

MODELLPROJEKT  
RATHAUSBLOCK  
KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

# Rückblick 2020 und Ausblick 2021

... auf  
besondere  
Zeiten im  
Modellprojekt



[www.berlin.de/rathausblock-fk](http://www.berlin.de/rathausblock-fk)



# Inhalt


- Seite 4 **Modellprojekt Rathausblock**
- Seite 6 **Sechs Kooperationspartner\*innen im Überblick**
- Seite 7 **Begleitkreis**
- Seite 8 **Strukturen der Zusammenarbeit**
- Seite 9 **Forum Rathausblock**
- Seite 12 **Zusammenarbeit in Zeiten von Corona**
- Seite 14 **Wo stehen wir in der Entwicklung des Rathausblocks?**
- Seite 32 **So können Sie sich einbringen!**
- Seite 34 **Anlaufstellen vor Ort**



1.

## Modellprojekt Rathausblock

Der Rathausblock ist ein besonderer Ort. Im Berliner Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2016-2021 heißt es:



„Die Koalition beabsichtigt, das Dragonerareal in Landeseigentum zu überführen und dort ein Projekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten (Kleingewerbetreibende und Kreativwirtschaft) in Kooperation zwischen Bezirk, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierten freien Trägern mit umfassender Bürgerbeteiligung umzusetzen.“

Teil des Rathausblocks ist das 4,7 Hektar große „Dragonerareal“. Dieses ist als Denkmalsbereich geschützt und wird seit den 1920er Jahren als Gewerbestandort genutzt.

Nach einem jahrelangen gemeinsamen Engagement für die Rekommunalisierung des Dragonerareals setzen Landes- und Bezirkspolitik sowie Zivilgesellschaft auf eine intensive Zusammenarbeit.







Im Modellprojekt Rathausblock sollen neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erprobt werden.

Im Kooperations- und Beteiligungsprozess wird gemeinsam die Zukunft des Rathausblocks und des Dragonerareals ausgehandelt.

Dazu entwickeln die Kooperationspartner\*innen leicht zugängliche Beteiligungsangebote für alle.

2.

## Sechs Kooperationspartner\*innen im Überblick

-  Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg
-  BIM Berliner  
Immobilienmanagement GmbH  
(BIM)
-  Forum Rathausblock
-  Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen
-  Vernetzungstreffen Rathausblock  
(Zusammenschluss der Initiativen  
und Gewerbetreibenden auf dem  
Dragonerareal)
-  Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte (WBM)



3.

## Begleitkreis

Ein Beratungsgremium aus Fachexpert\*innen wird das Modellprojekt zukünftig fachlich begleiten und beraten. Der Begleitkreis dient auch der Sicherstellung einer inhaltlichen Qualität des Gesamtprozesses und des Modellprojekts. Aus den aktuellen Debatten innerhalb der Kooperation ergeben sich die Themen des Begleitkreises. Dieses Gremium soll in 2021 initiiert werden.

4.

## Strukturen der Zusammenarbeit

Diverse Gremien arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung der Ziele der Kooperation:

**Zukunftsrat**

besteht aus  
6 Kooperations-  
partner\*innen  
und steuert das  
Modellprojekt

arbeiten an  
verschiedenen  
Themen des  
Modellprojektes

**thematische  
Arbeits-  
gruppen  
(AGs)**



**Forum  
Rathausblock**

ist ein offenes  
Informations- und  
Austauschgremium

begleitet die  
Raum- und  
Flächenvergabe

**Raum- &  
Flächen-  
kuratorium**

**Begleitkreis**

wird die  
Kooperations-  
partner\*innen  
fachlich beraten

5.

## Forum Rathausblock

Das Forum bietet Interessierten einen Einstieg in das Verfahren, zeigt in einer Art „Leitsystem“ Möglichkeiten des Mitmachens auf und bietet Raum für Vernetzung. Es ist außerdem Ort des Austauschs und der Debatte für die Zivilgesellschaft im Verfahren. Das Forum tagt in der Regel zweimonatlich und ist öffentliche Veranstaltung zur integrierten Entwicklung des Sanierungsgebiets.





**Forum im Rathaus  
Kreuzberg, Januar 2020**  
Bild: S.T.E.R.N.

**Aug 2020**

**Digitales  
Sonderforum,  
Ausstellung vor Ort**  
Überarbeitung  
Städtebaulicher  
Entwurf

**Feb/März 2021**

**Mobiles Forum**  
Jahresrückblick 2020  
und Ausblick auf  
2021



6.

## Zusammenarbeit in Zeiten von Corona

**Ein schnelles Umdenken zwischen digitalen und analogen Formaten der Kooperation und Beteiligung ist seit März 2020 notwendig – den Kooperationspartner\*innen ist dabei wichtig, weiterhin aktiv im Austausch mit der Nachbarschaft zu sein.**

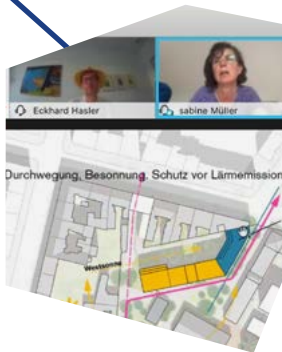
Das betrifft Veranstaltungen wie das Forum Rathausblock. In diesem Rahmen wurden im Sommer und Winter 2020 Formate wie eine Open-Air-Ausstellung, ein Sommer-Marktplatz und digitale Konferenzen genutzt, um die Beteiligung am Modellprojekt weiterhin zu ermöglichen. Leider mussten Veranstaltungen mit persönlichem Austausch vor Ort zum Großteil ausfallen. Die Anlaufstelle stand mit Interessierten über das digitale Format der FunkStelle im Austausch.

**Open Air Forum,  
Juli 2020**  
Bild: Zebralog



**Ausstellung vor Ort,  
August 2020**  
Bild: S.T.E.R.N.

**Digitales Sonderforum  
per Videokonferenz,  
August 2020**  
Bild: S.T.E.R.N.



Im Wandel ist auch die kooperative, dialogische Arbeitsweise zwischen den Kooperationspartner\*innen. Die Gremien finden digitale Wege zu tagen. Wichtig ist, trotz aller Umstände, die gemeinsame Arbeit weiterhin aktiv voranzutreiben. Im Frühjahr 2021 wird ein Info-Rad rund um das Dragonerareal unterwegs sein und in der Nachbarschaft über die Ereignisse 2020 und Meilensteine 2021 des Modellprojektes informieren. Über einen Audio-Walk können die Themen des Modellprojekts erschlossen werden.

7.

## Wo stehen wir in der Entwicklung des Rathausblocks?

Welche Ziele verfolgen wir im Modellprojekt Rathausblock? Was ist in den einzelnen Themenfeldern im Jahr 2020 passiert? Und was wird 2021 im Fokus stehen?

Seite 16	<b>Städtebau und Architektur</b>
Seite 18	<b>Nachhaltigkeit und Ökologie</b>
Seite 20	<b>Verkehr und Mobilität</b>
Seite 22	<b>Wohnen</b>
Seite 24	<b>Geschichte und kulturelles Erbe</b>
Seite 26	<b>Gewerbe und Kultur</b>
Seite 28	<b>Bodenpolitik und Eigentumsmodelle</b>
Seite 30	<b>Gemeinwesen</b>



# Städtebau und Architektur

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- einen Städtebau, der Wohnen, Arbeiten, Kultur, Gemeinwohl und Erholung zusammen denkt sowie ökologischen Ansprüchen genügt
- ein Quartier mit erhaltenem baukulturellem Erbe und erlebbarer Geschichte
- eine gute Nachbarschaft von Alt und Neu

## Das haben wir 2020 geschafft:

- Im Januar 2020 wurde nach sechs Monaten städtebaulichen Werkstattverfahrens der Entwurf von SMAQ, ManMadeLand und Barbara Schindler als Sieger\*in gekürt. 2020 wurde der Entwurf überarbeitet.
- Mit einem Gestaltungsleitfaden soll für zukünftige Bauherr\*innen ein Rahmen geschaffen werden mit Aussagen für Hochbauten und





**Abschluss-  
präsentation  
Städtebauliches  
Werkstattverfahren,  
Januar 2020**  
Bild: Erik-Jan Ouwerkerk

Freiräumen zu u. a. architektonischen Qualitäten, Materialien und zur Gestaltung von Erdgeschosszonen und Fassaden. Im Herbst sind die Kooperationspartner\*innen gemeinsam mit dem Team aus SMAQ und Projektbüro in die Erarbeitung gestartet.

- Das Bezirksamt hat mehrere Fachgutachten für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren beauftragt.

## **Und das nehmen wir uns für 2021 vor:**

- Im Frühjahr 2021 soll der überarbeitete städtebauliche Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Er wird coronakompatibel in der Kiezgalerie am Zaun hinter dem Finanzamt ausgestellt. Auf den Entwurf bauen alle Folgeplanungen und -gutachten auf.
- In Teilbereichen soll es erste Abrissmaßnahmen geben, um Platz für neue Entwicklungen zu schaffen.



# Nachhaltigkeit und Ökologie

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- ein klimaresilientes sowie ökologisch, energetisch und technisch zukunftsweisendes Stadtquartier
- Möglichkeiten der Selbstversorgung in Form urbaner Nahrungsmittelproduktion gestalten

## Das haben wir 2020 geschafft:

- Die AG Ökologie und Nachhaltigkeit hat im Juni 2020 ihre Arbeit aufgenommen. Sie hat als erstes die inhaltliche Ausrichtung des energetischen Quartierskonzeptes mit konzipiert und u. a. die Themenfelder CO<sub>2</sub>-Neutralität, Energieerzeugung (Strom, Wärme, Kühlung), nachhaltiges Bauen, Schwammstadtziele und Begrünung für das zukünftige Quartier eingebracht.

- In einer paritätisch besetzten Jury aus institutionellen und zivilgesellschaftlichen Vertreter\*innen aus der AG Ökologie und Nachhaltigkeit wurde mit dem Büro Megawatt ein Dienstleister für die Erstellung des energetischen Quartierskonzeptes ausgewählt.

## Und das nehmen wir uns für 2021 vor:

- Neben dem energetischen Quartierskonzept wird ein Freiflächen- und Entwässerungskonzept für das Dragonerareal erstellt.
- Außerdem unterstützt die AG Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Organisation von Lernlaboren. Diese sollen sich z. B. den Themen Baustoffe, Energie/Wärme und Bürgerenergiegenossenschaft widmen.

**Bepflanzungen  
auf dem Areal**  
Bild: S.T.E.R.N.





# Verkehr und Mobilität

Das wollen wir im  
Modellprojekt erreichen:

- ein autoarmes Quartier
- eine intelligente, verträgliche und gleichberechtigte Mobilität
- den Rad- und Fußverkehr stärken

Verkehrsbeschilderung  
am Dragonerareal  
Bild: Zebralog



## **Das haben wir 2020 geschafft:**

- Die AG Verkehr und Mobilität wurde im Mai 2020 gegründet. Im Herbst erfolgte in einer paritätisch besetzten Jury die Auswahl eines Dienstleisters. Begleitet von der AG Verkehr und Mobilität startete die Bürogemeinschaft inno2grid / Interlink / spitzenkraft.berlin mit der Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für das Dragonerareal.

## **Und das nehmen wir uns für 2021 vor:**

- Die Bürogemeinschaft wird unter Einbindung der Zivilgesellschaft und der Kooperationspartner\*innen das Mobilitätskonzept für ein autoarmes Dragonerareal fertigstellen und die beauftragte Machbarkeitsstudie Verkehr für den Rathausblock und Umgebung erarbeiten. Im Fokus stehen ein lebendiger öffentlicher Raum und eine weitere Verbesserung der Erreichbarkeit des Rathausblocks. Der Umweltverbund aus Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr soll gestärkt werden.



# Wohnen

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- leistbares Wohnen im Rathausblock
- gemeinschaftliches Wohnen / Clusterwohnen sowie Wohnprojekte für Gruppen mit besonderen Bedarfen
- ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne WBS-Berechtigung
- die dauerhafte Absicherung der Sozialbindung des Wohnungsbestandes

## Das haben wir 2020 geschafft:

- Die WBM und der zivilgesellschaftliche AK GeWiSel (Arbeitskreis Gemeinschaftlich Wohnen in Selbstverwaltung) haben begonnen, Konzepte für gemeinschaftliche Wohnformen und den Betrieb von Gemeinschaftsräumen zu entwickeln.
- Eine wichtige Grundlage dabei ist die Studie des Büros asum aus dem Jahr

2019. Sie hat den Wohnungsbedarf im westlichen Kreuzberg genauer unter die Lupe genommen und war somit eine wichtige Grundlage für das städtebauliche Werkstattverfahren sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen der WBM.

## **Und das nehmen wir uns für 2021 vor:**

- Voraussetzungen für einen Baustart von leistbaren Wohnungen auf dem Areal zu schaffen und das gemeinschaftliche Wohnen bei der WBM weiter zu definieren.
- Neben der WBM sollen auch gemeinwohlorientierte Dritte wie z. B. Genossenschaften oder das Miethäusersyndikat auf dem Dragonerareal bauen. Dafür starten 2021 die Überlegungen für ein entsprechendes Vergabeverfahren.
- Für die zukünftigen Bauherr\*innen müssen Erbbaurechte geschaffen werden, damit weitere Planungen und die Finanzierung der Neubauten möglich sind.
- Schließlich sollen die Überlegungen zur Integration eines Hauses für Geflüchtete in der Obentrautstraße 31 konkretisiert werden. Hier wird ein eigenständiger Standort ohne Modularbauweise kooperativ entwickelt.



# Geschichte und kulturelles Erbe

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- einen behutsamen Umgang mit dem kulturellen Erbe
- einen Geschichts- und Lernort schaffen und dauerhaft etablieren
- die unterschiedlichen historischen Schichten und Nutzungen auf dem Gelände erfahrbar machen



## Das haben wir 2020 geschafft:

- Ein Denkmalpflegeplan für das Dragonerareal wurde vom Büro West fertiggestellt und in einer digitalen Sondersitzung der AG Geschichte des Ortes öffentlich vorgestellt.
- Parallel dazu ging die Konzepterstellung für einen Geschichts- und Lernort neben dem Kiezraum durch den Verein UpStadt weiter.
- Spaziergänge zum Tag des Offenen Denkmals haben Interessierten das kulturelle Erbe des Areals nähergebracht.

## Und das nehmen wir uns für 2021 vor:

- In einem Audio-Walk soll die vielschichtige Bausubstanz des Dragonerareals, deren gegenwärtige und auch zukünftige Nutzung vorgestellt werden.
- Der Geschichts- und Lernort Dragonerareal soll als erinnerungskultureller Schlüsselort der deutschen Demokratiegeschichte weiterentwickelt werden.
- Ein Denkmalpflegeplan für das ehemalige Mannschaftsgebäude und heutige Finanzamt wird erarbeitet.



# Gewerbe und Kultur

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- eine „Urbane Fabrik“ als vielseitigen Ort für lokales Gewerbe und insbesondere laute „Fach-und-Krach“-Betriebe neu bauen
- sozialverträgliche und bezahlbare Gewerbemieten und Räume für Kunst und Kultur
- verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen
- Vorhandene Gewerbebetriebe sollen gehalten werden.

## **Das haben wir 2020 geschafft:**

- In Vorbereitung der Baumaßnahmen konnten für einige Betriebe Ausweichstandorte auf dem Areal (z. B. Adlerhalle) gefunden werden. Andere Betriebe haben mit öffentlicher Unterstützung neue Standorte in Berlin gefunden.

## **Und das nehmen wir uns für 2021 vor:**

- die Finanzierung der „Urbanen Fabrik“ sichern und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- Ein Raum- und Flächenkuratorium wird sich mit möglichen neuen Nutzungen beschäftigen und hierfür Konzepte entwickeln (temporäre Nutzungen, Gewerbehof, stilles Gewerbe).



# Bodenpolitik und Eigentumsmodelle

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- Der Boden soll dauerhaft in kommunalem Eigentum verbleiben.
- Teilgrundstücke sollen nur in Erbbaurecht vergeben werden.
- Die Bewirtschaftung des Quartiers soll auch ökonomisch Beiträge für eine gemeinnützige Nachbarschafts- und Stadtentwicklung erbringen, z. B. über einen Quartierstopf.

## Das haben wir 2020 geschafft:

- In diesem Jahr konnten wir das einjährige Jubiläum der Re-Kommunalisierung des Dragonerareals feiern.
- Ein neues Gremium im Sanierungsgebiet, das Raum- und Flächenkuratorium, wurde in mehreren Werkstätten konzipiert.



## Und das nehmen wir uns für 2021 vor:

- Das Raum- und Flächenkuratorium nimmt nach Beschluss der Projektvereinbarung im Zukunftsrat seine Arbeit auf. Es ist paritätisch mit zwölf Vertreter\*innen der sechs Kooperationspartner\*innen und weiteren Expert\*innen besetzt und begleitet die Vergabe von Räumen und Erbbaurechten.
- Mit den Gemeinwohlwaben soll ein Konzept vernetzter, solidarischer und gemeinwohlorientierter Räume im Quartier ermöglicht werden. Für die Gemeinwohlwaben sollen in 2021 Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt sowie Organisations- und Trägerstrukturen ausgelotet werden.



# Gemeinwesen

## Das wollen wir im Modellprojekt erreichen:

- ein stabiles, nachhaltiges, solidarisches Gemeinwesen
- Anlaufstellen und Angebote für verschiedene Bedarfe
- sowohl definierte als auch nicht vordefinierte Räume für gemeinwohlorientierte Nutzungen

## Das haben wir 2020 geschafft:

- Der Rathausblock wird beforscht – im Rahmen des durch das Bundesforschungsministerium geförderten Forschungsprojekts KoopWohl, das neuartige Kooperationen zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft untersucht.
- Über das Projekt KoopWohl konnte eine bis Mitte 2022 finanzierte Stelle für Gemeinwesenarbeit beim Träger der ZusammenStelle ausgeschrieben und besetzt werden.



**Zukünftiger  
Kiezraum**  
Bild: S.T.E.R.N.

## **Und das nehmen wir uns für 2021 vor:**

- Der Kiezraum wird nach mehrjähriger Sanierung als Ort für die Nachbarschaft auf dem Dragonerareal eröffnet. Das Trägermodell soll dabei im Jahr 2021 erarbeitet werden.
- Bis zur Zwischennutzung der Adlerhalle für zu verlagernde Gewerbebetriebe im Sommer kann diese für Ausstellungen und Beteiligungsprozesse genutzt werden.
- Durch eine Machbarkeitsstudie und eine Bausubstanzuntersuchung werden die zukünftigen Standorte des Jugendzentrums und der Kita untersucht.
- Die Initiativen des Vernetzungstreffens Rathausblock werden das Areal durch Veranstaltungen und Aktionen mit Leben füllen - wie zum Beispiel das Nachbarschaftsfest Dragonale und Interventionen der Initiative Baupalast.



8.

## So können Sie sich einbringen!

**Informieren Sie sich bei:**

**Sanierungsbeauftragte und Koordination Gesamtprozess, Ansprechpartnerin für Forum und AGs: S.T.E.R.N.,**  
rathausblock@stern-berlin.de

**Die Vorbereitungsgruppe des Forums**  
erreichen Sie auch unter  
rathausblock@stern-berlin.de

**Koordination Öffentlichkeitsarbeit und Geschäftsstelle Zukunftsrat:**  
Zebralog, dragonerareal@zebralog.de

**Kiezgalerie** kontaktieren unter:  
kiezgalerie@rathausblock.org

**Kieznetz: Gemeinwesenarbeiterin Sabrina Herrmann**  
Bringen Sie sich aktiv in der Nachbarschaft ein: kieznetz@rathausblock.de

**ZusammenStelle** (zivilgesellschaftliche Arbeits- und Unterstützungsplattform)  
zusammenstelle@rathausblock.org



**Aktuelle Termine und Infos auf:**

**[www.berlin.de/rathausblock-fk](http://www.berlin.de/rathausblock-fk)**

**[www.rathausblock.org](http://www.rathausblock.org)**

**Folgen Sie uns online auf:**



**Twitter:** @rthsblck



**Instagram:** rathausblock



**Newsletter:** <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/aktuelles/newsletter>



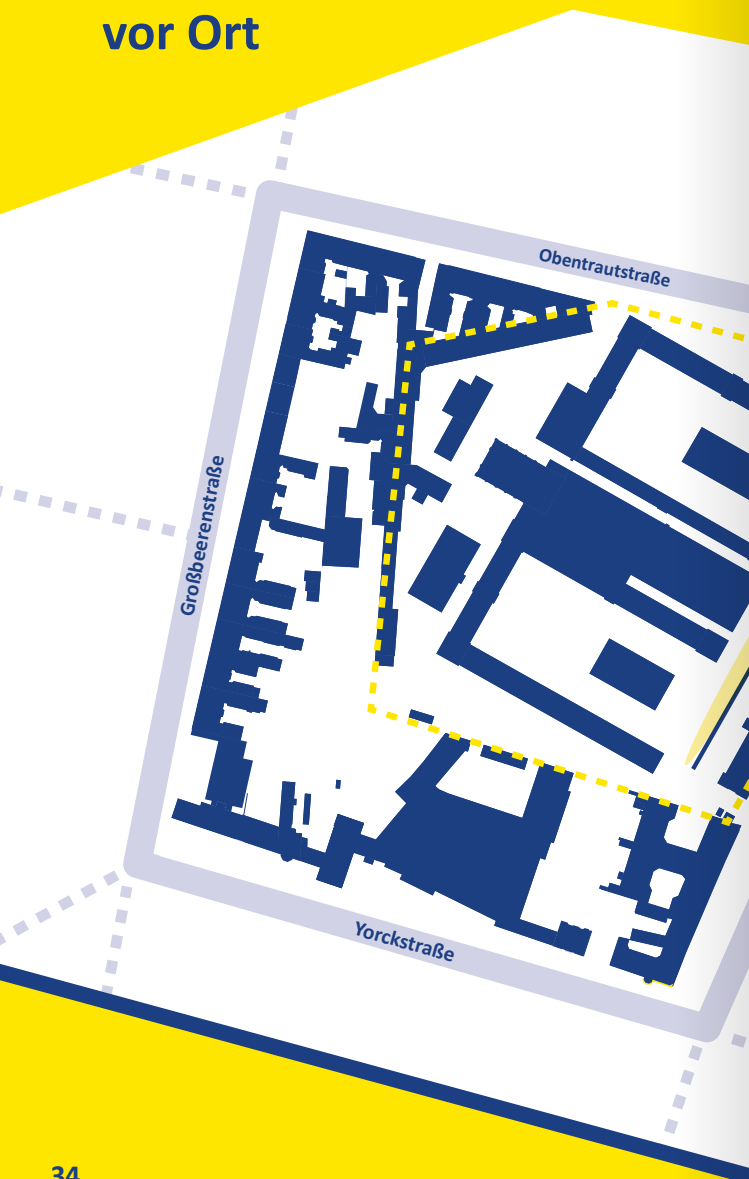
**Telegram Vernetzungstreffen:**  
Rathausblock und ZusammenStelle:  
<https://t.me/rathausblock>



**Facebook:** ZusammenStelle

9.

## Anlaufstellen vor Ort



## AnlaufStelle der ZusammenStelle

Jeden Donnerstag, 17-19 Uhr in der  
Tanke links neben der LPG  
(ggf. digital, aktuelle Informationen  
unter der Website des  
Vernetzungstreffens Rathausblock  
[www.rathausblock.org](http://www.rathausblock.org))



AnlaufStelle

TANKE

Kiezgalerie

ZusammenStelle

Bild: ZusammenStelle

## Kiezgalerie

Besuchen Sie die Wechsel-  
ausstellung mit interaktiven  
und informativen Formaten  
entlang des Zauns hinter  
dem Finanzamt! Erfahren Sie  
mehr unter: [www.berlin.de/  
rathausblock-fk/zusammenarbeit/  
kiezgalerie/](http://www.berlin.de/rathausblock-fk/zusammenarbeit/kiezgalerie/)

Anlaufstellen vor Ort im  
Rathausblock  
in Berlin Kreuzberg  
Bild: Zebralog

# MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK KREUZBERG



gemeinwohlorientiert und kooperativ

## Impressum

### Redaktion und Gestaltung

Zebralog GmbH

(Jan Korte, Luisa Möbus, Marie Schulze)

Oranienburger Str. 87/89, 10178 Berlin

### Herausgeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Fachbereich Stadtplanung

Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

Stand: Februar 2021

Auflage: 1000 Stück

### Ansprechpartner

Alexander Matthes

[alexander.matthes@ba-fk.berlin.de](mailto:alexander.matthes@ba-fk.berlin.de)

Gefördert durch:

