



Städtebauliches Werkstattverfahren

Dragonerareal und angrenzende Bereiche Berlin Friedrichshain-Kreuzberg Aufgabenstellung

Integriertes städtebauliches Werkstatt-Verfahren

Dragonerareal und angrenzende Bereiche

Berlin Friedrichshain-Kreuzberg

Aufgabenstellung

Titelbild: Informationsplattform Rathausblock-Presseinformationen.
Erik-Jan Ouwerkerk

HINWEIS:

Alle Inhalte vorbehaltlich weiterer Änderungen im Zuge des Verfahrens.
Stand 28. August 2019

Koordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II, Städtebau und Projekte,
Referat II D, Architektur Stadtgestaltung Wettbewerbe
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

In Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV C
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Federführung)
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Vernetzungstreffen Rathausblock
Forum Rathausblock

Verfahrensvorbereitung und Durchführung

BSM mbH
Gregor Lehmann
Susanne Schätzler
Karolin Kabelitz
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel	7
------------------------------	----------

Teil 1 Verfahren	9
-------------------------------	----------

1.1 Auslober	9
1.2 Art des Verfahrens	9
1.3 Ablauf des Verfahrens	10
1.4 Richtlinien	11
1.5 Teilnehmer*innen.....	12
1.6 Obergutachter*innengremium und weitere Beteiligte	14
1.7 Ausgabe der Unterlagen	21
1.8 Abgabe der Arbeiten.....	21
1.9 Ortsbesichtigung und Rückfragen	21
1.10 Verzeichnis der Werkstattunterlagen.....	22
1.11 Geforderte Leistungen	22
1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung.....	25
1.13 Honorar	26
1.14 Weitere Bearbeitung	27
1.15 Eigentum und Urheberrecht.....	27
1.16 Verfassererklärung	27
1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten	27
1.18 Haftung und Rückgabe	27
1.19 Zusammenfassung der Termine	28

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben	29
--	-----------

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	29
2.2 Denkmalschutz	44
2.3 Grün- und Freiflächen	48
2.4 Schadstoffbelastung, Altlasten	50
2.5 Gewerbe, Handel und Nahversorgung	51
2.6 Soziale Infrastruktur.....	53
2.7 Technische Infrastruktur	55
2.8 Immissionen.....	58
2.9 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen	63

Teil 3 Werkstatt-Aufgabe.....	68
--------------------------------------	-----------

3.1 Übergeordnete Zielsetzungen	68
3.2 Planungsumfang	69
3.3 Städtebauliche Planungsansätze	75
3.4 Freiraumplanerische Ansätze	77
3.5 Funktionale Ansätze	78
3.6 Belange des Denkmalschutzes	90
3.7 Verkehrs- und Erschließungsansätze.....	92
3.8 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung.....	94
3.9 Sicherheitsaspekte und Rettungswege	97
3.10 Barrierefreies Planen	98
3.11 Weitere Planungsansätze.....	98
3.12 Bau- und planungsrechtliche Vorschriften und sonstige Richtlinien	98

Teil 4 Anhang	100
4.1 Digitale Anlagen.....	100
4.2 Quellenangaben	102

Anlass und Ziel

Das 4,7 ha große Grundstück des „Dragonerareals“ im Sanierungsgebiet Rathausblock im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und weitere angrenzende Grundstücksflächen sind große Potenzialflächen für die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf einem sensiblen Umgang mit der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz, sowie den bestehenden Gewerbemieter*innen. Durch die Übertragung des Grundstücks Dragonerareal in Landeseigentum bietet sich die Chance für die kooperative, partizipative und gemeinwohlorientierte Entwicklung eines neuen Quartiers in Friedrichshain-Kreuzberg.

Ursprünglich war der Verkauf des Areals an einen privaten Investor geplant. Jahrelange intensive Aktivitäten von Initiativen und engagierten Einzelpersonen führten dazu, dass das Dragonerareal als innerstädtische Fläche für bezahlbaren Wohnraum und Gewerbe gesichert werden konnte. Noch in der laufenden Legislaturperiode soll mindestens die Planreife des Bebauungsplans erreicht werden, um den Bau von dringend benötigten Wohnungen auf dem Dragonerareal abzusichern.

Für die gemeinsame Entwicklung des Areals hat sich eine Kooperation gebildet, die sich zusammensetzt aus der Verwaltung, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, landeseigenen Gesellschaften, Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), sowie Vertreter*innen der Zivilgesellschaft, die sich im Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock (VTR) konstituiert haben bzw. als Delegierte durch das Forum Rathausblock (FR) gewählt wurden. Aus dem bisherigen gemeinsamen Engagement ist der Wille entstanden, ein Modellprojekt zu entwickeln und neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gehen, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden.

Es sollen Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei den Organisations-, Verfahrens- und Kooperationsformen ausgelotet und genutzt werden. Die sechs Kooperationspartner*innen haben in einer Vereinbarung die Grundzüge der künftigen Entwicklung des Rathausblocks festgehalten. Sie definiert ein Leitbild und regelt die Zusammenarbeit der Kooperationspartner*innen sowie weitere Bereiche, in denen die Partner*innen im weiteren Prozess gemeinsame Vereinbarungen treffen wollen.

Es besteht Konsens darüber, das Dragonerareal zu einem vielfältigen, inklusiven und ökologisch zukunftsweisenden Stadtquartier mit leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, bestehendem und neuem Gewerbe sowie Kultur zu entwickeln. Der Boden soll dauerhaft in kommunalem Eigentum verbleiben, Teilgrundstücke in Erbbaurecht vergeben werden. Kommunale und selbstverwaltete Strukturen sollen zusammengeführt, Wohnprojekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und inklusives Wohnen zur Miete ermöglicht werden. Gemeinsamer Anspruch ist es, das vorhandene Gewerbe auf dem Areal zu erhalten und einen

Lern- sowie Geschichtsort zu schaffen. Als Modellprojekt sollen die Weichen für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung gestellt werden¹.

Ziel dieses Werkstatt-Verfahrens ist die gemeinsame Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet, das aus dem Dragonerareal, dem Grundstück des Finanzamts, dem Rathausgrundstück und dem Grundstück Obentrautstraße 31 besteht. Dabei wird eine konsensuale Entscheidung angestrebt, die durch alle Kooperationspartner gleichermaßen vertreten und umgesetzt werden soll.

Auf der Grundlage des so ausgewählten städtebaulichen Entwurfs soll im Laufe der Legislaturperiode bis September 2021 Planreife geschaffen werden.

¹ Zusammenfassung des Leitbildes aus der Kooperationsvereinbarung

Teil 1 Verfahren

1.1 Auslober

Auslober

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Berliner Immobilienmanagement GmbH,
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Vernetzungstreffen der Initiativen im Rathausblock
Forum Rathausblock

Verfahrenskoordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. II, Städtebau und Projekte,
Referat II D, Architektur Stadtgestaltung Wettbewerbe
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Claudia Gil
Tel.: +49 (0)30 90139 4425
Fax: +49 (0)30 90139 4441
claudia.gil@sensw.berlin.de

Verfahrensvorbereitung und Durchführung

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin
Gregor Lehmann
Karolin Kabelitz
Susanne Schätzler
Tel.: +49 (0)30 896003-0
Fax: +49 (0)30 896003-167
dragonerareal@bsm-berlin.de

1.2 Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als nichtoffenes, nicht anonymes kooperatives und diskursives Werkstatt-Verfahren mit drei Teilnehmerteams. Dem Werkstatt-Verfahren war ein Auswahlverfahren vorgeschaltet.

Das Werkstatt-Verfahren verläuft auf drei miteinander im Austausch stehenden Ebenen:

- Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch drei Planungsteams innerhalb eines 5-monatigen Verfahrens mit Obergutachter*innengremium, das in vier geplanten Kolloquien über die Entwürfe der Planungsteams entscheidet,
- Ergänzung durch themenbezogene öffentliche Werkstätten zwischen den Kolloquien und
- Erweiterter öffentlicher Mitwirkungsprozess über eine begleitende Veranstaltungsreihe. Die Ergebnisse daraus werden während des

Verfahrens gemeinsam mit den Planungsteams erörtert und in die Kolloquien und Werkstätten getragen.

Der Ablauf soll durch wesentliche Impulse weiterer Beteiligter und Disziplinen geprägt werden. So wird es wiederholt Anregungen und sicher auch konstruktive Kritik seitens der Zivilgesellschaft geben. Sachverständige und weitere Fachleute, etwa zu den Themen Mobilität und Energie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit oder zur Geschichte des Ortes werden an den Werkstätten teilnehmen.

Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Informationen und die Kommunikation während des Verfahrens erfolgt auf Deutsch.

Die Kommunikation mit den Planungsteams erfolgt über die BSM mbH und vorwiegend über E-Mail (dragonerareal@bsm-berlin.de).

Rückfragen werden i.d.R. direkt über die BSM mbH beantwortet. Im Falle nötiger Abstimmungen insb. zwischen den Auslobern ist eine Antwort ggf. auf das nächste folgende OG-Kolloquium zu verschieben. Hierüber wird im Benehmen mit dem Vorsitzenden des Obergutachtergremiums entschieden.

1.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird durch vier Kolloquien begleitet, in denen ein Obergutachter*innengremium (OG-Gremium) aus sieben Fachobergutachter*innen und sieben Sachobergutachter*innen, darunter ein*e Vertreter*in des Vernetzungstreffen sowie zwei im Forum Rathausblock gewählte Vertreter*innen der Zivilgesellschaft, über die Entwürfe sowie das weitere Vorgehen entscheidet.

Zwischen den Kolloquien gehen die Planungsteams in die etwa einmonatigen Arbeitsphasen, in denen sie ihre Entwürfe erarbeiten. Zu Beginn jeder Arbeitsphase wird es je eine öffentliche Werkstatt geben, in der die Entwürfe der Planungsteams mit externen Fachexpert*innen zu thematischen Schwerpunkten betrachtet werden. Gemeinsam mit Vertreter*innen der Kooperationspartner und der Zivilgesellschaft werden dabei die Entwürfe erörtert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse parallel durchgeführter Veranstaltungen sollen von so genannten Botschafter*innen in die Werkstätten getragen werden. Im Anschluss an die Werkstätten nehmen die Planungsteams die Anregungen in die Arbeitsphase und die weitere Bearbeitung der Entwürfe mit.

Das Verfahren beginnt mit der fünftägigen Auftaktwoche und dem Auftaktkolloquium am 31. August 2019, in dem die Planungsteams die Aufgabenstellung mit dem OG-Gremium besprechen und Rückfragen stellen können. Am 2. Bis 4. September findet eine dreitägige Werkstatt zu unterschiedlichen, noch zu bestimmenden Schwerpunkten statt. Diese Auftaktwerkstatt soll vorwiegend der Entwicklung eines gemeinsamen Aufgabenverständnisses und der Klärung von Grundsatzfragen dienen. Sie dient zudem als Beginn der ersten Arbeitsphase.

In der zweiten und dritten Arbeitsphase werden von den Planungsteams weitere Ausarbeitungen und ggf. Entwurfsvarianten erarbeitet. Sie berücksichtigen

sichtigen dabei die in den Zwischenkolloquien formulierten Hinweise des OG-Gremiums.

In den beiden Zwischenkolloquien stellen die Planungsteams dem OG-Gremium den aktuellen Stand der Planung vor. Im ersten Zwischenkolloquium ist für den Vormittag eine öffentliche Präsentation der bisherigen Ergebnisse durch die Teilnehmer vorgesehen. Am Nachmittag haben die Planungsteams und das OG-Gremium Gelegenheit, über die Arbeiten zu sprechen. Anschließend werden vom OG-Gremium die Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert. Das zweite Zwischenkolloquium folgt einem ähnlichen Ablauf; es wird jedoch ergänzt durch eine öffentliche Präsentation des Arbeitsstands am Vorabend.

Nach der dritten Arbeitsphase werden die Arbeiten am 19. Dezember 2019 abgegeben. Das Ergebnis wird vorgeprüft und zunächst in einer öffentlichen Präsentation am 28. Januar 2020 durch die Planungsteams vorgestellt. Im Abschlusskolloquium am 29. Januar 2020 erfolgt eine erneute Vorstellung, diesmal durch die Vorprüfung vor dem OG-Gremium. Das Gremium bewertet die Arbeiten hinsichtlich der zuvor festgelegten Bewertungskriterien und entscheidet über den Entwurf, der als Grundlage für das anschließende B-Plan-Verfahren und weitere Planungen auf dem Areal dienen soll.

Für den Fall, dass nach Abschluss der dritten Arbeitsphase keine Entscheidung durch das OG-Gremium getroffen werden kann, ist eine einmalige Verlängerung des Verfahrens um eine weitere Arbeitsphase mit einer entsprechenden Beauftragung der an der Verlängerung beteiligten Planungsteams denkbar.

Die Programmierung der Aufgabenstellung wie auch des Werkstatt-Verfahrens selbst ist nicht starr, sondern wird im laufenden Prozess immer wieder angepasst und konkretisiert.

1.4 Richtlinien

Einverständnis

Jede*r Teilnehmer*in, Obergutachter*in, Sachverständige, Vorprüfer*in und Gast erklärt sich durch ihre/seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf der vertraulichen Teile von Veranstaltungen im Rahmen des Werkstatt-Verfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II D – abgegeben werden.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Werkstatt-Verfahrens Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (siehe Anhang) sind zu beachten. Jede*r Teilnehmer*in, Obergutachter*in, Sachverständige, Vorprüfer*in, Gast und Auftragnehmer*in willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine

personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Werkstatt-Verfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung bzw. durch Mitteilung an den Auslober).

Einverständniserklärung für Bild- Ton- und Videoaufnahmen sowie deren Veröffentlichung

Das Werkstattverfahren ist ausgerichtet auf eine breite Beteiligung und Information der Öffentlichkeit. Im Rahmen aller Veranstaltungen werden daher – auch in den vertraulichen Teilen der Veranstaltungen (insb. Kolloquien) – Foto- und ggf. auch Ton- oder Video-Aufnahmen angefertigt und im Rahmen der Dokumentation des Verfahrens ggf. veröffentlicht. Jede*r Teilnehmer*in, Oberrgutachter*in, Sachverständige, Vorprüfer*in, Gast und Auftragnehmer*in erklärt sich durch seine/ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit einer solchen Veröffentlichung von im Rahmen der Veranstaltungen des Werkstatt-Verfahrens gefertigten Bild-, Ton- und Videoaufnahmen einverstanden. Diese Einwilligung gilt auch unbeschränkt für die Nutzung - Veröffentlichung, Verbreitung, Nutzung, Bearbeitung und Weitergabe - in Digitalform und Printform durch die Auslober, die Fotograf*innen und die Veranstalter*innen und deren Beauftragte. Die Einwilligung ist zeitlich sowie örtlich nicht beschränkt und gilt für alle Vertriebs- und Veröffentlichungsformen. Auf die zukünftige Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen gegen die vorbezeichnete Verwendung der Bildnisse wird verzichtet.

1.5 Teilnehmer*innen

Die Bekanntmachung des Werkstatt-Verfahrens erfolgte am 3. Juni 2019, die Bewerbungsfrist endete am 2. Juli 2019. Zugelassen waren Bewerbungsgemeinschaften aus Architekt*innen und/oder Stadtplaner*innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt*innen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist dabei verpflichtend, es sei denn, die geforderten Berufsgruppen sind in einem Büro vertreten.

Die Auswahl der teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften erfolgte am 9. Juli 2019 durch ein Auswahlgremium. Diesem Gremium gehörten je ein*e Vertreter*in der Kooperationspartner an: des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, der Berliner Immobilienmanagement GmbH, des Vernetzungstreffens Rathausblock sowie des Forums Rathausblock. Außerdem waren eine freischaffende Architektin sowie ein freischaffender Architekt vertreten.

Folgende drei Bewerbungsgemeinschaften aus Architekt*innen und/oder Stadtplaner*innen sowie Landschaftsarchitekt*innen wurden aus 13 Bewerbungen ausgewählt:

- ifau – Institut für angewandte Urbanistik, Berlin / Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin mit friedburg&hhvh: friedburg&Co. / Hahn Hertling von Hantelmann, Berlin, Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander
- ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin / BeL Sozietät für Architektur, Köln mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich/München Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel; BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen
- SMAQ Architektur und Stadt, Berlin mit Man Made Land, Berlin Berater/Sonderfachleute: Barbara Schindler

1.6 Obergutachter*innengremium und weitere Beteiligte

Fach-Obergutachter*innen

Maria Clarke
Architektin, Berlin

Sebastian Fiedler
Architekt, Lübeck

Martin Fröhlich
Architekt, Berlin

Undine Giseke
Landschaftsarchitektin, Berlin

José Gutierrez Marquez
Architekt, Berlin

Rudolf Scheuvs
Stadtplaner, Dortmund/Wien (A)

Vorsitzender des Obergutachtergremiums

Dr. Tatjana Schneider
Architektur- und Stadtforscherin, Braunschweig

Stellvertretende Vorsitzende des Obergutachtergremiums

Stellvertretende Fach-Obergutachter*innen

Urs Kumberger
Architekt, Berlin

Frauke Gerstenberg
Architektin, Berlin

Henner Winkelmüller
Architekt, Berlin

Astrid Zimmermann
Landschaftsarchitektin, Berlin

**Sach-
Obergutachter*innen**

Thomas Fues
Vertreter der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Christina Geib
Geschäftsführerin
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Birgit Möhring
Geschäftsführerin
Berliner Immobilienmanagement GmbH

Sebastian Scheel
Staatssekretär für Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Pamela Schobeß
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Enrico Schönberg
Vernetzungstreffen Rathausblock

**Stellvertretende
Sach-
Obergutachter*innen**

Angela Brown
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Bertram Dudschus
Vernetzungstreffen Rathausblock

Christian Krüger
Bereichsleiter Portfoliomanagement
Berliner Immobilienmanagement GmbH

Dr. Sandra Obermeyer
Abteilungsleiterin IV
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Matthias Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Dagmar Pelger
Vertreterin der Zivilgesellschaft, Forum Rathausblock

Juliane Schonauer
Projektentwicklung
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Die Vertretung der Sach-Obergutachter*innen kann auch durch andere als die genannten Personen erfolgen, soweit sie von der jeweiligen Institution hierzu bestimmt wurden.

**Sachverständige,
Träger öffentlicher
Belange,
sonstige Fachleute**

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Barrierefreiheit

Ulrike Ehrlichmann
Behindertenbeauftragte

Jugendhilfeplanung

Ute Fißler
Jugendamt

Bauaufsicht und Brandschutz

Jan Schildknecht
Leitung Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Grün

Birgit Beyer
Leitung Fachbereich Grünflächen

Verkehr /Straße

Olaf Rabe
Leitung Fachbereich Straßen

Kultur und Geschichte

Stéphane Bauer
Leitung Fachbereich Kultur und Geschichte

Nachhaltigkeit und Umwelt

Marcus Münnich
Leitung Umwelt- und Naturschutzamt

Denkmalschutz und Baukultur

Olav Vogt
Leitung Untere Denkmalschutzbehörde

Gewerbe

Marina Nowak
Leitung Wirtschaftsförderung

Umwelt- und Naturschutz

Peter Weis
Sachgebiet Gewässer- und Immissionsschutz

Sozialraumorientierte Planungskoordination

Andrea Beckert
Abt. Arbeit, Bürgerdienst, Gesundheit und Soziales

Bauordnungsrecht und B-Planverfahren

Andreas Dihlmann
Fachbereich Stadtplanung

Sanierungsgebiet Rathausblock

Frederik Sommer
Fachbereich Stadtplanung

Sanierungsgebiet Rathausblock

Alexander Matthes
Fachbereich Stadtplanung

Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Kerstin Kipker
Fachbereich Stadtplanung

Hochbau

Andreas Pietrek
Fachbereich Bauen, Planen und Facility Management

Immobilienverwaltung

Sven Kunther
Fachbereich Bauen, Planen und Facility Management

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bauordnungsrecht und B-Planverfahren

Dr. Tim Schwarz
Grundsatzfragen Bebauungsplanung

Städtebauförderung/Stadterneuerung

Katharina Janke
Gebietsbetreuerin Rathausblock

Barrierefreiheit

Ingeborg Stude
Koordinierungsstelle Barrierefreies Bauen

Berliner Immobilienmanagementgesellschaft mbH

Rainer Giedat
Portfoliomanagement

Wilma Frenkel
Vermietungsmanagement

N.N.
Baumanagement

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Eike Bernstein/Moritz Kirchhoff
Portfoliomanagement

Anja Menge
Projektentwicklung

Valentina Gabriel
Quartiersmanagement

Vernetzungstreffen Rathausblock

Mona Gennies
Vertreterin der Initiativen

Thomas Lang
Vertreter der Initiativen

Forum Rathausblock

Michael Ziehl
Vertreter*in der Zivilgesellschaft

Kathrin Wildner
Vertreterin der Zivilgesellschaft

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Denkmalschutz und Baukultur
Dietmar Ridder

Kulturprojekte
Daniela Brauser

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Verkehr und Straße
Dirk Bartel
Leitung Grundsatzfragen, Fußverkehr

Nachhaltigkeit
Christine Kamprath
Nachhaltigkeit, Energieeffizienz im Gebäudebereich

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Gewerbe
Thorsten Schäperkötter

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Kitaaufsicht

Ilse Sterzinger

Arbeiterwohlfahrt

Herr Langkau
Vertreter der „Kleinen Liga“ der Spitzenverbände
der freien Wohlfahrtspflege in Berlin

Arbeitsplattform Zivilgesellschaft

N.N.
ZusammenStelle

Baukosten

Holger Wiggers
Emproc GmbH

Bauordnungsrecht und B-Planverfahren

Susanne Klar, Dagmar Schniesko
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Brandschutz

Matthias Thiemann
Hhpberlin – Ingenieure für Brandschutz GmbH

Bündnis Junge Genossenschaften

Barbara König
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg

Mario Gehrke

Gemeinwesenarbeit

Veit Hannemann
Nachbarschaftshaus Urbanstraße e.V.

Gemeinwohl

Martha Wegewitz
AKS Gemeinwohl, Obdachlosenhilfe Berlin e.V.

Gemeinwohl

Konrad Braun
LokalBau

Gewerbebetriebe im Plangebiet

Daniela Brahm

Handwerkskammer

Svend Liebscher
Referatsleiter Planung, Bau, Verkehr

Kriminalprävention

Ingrid Hermannsdörfer
Landeskriminalamt- Zentralstelle für städtebauliche
Kriminalprävention

Lärmschutz

Daniel Brete
Möhler + Partner Ingenieure AG

Mobilität und Verkehr

Bodo Fuhrmann
Verkehrsplaner

Nachhaltigkeit/Energiekonzepte

N.N.

***Naturschutz, Umweltgerechtigkeit,
Biodiversität***

Herbert Lohner

Regenwasserbewirtschaftung

Prof. Heiko Sieker
Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH

Urban Gardening

Severin Halder
Institut für Geographische Wissenschaften, FU Berlin

Sanierungsbeauftragte

Ulrike Dannel
Victoria Hoedt
S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Jochen Hucke
Genossenschaftsbeauftragter

Stadtforschung

Ricarda Pätzold
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zentral- und Landesbibliothek Berlin

Dr. Jonas Fansa
Publikumsdienste

***Fraktionsvorsitzende BVV oder Mitglieder Ausschuss für
Stadtentwicklung***

N.N.

Stadtpolitische Sprecher im Abgeordnetenhaus

N.N.

Die beteiligten Institutionen können auch durch andere als die aufgeführten Personen vertreten werden. Die Liste der beteiligten Institutionen und Sachverständigen kann im Verlauf des Verfahrens ergänzt werden.

1.7 Ausgabe der Unterlagen

Die Aufgabenstellung wird voraussichtlich am 23. August 2019 per E-Mail an die Planungsteams versandt. Das Auftaktkolloquium am 31. August 2019 dient u.a. der Vorstellung und gemeinsamen Diskussion der Planungsaufgabe. Die gedruckte Aufgabenstellung soll im Rahmen des Auftaktkolloquiums ausgegeben werden.

Der Zugang zu den weiteren Auslobungsunterlagen erfolgt grundsätzlich über den Downloadservice des Verfahrensbetreibers BSM mbH. Dort werden auch alle weiteren Dokumente abgelegt, die im laufenden Verfahren anfallen.

Den Teilnehmer*innen, den Obergutachter*innen und den Sachverständigen wird der Zugang zum Downloadservice zugesandt.

1.8 Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten müssen bis zum **Donnerstag, 19. Dezember 2019 um 16 Uhr** in der

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

eingegangen sein. Es gilt **nicht** das Datum des Poststempels. Die Werkstattpläne sind **gerollt** abzuliefern.

Die Verfasser*innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen am Donnerstag den 19. Dezember 2019 vorliegen.

1.9 Ortsbesichtigung und Rückfragen

Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung durch die teilnehmenden Planungsteams und das OG-Gremium findet am Tag des Auftaktkolloquiums statt.

Rückfragen

Rückfragen zur Aufgabenstellung können während der Kolloquien oder jederzeit schriftlich und ausschließlich über die folgende E-Mail-Adresse gestellt werden:

dragonerareal@bsm-berlin.de

Rückfragen sind über das mit der Verfahrensvorbereitung und -durchführung beauftragte Büro (BSM mbH) zu stellen. Anders erteilte Aus-

künfte haben im Verfahren keine Relevanz. Bei den Rückfragen ist auf die entsprechende Teilziffer der Auslobung Bezug zu nehmen.

Die Beantwortung erfolgt möglichst zeitnah zum Eingang der Rückfragen, bedarf jedoch ggf. einer Bestätigung durch die Auslober. Die Antworten werden allen Beteiligten per E-Mail zugesandt sowie im Downloadservice abgelegt. Sie werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

1.10 Verzeichnis der Werkstattunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Aufgabenstellung in der jeweils aktuellen Fassung, ergänzt um die Antworten auf die Rückfragen
- digitale Daten zum Download (vollständiges Verzeichnis siehe Teil 4 Anhang), insb. die im Folgenden aufgeführten Planunterlagen und Dokumente:
 - Plangrundlage (Lageplan auf Grundlage des digitalen Katasters, Vermessungspläne des Rathausgrundstücks und des Dragonerareals)
 - Digitales Modell des Plangebiets und seiner Umgebung

Hinweis

Alle Teilnehmer*innen des Verfahrens verpflichten sich, die vorliegenden Daten und Pläne nur für die Beteiligung im städtebaulichen Werkstattverfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Auslober abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbes zu löschen.

1.11 Geforderte Leistungen

Die Teilnahme an den vier Kolloquien und den drei Werkstatt-Terminen (dreitägige Auftaktwerkstatt sowie 1. und 2. Werkstatt im weiteren Verfahrensverlauf) ist für alle teilnehmenden Planungsteams verbindlich.

Leistungen für das Zwischenkolloquium I

Für das Zwischenkolloquium I werden folgende Leistungen erwartet:

Verpflichtend:

1. Darstellung der Entwurfsidee/-herleitung anhand von geeigneten Skizzen
2. Großräumige Einordnung in die Umgebung
3. Entwicklungskonzept im Maßstab **1:500** mit Darstellung des Bbauungskonzeptes im Sinne einer Machbarkeitsstudie; Varianten/Alternativentwürfe sind zulässig
4. Nutzungsdarstellung in Varianten mit grober Angabe der Geschossflächen
5. **Einfaches** Arbeitsmodell im Maßstab **1:500**
6. Kurzbeschreibung der aktuellen Entwurfsfassung (1 DIN A4 Seite)
7. Vorstellung und Erläuterung des Entwurfes anhand einer Bildschirmpräsentation

Vorschlag für weitere Leistungen:

8. Ergänzende Darstellungen zum Entwurf
9. ggf. Details, Ansichten, Schnitte, Gestaltungsbeispiele in geeignetem Maßstab
10. Ideenansätze zum Umgang mit den denkmalgeschützten Bestandsbauten

Wichtig ist für das Zwischenkolloquium I, dass die zugrundeliegenden Leitideen des Entwurfs klar erkennbar und verständlich werden. Von den Teams wird eine klare Haltung zur Aufgabenstellung und zu ihrem Entwurf erwartet. Besonderer Wert wird dabei auf die Vermittlung einer Strategie in der Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der begleitenden zivilgesellschaftlichen Prozesse gelegt, die über eine Darstellung möglicher Bauabschnitte/Realisierungsstufen hinausgehen soll.

In der ersten Phase werden eine vertiefende Auseinandersetzung mit der baulichen Dichte und eine Beantwortung der Frage nach zusätzlichen Büroflächen (vgl. Kap. 3.5, Abschnitt Finanzamt) erwartet. Dies kann – abhängig vom jeweiligen Entwurf – in Varianten erfolgen.

Städtebauliche Detaillösungen sind in der ersten Arbeitsphase noch nicht gefordert. Technisch aufwendige Darstellungen, insbesondere Renderings sind in der ersten Arbeitsphase nicht gewünscht. Die Teams sind angehalten, sich auf die inhaltliche Bearbeitung zu konzentrieren und auf einfache Darstellungen räumlicher Situationen (etwa Handskizzen, Strichzeichnungen oder Modellfotos) zu beschränken.

Leistungen für das Zwischenkolloquium II und das Abschlusskolloquium/Endabgabe

Für das Zwischenkolloquium II sowie das Abschlusskolloquium werden folgende Leistungen erwartet:

Verpflichtend:

1. Darstellung der Entwurfsidee/-herleitung anhand von geeigneten Skizzen
2. Großräumige Einordnung in die Umgebung
3. Städtebauliches Konzept im Maßstab **1:500** mit Darstellung des Bebauungs- und Freiraumkonzept sowie der vorgesehenen Nutzungen, Angabe der Geschosshöhen/Gebäudehöhen, Darstellung der Eingänge und der inneren Erschließung der Gebäude
4. Nutzungskonzept mit städtebaulichen Kennwerten (BGF, GF, GFZ, GRZ, Versiegelungsanteile etc.)
5. Darstellung der Entwicklungsstufen/Bauabschnitte unter besonderer Berücksichtigung der Reduzierung von Gewerbeumsiedlungen (möglichst frühzeitig und zum endgültigen Standort)
6. Konzept zur Parzellierung
7. Erschließungskonzept (Anbindung an das Straßennetz) und Wegführung auf dem Gelände für die verschiedenen Verkehrsarten (Ruhender Verkehr ober- und unterirdisch für PKW,

Vans, LKW, Fahrräder; Entsorgungs- und Anlieferverkehr für Gewerbe und Wohnen auf dem Gelände, Fußgänger- und Radverkehr) mit Flächenausweisung, Standort, Erschließung, Betrieb und Funktion der Quartiersgarage, Standort und Funktionsweise des Mobilitätshub

8. Vertiefende Darstellung zentraler Entwurfselemente in geeignetem Maßstab (Grundrissgestaltung der EG-Zone sowie einfache Funktionsgrundrisse etwaiger Regelgeschosse i.d.R. im Maßstab 1:200)
 - a. Wohnungsneubau (WBM und gemeinwohlorientierte Dritte)
 - b. gewerbliche Nutzung (insb. Verlagerung der Bestandsnutzer),
 - c. Erweiterung bzw. Neubau Finanzamt
 - d. Rathuserweiterung
 - e. Soziale Infrastruktur (Kita, JFE)
 - f. sozio-kulturelle Nutzungen
 - g. Erdgeschossnutzungen / Durchwegung / Freiraum
 - h. Erschließung
 - i. Ökologische Maßnahmen (insb. Energie, Oberflächenwasser, Stadtklima, Biodiversität)
 - j. Schallschutz
9. Darstellung der Gestaltung des öffentl. Raumes in geeignetem Maßstab mit Bezug zur Grundrissgestaltung der EG-Zone und mit Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, ggf. in Ausschnitten des Plangebiets
10. Darstellung der potenziell für die solare Energiegewinnung nutzbaren (Dach-) Flächen sowie ggf. sonstiger der Energiegewinnung und -speicherung dienenden Flächen
11. Ergänzende Darstellungen zum Entwurf, ggf. Details, Ansichten, Schnitte, Gebäudehöhen und -tiefen, Gestaltungsbeispiele
12. Erläuterungsbericht (max. 4 DIN A4 Seiten, getrennt von den Plänen, nur für die Endabgabe!)
13. Kurzbeschreibung der aktuellen Entwurfsfassung (1 DIN A4 Seite)
14. **Einfaches** Arbeitsmodell im Maßstab **1:500**
15. Vorstellung und Erläuterung des Entwurfes an den Plänen und/oder anhand einer Bildschirmpräsentation sowohl in den Kolloquien als auch in den jeweils vorangehenden Öffentlichkeitsveranstaltungen
16. Ausgefüllte Kennwertetabelle mit Angabe der geforderten Daten (vgl. Pkt. 4., nur für die Endabgabe)
17. Ein digitaler Prüfplan (Format dwg/dxf) mit nachvollziehbarer Darstellung der in der Kennwertetabelle enthaltenen Angaben (nur für die Endabgabe)

Der Leistungskatalog für das Zwischenkolloquium II und das Abschlusskolloquium ist als vorläufige Auflistung zu verstehen. Der Katalog kann im Rahmen der Zwischenpräsentationen konkretisiert bzw. geändert werden.

Des Weiteren werden folgende Unterlagen von den Teilnehmer*innen gefordert:

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

- Verfassererklärung bei Einreichung der Arbeiten (siehe Anhang)

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen für die Kolloquien in digitaler Form auf CD-ROM/DVD-ROM/USB-Speicherstick zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi (ggf. komprimiert)
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- Die Bildschirmpräsentationen als Dateien im Powerpoint- oder pdf-Format
- die geforderten Leistungen (Prüfpläne) als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf mit Angaben zu den wichtigsten städtebaulichen Kennwerten (nur für die Endabgabe)

Für die beiden Zwischenkolloquien genügt die Abgabe der Präsentationspläne als pdf-Datei(en).

Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Der erste Teil des Dateinamens soll ein Kürzel der Arbeitsgemeinschaft darstellen, danach folgt ein Unterstrich das Abgabedatum, ein weiterer Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Allgemeine Hinweise

Jedes teilnehmende Planungsteam darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen (Ausnahme: erste Arbeitsphase: „Varianten/Alternativentwürfe sind zulässig“).

Für die Präsentation der Beiträge stehen pro teilnehmendem Planungsteam **max. drei 2 m hohe Rolltafeln** mit einer Hängefläche von rd. 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung.

1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Für die nach Abschluss der dritten Arbeitsphase eingereichten Arbeiten findet vor dem Abschlusskolloquium eine Vorprüfung statt. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer*innen hinzugezogen werden. Dem OG-Gremium werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe vorgestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem OG-Gremium vorbehalten.

Beurteilungskriterien (Auswahl)

Angestrebt wird ein konsensuales Ergebnis, das möglichst von allen Kooperationspartner*innen mitgetragen wird. Alle Beteiligten arbeiten auf dieses Ziel zu – jeder in eigener Rolle / mit eigenen spezifischen Erfahrungen und Fähigkeiten.

Die Beurteilung der erarbeiteten Zwischen- und Endergebnisse erfolgt nicht anhand eines finalen Kriterienkataloges. Vielmehr sollen die Beiträge hinsichtlich ihres modellhaften Ansatzes, der Entwurfs- und Gestaltqualität sowie der Nachhaltigkeit ihrer Lösungen bewertet werden.

Die Beurteilungsmaßstäbe ergeben sich im diskursiven Verfahren aus den Zielsetzungen der Aufgabenstellung sowie den Diskussionen im Rahmen der gemeinsamen und z.T. öffentlichen Veranstaltungen. **Einen besonderen Rang genießt in diesem Zusammenhang das in der Kooperationsvereinbarung enthaltene Leitbild und die zugehörigen Leitziele und Anforderungen (Kooperationsvereinbarung Modellprojekt Rathausblock, s. Anhang).** Daneben gelten die folgenden Beurteilungskriterien:

- Leitidee und Innovationskraft des Entwurfes
- Städtebauliche/freiraumplanerische Konzeption, Einbindung in den stadträumlichen Kontext, Atmosphäre und Charakteristik des Entwurf, Aufenthalts- und Freiraumqualität
- Plausibilität der Prozessstrukturen in der Umsetzung („Strategie“ zur Entwicklung des Gebietes, zivilgesellschaftliche Prozesse, Integration von Initialnutzungen, Berücksichtigung der nutzergetragenen Dynamik, Umgang mit Bestandsnutzern und vorhandenen Gebäuden
- Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Baukultur sowie Weiterentwicklung des Denkmals
- Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit
- Nutzungskonzept und Programmfüllung
- Nachhaltigkeit des Gesamtkonzeptes, auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes

Diese Beurteilungskriterien sind als grober Rahmen zu verstehen, der im Rahmen der noch folgenden Sitzungen des OG-Gremiums geändert bzw. konkreter ausformuliert werden kann. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

1.13 Honorar

Für die Erbringung der geforderten Leistungen wird den Teilnehmer*innen ein Honorar in Höhe von jeweils 53.000,- Euro ausgezahlt. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19% ist darin nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmer*innen zusätzlich ausgezahlt. Darüber hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen.

1.14 Weitere Bearbeitung

Das OG-Gremium gibt eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe. Ein Auftragsversprechen ist mit dem Werkstattverfahren nicht verbunden. Optional können weitere Überarbeitungen durch einen oder mehrere Teilnehmer*innen beauftragt werden.

1.15 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfasser*innen erhalten.

Die Auslobergemeinschaft ist berechtigt, die Arbeiten ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen (auch über Dritte) und für diese Zwecke zu bearbeiten. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.16 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften, dass sie die geistigen Urheber der Entwurfsarbeiten sind.

Die Verfassererklärung befindet sich als Formblatt in den digitalen Anlagen.

1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Werkstattverfahrens wird den Teilnehmer*innen unmittelbar nach der Entscheidung und der Öffentlichkeit über die Presse bekanntgegeben. Es wird außerdem veröffentlicht unter:

www.stadtentwicklung.berlin.de/städtebau/baukultur/wettbewerbe

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Teilnehmer*innen, der Öffentlichkeit und der Presse bekannt gegeben.

1.18 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haften die Auslober*innen nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

1.19 Zusammenfassung der Termine

(vorläufige Zeitplanung, Ende der Veranstaltungen ca.-Werte)

Auftaktkolloquium mit öffentlicher Abendveranstaltung	31. August 2019 10:00-19:30 Uhr
Auftaktwerkstatt	2. bis 4. September 2019 9:00-18:00 Uhr
Zwischenkolloquium I	30. September 2019 10:00-18:00 Uhr
1. Werkstatt	8. Oktober 2019 10:00-18:00 Uhr
Öffentliche Zwischenpräsentation	5. November 2019 19:00-20:30 Uhr
Zwischenkolloquium II	6. November 2019 10:00-18:00 Uhr
2. Werkstatt	12. November 2019 10:00-18:00 Uhr
Abgabe des Gesamtkonzeptes	19. Dezember 2019 bis 16:00 Uhr
Öffentliche Präsentation der Arbeiten	28. Januar 2020 19:00-20:30 Uhr
Abschlusskolloquium	29. Januar 2020 10:00-18:00 Uhr

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage im Stadtgebiet

Das rd. 6,7 ha große Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Rathausblock im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Es wird begrenzt durch die Obentrautstraße bzw. die Grenze zu den Grundstücken an der Obentrautstraße im Norden, den Mehringdamm im Osten, den hinteren Teil des Rathausgrundstückes im Süden und die Rückseite der Wohnhäuser in der Großbeerenstraße im Westen. Das im Plangebiet befindliche Dragonerareal bildet im Rathausblock den zentralen Bereich aus und stellt im sonst weitgehend durch gründerzeitliche Strukturen geprägten Quartier eine Besonderheit dar. Der äußere Eindruck des Rathausblocks ist geprägt von seiner Randbebauung, die das Dragonerareal umschließt und dadurch für begrenzte Einsehbarkeit des inneren Plangebietes sorgt.

Der sechsspurige Mehringdamm trennt das Plangebiet von dem gegenüberliegenden Friedhof und dem nördlich davon liegenden Blücherplatz mit der Amerika-Gedenkbibliothek, die in Zukunft zum Hauptstandort der Zentral- und Landesbibliothek ausgebaut werden soll. Nördlich der Obentrautstraße befinden sich die sechs- und siebengeschossigen Gebäude der Innung des Kfz-Gewerbes Berlin sowie das Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Berlin.

Plangebiet

Das Plangebiet ist städtebaulich stark geprägt durch seine frühere militärische Nutzung. Es unterteilt sich in 4 Bereiche:

- A das eigentliche Dragonerareal, ein Grundstück mit einer Fläche von rd. 47.100 m²,
- B das Grundstück Mehringdamm 22 (Finanzamt) mit rund 5.080 m²,
- C Das Rathausgrundstück mit einer Fläche von rd. 14.650 m² sowie
- D das Grundstück Obentrautstraße 31 mit einer Fläche von rd. 663 m².

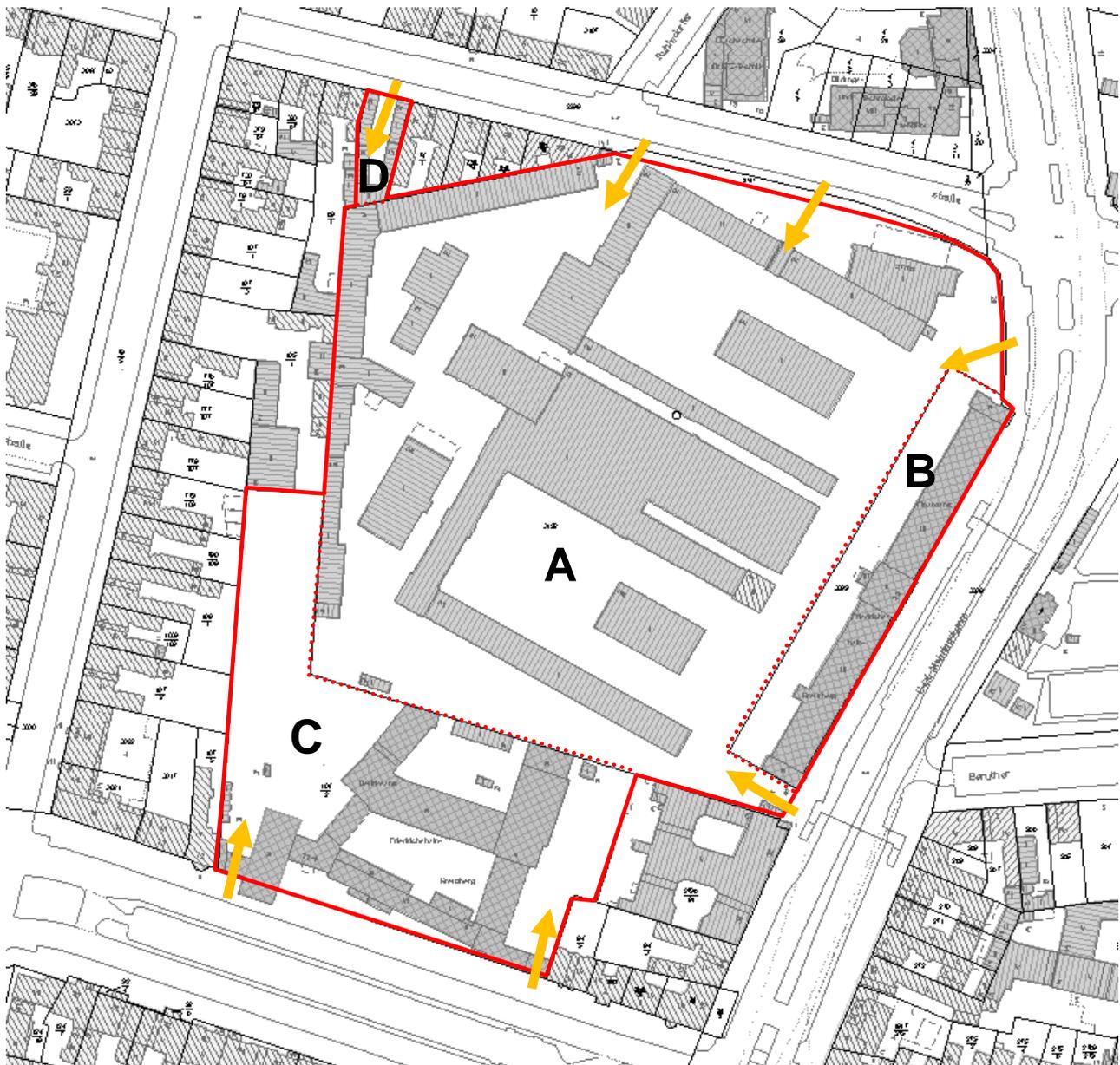


Abbildung 1 Plangebiet mit Zuwegungen | Quelle: Georportal Berlin - Berlin-Zoom (SenSW)

Der Rathausblock ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Einen Großteil des Gebietes macht das Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte Areal der Garde-Dräger-Kaserne aus. Es ist als Gesamtanlage geschützt und wird seit den 1920er Jahren als Gewerbestandort genutzt. Die weitere Blockrandbebauung stammt überwiegend aus der Kaiserzeit.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen Obentrautstraße, Mehringdamm und Yorckstraße. Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets über die Grundstücksgrenzen hinaus existieren nur bei den Zufahrten zu den Stellplätzen im Hof des Finanzamts (B). Diese Zufahrten sind jedoch durch Tore gesichert. Das Dragonerareal (A) wird über je zwei Zufahrten von der Obentrautstraße und vom Mehringdamm erschlossen.

A Dragonerareal

Das Dragonerareal ist geprägt von einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise, welche mit ihren zahlreichen Stall- und Remisenbauten die Vergangenheit als Standort einer Kavalleriekaserne widerspiegelt. Die Kaserne entstand zwischen den schon damals bestehenden Wegeverbindungen und Grundstücken. Bis 1918 folgten einige Ergänzungen und Umbauten, das Ensemble an sich blieb aber im Wesentlichen erhalten.

Seit den 1920er Jahren wurde das Kasernengelände zunächst nur noch zivil genutzt, das Mannschaftsgebäude durch das Finanzamt, die Stallgebäude und die Freiflächen durch Kfz- oder Kfz-affine Betriebe. In dieser Zeit entstand auch die heute als Biomarkt genutzte frühere Tankstelle mit Waschanlage an der Obentrautstraße. Südlich angrenzend an der Yorckstraße zog das Bezirksamt Kreuzberg in den vor 1914 ursprünglich als Schulgebäude errichteten Bau ein. In den 1950er Jahren entstand ein Neubau entlang der Yorckstraße, das heutige Rathaus Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Stall- und sonstigen Nebengebäude der ehemaligen Kaserne sind vom Straßenraum kaum sichtbar und erschließen sich nur durch das Betreten des Geländes. Besonders markante Gebäude auf dem Gebiet der ehemaligen Kaserne sind die Stallgebäude der 1. und 3. Escadron mit ihren Kopfbauten, die quer dazu liegenden Stallgebäude der 2. und 4. Escadron, die Alte und die Neue Reitbahn, der Stall für kranke Pferde sowie die 1927 erbaute Adlerhalle.

Hinzu kommen zahlreiche in der Zwischenkriegszeit und seit dem Zweiten Weltkrieg errichtete Gewerbebauten, darunter vorwiegend Garagen- und Werkstattbauten.

Ein auch von außen erfahrbare Bereich des Grundstücks ist der Eingangsbereich an der Ecke Obentrautstraße / Mehringdamm. Hier befinden sich der LPG-Biomarkt in einer 1930 errichteten Tankstelle sowie die Polsterei Surma im Kopfbau des alten Stallgebäudes der 1. Escadron.

Prägend für das Dragonerareal sind auch die unter Denkmalschutz stehenden Nachbarbauten wie das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg, welches das ehemalige Mannschaftsgebäude der Kaserne war, das Gebäude des BKA-Theaters, das Rathaus Kreuzberg sowie die angrenzenden Wohnhäuser. Mit Ausnahme des Finanzamtes wird die Sicht auf die umgebenden Gebäude bestimmt durch die dem Plangebiet zugewandten Brandwände und Hofseiten.

Die Neuentwicklung des Dragonerareals ist die Kernaufgabe des Werkstattverfahrens.

B Finanzamt Mehringdamm 22

Das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg befindet sich in einem der markantesten Gebäude des gesamten Rathausblocks. Das frühere Hauptgebäude der Dragonerkaserne wurde 1850-1852 als Mannschaftsgebäude errichtet und stellt ein weithin sichtbares Zeugnis dieser Zeit im heutigen Stadtbild dar. Die Nutzung als Finanzamt ist langfristig gesichert, es gibt jedoch Überlegungen seitens der BIM, im Plangebiet einen Ersatzbau für das Finanzamt zu errichten und das Kasernengebäude für gewerbliche und sonstige Nutzungen zu öffnen.

C Rathausgrundstück Yorckstraße 4-11

Der rückwärtige Bereich des Rathausgrundstücks war zwischenzeitlich mit Fabrikgebäuden (ehem. Silberwarenfabrik) und Remisen bebaut, zeigt sich jedoch heute unbebaut und wird als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt. Dazwischen befinden sich hier ein dichter und hochwertiger Baumbestand. Dieser Grundstücksteil ist bei den Planungen zum Dragonerareal mit zu berücksichtigen.

D Obentrautstraße 31

Die Bebauung des Grundstücks Obentrautstraße wurde im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört und seitdem nicht adäquat ersetzt. Die dort vorhandenen Garagenanlagen zeigen sich ruinös und gelten als städtebaulicher Missstand und sollen im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebiets durch eine Wohnanlage für Geflüchtete ersetzt werden. Das Grundstück kann zudem kurzfristig für die Erschließung des Dragonerareals mitgenutzt werden.

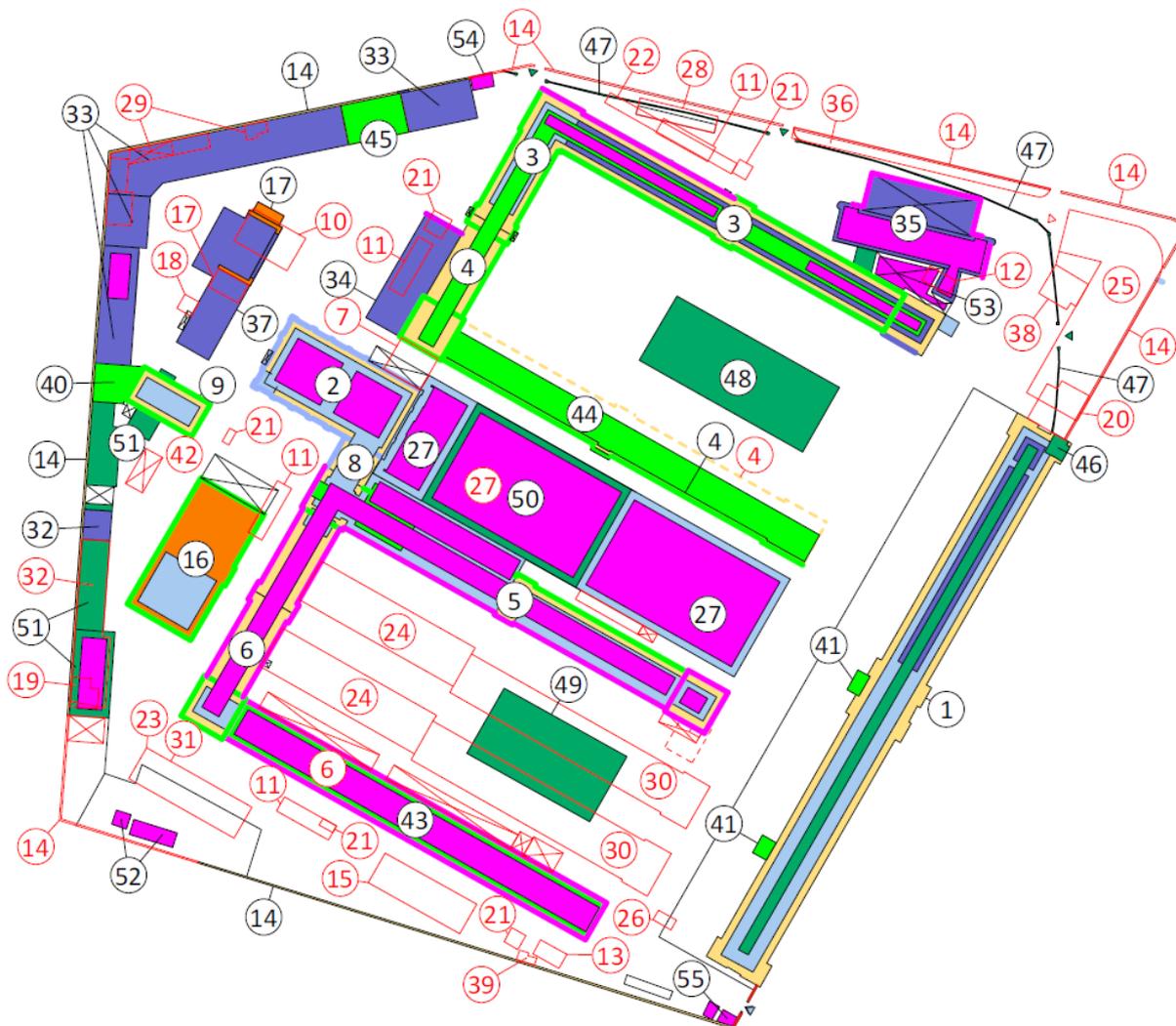


Abbildung 2 Bestandsgebäude im Dragonerareal – Legende s. S. 31
 (Auszug aus der Studie zum baukulturellen Erbe im Sanierungsgebiet Rathausblock - Gebäudekartei Dragonerareal. Quelle: BSQB, SDARC, 2018, Gebäudekartei)

Legende

	Gebäude bis 1853		neues Gebäude
	Gebäude bis 1920		Veränderung innen/außen
	Gebäude bis 1927		abgebrochenes Gebäude mit Gebäudenummer
	Gebäude bis 1945		
	Gebäude bis 1959		
	Gebäude bis 1979		
	Einfriedung mit Zufahrt		
	Gebäudenummer		

- | | | |
|---|---|--|
| 1 Mannschaftsgebäude 1850-52 [41, 46] | 21 Düngerstätte 1913 [34] | 40 Maschinenhaus der Tischlerei 1949 [9] |
| 2 Alte Reitbahn 1850-52 | 22 Wagenschuppen 1913 [11, 28, 47] | 41 Anbau Treppenhäuser Finanzamt 1949 [1] |
| 3 Stallgebäude der 1. Escadron 1853 | 23 Neuer Pferdestall 1913 [31] | 42 Schuppen und Überdach Tischlerei (1951) |
| 4 Stallgebäude der 2. Escadron 1853 [44] | 24 Erste Garagen im südlichen Hof 1924 | 43 Fabrikations- und Bürogebäude 1954 [6] |
| 5 Stallgebäude der 3. Escadron 1853 | 25 Rheinlandhaus 1926 [14, 20, 38, 47] | 44 Garagen 1954 [4/4] |
| 6 Stallgebäude der 4. Escadron 1853 [43] | 26 Benzinhaus 1926 [Zaunanlage Finanzamt] | 45 Wiederaufbau nordwestliche Garagen (1954) [33] |
| 7 Nördlicher Kühlstall 1853 | 27 Adler-Halle 1927 [50] | 46 Kollonade Nordturm Finanzamt 1966 [1] |
| 8 Südlicher Kühlstall 1853 | 28 Provisorischer offener hölzerner Schuppen 1927 [11, 22, 47] | 47 Neue Einfriedung Obentrautstr./Mehringdamm (1966) [20, 22, 25, 28, 38] |
| 9 Stall für kranke Pferde 1853 [40] | 29 Werkstätten und Schuppen 1927 [33] | 48 Halle im Nordhof (1966) |
| 10 Alte Schmiede 1853 [17, 37] | 30 Zweite Garagen im südlichen Hof 1928 [49] | 49 Halle im Südhof (1966) [30] |
| 11 Streuschuppen (4x) 1853 [16] | 31 Lager/Garage (1928) [23] | 50 Lagerhalle Mittelteil Adler-Halle 1969 [27/27] |
| 12 Latrine Nord 1853 [35, 53] | 32 Garagen im westlichen Hof 1928 | 51 Wiederaufbau Garagen westlicher Hof 1969 [19, 32] |
| 13 Latrine Süd 1853 | 33 Garagen im nordwestlichen Hof 1929 | 52 Bürobau und Abort Südgelände (vor 1988) |
| 14 Einfriedung 1853 [32, 33, 40, 51, 54, 55] | 34 Abstellschuppen im westlichen Hof (1929) | 53 Hofüberdachung LPG-Biomarkt 2005 [12] |
| 15 Gebäude für Brennmaterial 1886 | 35 Neue Tankstelle, Waschküche 1930 [12, 53] | 54 Trafostation Obentrautstraße (nach 2003) [14] |
| 16 Neue Reitbahn 1899 [11] | 36 Veränderte Einfriedung zur heutigen Obentrautstraße 1930 [14] | Trafostation Mehringdamm (1968/nach 2003) [14] |
| 17 Neue Beschlagschmiede 1899 [10, 37] | 37 Garagen und Werkstattgebäude 1930 [10, 17/17, 18] | |
| 18 Stallabort 1899 [37] | 38 Anbau Rheinlandhaus 1931 [25, 47] | |
| 19 Wagenunterstand 1906 [51] | 39 Garage Deutsche Benzinuhr 1943 [14] | |
| 20 Offiziers-Speisesaal 1906 [14, 25, 47] | | |

Legende

(Nr) Gebäudename (Baujahr) [Bezug zu Gebäude Nr.]

nicht mehr vorhandenes Gebäude

Abbildung 3 Legende zu Abb. 2



Abbildung 4 Schrägluftbild | Quelle: SenSW, Dirk Laubner



Abbildung 5 Lage im Stadtraum | Quelle: Geoportal - Luftbild 2018 (SenSW)

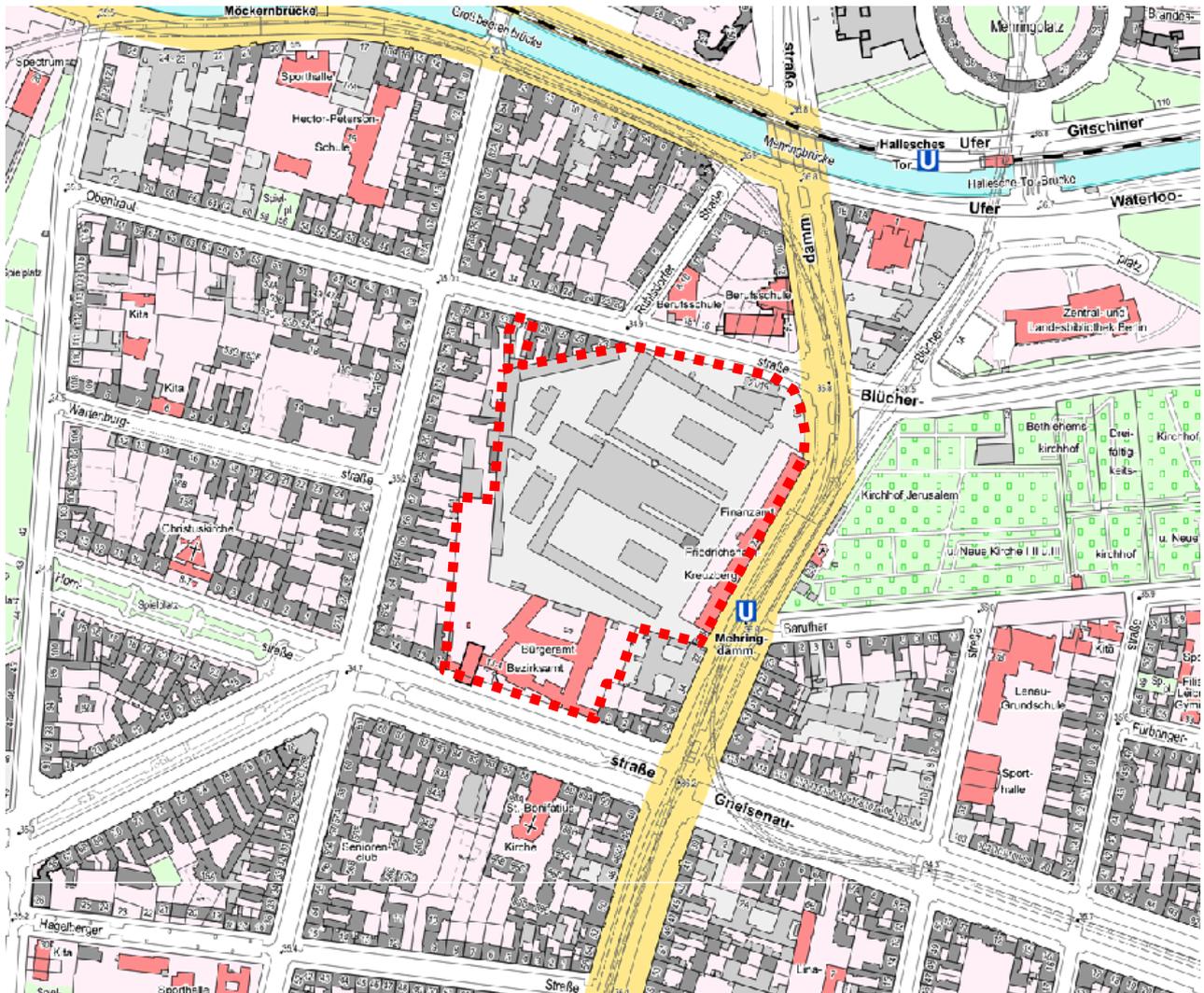


Abbildung 6 Lage im Stadtraum | Quelle: Geoportal Berlin - K5 (Farbe) /SenSW)

Bebauungs- und Freiraumstruktur

Wie bereits ausgeführt, liegt das Plangebiet im Bereich der früheren Tempelhofer Vorstadt, die ursprünglich noch durch einen starken ländlichen Charakter, ab Mitte des 19. Jahrhunderts jedoch auch zunehmend durch die typische Berliner Mietshausbebauung der Gründerzeit geprägt war, in deren dichter Blockrandbebauung zahlreiche Sonderformen integriert sind (u.a. Bezirksratshaus, St. Bonifatius-Kirche, ehem. Warenhaus Hertie). Vereinzelt finden sich in der Umgebung besondere städtebauliche Situationen mit herausragenden Solitärbauten (etwa die Amerika-Gedenkbibliothek oder die AOK-Verwaltung).

Deutlich abweichende Strukturen auf größerer Fläche gibt es erst wieder nördlich des Landwehrkanals (Neugestaltung des „Rondells“ am Mehringplatz gemäß den Plänen von Hans Scharoun und Werner Düttmann) sowie östlich der Zossener Straße (Nachkriegs-Wohnsiedlung in Zeilenbauweise).

Den umgebenden Stadtraum zeichnen zudem die großen Grünräume (u.a. Friedhöfe, Blücherplatz, Park am Gleisdreieck) und die großzügigen Straßenräume (insb. der „Generalszug“ Yorckstraße – Gneisenaustraße) aus.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich derzeit weitere größere Projekte im Planungs- oder Baustadium. So soll etwa der Standort des früheren Postscheckamts am Halleschen Ufer zu einem Wohnquartier umgebaut werden. Die Amerika-Gedenkbibliothek am Blücherplatz soll durch einen Neubau für die Zentral- und Landesbibliothek erheblich ausgebaut und zum Hauptstandort der ZLB entwickelt werden. In diesem Rahmen stehen auch die Freiräume am Blücherplatz zur Umgestaltung an. Auch am Mehringplatz stehen Änderungen an: So wird der eigentliche Platz entsprechend dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens umgestaltet. Die umliegenden Freiräume sollen langfristig ebenfalls neu gestaltet werden, wobei vereinzelt auch bauliche Ergänzungen vorgesehen sind.



Abbildung 7 Schwarzplan auf Grundlage des Planwerks Innere Stadt

Historische Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich auf der westlichen Seite des Mehringdamms in Sichtweite der Friedhöfe vor dem Halleschen Tor und umfasst neben der gründerzeitlichen Blockrandbebauung das einstige Kasernengelände des 1. Garde-Dräger-Regiments am Mehringdamm 20/28, Obentrautstraße 19/21 (Abb. 7: 1,2). Etliche Jahre vor dem Beginn der planmäßigen Bebauung der Tempelhofer Vorstadt beginnt mit ihr die städtebauliche Erschließung des Terrains südlich des Halleschen Tors. Erst in Verbindung mit dem Hobrechtplan von 1862 wird die weitere Entwicklung der Tempelhofer Vorstadt vorangetrieben. James Hobrecht nimmt die bestehenden Wegeverläufe sowie die planerischen Konzepte Peter Joseph Lennés auf und definiert damit den heutigen, von Mehringdamm, Yorckstraße, Großbeerstraße und Obentrautstraße abgegrenzten Block. Die verbliebenen Flächen des neuen Block werden parzelliert und schrittweise nach der damals geltenden Bauordnung ab ca. 1870 baulich aufgefüllt. (3) Ein vor 1914 als Schulgebäude gebauter Bau wird ab 1920 durch das neue Bezirksamt bespielt und 1952-1958 durch einen modernen Anbau zur Yorckstraße hin ergänzt. (4) An der Stelle von zwei Mietshäusern und des Belle-Alliance-Theaters direkt neben der Anlage der Garde-Dräger-Kaserne entsteht am Mehringdamm 32/34 in den Jahren 1913-14 ein stattliches Geschäftshaus mit umfangreicher Hofbebauung. In dem einst von der Apollo-Grundstücksgesellschaft mbH errichteten neoklassizistischen Gebäude sind heute eine Bank, ein Theater (BKA – Berliner Kabarett Anstalt) und Einrichtungen des Bezirksamts untergebracht. (5) Abgesehen von kleinteiligen baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen ist mit diesen Entwicklungen der städtebauliche Rahmen bis heute gesetzt.

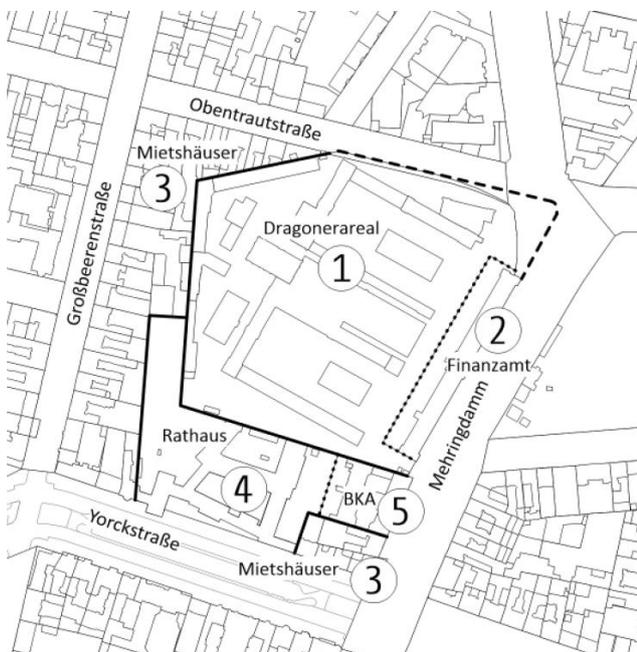


Abbildung 8 Teilgebiete im Sanierungsgebiet „Rathausblock“
(BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe)

Zu den Entwicklungen auf dem ehemaligen Kasernengelände

Die eigenständige Figur der ehemaligen Garde-Dräger-Kaserne prägt als großräumliches Element das Stadtbild bis heute und erinnert an die militäri-

sche Bedeutung des Stadtviertels. Als älteste geschlossen erhaltene Kasernenanlage kommt ihr eine besondere Bedeutung der preußischen Militärgeschichte in Berlin zu. Die Anlage verfügt über eine noch gut erhaltene Gebäudesubstanz aus der Kasernenzeit und besitzt zudem erhaltenswerte bauliche Ergänzungen nach der Umnutzung des Areals durch den Automobilitätsdienstleister Translag GmbH ab den 1920er Jahren.

Die hier heute vorzufindenden prägenden Merkmale des ehemaligen Kasernengeländes lassen sich in drei Bauphasen unterteilen:

1. Phase: Planungs- und Nutzungszeit der Kaserne (1847-1919)

Die Kaserne entsteht 1850-54 in einem damals noch weitgehend ländlich geprägten Umfeld und ersetzte einen Bau, der der Errichtung des Landwehrkanals nach Plänen Lennés weichen musste. Ausschlaggebend für die Wahl des Standortes war u. a. auch die Nähe zum Tempelhofer Feld, dem damals größten Parade- und Truppenübungsplatz Berlins. Der Bau entstand nach Plänen von Ferdinand Fleischiger und Wilhelm Drewitz. Die von Gerhard von Scharnhorst 1807-1814 eingeleiteten Militärreformen und die vom Kriegsmministerium herausgegebenen Richtlinien zum Bau von Kasernen gaben einen engen Rahmen für den Bau- und Planungsprozess vor. Den Grundriss der Kaserne bildet ein asymmetrisches Fünfeck, das sich aus den dort damals vorhandenen Straßen- und Wegeführungen und dem Verlauf angrenzender Grundstücke ergab.



Abbildung 9 Ausschnitt aus „Berlin und Charlottenburg mit nächster Umgebung“ 1857 (Quelle: Kartenabteilung der Staatsbibliothek zu Berlin - BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe)

Die Stallungen bilden eine markante Kammstruktur aus, in deren Höfen Reit- und Exerzierplätze liegen. Die Stallflügel sind zur Akzentuierung an den Eckpunkten und an ihren Enden um jeweils ein weiteres Geschoss erhöht. Hier sind die Dächer als Kreuzdach ausgebildet.

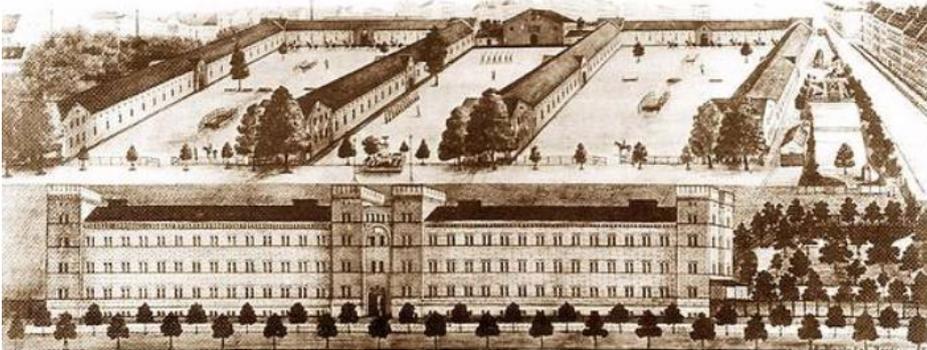


Abbildung 10 Kaserne Tempelhofer Straße [Upstall] 1898, G.-Michael Dürre, Die steinerne Garnison – Berlins Militärbauten, 2001



Abbildung 11 Liebenow-Plan (1867), Ausschnitt (Landesarchiv Berlin)

Für die Kavallerie-Kaserne unverzichtbare Funktionsbauten sind die Station für kranke Pferde und die Schmiede, die auf der Rückseite der Reiterhöfe symmetrisch angeordnet sind. Ein weiteres wesentliches Bauwerk stellt eine 2,80 Meter hohe Umfassungsmauer dar, die dem Schutz der Anlage diente und das Desertieren von Soldaten verhindern sollte.

Eine wesentliche Achse verbindet den zentralen Zugang durch das Mannschaftsgebäude mit dem Exerzierplatz und der Reithalle. Diese wird gekreuzt von der mittig angelegten Erschließung der vier Stallgebäude.

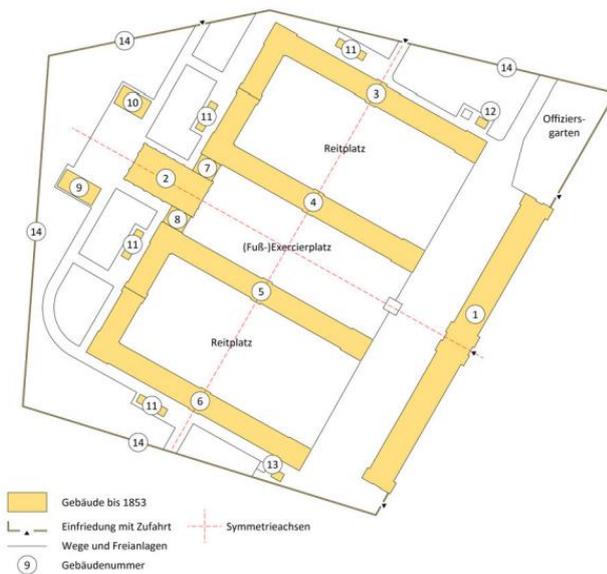


Abbildung 12 Lageplan der bauzeitlichen Anlage mit Darstellung der Freianlagen aus einem Situationsplan von 1886 (BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe)

In der Dragonerkaserne sind erstmals in Preußen in Stallgebäuden eines solchen Bautyps Kreuzgewölbe mit gusseisernen Säulen errichtet worden. Darüber hinaus wurden hier erstmalig vor Ort Badewannen und Wasserrohre in Zementbauweise erstellt und verbaut.

1889 wird nördlich des südlichen Reiterhofs die Neue Reithalle errichtet. Ein Jahr später kommt eine neue, größere Beschlagschmiede hinzu. Im Jahre 1909 erfolgt an den nördlichen Türmen der Mannschaftsunterkunft der Anbau eines Offiziersspeisesaals mit davorliegendem Garten. Beides ist heute nicht mehr erhalten.

II. Phase: Aufbau eines Automobilitätsstandortes in den 1920er Jahren

Seit der Unterbringung des Finanzamts Kreuzberg in der Mannschaftsunterkunft der Kaserne im Jahre 1923 ist das Grundstück funktional in einen Verwaltungsbereich und ein gewerbliches Areal geteilt. Hier siedelt nun der Privatunternehmer Hans Engels die Translag GmbH an. Das Unternehmen nutzt die Pferdeställe der Garde-Dragoner-Kaserne zu 600 Einstellplätzen um. Dadurch entsteht einer der größten Automobilstandorte Berlins.

Hans Engels ist zunächst daran gelegen, eine für seine Fahrzeuge notwendige Infrastruktur aufzubauen. Hinzu kommt eine große Nachfrage an Garagenplätzen für PKW, da Autobesitzer zu dieser Zeit auf Grund der Reparaturanfälligkeit und notwendigen regelmäßigen Wartungen ihre Fahrzeuge in Garagen unterstellen.



Abbildung 13 Briefkopf der Translag GmbH in den 1960er Jahren, Bauaktenarchiv Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Das Areal wird in diesen Jahren von drei Architekten neu strukturiert und umgestaltet: Walter Hämer errichtet auf dem ehemaligen Exerzierplatz die so genannte Adler-Halle. Ludwig Hilberseimer und Heinrich Kosina zeichnen für das auf der nordwestlichen Grundstücksecke gelegene Rheinlandhaus verantwortlich. Dieses Gebäude dient der Unternehmensrepräsentanz des Autoherstellers Adler. Aufgrund der geänderten Nutzung des Areals, erfolgt die Erschließung fortan von der Obentrautstraße aus. Kosina entwirft eine Tankstelle sowie die erste öffentliche Autowaschstraße Berlins, in der bis zu 2200 Fahrzeuge am Tag gereinigt werden können.

III. Phase: Entwicklungen ab dem Zweiten Weltkrieg

Der gewerblich genutzte Teil des Hofes der Grade-Dragonerkaserne wird ab 1943 ein wichtiger innerstädtischer Rüstungsstandort mit einem Schwerpunkt auf der Instandsetzung von Panzern und Militärfahrzeugen. Bestehende Unternehmen der Automobilbranche werden zur Teilnahme an der Rüstungsproduktion verpflichtet, gleichzeitig siedeln sich andere Unternehmen wie die Mineralölbaugesellschaft und die Deutsche Benzinuhren neu an.

Bei einem Teil der Betriebe ist der Einsatz von Zwangsarbeitern auf dem Areal in verschiedenen Quellen zwar nachweisbar, ihre Unterbringung auf dem Gelände jedoch nicht.

Im Rahmen des Wiederaufbaus errichtete die Translag anstelle des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Stallflügels ein Büro- und ein Werkstattgebäude sowie einen Garagentrakt. Damit wurden die beiden Reiterhöfe und die historische Kammstruktur wiederhergestellt. Zu den Maßnahmen des Wiederaufbaus gehören außerdem die Instandsetzung der Neuen Reithalle, der Adler-Halle sowie der Neubau kriegszerstörter Garagen.

In den 1950er Jahren erfolgt der Ausbau der Translag-Gebäude an der Obentrautstraße zu einer Unternehmensrepräsentanz. Der Stallflügel und ein Teil des Querflügels werden aufgestockt und die Fassaden verputzt. Die Durchfahrten sowie das Kopfgebäude erhalten turmartige Aufbauten. Mit einer zeittypisch gestalteten Uhr wird die Mitteldurchfahrt betont.

Weitere Dienstleistungen werden an andere Unternehmen abgegeben. Während die Tankstelle von Shell übernommen wird, dient die Waschstraße von nun an nur noch als Wagenhalle. Zu den renommierten Unternehmen, die sich in dieser Zeit auf dem Gelände der Garde-Dragonerkaserne ansiedeln, gehören der Porzellanhersteller Rosenthal und die Firma Rabowsky, die Plisiermaschinen herstellte.

Zwischen 1985 und 1995 werden im Auftrag des Vertragshändlers Stolzenburg die erhaltenen Teile der Adler-Halle, der 3. und der 4. Stallflügel und das Werkstattgebäude innen und außen für das Autohaus Toyota umgebaut und der Hof neugestaltet.

Bauphasen

Die Baugeschichte des Areals lässt sich im Wesentlichen in drei Phasen einteilen:

1. Kasernenzeit
2. Umnutzung nach dem Ersten Weltkrieg
3. Nachkriegszeit und Wiederaufbau

Aus jeder Bauphase sind prägende Gebäude und Strukturen erhalten. An den meisten Gebäuden lassen sich heute diese unterschiedlichen Phasen ablesen.

**Baualterskartierung*
Legende**

I. Phase: Planungs- und Nutzungszeit der Kaserne (1847-1919)

- 1 1853 - Mannschaftsunterkunft
- 2 1853 - Alte Reithalle
- 3 1854 - Stallgebäude der 4. Escadron
- 4 1854 - Stallgebäude der 3. Escadron
- 5 1854 - Stallgebäude der 2. Escadron
- 6 1854 - Stallgebäude der 1. Escadron
- 8 1854 - Südlicher Kühlstall
- 9 1854 - Stall für kranke Pferde
- 14 1854 - Einfriedung
- 16 1889 - Neue Reithalle
- 17 1890 - Neue Beschlagschmiede

II. Phase: Aufbau eines Automobilitätsstandortes in der Zwischenkriegszeit

- 27 1928 - Adler-Halle
- 33 1929 - Garagen im nordwestlichen Hof
- 34 1929 - Behelfsbauwerk / 1943
- 35 1930 - Neue Tankstelle + Waschstraße
- 37 1930 - Garagen und Werkstattgebäude

III. Phase: Entwicklungen seit dem Zweiten Weltkrieg

- 40 1949 - Maschinenhaus der Tischlerei
- 43 1954 - Fabrikations- und Bürogebäude
- 44 1954 - Garagen
- 45 1954 - Wiederaufbau nordwestliche Garage
- 48 1966 - Werkstattgebäude im Nordhof
- 49 1966 - Werkstattgebäude im Südhof
- 50 1969 - Lagerhalle Mittelteil Adler-Halle
- 51 1955 - Garagen und Werkstattgebäude
- 53 2005 - Hofüberdachung LPG-Biomarkt

*ilt eine grobe Einteilung zwecks g ist der Studie zum baukulturellen Erbe (SSUB | SUARK; 2018) entnommen.



Projekt:	V06	Dragonerareal	büro west
Planbezeichnung:	01_BAK_EG	Bestand	geneststraße 5
Maßstab:	o.M.	Baualterskartierung	10829 berlin
Format:	DIN A4	EG	fon: 78 60 47-0
Datum:	01.07.2019		fax: 78 60 47-16

Abbildung 14 Baualterskartierung (Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege)

Weitere Informationen zur Geschichte des Ortes und zum vorhandenen Gebäudebestand können der „Studie zum baukulturellen Erbe“ zum Sanierungsgebiet Rathausblock (Dezember 2018) sowie der Dokumentation des „zeitgeschichtlichen Symposiums 1850-2017 zum Dragonerareal im Sanierungsgebiet Rathausblock“ (April 2018) entnommen werden, die den Beteiligten mit weiteren Dokumenten zum Download zur Verfügung gestellt werden (s. Anhang).

Eigentumsverhältnisse

2010 bot die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA), in deren Eigentum sich das Dragonerareal zu diesem Zeitpunkt befand, das Grundstück zum Kauf an. Als Reaktion auf den geplanten Verkauf gaben Initiativen von Bürger*innen ein symbolisches Kaufangebot ab und legten erste Pläne zur Entwicklung des Areals vor, um das Grundstück für eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu sichern. Im Jahr 2012 kaufte der Investor ABR German Real Estate das Gelände, das zuvor im Höchstbieterverfahren ausgeschrieben worden war. Dieser trat jedoch 2013 von seinem Angebot zurück, da in einem Dialogverfahren mit Bezirk und Beteiligten keine Einigung gefunden werden konnte. Verschiedene Bürgerinitiativen setzten sich im Anschluss gegen eine Privatisierung des Areals ein, die BImA schrieb das Gelände dennoch erneut zum Kauf aus. Der nächste Kaufinteressent waren die Investoren Piepgras und die EPG GPI aus Wien.

Im Jahr 2015 konnte der Berliner Finanzsenator den Finanzausschuss des Bundesrates überzeugen, gegen den Verkauf des Geländes an einen privaten Investor zu stimmen, um dort sozialen Wohnraum zu schaffen. 2016 setzte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Dragonerareal sowie die umliegenden Flächen unter dem Namen „Rathausblock“ als Sanierungsgebiet fest. Mit der Beurkundung der Grundstücksübertragung am 30. November 2018 durch die BImA und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde das Land Berlin (unter Vorbehalt der Zustimmung durch Bundestag und Bundesrat) Eigentümer der Fläche.

Mit der Entscheidung im Bundestag und Bundesrat im Juni 2019 ging das Dragonerareal endgültig in den Besitz des Landes Berlin über.

Die weiteren Grundstücke im Plangebiet (Rathaus, Finanzamt, Obentrautstraße 31) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2 Denkmalschutz

Der folgende Abschnitt wurde durch das Landesdenkmalamt als Stellungnahme zum Werkstattverfahren ausgearbeitet:

Bei der Hofanlage der einstigen Garde-Dragonerkaserne handelt es sich um ein bedeutendes Dokument der Berliner Kulturgeschichte. Die Garde-Dragonerkaserne ist die letzte erhaltene Kasernenanlage aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie dokumentiert zudem wesentliche Schritte in der Entwicklung der Bautechnik. An keinem anderen Berliner Standort kann zudem die frühe Entwicklung der motorisierten Mobilität an baulichen Zeugnissen in dieser Klarheit nachvollzogen werden.

Der Komplex ist unter der Bezeichnung Garde-Dragonerkaserne als Denkmalsbereich in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalsbereich setzt sich zusammen aus Einzeldenkmälern sowie aus Bauten und Flächen, die nicht als Einzeldenkmal eingetragen sind, aber als Bestandteile der Anlage ebenfalls Denkmaleigenschaft besitzen.

Als Einzeldenkmale sind eingetragen:

- Mannschaftsgebäude, Pferdeställe und Reithallen (Nr. 09031098,T)
- ehemalige Tankstelle und Waschhalle an der Obentrautstraße (Nr. 09031098,T,001)

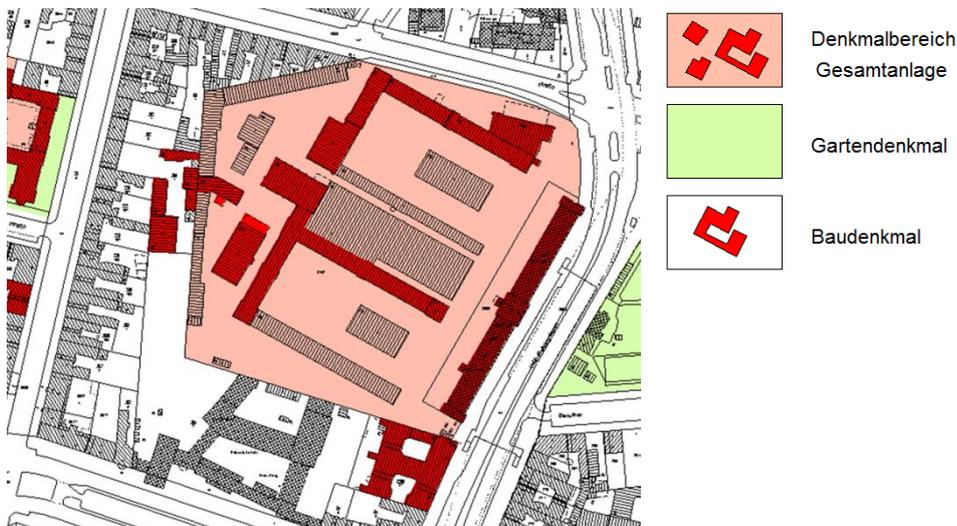


Abbildung 15 Denkmalkarte (FIS-Broker - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Berlin.de)

In der nachfolgenden Kartierung (Abb. 16) sind weitere Gebäude und bauliche Anlagen markiert, die nicht als Einzeldenkmal eingetragen sind, jedoch als Bestandteil des Denkmalsbereichs in besonderem Maß zum Denkmalwert beitragen:



Abbildung 16 Weitere denkmalwerte Substanz

Über die für das Dragonerareal und den benachbarten Stadtraum prägende Bausubstanz hinaus, ist der räumliche und funktionale Zusammenhang der einzelnen Gebäude bis heute nachvollziehbar. Diesen gilt es zu erhalten.

Prägend für die Phase des Kasernenbaus ist die symmetrische Kammstruktur der Stallanlagen, die durch das querliegende Mannschaftsgebäude zum Mehringdamm hin geschlossen wird. Diese grundlegende Gebäudedisposition wird durch Erschließungs- und Sichtachsen ergänzt, deren Verlauf für die Erlebbarkeit des Areals maßgeblich ist.

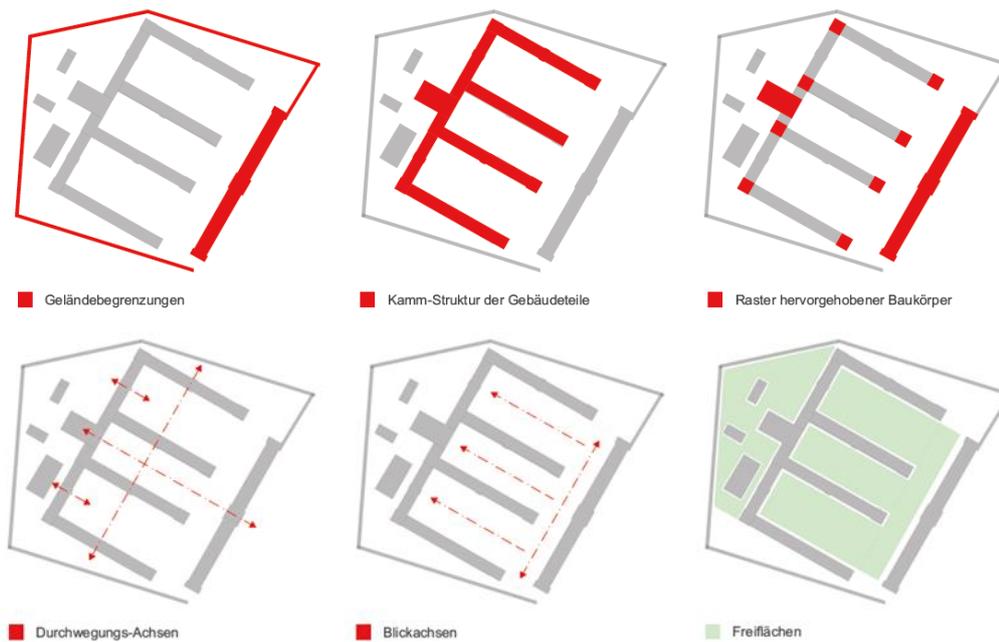


Abbildung 17 denkmalpflegerische Aspekte (Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege)

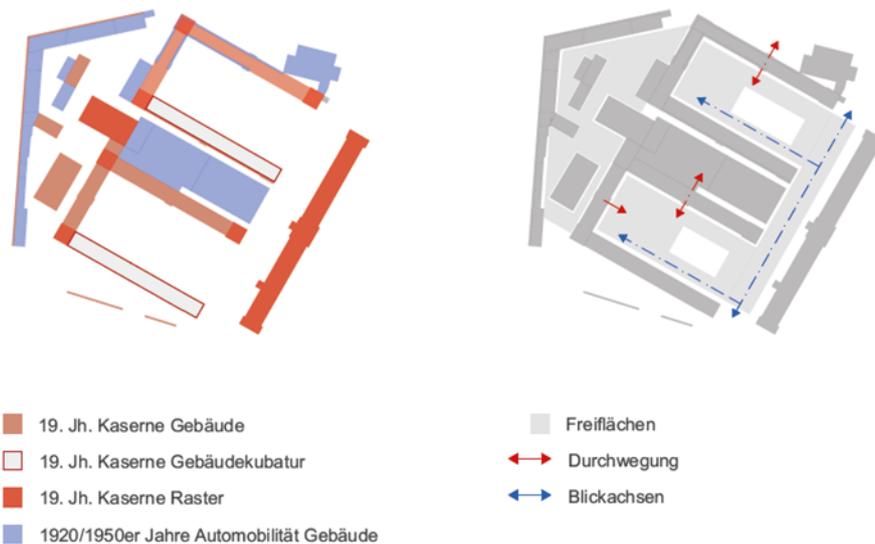


Abbildung 18 bauzeitliche Zuordnung und Freiflächenfunktionen (Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege)

Die baulichen Ergänzungen der 1920er Jahre überlagern diese Struktur. Besonders deutlich wird dies durch die Errichtung der Adler-Halle auf der zentralen Mittelachse des Terrains. Die veränderte räumliche Struktur ist Folge der baulichen und funktionalen Erfordernisse der schützenswerten Zeitschicht der Automobilität. Zur gleichen Zeit wird der Rhythmus der kleinen Stallfenster mit großen Einfahrtsöffnungen überschrieben. Mehrere Gebäude erhalten, ausgehend vom ehemaligen Rheinlandhaus und dem Zeitgeist entsprechend, eine horizontale Gliederung der Fassaden.

Erhaltene Elemente

Die bauliche und strukturelle Konfiguration der Anlage spiegelt bis heute die spezifische Entwicklung des Areals mit seinen sich wandelnden Nutzungen wieder. Hierbei ist bemerkenswert, dass die Kammstruktur bis heute klar ablesbar geblieben ist. Maßgeblich dazu beigetragen hat der Wiederaufbau der Werkstatt- und Garagengebäude der im Krieg verlorenen Stallflügel, der diese prägende Struktur fortschreibt.

Auch zur Obentrautstraße ist der ehemalige Stallflügel erhalten. Dieser wurde mit einer für die 1950er Jahre typischen Fassade überformt. Ihre stimmige Gestaltung verbindet die vorhandene Grundstruktur der Kasernenanlage mit einer zeitgemäßen Formensprache.

Einige der historischen Durchwegungs- und Blickachsen wurden im Laufe der Zeit verunklärt. Dennoch sind wesentliche Perspektiven erhalten, wie etwa entlang der im nördlichen und südlichen Hof errichteten Hallen.

Die nachfolgende Grafik (Abb. 19) zeigt den heutigen Bestand unter Hervorhebung der prägenden historischen Bauten und Strukturen:

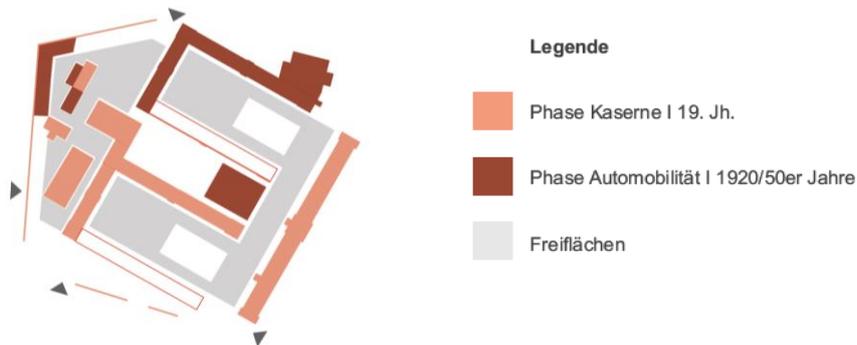


Abbildung 19 Bestand, prägende historische Bauten und Strukturen (Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege)

2.3 Grün- und Freiflächen

Im gründerzeitlich geprägten Quartier um das Dragonerareal nehmen die Grün- und Freiflächen eine untergeordnete Rolle ein. Als stark versiegelter Bereich mit wenigen Grünflächen befindet sich das Dragonerareal jedoch in der Nähe zu großen Freiflächen, wie dem Gleisdreieckpark, den Grünflächen der Friedhöfe am Mehringdamm und den Freiflächen am Blücher- und Mehringplatz. Zusätzlich finden sich in den umgebenden Wohnblocks alte Baumbestände, die für eine Durchgrünung dieser Grundstücke sorgen. Abbildung 20 zeigt eindrücklich den Unterschied zwischen dem hochversiegelten Dragonerareal und den grünen Infrastrukturen in der Nähe.



Abbildung 20 Digitales Color-Infrarot-Orthofoto (Sommerbefliegung 2015)

Anhand von Abbildung 21 wird die nahezu vollständige Versiegelung des Plangebiets noch einmal verdeutlicht. Die unversiegelten Flächen im Rathausblock konzentrieren sich auf die Flächen außerhalb des Kasernengeländes. Zusätzlich ist der Rathausblock geprägt von seiner massiven Randbebauung, die zu einem geringen Luftaustausch auf den Flächen des Dragonerareals führt. Diese Faktoren tragen zur Entstehung einer innerstädtischen Hitzeinsel bei, innerhalb der die Versickerung von Regenwasser bisher kaum möglich ist und ein ungehinderter Luftaustausch nur an der nordöstlichen Ecke stattfinden kann.

Für das Plangebiet spielen daher die Bezüge zu den umliegenden Grün- und Freiflächen eine besondere Rolle. In unmittelbarer Nachbarschaft sind hier in erster Linie die auf der anderen Seite des Mehringdamms befindlichen Friedhöfe, der nördlich daran anschließende Blücherplatz an der Amerika-Gedenk-Bibliothek sowie der etwa 66 m westlich gelegene Park am Gleisdreieck zu nennen. Besonderer Erwähnung bedarf auch der „Blauraum“ entlang dem Landwehrkanal der vom Plangebiet vorrangig über den Mehringdamm und die Ruhlsdorfer Straße erreicht werden kann.

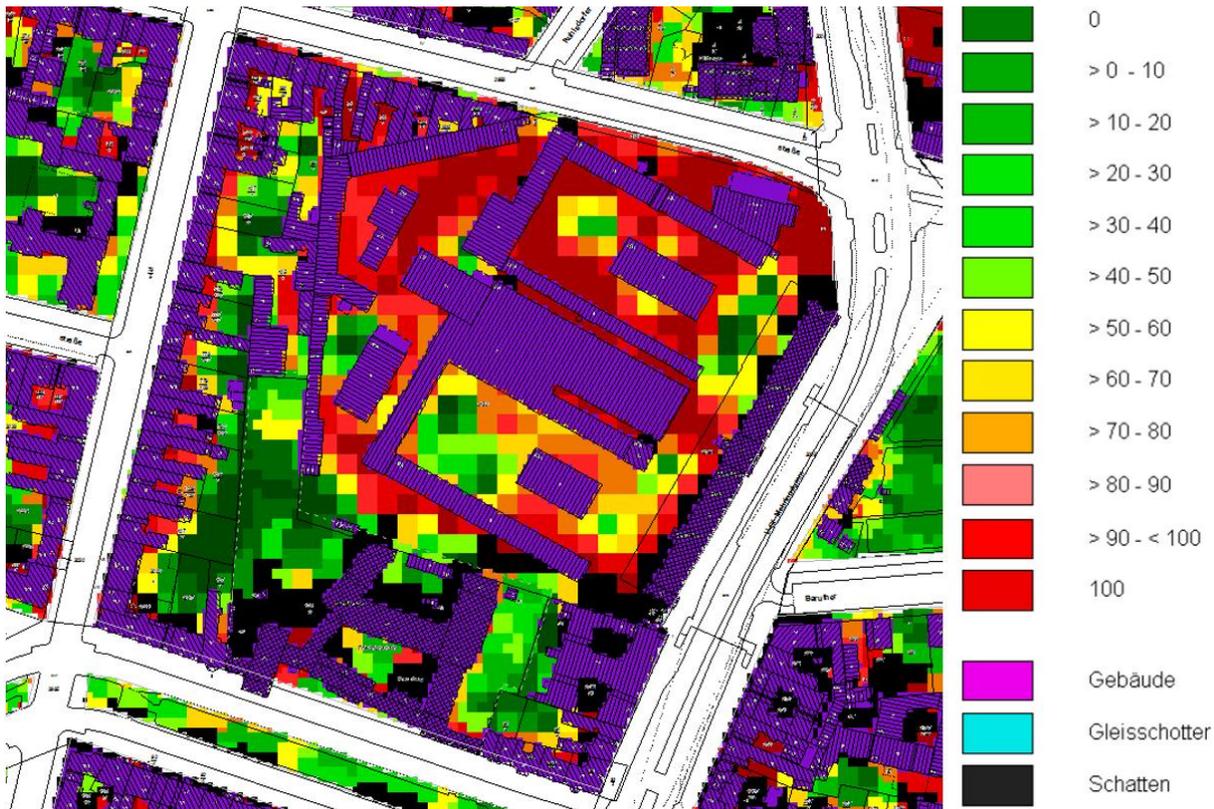


Abbildung 21 Versiegelungsgrad in % (2016)

Versorgung mit Grünflächen und Kinderspielflächen

Das bezirkliche Konzept Soziale Infrastruktur (SIKo) verzeichnet für die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt bereits heute (Bemessungsjahr 2015) ein deutliches Defizit an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen und für den Planungsraum Rathaus Yorckstraße ein deutliches Defizit an öffentlichen Kinderspielflächen (rechnerisches Defizit in der Bezirksregion Rathaus Yorckstraße ca. 1.800 m²). Mit der erwarteten Zunahme der Bevölkerung erhöht sich dieses Defizit in den kommenden Jahren noch einmal deutlich.

Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen kann gem. SIKo hingegen aufgrund des nahe gelegenen Parks am Gleisdreieck als gut bezeichnet werden.

Die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet Rathausblock kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet und seine Umgebung mit rd. 1 m² Grünfläche je Einwohner deutlich unterversorgt ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im (weiteren) Umfeld zwar durchaus ausreichend dimensionierte und auch gut nutzbare Grün- und Freiflächen vorhanden sind, es in der unmittelbaren Umgebung jedoch durchaus Defizite in der Versorgung, insbesondere auch mit Kinderspielflächen gibt.

Umgang mit Oberflächenwasser

Das Dragonerareal ist derzeit weitgehend versiegelt, eine Versickerung des hier anfallenden Regenwassers erfolgt daher bisher nicht.

Die Altlastenbearbeitung auf dem Gesamtgrundstück ist nicht abgeschlossen. Auf dem Grundstück wurden zwei Tankstellen betrieben, die als Hauptkonta-

minationsquellen angesehen werden. Für die sogenannte Tankstelle Süd sind die Untersuchungsergebnisse nicht ausreichend, so dass auch nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Sanierung kann sowohl Dekontamination von Boden und Grundwasser als auch Sicherung von Flächen zur Unterbindung des Auswaschens von Schadstoffen heißen.

Aus den Erfahrungen mit anderen Tankstellengrundstücken kann grundsätzlich abgeleitet werden, dass **nach Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen keine planungsrelevanten Restriktionen auf dem Grundstück verbleiben** müssen. **Dies gilt auch für eine geplante Niederschlagswasserversickerung.** Da es sich um eine Altlastfläche handelt, muss jedoch im Einzelfall nachgewiesen werden, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, den Boden des Versickerungsbereiches auszutauschen.

Eine Einleitung in die vorhandene Kanalisation ist ausgeschlossen.

2.4 Schadstoffbelastung, Altlasten

2011 ließ die BImA Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet durchführen. Dafür wurden zwei Untersuchungstiefen angesetzt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle fand eine Detailuntersuchung statt und im restlichen Areal wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 26 Kleinrammbohrungen abgeteuft, 6 neue Grundwassermessstellen (GWMS) errichtet und 10 Grundwasserproben entnommen.

In den Bohrungen zeigte sich eine überwiegend 1,5 bis 1,9 m, in den Tankstellenbereichen bis über 3 m, mächtige künstliche Auffüllungsschicht aus Sand mit Bauschuttbeimengungen. Kritische Materialien, wie z.B. Schlacke oder Teerpappe wurden nur untergeordnet vorgefunden. Unterhalb der Auffüllung folgten überwiegend Sande, selten auch Torflagen. Auffällige Bodenveränderungen (Geruch, Färbung) konnten an den beiden Großtankstellen sowie an einem Kleintankstellenstandort beobachtet werden.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Norden ist der grundwassergesättigte Boden im Bereich der noch vorhandenen Erdtanks deutlich durch BTEX kontaminiert. Hinsichtlich des Grundwassers konnten die Schadstoffe in einer Entfernung von rund 50 m nicht mehr in relevanter Größenordnung vorgefunden werden. Dies legt nahe, dass die BTEX zwar in das Grundwasser übergehen / gelöst werden, jedoch im weiteren Abstrom wieder an den Boden adsorbiert oder auch biologisch abgebaut werden.

Untersuchungsergebnisse und Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tanklagerung der Tankstelle-Süd (Betrieb von den 20er Jahren bis zum Ende des 2. WK) wurde im grundwassergesättigten Bereich eine hohe BTEX-Belastung bis zur Erdtiefe von 6 m festgestellt, die den Beurteilungswert der Berliner Liste für gesättigten Boden überschreitet.

Alle anderen Verdachtsbereiche waren hinsichtlich der Bodenuntersuchungen unauffällig. Aufgrund der in den Hauptverdachtsbereichen gewählten Untersuchungspunkte können dennoch lokale Schadstoffherde unerkannt geblieben sein.

Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse finden sich im Anhang und müssen ggf. im Anschluss an das Werkstattverfahren aktualisiert werden.

2.5 Gewerbe, Handel und Nahversorgung

Gewerbe

Die große Mehrzahl der im Plangebiet befindlichen Betriebe ist dem Kfz-Gewerbe zuzuordnen (Autohandel, Werkstätten, Lackierereien, Taxischule), sonstige Betriebe sind u.a. eine Natursteinwerkstatt, eine Polsterei, ein Atelier, eine Club- und Kulturstätte (Club Gretchen), ein Getränke-Großhandel und ein Biomarkt.

Die meisten Betriebe entsprechen den typischen Betrieben eines Gewerbegebiets; mit ihnen gehen die hierfür typischen Begleiterscheinungen (v.a. Liefer- und Kundenverkehr, erhebliche Lärmemissionen) einher. Dies führt bisher kaum zu Konflikten mit sensibleren Nutzungen, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind und in der Umgebung einen ausreichenden Abstand einhalten (insb. Wohnungen an der Obentraut- und der Großbeerenstraße).

Die Freiflächen auf dem Dragonerareal werden teils intensiv durch die anliegenden Betriebe als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt, teils liegen sie brach oder sind als öffentliche Stellplätze genutzt.

Insgesamt weist der Bestand an gewerblich nutzbaren Gebäuden eine Grundfläche von rd. 18.200 m² und eine BGF von ca. 21.400 m² auf, davon steht derzeit rund die Hälfte leer und wird nicht genutzt. Etwa 7.500 m² der Grundfläche befinden sich in denkmalgeschützten Gebäuden.

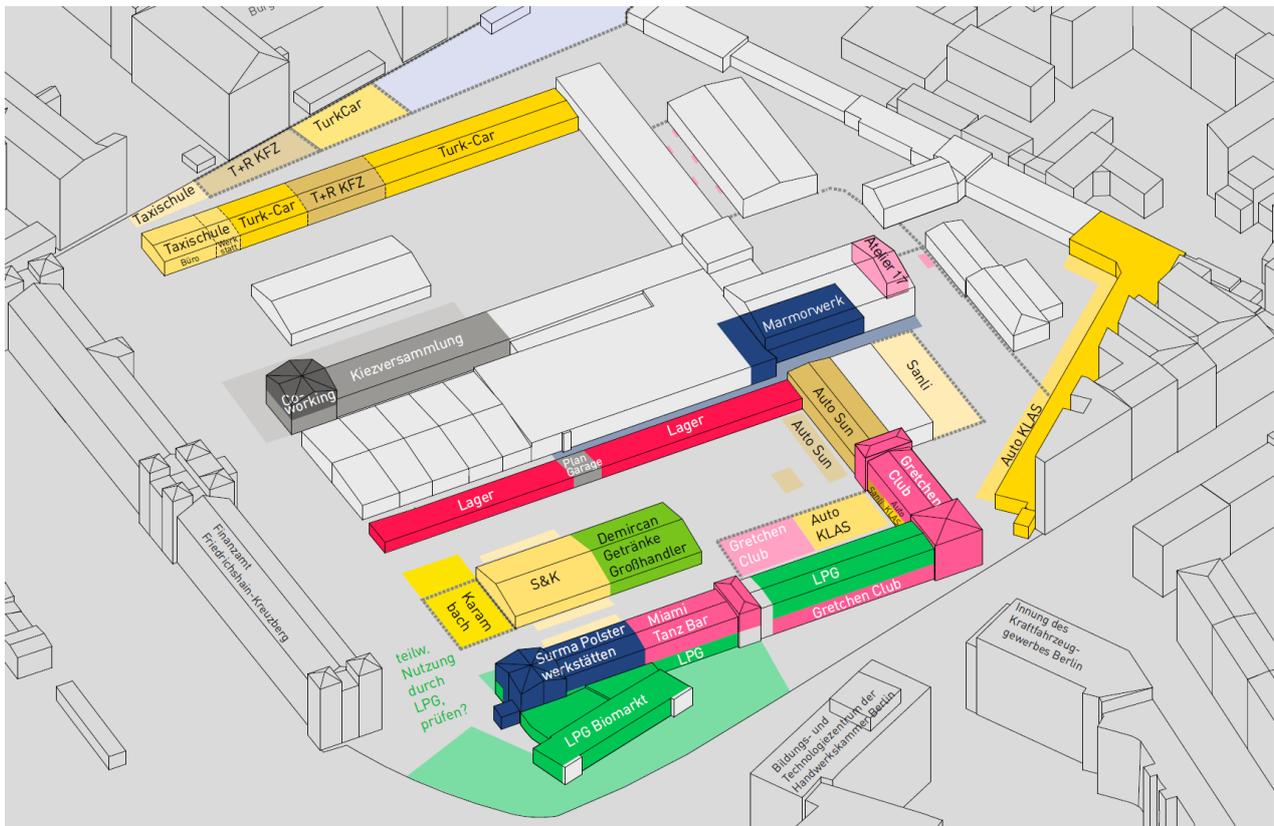


Abbildung 22 Verräumlichung des Bestandsgewerbes
(Quelle: AG. URBAN, Entwurf zum Gewerbekonzept Dragonerareal)

Einzelhandel

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist die Nahversorgungssituation gut. Es gibt einen Lebensmitteldiscounter und einen Vollsortimenter an der Kreuzung Yorck-/Großbeerenstraße, einen Bio-Supermarkt im Plangebiet (Kreuzung Obentrautstraße/Mehringdamm), einen Bäcker und eine Apotheke.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums Mehringdamm/Bergmannstraße. Der Mehringdamm und die Bergmannstraße verfügen über zahlreiche Einzelhandels- und Gastronomieangebote. Zusätzlich befindet sich an der Bergmannstraße die Marheinekemarkthalle (ehem. Markthalle XI) als besonderer Einzelhandelsstandort mit stadtweitem Bekanntheitsgrad.

Das in Abbildung 23 dargestellte Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße hat sich in den letzten Jahren zu einem touristischen Schwerpunkt entwickelt. Dies zeigt sich zum einen an den hohen Besucherzahlen im Straßenbild wie auch durch die hohe Dichte an Beherbergungsbetrieben (Hotels, Hostels etc.).

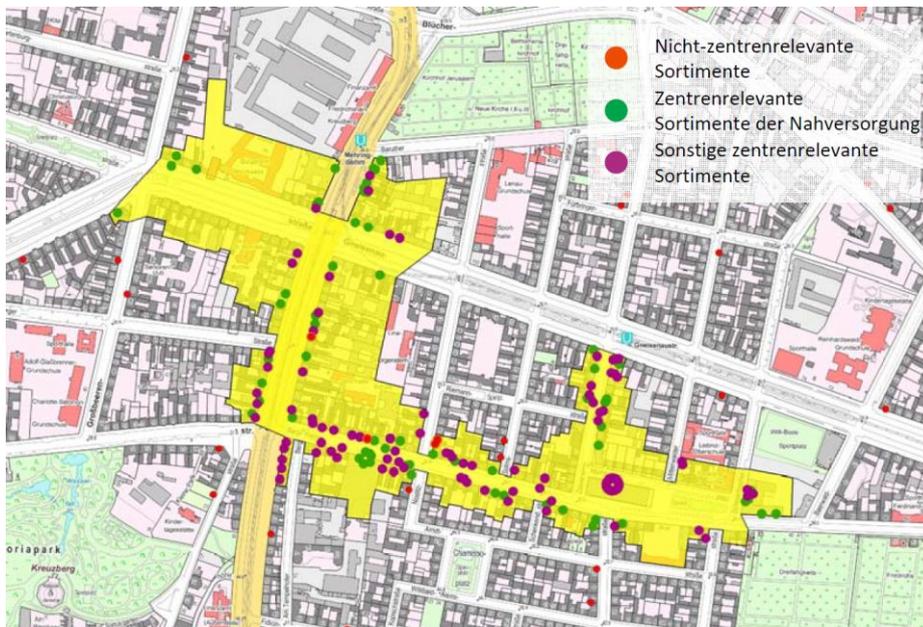


Abbildung 23 Darstellung des benachbarten Stadtteilzentrums Mehringdamm/Bergmannstraße, Planausschnitt aus dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im benachbarten Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße entsprechen der Branchenmix und die Vertriebsformen des Einzelhandels der Funktion eines Ortsteilzentrums und nicht der eines Stadtteilzentrums. Denn der Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln (42,8 %) ist für ein Stadtteilzentrum unverhältnismäßig hoch und der Anteil des Angebotes im Bereich Bekleidung geringer (22,2 %) als üblich. Es überwiegen inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe wohingegen der Filialisierungsgrad sehr niedrig ist. Eine besondere Stellung nehmen die zahlreichen, teilweise von sozialen Trägern betriebenen Buchhandlungen ein.

Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe vorhanden. Es gibt mehrere Beherbergungsstätten, Restaurants, Kneipen, Cafés sowie Spätis und Imbisse.

Besonders im Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße sind eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben angesiedelt, die einen Teil des Bedarfs des Plangebiets decken. Die Bergmannstraße, einer der bezirklichen Schwerpunkte des Gastronomieangebots, ist aus dem Plangebiet bequem fußläufig erreichbar.

Mit dem Rathaus und dem Finanzamt befindet sich im Rathausblock der wichtigste bezirkliche Verwaltungsstandort. Mit dem Mehringhoftheater, BKA und dem Yorck-Kino sind im Gebiet Mehringdamm/ Yorckstraße wichtige Einrichtungen des Bereichs Freizeit/ Kultur vorhanden.

Einrichtungen der Gesundheitsversorgung

Im Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße sowie in den angrenzenden Hauptstraßen befinden sich zahlreiche medizinische Angebote bzw. Dienstleistungen, wie Apotheken und Arztpraxen.

Im unmittelbaren Umfeld finden sich dagegen nur wenige Ärzte. Größter Gesundheitsstandort der Umgebung ist das Gesundheitszentrum in der Bergmannstraße 5. Im fußläufigen Umfeld befinden sich zahlreiche Apotheken.

2.6 Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es mehrere Kitas und sechs Schulen.

Kindergärten

- Kita „Sonnenschein“ (Arbeiterwohlfahrt Berlin Spree-Wuhle e.V., 110 Plätze) – Wartenburgstraße 6
- Kita „Lingulino“ (Arbeiterwohlfahrt Berlin Spree-Wuhle e.V., 120 Plätze) – Solmsstraße 1
- Kita der Ev. Kirchengem. Jesus-Christus (Diakonisches Werk, 64 Plätze) – Wartenburgstraße 7
- Evangelische Kita Arche (Diakonisches Werk, 98 Plätze) – Zossenerstraße 22
- Kita Methfesselstraße 14 (Kindergärten City, Eigenbetrieb von Berlin, 83 Plätze)

Öffentliche, allgemeinbildende Schulen

- Lenau-Grundschule – Nostitzstraße 60
- Adolf Glaßbrenner Grundschule – Hagelberger Straße 34
- Charlotte-Salomon-Grundschule – Großbeerenstraße 40
- Hector-Peterson-Schule (Integrierte Sekundarschule) – Tempelhofer Ufer 15
- Lina-Morgenstern-Schule (Gemeinschaftsschule) – Gneisenaustraße 7

- Leibniz Gymnasium – Schleiermacherstraße 23

Außerdem befindet sich die Schule für Erwachsenenbildung (SFE) in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das bezirkliche Konzept Soziale Infrastruktur beschreibt für die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt sowohl im Bereich der Kita- als auch dem der Schulversorgung eine gute Versorgung im Untersuchungsjahr 2015. Dieser Zustand ändert sich jedoch gemäß der Prognose für die kommenden Jahre aufgrund des erwarteten deutlichen Bevölkerungszuwachses. Die leichte Überversorgung verwandelt sich so in eine erkennbare Unterversorgung, der jedoch mit dem Neubau von 212 Kita-Plätzen in der Bezirksregion entgegengetreten werden soll. Eine Minderung der erwarteten Unterversorgung mit Schulplätzen bzw. Klassenzügen durch Schulbauten ist in der Tempelhofer Vorstadt dagegen nicht geplant.

Mit einer Abnahme des Bevölkerungswachstums und insbesondere einem Älterwerden der betroffenen Kinder nimmt die erwartete Unterversorgung zum Ende der 20er Jahre jedoch voraussichtlich wieder ab.

Ein deutliches Defizit zeigt sich bereits heute in der Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen. Dieses Defizit wird mit steigender Einwohnerzahl zunehmen und erfordert den Bau entsprechender Einrichtungen in der Tempelhofer Vorstadt.

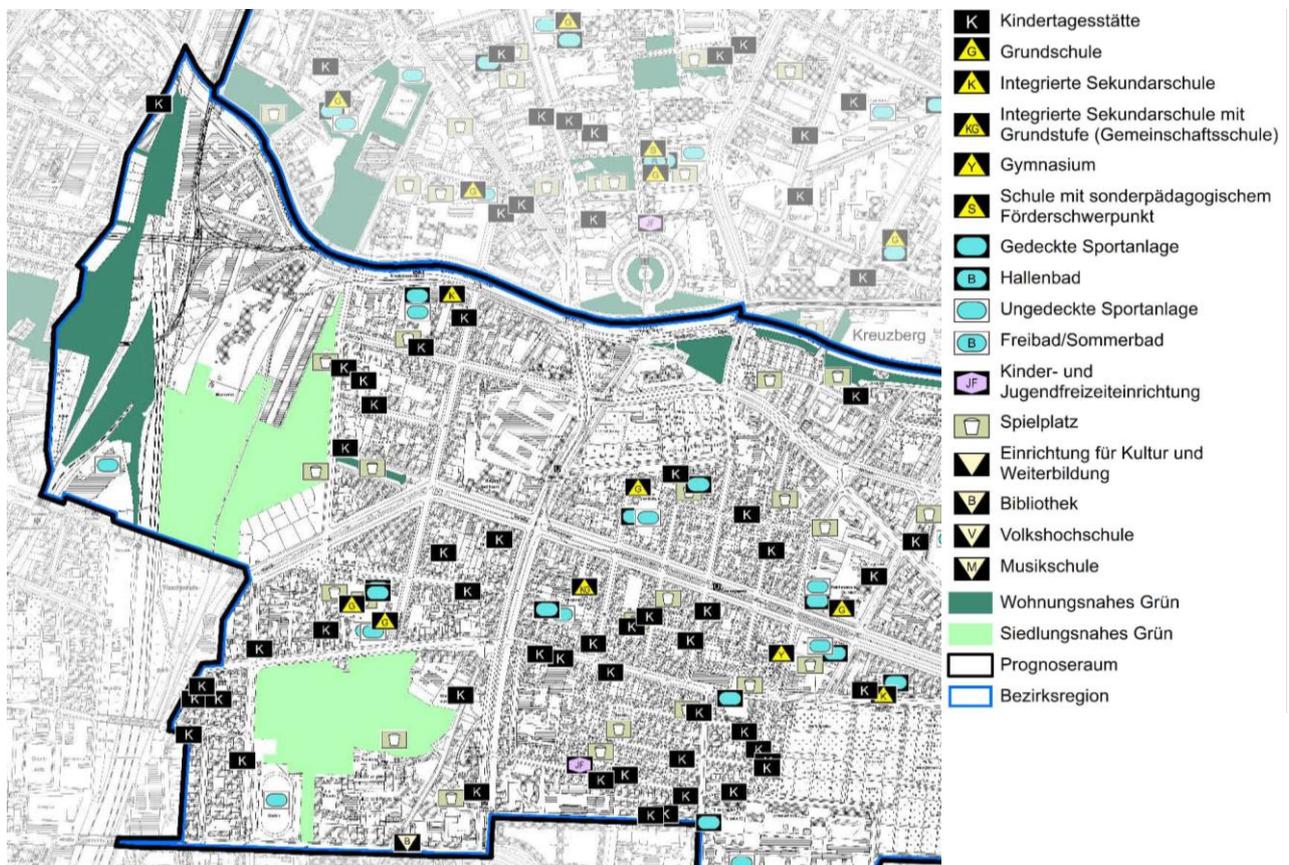


Abbildung 24: Bezirkliches Konzept Soziale Infrastruktur, Standorte im Umfeld (Erhebung von 2015)

Ein deutliches Defizit besteht im Umfeld – wie nahezu überall – an betreuten Wohnformen für Ältere und sonstige einer Betreuung bedürftiger Personen.

Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Von besonderer Bedeutung sind jedoch die Verbindungen zu den Kitas westlich des Plangebiets (Zugang über die Obentrautstraße und Möckernstraße/Großbeerenstraße) sowie die Wege zu den Grundschulen an der Nostizstraße, der Hagelberger und der Großbeerenstraße.

2.7 Technische Infrastruktur

Übergeordnete Erschließung

Der Rathausblock ist im Norden und Westen von zweispurigen Nebenstraßen erschlossen. Im Süden wird er von der vierspurigen Yorckstraße begrenzt, welche das Plangebiet nach Neukölln und Schöneberg anbindet. Mit dem Mehringdamm im Osten führt die übergeordnete Bundesstraße 96 zur Autobahn 100 sowie zur historischen Mitte Berlins. Die direkte Anbindung zum Plangebiet besteht nur durch Einfahrten von der Obentrautstraße und vom Mehringdamm, jeweils nördlich und südlich des Finanzamtes.

Langfristig ist der Rückbau der Blücherstraße auf eine Fahrbahn je Richtung geplant. In diesem Zuge (und im Zuge weiterer Überlegung zur Umgestaltung des Mehringdamms, vgl. die folgenden Abschnitte ÖPNV und Fußgänger- und Radverkehr) gibt es – angeregt durch entsprechende Ideen aus der Initiative Upstall Kreuzberg – im Bezirk auch Überlegungen, den Mehringdamm zu verschmälern und die Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße/Blücherstraße nach Osten zu verschwenken (s. Abb. 25). Diese Planungen sind jedoch noch nicht mit der zuständigen Senatsverwaltung (SenUVK) abgestimmt.

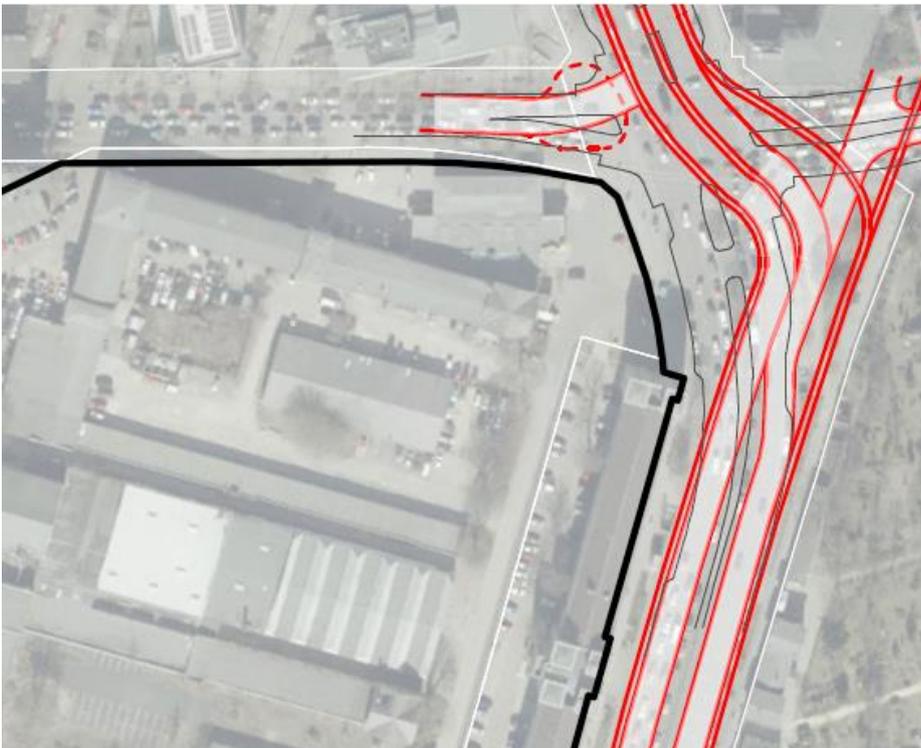


Abbildung 25 mögliche Verschwenkung der Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße/Blücherstraße (Quelle: BSQB/Nonconform: Bau- und Nutzungsanforderungen/Upstall Kreuzberg)

ÖPNV

Vom Plangebiet sind die U-Bahnhöfe Mehringdamm, Hallesches Tor und Möckernbrücke fußläufig erreichbar. Am U-Bahnhof Mehringdamm verkehren unterirdisch die U-Bahnlinsen U6 und U7. Diese beiden U-Bahnlinsen kreuzen die Bahnlinie U1 jeweils an einem der anderen beiden Bahnhöfe. So trifft die U7 am U-Bahnhof Möckernbrücke auf die U1, die U6 kreuzt am U-Bahnhof Hallesches Tor die U1.

Entlang der Yorckstraße verkehren zwei Buslinien, die Linie 140 zum Ostbahnhof und die Metrobuslinie M19 zum S-Bahnhof Grunewald. Zusätzlich fährt der Nachtbus N7 auf der Yorckstraße und die Nachtbusse N6 sowie N42 auf dem Mehringdamm.

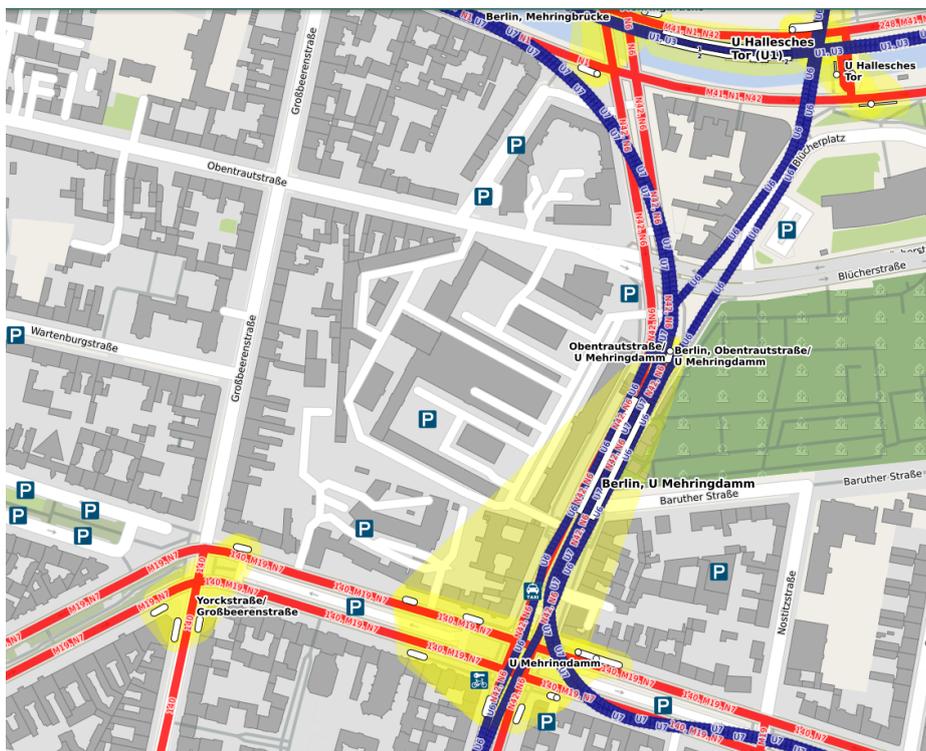


Abbildung 26 öffentlicher Personennahverkehr | Quelle: CC OpenStreetMap

Im Zuge der Planungen zum Ausbau des Berliner Straßenbahnnetzes ist auch eine Linie (Alexanderplatz-) Spittelmarkt-Mehringdamm vorgesehen. Diese Linie soll zukünftig ihre Endhaltestelle im Straßenraum des Mehringdamms zwischen Blücherstraße und Yorckstraße erhalten. Weitergehende Planungen, insbesondere zur Umgestaltung des Straßenraums liegen derzeit noch nicht vor.

Fußgänger- und Radverkehr

Fußgänger- und Radverkehr ist lediglich im östlichen Teil des Plangebiets weitgehend unbehindert möglich. Im Westen des Plangebiets sind weite Teile des Freiraums versperrt, so dass eine Durchquerung in Nord-Süd-Richtung dort nicht möglich ist. Der auf dem Grundstück des Finanzamts befindliche Parkplatz ist abgezäunt und nicht öffentlich begehbar.

Für das Dragonerareal gibt es vier Zugänge von öffentlichen Straßen: zwei vom Mehringdamm und zwei von der Obentrautstraße. Die innere Erschlie-

ßung des Kernbereichs findet auf Mischverkehrsflächen statt. Das Grundstück in der Obentrautstraße 31 besitzt derzeit ebenso wie das Rathausgrundstück keine Verbindung zum Dragonerareal; beide Grundstücke sind ausschließlich von der Obentraut- bzw. der Yorckstraße zugänglich.

Grundsätzlich besteht aufgrund der stark befahrenen Straßen eine hohe Schadstoff- und Lärmbelastung und damit einhergehend eine mangelhafte Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die für Fußgänger ungünstigen Ampelschaltungen an der Kreuzung Mehringdamm/Yorck- bzw. Gneisenaustraße sowie an der Kreuzung Mehringdamm/Obentraut- bzw. Blücherstraße erschweren die Überquerung der genannten Straßen für Fußgänger.

Im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Straßen sind verschieden ausgeformte Radwege vorhanden.

Für den Mehringdamm ist eine Neuorganisation des Radverkehrs geplant, der einen separaten Radfahrstreifen am östlichen Rand des Straßenraums vorsieht. Weitergehende Planungen hierzu liegen nicht vor.

Parken

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich mit einer großen Nachfrage nach Stellplätzen. Eine Parkraumbewirtschaftungszone grenzt im Süden an den Rathausblock an, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist somit nur in bestimmten Bereichen um das Plangebiet ohne eine Gebühr möglich. Des Weiteren hat die BVV mit der Drucksache 0893/V beschlossen, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung im gesamten Bezirk einführen soll.

Die Parkplätze im nördlichen Teil des Rathausgrundstücks sind während der Rathaus-Öffnungszeiten öffentlich zugänglich, jedoch gebührenpflichtig.

Eine weitere Stellplatzanlage gibt es neben der Amerika-Gedenkbibliothek.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Parkhaus. Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit zahlreiche, i.d.R. gebührenpflichtige Stellplätze vorhanden, die jedoch mit der Neuentwicklung künftig entfallen. Auf dem Grundstück des Finanzamts befinden sich derzeit ca. 90 Stellplätze, auf dem des Rathauses schätzungsweise über 100 Stellplätze.

Leitungen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen für verschiedene Medien. Während für die unterschiedlichen der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Leitungen grundsätzlich von einer Verlegbarkeit ausgegangen werden kann, gilt dies voraussichtlich nicht für den vorhandenen Abwasserkanal, der hinter dem Finanzamt durch das Plangebiet verläuft und für die 110 kV-Leitung, die den vorliegenden Unterlagen zufolge unter dem Bürgersteig im Kreuzungsbereich Obentrautstraße/Mehringdamm verläuft. Eine Klärung der Verlegbarkeit/Überbaubarkeit sowie der genauen Lage dieser Leitung soll im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgen.

2.8 Immissionen

Ein umfassendes schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet wird derzeit durch das Büro Möhler+Partner Ingenieure AG erarbeitet. Die nachfolgenden Abschnitte stellen eine Zusammenfassung der vorläufigen Ergebnisse dieses Gutachtens dar.

Verkehrslärm

Es zeigt sich, dass aufgrund der angrenzenden Straßen an den Plangebietsgrenzen z.T. sehr hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auftreten. Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm betragen

- entlang des Mehringdamms mindestens 75/65 dB(A) und bis zu 78/68 dB(A) Tag/Nacht,
- entlang der Yorckstraße mindestens 73/63 dB(A) und bis zu 78/68 dB(A) Tag/Nacht,
- entlang der Großbeerenstraße mindestens 73/61 dB(A) und bis zu 78/66 dB(A) Tag/Nacht und
- entlang der Obentrautstraße mindestens 69/59 dB(A) und bis zu 76/66 dB(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und auch für Gewerbegebiete und die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an den Plangebietsgrenzen deutlich überschritten. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht und mehr werden ebenfalls an den zu den Straßen orientierten Fassaden erreicht. Im Inneren des Plangebietes werden aufgrund der Abschirmwirkung der straßennahen Bebauungen die Orientierungswerte für Mischgebiete nahezu im gesamten Plangebiet und für allgemeine Wohngebiete in Großteilen des Plangebietes eingehalten. Mit zunehmender Höhe treten im nordöstlichen Plangebiet höhere Beurteilungspegel auf, da eine Gebäudehöhe von bis zu 10 m der Bestandsgebäude nicht ausreicht, um für eine Wohnnutzung ausreichende Abschirmwirkung für die dahinter liegenden Bereiche zu erzeugen (vgl. Abbildung 25). Eine Misch- bzw. gewerbliche Nutzung ist jedoch möglich.

Aus verkehrslärmtechnischer Sicht stellt sich die Situation grundsätzlich günstig für eine weitere Entwicklung für Wohnen bzw. für Gewerbe innerhalb des Dragonerareals dar, da durch die abschirmende Wirkung der bestehenden Randbebauungen eine Pegelreduzierung im Inneren des Plangebietes erreicht werden kann, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Für die zur Straße orientierten Fassaden der Bestandsgebäude werden jedoch sehr hohe Beurteilungspegel prognostiziert, die im Bereich der Gesundheitsgefahr (>70/60 dB(A)) liegen. Für diese Bereiche können daher Schallschutzkonzepte erforderlich werden, sofern sie mit überplant werden, und somit Bestandteil des zukünftigen Bebauungsplans werden.

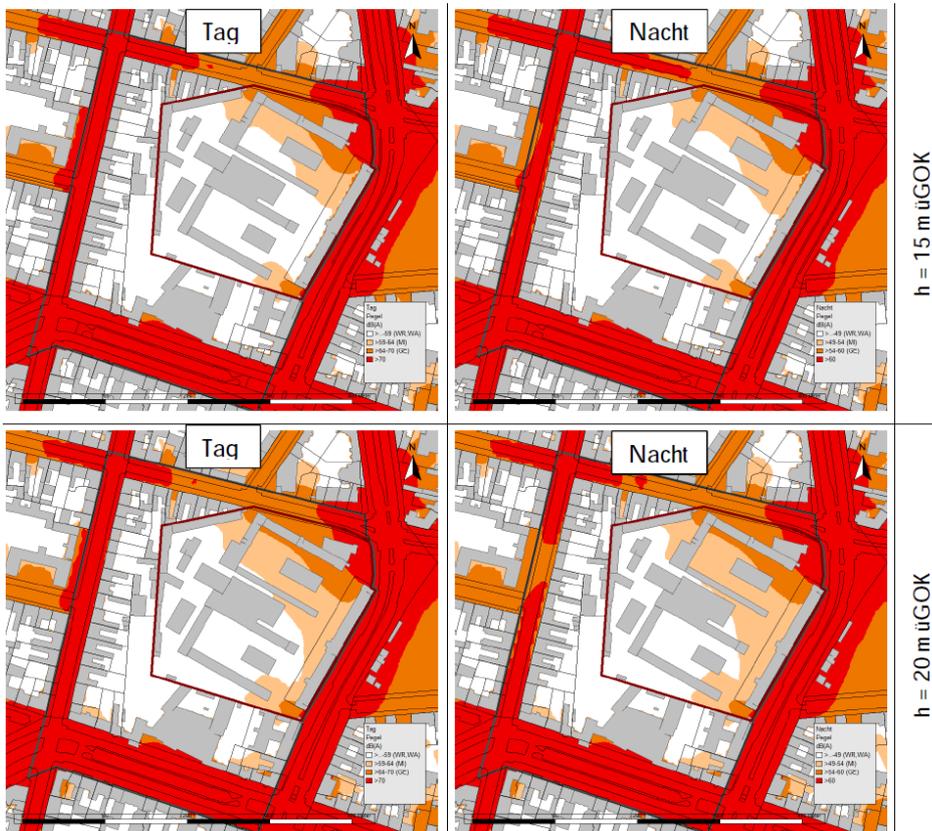


Abbildung 27 Verkehrslärm, Grenzwerte nach 16. BImSchV (Quelle Möhler+Partner Ingenieure AG)

Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Nachbarschaft sind zahlreiche gewerbliche Betriebe ansässig. Im Zuge einer ausführlichen Betriebsaufnahme wurden potentiell lärmrelevante Arbeitsabläufe erfasst und als Schallemissionen dargestellt. Die Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet tags zwar Beurteilungspegel von über 60 dB(A) auftreten, an den Fassaden bestehender schutzbedürftiger Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte jedoch innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes überall eingehalten. Somit liegen gegenwärtig im Tagzeitraum keine Konflikte vor. Ursächlich für die z.T. hohen Beurteilungspegel im Tagzeitraum sind die Handwerks- und Werkstattbetriebe (v.a. bei geöffneten Fenstern und Türen).

Ursächlich für hohe Beurteilungspegel im Nachtzeitraum ist der Nachtclub Gretchen (Freibereich südlich des Nachtclubs, Ein- und Ausgangsbereiche, Abstrahlung über Tore). Bei einer nächtlich genutzten Freifläche ist vor allem darauf zu achten, dass durch gebäudeeigene Abschirmung in ausreichender Höhe und ggf. durch Teilüberdachungen eine ausreichende Lärmpegelminderung erzielt wird.

Gewerbehofkonzept

Bei der Ausarbeitung der Bau- Nutzungsanforderungen wurde ein Gewerbehofkonzept diskutiert, das sich im nordöstlichen Bereich des Dragoner Areal befindet. Insgesamt scheint dies aus schallschutzfachlicher Sicht sinnvoll, da alle lärmrelevanten gewerblichen Betriebe innerhalb des Plangebietes

räumlich in diesem Bereich konzentriert sind und eine ausreichende bauliche Abschirmung zu den geplanten Wohnnutzungen geschaffen werden kann. Die Konzentration der gewerblichen Betriebe ist auch aufgrund der Erreichbarkeit und den hohen Verkehrslärmpegeln, die für Wohnen nicht geeignet sind, im nordöstlichen Bereich anzustreben. Es ist bei der Planung darauf zu achten, Fahrwege (z.B. für Lkw-Anlieferungen) auf privat gewidmeten Flächen so kurz wie möglich zu halten, da die verursachten Fahrgeräusche als Anlagenlärm zu werten sind und vor allem im Nachtzeitraum ein Konfliktpotential darstellen könnten.

Kindertagesstätten

Zur Privilegierung von Kindergeräuschen hat der Deutsche Bundestag im Juli 2011 die Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes verabschiedet. Berlin hat gemäß §6 Absatz 1 des Landesimmissionsschutzgesetzes dazu festgehalten, dass „störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind“.

Im Rahmen der Bauleitplanung erscheint eine Darstellung und Bewertung der Lärmsituation anhand der 18. BImSchV sinnvoll, um schalltechnische Konfliktpotentiale aufzudecken und dahingehende Optimierungen zu erarbeiten (Vorsorgeprinzip). Daher raten wir, Freiflächen und Spielplätze von Kindertagesstätten mit einem Abstand von mindestens 10 m zu schutzbedürftigen Nutzungen zu planen und im weiteren Verlauf der Planung schalltechnisch zu untersuchen.

Prinzipiell können Kitas in Wohngebäude integriert werden. Um das schalltechnische Konfliktpotential zu minimieren, sollte in diesem Fall eine Grundrissorientierung der Wohnungen so erfolgen, dass möglichst wenige schutzbedürftige Räume, auf der der Außenfläche zugewandten Seite liegen.

Kindertagesstätten und ihre Außenbereiche stellen selbst schutzbedürftige Nutzungen da. Hier ist zunächst von einem Schutzziel von 60 dB(A) tags auszugehen.

Nachts besteht in der Regel kein Schutzanspruch. Von daher ist eine Anordnung der Kita im Einflussbereich einer geräuschintensiven nächtlichen Nutzung (Club, Jugendfreizeitanstalt) möglich, sofern Tags oder zumindest während üblicher Öffnungszeiten solcher Einrichtungen das Schutzziel eingehalten wird.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Für Jugendfreizeiteinrichtungen und ihre Außenbereiche gibt es keine den Kindergeräuschen vergleichbare Privilegierung.

Sowohl Kommunikationsgeräusche von Personen in Außenbereichen oder vor dem Eingang als auch Geräusche durch die Nutzung von Sportgeräten (z.B. Basketballkorb, Tischtennisplatte) muss sich der Betreiber zurechnen lassen. Weiterhin stellt die Nutzung von Jugendfreizeiteinrichtungen für Musikveranstaltungen, während der Ruhezeiten und insbesondere nach 22 Uhr oft ein erhebliches Konfliktpotential dar. Hier ist neben dem Aufenthalt vor allem die Abstrahlung über geöffnete Türen und Fenster problematisch. Es empfiehlt sich daher, Eingänge und Außenbereiche zu Nutzungen mit geringem Schutzanspruch hin zu orientieren. Auch eine Abschirmung von Sportgeräten

oder Aufenthaltsbereichen durch eine Lärmschutzwand ist prinzipiell denkbar, sofern diese dicht an der Quelle platziert werden kann.

Sollen Außenbereiche auch nach 22 Uhr genutzt werden, erscheint eine wirksame Abschirmung durch andere Gebäude, wie sie beim Club Gretchen exemplarisch dargestellt wurde, zwingend. Sollte eine gemeinsame Abschirmung von Kommunikationsgeräuschen und Musik nicht möglich sein, kann die Abstrahlung von durch Musikdarbietungen verursachtem Lärm prinzipiell auch durch bauliche Maßnahmen erfolgen. Dies macht allerdings in der Regel eine mechanische Belüftung erforderlich. Bei nicht ausreichend abgeschirmten Außenbereichen wären ggf. organisatorische Maßnahmen erforderlich, die den Aufenthalt von Personen in den Außenbereichen und vor dem Eingang minimieren und die Nutzer wirksam zu ruhigem Verhalten anhalten.

Eine ausreichende Abschirmung könnte nach dem Grundsatz „Lärm zu Lärm“ dadurch erreicht werden, dass die Einrichtung in der Nähe anderer nachts störender Nutzungen geplant wird und gemeinsam mit diesen abgeschirmt wird.

Schalltechnisches Gutachten

Eine ausführliche Darstellung der vorliegenden Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen innerhalb des Dragoner-Areals, sowie weitere Planungshinweise sind in der schalltechnischen Untersuchung im Anhang zu finden.



Abbildung 28 Strategische Lärmkarte Straßenverkehr 2017 (Tag-Abend-Nacht-Index)

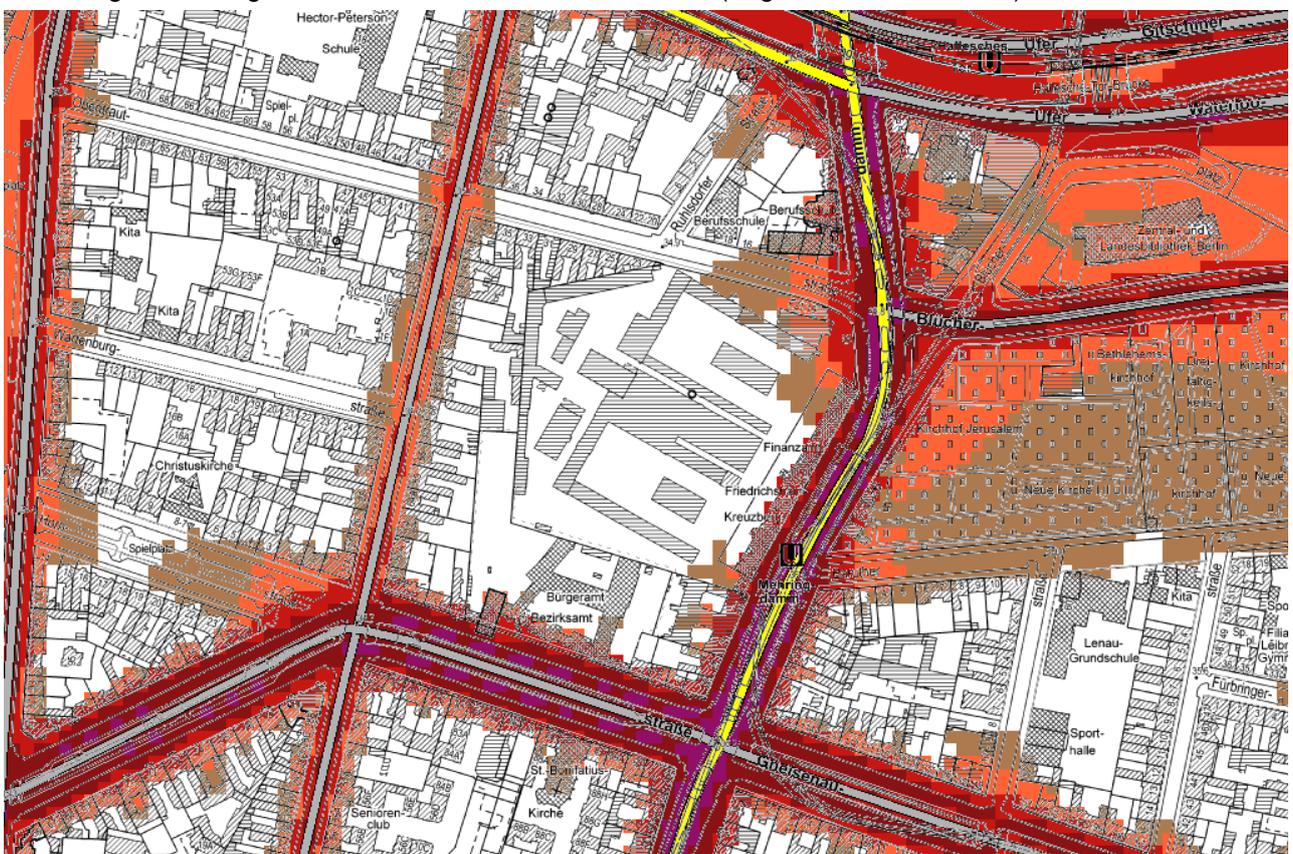


Abbildung 29 Strategische Lärmkarte Straßenverkehr 2017 (Nacht-Index)

2.9 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen

Für das Plangebiet wurden in der Vergangenheit zahlreiche Studien und Untersuchungen durchgeführt und Planungen erstellt. Manche dieser Planungen (insb. die Bauleitplanung) sind inzwischen obsolet, da sich die einst zugrundeliegenden Parameter geändert haben. Andere (insb. die Bau- und Nutzungsanforderungen BNA) wurden dagegen erst kurz vor Beginn des städtebaulichen Werkstattverfahrens erstellt.

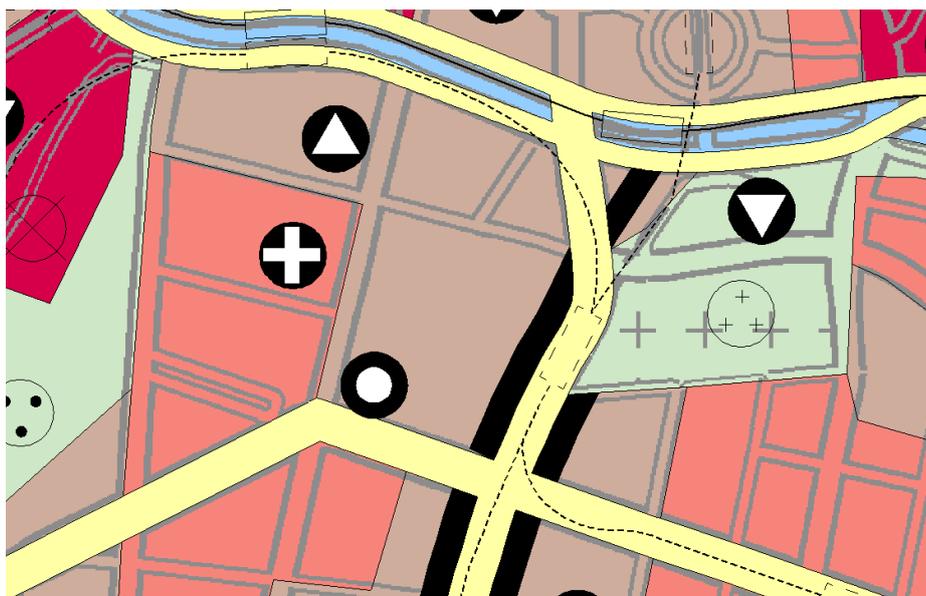
Die folgende Zusammenfassung der vorhandenen Planungen und Untersuchungen soll den Planungsteams als Informationsquelle dienen. Ihre Inhalte sind jedoch nicht als verbindliche Vorgaben für das städtebauliche Werkstattverfahren zu verstehen.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Vordringliches Ziel der Berliner Flächennutzungsplanung ist neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Stadterweiterung auch die Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Lebensort mit der für Berlin typischen Funktionsmischung und dem gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 05.01.2015 als gemischte Baufläche (M2) erfasst. Dies ist die Darstellung von Gebieten mit Mischgebietscharakter und mittlerer Nutzungsintensität. Darüber hinaus sind entlang des Mehringdamms Einzelhandelskonzentrationen eingetragen.



Bauflächen	
	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Gemischte Baufläche, M1
	Gemischte Baufläche, M2
	Gewerbliche Baufläche
	Einzelhandelskonzentration

Abbildung 30 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin, Stand 2015

Bebauungspläne

Der 1966 festgesetzte Bebauungsplan VI-92 teilt das Dragonerareal in ein Kerngebiet für den Bereich des Finanzamtes und ein Gewerbegebiet für die westlich davon gelegenen Flächen auf. Im Jahr 2015 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans 2-48 für den Geltungsbereich dieses Plans gefasst. Das Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens soll als Grundlage für die Ausarbeitung dieses neuen Bebauungsplans dienen. Die bisherigen Festsetzungen sind für das Werkstattverfahren nicht von Belang.

WoFIS

Im Wohnbauflächeninformationssystem ist das Plangebiet als mittelfristige Potenzialfläche aufgenommen. Dies bedeutet, dass von einer Realisierung innerhalb der nächsten vier bis neun Jahre ausgegangen wird.

Sanierungsgebiet Rathausblock

Das Plangebiet wurde zusammen mit den weiteren Grundstücken im Rathausblock im Juli 2016 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die hierfür zuvor durchgeführte Vorbereitende Untersuchung stellt die Sanierungsziele im folgenden städtebaulichen Rahmenplan dar:

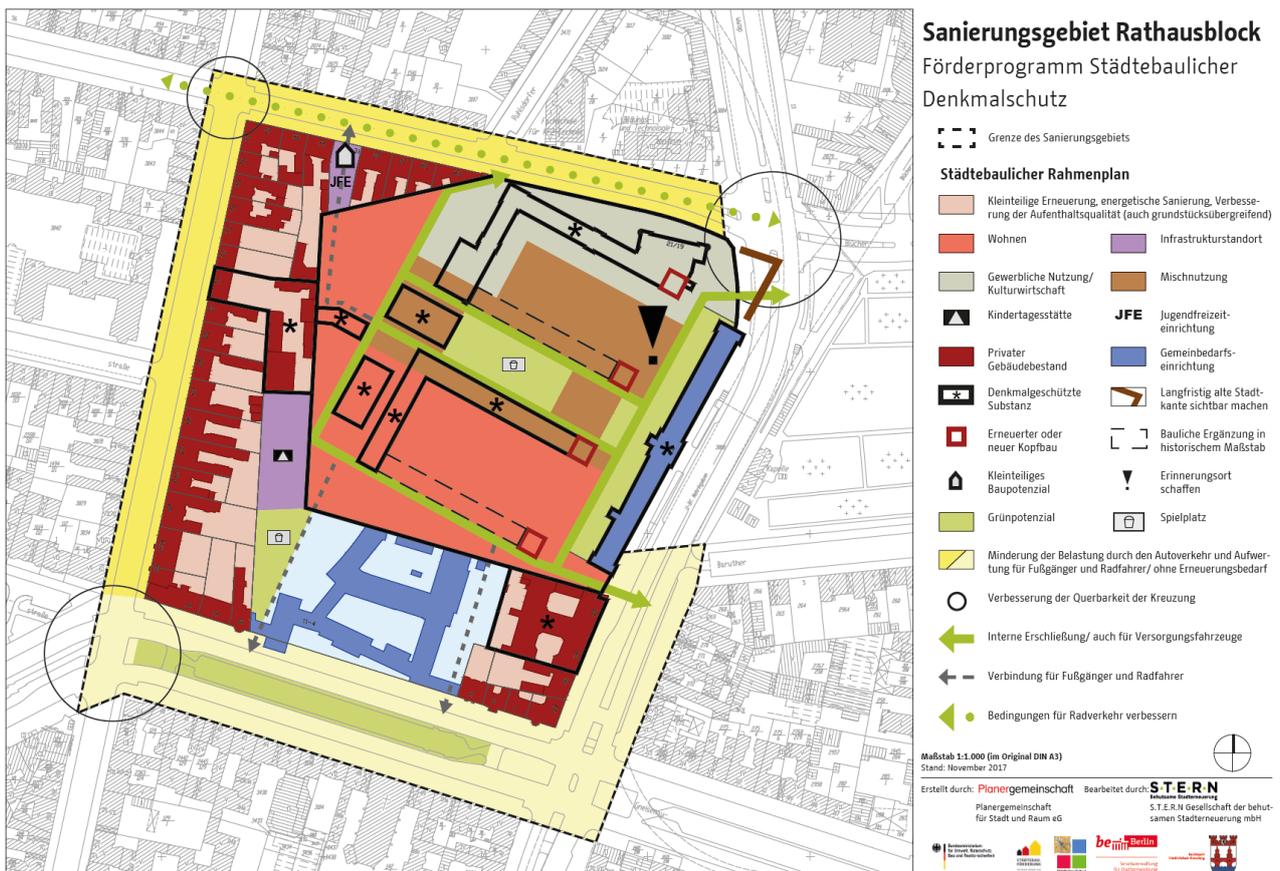


Abbildung 31 Überarbeiteter städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Rathausblock, November 2017

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen führten – unter Beteiligung der Öffentlichkeit - zu dem nachfolgenden Leitbild und Leitlinien, die mit

Sanierungszielen untersetzt sind. Die Sanierungsziele sind dem in der Anlage beigefügten Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen zu entnehmen.

„Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.“

Entwicklung am Bestand orientieren

Schwerpunkt der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und behutsame Verbesserung der erhaltenswerten städtebaulichen und baulichen Strukturen sowie der Erhalt und die Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung im Gebiet. Die angestrebte Verdichtung und funktionale Ergänzung soll sich behutsam in den Bestand einfügen.

Ergänzungen für Verbesserungen nutzen

Die zentrale Lage in der Stadt, die hervorragende Erschließung und die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen machen eine städtebauliche Entwicklung möglich und zugleich nötig. Dies soll im Gebiet und für die angrenzenden Quartiere einen Beitrag zu verbesserten Lebensumständen durch zusätzlichen Wohnungsbau, ergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen leisten.

Der Geschichte Platz geben

Das Gebiet ist nicht nur städtebaulich sondern vor allem auch stadthistorisch von Bedeutung.

Breite Partizipation ermöglichen

*Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Initiativen und sonstige lokale Akteur*innen sind am Gebietsentwicklungsprozess zu beteiligen.*

Raum für Innovationen geben

Die Gebietsentwicklung soll Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei Organisations- und Kooperationsformen eröffnen.“

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet sind der im Anhang enthaltenen „Dreizehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 5. Juli 2016 zu entnehmen. Ebenfalls im Anhang findet sich die Vorbereitende Untersuchung.

Sonstige Studien und Untersuchungen

Im Rahmen des bisherigen Planungs- und Sanierungsprozesses haben sich zu bestimmten Themen Arbeitsgruppen gebildet, die allen Interessierten offen standen. Die Ergebnisse sind zum Teil in die Kooperationsvereinbarung eingeflossen oder wurden über gesonderte Expertisen und andere Formate (Labs) konzentriert – die Unterlagen sind auf der Informationsplattform zum Sanierungsgebiet Rathausblock (<https://www.berlin.de/rathausblock-fk>) einsehbar.

In Vorbereitung der Entwicklung des Plangebiets wurden zudem zahlreiche Fachkonzepte und Studien erarbeitet. Diese sollten zum einen die Bedarfe und Anforderungen bestimmter Nutzungsarten definieren und zum anderen die Machbarkeit und Verträglichkeit bestimmter Planungsinhalte untersuchen.

Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA)

Ein bündelndes, alle sektoralen Betrachtungen zusammenfassendes Gutachten liegt mit den BNA vor. In dieser durch die Büros nonconform ideenwerkstatt GmbH und BSQB erstellten Baustudie wurden alle Nutzungsabhängigkeiten, -verträglichkeiten und -unverträglichkeiten analysiert und auch mit den Bedingungen des Standortes überprüft. In einer Matrix werden die einzelnen Nutzungsbausteine in ihrem Verhältnis untereinander anschaulich abgebildet – das Plangebiet ist als anregende Unterlage in unterschiedliche Räume/ Module untergliedert, so dass für die einzelnen Räume unterschiedliche Nutzungskombinationen dargestellt werden.

Die BNA ist in Vorbereitung auf das städtebauliche Werkstattverfahren erstellt worden und zeigt lediglich mögliche Entwicklungsszenarien für die einzelnen Teilflächen/Module des Plangebiets auf. Die Planungsteams können sich dieser Module im Sinne eines „Baukastens“ oder eines „Katalogs“ bedienen, sind auf diese jedoch ausdrücklich nicht beschränkt und können über ihr Konzept frei entscheiden. Die BNA soll und kann – wie die anderen im Anhang enthaltenen Konzepte und Studien – im Rahmen des Werkstattverfahrens als Hilfestellung dienen.

Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblockerblockkonzept

Die LOKATION:S – Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure hat 2018 eine ausführliche Analyse des vorhandenen Gewerbebestands im Rathausblock durchgeführt. Mit Hilfe von Interviews der Gewerbetreibenden und von Akteuren aus der Nachbarschaft wurde zudem eine Untersuchung des Bedarfes an unterschiedlichen Gewerbeflächen und gewerblichen Angeboten erstellt. Darauf aufbauend wurden Handlungsempfehlungen formuliert, wie sich der gewerbliche Teil des Rathausblocks zukünftig entwickeln sollte.

Gewerbekonzept

Das durch die AG URBAN erarbeitete Gewerbekonzept Dragonerareal wurde ebenfalls vor Beginn des Werkstattverfahrens erstellt und befindet sich derzeit in der Abstimmung zwischen den Kooperationspartnern. Es stellt die gewerblichen Belange der Standortentwicklung umfassend und detailliert dar und beinhaltet neben einer ausführlichen Darstellung des Bestands, Best Practice Beispielen und einer Darstellung des gewerblichen Leitbilds (vgl. Kap. 3.5, Unterpunkt Gewerbe) auch erste Konzeptansätze für die städtebauliche Entwicklung in unterschiedlichen Varianten.

Leistbares Wohnen in Kreuzberg West

Die 2019 durch die ASUM Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH erstellte Studie zum leistbaren Wohnen untersucht ausführlich den derzeitigen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum und analysiert das dem gegenüberstehende Angebot. Es werden Prognosen für zukünftige Bedarfe erstellt und daraus abgeleitet Empfehlungen für künftige Wohnbauentwicklungen formuliert. Besondere Berücksichtigung finden dabei die einzelnen Zielgruppen und deren unterschiedliche quantitative und qualitative Bedarfe, finanzielle Aspekte des geförderten Wohnungsbaus und die langfristig erforderliche Flexibilität in der Architektur. Wesentliche Ziele und Aussagen der Studie lassen sich jedoch nur durch eine veränderte Förderpraxis umsetzen, daher sind im weiteren Entwicklungsprozess unabhängig vom städtebaulichen Konzept Möglichkeiten zur Umsetzung auszuloten.

Der vorgestellte Wohnungsschlüssel und die anteilige Verteilung entsprechen im Wesentlichen auch der baulichen Praxis und können daher umgesetzt werden.

Baukulturelles Erbe

Die im Dezember 2018 abgeschlossene Studie zum baukulturellen Erbe beschränkt sich nicht allein auf die bau- und stilgeschichtliche Darstellung des Plangebiets, sondern beschäftigt sich auch eingehend mit der komplexen Geschichte des Ortes und seiner unterschiedlichen Nutzungen. Neben ausführlichen Darstellungen der Historie des Ortes und der Bestandsbauten enthält die Studie auch Ideen und Planungsansätze für eine aus baukultureller Sicht verträgliche bauliche Ergänzung im Plangebiet.

Alle genannten Studien und Untersuchungen sind als Anregung für den eigenen kreativen Prozess der teilnehmenden Planungsteams zu verstehen. Sie sind im Anhang enthalten und werden als Download zur Verfügung gestellt.

Teil 3 Werkstatt-Aufgabe

Die Entwicklung des Dragonerareals ist ein Modellprojekt für eine kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Berlin, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden. Ziel der Bearbeitung sollte deshalb auch die Übersetzung dieser kooperativen Strukturen in ein städtebauliches Konzept sein.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Dragonerareals und der Tatsache, dass das Plangebiet derzeit nur teilweise genutzt wird, besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln. Angestrebt wird dabei eine Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit, unter Wahrung der Vielfalt der Lebensentwürfe und Stärkung der städtebaulichen Identität.

Die vielfältigen Potenziale der erhaltenswerten Bestandsgebäude und Neubauf Flächen sollen nach dem Motto des Koalitionsvertrages der Berliner Landesregierung

„Berlin gemeinsam gestalten – solidarisch, nachhaltig - weltoffen“

zu einem für die gesamte Stadt relevanten und besonderen Ort entwickelt werden.

Im Werkstattverfahren sollen die städtebauliche Figur, Raum- und Blickbeziehungen, Zonierungen und Funktionsmischungen, Gebäudehöhen, Parzellierungen, die phasenweise Entwicklung des Quartiers usw. entwickelt werden.

Mit Beginn des Werkstattverfahrens sind noch nicht alle Bedarfe und Ansprüche stadtplanerisch und politisch geklärt, so dass die Aufgabenstellung sich im Planungsverfahren weiterentwickelt und Schritt für Schritt geschärft wird. Bestehende Zielkonflikte, etwa zwischen dem Nutzungsprogramm und den durch die Denkmalpflege gestellten Anforderungen konnten im Vorfeld nicht gelöst werden. Ziel ist es, eine Lösung dieser Konflikte über die Qualität der städtebaulichen Entwürfe zu erreichen.

Es gilt in der Form eines Modellprojektes die Möglichkeiten einer kooperativen Quartiersentwicklung auszuloten und ein gutes Beispiel für ein nachhaltiges Quartier des 21. Jahrhunderts zu schaffen. Das Modellhafte bezieht sich hier auf den Städtebau, die Nutzungen und deren mögliche Mischung sowie die Rahmenbedingungen für das spätere Zusammenleben und Zusammenarbeiten.

3.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Kooperationspartner*innen streben die Entwicklung eines flexiblen und nutzungsgemischten Quartiers an, das Wohnen, Arbeiten, Kultur und Leben zusammendenkt sowie hohe Ansprüche an ein ökologisch und energetisch zukunftsweisendes Stadtquartier erfüllt.

In einem ersten Schritt wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016 ein Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock entwickelt:

„Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei

Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.“
(Leitbild und Leitziele des Sanierungsverfahrens siehe Anlage 2)

In einem gemeinsamen Prozess haben die Kooperationspartner*innen das Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock aufbauend auf dem Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock weiterentwickelt. So entstand eine Liste an Leitziele und Anforderungen in den verschiedenen Ebenen des Modellprojektes, die in der Kooperationsvereinbarung dokumentiert ist. Den Kooperationspartner*innen ist bewusst, dass sich aus den Leitziele Konflikte zwischen verschiedenen Anforderungen ergeben können, die im Zuge der weiteren Entwicklung im Rahmen eines gemeinsamen und transparenten Prozesses gegeneinander abgewogen werden. Der Rathausblock soll dabei als Einheit, insbesondere in Beziehung zum umliegenden Stadtraum, entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur gesichert werden.

Gestalterisches Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, das dem durch den komplexen und teilweise denkmalgeschützten Baubestand mit seinen vielfältigen historischen Schichten bedingten hohen baukulturellen Anspruch gerecht wird. Auch nach der Neuordnung und Entwicklung des Dragonerareals soll die vielfältige Geschichte des Ortes für zukünftige Generationen sichtbar und erfahrbar sein.

Die mit dem Konzept soll die Grundlage für eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Architektur geschaffen werden, die flexible Grundrisse sowie bautechnisch und ökologisch nachhaltige Innovationen ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept soll die Entwicklung eines stabilen, nachhaltigen und solidarischen Gemeinwesens ermöglichen, das seine Nachbarschaft integriert, bürgerschaftliches Engagement sowie Lebensqualität stärkt und Synergien entstehen lässt. Das Mitdenken von sozialem Ausgleich, Inklusion, Schaffung von Angeboten für kleine und mittlere Einkommen spielt dabei genauso eine Rolle, wie das Ermöglichen von Selbstverwaltung, nachbarschaftlicher Hilfe, solidarischem Teilen und der Austausch von Kompetenzen. Im Fokus liegen hier die Freiräume und Wegebeziehungen in Verbindung mit der Ausgestaltung und Programmierung der Erdgeschosszonen in den Gebäuden.

Es werden innovative Ansätze erwartet, die den Ort als lebendiges, offenes Stadtquartier erlebbar machen. Der besondere Charakter des Modellprojekts soll sich in der Gestaltung widerspiegeln und in seiner Art spezifisch und identitätsbildend für diesen Ort sein.

3.2 Planungsumfang

Gegenstand des integrierten Werkstatt-Verfahrens ist die städtebauliche Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Grundstücke. Dementsprechend werden von den teilnehmenden Planungsteams Lösungen erwartet, wie die unterschiedlichen, einander teils widersprechenden Ansprüche an die Nutzung, die Gestaltung und den Umgang mit den Bestandsgebäuden bestmöglich erfüllt werden können.

Anders als in klassischen Wettbewerbsverfahren üblich, konnte für das Werkstattverfahren kein abschließendes Raum- bzw. Nutzungsprogramm formuliert werden. Dies wird vielmehr im laufenden Verfahren auf der Grundlage der

nachfolgend aufgeführten Planungs- und Entwicklungsziele im Dialog zwischen den Planungsteams, den Obergutachter*innen und den Kooperationspartner*innen schrittweise entwickelt. Zu einzelnen Themen ist es erforderlich, dass in der ersten Arbeitsphase, im Rahmen des ersten Zwischenkolloquiums unterschiedliche Optionen untersucht werden, um Klarheit für die weitere Entwicklung zu erhalten. Dies betrifft besonders die Frage, wie sich das Finanzamt am Standort entwickeln kann (s. u.).

Das Leitungsgremium der Kooperationspartner*innen, der Gründungsrat, ab September „Zukunftsrat“ (vgl. Kooperationsvereinbarung, s. Anhang), hat auf Grundlage der unterschiedlichen Anforderungen und der vorliegenden Fachstudien die folgenden Planungsparameter beschlossen, die als Grundlage für die Aufgabenstellung zu verstehen sind. Die benannten Mindestanforderungen sind maßgebend und dürfen nicht durch optionale Anforderungen verdrängt werden. Weitere Angaben zu den in der Tabelle genannten Nutzungen sind in den folgenden Kapiteln und insbesondere in 3.5 Funktionale Ansätze zu finden.

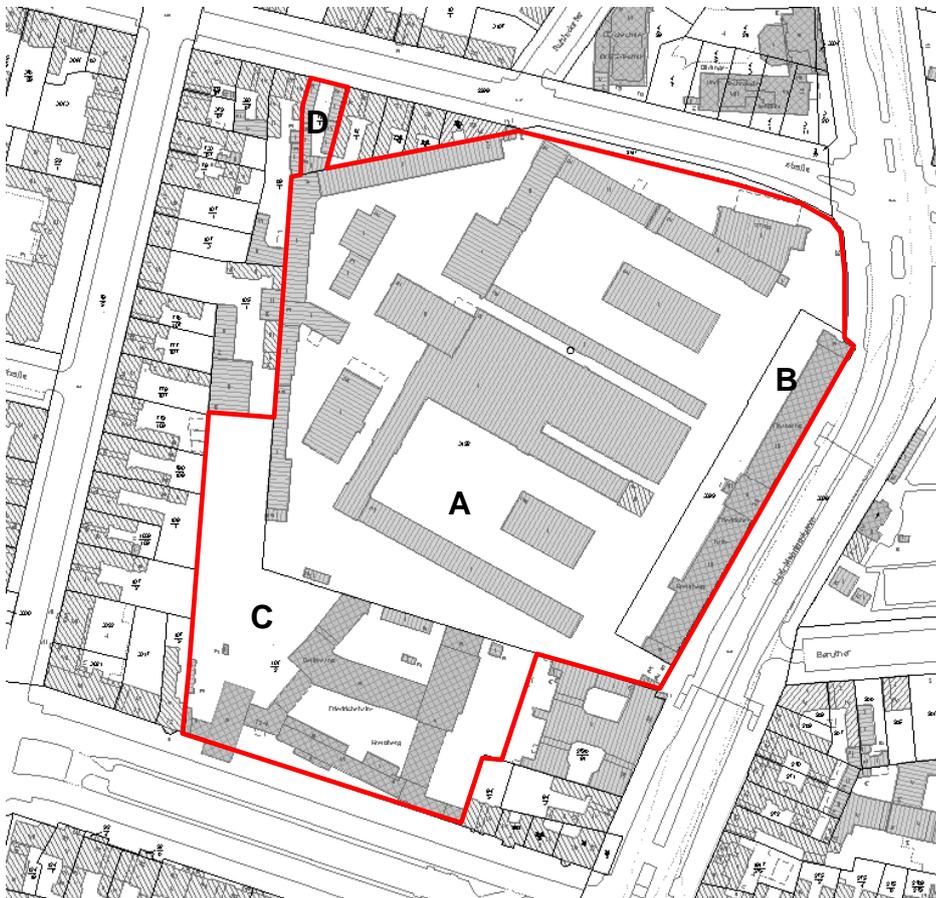


Abbildung 32 Übersicht über das Plangebiet und die darin befindlichen Grundstücke

Plangebiet

Gesamtfläche ca. 6,7 ha

Plangrundstück A - Dragonerareal

Grundstückskennwerte

Grundstücksfläche ca. 4,7 ha
 aktuell überbaute Fläche ca. 19.300 m²
 Grundfläche Baudenk- ca. 8.500 m²
 mäler
 Grundstücksübergabe max. 4.700 m²
 (Erbbaurecht) an ge- Innerhalb des Dragonerareals soll eine Fläche von maximal
 meinwohlorientierte 4.700 m² durch gemeinwohlorientierte Dritte als Träger
 Dritte ä.) entwickelbar sein. Der Schwerpunkt der Nutzung auf
 dieser Fläche soll beim Wohnen liegen, ergänzende ge-
 werbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen sind denkbar.
 Um die Gemeinwohlorientierung der Wohnungen auch
 langfristig zu sichern, sollen die Flächen mit einem Erb-
 baurecht vergeben werden. Für diese Teil-Grundstücke ist
 eine unabhängige Erschließung über öffentliche Straßen
 nachzuweisen.

Innerhalb des Dragonerareals soll eine Fläche von maximal 4.700 m² durch gemeinwohlorientierte Dritte als Träger (Genossenschaften, Baugruppen, Mietshäuser Syndicat u. ä.) entwickelbar sein. Der Schwerpunkt der Nutzung auf dieser Fläche soll beim Wohnen liegen, ergänzende gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen sind denkbar. Um die Gemeinwohlorientierung der Wohnungen auch langfristig zu sichern, sollen die Flächen mit einem Erbbaurecht vergeben werden. Für diese Teil-Grundstücke ist eine unabhängige Erschließung über öffentliche Straßen nachzuweisen.

Mindestanforderungen Plangrundstück A

Wohnen: mind. 500 Wohneinheiten (WE) à 82,5 qm Die Wohnungen sollen zum größten Teil (mind. 400 WE) durch die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH (WBM) errichtet werden. Ein kleinerer Teil (mind. 100 WE) der Wohnungen soll gemeinwohlorientierte Dritten vorbehalten bleiben.

- WBM mind. 400 WE davon 10-15 % gemeinschaftliches Wohnen
- gemeinwohlorientierte Dritte mind. 100 WE auf den 4.700 m² für gemeinwohlorientierte Dritte. Hier soll hauptsächlich gemeinschaftliches Wohnen entstehen

Gewerbe: mind. 25.600 m² BGF / derzeit sind 11.400 m² BGF durch Gewerbe in den Bestandsbauten belegt Die gewerbliche Entwicklung soll vorwiegend im Rahmen eines Gewerbehofes im nördlichen Grundstücksteil realisiert werden. Grundsätzliches Ziel ist dabei der Erhalt aller derzeit auf dem Dragonerareal befindlichen Gewerbebetriebe. Zur Gliederung des neuen Quartiers sollen diese jedoch – abhängig von ihrem Störpotenzial – gebündelt und ggf. innerhalb des Gebiets umgesiedelt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Kiezraum im Stallgebäude der 4. Escadron als auch der Club Gretchen an der Obentrautstraße langfristig an ihren bisherigen Standorten zu erhalten sind. Ergänzend zu den „klassischen“ gewerblichen Nutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen der Kultur- und Kreativwirtschaft (z.B. Galerien, Ateliers, Kleinkunsttheater etc.) denkbar. Der Gewerbeanteil beinhaltet auch die wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen der Erdgeschoßzone in den Wohngebäuden.

<ul style="list-style-type: none"> • Depot • Garage 	<p>Als Teil der Gewerbeflächen mind. 200 Stellplätze</p>	<p>Als Lagerfläche für das Gewerbe soll ein gemeinsames „Depot“ geplant werden. Im Zusammenhang mit dem Gewerbehof soll eine gemeinsame (Tief-)Garage für die Gewerbebetriebe entstehen, die teilweise auch für LKWs nutzbar ist.</p>
<p>Soziale Infrastruktur:</p>		<p>Die bestehenden und sich durch die Realisierung von Wohnbauten verstärkenden Defizite in der Versorgung mit Kita- und JFE-Plätzen erfordern die Errichtung entsprechender Einrichtungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kita 	<p>ca. 1000 m² BGF Kita im EG ca. 1.000 m² Freifläche Kita</p>	<p>entspricht rd. 700 m² NF und 100 Plätzen, die auch auf 2x 50 Plätze aufgeteilt werden können Reduzierung auf 300 m² möglich, wenn ein unmittelbarer Zugang zu öffentlicher Spiel- und Grünfläche gewährleistet ist.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) 	<p>ca. 900 m² BGF JFE im EG ca. 1000 m² Freifläche JFE</p>	<p>entspricht rd. 600 m² NF und ca. 240 Plätzen Reduzierung auf 300 m² möglich (s. Kita)</p>
<p>Gemeinwohlflächen:</p>		<p>Es sollen 5-10% der gesamten BGF auf dem Dragonerareal für gemeinwohlorientierte und kulturelle Nutzungen vorgesehen werden. Diese Flächen sind in den Flächenkontingenten der Wohn- und Gewerbenutzung bereits enthalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Lern- und Geschichtsort 	<p>baulich und im Freiraum erlebbar</p>	<p>Bei der Gestaltung des Plangebiets sollte die Einrichtung eines „Lern- und Geschichtsorts“ für die lange und teilweise kontroverse Geschichte des Ortes berücksichtigt werden. Dieser Lern- und Geschichtsort soll sowohl baulich ausgestaltet als auch im Freiraum erlebbar sein. Er soll die Geschichte, die Entwicklungen und die vergangenen Transformationen vielfältig sichtbar und erfahrbar machen, ein inhaltlicher Fokus liegt hier auf der politischen Bildungsarbeit insbesondere mit und für junge Menschen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinwesen 	<p>ca. 600 m² Kiezraum gemeinwohlorientierte Einrichtungen</p>	<p>Der kurz vor der Fertigstellung stehende Kiezraum soll langfristig am Standort erhalten bleiben. Ergänzend zum Kiezraum sollen weitere gemeinwohlorientierte Einrichtungen entstehen, die im Wabenkonzept beschrieben sind (siehe Wabenkonzept, vgl. Kap. 3.5 Funktionale Ansätze, Unterpunkt Gemeinwesen).</p>
	<p>Freiflächen für öffentliche Zwecke</p>	<p>Die Außenanlagen sollen kommunikationsfördernde Angebote für alle Bewohner*innen und Nutzergruppen bieten. Dabei sollen experimentelle Nutzungen wie Gemeinschaftsflächen und ähnliches ausdrücklich mitgedacht werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kunst und Kultur / Kreativwirtschaft 	<p>ohne konkrete Flächenangaben</p>	<p>Raum für Kunst und Kultur sowie die Kreativwirtschaft sind nur als Ergänzung zu den genannten Nutzungen vorzusehen und bilden keinen Schwerpunkt der Gebietsentwicklung.</p>

Optionale Anforderungen

Plangrundstück A

Finanzamt auf dem Dragonerareal:	in zwei Varianten möglich	Die BIM als Vermieter für das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg möchte den bestehenden Standort im ehemaligen Kasernengebäude (Mehringdamm 22) ausbauen und mit der zukünftig aufzugebenden Außenstelle Mehringdamm 110 am Standort Dragonerareal zusammenführen. Gleichzeitig soll die Zahl der Arbeitsplätze erhöht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Vergrößerung der Verwaltungsflächen nicht zulasten der vereinbarten Entwicklungsperspektiven für Wohnen und Gewerbe erfolgen darf. Die Machbarkeit dieser Entwicklung ist in der ersten Arbeitsphase bis zum Zwischenkolloquium zu prüfen und so in den Entwurf zu integrieren, dass die Entwicklung des sonstigen Plangebiets unabhängig von der Realisierung dieser Option erfolgen kann. Als Potenzialfläche für diese Entwicklung wird vorrangig der nordöstliche Zugangsbereich zwischen Kasernengebäude und LPG gesehen.
• Variante 1: Erweiterung des Finanzamtes	ca. 5.000 m ² BGF	Das Kasernengebäude soll als Finanzamt erhalten bleiben. Zusätzlich soll ein Erweiterungsbau mit ca. 5000 m ² BGF entstehen
• Variante 2: Neubau des Finanzamtes	ca. 14.000 - 15.000 m ² BGF	Das Kasernengebäude soll als Finanzamt aufgegeben werden und ein neues Finanzamt mit einer BGF von ca. 14.000 – 15.000 m ² soll auf dem Dragonerareal entstehen. Die Flächen des Kasernengebäudes können im Sinne eines Nutzungs- und Flächentauschs mit Kunst, Kultur, sozialer Infrastruktur etc. genutzt werden. Wohnen oder öffentliche Verwaltung sind nicht möglich. Gewerbenutzung kann hier nur zusätzlich zu den o.g. Mindestanforderungen geplant werden.

Plangrundstück B - Finanzamt, Mehringdamm 22

Grundstückskennwerte

Grundstücksfläche	5.080 m ²	
unbebaute Fläche	2.567 m ²	
Kasernengebäude Grundfläche	2.513 m ²	
Kasernengebäude Netto- raumfläche (NRF)	9.416 m ²	davon ca. 6.500 m ² Nutzfläche für zzt. 395 Finanzamt-Beschäftigte

Anforderungen

Plangrundstück B

unbebaute Fläche	2.567 m ²	Diese Fläche soll zum Dragonerareal geöffnet werden und das frühere Mannschaftsgebäude dadurch als Teil des Dragonerareals in das städtebauliche Konzept einbezogen werden.
------------------	----------------------	---

Plangrundstück C - Rathausgrundstück

Grundstückskennwerte

Grundstücksfläche gesamt	14.650 m ²	
Grundstücksfläche für Neubau	3.656 m ²	nordwestlich vom Rathaus gelegene Fläche, die direkt an das Dragonerareal angrenzt

Mindestanforderungen

Plangrundstück C

Rathaus	7000 m ³ BGF	Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beabsichtigt für seinen an der Yorckstraße befindlichen Verwaltungsstandort („Rathaus Yorckstraße“) die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes mit einer BGF von rd. 7.000 m ² . Für seine Realisierung kann sowohl der nördlich der bestehenden Rathausbauten befindliche Freiraum auf dem Rathausgrundstück als auch (ggf. im Rahmen eines Nutzungs- und Flächentausches) jeder andere geeignete Standort im Plangebiet genutzt werden.
Wegeverbindung	Yorckstraße - Dragonerareal	über das Grundstück soll eine fußläufige Anbindung des Dragonerareals an die Yorckstraße erfolgen.

Plangrundstück D - Obertrautstraße 31

Grundstückskennwerte

Grundstücksfläche	663 m ²
Neubaupotenzial	1.200 m ² BGF

Mindestanforderungen

Plangrundstück D

genossenschaftliche Wohnanlage für Geflüchtete	1.200 m ² BGF	Auf dem Grundstück Obentrautstraße 31 besteht ein Neubaupotenzial von knapp 1.200 m ² BGF für eine genossenschaftliche Wohnanlage für Geflüchtete, das bei der Planung zu berücksichtigen ist.
Wegeverbindung	Obertrautstraße - Dragonerareal	Zusätzlich soll über dieses Grundstück eine fußläufige Anbindung des Dragonerareals an die Obentrautstraße erfolgen.

Die Aufgabenstellung ist nicht als starres Werk zu verstehen, sondern wird im Verlauf des Werkstatt-Verfahrens entsprechend dem zu erwartenden Erkenntnisgewinn angepasst.

3.3 Städtebauliche Planungsansätze

Für die Entwicklung des Gesamtareals soll ein städtebauliches Konzept entstehen, für das ein Konsens zwischen den sechs Kooperationspartner*innen und der mitwirkenden Zivilgesellschaft angestrebt wird.

Ziel ist die Entwicklung eines ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungsgemischten Stadtquartiers. Die städtebauliche Grundstruktur soll nach Möglichkeit robust und resilient sein, um auf künftige Veränderungs- und Anpassungsbedarfe reagieren zu können. Die Bauflächen sollen ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Bau- und Nutzungstypologien aufweisen. Sonderzuschnitte, die Sonderbauformen bedingen, sind nach Möglichkeit zu minimieren. Bei der Ausformulierung der Bau- und Nutzungstypologien ist stets darauf zu achten, dass ein Quartier mit leistbaren Mieten entstehen soll.

Die Gebietsentwicklung vollzieht sich im Inneren eines nach außen baulich definierten, geschlossenen Blocks. Bei der Entwicklung ist mit dem Spannungsverhältnis zwischen dem äußeren Rand, der sehr unterschiedlich ausgeprägt ist, städtebaulich angemessen umzugehen. Die geschützten Baudenkmale sind in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu respektieren, Vorschläge zu Veränderungen sind gut zu begründen (vgl. Kap. 2.3 und 3.6 Denkmalschutz).

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung (Kaserne, Autostandort) wurde das Gelände weitgehend ohne Einzäunungen und Einzelparzellierungen genutzt – dies verleiht dem Areal in dem parzellierten Umfeld eine Großzügigkeit. Diese Durchgängigkeit soll in weiten Teilen bestehen bleiben, entsprechend sind die EG-Zonen der Gebäude auszubilden.

Der innerstädtische Boden ist wertvoll, eine Vielzahl von Nutzungsinteressen besteht für das Dragonerareal. Es gilt daher nach Möglichkeit kompakt und urban mit einer hohen Qualität der Freiräume zu bauen. Die Sicherung des Gewerbestandortes auf dem Dragonerareal ist ebenso ein zentrales Anliegen wie die Entwicklung eines attraktiven und leistbaren Wohnquartiers.

Angestrebt wird eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Plangebietsentwicklung etwa durch kompakte Baukörper, Gründächer und –fassaden, Maßnahmen der Regenwasserwirtschaft sowie qualitative, multifunktionale Freianlagen zur intensiven gemeinsamen Nutzung.

Auszuarbeiten und darzustellen ist eine geeignete Adressbildung insbesondere für die Wohnbauten und eine klar erkennbare und attraktive Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden.

Die Aufteilung des Plangebietes ermöglicht zusätzlich zu den derzeit bestehenden die folgenden fußläufigen Zuwegungen:

- Über das Grundstück Obentrautstraße 31 sowie
- Über den rückwärtigen Bereich des Rathausgrundstücks.

Auch eine weitere Zuwegung über einzelne Grundstücke an der Großbeerstraße ist grundsätzlich denkbar.

Von besonderer Bedeutung sind die Wegebeziehungen durch das Plangebiet sowie in die angrenzenden Quartiere und Freiräume. Neben den Verbindungen in Richtung des Stadtteilzentrums Mehringdamm/Bergmannstraße im Süden, zur Amerika-Gedenkbibliothek und dem Blücherplatz im Nordosten

und zum Park am Gleisdreieck im Osten spielt auch die Anbindung in Richtung Landwehrkanal über die Rühlsdorfer Straße eine wichtige Rolle.

Es wird eine angemessene und der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung (s. u.) der Gebäude verfolgt. Dabei sind sowohl gestalterische als auch nutzungsbezogene Aspekte (insb. städtebaulicher Lärmschutz!) zu berücksichtigen. Vorschläge für den Bau von Hochhäusern gem. Hochhausrichtlinie (HHR) sind ausdrücklich nicht ausgeschlossen, aber unterliegen der Bedingung, dass die Mindestanforderungen an den Planungsumfang auch ohne die Planung von Hochhäusern erfüllt sein müssen.

Zurzeit wird in Berlin ein Hochhausleitbild entwickelt. Es formuliert Rahmenbedingungen, Planungsansätze und den Planungsprozess für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Bis zur Fertigstellung des Leitbildes wurden „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Hochhausvorhaben“ (s. Anhang) formuliert. Darin wird die Prüfung von übergeordneten Standortkriterien empfohlen sowie die ggf. anschließende Beratung durch das Baukollegium. Sollten Gebäude geplant werden, die nach den Handlungsempfehlungen als Hochhaus eingestuft werden, muss die Eignung des Standortes als Hochhausstandort anhand der „Kriterien für eine gesamtstädtische Betrachtung“ (s. Anhang) durch die Planer geprüft und nachvollziehbar dargestellt werden.

Bei der Disposition der unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. Wohnen und Gewerbe sind besonders deren Störpotenziale, Schallschutz und verkehrlichen Anforderungen, aber auch ihre Integrierbarkeit in die denkmalgeschützte Bausubstanz und sonstige gestalterische Aspekte besonders zu berücksichtigen.

Architektur

Die Komplexität der Aufgabe erfordert über die Bewältigung der städtebaulichen Anforderungen hinaus auch eine – wenn auch teilweise nur skizzenhafte Auseinandersetzung mit der Architektur der vorgeschlagenen Baukörper.

Grundsätzlich dient die geforderte Darstellung der Grundrisse (vgl. Teil 1, Kap. 1.11) dem Nachweis der Funktionsfähigkeit der dargestellten Baukörper. Darüber hinaus ist jedoch das Zusammenspiel aus Freiräumen und innerer Struktur in den Erdgeschossen von besonderer Bedeutung für ein funktionierendes Stadtquartier. Insbesondere in den späteren Arbeitsphasen wird daher eine intensive Beschäftigung mit dieser Schnittstelle zwischen Städtebau und Architektur erwartet.

Die Darstellung von Fassaden dient bei städtebaulichen Aufgaben i.d.R. lediglich der Illustration und der Manifestation bestimmter Stimmungen. Insbesondere angesichts der Anforderungen des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Werkstattverfahrens hinreichend konkrete Aussagen zur Materialität von Fassaden erwartet. Es wird eine besondere Qualität der Nachbarschaft zwischen Alt (Bestandsbauten) und Neu(-bauten) erwartet. Es sollen zudem nachhaltige Bauweisen und Baustoffe verwendet werden, um dem Anspruch an ein auch ökologisch nachhaltiges Quartier gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Gebäudebegrünung zu prüfen.

Für das Plangebiet wird eine Zertifizierung als nachhaltiges Stadtquartier gemäß DGNB angestrebt. Ein konkreter Nachweis bautechnischer Lösungen zur Erreichung der genannten Ziele wird jedoch **nicht** erwartet.

3.4 Freiraumplanerische Ansätze

Unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Sicherheit soll im Plangebiet eine differenzierte und qualifizierte Freiraumgestaltung vorgeschlagen werden, die allen Nutzergruppen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die Außenanlagen sollen kommunikationsfördernde Angebote für alle Bewohner*innen und Nutzergruppen bieten. Dabei sollen auch neue und experimentelle Nutzungen wie Gemeinschaftsflächen und ähnliches ausdrücklich mitgedacht werden. Auch sind die Bezüge zu umliegenden Grün- und Blauräumen (insb. Parkanlagen und Landwehrkanal) bzw. die Wegeverbindungen zu diesen zu berücksichtigen.

Die Freianlagen stehen in Zusammenhang mit der Adressbildung des Modellprojekts. Daher soll die qualitätsvolle Gestaltung auch als besonderes Merkmal des Standorts dienen. Zugleich ist bei der Gestaltung der Freiflächen der zu erwartende Pflege- und Instandhaltungsaufwand zu bedenken. Bei der Gestaltung ist „produktivem“ Grün der Vorrang vor rein dekorativem Grün zu geben, d.h. Pflanzungen sollten stets einem Zweck (etwa Schattenspenden, Retention von Regenwasser, „Kletterbaum“ u.ä.) dienen. Die vorhandene Vegetation, insbesondere ökologische Wertigkeit des Baumbestands wird derzeit untersucht. Ihr Erhalt soll bei der Planung Berücksichtigung finden.

Bei der Freiraumplanung ist ein minimaler Versiegelungsgrad auch für die Platz- und Wegeflächen anzustreben, von dem sowohl der Freiraum als auch das Mikroklima im Plangebiet profitieren. Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Eine Versickerung vor Ort ist nur bedingt und nach Abschluss der Altlastensanierung möglich. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, inwiefern Dächer und Fassaden im Hinblick auf zahlreiche Nutzungskonkurrenzen im Plangebiet ebenfalls zur Begrünung, Anpflanzung von produktivem Grün oder Regenwasserrückhaltung herangezogen werden können und inwiefern Flächen für die Überflutungsvorsorge berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen der Bearbeitung soll geprüft werden, wie private und öffentliche Freiflächen, beispielsweise ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz, qualifiziert und in das Plangebiet integriert werden können.

Gemäß BauO Bln sind barrierefrei zugängliche Spielflächen auf den der Wohnnutzung dienenden Grundstücken vorzusehen. Bei der Planung von Spielplätzen soll auf ein ausgewogenes Verhältnis von Anlagen für unterschiedliche Altersgruppen geachtet werden. Dabei ist zwischen Spielflächen für Kleinkinder und für größere Kinder zu unterscheiden. Zusätzlich sollen auch Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auch für Erwachsene, insb. ältere Menschen berücksichtigt werden. Eine gemeinsame Nutzung der Spielflächen durch alle Bewohner*innen im Plangebiet ist ausdrücklich gewünscht.

Neben der Erforderlichkeit dieser privaten Spielflächen entsteht durch die Entwicklung des Plangebiets auch ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von 1 m² je Einwohner*in, der im Plangebiet, ggf. in Kombination mit anderen Nutzungen, untergebracht werden soll.

Bei der Planung der Freiflächen sind nicht nur die Anforderungen durch Erholung und ökologische Belange zu berücksichtigen. Daneben sind zahlreiche Nutzungen zu berücksichtigen, die teilweise eine Mehrfachnutzung ermöglichen, teilweise jedoch auch ausdrückliche Flächenkonkurrenzen darstellen. Neben den bereits erläuterten Freiraumnutzungen sind dies: Erschließungswege, Flächen für die Feuerwehr, Fahrradabstellplätze, ggf. Kfz-Stellplätze

(Fahrrad- und Kfz-Stellplätze gem. AV Stellplätze, vgl. Anhang) oder Müllstandplätze.

Die Ausgestaltung der Grünflächen hat zu berücksichtigen, dass es Möglichkeiten zur Aneignung gibt und die Flächen sich entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner*innen im Laufe der Zeit entwickeln sowie verändern können.

Wasser belebt das Stadtbild, leistet kleinklimatisch einen Beitrag zur Abkühlung der Umgebungsluft und kann zur „Relativierung“ von Lärmbelastungen beitragen.

Das Quartier wird sich entwickeln und verändern, Räume sind einerseits so zu gestalten, dass sie von Beginn an nutzbar sind und ein attraktives Umfeld darstellen, aber auch noch ausreichend Aneignungsmöglichkeiten für die Bewohner und Nutzer bieten.

Ein besonderes Ziel für die Gestaltung der Freiflächen ist die Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen soll daher ein besonderes Augenmerk auf ein artenreiches Grün gelegt werden.

Eine Untersuchung der vorhandenen Grünstrukturen einschließlich einer Bio-
toptypenkartierung befindet sich derzeit in Ausarbeitung und wird den Planungsteams zur Verfügung gestellt, sobald sie vorliegt.

Wege

Da das Plangebiet eine Erweiterung der benachbarten urbanen Räume darstellt, sollen auch umliegende Freiräume, das vorhandene Wegenetz sowie wichtige Wegebeziehungen in das Umfeld, z.B. in Richtung des „Blauraums“ am Landwehrkanal, zum Blücherpark mit der Amerika-Gedenk-Bibliothek oder zum Park am Gleisdreieck in die Planungen mit einbezogen werden.

Zudem soll auf eine gute Durchwegung des Plangebietes geachtet werden, die die fußläufige Erschließung und die Zugänglichkeit der Gebäude gewährleistet und Barrieren abbaut. Fahrbahnen bzw. befahrbare Wege und sonstige Flächen sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Der Versiegelungsgrad soll auch auf die Wege und sonstige befestigte Flächen bezogen minimiert werden. Wasserdurchlässigen Oberflächen ist dabei der Vorzug vor Vollversiegelung zu geben.

Dachflächen

Auch die Dachflächen stellen Freiflächen im weiteren Sinne dar und stehen in Neubauquartieren unter einem erhöhten Nutzungsdruck. In den Entwürfen sind die Potentiale unterschiedlicher Nutzungen mit- und gegeneinander abzuwägen und Vorschläge darzustellen, wie die Dächer im Plangebiet genutzt werden können. Neben einer „aktiven“ Nutzung, etwa als Erholungs- oder Spielflächen kommen auch eher „technische“ Nutzungen wie Regenwasserrückhaltung oder Solaranlagen infrage und sollten – auch angesichts der erhöhten Anforderungen und Ansprüche an das Niederschlagswassermanagement – durch die Planungsteams besonders beachtet werden. Auch Kombinationen unterschiedlicher Nutzungen sind denkbar und erwünscht.

3.5 Funktionale Ansätze

Die EG-Bereiche sollen flexibel gestaltet werden, um sie entweder mit gewerblichen Nutzungen oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen zu belegen..

Wohnen im Erdgeschoss sollte nur in geschützten Hofbereichen stattfinden. Eine gemeinsame Entwicklung der Erdgeschosszone und die Bereitstellung multifunktionaler Räume können zu einem belebten Quartier beitragen.

Zur Belegung des öffentlichen Raums im Quartier soll in zentralen Bereichen der Wohnquartiere des Plangebiets im Erdgeschoss eine möglichst vielfältige verträgliche Nutzungsmischung aus sozialen/gemeinbedarflichen Einrichtungen (z.B. Kiezraum, Kita, JFE) und belebenden Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung oder Kreativwirtschaft/Kultur entstehen. Alle Flächen und Räume, auch öffentliche Flächen und Dachflächen, sind Bestandteil des Wabenkonzeptes (s. Unterpunkt Gemeinwesen, S. 79) und sollen dementsprechend in die Überlegungen einbezogen werden.

Bei allen Planungen ist auf eine sorgfältige Disposition der Nutzungen innerhalb des Gebiets zu achten. So wird eine starke Nutzungsdurchmischung im Sinne eines vielfältigen, belebten Stadtquartiers ausdrücklich angestrebt. Zugleich sollte jedoch das unmittelbare Nebeneinander von störenden und empfindlichen Nutzungen verhindert, Konfliktpotenziale zwischen verschiedenen Nutzungen durch räumliche und/oder bauliche Trennung minimiert werden.

Zu beachten ist, dass manche Nutzungen leichter, andere schwieriger mit bestimmten Nutzungen zu vereinbaren sind. Die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen wurde in den BNA ausführlich untersucht und in der folgenden Matrix zusammengefasst:

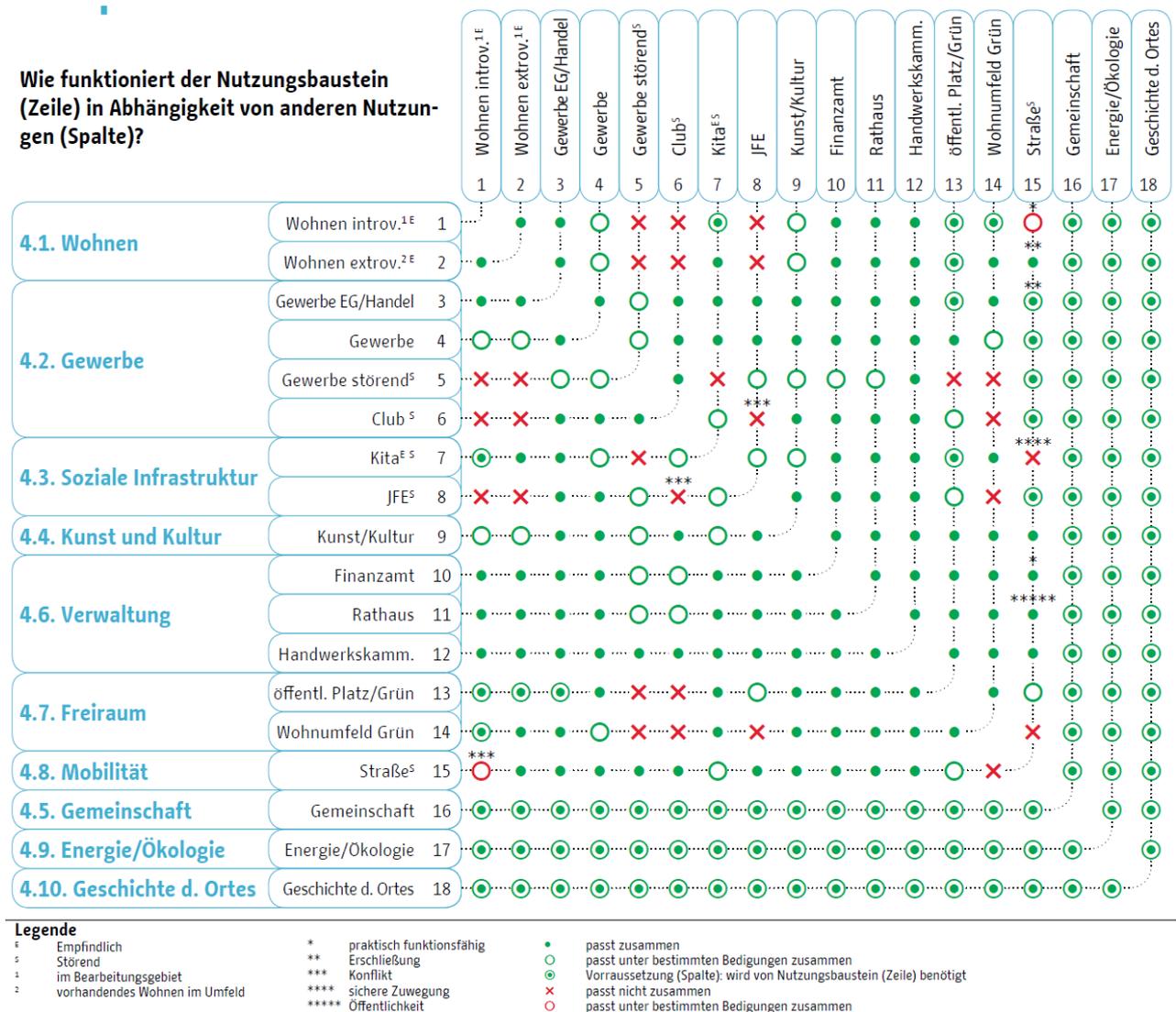


Abbildung 33 Verträglichkeit von Nutzungen untereinander (Quelle: BSQB: Bau- und Nutzungsanforderungen BNA)

Gemeinwohlflächen

Es ist vorgesehen, ca. 5 bis 10 % der gesamten BGF (unabhängig von der jeweiligen Nutzung) für flexible Gemeinwohlflächen zu verwenden, die durch die Anwohner*innen genutzt werden können. Dies können z.B. Gemeinschafts- und Versammlungsräume, kleine Werkstätten o.ä. sein. Die Gemeinwohlflächen sollen leicht erreichbar und vorzugsweise im Erdgeschoss angeordnet sein.

Wohnungsbau

Zielsetzung leistbares Wohnen

Der Bedarf an neuem Wohnraum in innerstädtisch gut erschlossenen Lagen ist hoch. Vor allem sozialer und gemeinwohlorientierter Wohnungsbau wird dringend benötigt. Das sog. Dragoner Areal – als eines der wenigen innerstädtischen Potenzialstandorte soll vornehmlich für dieses Wohnungssegment

entwickelt werden. Vorbereitend zum Werkstattverfahren wurden in einer Arbeitsgruppe zum Thema Wohnen und Soziales Ziele für das künftige Wohnen auf dem Areal entwickelt. Dabei stand das Thema „Leistbarkeit“ von Wohnen im Mittelpunkt. Das Büro ASUM Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH hat hierzu im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg eine Bedarfsstudie „Leistbares Wohnen“ erarbeitet. Diese Studie (siehe Anlage) identifiziert potenzielle Bedarfsgruppen, die sich auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt nur schwer versorgen können und empfiehlt einen entsprechenden Wohnungsmix auf dem Dragoner Areal sowie eine besondere Gestaltung der Mieten im geförderten Wohnungsbau. Inwiefern die teilweise weitgehenden Empfehlungen in neue Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen aufgenommen oder mit anderen Programmen unterstützt werden können, ist ungewiss und wird sich erst im weiteren Prozess zeigen.

Die Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel der Studie „Leistbares Wohnen“ dienen somit als Orientierung. Die dort empfohlene durchschnittliche BGF pro Wohneinheit von 82,5 qm BGF (nur Wohnen, ohne ergänzende gewerbliche oder Gemeinwohlfächen) ermöglicht eine ausreichende Flexibilität im Wohnungsschlüssel. Die identifizierten Bedarfsgruppen sollen Teil einer vielfältigen Bewohnerschaft sein, der es möglich sein soll, künftig ein stabiles weitgehend selbstorganisiertes Gemeinwesen zu bilden.

Wirtschaftlichkeit

Es gilt im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens mit Gebäudetypologien und Erschließungssystemen zu arbeiten, die auf der Grundlage der geltenden Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen (WFB 2018) eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsgrößen zulassen, um eine dem langen Planungszeitraum angemessene Flexibilität zu gewährleisten.

Um im Wohnungssegment „Leistbare Mieten“ umsetzbar zu sein, bedarf es Gebäudetypologien, die in der Errichtung und in der späteren Bewirtschaftung kostenoptimiert sind. Dies gilt insbesondere auch für das Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche, aber auch für optimierte Erschließungssysteme und Grundrisslösungen.

Wohnungsbauakteure

Auf dem sogenannten Dragoner Areal sollen **mindestens** 500 Wohnungen errichtet werden. Die WBM beabsichtigt den Bau und die Bewirtschaftung von mindestens 400 Wohnungen auf dem Gelände, mindestens 100 weitere Wohnungen sollen von weiteren Akteuren („gemeinwohlorientierte Dritte“, etwa Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat o.ä.) errichtet werden.

Wohnungsbau der WBM

Die WBM strebt die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers an und sieht den Wohnungsbau als integrierten Baustein in diesem Gefüge.

Nutzung der Erdgeschosse

Gestalt und Nutzung der EG-Zonen sind auch für die Wohngebäude von besonderer Bedeutung. Es gilt, eine angemessene Beziehung zwischen dem Gebäude und dem jeweils umgebenden Außenraum herzustellen. Die EG-Zone ist i.d. Regel für wohnbezogene Einrichtungen, nicht störendes Gewerbe als Teil der geforderten Gewerbeflächen und Versorgungs- sowie Gemein-

schaftseinrichtungen zu nutzen - wichtig ist eine ausreichende Flexibilität u.a. durch eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m, um nach Bedarf das Erdgeschoß unterschiedlich nutzen und verändernden Bedarfen anpassen zu können. Möglich sind auch Hybrid-Lösungen aus Wohnen (1. OG) und Arbeiten (EG) oder nicht störende gewerbliche EG-Nutzungen mit wenig Anlieferungsverkehr. Auch in den Obergeschossen kann es nichtstörende gewerbliche Nutzungen geben, wenn sie keine besondere Besucherfrequenz haben.

Wohnen im Erdgeschoss ist möglich, wenn die Lage und Orientierung des Gebäudes und der Wohnungen eine ausreichende Privatheit garantiert und die Erdgeschosswohnungen über eine zugeordnete Freifläche zur Nutzung verfügen.

Baukörper

Bevorzugt werden kompakte Baukörper, die eine gute natürliche Belichtung und Belüftung der Zimmer ermöglichen. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit werden grundsätzlich Gebäude unter der Hochhausgrenze bevorzugt, da eine Überschreitung dieser Höhe bereits eine deutliche Baukostensteigerung (15-22%) zur Folge hat.

Hinsichtlich der inneren Erschließung sind kompakte Erschließungssysteme erwünscht, die ein gutes Miteinander im Haus ermöglichen, aber auch eine ausreichende Privatsphäre der unterschiedlichen Mietparteien berücksichtigen. Hauseingänge sowie Verkehrswege und -flächen innerhalb und außerhalb der Gebäude sollen übersichtlich gestaltet werden.

Wohnungsschlüssel (Orientierung)

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile an allen geförderten Wohnungen nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m ²	40 %
1,5 - 2 Räume	54 m ²	23 %
3 Räume	70 m ²	15 %
4 Räume	82 m ²	12 %
mehr als 5 Räume	93 m ²	10 %

Abbildung 34 Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen, zusätzlich pro Wohnung 2,5 m² Mietfläche für Freisitze (Mietfläche Balkon = 50 % der Nutzfläche)

(Quelle: ASUM Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH: Leistbares Wohnen in Kreuzberg West)

Die WBM strebt für ihren Wohnungsbau eine 100%ige Barrierefreiheit an. Dies ermöglicht zusätzlich ca. 4 m² an Wohnfläche, gegenüber den genannten Grenzwerten. Rollstuhlgerechte Wohnungen sind mit max. 5% des Gesamtwohnungsbestandes anzusetzen.

Eine reine Nord-Lage von Wohnungen ist zu vermeiden bzw. nur in Ausnahmefällen zulässig. Ziel ist eine zweiseitige Ausrichtung der Wohnungen. 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen können hier eine Ausnahme bilden. Soweit planerisch möglich, sollten Wohnräume bevorzugt nach Westen orientiert sein und Individualräume nach Osten angeordnet werden. Jede Wohnung soll über

einen Balkon, eine Loggia oder anderen baulich geschützten Freiraum verfügen, soweit dies aufgrund der Lage der Wohnung sinnvoll ist.

Gemeinschaftliches Wohnen

Neben dem „klassischen“ Etagenwohnen in einzelnen Wohnungen, soll es auf dem Dragoner Areal auch Angebote zum gemeinschaftlichen Wohnen in unterschiedlichen Formen geben. Die WBM geht in ihrem Wohnungsangebot an diesem Standort von rund 10-15 % für gemeinschaftliches Wohnen aus. Auch bei dieser Wohnform gilt es, wirtschaftliche und kostensparende Beispiele zu entwickeln. Räume für die Gemeinschaft sind entsprechend darzustellen. Gemäß den geltenden Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen „kann ein Anteil der individuell genutzten Wohnfläche auf eine Gemeinschaftsfläche übertragen werden.“ In begründeten Fällen kann hierfür eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen von maximal 5 % genehmigt werden. (Siehe WFB 2018)

Nutzung der Dachflächen

Das Nutzen der Dachflächen ist grundsätzlich möglich. Zu berücksichtigen ist, dass Dachflächen eine wichtige Aufgabe zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Energiegewinnung besitzen.

Die Ziele und Angaben zum Wohnen basieren auf den gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB 2018) und auf der Kooperationsvereinbarung der Landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017) sowie dem Konzeptbeitrag der WBM zum Dragoner Areal (2018).

Wohnungsbau durch gemeinwohlorientierte Dritte

Neben dem Wohnanteil, der durch die WBM entwickelt wird, sollen max. 4.700 m² Grundstücksfläche durch andere gemeinwohlorientierte Träger (z.B. Genossenschaften, Initiativen im Mietshäusersyndikat oder Stiftungen) entwickelt werden. Die von anderen Nutzflächen unabhängige Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung, bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrezufahrten und -stellflächen etc.) dieser Flächen über öffentliche Zuwegungen muss gewährleistet sein.

Die gemeinwohlorientierten Träger sollen in Ihren Häusern vor allem Raum für Menschen bereitstellen, die gemeinschaftlich, inklusiv und einkommensunabhängig zur Miete wohnen wollen. Gemeinschaftliches Wohnen soll offen sein für Menschen mit niedrigem Einkommen, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters. Hierzu gehört auch gemeinschaftliches Wohnen in Form von Trägerwohnen. Ein wichtiger Aspekt aller dieser Wohnformen ist die Barrierefreiheit (und teilweise Rollstuhlgerechtigkeit) der Gebäude und der Freiräume.

Die Architektur soll unterschiedliche Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Einzel- und Clusterwohnungen sowie Wohnungen für WGs berücksichtigen. Ein Alltag des Teilens und Austauschs soll ein ressourcenschonendes und ökologisches Wohnen ermöglichen. Großzügige und vielfältige Angebote an gemeinschaftlichen Räumen (z. B. Dachterrassen und -gärten, Bibliothek, Arbeitsräume, Spielzimmer, Werkstätten, Waschküchen, Gästezimmer, Küchen und Räume für Feiern, Gymnastikraum, Sauna, etc.) sollen den Bedarf an privaten Wohnflächen verkleinern und dabei eine hohe Wohnqualität schaf-

fen. Innovative Konzepte zur Wohnflächenreduktion sollen hier erprobt werden und zu leistbaren Mieten beitragen. Dabei sind auch Kombinationen von Wohnen und Arbeiten (z.B. Atelierwohnungen) mitzudenken, räumliche Flexibilität für Patchwork- und Regenbogenfamilien sowie Konzepte, die eine gemeinschaftliche Betreuung von Kindern, älteren Menschen und anderen, die dieser bedürfen erleichtern.

In Staffelgeschossen und Erdgeschossen sollen möglichst Gemeinschaftsnutzungen oder öffentliche Nutzungen angeordnet werden. Bauen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete braucht neben den dem Wohnen zugeordneten Gemeinschaftsflächen ausreichend Räumlichkeiten für politisches, soziales und kulturelles Engagement. Eine Verzahnung mit dem Wabenkonzept (vgl. Kap. 3.5 Funktionale Ansätze, Abschnitt „Gemeinwesen“) soll hier mitgedacht werden.

Auch auf Dachflächen können Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Dachflächen (auch) als Regenrückhalte-speicher dienen sollten, da eine vollständige Rückhaltung und Versickerung im Bodenbereich angesichts der hohen baulichen Dichte im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich sein wird.

Weitergehende Aussagen zum sonstigen Wohnungsbau finden sich in den Bau- und Nutzungsanforderungen BNA, Kap. 4.1 Wohnen (s. Anhang).

Gewerbe

Von dem auf dem Dragonerareal be- und entstehenden Bauvolumen soll zukünftig weiterhin ein erheblicher Anteil gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Vorgesehen ist hierfür eine BGF von mindestens 25.600 m². Einen der Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung sollen auch weiterhin Handwerksbetriebe bilden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die derzeit bereits hier tätigen Unternehmen nicht nur weiterhin im Gebiet gehalten werden sollen, sondern außerdem ein ausreichendes Potenzial für eine zukünftige Entwicklung erhalten sollen. Dabei soll es eine Verdrängung vermieden werden. Um unnötige Härten für die ggf. im Rahmen der Gebietsentwicklung umzusiedelnden Betriebe zu vermeiden, soll im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden, dass möglichst nur ein Umzug erforderlich wird. Dies bedingt in Verbindung mit den Schutzanforderungen der zukünftigen Wohnnutzung voraussichtlich eine frühzeitige Bündelung der gewerblichen Nutzung. Für die bestehenden Gewerbetreibenden ist dabei vor allem die gute Vernetzung vor Ort, die zentrale Lage, die Verwurzelung und die gute verkehrliche Anbindung entscheidend.

Derzeit verfügen die vorhandenen Betriebe über eine BGF von ca. 11.400 m², die vorwiegend als Werkstätten und Lager in den Erdgeschossen untergebracht sind.

Auch zukünftig soll ein möglichst hoher Anteil der Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen verortet werden. Insbesondere die Bestandsgebäude eignen sich aufgrund ihrer Erdgeschossflächen und ihrer Raumhöhen besonders für eine gewerbliche Nutzung. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass nur nicht-störendes Gewerbe in unmittelbarer Nähe bzw. in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude integriert werden kann. Störende Gewerbebetriebe wie Handwerksbetriebe sollten nach Möglichkeit in leicht zugänglichen Erdgeschosswerkstätten oder in ggf. über Lastenaufzüge erreichbaren Flächen in

den Obergeschossen untergebracht werden. Sie sollten dabei einen ausreichenden Abstand bzw. eine angemessene Abschirmung zu sensiblen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, aufweisen

Um diese Ziele zu erreichen, ist vorgesehen, im Plangebiet einen Gewerbehof zu entwickeln, der die störenden Nutzungen bündelt und eine ausreichende Abschirmung gegenüber den sensibleren Nachbarnutzungen bietet. Dabei ist eine mehrgeschossige Ausführung, ggf. mit einer Zuordnung unterschiedlicher Gewerbearten zu den Geschossezonen nicht nur erwünscht, sondern wird angesichts der geforderten Nutzungsdichte und der sonstigen Anforderungen als notwendig betrachtet.

Da das bisher großzügige Flächenangebot für Lager- und Stellplätze im Plangebiet nicht erhalten werden kann, soll ein „Depot“ zur gemeinschaftlichen Nutzung eingerichtet werden, in dem kleinteilige Lager- und Arbeitsflächen zur Verfügung gestellt werden können (vgl. Gewerbekonzept Dragonerareal, s. Anhang). Außerdem ist vorgesehen, eine Gemeinschafts(tief)garage mit ca. 200 Stellplätzen zu errichten. Ein Teil dieser Stellplätze soll eine für Lieferwagen und Klein-Lkw geeignete lichte Höhe aufweisen.

Zusätzlich ist zu prüfen, ob diese Stellplatzanlage als Standort für einen Mobilitätshub bzw. sonstige innovative Mobilitätsangebote mitgenutzt werden kann.

Die neu zu bauenden bzw. umzunutzenden Gewerbebauten sollen eine größtmögliche räumliche Flexibilität aufweisen, um den unterschiedlichen und sich stetig ändernden Anforderungen kleiner und mittelgroßer Betriebe gerecht werden zu können. Auch bezüglich ihrer sonstigen Anforderungen gibt es Unterschiede zwischen den unterschiedlichen hier zu erwartenden Betrieben. Das Gewerbekonzept Dragonerareal unterscheidet hier die Kategorien:

- Fach & Krach
- Sachen machen
- Wohnungsnah – für Sie da
- Mischung / Kooperativ

Diese weisen unterschiedliche Anforderungen aber auch unterschiedliche Störpotenziale auf, so dass sie zur Gliederung eines zukünftigen Gewerbehofes im Plangebiet herangezogen werden können.²

Bei der Verortung und der Orientierung der Gewerbebauten ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnungen in der Nachbarbebauung ebenso zu beachten wie die der neu entstehenden Wohnungen im Plangebiet. Auch innerhalb der gewerblichen Nutzung kann es deutliche Unterschiede in der Entstehung von Emissionen und der Schutzbedürftigkeit von Immissionen (neben Lärm auch Schadstoffe, Geruchsbelästigung, Erschütterungen o.ä.) geben. Hierzu wird erwartet, dass auch innerhalb der Gewerbeflächen zwischen störendem und nicht störendem Gewerbe unterschieden wird.

Erweiterung Bezirksrathaus

Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg soll auf dem Rathausgrundstück oder dem Dragonerareal ein neues Verwaltungsgebäude entstehen. Es werden neue Büroräume mit einer BGF von ca. 7.000 m² benötigt.

² Weitere Informationen im Gewerbekonzept Dragonerareal, s. Anhang

Eine Konkretisierung dieser Anforderungen erfolgt im Laufe des Werkstattverfahrens. Eine mögliche Entwicklung von Flächen für die Rathausenerweiterung im Dragonerareal soll nicht zu Lasten der dortigen Wohn- und Gewerbenutzungen gehen.

Finanzamt (BIM) (optionale Flächen!)

Es besteht die Absicht der BIM, die derzeit bestehenden Standorte des Finanzamtes Friedrichshain-Kreuzberg am Standort Dragonerareal zusammenzufassen. **Eine wichtige Aufgabe der ersten Arbeitsphase soll daher die die Abschätzung der Machbarkeit einer solchen Entwicklung und möglicher Flächenpotenziale sein. Ob diese Flächenpotenziale tatsächlich durch das Finanzamt oder durch andere Nutzer genutzt wird, ist derzeit nicht abzusehen.**

Es ist zu prüfen, ob und wie zusätzliche Büroflächen in das städtebauliche Konzept zu integrieren sind. Dabei soll berücksichtigt werden, dass eine Realisierung sowohl dieser Baumassen keine Abhängigkeiten für die Umsetzung des sonstigen Bauprogramms (insb. für Wohnen und Gewerbe) erzeugt. Für eine langfristige Machbarkeit stehen zukünftig ggf. Teile des öffentlichen Straßenlandes an der Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße zur Verfügung. Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang dem Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude („Mannschaftsgebäude“ am Mehringdamm) zu widmen.

Bestand

Das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg ist zurzeit auf zwei Standorte verteilt:

Das Hauptgebäude Mehringdamm 22 (am Dragonerareal) mit einer Netto-Raumfläche (NRF) von 9.416 m², einer Nutzungsfläche (NUF) von 6.478 m², einer Bürofläche (DIN 277 : NUF 2.1/2.2) von 4.676 m² und Sonderflächen (DIN 277 : NUF 1-6, ohne NUF 2.1/2.2) mit einer Größe von 1.802 m². Hier arbeiten 315 Beschäftigte.

Die Außenstelle Mehringdamm 110, die sich das Finanzamt mit einem Familienzentrum und der Polizeibibliothek teilt. Hier verfügt das Finanzamt über eine Netto-Raumfläche (NRF) von 2.738 m², eine Nutzungsfläche (NUF) von 1.547 m², eine Bürofläche (DIN 277: NUF 2.1/2.2) von 1.110 m² und eine Sonderfläche (DIN 277 : NUF 1-6, ohne NUF 2.1/2.2) von 437 m². Die Zahl der Beschäftigten beträgt hier 95

Bedarf des Finanzamts

Die Anzahl der Arbeitsplätze soll von derzeit 410 auf 480 erhöht werden.

Planung der BIM

Die Außenstelle Mehringdamm 110 soll aufgegeben und das Finanzamt auf dem Dragonerareal bzw. im Rathausblock konzentriert werden. Hierzu sind zwei Planungsalternativen denkbar:

Variante 1

Beibehalt des Hauptgebäudes Mehringdamm 22 und Erweiterungsbau für das Finanzamt F-K auf dem Dragonerareal. Bei dieser Variante können in dem Hauptgebäude durch kleinere Umbaumaßnahmen 9 zusätzliche Arbeitsplätze untergebracht werden. Das neu zu errichtende Erweiterungsgebäude auf dem

Dragonerareal muss demnach für 156 Arbeitsplätze konzipiert werden. Diese Entwicklung entspräche einem Neubauvolumen von ca. 5.000 m² BGF.

Variante 2:

Aufgabe des Hauptgebäudes und Neubau eines oder mehrerer Bürogebäude für insg. 480 Arbeitsplätze für das Finanzamt F-K auf dem Dragonerareal. Nachnutzung des Hauptgebäudes für Kunst, Kultur und soziale Infrastruktur. Dies erforderte die Bereitstellung einer Büro-BGF von rd. 14-15.000 m² BGF.

Bürodienstgebäude / Standorte			Gesamtheubau (rd. 480 MA)	Erweiterungsbau (rd. 156 MA)	Anmerkung
Kennzahlen					
Flächen					
NUF 2.1/2.2 (DIN 277)		in m ²	5.760	1.872	max. 12m ² / MA (ALLA Raum)
NUF 1-6, ohne NUF 2.1/2.2 (DIN 277)	i.d.R. DIN 277: NUF 1-6, ohne NUF 2.1/2.2	in m ²	2.304	749	max. 40% Zuschlag inkl. Archiv (ALLA Raum)
zusätzliche Archivfläche (gem. Anforderungsprofil Nutzer)		in m ²	2.000	900	optional (da noch nicht von SenFin genehmigt)
Arbeitsplätze und Mitarbeiter					
Arbeitsplätze			480	156	

Abbildung 35 Flächenkennwerte für Varianten 1 und 2 (Quelle: BIM)

Hinsichtlich der v.g. Flächenkennwerte ist innerhalb des Landes Berlin der Planungsansatz zu den zusätzlichen Archivflächen noch abzustimmen. Darüber hinaus wird kurzfristig die Ziel-Kennzahl von 480 Arbeitsplätzen noch einmal einer weiteren Prüfung unterzogen. Gegebenenfalls hieraus resultierende Änderungen werden im weiteren Planungsverfahren unverzüglich bekannt gegeben.

Soziale Einrichtungen

Es ist eine Kita mit 100 Plätzen im Plangebiet unterzubringen. Räumlich entspricht dies einer BGF von rd. 1.000 m² (Nettonutzfläche 700 m²) zuzüglich 1.000 m² Nettofreifläche (Minimum 300 m², wenn der unmittelbare Zugang vom Gebäude zu einer öffentlichen Spiel-/Grünfläche gewährleistet ist). Um die Räume intensiv zu nutzen, ist eine Öffnung der Kitaräume gegebenenfalls für andere Personen und Nutzungen außerhalb der Öffnungszeiten denkbar (z.B. Aula, Freiflächen u.ä.). Die o.g. Anforderungen können alternativ auch durch zwei Kitas mit jeweils rd. 50 Plätzen und entsprechend geringerem Flächenbedarf erfüllt werden.

Flächen für Kitas sind grundsätzlich im Erdgeschoss oder ggf. im ersten Obergeschoss vorzusehen. Grundsätzlich ist eine Unterlagerung von Wohngebäuden durch Kitas denkbar.

Des Weiteren ist eine Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) mit ca.240 Plätzen mit ca. 900 m² BGF (Nettonutzfläche 600 m²) auf dem Dragonerareal unterzubringen. Diese wird dringend im Stadtquartier benötigt und soll unter Partizipation der Jugendlichen entstehen. Bei der Verortung im Plangebiet sind die erhöhten Lärmemissionen einer JFE, insb. auf den Zu- und Abwegen zu be-

rücksichtigen. Die JFE benötigt wie die Kita eine Nettofreifläche von ca. 1.000 m², die jedoch auf bis zu 300 m² reduziert werden kann, wenn vom Gebäude ein unmittelbarer Zugang zu geeigneten öffentlichen Freiräumen besteht. Bei der Verortung im Plangebiet sind die erhöhten Lärmemissionen einer JFE sowie das altersspezifische Verhalten der Besucher*innen, insb. auf den Zu- und Abwegen zu berücksichtigen.

Auch die Flächen für die JFE sollen vorrangig im Erdgeschoss verortet werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist eine Kombination mit Wohnnutzung nicht gewünscht.

Der im Bau befindliche, ca. 600 m² große „Kiezraum“ (Stallgebäude der 3. Escadron, s. Abb. 2, Nr. 5) soll langfristig am Standort gesichert werden und ist in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

In der Obentrautstraße 31 ist durch den Bezirk die Errichtung eines Wohngebäudes für Geflüchtete durch einen genossenschaftlichen Träger vorgesehen. In den Entwürfen sind Vorschläge für einen entsprechenden Baukörper (BGF ca. 1.200 m²) zu integrieren. Der entstehende Neubau kann mögliche andere Nutzungen im Erdgeschoss vorsehen und soll eine Durchwegung ins Plangebiet ermöglichen. (Weitere Informationen vgl. Studie zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks BNA, s. Anhang)

Kunst und Kultur

Eine konkrete Flächenangabe für den Bereich Kunst und Kultur/Kreativwirtschaft ist nicht möglich. Entsprechende Nutzungen sind jedoch als Ergänzung der sonstigen Nutzungen im Gebiet zu verstehen und stellen keinen Schwerpunkt der Gebietsentwicklung dar.

Lern- und Geschichtsort

Der Lern- und Geschichtsort soll in Kooperation mit Fachleuten der Geschichte, Initiativen und Vereinen, die u. a. politische Bildungsarbeit durchführen, als ein langfristiges, nachhaltiges und kontinuierlich weiter zu entwickelndes Projekt geplant und realisiert werden. Die notwendigen räumlichen und finanziellen Ressourcen sollen bei der Gesamtentwicklung im Planungsraum entsprechend Berücksichtigung finden.

Themenfelder sind hier u.a.:

- Gewalt: Gewaltgeschichte, Hass, Lügen, Fake-News
- Krieg/Frieden: preußischer Militarismus, 1. Weltkrieg, Antimilitarismus
- Demokratie/Freiheit: Novemberrevolution, direkte/parlamentarische Demokratie

Einen inhaltlichen Schwerpunkt bildet hier die deutsche Revolution 1918/19 und spezifisch die Ereignisse um den 11.01.19, dem Tag der Ermordung der sieben Parlamentäre auf dem Kasernengelände.

In der Gestaltung und Umsetzung sollen vielfältige Formate entwickelt werden, u.a. Demokratie-Labore, Kunst- und Theaterprojekte, Geländeerforschungen, Lesungen, Veranstaltungen, Ausstellungen. Geschichte soll im Bezug zum Hier und Heute vermittelt werden, mit Schwerpunkt auf der politischen Bildungsarbeit für junge Menschen. Kurz- und mittelfristig werden die beteiligten Initiativen ihre bisherige geschichtspolitische Arbeit fortführen und in unterschiedlichen Formaten umsetzen.

Für diesen Zweck soll neben den benötigten „festen“ Räumlichkeiten für eine Arbeits- und Infrastruktur sowie eine wachsende Dauerausstellung bzw. Wechselausstellungen ein Bausteinprinzip Bestandteil der Konzeption sein: Werkstätten, Lern-, Medien- sowie Veranstaltungsräume können z. B. mit anderen geteilt und gemeinschaftlich genutzt werden.

Der Lern- und Geschichtsort soll daher sowohl baulich ausgestaltet als auch im Freiraum erlebbar sein. Konkretere bauliche Anforderungen wurden bisher nicht definiert.

Gemeinwesen

Damit dauerhaft eine soziale Vernetzung stattfinden kann, sollen Gemeinwohrräume Solidarität stärken und Teilhabe verschiedenster Art ermöglichen. Hierfür (und die o.g. Einrichtungen für Kunst und Kultur, den Kiezraum, den Lern- und Geschichtsort u.ä.) sind ca. 5 bis 10 % der Gesamt-BGF im Bereich des Dragonerareals vorgesehen (vgl. Abschnitte Wohnen und Gewerbe).

Für diesen Zweck wird aktuell das Wabenkonzept entwickelt. Hier werden im Sinne des gemeinwohlorientierten und kooperativen Modellprojekts Rathausblock kommunale und zivilgesellschaftlich-selbstverwaltete Strukturen miteinander verschränkt. Dies gewährleisten zwei Typen von Waben:

Der erste Wabentyp programmiert das gesamte Sanierungsgebiet Rathausblock auf leistbare, flexibel auszuhandelnde, temporäre Gemeinwohlbeiträge von allen Eigentümer*innen sowie allen Pachtenden, Nutzenden und Mietenden. Der zweite Wabentyp umfasst konkrete Flächen und Räume, die dauerhaft und ganzjährig niederschwellige Angebote, ähnlich den kommunalen Nachbarschaftshäusern, bereitstellen (Begegnung, Beratung, Sprachen, Musik, Tanz, Bewegung, Spiele, Kunst, Kreativität, Umwelt, Urban Farming, Sharing Economy, Theater, Selbsthilfe, Sport, Mehrgenerationenarbeit...).

Die Wabenorganisation wird von einer gemeinnützigen Trägerin übernommen. Die Finanzierung erfolgt in Solidarökonomie durch einen revolvingenden Fonds. Der derzeit entstehende Kiezraum soll in diesem Rahmen die erste Wabe darstellen.

Parzellierung

Nach der Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechtes soll die Möglichkeit bestehen, die Flächen des Areals entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverteilung und der quotalen Aufteilung unter den Kooperationspartnern real zu teilen. Die Neubaufelder würden dann den jeweiligen Bauherren zugeordnet.

Von den Planungsteams wird ein Vorschlag für zukünftige Grundstücksstrukturen erwartet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Anteil von max. 4.700 m² der Grundstücksfläche des Dragonerareals in Erbbaurecht an Dritte vergeben werden kann. Für diese Teil-Grundstücke ist eine unabhängige Erschließung über öffentliche Straßen nachzuweisen

Bauphasen/Realisierungsabschnitte

Die Größe des Plangebiets, die beabsichtigte Nutzungsvielfalt und die Absicht, möglichst alle Gewerbebetriebe auf dem Areal zu halten erfordert eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zeitlichen Dimension der Entwicklung. So ist sicherzustellen, dass umzusiedelnde Gewerbebetriebe maximal einmal innerhalb des Gebiets umziehen müssen, der Lärmschutz für sensible Nut-

zungen (insb. Wohnen) jederzeit gesichert ist und möglichst wenige Provisorien erforderlich werden.

Von den Planungsteams wird eine ausführliche und nachvollziehbare Darstellung der beabsichtigten Entwicklungsstufen/Bauabschnitte erwartet, die Schallschutzbelange, die Verortung der verschiedenen Nutzungen wie Gewerbehof, Wohnen und öffentliche Nutzungen und deren Zusammenspiel bzw. Abgrenzung voneinander berücksichtigt.

Brandschutz

Notwendige Flucht- und Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, Feuerwehrbewegungsflächen sowie Zufahrten der Feuerwehr vom öffentlichen Straßenland sind bei der Planung zu beachten. Ein baulicher 2. Rettungsweg ist grundsätzlich zu vermeiden. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sollen möglichst auf privaten Flächen (auf dem Grundstück) nachgewiesen werden.

3.6 Belange des Denkmalschutzes

Das Landesdenkmalamt hat die folgenden denkmalpflegerischen Leitlinien für das Plangebiet formuliert. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Entwürfe zu berücksichtigen. Ggf. entstehende Zielkonflikte (insb. geforderte Nutzungsdichte, Belange des Lärmschutzes etc.) sind sensibel und gut begründet im Sinne der gesamten Aufgabenstellung zu lösen.

Denkmalpflegerische Leitlinien

Das Dragoner-Areal ist eine der wesentlichen Keimzellen Kreuzbergs. Es trägt im ganz besonderen Maß zur historischen und städtebaulichen Identität des Stadtteils bei. Die Vielschichtigkeit der Bau- und Nutzungsgeschichte stellt hohe Anforderungen an die strukturelle und architektonische Weiterentwicklung des Areals im Rahmen des Werkstattverfahrens. Die überkommene denkmalwerte Bausubstanz fordert dabei zu einem sensiblen, aber auch kreativen Planungsprozess heraus. Gesucht werden Konzepte, die mit innovativen städtebaulichen und architektonischen Ideen auf den denkmalgeschützten Bestand reagieren. Es sollen denkmalverträgliche Lösungen entwickelt werden, damit die prägenden historischen Strukturen auch zukünftig identitätsstiftend erlebbar sind.



Gesamtstrukturen:

- Geländeumfassungen (introvertiert)
- Kammstruktur
- Freiflächen (als erforderliche Abstandsflächen)
- Sichtachsen
- Erschließungsachsen

Abbildung 36 Zu erhaltene Einzeldenkmale sowie weitere erhaltenswerte Bestandteile der Gesamtanlage (Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege)

Aus denkmalfachlicher Sicht sind bei der Planung folgende grundsätzliche Anforderungen zu beachten:

1. Die für das Gelände charakteristischen architektonischen Zeitschichten müssen der städtebaulichen Neuplanung zugrundegelegt werden. Bauliche Strukturen und räumliche Konfigurationen müssen weiterhin ablesbar sein und gegebenenfalls geschärft werden.
2. Architektonische Interventionen in den Bestand sowie Aufstockungen sind möglich, sofern sie die denkmalwerte Bausubstanz respektieren und die bauzeitliche Kubatur nicht überschreiben. Die historisch definierte Proportion der Gebäude muss bewahrt bleiben.
3. Das charakteristische Verhältnis der Außenräume zu den klar definierten Gebäudegrundrissen ist von maßgeblicher Bedeutung. Daher sind Anbauten und großflächige Überdachungen zu vermeiden.
4. Die prägenden baulichen Merkmale der Tankstelle wie die Überdachung und die Eingangssituation sind wieder herauszuarbeiten.
5. Potentielle Neubauflächen sind insb. Randbereiche sowie angrenzende Flächen. Darüber hinaus ist eine respektvolle Bebauung der Hofflächen in der Kammstruktur möglich. In diesen Höfen sind Hochhäuser zugunsten des größtmöglichen Erhalts der historischen Freiflächen denkbar. Die Neubauten dürfen die städtebauliche Gesamtanlage nicht weiter verunklären.

3.7 Verkehrs- und Erschließungsansätze

Ziel der Planung ist die Errichtung eines autoarmen Stadtquartiers bei gleichzeitiger Gewährleistung einer funktionsfähigen Quartierserschließung und attraktiver Mobilitätsoptionen. Für das Plangebiet soll daher ein integriertes Verkehrskonzept für die Bewohner*innen und Gewerbetreibenden entwickelt werden. Dies beinhaltet auch Überlegungen zur gemeinsamen und/oder Mehrfachnutzung von Flächen/Einrichtungen auf dem Gelände (z.B. der Quartiersgarage oder des Mobilitätshub).

Die Erschließung soll vorwiegend über die bestehenden Anschlüsse an die Haupterschließungsstraßen Obentrautstraße und Mehringdamm erfolgen. Weitere Zufahrten sind über das Rathausgrundstück von der Yorckstraße möglich. Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Obentrautstraße (und weiter in die Ruhlsdorfer Straße) über das Grundstück Obentrautstraße 31 vorgesehen.

Erschließungskonzept für den motorisierten Verkehr

Für die innere Erschließung des Plangebiets sowie den Anschluss an die angrenzenden Straßen ist ein Erschließungskonzept zu erarbeiten. Abhängig vom jeweiligen Nutzungskonzept der Erdgeschosse sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für die Anlieferung von Waren etc. ebenso einzuplanen wie eine Stellfläche für einen Tourbus, die regelmäßig für den Club Gretchen benötigt wird. Eine Herausforderung stellt der Umgang mit den bestehenden Kfz-Betrieben dar, deren Integration in die neue städtebauliche Struktur zu gewährleisten ist.

Der Teil des Quartiers, der vornehmlich dem Wohnen dient, soll autoarm entwickelt werden. Eine Befahrbarkeit der Zugänge für Rettungsfahrzeuge (insb. Feuerwehr), Abfallentsorgung und Lieferverkehr (insb. bei Umzug) ist jedoch zu berücksichtigen. Für die Abfallentsorgung ist ein Konzept zu entwickeln, das den hierdurch entstehenden Verkehr und die hierfür benötigten Freiflächen auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert. Bevorzugt wird eine zentralisierte, in die Bebauung integrierte Lösung.

Für den Lieferverkehr sowie Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge sind die erforderlichen Wende- und Manövriertflächen zu berücksichtigen.

Der Aufwand für öffentliche Erschließungsflächen ist möglichst gering zu halten.

Kfz-Stellplätze

Das Ziel ist es, ein autoarmes Wohnquartier zu entwickeln, das vielfältige Mobilitätsformen unterstützt. Eine besondere Stärkung sollen der Rad- und Fußverkehr sowie ggf. flexible Mobilitätsangebote (Kiezauto, Car Sharing) erfahren. Private Stellplätze für die Wohnnutzung sollen daher nicht vorgesehen werden. Lediglich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen sind in angemessener Zahl in der Nähe der Eingänge der ihnen jeweils zugeordneten Gebäude bereitzustellen.

Für die Gewerbebetriebe soll eine Gemeinschaftstiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen sowie ausreichend Flächen für einen gemeinschaftlich genutzten „Mobilitätshub“ berücksichtigt werden. Ein Teil dieser Stellplätze soll eine für Lieferwagen und Klein-Lkw geeignete lichte Höhe aufweisen.

Anlieferung

Für die nicht der Wohnnutzung dienenden Nutzungen sind angemessen proportionierte und günstig gelegene Anlieferungsmöglichkeiten vorzusehen. Diese sollten möglichst nicht in Konflikt mit sensiblen Nutzungen (sowohl im Freiraum als auch in den Gebäuden) treten. Insbesondere sind Lärmbelastigungen angrenzender Wohnungen sowie Gefährdungen von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen weitestmöglich zu vermeiden. Die Integration einer Paketstation im Rahmen eines Mobilitätshubs ist ausdrücklich erwünscht, eine Andienung oder Anlieferung darf nicht vom bereits bestehenden öffentlichen Straßenland erfolgen.

Elektromobilität

Sharing-Angebote sowie Mobilitätsstationen im Quartier (Lastenräder, Werkstatt, Mobilitätspool) sind mitzudenken und können eine Entwicklungschance für das bestehende Gewerbe sein. Die Anordnung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge oder Carsharing-Konzepte ist zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Versorgungstechnisch und planerisch ist die Anordnung von gebündelten Lademöglichkeiten für Elektroautos sowie eines Mobilitätshub im Plangebiet zu überprüfen. Die Auslober zeigen sich offen gegenüber Vorschlägen für neuartige Mobilitätskonzepte, die über die genannten Angebote hinausgehen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Durch eine größere Zahl an Durchwegungsmöglichkeiten im Planungsgebiet soll der Fuß- und Radverkehr gestärkt werden. Es wird angestrebt das Plangebiet autoarm zu gestalten, so dass dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Bedeutung zukommt. Dies ist bei der Gestaltung der Freiflächen im Gebiet besonders zu berücksichtigen. Auch der Barrierefreiheit im Gebiet ist besondere Aufmerksamkeit zu geben. Wege und Plätze sollen barrierefrei und für alle zugänglich gestaltet werden.

Die interne Wegeführung und die Stellplätze für Lastenfahrräder, Fahrräder mit Anhängern und Fußgängerverkehr sind entsprechend dem für das Modellprojekt vorgesehenen autoarmen Konzept ausreichend zu dimensionieren.

Fahrradstellplätze

Es soll eine ausreichende Zahl flächeneffizienter und sicherer Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit sind über die gesetzlich geforderten 2 Fahrradstellplätze hinaus weitere Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl zu berücksichtigen. Für die gewerbliche Nutzung ist ein Fahrradstellplatz je 150 m² Nutzfläche vorzusehen. Für sonstige Nutzungen sind die Vorgaben der AV Stellplätze (s. Anhang) anzuwenden.

Die Mehrzahl der Stellplätze kann innerhalb der Gebäude verortet werden. Die Anordnung von außenliegenden Fahrradstellplätzen (v.a. für Gäste und Besucher) sollte dezentral und in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge erfolgen. Dabei ist auch die wohnungsnahen Anordnung von Ladestationen für e-bikes und e-scooter zu berücksichtigen.

Mobilitätshub

Der für das Plangebiet vorgesehene Mobilitätshub soll in erster Linie den Bewohner*innen und Nutzer*innen des Gebiets dienen und daher entsprechende Funktionen abdecken. Neben den bereits zuvor erwähnten Stellplätzen sind dies u.a.:

- Verleih- und Sharing-Angebote für Fahrzeuge (z.B. Lastenfahrräder, Fahrradanhänger, Scooter etc.),
- Ride-Sharing Vermittlung im Quartier,
- Service-Angebote für Wartung, Reparatur, Reinigung
- Paketservice (Annahme, Abholung) für Lieferdienste

Ein Mobilitätshub benötigt „Kümmerer“ im Sinne eines gut organisierten und betreuten Betriebsablaufes. Die vorhandene Infrastruktur aus Betrieben des Kfz-Gewerbes bietet günstige Voraussetzungen für eine entsprechende Vernetzung und Weiterentwicklung sowie eine wirtschaftliche und / oder bauliche Vernetzung mit der Quartiersgarage. Inwieweit der Mobilitätshub auch überörtliche Funktionen erfüllen kann, etwa die Bereitstellung von Stellplätzen und Serviceeinrichtungen für Elektro-PKW oder -Roller muss anhand der verfügbaren Flächen geprüft werden. **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im städtebaulichen Konzept soll der Zugang von den Wohnungen und Arbeitsstätten zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insb. zum U-Bhf. Mehringdamm besonders berücksichtigt werden.

3.8 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung

Ein wesentliches Ziel ist die Entwicklung eines klimaresilienten sowie ökologisch, energetisch und technisch zukunftsweisenden Stadtquartiers. Bei der Entwurfsbearbeitung sind die Planungsprinzipien der Nachhaltigkeit anzuwenden, die eine ausgewogene Beachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte erfordern. Dies beinhaltet auch die Ermöglichung neuer Formen einer Stadt der kurzen Wege durch intelligente Mobilität und Selbstversorgung in Form urbaner Nahrungsmittelproduktion.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit ist auch auf eine langfristige Nutzungsqualität, eine Minimierung des Pflegeaufwands von Grün- und baulichen Anlagen, eine inklusive Nutzung, gemischt genutzte Flächen sowie günstige Mieten zu achten.

Energie

Bereits im Entwicklungsprozess neuer Quartiere können die Weichen für einen effizienten Energieeinsatz und die Nutzung lokaler Erzeugungspotentiale gestellt werden. Sowohl die Gestaltung der Gebäude selbst als auch die Anordnung mehrerer Gebäude zueinander sowie die Planung der Frei- und Verkehrsflächen haben Einfluss auf den späteren Energiebedarf und die Einsatzmöglichkeiten ressourcenschonender Technologien.

Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Abwasserwärmetauscher, Nah- und Fernwärmenetze und E-Mobilität sind nur einige der möglichen Technologien, die sich in städtischen Quartieren realisieren lassen. Sie können allerdings nur eingesetzt werden, wenn von Anfang an Flächen für sie freigehalten werden und die Rahmenbedingungen einen effizienten Einsatz ermöglichen.

Energieeinsparung

- Ausrichtung der Baufelder haben Einfluss auf Sonneneinstrahlung und Luftströmungen und kann so auf den Energiebedarf der Gebäude zum Heizen und Kühlen einwirken

- Kompaktheit der Gebäude reduziert den Heizwärmebedarf

Effiziente Energienutzung

- Kompakte Anordnung der Gebäude begünstigt den Bau von Nahwärmenetzen
- Fahrrad- und fußgängerfreundliche Verkehrsplanung reduziert den Autoverkehr

Einsatz Erneuerbarer Energien

- Flächen vor Ort für die Energiegewinnung und -speicherung vorsehen. Z.B. Dachflächen für Photovoltaik, unversiegelte Bodenflächen für Geothermie oder erdverlegte Wärmespeicher

Das Plangebiet ist so zu planen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Aktuell werden die Gebäude auf dem Dragonerareal mit Ölheizungen beheizt. Ziel ist die Umstellung auf zukunftsfähige Lösungen.

So besitzt das Quartier bereits einen Fernwärmeanschluss (das Rathaus wird auf diese Art beheizt), der nach Aussage des Anbieters Vattenfall ausreicht, um das gesamte Plangebiet mit dem dort vorgesehenen „Bauprogramm“ zu versorgen. Eine Flächenvorsorge für eine eigene Energieversorgung auf Blockebene (BHKW) ist daher nicht zu treffen.

Für die Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes wird es zukünftig eine detaillierte und integrierte Betrachtung auf Blockebene geben müssen. Diese kann im Rahmen des Werkstattverfahrens jedoch nur sehr bedingt geleistet werden, allerdings müssen zukunftsfähige, erneuerbare sowie lokale Systeme bei der Bearbeitung mitgedacht und eventuelle Flächen dafür (etwa für Geothermie oder Wärmespeicher) vorgehalten werden. Lösungsvorschläge sollten auch vor dem Hintergrund der Lebenszykluskostenbetrachtung untersucht werden.

Von den Planungsteams wird erwartet, die grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen an ein energieeffizientes Quartier (z.B. kompakte Gebäude, günstige Ausrichtung der Baukörper, Nutzung von Potenzialen zur Anwendung solarer Energiegewinnung) zu berücksichtigen. Hierzu können erste Konzeptideen erstellt und dargestellt werden. Ein umfassendes Energiekonzept im Sinne einer technischen Lösung ist jedoch nicht gefordert.

Ökologische Planungskriterien

Die Gebäude sind so zu planen, dass so wenig Fläche wie nötig in Anspruch genommen wird und der Versiegelungsgrad der Freiflächen so gering wie möglich ist. Der Trinkwasserbedarf und das Abwasseraufkommen sind dabei so gering wie möglich zu halten. Zusätzlich spielt die Begrünung von Fassaden, Dächern und Innenhöfen eine wichtige Rolle, um der Entstehung einer innerstädtischen Hitzeinsel entgegenzuwirken sowie um das Regenwasser aufzufangen und für die Kühlung des umgebenden Luftraumes zu sorgen. Das neue Quartier soll hitzeangepasst und wassersensibel werden. Ein weiteres Ziel der Freiraumplanung ist die Verbesserung der Biodiversität im Plangebiet. Eine Vielfalt unterschiedlicher Pflanzenarten kann dabei wesentlich auch zu einer Verbesserung der Lebensräume für unterschiedliche Tierarten, insb. Insekten und Vögeln, beitragen.

Exemplarisch sind Vorschläge zur Materialität der Fassadengestaltung zu machen. Dabei sind nachhaltige Materialien zu wählen, um den Ansprüchen an ein ökologisch und energetisch zukunftsweisendes Stadtquartier gerecht

zu werden. Mineralische und nachwachsende Rohstoffe sind zu bevorzugen, organische Baustoffe (d.h. nicht nachwachsende Baustoffe aus organischen Verbindungen wie etwa Bitumen, Asphalt, Kunststoffe) sollten so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ziele des Leitfadens „Ökologische Kriterien für Wettbewerbe / Projekte / Bauvorhaben“ von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind dringend zu beachten (siehe Anhang).

Umgang mit Niederschlagswasser

Das Regenwasser soll den örtlichen Gegebenheiten entsprechend im Gebiet möglichst voll-ständig zurückgehalten und durch geeignete Maßnahmen bewirtschaftet und vorrangig dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung bewirtschaftet die Niederschläge dort, wo sie anfallen. Hierzu ist das Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten (z. B. künstliche Wasserflächen, Gebäudebegrünung), zu nutzen (als Betriebswasser) und/oder über die belebte Bodenschicht zu versickern (z. B. teilversiegelte Oberflächen, Versickerung). Die Einleitung in die Kanalisation ist zu vermeiden. Durch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung können vielfältige positive Effekte für den Gewässerschutz, die Erhöhung der biologischen Vielfalt, die Verbesserung des Stadtklimas oder die Freiraumqualität erreicht werden.

Soziokulturelle und funktionale Qualität

Die Bauweise und die Gestaltung der Gebäude sind mit möglichst natürlicher Belichtung und Belüftung zu planen. Gefahrensituationen in Gebäuden und deren unmittelbarem Umfeld sind durch entsprechende bauliche Konzeption zu vermeiden. Der gesamte Rathausblock wird auch im Sinne der Waben (vgl. Kap. 3.5 Funktionale Ansätze, Unterpunkt Gemeinwesen) gemeinwohlorientiert entwickelt.

Ökonomische Qualität

Die Gebäude und Freianlagen sind angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Kooperationspartner (öffentliche Hand bzw. gemeinnützige, genossenschaftliche Initiative als Bauherren) kosteneffizient zu planen. Die Lebenszykluskosten und damit auch die späteren Betriebs- und Instandhaltungskosten sind zu berücksichtigen. Dementsprechend ist die Planung auf kompakte Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche auszulegen.

Es gilt, die Gebäude flexibel und umnutzungsfähig zu planen, so dass das Risiko eines Leerstandes reduziert werden kann. Insbesondere bei der Planung von Gewerbeflächen ist eine spätere Drittverwendbarkeit zu berücksichtigen. Die Flexibilität ist in den Grundrissen darzustellen, um somit nachzuweisen, dass in den Gebäuden auf unterschiedliche Nutzungsansprüche reagiert werden kann.

Wabenträume und -flächen (vgl. Kap. 3.5 Funktionale Ansätze, Unterpunkt Gemeinwesen) ermöglichen Synergien durch Vernetzung und gemeinsame Nutzung von Ressourcen.

Kriterien für die Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers

Ziel des städtebaulichen Werkstattverfahrens ist die Grundlage für die Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers. Um hierfür Anhaltspunkte und anerkannte Kriterien zu Grunde legen zu können, werden die Kriterien für die

Zertifizierung als "Nachhaltiges Stadtquartier" nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) als Orientierung verfolgt. Dieser umfangreiche Kriterienkatalog umfasst unter den 5 Themenfeldern: Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und funktionale Qualität, Technische Qualität und Prozessqualität eine Vielzahl an Einzelkriterien, die unterschiedlich in ihrer Bedeutung und Gewichtung sind. Die Kriterien sind nach Möglichkeit bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen. Eine Erläuterung der Kriterien soll im Verfahren erfolgen.

Im Anhang finden sich zahlreiche weiterführende Broschüren und Leitlinien zu den o.g. Themen.

3.9 Sicherheitsaspekte und Rettungswege

Sicherheit im öffentlichen Raum

Sicherheit vor Kriminalität (objektive Sicherheit) wie auch individuelles Sicherheitsempfinden (subjektive Sicherheit) im öffentlichen Raum werden durch Faktoren wie Übersichtlichkeit, Attraktivität und Gepflegtheit des Raums beeinflusst und stehen in einem engen Zusammenhang mit der Möglichkeit, soziale Kontrolle auszuüben.

Übersichtlichkeit

Um Tatgelegenheiten zu vermeiden, sollten Sichtachsen und gute Einsehbarkeit der einzelnen Bereiche sowie leichte Orientierung gewährleistet werden.

Attraktivität und soziale Kontrolle

Soziale Kontrolle wird am besten durch eine für unterschiedliche Nutzergruppen funktionale und attraktive Gestaltung erreicht, die dazu beiträgt, dass der Freiraum als Ort der Erholung und urbaner Treffpunkt gut angenommen wird und zu allen Tageszeiten belebt ist. Hierbei sind auch Aspekte der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Identität stiftende Elemente können bei Anwohner*innen und Nutzer*innen ggf. zu einer größeren Bereitschaft führen, sich zu engagieren und soziale Kontrolle auszuüben.

Sauberkeit und Gepflegtheit

Bereits harmlose Zeichen von Verwahrlosung lassen Menschen glauben, die sozialen Normen seien außer Kraft gesetzt, wie wissenschaftliche Studien belegen. Deshalb ist bei der Planung auf vandalismusresistente Systeme und Materialien für Möblierung und Beleuchtung sowie ausreichende und angemessene Ordnungssysteme (sichere Fahrradabstellplätze, ausreichend große und leicht zugängliche Abfallbehälter etc.) zu achten.

Rettungswege, Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen

Der knappe Raum und das anspruchsvolle Nutzungsprogramm bedingen für die Freiflächen teilweise Doppel- oder Mehrfachprogrammierungen. Dies gilt besonders für die gem. der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlichen Rettungswege sowie die Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen, die nicht ausschließlich diesem Zweck vorbehalten werden müssen. Es ist jedoch jederzeit zu gewährleisten, dass diese ohne Verzögerung erreicht werden können und dass ihre bauliche Beschaffenheit den Anforderungen entspricht.

3.10 Barrierefreies Planen

Barrierefreies Planen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung gemäß den Grundsätzen des Handbuchs „Barrierefreies Planen und Bauen in Berlin“ und des Handbuchs „Design for All – Öffentlicher Freiraum Berlin“ (s. Anhang) im Werkstatt-Verfahren umzusetzen.

Die unterschiedlichen motorischen, sensorischen oder kognitiven Nutzeranforderungen sollen Berücksichtigung finden.

Die barrierefreie Nutzung der in dem Plangebiet vorhandenen und zu errichtenden Wege ist sicherzustellen.

3.11 Weitere Planungsansätze

Zusätzlich zu den beschriebenen Planungsansätzen sind weitere Ideen, Leitlinien und Strategien in den Planungen zu berücksichtigen.

Eine breite Mitwirkung der Zivilgesellschaft in verschiedensten Formaten und für Personenkreise mit unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen ist sehr wichtig. Eine allgemeine Zugänglichkeit soll erreicht werden durch verschiedene und jeweils angemessene:

- Verständlichkeit (in der Sache, Begrifflichkeiten, Sprache),
- Methoden der Vermittlung
- Formate der Mitwirkung
- Möglichkeiten der Teilhabe

3.12 Bau- und planungsrechtliche Vorschriften und sonstige Richtlinien

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Werkstatt-Ergebnisses sind die rechtlichen Vorschriften insb. des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Berliner Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) von Bedeutung. Diese sind jedoch eher als Umsetzungsinstrumente zu verstehen, die eine spätere Realisierung des Konzeptes ermöglichen sollen.

Unmittelbar für die Planung relevant sind hingegen u.a. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), das Denkmalschutzrecht oder die Empfehlungen und Leitlinien verschiedener verwaltungsinterner Vorschriften. Der Planung sind daher insbesondere zugrunde zu legen:

- Bauordnung für Berlin (BauO Bln),
- Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln)
- Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt (s.o.)

- Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege)
- Hochhausrichtlinie (Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR)
- WFB 2018
- KoopV Land Berlin und Wohnungsbauunternehmen 2017
- KoopV Modellprojekt Rathausblock 2019

Teil 4 Anhang

4.1 Digitale Anlagen

1 Aufgabenstellung

2 Formblätter

- 2-1 Berechnung der städtebaulichen Kennwerte
- 2-2 Verfassererklärung

3 Informationen zum Werkstattverfahren

- 3-1 Rückfragen und Antworten
- wird im Verlauf des Verfahrens noch ergänzt -
- 3-2 Informationen zur Auftaktphase
- 3-3 Datenschutzhinweise

4 Plangrundlage

- 4-1 Alkis Daten Rathausblock
- 4-2 Vermessungen
- 4-3 Digitales Modell

5 Gutachten

- 5-1 Bau- und Nutzungsanforderungen
- 5-2 Gewerbekonzept
- 5-3 Studie leistbares Wohnen
- 5-4 Schalltechnisches Gutachten
- 5-5 Studie baukulturelles Erbe Rathausblock
- 5-6 Altlastenbericht
- 5-7 Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock
- 5-8-1 Baumbestand Lageplan
- 5-8-2 Baumbestand Tabelle
- 5-8-3 Biototypen
- 5-9 Wohnraumversorgung für Geflüchtete

6 Leitungen

- 6-1 Abwasser
- 6-2 Elektroenergie
- 6-3 Fernwärme
- 6-4 Gas
- 6-5 Regenwasser
- 6-6 Wasser
- 6-7 Leitungsauskunft Wasser/Abwasser

7 Sonstige Unterlagen

- 7-1 Kooperationsvereinbarung Rathausblock
- 7-2 SIKo – Soziales Infrastrukturkonzept
- 7-3 Kooperative Entwicklung Rathausblock/ Dragonerareal – Broschüre der WBM!
- 7-4 AV Stellplätze
- 7-5 Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/ Bauvorhaben
- 7-6 Design for all
- 7-7 Wabenkonzept (Stand 07.2019)
- 7-8 Zeitgeschichtliches Symposium Dokumentation März 2018
- 7-9 Broschüre Die umweltgerechte Stadt – Auf dem Weg zu einer sozial-räumlichen Umweltpolitik

Weiterführende Links:

Informationsplattform zum Sanierungsgebiet Rathausblock:

<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>

Upstall Kreuzberg – Initiative für soziale und nachhaltige Stadtentwicklung: Umfangreiche Material- und Ideensammlung zum Plangebiet und seiner Umgebung:

<https://upstall.de/daten/>

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Zertifizierung von nachhaltigen Quartieren:

<https://www.dgnb-system.de/de/quartiere/index.php>

Monographie - Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der dezentralen und zentralen Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext:

<https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/regenwasser/de/bewirtschaftung.shtml>

Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Bewertung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung:

<https://stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/leitfaeden.shtml#rs2011>.

Maßnahmensteckbriefe der Regenwasserbewirtschaftung:

http://kuras-projekt.de/fileadmin/Dokumenten_Verwaltung/pdf/Steckbriefe_komplett_web.pdf

Umweltatlas Berlin:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/>

Klimaanpassung für Berlin – Maßnahmen und Beispiele:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/klimaanpassung_broschuere.pdf

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030:

https://www.berlin.de/senuvk/klimaschutz/publikationen/download/BEK2030_Broschuere.pdf

4.2 Quellenangaben

Bau- und Nutzungsanforderungen. Dragonerareal und angrenzende Grundstücke (2019)
Nonconform ideenwerkstatt GmbH/BSQB Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung

Bericht zu den Boden- und GW-Untersuchungen. Mehringdamm/Obentrautstraße, Berlin-Kreuzberg (2011)
Trion – Enßlin hopfStamer PartG, Geologen

FIS-Broker (GIS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Gewerbekonzept Dragonerareal. Kooperative Entwicklung eines Gewerbekonzepts (2019)
AG.URBAN

Informationen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (2017)
BSM - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-bauleitplanung/vorbereitende-bauleitplanung/einzelhandels-und-zentrenkonzept-2017-bezirk-friedrichshain-kreuzberg-von-berlin-442633.php>

Informationen zum Rathausblock
<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>

Karte ÖPNV
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Kooperationsvereinbarung Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg (2019)
<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/aktuelles/presseinformationen/>

Leistbares Wohnen in Kreuzberg West (2019)
asum Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH

Sanierungsgebiet Rathausblock. Studie zum baukulturellen Erbe (2018)
BSQB Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung/ SDARC – Seipelt Dluzniewski Architekten
https://www.berlin.de/rathausblock-fk/projekte/geschichte/studie_rathausblock_baukulturelleserbe.pdf

Schallschutzkonzept zur Neuordnung Dragonerareal (2019)
Möhler + Partner Ingenieure AG

Schlussbericht Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg (2016)
Planergemeinschaft Kohlbrenner eG
https://www.berlin.de/rathausblock-fk/assets/schlussbericht_der_vorbereitenden_untersuchung_f_r_den_rathausblock_ruhlsdorfer_stra_e.pdf

Abbildungsnachweis

Abb. Umschlag: Informationsplattform Rathausblock – Presseinformationen/Erik-Jan Ouwekerk;
Abb. 1: BSM mbH auf Grundlage Geoportal Berlin; Abb. 2/3: BSQB/SDARC, Studie zum

baukulturellen Erbe; Abb. 4: Informationsplattform Rathausblock – Presseinformationen/Dirk Laubner; Abb. 5/6/7: Geoportal Berlin; Abb. 8: BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe; Abb. 9: Ausschnitt Kartenabteilung der Staatsbibliothek zu Berlin (BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe); Abb. 10: G.-Michael Dürre; Abb. 11: Ausschnitt Landesarchiv Berlin (BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe); Abb. 12: BSQB/SDARC, Studie zum baukulturellen Erbe; Abb. 13: Bauaktenarchiv Bezirksamt Kreuzberg; Abb. 14: Landesdenkmalamt/büro west; Abb. 15: Geoportal Berlin; Abb. 16/17/18/19: Landesdenkmalamt/büro west; Abb. 20/21: Geoportal Berlin; Abb. 22: AG.URBAN; Abb. 23: BSM mbH, Abb. 24: empirica ag; Abb. 25: BSQB/Nonconform; Abb. 26: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Abb. 27: Möhler+Partner Ingenieure AG; Abb. 28/29/30: Geoportal Berlin; Abb. 31: S.T.E.R.N.; Abb. 32: BSM mbH; Abb. 33: BSQB/nonconform; Abb. 34: ASUM GmbH; Abb. 35: BIM; Abb. 36: Landesdenkmalamt/büro west