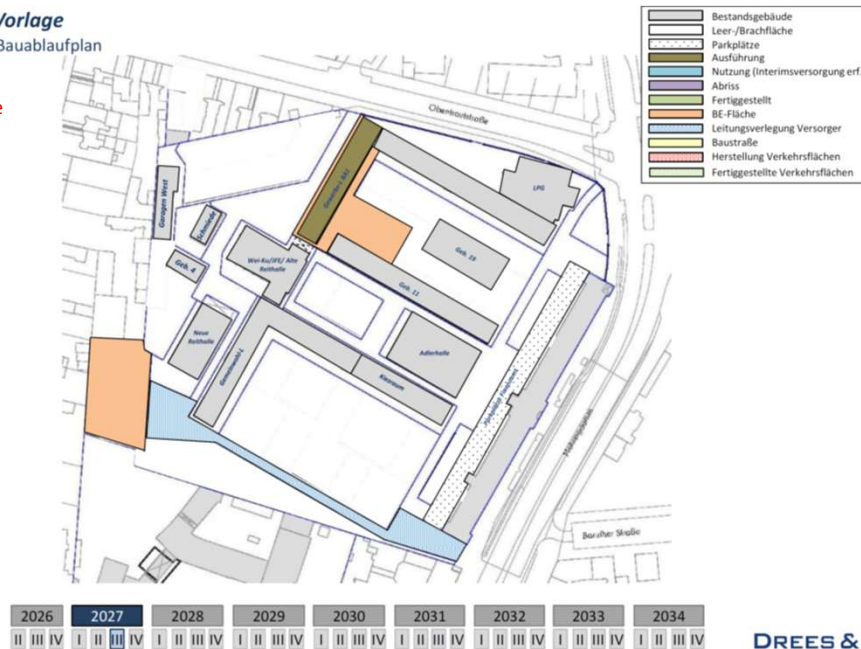
# Seit Ende 2024 Multi-Projektsteuerung



- Für die Koordination der Erschließungsaufgaben und Hochbauaufgaben über die nächsten Jahre wurde über SenStadt eine Projektsteuerung gebunden
- Finanzierung: SenStadt; Lebendige Zentren

**FlipBook! - Vorlage**  
Visualisierung Bauablaufplan  
Stand: 03.06.2026

Grobe Annahme  
Bauablauf,  
Logistik der  
Baustellen wird  
noch 2026  
ausgeschrieben



**DREES & SOMMER**  
FlipBook!

**FlipBook! - Vorlage**  
Visualisierung Bauablaufplan  
Stand: 03.06.2026



**DREES & SOMMER**  
FlipBook!

# Wohnungsbau WBM – Baufeld Süd

- 31.10.25: VgV-Verfahren mit Beteiligung Zukunftsrat für Hochbau
- 12.03.26: Vergabe mit Beteiligung Zukunftsrat für Freiraum (Levin Monsigny)
- 08-09/26: geplant Bauantrag Hochbau
- IV/27-II/30: Hochbau

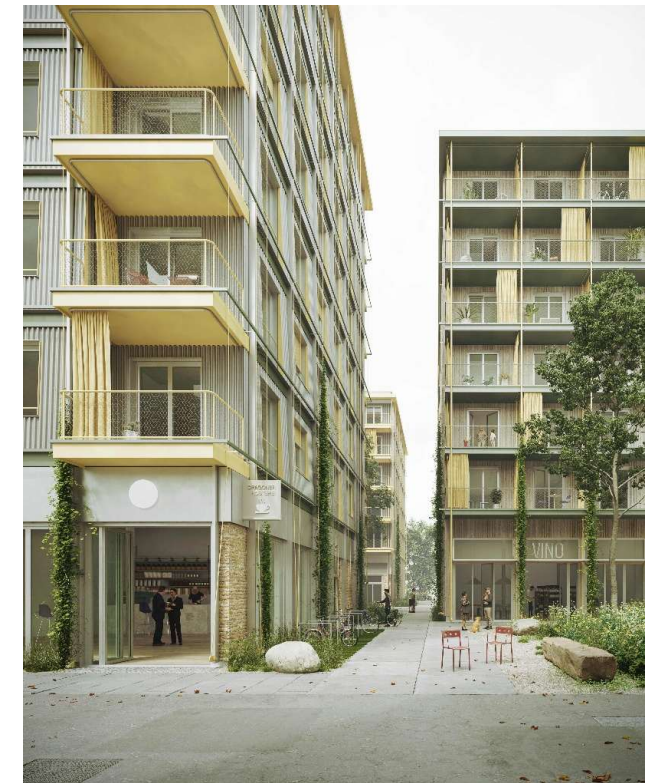


Los A: &Mica



Abbildung 9: Ausschnitt Grundstücksgrenzen © WBM

ca. 240 Wohnungen



Los B: Kaden+

# Wohnungsbau WBM – Baufeld Hochhaus

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG



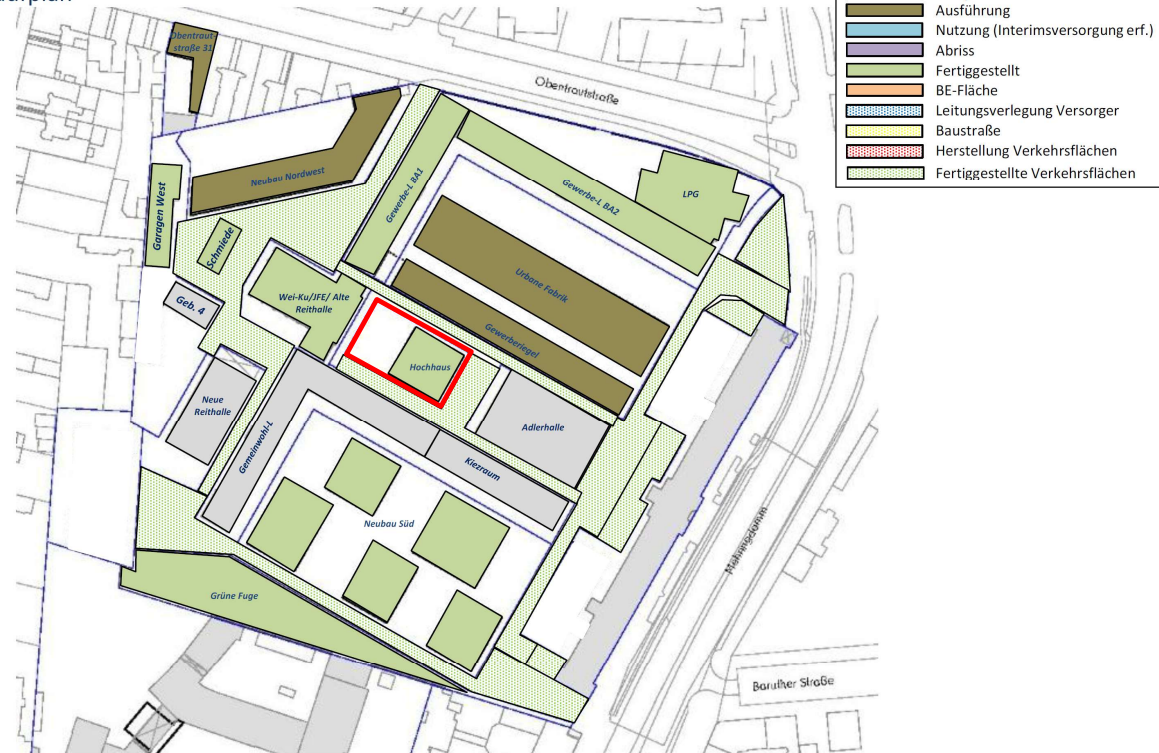
gemeinwohlorientiert und kooperativ

- III/26: Beginn VgV-Verfahren mit Beteiligung Zukunftsrat
- III/27: Beginn HOAI-Planung
- III/29: Beginn Baumaßnahme

## FlipBook! - Vorlage

Visualisierung Bauablaufplan

Stand: 03.06.2026



ca. 90 Wohnungen



**DREES & SOMMER**  
FlipBook!

# Wohnungsbau WBM – Baufeld Nordwest + OT 31

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

- II/29: Beginn VgV-Verfahren mit Beteiligung Zukunftsrat
- IV/29: Beginn HOAI-Planung
- II/31: Beginn Baumaßnahme

## FlipBook! - Vorlage

Visualisierung Bauablaufplan

Stand: 03.06.2026



ca. 85 Wohnungen



DREES &  
SOMMER  
FlipBook!

## Wohnungsbau Dritte – Baufeld West

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

- Basis Kooperationsvereinbarung Rathausblock 2019
- III/26: nach Festsetzung B-Plan Beginn vereinfachtes Konzeptverfahren BIM mit Anhandgabephase

Bei idealem Verlauf:

- I/28: Bauantrag
- II/29: Beginn Baumaßnahme

ca. 90 Wohnungen

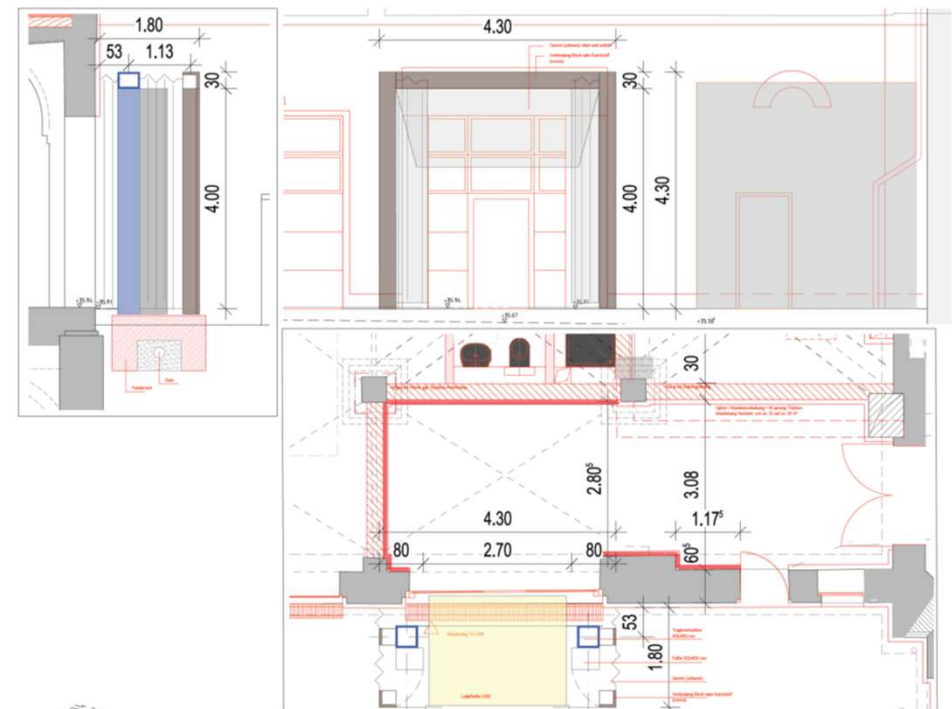
Verfahrensstand Dragonerareal – Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen 18.06.26



# Sanierung Gewerbebestand durch BIM



- 2026: Planung
- 2027-2030: Umbau inkl. Aufstockung und Andockschleuse für Tourfahrzeuge Gretchen



## Alte Reithalle – Kulturelle und soziale Infrastruktur

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ



- 30.04.24: BA-Beschluss zum Nutzungskonzept Mehrfachnutzung Kommunale Kulturangebote / JFE, Einbringung ins Fachvermögen Weiterbildung und Kultur
- 09.05.25: Prüfergebnis Bedarfsprogramm durch SenStadt: Reduzierung der erwarteten Kosten von 12,7 auf 10,3 Mio. €.
- 10/25: Finanzierungszusage SenStadt über vorläufig 7 Mio. €
- 05/26: Beginn der Vorplanung, Abgabe 09/26
- 30.09.26: ggf. zusätzliche Fördermittel **Soziale Infrastrukturmaßnahmen**
- 01/27: Beginn der Entwurfsplanung, Abgabe 09/27
- 2028: Antrag für zusätzliche Fördermittel im Programm **Europa im Quartier**
- 2029: Baubeginn, 2031 Baufertigstellung



MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ



## Neue Reithalle – Umbau für Sportnutzung?



- laufend: Gespräche mit Sportvereinen als mögliche Betreiber, Klärung Einbringung ins Treuhandvermögen Gesellschaft für soziale Stadtentwicklung GSE
- 21.05.26: Auftrag Stadtentwicklungsamt an GSE zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- 12.06.26: Einreichung Anfrage bei SenStadt im **Programm Soziale Infrastrukturmaßnahmen** über 2,3 Mio. €
- 07/26: Info über Programmaufnahme
- 30.09.26: ggf. Förderantrag
- IV/26: ggf. Interessenbekundungsverfahren für Betrieb
- 2027: bei Förderung HOAI-Planung GSE / Verein
- 2028/29: bei Förderung Umbau über GSE / Verein

Verfahrensstand Dragonerareal – Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen 18.06.26



## Stallriegel Süd

- 17.12.25: Abgabe Bericht  
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung GSE  
Baukosten ca. 3,5 Mio. € Instandsetzung ohne Dach  
und Fensteraustausch
- 02.06.26: Absage Amt für Soziales für Bedarf  
Beratungsangebote und mögliche  
Vermögensübernahme
- III/26: Prüfung hinsichtlich Übernahme
- Ziel BA: gemeinwohlorientierte Entwicklung mit  
günstigen Mieten, Fördermitteleinsatz, Erhalt  
Kiezraum



## Anbau Schmiede

- 2024: Empfehlung Potenzialstudie = Kiezkantine
- BIM finanziert Sanierung mit Restmitteln aus dem SODA nutzungsunabhängig als erweiterten Rohbau
- 2026/27: Planung
- III/27-IV/28: Bauausführung



## Stall für kranke Pferde

- Nach Wegfall Kita wegen Rückgang Kinderzahlen noch keine konkrete neue Nutzung avisiert
- Keine Finanzierung seitens BIM für Sanierung verfügbar
- 21.05.26: Auftrag Stadtentwicklungsamt an GSE zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Ggf. Übernahme ins Treuhandvermögen GSE



## Großgaragen

- 2024: Empfehlung Potenzialstudie = Künstlerateliers
- Keine Finanzierung seitens BIM für Sanierung verfügbar
- 21.05.26: Auftrag Stadtentwicklungsamt an GSE zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Ggf. Übernahme ins Treuhandvermögen GSE



Verfahrensstand Dragonerareal – Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen 18.06.26

## Adlerhalle

- 08/25: Konzept für StadtWERKSTATT mit tlw. Veranstaltungsbetrieb zur Refinanzierung von Kosten
- 14.11.25: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung GSE, Kosten Grundinstandsetzung ca. 500.000 €
- Laufend: Prüfung Nutzung Adlerhalle als Drehscheibe für 2 Kfz-Betriebe im Baufeld Nord wegen Sanierung BIM
- 2028: ggf. Neunutzung nach Ende Drehscheibe



Übernahme ins Treuhandvermögen GSE nur nach 2jähriger Probezeit Konzept StadtWERKSTATT möglich.  
Bewirtschaftungsrisiko von jährlich maximal 115.000 € (je nach Einnahmen) wäre durch Stadtentwicklungsamt abzudecken.

# Gewerbehof – Neubau Urbane Fabrik/Gewerberiegel

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

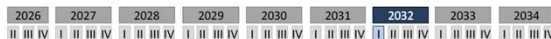
gemeinwohlorientiert und kooperativ

- Derzeit keine Mittel im Haushalt (BIM / WISTA.Management)
- Vertrag BlmA-BIM verhindert private Entwicklung bis 2033, ggf. Neuverhandlung in 2027, da nur 10 % an Dritte gehen können

FlipBook! - Vorlage

Visualisierung Bauablaufplan

Stand: 03.06.2026



DREES & SOMMER  
FlipBook!



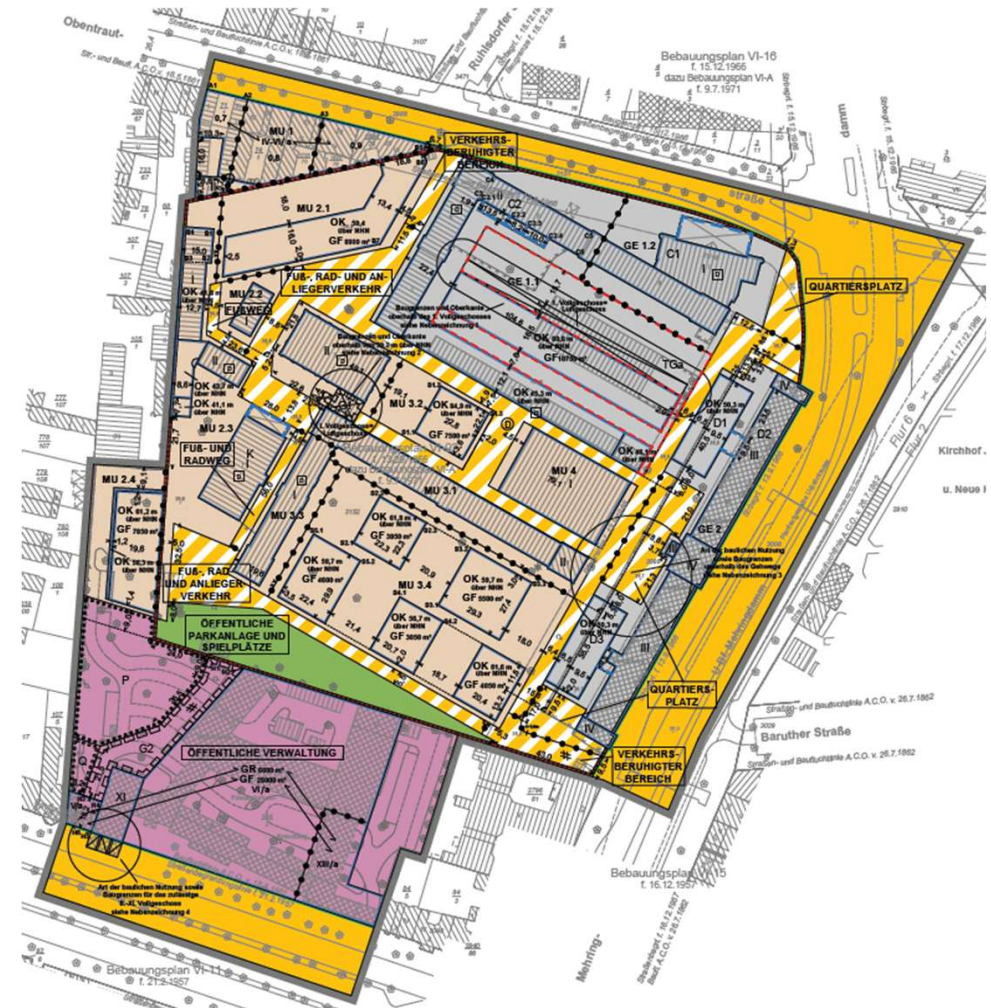
Vision klimapositiver Gewerbehof  
(AG.URBAN 2023)

# Bebauungsplan 2-48 – Verfahrensschritte



- 18.06.26: Planreifebeschluss Ausschuss StadtWohn? alternativ
- 24.06.26: ggf. Ermächtigung Ausschuss StadtWohn durch BVV für Planreifebeschluss für Sondersitzung am 02.07.26
- 24.06.26: Abwägungsbeschluss BVV
- Rechtsprüfung SenStadt
- 09.09.26: ggf. Sondersitzung BVV und StadtWohn für Beschlussfassung B-Plan, wenn keine wesentlichen Beanstandungen durch Rechtsprüfung

Verfahrensstand Dragonerareal – Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen 18.06.26





# Vielen Dank!

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG

gemeinwohlorientiert und kooperativ

