

Sanierungsgebiet Rathausblock

9. AG Gewerbe und Kultur

Montag, 09.07.2018 17.00 Uhr – 19.00 Uhr
Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 25.07.2018 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

0. Protokoll, Tagesordnung, Aktuelles
Protokoll • Zum Protokoll vom 07.06.2018 gibt es keine weiteren Anmerkungen. Das Protokoll wurde damit anerkannt und wird in dieser Form veröffentlicht. Tagesordnung • Thema der Sitzung ist die Vorstellung der Ergebnisse der Studie Bestands- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur durch LOKATION:S, dazu Rückfragen und Diskussion und ein Stimmungsbild zu Empfehlungen der Studie • Ein weiteres Thema wird durch Teilnehmer*innen ergänzt: die Vorstellung einer Untergruppe Kunst und Kultur innerhalb der AG
1. Bestand- und Bedarfsanalyse Gewerbe und Kultur
• LOKATION:S stellt die Ergebnisse der Studie aus den drei Bausteinen vor (siehe Präsentation im Anhang): ○ Bestandsaufnahme ○ Bedarfsanalyse der ansässigen Mieter*innen auf dem Dragonerareal ○ Übergeordnete Bedarfe • Daraus wurden Handlungsempfehlungen in folgenden Themen abgeleitet: ○ Bestandssicherung und -entwicklung - Gewerbe und Kultur ○ Nutzungsmischung ○ Städtebau und Nutzungszonierung ○ Prozess und Akteursstruktur • In der Studie wird es einen öffentlichen Teil und einen nichtöffentlichen Teil geben. Im letzteren befinden sich u.a. Steckbriefe zu den Gewerbebetrieben auf dem Dragonerareal, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden.
Rückfragen und Anmerkungen zur Präsentation und zum Entwurf des Endberichts <u>Analyseteil</u> • Die Nachfrage, ob auch die Nutzung von Teilen der Freiflächen durch Parkraumbewirtschaftung erfasst wurde, wird verneint. • Es wird angemerkt, dass darauf hingewiesen werden sollte, dass die BI mA in den letzten Jahren stark

entmietet hat und der Leerstand somit verzerrend wirkt. Die Gutachter geben jedoch zu bedenken, dass es schwierig ist, welche Zeiträume man dabei rückwirkend betrachten müsste und man nur vom Status Quo für den Bericht ausgehen könne.

- Es gibt den Hinweis, einzelne Farbgebungen bei den Grafiken im Sinne der besseren Lesbarkeit zu überarbeiten.
- Zum Thema Verlagerung sollte stärker herausgearbeitet werden, dass eine Verlagerung für bestimmte Betriebe nicht ohne weiteres möglich ist (u.a. da Neuzulassung von Geräten am neuen Standort notwendig werden, die mit hohen Kosten verbunden sind)
- Die Aussage, dass die Unternehmen durch die ungesicherte Zukunft des Standorts in den letzten Jahren nicht mehr investiert haben, trifft nicht auf alle zu. Dies sollte noch einmal differenzierter dargestellt werden.
- Zum Thema Mieterhöhungen wird angemerkt, dass diese möglich sind, aber die Verhältnismäßigkeit wichtig ist.
- Hier geben die Gutachter den Hinweis, dass die genauen Gewerbemieten nicht erfasst wurden, da nicht alle Befragten diese Daten bekannt gegeben haben. Daher kann es hier Ungenauigkeiten geben.
- Es wird angemerkt, dass bei den übergeordneten Bedarfen die benannten Raumanforderungen für Ateliernutzungen als nicht praktikabel angesehen werden: der Verweis auf eine Fläche von 50 qm greift zu kurz, da z.B. Künstler*innen, die mit lagerungsintensiveren Materialien arbeiten höhere Flächenanforderungen haben. Größere Räume lassen auch flexiblere Nutzungen zu. Bei der Aussage sollte zur Verdeutlichung zumindest die Quelle angegeben werden.
- Es sollte dargestellt werden, dass die Flächenbedarfe grundsätzlich größer sind, aber nicht mehr bezahlbar.
- Es sollte auf die Aussagen des Gewerbeentwicklungskonzeptes und vorhandene Beschlüsse des Bezirks hingewiesen und dies als eine Grundlage benannt werden.
- Hinweis, dass auch im Kulturbereich Arbeitsplätze entstehen.

Empfehlungsteil

- Es wird angemerkt, dass es beim Thema Städtebau wichtig ist, noch Freiräume für Entwicklungen zu lassen.
- Bei „Prozess und Akteursstruktur“ sollten kooperative Strukturen gestärkt und das Thema Flächenvergabe ergänzt werden.

Diskussion und Stimmungsbild zu Handlungsempfehlungen

- In der Diskussion wird thematisiert, dass es auch um Nachhaltigkeit und die zukunftsfähige Weiterentwicklung einzelner Branchen, z.B. bei Mobilität, geht.
- Herr Matthes merkt an, dass es keine Garantien gibt, dass alle derzeit ansässigen Gewerbebetriebe am Standort verbleiben können und man auch über Verlagerungen außerhalb des Rathausblocks sprechen muss. Falls dies notwendig sein müsste, bietet der Bezirk den betreffenden Unternehmen Unterstützung an.
- In den bisherigen Planungen wurde bei der Entwicklung des Grundstücks ein Verhältnis von 60% Wohnen und 40% Gewerbe zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan können spezielle Nutzungen, bspw. einzelne kulturelle Einrichtungen konkret planungsrechtlich gesichert werden.
- Es wird die Sorge geäußert, dass sich perspektivisch kulturelle Nutzungen einfacher umsetzen lassen, da sie meist weniger Konfliktpotenzial in der direkten Nachbarschaft zu Wohnen haben. Das Gewerbe könnte da ins Hintertreffen geraten. Bei der Entwicklung des Bestands sollte Gewerbe im Mittelpunkt stehen.
- Es wird dafür plädiert, die Ergebnisse der Studie generell so stehen zu lassen.
- Das Thema „Weitere Flächenbedarfe“ für Rathaus und Finanzamt soll als Ausblick in der Studie ohne Konkretisierung der Standorte benannt werden. Es wird im Bau- und Nutzungskonzept dann konkreter behandelt.

Weitere Diskussionspunkte

- Bei der erneuten Forderung nach einem extra Workshop für das Thema Kultur stellt Herr Matthes klar, dass für das Thema mehr Zeit aufgewendet wurde, als für das Thema Gewerbe. Neben den Einzelinterviews mit Expert*innen gab es eine AG Sitzung zu diesem Thema, bei der viele der Expert*innen noch einmal anwesend waren.
- Herr Matthes verweist auch auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung und die Sanierungsziele, bei denen das Thema Kultur nicht explizit hervorgehoben wird. Auch Herr Bauer (BA, Leiter des Kulturamts) sieht derzeit keine finanziellen Möglichkeiten für die Förderung weiterer Kultureinrichtungen im Bezirk.
- Beschäftigung mit den Themen Freiflächen, öffentlicher Raum (Hinweis auf Stadtpalaver, Ansätze hier können genutzt werden).

2. Neue Gruppe Kunst und Kultur in der AG

- In der AG gab es in den Diskussionen immer wieder Unklarheiten bei der Abgrenzung der Begrifflichkeiten, insbesondere zu Kunst und Kultur.
- Ein Teil der AG Gewerbe und Kultur hat sich dazu verstärkt Gedanken gemacht und den Kulturbegriff für sich definiert. Ein Vertreter der Untergruppe trägt das Selbstverständnis dazu als Text vor (siehe Anlage).
- Die Inhalte werden von der AG mitgetragen.

3. Termine, Sonstiges und nächste Handlungsschritte

Verabredungen

- LOKATION:S wird Anmerkungen und Kritikpunkte aus der Diskussion mitnehmen und z.T. in der Präsentation anpassen.
- Der überarbeitete Teil der Studie zu den Handlungsempfehlungen wird noch einmal an die AG versendet.

Weiteres Vorgehen

- Beim nächsten AG-Termin soll es darum gehen, in wie weit weitere Untersuchungen und Konzepte jetzt auf den Weg gebracht werden müssen.
- Dazu sollen auch die Hinweise aus den Lernlaboren rekapituliert werden.
- Ziel ist mittelfristig auch die Erarbeitung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzepts für den Gewerbe und Kulturbereich. Bestehende Gewerbebetriebe sollen hierbei bei der Entwicklung geeigneter Betriebsmodelle unterstützt und beraten werden. Dies soll jedoch erst begonnen werden, wenn die Akteure konkreter sind.

Termine

- Nächste AG Gewerbe und Kultur: 31.07. 17-19 Uhr, Rathaus Kreuzberg, Raum 2051
- Forum Rathausblock am 17.7.: 18-20 Uhr, Rathaus Kreuzberg, BVV Saal, Informationsaustausch über alle laufenden und zukünftigen Aktivitäten im Sanierungsgebiet Rathausblock

Anlagen:

- Präsentation von LOKATION:S:
- Erklärung der Gruppe Kunst und Kultur



ERGEBNISSE DER STUDIE ZUM RATHAUSBLOCK

BESTANDSERHEBUNG UND BEDARFSANALYSE VON/FÜR GEWERBE-UND KULTURBETRIEBE(N) IM RATHAUSBLOCK

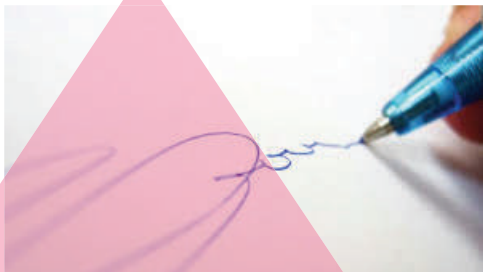
LOKATION:S
Partnerschaft für Standortentwicklung

1

LOKATION:S

BAUSTEINE

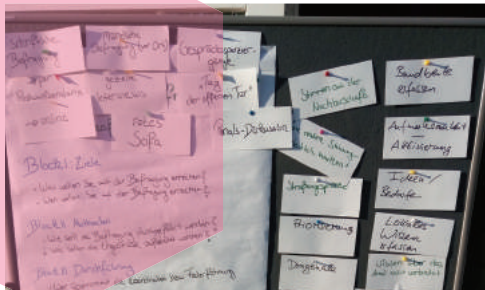
I BESTANDSAUFNAHME



II BEDARFSANALYSE DER ANSÄSSIGEN MIETER*INNEN AUF DEM DRAGONERAREAL



III ÜBERGEORDNETE BEDARFE



2

BAUSTEIN I

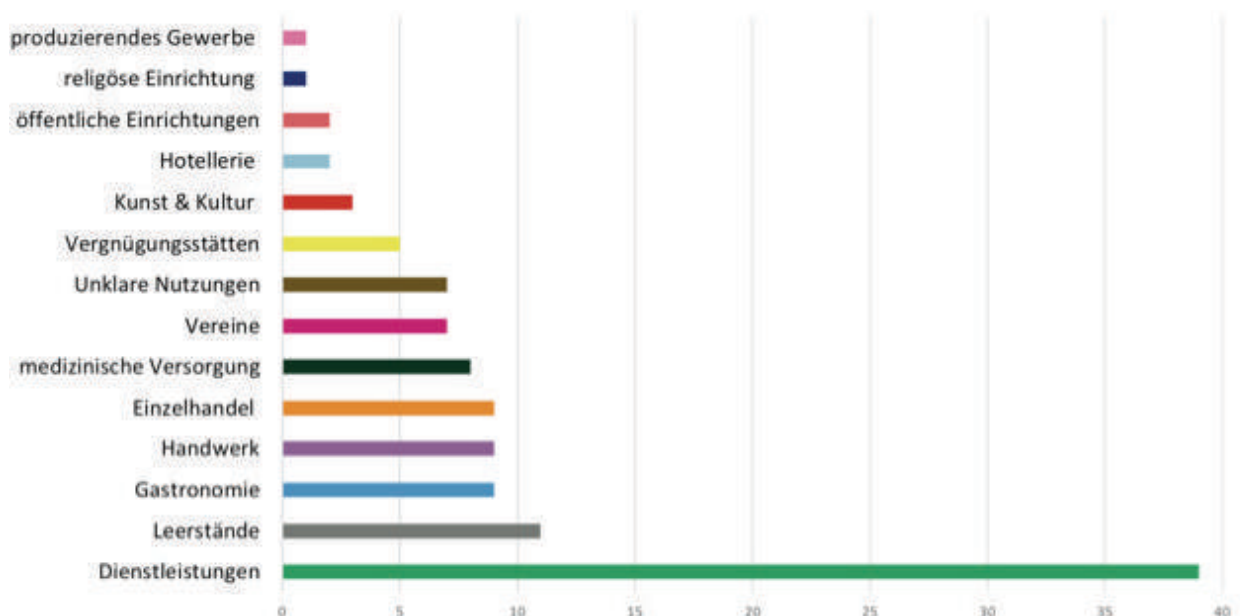
BESTANDSAUFNAHME



3

BESTANDSAUFNAHME

DARSTELLUNG ALLER NUTZUNGEN (RATHAUSBLOCK)*

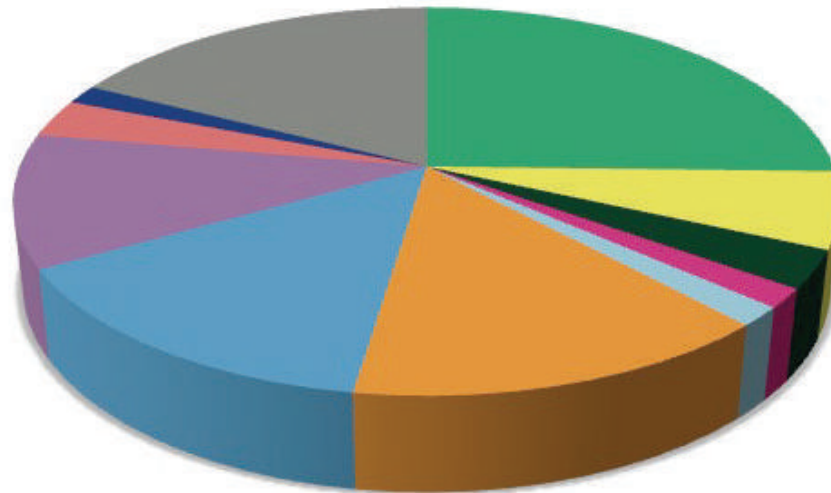


*Hinweis: Bei der Erfassung der Leerstände und der unklaren Nutzungen ist das Dragonerareal ausgenommen.

4

BESTANDSAUFNAHME

DARSTELLUNG ALLER NUTZUNGEN IN DEN LADENLOKALEN (RATHAUSBLOCK)*

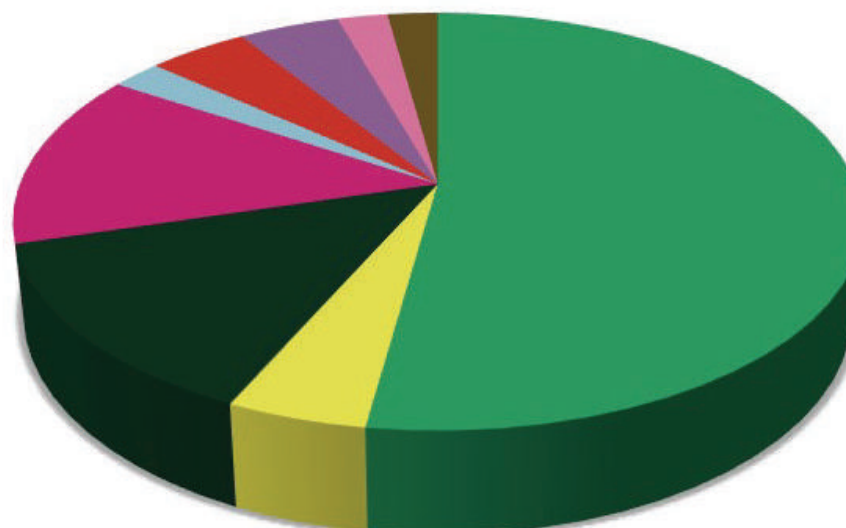


Dienstleistungen
 Vergnügungsstätten
 medizinische Versorgung
 Vereine
 Hotellerie
 Einzelhandel
 Gastronomie
 Handwerk
 öffentliche Einrichtung
 religiöse Einrichtungen
 Leerstände

5

BESTANDSAUFNAHME

DARSTELLUNG ALLER NUTZUNGEN IN DEN OBERGESCHOSSEN & HINTERHÖFEN (RATHAUSBLOCK)*

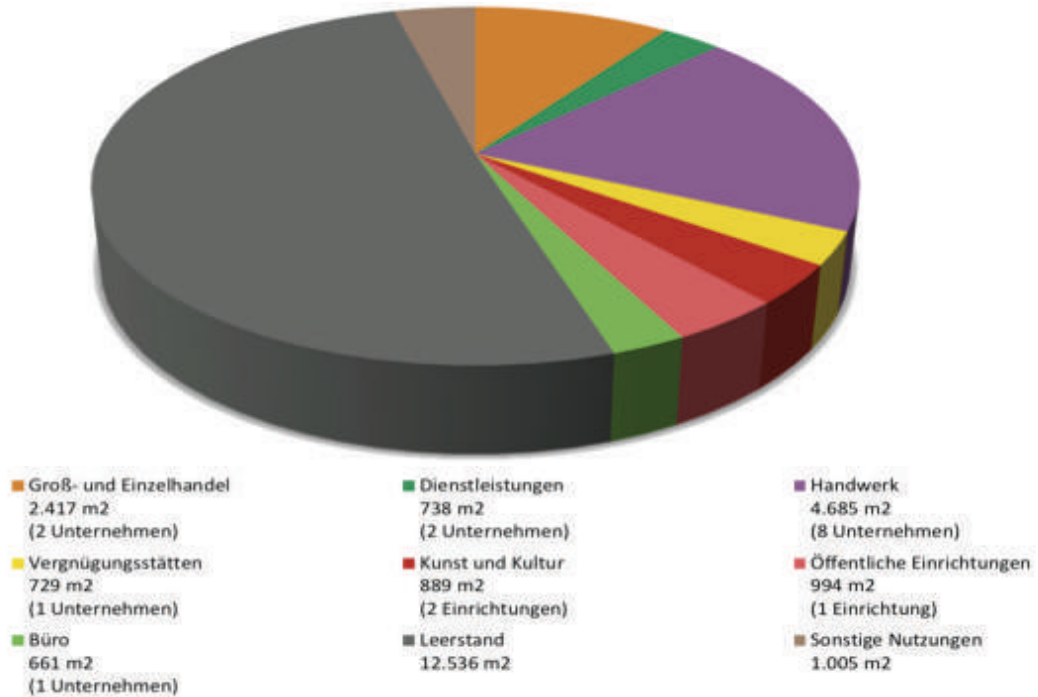


Dienstleistungen
 Vergnügungsstätten
 medizinische Versorgung
 Vereine
 Hotellerie
 Kunst & Kultur
 Handwerk
 Produzierendes Gewerbe
 Unklaren Nutzungen

6

BESTANDSAUFNAHME

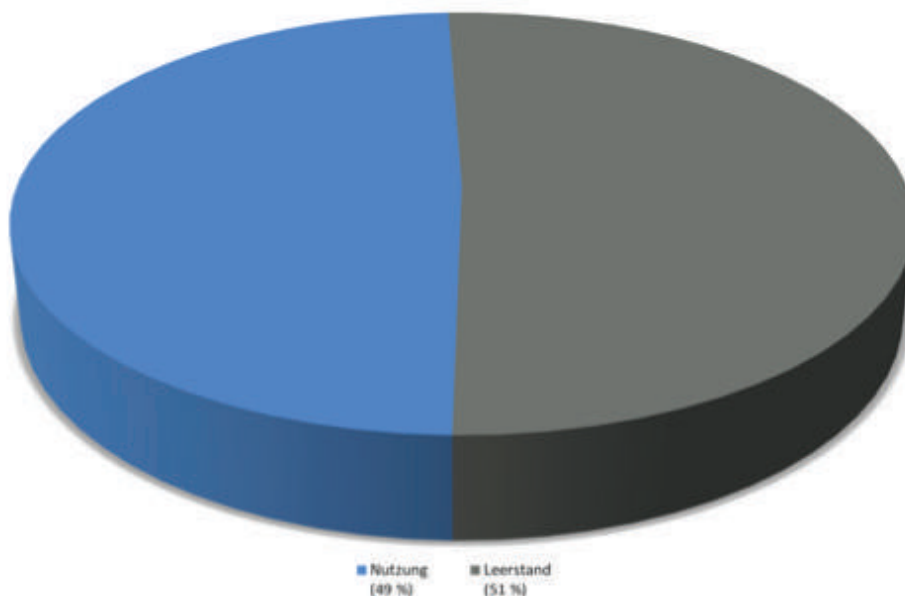
DARSTELLUNG ALLER NUTZUNGEN (DRAGONERAREAL)



7

BESTANDSAUFNAHME

DARSTELLUNG DER LEERSTÄNDE UND NUTZUNGEN (DRAGONERAREAL)



8

BAUSTEIN II

BEDARFSANALYSE
DER ANSÄSSIGEN MIETER*INNEN
AUF DEM DRAGONERAREAL



9

BEDARFSANALYSE DRAGONERAREAL



BEDARFANALYSE DRAGONERAREAL

ZENTRALE AUSSAGEN ZUM STANDORT

➡ **Sicherung des Standorts auf dem sogenannten Dragonerareal**

- Alle Mieter*innen wollen den Standort auf dem Dragonerareal langfristig erhalten.
 - zentrale Lage
 - gute verkehrliche Anbindung (MIV/ÖPNV)
 - Verwurzelung mit dem Standort
 - Stammkundschaft
- Verdrängung von anderen Standorten haben mehrere Nutzer bereits erlebt.
- Finanzierbare Alternativstandorte im innerstädtischen Bereich stehen nicht zur Verfügung (laut Aussage mehrerer Mieter*innen).

11

BEDARFANALYSE DRAGONERAREAL

ZENTRALE AUSSAGEN ZUM STANDORT

➡ **Verlagerung auf dem sogenannten Dragonerareal**

- Großteil der ansässigen Nutzer*innen steht der Verlagerung auf dem Areal offen gegenüber:
 - hochwertigere Räumlichkeiten/ Modernisierung des Unternehmens
 - ggf. Vergrößerung des Unternehmens bzw. des Betriebs
- Verlagerung auf dem Areal bringt Herausforderungen mit sich:
 - teils mit hohe Investitionen verbunden
 - Verlagerungsfähigkeit der Gerätschaften (Lackierkabine)
 - ➔ emissions- und planungsrechtlich zu prüfen
- Einige Nutzer*innen schließen Verlagerung auf dem Areal aus:
 - notwendige Investitionen führen zur existentieller Bedrohung
 - Gebäude sind an die Arbeitsabläufe und Gerätschaften angepasst und somit nicht verlagerungsfähig. Diese Anpassungen gingen zum Teil mit hohen Investitionen einher.

12

BEDARFSANALYSE DRAGONERAREAL

ZENTRALE AUSSAGEN ZUM STANDORT

➡ **Aufwertung des sogenannten Dragonerareals und der Infrastruktur**

- Mangelhafter Zustand des Areals und infrastrukturelle Defizite:
 - Probleme mit der Wasserleitung (Rohrbrüche)
 - mangelhafte Internetversorgung
 - schlechter Zustand der Erschließungsstraße (Probleme mit Regenwasser)
 - Müll- bzw. Sperrmüllprobleme
- Einige Nutzer*innen wiesen auf den mangelhaften Zustand des jeweiligen Mietobjekts hin:
 - Probleme mit Heizung und Strom
 - Modernisierungsbedarf
- Ein Großteil der Nutzer*innen wünscht sich eine Behebung der angeführten Defizite und eine Aufwertung des Areals:
 - Ein Teil der Mieter*innen ist dazu bereit für sanierte Geschäftsräume und ein verbessertes Erscheinungsbild auch eine moderate Mietpreiserhöhung zu tragen.

13

BEDARFSANALYSE DRAGONERAREAL

ZENTRALE AUSSAGEN ZUM STANDORT

➡ **Vernetzung mit dem Standort und der direkten Umgebung**

- Ein Großteil der Nutzer*innen ist bereits seit vielen Jahren an dem Standort ansässig.
 - fester Kundenstamm; zum Teil aus der unmittelbaren Nachbarschaft
 - nachbarschaftliches Miteinander sowie vereinzelte Kooperationen am Standort
 - Kooperation zwischen den Kfz-Werkstätten
 - Mehrfachnutzung von Flächen durch Nutzer*innen
 - Lieferbeziehungen zu anderen Betrieben in Kreuzberg

14

BEDARFSANALYSE DRAGONERAREAL**ZENTRALE AUSSAGEN ZU DEN UNTERNEHMEN BZW. BETRIEBEN****➡ Struktur der ansässigen Unternehmen**

- Ansässige Unternehmen bzw. Betriebe weisen kleinteilige Strukturen auf (bis zu 10 Beschäftigte).
→ Ausnahmen: Bio-Lebensmittelmarkt LPG; Taxibetrieb Metropol
- Ein Großteil der Nutzungen sind Familienunternehmen, wobei viele Betriebe mittelfristig von der nächsten Generation übernommen werden bzw. bereits wurden.
- Einige der Mieter*innen des sogenannten Dragonerareals wohnen im direkten Umfeld des Dragonerareal.

15

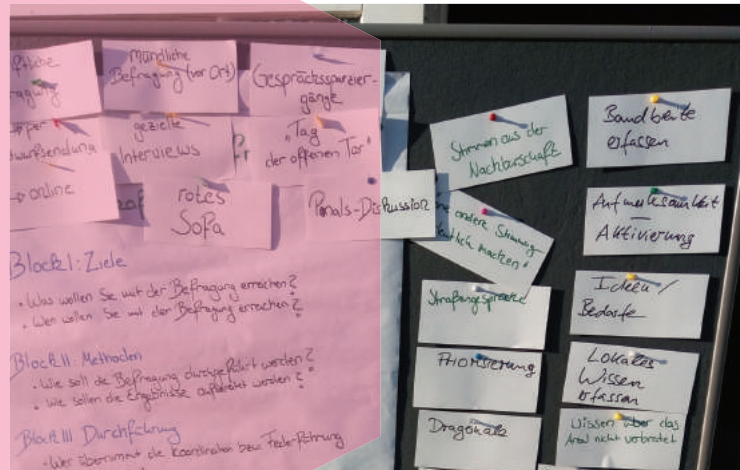
BEDARFSANALYSE DRAGONERAREAL**ZENTRALE AUSSAGEN ZU DEN UNTERNEHMEN BZW. BETRIEBEN****➡ Entwicklungen und Investitionen der ansässigen Unternehmens**

- Ein Teil der ansässigen Unternehmen bzw. Betriebe hat in den letzten Jahren keine oder nur kleinere Investitionen getätigt.
 - Planungsunsicherheit aufgrund der Entwicklungen des Areals
 - unsichere bzw. kurzfristige Mietverträge
- Aufgrund der Planungsunsicherheit hat nur teilweise eine Weiterentwicklung des Unternehmens bzw. des Betriebs stattgefunden.
 - Anbieten weiterer Leistungen
 - Einstellen von Mitarbeiter*innen & Anbieten von Ausbildungsplätzen
- Einige Unternehmen bzw. Betriebe haben Investitionen zurückgehalten bzw. weisen zum Teil einen Investitionsstau auf.
- Trotz der Planungsunsicherheit haben auch einige Mieter*innen bereits hohen Investitionen in den vergangenen Jahren getätigt, um bspl. das Gebäude an die Arbeitsläufe anzupassen.

16

BAUSTEIN III

ÜBERGEORDNETE BEDARFE



**Hinweis: Die folgenden Bedarfe, Aussagen und Angaben hinsichtlich der Raumanforderungen wurden auf Grundlage der Interviews und des Workshops mit verschiedenen Expert*innen erhoben. Dadurch wurden verschiedene Blickwinkel aus unterschiedlichen Branchen aufgenommen, die dennoch nicht als allgemeingültig zu betrachten sind.*

17

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

IM BEREICH GEWERBE

Bedarfe im Bereich Gewerbe	Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.
Allgemeine Bedarfe im Bereich Gewerbe	- Branchenübergreifende Bedarfe: Flächennachfrage in nahezu allen Branchen im gewerblichen Bereich in den letzten Jahren angestiegen. - Konkrete Flächenbedarfe sind abhängig von der jeweiligen Branche; überwiegend Mangel an kleinteiligen Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich.
Baunahes Gewerbe und Handwerk	- Räume bzw. Flächen für kleinteiliges Gewerbe (Glaserei, Tischlerei usw.) fehlen. - Verdrängung durch „hochwertiges Gewerbe“.
Gewerbe im Bereich Kfz	„tägliches Bedarf“ - Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
Gewerbe aus dem Bereich Reparatur und Service	Sicherung von gewerblichen Nutzungen im Bereich im Bereich Reparatur und Service bzw. Entwicklung von Räumlichkeiten an innerstädtischen Standorten

18

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

IM BEREICH GEWERBE

Bedarfe im Bereich Gewerbe	Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.
Lagerflächen	- Hoher Bedarf an Lagerflächen im innerstädtischen Bereich zur Ausführung von handwerklichen Tätigkeiten (Zwischen-/ Materiallager). - Lagerflächen sollten kompakt und in geschossweiser Anordnung geplant werden.
Büroräume (Privatwirtschaft und öffentliche Verwaltung)	- Büroräume für kleinteilige Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeiter*innen sind stark nachgefragt. - Die Leerstandsquote liegt bei rund 2 %. - Zusätzliche Flächenbedarfe der öffentlichen Verwaltung
Coworking-Räume	- Starke Zunahme der Nachfrage nach Coworking-Räumen in den letzten Jahren - Schätzung: Coworking-Räume machen zukünftig bis zu 20 % der Büroflächen aus. - Ansiedlung in urbanen Strukturen - Coworking-Räume können zur Verdrängung beitragen

19

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

IM BEREICH KUNST UND KULTUR

Bedarfe im Bereich Kultur	Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.
Kommunale Bedarfe (Amt für Weiterbildung und Kultur)	- Fokus: öffentliche, kommunale Kulturangebote im Sinne der Daseinsversorgung - keine Vorhalteflächen im westlichen Kreuzberg vorhanden - Es bestehen u. a. Bedarfe für: kulturelle Angebote, Musikschule, Seminar- und Kursräume für die Volkshochschule
Öffentliche Kulturangebote auf Landesebene	- Es bestehen Flächenbedarfe zur Sicherung von bestehenden öffentlichen Angeboten. - Realisierung Neubauten durch das Land selbst oder Modelle wie Public Private Partnership.
Ateliernutzungen	Zu den Raumanforderungen zählen u.a.: Eine Größe von ca. 50 m² pro Atelier inklusive Nebenflächen; Raumhöhen von 3,50 bis 4,00 Meter; Lastenaufzüge usw.*
Atelierwohnungen	Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist bei Künstler*innen gefragt. Ein möglicher Ansatz stellen Sozialwohnungen mit einem zusätzlichen Arbeitsraum (WBS-Nachweis erforderlich).*

*laut Aussage des Atelierbeauftragten des Kulturwerks des bbk berlin e.V.

20

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

IM BEREICH KUNST UND KULTUR

Bedarfe im Bereich Kunst und Kultur	Angaben zur Relevanz, Raumanforderungen usw.
Proberäume und Studios (Bereich Musik)	- Proberäume sind nicht zwingend lärmintensiv - Raumanforderungen u.a.: ca. 50-150 m² pro Proberaum; Schallschutz sollte berücksichtigt werden.
Proberäume (darstellende Künste)	- Anforderungen an die Räumlichkeiten sind hoch - HAU hat Bedarf an verschiedenen Proberäumen (Größe: 700 m²/ 500 m²/ 300 m²) - Raumanforderungen u.a.: Raumhöhen von 7.00 bis 9.00 Metern; Säulenfreiheit; Lastenaufzüge usw.
Räume für Kreativ- und Kulturschaffende	- Räume u.a. für Berufssparten: Designer*innen, Booker*innen, Musiker*innen etc. - Räume für kleinteilige Unternehmen (7-10 Mitarbeiter*innen). - Raumanforderungen sind abhängig von der Branche und den Nutzer*innen
Kulturgewerbe bzw. Kleinteiliges, produzierendes Gewerbe	- Bedarf an Räumlichkeiten für kleinteiliges produzierendes und handwerkliches Gewerbe, wie Tischler, Steinmetze usw. - Kooperationen und Lieferbeziehungen zwischen Künstler*innen und produzierendem Gewerbe.

21

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

ZENTRALE AUSSAGEN DER EXPERT*INNEN

- ➡ **Relevanz von gewerblichen und kulturellen Nutzungen im innerstädtischen Bereich**
 - Kultur als prägender Faktor Berlins
 - Kunst und Kultur schafft Orte der Bildung und Begegnung
 - gewerbliche Nutzung gilt es als Teil der Versorgung zu verstehen
 - Sicherung des Gewerbebestands unter dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
 - Mit gewerbliche Nutzungen sind Wertschöpfungsketten, Arbeits- und Ausbildungsplätze verbunden
 - im Bereich Gewerbe wurde zudem auf die Aktualität des Gewerbeflächenentwicklungskonzept hingewiesen
- ➡ **Bestandsschutz auf dem sogenannten Dragonerareal**
 - zentraler Faktor in der Weiterentwicklung
 - es gibt bereits Negativbeispiele in Berlin; das Dragonerareal sollte mit gutem Beispiel vorangehen
 - für den Bestandsschutz bedarf es Lösungen hinsichtlich des Schallschutzes sowie preiswerte Flächen für gewerbliche und kulturelle Nutzungen

22

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

ZENTRALE AUSSAGEN DER EXPERT*INNEN

- ➡ **Verdrängung von gewerblichen und kulturellen Nutzungen**
 - Verdrängungsprozesse finden im gewerblichen und kulturellen Bereich statt
 - Steigende Mietpreise
 - Umnutzung von kulturell und gewerblich genutzten Flächen in Wohnen
 - Verdrängung durch „hochwertiges“ Gewerbe
- ➡ **Attraktive Nutzungsdurchmischung**
 - Eine moderne Version der „Kreuzberger Mischung“ wird als Ziel angestrebt
→ *dialogische Prozesse, Mehrfachnutzungen von Flächen, Übernahme von Verantwortung*
 - Rahmenbedingen für eine attraktive Nutzungsmischung: bezahlbare Miete, Lärmschutzkonzept, ggf. Festsetzung hinsichtlich Lärm in den Mietverträgen usw.

23

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

ZENTRALE AUSSAGEN DER EXPERT*INNEN

- ➡ **Bauliche Hinweise zum sogenannten Dragonerareal**
 - Die Verdichtung des Areals wird aufgrund der Lage befürwortet
 - mehrgeschossige Anordnung; u.a. von Gewerbeeinheiten
 - Erhalt des Denkmals; insbesondere der U-Form
 - Hinsichtlich der Geschossigkeit wurden verschiedene Richtwerte (Berliner Traufhöhe, das Rathaus sowie das Gebäude der Handwerkskammer)
 - Gewerbe: Fokus auf die Infrastruktur, welche gewerbliche Nutzungen zukünftig benötigen
- Insgesamt wurde seitens der Expert*innen empfohlen sich stärker auf die baulichen Lösungen zu konzentrieren, um mögliche Varianten durchzuspielen.

24

BEDARFE DER NACHBARSCHAFT

ERFASSUNG DER BEDARFE DER NACHBARSCHAFT DURCH DIE AG GEWERBE UND KULTUR



FRAGEBÖGEN UND MÖGLICHE
ANSÄTZE BZW. METHODEN



ROTES SOFA



DEINE GEEST, HAMBURG



BÖCKLERPARK, KREUZBERG



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

➡ Bestandssicherung und -entwicklung - Gewerbe und Kultur

- Langfristige Sicherung des Gewerbeanteils von 40%
- Sicherung des Gewerbe- und Kulturbestands und Schaffung von Entwicklungsperspektiven am Standort
- Schaffung von Raum für neues, ergänzendes Gewerbe
- Berücksichtigung kultureller Bedarfe aus der Nachbarschaft und Integration in den Standort

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

➡ **Nutzungsmischung**

- Zielvorstellung Kreuzberger Mischung - Definition von Branchenschwerpunkten und Nutzungsarten
- Erschließung und Nutzung von Synergien zwischen Gewerbe und Kultur
- Versorgungsfunktionen von innerstädtischem Gewerbe und Stärkung von Lieferbeziehungen vor Ort
- Kunst und Kultur als Ort der Begegnung und Bildung
- Schaffung vielfältiger Eigentümerstrukturen und Trägermodelle - Sicherung der kommunalen Kontrolle über zukünftige Gewerbeentwicklung/ -nutzung

27

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

➡ **Städtebau und Nutzungszonierung**

- Frühzeitige Entwicklung von Lösungen für emittierende Betriebe
- Effektive Flächennutzung durch geschossweise Anordnung von Nutzungen und intelligente Raumkonzepte
- Denkmalschutz und Geschichte des Ortes berücksichtigen
- Kunst und Kultur als Ort der Begegnung und Bildung
- Freiräume für Entwicklungen lassen

28

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

➡ Prozess und Akteursstruktur

- Entwicklung einer Vision für das sogenannte Dragonerareal
- Erarbeitung von Leitlinien der Entwicklung für des sogenannte Dragonerareals
- Kooperative Stärkung des Dragonerareals als Standort für gewerbliche und kulturelle Nutzungen
- Vergabe von Flächen

29

AUSBLICK UND FRAGEN



Der Begriff der Kultur, insbesondere auch im drängenden Sanierungsprozess, wird zu leicht festgelegt, wenn keine Muße mehr besteht, selbst für das Entstehen von Substanz zu sorgen. Es wäre schade, sich voreilig institutionell kultivieren zu lassen oder schematischen Untersuchungen einfach nachzugeben. Welche Anzeichen und Konflikte sind schon für eine spezifische Prägung von Kultur auf dem sogenannten Dragoner-Areal erkennbar?

Wir arbeiten an der Erkundung eines ortsspezifischen Moments, um Anstöße für Planung und Entwicklung zu geben.

Hier ist Kultur Geschichte, Architektur und Kommunikation. Sie lebt in der kleinen Geste, im Detail und wächst mit ihren Aufgaben. Sie sorgt für Umverteilung, Kompetenzaustausch, Teilhabe, Unterstützung, Freiräume sowie Anerkennung und Offenheit.

Die Gruppe Kunst und Kultur hat es sich zur Aufgabe gemacht, diese Qualitäten auf dem ehemaligen Kasernengelände und dem Sanierungsgebiet Rathausblock unter Einbeziehung des Umfeldes herauszuarbeiten. Daraus werden sich, als Unterstützung der AG Gewerbe und Kultur und des Vernetzungszusammenhangs, schließlich Eckdaten ableiten lassen.

Kunst und Kultur ist mehr als die Summe von Flächen und Räumen.