

Sanierungsgebiet Rathausblock

14. AG Gewerbe und Kultur

Donnerstag, 18.07.2019, 17–19.30 Uhr, Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 1051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 22.07.2019 / Ulrike Dannel, Sophie Reimann, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

0. Begrüßung, Tagesordnung, Protokoll, Aktuelles
- Frau Dannel (S.T.E.R.N.) moderierte die Sitzung und begrüßte die Teilnehmenden. - Folgende Tagesordnung war vorgesehen, es gab keine Ergänzungen: - Begrüßung, Vorstellungsrunde Protokoll, Aktuelles - Gewerbekonzeptvorstellung durch AG.URBAN - Verabredungen und Termine - Da einige in der Runde zum ersten Mal dabei waren, gibt es eine kurze Vorstellungsrunde mit Namen und ggf. Institution und Funktion.
Protokoll der 13. AG vom 12.2.2019 - Es gibt keine Änderungen zum Protokoll. - Es wird jedoch angemerkt, dass einige Punkte aus dem Themenspeicher der letzten AG Sitzung noch offen sind: u.a. Unterstützungsstruktur für Gewerbetreibende; Austausch mit Gewerbeflächenmanagement des Bezirks; Leitlinienentwicklung für Gewerbe und Kultur - Frau Dannel berichtet, dass die Themenspeicher der AGs, aus den Foren und die offenen Themen aus der Entwicklung der Kooperationsvereinbarung in der nächsten Vorbereitungsgruppe des Gründungsrats bzw. Zukunftsrats zusammengeführt und besprochen werden. - Herr Wiemken vom beauftragten Büro LOKATION:S berichtet zum <u>Gewerbeflächenmanagement des Bezirks</u>: die nächste Sitzung des Beirats findet am 5.9. statt, ob da das Thema Dragonerareal auf der Tagesordnung steht, wird er nochmal rückkoppeln.
Aktuelles <u>Schallschutzgutachten</u> - Herr Matthes (BA) berichtet, dass Teile des Gutachtens bereits vorgestellt wurden, z.B. beim Marktplatz im letzten Forum. Darüber hinaus wird es keine öffentliche Endpräsentation des Gutachtens geben. Der Abschlussbericht wird aber veröffentlicht. - Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die BNA ein. Weiterhin erstellt das Gutachterbüro derzeit schalltechnische Bewertungen der Entwürfe des Gewerbekonzepts von AG.URBAN und zu einzelnen Modulen der BNA. Diese sollen bis zum 19.07.19 vorliegen. - Für den Club Gretchen soll es noch eine gesonderte Schallpegelmessung geben, da hier das große Problem der Gesprächslärm vor dem Club ist. Dies macht aber erst nach Durchführung der für den Club geplanten baulichen Ertüchtigungen der Türen Sinn.

Gemeinwohlwabenkonzept

- Herr Dudschus vom Team der Bearbeitenden umreißt kurz den Ansatz des Konzepts: das Modellprojekt Rathausblock soll gemeinwohlorientiert, kooperativ, inklusiv und barrierefrei entwickelt werden.
- Daher sollen Gemeinwohlannteile in alle Räume und Flächen programmiert werden. Um sie wirtschaftlich zu halten und die Primärnutzung zu gewährleisten, greift ein zeitlicher Mechanismus. [→ Als Vorbild dienen die Viertelstunden der Samtweberei in Krefeld]
- Kooperation entsteht aus dem Zusammenspiel von kommunalen und zivilgesellschaftlich-selbstverwalteten Strukturen. Auch hier werden Räume und Flächen entsprechend programmiert.
- Daraus ergeben sich zwei Wabentypen
 - Typ Z: dieser wird dem gesamten Rathausblock programmatisch eingeschrieben → Primärnutzung Wohnen | Gewerbe | Dächer | öffentliche Flächen → temporäre Öffnung der Waben für eine Gemeinnutzung geöffnet [Sekundärnutzung].
 - Typ O: bestimmte Räume/Flächen sind immer offen & zugänglich, ihnen muss eine bestimmte m²-Zahl an garantierter Fläche zugewiesen werden (z.B. Flächenanteil von 7-10%) → Primärnutzung Gemeinwohl [z.B. offene Werkstatt, Spielhaus, Kreativhaus...]
- Alle Wabentypen sind inklusiv, barrierefrei und vernetzt. Sie bilden Synergien durch gemeinsame Nutzung von Ressourcen.
- Frau Dannel merkt an, dass diese Konzept bei einer nächsten AG Sitzung ausführlicher vorgestellt und diskutiert werden.

Städtebauliches Werkstattverfahren

- Es wird informiert, dass derzeit unter Hochdruck die Nutzung der Adlerhalle als Veranstaltungsraum für das städtebauliche Werkstattverfahren geprüft wird. Dazu laufen Abstimmungen zwischen BIM, ZusammenStelle und BA. Es kann sein, dass für die kurzfristige Herrichtung der Halle noch Unterstützung und ehrenamtliches Engagement gefragt ist. Dazu wird es nochmal gesondert informiert.
- Frau Dannel ergänzt, dass derzeit nicht klar ist, ob die kurzfristige Herrichtung der Halle funktioniert, deshalb wird auch nach alternativen Veranstaltungsorten gesucht. Weitere Ideen sind gefragt und können gern an rathausblock@stern-berlin.de geschickt werden.

1. Gewerbekonzept (AG.URBAN)

- Das Team von AG.URBAN stellt ihren Konzeptentwurf und die Herangehensweise vor. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Konzeptentwicklung

- Kurze Vorstellung der bisherigen Schritte: Interviews und Klötzchenspiel mit Gewerbetreibenden, Leitbildentwicklung, Skizzen & Entwürfe
- Ausgangslage/Ziel des Konzept: insgesamt 64.000 m² Brutto Grundfläche, für den 40% Anteil Gewerbe ist ein Konzept für ein starkes, integriertes, innerstädtisches Gewerbegebiet zu entwickeln und dabei den Gewerbebestand zu erhalten und weiterzuentwickeln
- Rechtliche Betrachtung: AG.URBAN schlägt vor, das gesamte Grundstück als Urbanes Gebiet (MU nach § 6a BauNVO) auszuweisen

Leitbild

- Verschiedene Nutzungen, Raumtypen und Leitmotive wurden bei den Workshops mit den Teilnehmer*innen entwickelt und von AG.URBAN analysiert.
- Raumtypen
 - Showroom; Ladenstraße; Depot / Logistik; Temporäre Märkte; Grüne Dächer; Labor
 - Leitmotive: erfahrbar / erlebbar; nachhaltig / zukunftsgerichtet; offen / zugänglich; sozial / kooperativ; robust / modular; transparent / integrativ
 - Inkubatoren: Mischung / kooperativ; Nahseinsvorsorge; Sachenmachen; Gegensätzlichkeit; Zwischenräume; Fach & Krach
- Fokus der Betrachtung soll der Inkubator „Fach & Krach“ sein: Mobilität, Handwerk, Technologie, Aus-

bildung

Varianten

- Es wurden drei Entwürfe/Varianten ausgearbeitet.
- Entwurf V1: berücksichtigt den Denkmalschutz, hat aber eine kompliziertere Erschließung und höhere Immissionsbelastung
- Entwurf V1.5: die Erschließung ist leichter und es gibt mehr Freiflächen, berücksichtigt den Denkmalschutz
- Entwurf V2: beste Variante laut AG.URBAN, da Erschließung gut funktioniert und es einen abgeriegelten Bereich für das Gewerbe gibt, jedoch größerer Eingriff in die denkmalgeschützten Gebäude

Empfehlungen

- Gewerbehof als abgeschirmter effizienter Gewerbebau in modularer Bauweise mit isolierter Außenhaut
 - Tiefgarage für Neubauten
 - Temporäre Märkte/Flächen: vielseitig verwendbar für wohnungsnah Märkte
 - Kantine im alten Marmorwerk: für alle Anwohnenden und Gewerbebetreibenden
 - Bebauung soll nach oben hin erweiterbar sein
 - Dachflächen der Gewerbegebäude intensiv nutzen
 - Öffentlicher Mittelpunkt: Quartiersachse als Pufferzone zum Gewerbe / Wohnungsnahe Versorgung
 - Einbindung der HWK- und Innungsgebäude, Betrachtung der Potenzialfläche Obentrautstraße
-
- Es handelt sich nicht um einen städtebaulichen Entwurf, auch wenn in den Plänen manches in diese Richtung angedeutet ist. Es ist AG.URBAN bewusst, dass dieser erst im städtebaulichen Werkstattverfahren entstehen soll.

Rückfragen, Hinweise und Diskussion

Erschließung, ruhender Verkehr

- In den dargestellten Varianten ist Begegnungsverkehr möglich.
- Die Parkplätze sind nicht als Dauerparkplätze gedacht, sondern nur zeitweise für Kunden/ Anlieferungen der Gewerbebetreibenden.
- Die heutigen Parkplätze des Finanzamts und des Rathauses fallen in der Planung als nicht mehr benötigt weg. Nachzuweisende Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen werden bereitgestellt.
- Betriebsfahrzeuge sollen in der Tiefgarage untergebracht werden, Lieferverkehr soll möglich sein. Im Gewerbehof soll auch ein Mobilitäts-Hub geplant werden, der insbesondere für Auto-Lieferverkehre für die Wohnungen reduzieren soll (letzte-Meile Prinzip)
- Hinweis aus der AG: es wäre sinnvoll, die Innungen in die Planung des Lieferverkehrs einzubeziehen.
- Ein Teilnehmer schlägt vor, die Kfz-Betriebe in ein Tiefgeschoss zu verlagern.
- Eine Teilnehmerin findet die Idee positiv, den nördlichen Bereich Obentrautstraße als Fußgängerzone/Begegnungsraum zu nutzen; sie macht den Vorschlag, den Linksabbiegeverkehr nach Süden zu versetzen und den Lieferverkehr über den Mehringdamm zu steuern.
- Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass der offene Zugang der Obentrautstraße/Kreuzung Mehringdamm auch Bedeutung für die rückwärtigen Betriebe hat, dies sollte beibehalten werden.
- Als Problem für die zentrale Anlieferungssteuerung über den Zugang Mehringdamm wird der mögliche Rückstau der Fahrzeuge in den Kreuzungsbereich benannt.
- Ziel des Gewerbekonzepts sollte immer eine Reduzierung des Verkehrs sein, insbesondere als Durchgangsverkehre durch das bereits bestehende Wohngebiet ringsum.
- Ein Teilnehmer erinnert an die „Verkehrswende“ und einen anderen Umgang mit Mobilität in Zukunft. Dies muss bei diesen Planungen auch mitgedacht werden und nicht nur mit dem Status Quo geplant werden. Jedoch muss der Gewerbehof auch für heutige Nutzer*innen und Ansprüche attraktiv sein.

- Herr Matthes merkt an, dass Angaben für Tiefgaragenplätze benannt werden sollen und eine komplette Unterkellerung im Gewerbebereich angezeigt ist. Oberirdisch sollen möglichst keine Stellplätze angeboten werden, insbesondere nicht an prominenter Stelle entlang des Mehringdamms.
- Eine Teilnehmerin wünscht sich Verkehrsplaner im städtebaulichen Werkstattverfahren. Hier weist Frau Dannel darauf hin, dass es vorgesehen ist, den Planungsteams eine Verkehrsplaner*in an die Seite zu stellen. Darüber hinaus sind im Werkstattverfahren Sachverständige und Fachleute aus allen relevanten Bereichen vertreten.

Weiterentwicklung Gewerbe, neue Nutzungen

- Grundsätzlich wurde bei den Workshops mit den Gewerbetreibenden klar, dass alle bestehenden Gewerbebetriebe ihre (Lager)Fläche reduzieren müssen, um auf dem Areal bleiben zu können. Dazu sind alle bereit.
- Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass das Gebiet nicht „möglichst“ ohne Verdrängung, sondern ohne Verdrängung entwickelt werden soll.
- Frau Frenkel (BIM) berichtet, dass wöchentlich 10-15 Anfragen von potenziellen Gewerbemietern für das Areal kommen. Der Bedarf soll auch bei den Innungsmeistern abgefragt werden.
- Es wird in der Gewerbekonzeption auch Flächenpotenziale für Neuansiedlungen geben. Daher soll es eine „Taskforce“ für Gewerbevermietungen geben, bei der Flächen und Interessenten besprochen werden.
- Frau Dannel weist darauf hin, dass dieses Thema auch schon in der Vorbereitungsgruppe des Gründungsrats als zu klären angesprochen wurde. Für dieses Gremium müssen alle KoopPartner*innen gemeinsam an den Tisch geholt werden, auch die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen.

Planungsrechtliche Gebietstypologie

- Die Ausweisung des Areals als Urbanes Gebiet (MU) wird von einem Teilnehmer als nachteilig für den Club Gretchen angesehen.
- Ein Teilnehmer fragt, ob es unterschiedliche Regelungen der Emissionen tagsüber und nachts gibt.
- Herr Matthes bestätigt, dass die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für das gesamte Grundstück ein Problem ist, da klassische Kfz-Betreiber seines Erachtens hier rechtlich nicht zulässig sind. Was den Club Gretchen angeht, seien sowohl die Ausweisung als Urbanes Gebiet als auch als Gewerbegebiet möglich. Bei den Immissionen ist wichtig, was an Lautstärke beim Wohnen ankommt, hier lässt das Urbane Gebiet mehr Immissionen als ein Mischgebiet zu. AG.URBAN möchte dies nochmals überprüfen.

Denkmalschutz

- Bei der 3. Variante könnte es durch die Abrisse der denkmalgeschützten Gebäude Probleme mit dem Denkmalschutz geben.
- AG.URBAN könnte sich eine Inszenierung der betroffenen Säulen am Gebäude vorstellen.

Gewerbemieten

- Ein Teilnehmer fragt nach einer ungefähren Angabe für geplante Gewerbemieten. Dies ist laut AG.URBAN jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schwierig zu sagen.
- Frau Frenkel (BIM) benennt bezahlbare Gewerbemieten als ein Ziel der Entwicklung.

Klimaschutz

- Eine Teilnehmerin fragt nach Klimaexpert*innen im städtebaulichen Werkstattverfahren.
- Frau Dannel bestätigt, dass auch dieser Themenkomplex sowohl bei den Planungsteams als auch bei den Fachexpert*innen gegeben ist.

Leitbild Gewerbehof

- Ein Teilnehmer bemängelt, dass das konkrete Leitbild für das Gewerbe noch nicht besprochen wurde und dass eine Ausformulierung und ein Abschluss fehlen.
- Herr Matthes weist darauf hin, dass in der heutigen Sitzung dazu Gelegenheit gewesen wäre, sich auch

zum entwickelten Leitbild zu äußern und oder dazu Kritik zu üben. Darüber hinaus ist aber der Zeitplan sehr eng gesetzt (siehe nächste Schritte), so dass bis zur Abgabe des Konzepts keine weitere Sitzung mit der AG möglich ist. Hinweise hierzu können jedoch in der Fach-AG im Rahmen der Schlussredaktion gegeben werden.

Sonstiges

- Es gibt den Hinweis, dass stärker ausformuliert werden sollte, welche Flächen sich für Gewerbe eignen und welche nicht.
- Es sollte grafisch dargestellt sein, wo Gewerbe im Wohnen unterlagert ist.
- Anlieferung sollte stärker hervorgehoben werden, z.B. durch Pfeile auf dem Plan.

Verabredungen und Termine

Nächste Schritte

- AG.URBAN erläutert, dass sie auch aufgrund der Rückmeldung das Konzept überarbeitet und einzelne Bereiche graphisch besser darstellen, die bisher noch missverständlich sind.
- Herr Matthes erläutert die Zeitschiene:
 - Einarbeitung der Anmerkungen bis Ende kurz nach dem Forum am 23.7.19
 - Versand finaler Bericht an Fach-AG und Möglichkeit der Rückmeldung bis Ende Juli
 - Fertigstellung Bericht bis Mitte August und Bereitstellung des Konzepts als eine Grundlage für die Planungsteams im städtebaulichen Werkstattverfahren.

Nächster AG Termin

- AG Termin im August könnte zur detaillierteren Vorstellung des Wabenkonzeptes genutzt werden
- Termin und Ort wird noch bekannt gegeben,

Weitere Termine Rathausblock

- **Di 23.07. 17:30-20:30 Uhr, 8. Forum Rathausblock**
BNA Denkmalschutz, Wahl Jurymitglieder für städtebauliches Werkstattverfahren
- **Di 13.08. 17.30-20.30 Uhr, 9. Forum Rathausblock (Sonderforum)**
Wahl der Delegierten aus dem Forum in den Zukunftsrat
- **Sa 31.08. ganztägig, Auftaktkolloquium städtebauliches Werkstattverfahren**
- **So 1.9. ab 15 Uhr, Nachbarschaftsfest „Dragonale“ 2019**

Anlage

- Endpräsentation Gewerbekonzept (AG.URBAN)