



WOHNEN IM RATHAUSBLOCK

Verfahren, Strategien und Impulse

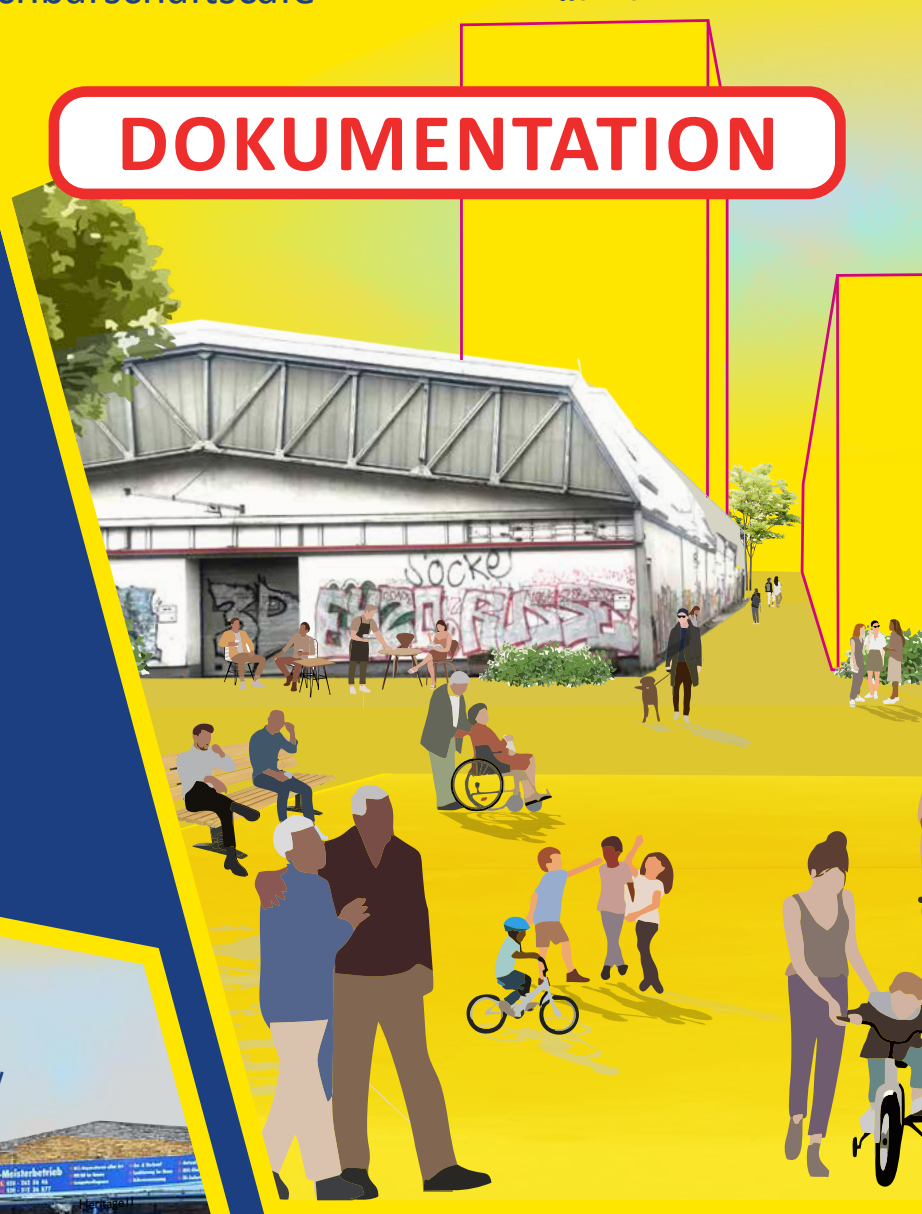
Im Kiezraum auf dem Dragonerareal
Dienstag 18. März 2025 von 18 - 20 Uhr

Ab 17 Uhr Kennenlernen im Nachbarschaftscafé

Wohnhochhaus

DOKUMENTATION

- Informationen und Perspektiven von:
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Alexander Matthes)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Katharina Janke-Wagner)
- Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (Juliane Schonauer)
- AG Projektvereinbarung Wohnen
- AG Zusammen Wohnen Rathausblock



© Illustrationen: Etsy Ireland UC, NicePNG.com bearbeitet durch S.T.E.R.N GmbH

Weitere Informationen unter:
www.berlin.de/rathausblock-fk



Gefördert durch:





Ort	Kiezraum
Datum Zeit	Dienstag 18.03.2025 18.00 – 20.00 Uhr
Teilnehmendenzahl	ca. 50
Version	1.0 Stand: 22.05.2025 S.T.E.R.N. GmbH

Worum ging es in diesem Forum?

- Themenschwerpunkt in März-Forum war: „**Wohnen im Rathausblock**“. Insbesondere ging es darum, wie, wann und unter welchen Bedingungen Wohnungen auf dem Dragonerareal gebaut werden.
- Vertreter*innen verschiedener Projektbeteiligter informierten zu aktuellem Planungsstand, baurechtlichen Rahmenbedingungen und verschiedenen Wohnformen. Diese Beteiligten waren: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM), engagierte Gruppen und die Forumsdelegierten.

Was waren die wichtigsten Ergebnisse/ Erkenntnisse/ Informationen zum Schwerpunktthema?

- **Baurecht und Bebauungsplan (B-Plan):** Das Areal ist derzeit im B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen, Wohnungsbau ist daher baurechtlich noch nicht möglich. Der B-Plan für das Gebiet wird daher neu aufgestellt. Dies soll bis 2026 erfolgen, die formale Festsetzung des neuen B-Plans ist für 2027 geplant. 30% der Wohnfläche ist für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen (inkl. Trägerwohnen).
- **Planungs- und Vergabeverfahren für das Wohnbaufeld Süd:** Die WBM wird ein sogenanntes VgV-Verfahren durchführen (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge nach Europarecht), um zwei geeignete Planungsteams für den Wohnungsneubau auf dem Baufeld zu ermitteln. Dafür werden die Entwürfe ausgewählter Architekturbüros von einer Fachjury, an der auch Vertreter*innen der Kooperationspartner*innen beteiligt sind, bewertet.
- Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich erst 2029 bezugsfertig sein. Die komplette Erschließung muss vorher noch fertiggestellt sein.

Die WBM plant 30 % ihrer Flächen an soziale Träger für besondere Wohnbedarfe oder Wohngemeinschaften wie beim Clusterwohnen zu vergeben.



Der Wunsch nach erstem Zugriffsrecht auf Wohnungen für Engagierte im Modellprojekt ist nach geltenden Rahmenbedingungen für die WBM nicht möglich und nicht vorgesehen – ein politischer Beschluss der BVV Friedrichshain-Kreuzberg könne aus Sicht der WBM mehr Spielraum für lokale Vergabemodalitäten schaffen). Beispiele wie z.B. der aus Potsdam wurden auch schon diskutiert.

- **Anforderungen an Bauprojekte auf dem Areal im Allgemeinen:** Barrierefreiheit, Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung, Gestaltungs- und Materialvorgaben, Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz u.a. Die Planung ist durch die vielseitigen Vorgaben in Form von Gestaltungsleitfäden und fachlichen Konzepten komplex.

Was gibt es Neues im Modellprojekt?

- Die Vorplanung für die Verkehrsanlagen auf dem Areal ist erstellt und wird nun von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft.
- Die Erweiterung des Finanzamts ist derzeit nicht realisierbar, weil keine Finanzierung verfügbar ist. Der B-Plan sichert aber die zukünftige Möglichkeit der Anbauten.

Was war sonst noch wichtig?

- Die **AG Projektvereinbarung Wohnen** (eine Modellprojekt-AG) wurde vorgestellt (siehe Präsentationsfolie im Anhang) – bisher wurde die Projektvereinbarung nicht abgeschlossen, da noch viele Klärungsfragen bestehen. Allerdings sind große Teile schon abgestimmt und es besteht die Möglichkeit Teile aus der Vereinbarung einzeln zu beschließen oder zu veröffentlichen.
- Außerdem stellte sich die **AG Zusammen Wohnen im Rathausblock – AG ZuWoRa** (eine zivilgesellschaftliche AG) vor und wies auf ihre Veranstaltungsreihe zu gemeinschaftlichem Wohnen hin (genauer finden Sie in der Dokumentation vergangenen 1. Veranstaltung zum Thema “Custer-Wohnen”).
- Forenbeiträge der Delegierten zu sozialen Wohnformen: Doris Fortwengel sprach über **Wohnen mit Geflüchteten** und mögliche Träger für eine Zusammenarbeit (u.a. Stiftung Hoffnungshäuser, BeAnAngel). Jens Ulrich zu **Wohnen & Arbeiten** am selben Ort (mit internationalen Beispielen).



Worum ging es in den Redebeiträgen der Speaker's Corner?

Jede*r Teilnehmer*in des Forums kann in der Speaker's Corner maximal drei Minuten lang über jedes beliebige Thema sprechen, das Verfahren kommentieren oder auf Veranstaltungen oder Initiativen hinweisen

- Die Speaker's Corner ist in diesem Forum ausgefallen, um dem Schwerpunktthema mehr Raum zu geben.

Worum geht es im Modellprojekt Rathausblock und was ist das Forum Rathausblock?

- Die Kooperationspartner*innen im **Modellprojekt Rathausblock** haben sich das gemeinsame Ziel gesetzt, das 4,7 Hektar große Dragonerareal und die angrenzenden Bereiche im Herzen Kreuzbergs kooperativ und gemeinwohlorientiert zu einem ökologisch zukunftsweisenden Stadtquartier mit leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, bestehendem und neuem Gewerbe sowie Kultur weiterzuentwickeln. Die Grundlage dafür bildet eine Kooperationsvereinbarung von 2019 zwischen:
 - Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
 - BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
 - WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
 - Vernetzungstreffen Rathausblock
 - Forum Rathausblock (gewählte Forumsdelegierte)
 - Vertreter*innen der ansässigen Gewerbetreibenden
- Das **Forum Rathausblock** ist die zentrale öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung im Modellprojekt. Alle zwei Monate informieren Vertreter*innen des Bezirks, der Senatsverwaltung und die gewählten ehrenamtlichen Forumsdelegierten und andere Kooperationspartner*innen über Fortschritte im Verfahren und Projekte aus den Arbeitsgruppen. Es gibt auch die Möglichkeit, an aktuellen Themen rund um die Quartiersentwicklung mitzuarbeiten und sich zu verschiedenen Themen mit anderen Interessierten und Aktiven zu vernetzen und auszutauschen.



Beteiligte

Alexander Mathes | Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Katharina Janke-Wagner | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Doris Fortwengel, Jens Ullrich | Forumsdelegierte für den Zukunftsrat

Hermíone Münch-Pohli (Nachbarschaftscafé) | Forumsdelegierte für das Raum- und Flächenkuratorium

Holger Gumz (Technik) | Vernetzungstreffen Rathausblock

Juliane Schonauer | Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)

Andrea Mohoric | AG Zusammen Wohnen Rathausblock (ZuWoRa)

Aline Löw (Moderation), Lukas Meyerhoff | Büro für Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation, S.T.E.R.N. GmbH

Moritz Mechtel, Anne Knüpfer, Marie Alter | Gebietsbeauftragte, S.T.E.R.N. GmbH

Ausblick und nächste Termine

- Dienstag, den 15. Juni 2025, 18-20 Uhr | im Kiezraum | **36. Forum Rathausblock** zum Thema „Ein Areal voller Leben“
- jeden Mittwoch, 16-18 Uhr | im AktionsContainer | **Sprechstunde** Gebietsbeauftragte S.T.E.R.N.
- jeden Donnerstag, 16-18 Uhr | am AktionsContainer | **AnlaufStelle** der ZusammenStelle
- Mittwoch, den 28. Mai 2025, 18-21 Uhr | in der StadtWERKSTATT | Zweiter Termin aus der Veranstaltungsreihe **PlanBar** – eine informelle Zusammenkunft zur Vernetzung von Engagierten (auch am 25. Juni, 23. Juli, 27. August, 24. September 2025 zur gleichen Zeit)
- Mittwoch, den 4. Juni, 18-21 Uhr | Auftakt der neuen Veranstaltungsreihe **Salon** (auch am 2. Juli, 6. August, 3. September, 1. Oktober 2025 zur gleichen Zeit)



Impressionen



Sonnenuntergang am Kiezraum - Das Forum beginnt bald (links) während Hermíone Münch-Pohli das Nachbarschaftscafé moderiert, heute zu Gast: Alexander Matthes (rechts) | © S.T.E.R.N. GmbH



Juliane Schonauer von der WBM informiert über die Planung (links), außerdem seit diesem Forum dauerhaft im Kiezraum zu sehen: Ein Zeitstrahl mit allen bisherigen Meilensteinen des Modellprojekts (rechts) | © S.T.E.R.N. GmbH