

DISKUSSIONS-GRUNDLAGE

DIE WBM

bietet sich als Partnerin für die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten und sozialen Wohnungsbaus und eines lebendigen Gewerbestandortes an. Damit alle Beteiligten wissen, welche Ziele wir verfolgen, welche Haltung wir mitbringen, welche Beiträge wir einbringen wollen und auch welche Vorbilder uns leiten, haben wir diesen Konzeptbeitrag entwickelt. Er ist ein Aufschlag für die weitere Diskussion und soll uns und allen Beteiligten helfen, einen weiteren Schritt in der Entwicklung am Dragoner Areal zu gehen. Wir benennen auch die offenen Fragen, die wir in den kommenden Wochen und Monaten zur Diskussion stellen wollen.



KOOPERATIVE ENTWICKLUNG „RATHAUS BLOCK / DRAGONER-AREAL“

Finde Deine Mitte

WBM.



Luftbild des Rathaus-Blocks | Quelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthophotos 2017 (DOP20RGB)

INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE UND GENERELLE ZIELSETZUNG_

ACHT BEITRÄGE FÜR DAS DRAGONER-AREAL_

- 1_____ Einen vielfältigen Stadtbaustein entwickeln
- 2_____ Geschichtsbewusst planen und entwickeln
- 3_____ Mieten bezahlbar und vielfältig gestalten
- 4_____ Selbstverwaltetem Wohnen Raum geben
- 5_____ Gewerbe in die weitere Entwicklung integrieren
- 6_____ Nachhaltiges Bauen gestalten
- 7_____ Städtebau und Architektur von hoher Qualität entwickeln
- 8_____ Modellprojekt für kooperative Quartiersentwicklung schaffen

ANHANG_

Erfahrungen der WBM mit komplexen Quartieren

Quellen

AUSGANGSLAGE UND GENERELLE ZIELSETZUNG_

Mitten in Berlin wird die Stadt weiter gebaut. Auf dem Areal der ehemaligen Kaserne des 1. Garde-Drägoner-Regiments könnten bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sowie für benachteiligte Personengruppen im Einklang mit gewerblichen Nutzungen entstehen.

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) will Verantwortung für die Entwicklung des Areals übernehmen und ihre Kompetenzen in einen kooperativ und transparent gestalteten Prozess einbringen. Mit ihrem umfangreichen Prozess Know-how und dank ihrer großen Erfahrung in den Bereichen Zielfindung, Programmentwicklung, qualifizierender Verfahren in Städtebau und Architektur, Finanzierung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen will die WBM ihren Beitrag zum Gelingen des Projekts leisten.

Das hier vorliegende Konzept ermöglicht es dem Bezirk, dem Senat, den vor Ort engagierten Initiativen und der breiten Öffentlichkeit die konkreten Beiträge und die Arbeitsweise der WBM einzuordnen und zu bewerten, die die WBM in die Planung einbringen will. Die WBM will damit überzeugend darstellen, dass das Unternehmen grundsätzlich der geeignete Partner für die Entwicklung des Areals ist.

Neben den Entwicklungszielen, die im Bündnis für Wohnungsneubau zwischen Senat und Bezirk fest gehalten wurden, hat die WBM folgende Vorgaben im Konzept berücksichtigt:

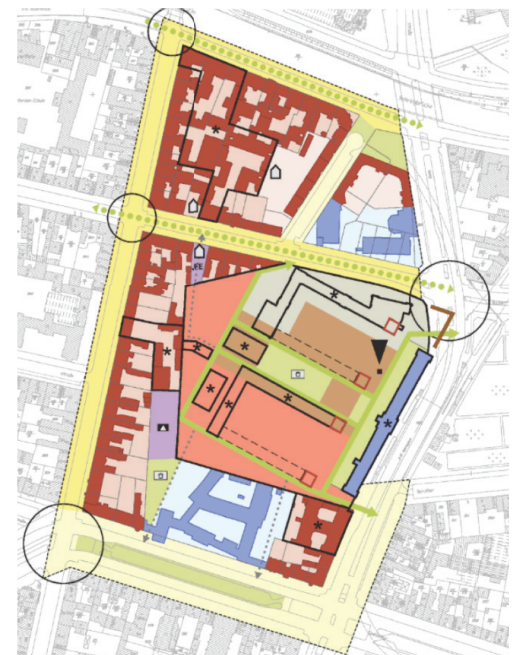
- die vorbereitenden Untersuchungen samt städtebaulichem Rahmenplan und daraus abgeleitete Sanierungsziele,

- die im Beteiligungsprozess der vorbereitenden Untersuchung dokumentierten Beratungen
- und weitere der WBM zugängliche Dokumentationen des aktuellen Beteiligungsprozesses.

Grundsätzlich will die WBM

- in einem kooperativen und transparenten Prozess ca. 500 gute bezahlbare Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen für unterschiedlichste Nutzerinnen und Nutzer bauen, vermieten und bewirtschaften (70% Wohnen, 30% Gewerbe),
- ca. 75 weitere Wohneinheiten für selbstverwaltete Wohnformen ermöglichen,
- wohnortnahe Infrastruktur bauen und vermieten, die das Leben in der Nachbarschaft und das Zusammenleben im Kiez unterstützen und bereichern,
- bisherige Nutzerinnen und Nutzer des Areals so weit wie gewünscht und möglich am Standort halten,
- beim Bau und im Betrieb wichtige ökologische Standards einhalten,
- innovative Energie- und Mobilitätskonzepte umsetzen,
- ein Modellprojekt für kooperative Stadtentwicklung in Berlin gestalten,
- ein wirtschaftlich tragfähiges Projekt umsetzen.

Der Boden, der für die Entwicklung zur Verfügung steht, ist begrenzt. Die aktuellen Ansprüche sind vielfältig: Etwa 500 Wohnungen sollen realisiert werden, ein Erinnerungsort entstehen, Kulturinitiativen sollen einen Platz finden, die historische Bausubstanz soll komplett erhalten werden, alle Gewerbetreibenden auf dem Grundstück bleiben. Das Finanzamt hat zudem Erweiterungsabsichten signalisiert.



Städtebaulicher Rahmenplan |
Quelle: Planergemeinschaft
Kohlbreuner eG. Vorbereitende
Untersuchungen Rathausblock/
Ruhlsdorfer Straße

ACHT BEITRÄGE FÜR DAS DRAGONER-AREAL_

1 _____ EINEN VIELFÄLTIGEN STADTBAUSTEIN ENTWICKELN

Bezirk und Senat haben sich darauf geeinigt, mit dem Vorhaben zum Erhalt der sogenannten Kreuzberger Mischung beizutragen.

Aus Sicht der WBM zeichnet sich die Kreuzberger Mischung durch Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlichster kultureller und sozialer Herkunft aus, ist geprägt von unternehmerischem und ehrenamtlichem Engagement und greift vorhandene historische Spuren im Quartier auf.

Einen Beitrag zu ihrem Erhalt zu leisten, heißt für die WBM konkret, Wohnen und Gewerbe in unterschiedlichen Preissegmenten, Größen und Wohnungstypen anzubieten, an unterschiedlichste Zielgruppen und Milieus zu adressieren, Treffpunkte und Freiräume für die Nachbarschaft zu schaffen, auf die aktive Kulturlandschaft der Umgebung und die Geschichte des Standortes einzugehen und dem Kiez zusätzliche Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen finden bei der Entwicklung des Nutzungsprogramms Berücksichtigung. Auf Bedarfe im gesamten Kiez wird reagiert. So fehlen insbesondere kleine, günstige, barrierearme und barrierefreie Wohnungen, eine Kindertagesstätte mit etwa 100 Plätzen, eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung sowie Wohnungen für Einrichtungen, die Hilfen zur Erziehung anbieten.

Die WBM bietet an, Architektur und Städtebau so zu gestalten, dass auch im neuen Quartier die Kreuzberger Mischung ihren Raum findet. Welche Formen des Quartiersmanagements

hierfür sinnvoll und welche Träger geeignet sind, sollte im weiteren Verfahren mit allen Beteiligten beraten werden.

Bevor Programm und Verfahren weiter geplant werden, sollten zudem folgende Fragen geklärt werden:

- Wer soll an der Entwicklung des Nutzungsprogramms beteiligt werden?
- Wer legt das Programm fest und trägt die Verantwortung dafür?
- Welche Gemeinschaftsnutzungen sind sinnvoll und können selbstorganisiert auf Dauer getragen werden?
- Wie soll zwischen den Ansprüchen an Wirtschaftlichkeit und Gemeinschaftsnutzungen abgewogen werden?
- Welche Gemeinschaftsnutzungen sind sinnvoll und können selbstorganisiert auf Dauer getragen werden?

INSPIRATIONEN & IDEEN

Gundeldinger Feld, Basel: Mischung des Gewerbes, Verfügungsfonds

Ufa-Fabrik, Berlin-Tegel: Mischung des Gewerbes, Kultureinrichtungen, Selbstorganisation

Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld: halbe Miete für das Viertel, Gewerbe und Wohnen, Shedhalle, Verfügungsfonds

DIE WBM BIETET:

Gewerbe und Wohnen
vielfältiges Nutzungsprogramm
Wohnungen für besonders Bedürftige
Wohnungen für verschiedene Lebensstile,
Geldbeutel und Herkunft
Nutzungen für die Gemeinschaft
Geschichtsbewusstsein
Nachhaltigkeit / ökologisches
Bewusstsein



Systemskizze | Im Rahmenplan ist im Südwesten des Gebiets vor allem Wohnen, im Nordosten vor allem Gewerbe und Einzelhandel vorgesehen. Gerade in der mittleren Zone können sich dagegen Wohn- und Gewerbenutzungen überlagern und mischen.

2 _____ GESCHICHTSBEWUSST PLANEN UND ENTWICKELN

Mit dem Gelände der Kaserne des 1. Garde-Drägoner-Regiments ist eine wechselvolle Geschichte verbunden. Sie wurde erst in den vergangenen Jahren und vor allem durch ehrenamtliches Engagement beleuchtet und dokumentiert.

Insbesondere die Initiative Upstall hat sich mit immensem Aufwand dafür eingesetzt, die bauliche und historische Entwicklung des Geländes aufzuarbeiten. Im Sanierungsprozess wurde zusätzlich die Arbeitsgruppe Geschichte und Kultur gegründet.

Die Erinnerung an die Gewalt, die von diesem historischen Ort ausging, muss bewahrt werden. Deshalb sollen Wege gefunden werden, mit den für die Erinnerungskultur in der Nachbarschaft relevanten Gebäuden besonders behutsam umzugehen.

Die WBM will sich der komplexen Aufgabe stellen, die sich aus dem Ziel, ca. 500 Mietwohnungen zu bauen und dem Anspruch, möglichst viele Gebäude zu erhalten, ergibt. Die Aufarbeitung der Wirkungs- und Nutzungsgeschichte, den Erhalt, die Weiterentwicklung und auch den eventuell notwendigen Abriss vorhandener Bausubstanz will sie in einem kritisch-offenen Dialog beraten. Dieser sollte von Bezirk oder Senat moderiert werden.

Um den Planungs- und Entwicklungsprozess verlässlich gestalten zu können, sollten folgende Fragen diskutiert und beantwortet werden:

- Wer moderiert den Entwicklungsprozess mit Blick auf die Denkmäler, die vorhandene Bausubstanz und die historischen Spuren auf dem Gelände?
- Wie können die Ansprüche, ca. 500 Mietwohnungen zu realisieren und möglichst viel historische Substanz zu erhalten, gegeneinander abgewogen werden, ohne dass es zu blockierenden Konflikten kommt? Wer wägt ab und entscheidet im Zweifel?
- Welche Ansprüche an die Darstellung des historischen Fundamentes des Standortes gibt es und inwieweit sollen sie Berücksichtigung finden?
- Wie kann die wertvolle Bausubstanz behutsam umgenutzt werden und in ihrer historischen Bedeutung öffentlich zugänglich bleiben?

INSPIRATIONEN & IDEEN

Gundeldinger Feld, Basel: Erhalt historischer Bausubstanz und Umnutzung

Projekt Darwin, Bordeaux: Umnutzung historischer Bausubstanz mit gewerblicher Nutzung

Schottenhöfe, Erfurt: energetische Sanierung im historischen Bestand

Gründerviertel, Lübeck: kleinteilig parzellierte Ergänzung der historischen Altstadt

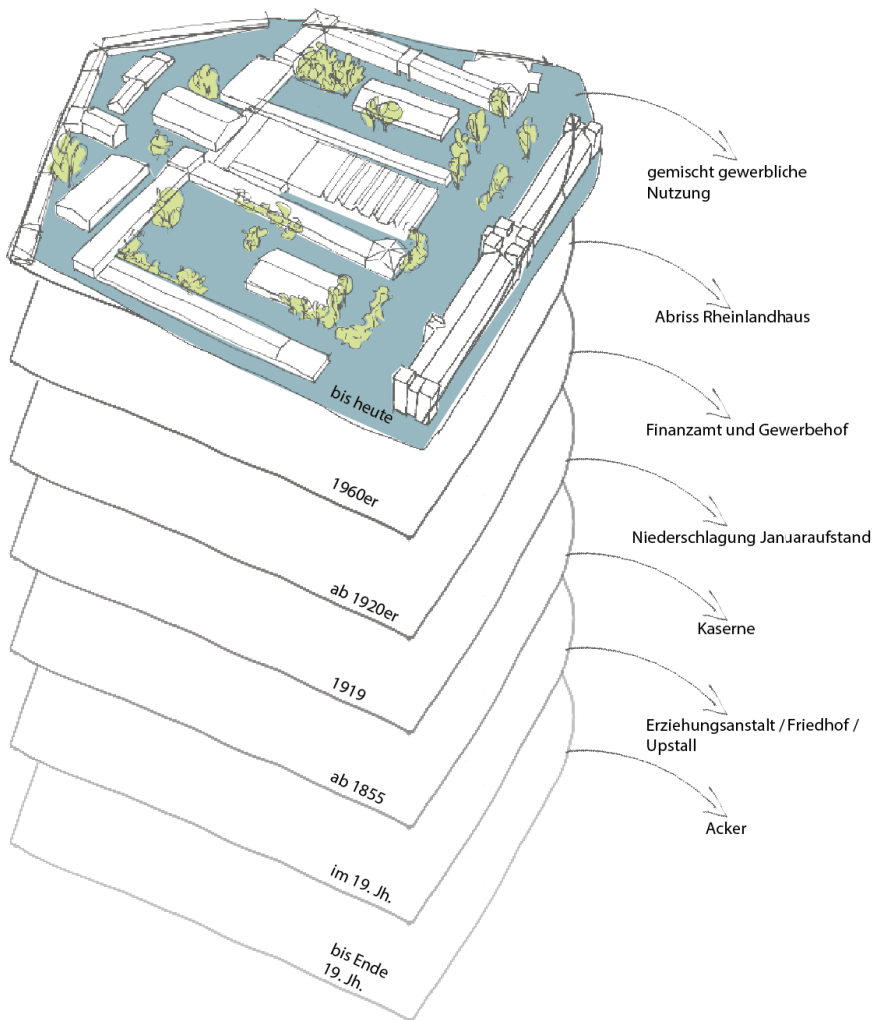
DIE WBM BIETET:

Dialog über den Umgang
mit Geschichte

aktive Mitwirkung bei der
Aufarbeitung der Geschichte

sichtbar machen von
historischen Spuren

Erhalt wichtiger
Bausubstanz



Systemskizze „Historische Schichten“ | Historische Schichten der Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals der 1. Dragoner-Garde. Quelle historische Daten: Internetpräsenz von Upstall Kreuzberg e.V. (<http://upstall.de>)

3 _____ MIETEN BEZAHLBAR UND VIELFÄLTIG GESTALTEN

In der Vereinbarung zwischen Senat und Bezirk und den Initiativen vor Ort wird vor allem günstiger, sozial gebundener Wohnraum gefordert, der langfristig Menschen zur Verfügung steht, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Da wahrscheinlich mindestens die Hälfte der Berlinerinnen und Berliner einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat und zurzeit im Zentrum nicht ausreichend geförderter Wohnraum vorhanden ist, sollte nach Ansicht der WBM mindestens 50% des Wohnraums öffentlich gefördert und an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

Die WBM entwickelt alle Projekte mit mindestens 50% WBS-Wohnungen (Förderweg 1, Nettokaltmiete 6,50 Euro/qm monatlich abgesehen von Härtefallregelungen). Davon steht wiederum jede vierte Wohnung Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, die aufgrund ihrer Lebenslage sonst keine Chance haben, eine Wohnung auf dem freien Markt zu bekommen.

Die WBM sieht die Möglichkeit, den Anteil an bezahlbaren Mietwohnungen auf dem Areal zu erhöhen. Ob 100% geförderte Wohnungen – inklusive dem selbstverwalteten Wohnen – eine sinnvolle und gewünschte Forderung ist, muss im Prozess diskutiert und abschließend politisch entschieden werden.

Die WBM vermietet ihre frei finanzierten Wohnungen aktuell für eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 10 Euro/qm.

Wenn ein ausgewogener Wohnungsmix und damit eine Mischung aus frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau angestrebt wird, können grundsätzlich zwei Wege beschritten werden:

- Der frei finanzierte Wohnungsbau wird ausschließlich im mittleren Preissegment, d.h. für 10 Euro/qm angeboten.
- Die Mietspanne im frei finanzierten Wohnungsbau reicht von 6,50 bis 13,50 Euro und ist so verteilt, dass im Mittel ebenfalls 10 Euro/qm erzielt werden.

Dabei ist zu beachten, dass sich die Miete pro Quadratmeter nicht nur aus den Herstellkosten, sondern auch aus den Kosten für den Erwerb des Grundstückes ergeben. Ebenfalls bedeutsam für die Mietbelastung der einzelnen Haushalte sind die Größe der Wohnung und die Nebenkosten.

Für die weitere Entwicklung und die Kalkulation der Miethöhe sollten folgende Fragen diskutiert und beantwortet werden:

- Welche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen werden gerade von Menschen mit wenig Geld tatsächlich benötigt (Zielgruppenanalyse)?
- Wie können soziale Träger gewonnen und für die Zusammenarbeit ausgewählt werden?
- Was sind die geeigneten Orientierungswerte für günstige frei finanzierte Mieten?
- Wie kann dauerhaft – ggf. auch über die Bindungsfrist hinaus – eine günstige Miete gesichert werden?
- Was können Land und Bezirk zu niedrigen Grundstücks- und Herstellkosten beitragen?
- Wie soll die Mietpreisgestaltung transparent gemacht werden?

DIE WBM BIETET:

- ausgewogener Wohnungsmix
- 50 % geförderte Wohnungen, davon jede 4. Wohnung für besondere Bedarfe
- passende Grundrisse für den tatsächlichen Bedarf
- niedrige Erstellungskosten bei guter ökologischer Qualität
- Kooperation mit sozialen Trägern
- möglichst langfristige Sozialbindungen



Systemskizze „Wohnen“ | Die Miethöhe hat unterschiedliche Ursachen: Über die Miete müssen nicht nur die reinen Baukosten, sondern auch die Planungs- und Entwicklungskosten finanziert werden.

INSPIRATIONEN & IDEEN

Samtweberei Krefeld: Mischung aus gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau im Bestand

Mietergenossenschaft Falkenried: preisgünstige Sanierung durch öff. Stiftung und langfristig günstige Mieten

Mehr als Wohnen, Zürich: Querfinanzierung von günstigen Erdgeschossmieten

4 _____ SELBSTVERWALTETES WOHNEN INTEGRIEREN

Selbstverwaltetes Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil eines gemischt genutzten und lebendigen Quartiers. Für die Entwicklung und den Betrieb selbstverwalteten Wohnens auf dem Dragoner Areal kann sich die WBM aktuell drei Modelle vorstellen:

- 1 Ein bereits existierendes Unternehmen, das wie eine kleinere Genossenschaft oder das Mietshäuser Syndikat auf Strukturen der Selbstverwaltung basiert, schafft den Rahmen für ein selbst verwaltetes Projekt und bekommt ein Erbbaurecht direkt von der WBM.
- 2 Die zukünftigen Nutzer entwickeln und betreiben in einer eigenen, neu begründeten Bauherrenschaft zusätzlich zu den 500 Wohneinheiten ca. 75 Wohneinheiten auf die zu verpachtende Fläche der WBM.
- 3 Eine Nutzergruppe schließt einen Generalmietvertrag mit der WBM, die die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile entwickelt und die Bauherrenverantwortung übernimmt. Die WBM hat – insbesondere beim Haus Schwarzenberg – sehr gute Erfahrungen mit solchen Arrangements gemacht und darüber hinaus ein großes Interesse, ihre Kompetenz als Partner von selbstverwalteten Wohnprojekten auszubauen.

Auf ihre eigenen Bestände bezogen, plant die WBM, Mietergremien aktiv in das Projekt einzubinden und ein neues Modell der standortbezogenen Mitbestimmung zu erproben.

Der WBM ist es ein Anliegen, dass sich eines oder mehrere selbstverwaltete Wohnprojekte auf dem Areal integrieren lassen.

Dafür sollten Möglichkeitsräume ausgelotet

und folgende Fragen möglichst bald beantwortet werden:

- Wer fällt die Entscheidung darüber, welche Form oder Formen der Selbstverwaltung grundsätzlich gewünscht sind?
- Nach welchen Kriterien sollen diese sich selbst verwaltenden Gruppen ausgewählt werden? Wer entwickelt diese Kriterien?
- Wie kann Selbstverwaltung und soziale Mischung gut gelingen? Welche Verpflichtungen mit Blick auf soziale Bindungen und besondere Nutzergruppen gehen die selbstverwalteten Projekte ein?

DIE WBM BIETET:

unterschiedliche Möglichkeiten
für Selbstverwaltung
Platz für ca. 75 selbstverwaltete
Wohnungen
transparente Vergabe
aktive Mitbestimmung der Mieter
gute Schnittstellen zwischen
Selbstverwaltung und klassischer
Vermietung



Systemskizze | Selbstverwaltung und Mitbestimmung haben viele Facetten und sollten in unterschiedlicher Form im Projekt eine Rolle spielen.

INSPIRATIONEN & IDEEN

Samtweberei Krefeld: Selbstverwaltung der Nachbarschaftsaktivitäten

Mietergenossenschaft Falkenried: Mietergenossenschaft

Mehr als Wohnen, Zürich: Beschlüsse über Allemend-Nutzungen u.a. in Selbstverwaltung

5 _____ GEWERBE IN DIE ENTWICKLUNG INTEGRIEREN

Auf dem Areal gibt es eine im Herzen Berlins immer seltener werdende Mischung Gewerbetreibender – darunter ein Club, ein Taxiunternehmen, mehrere Autowerkstätten und weitere Handwerksbetriebe. Die gewerblichen Mieterinnen und Mieter prägen im Moment den Charakter des Geländes und machen auch seinen besonderen Charme aus.

Wenn das zwischen Bezirk und Senat ausgehandelte Ziel, mindestens 500 Wohnungen am Standort zu entwickeln, erreicht werden soll, muss das Gewerbe grundsätzlich reorganisiert werden. Es muss auch untersucht werden, welche gewerblichen Nutzungen womöglich an anderen Standorten besser untergebracht werden können.

Der Rahmenplan unterscheidet zwei Zonen für gewerbliche Nutzung. Zum einen kann relativ emissionsfreies Gewerbe in der Nähe der künftigen Wohnnutzungen, das heißt in der Mitte des Geländes, angesiedelt werden. Andere Betriebe können im nordöstlichen Teil des Geländes untergebracht werden, der nachts durch die Clubnutzung und tagsüber durch den Lebensmittelhandel geprägt ist.

Die WBM will für die Flächen Verantwortung übernehmen, die vorrangig für Wohnraum entwickelt werden sollen. Gerade im Herzen des Gebietes sind fließende, lebendige Übergänge geplant. Dadurch wird es aber gewerbliche Nutzungen geben, die keinen Bestandsschutz genießen und nach den Regeln des geltenden Baurechts neu organisiert werden müssen. Das heißt, sollten die nördlichen Flächen vom SODA-Fonds übernommen werden, müssen

WBM und SODA die gewerblichen Nutzungen auf dem restliche Gelände im engen Dialog mit den vorhandenen Nutzerinnen und Nutzern neu planen.

WBM und SODA sollten einen gemeinsamen Ansprechpartner für die gewerbliche Entwicklung benennen, der auf die Gewerbetreibenden zugeht.

Folgende Fragen müssen im weiteren Verlauf geklärt werden:

- Welche Rolle, welches Gewicht soll Gewerbe in Zukunft auf dem Gelände haben?
- Welche gewerblichen Nutzer möchten am Standort verbleiben, unter welchen Bedingungen ist ein Umzug vorstellbar?
- Welche gewerblichen Nutzungen können grundsätzlich in Kombination zu Wohnnutzungen auf dem Areal platziert, welche kompakter organisiert oder gestapelt werden?

INSPIRATIONEN & IDEEN

Handwerkerhof Ottensen: gestapeltes, kompaktes Gewerbe in der Nähe zum Wohnen

Mehr als Wohnen, Zürich: Querfinanzierung von günstigen Erdgeschossmieten

DIE WBM BIETET:

Mischung von Wohnen
und Gewerbe

Suche nach Grundstücken
für Ersatzstandorte

transparenten Dialog
über die Entscheidungen

Kreativität und pragmatische
Umsetzungskompetenz



Systemskizze | Grundsätzlich zeichnen sich im Moment drei mögliche Strategien im Umgang mit Gewerbebetrieben ab.

- (1) Sie können an andere Standorte verlagert werden, sofern geeignete Flächen zur Verfügung stehen.
- (2) Sie können kompakter, unter dem Wohnen, als Hybrid und ggf. gestapelt untergebracht werden.
- (3) Sie können mit baulichen Verbesserungen (Lärmschutz) am Standort verbleiben.

6 _____ NACHHALTIG BAUEN UND GESTALTEN

Die WBM richtet ihr Handeln an mehreren Nachhaltigkeitszielen aus. Hier stehen die ökologischen Ziele im Fokus:

Schon heute setzt sich die WBM in Sanierung und Neubau aktiv für eine Reduktion des CO₂-Verbrauchs ein, fördert die Biodiversität unter anderem mit Bienenstöcken und grünen Dächern, organisiert ein ökologisches Stoffstrommanagement im Bereich der Abfallsorgung, sorgt für gute Grünversorgung sowohl im Bereich des wohnungsnahen Grüns als auch der Spiel- und Sportanlagen und unterstützt Mietergärten im Bestand und im Neubau.

Gerade auf dem Dragoner Areal – das hoch verdichtet entwickelt werden wird – wird es darauf ankommen, dass unterschiedliche ökologische Strategien umgesetzt werden und praktisch greifen. Eventuell ist es angebracht bei diesem Projekt von Anfang an mit einer Ökobilanzierung zu arbeiten, die den Energie- und Ressourcenverbrauch des im Betrieb befindlichen Gebäudes betrachtet und den Bau und den Abriss der Gebäude miteinbezieht.

Gute Erfahrungen hat die WBM aktuell mit

- einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Quartiersbauweise durch kompakte Baukörper, Mineraleldämmstoffe, Gründächer sowie qualitative, multifunktionale Freianlagen zur intensiven gemeinsamen Nutzung;
- einer ansprechenden, qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung (Gemeinschaftsflächen);

- der Nutzung regenerativer Energiequellen unter wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten mit der besonderen Berücksichtigung der Umstellung auf ökologische Energieversorgungssysteme (Kraft-Wärme-Kopplung),
- innovativen Konzepten im Abfallmanagement,
- Einsparung von CO₂ durch den ausschließlichen Bezug von Grünstrom.

Zusätzlich will sie sich auf dem Dragonerareal dafür engagieren, dass Angebote für eine nachhaltige Mobilitätsgestaltung – gerade mit der Perspektive der zunehmenden Digitalisierung – geschaffen werden.

Im Laufe der Bau- und Planungsprozesse sollten darüber hinaus Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Wie kann es gelingen, dass die dichte Bebauung nicht zu einer weiteren Erwärmung der Stadt beiträgt?
- Wie kann erreicht werden, dass die Gebäude möglichst wenig graue Energie binden oder möglichst langfristig Bestand haben?
- Wie können Grün- und Erholungsräume für Menschen und Tiere geschaffen werden?
- Wie sieht ein langfristig ökologisch und energetisch optimierter Betrieb der Anlagen aus?

DIE WBM BIETET:

einen integrierten Blick auf nachhaltige Strategien

Bewusstsein für ein grünes und biodiverses Stück Stadt

Offenheit für nachhaltige Mobilitätsangebote



Systemskizze | Ein ökologisch nachhaltiger Stadtbaustein verbindet verschiedene Lösungswege:

- effektive und ökologische Energieversorgung
- unterschiedliche Mobilitätsangebote, die helfen, den motorisierten Individualverkehr zu vermeiden
- effizientes Stoffstrommanagement
- energiesparende Bau- und Bewirtschaftungsweise

INSPIRATIONEN & IDEEN

Domagkpark, München: innovatives Mobilitätskonzept

Französisches Viertel, Tübingen: Solarenergie, Ressourcenschonung

Mehr als Wohnen, Zürich: 2000-Watt-Gesellschaft

7 _____ STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR VON HOHER QUALITÄT ENTWICKELN

Auf dem Dragoner Areal müssen die städtebaulichen und architektonischen Lösungen auf Basis eines kooperativ entwickelten Bau- und Nutzungskonzeptes maßgeschneidert werden. Das gilt sowohl für die unterschiedlichen Nutzungsmischungen als auch für die Begegnung von historischer Bausubstanz und Neubau.

Die Verfahren und auch die Ergebnisse sollten im engen Dialog mit dem Denkmalschutz, den baukulturell Engagierten vor Ort, den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern und auch mit der Fachöffentlichkeit Berlins gestaltet werden.

Das den Verfahren zugrunde liegende Programm und die Kriterien für den Wettbewerb könnten unter unabhängiger Moderation in Werkstätten gemeinsam mit dem Bezirk, den Bauherren und den Engagierten vor Ort entwickelt werden. Dieses Programm sollte politische Unterstützung erhalten und mit klarer Federführung ausgestaltet werden, um als stabile Grundlage für die weiteren Planungen Bestand zu haben.

Auch die städtebauliche Grundkonzeption des Areals sollte in einem dialogischen Verfahren gefunden werden. Denkbar wären beispielsweise Planning-for-Real, Charette oder Ateliervverfahren. Die Kunst wird darin bestehen, die Kenntnisse und Visionen der Vielen zu einem konsistenten und umsetzbaren Ergebnis zu führen.

Daran kann sich für einzelne Bereiche besonderer Bedeutung ein architektonischer Realisierungswettbewerb anschließen. Der Wettbewerb sollte von einer unabhängigen Jury begleitet werden und auch Öffnungen für die unmittelbare Beteiligung von interessierten

Bürgerinnen und Bürgern, beispielsweise als Delegierte, vorsehen.

Die Qualitäten einer Planung beweisen sich schlussendlich in der Realisierungsphase. Das verwendete Material, die Sorgfalt in der Umsetzung spielen eine große Rolle. Darum setzt die WBM auch darauf, den Bau der Objekte im wirtschaftlich gesetzten Rahmen unter die Federführung eines professionellen Teams zu stellen.

Folgende Fragen müssen im weiteren Verlauf geklärt werden:

- Welche Planungs- und Realisierungsverfahren sind konsensfähig?
- Wer übernimmt die Gesamtsteuerung der Verfahren?
- Welche Planer sollen auf welchem Weg in die Verfahren eingeladen werden?

INSPIRATIONEN & IDEEN

Bildungshaus, Wolfsburg: partizipative Projektentwicklung und offener Wettbewerb

Esso-Häuser-Areal, Hamburg: kooperatives Wettbewerbsverfahren mit verschiedenen Bauabschnitten

Hallen-Kalk, Köln: innovatives Werkstattverfahren mit gemischt qualifizierten Teams

DIE WBM BIETET:

dialogische Verfahren
und Mitentscheidung

Transparenz

Qualität im Ergebnis



8 _____ MODELLPROJEKT FÜR KOOPERATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG SCHAFFEN

Bei der Entwicklung des Dragoner Areals werden voraussichtlich alle Stufen der Partizipation zum Tragen kommen – Information, Konsultation, Kooperation und Koproduktion. Information und Konsultation gewährleisten, dass alle Betroffenen und Interessierten informiert werden und dass sowohl das Wissen als auch die Netzwerke zum Wohle der neuen Entwicklung gehoben und eingesetzt werden können. Hierzu sollten grundsätzlich alle Interessierten offen eingeladen werden. Die unmittelbar Betroffenen sollten gezielt angesprochen und aktiv eingebunden werden.

Kooperation und Koproduktion beziehen sich auf die Programmierung des Quartiers, auf die Entwicklung der städtebaulichen Grundstruktur, der Architektur, der Gebäude und natürlich auch des Betriebs. In den kooperativen und koproduktiven Prozess sollten die Akteure eingeladen werden, die auf Dauer Verantwortung für den neuen Stadtbaustein übernehmen wollen oder müssen. Als Bauherren, als Mieter, als Nutzer, als Eigentümer, als Baurechtsgeber etc.

Die Partner der Kooperation und Koproduktion sollten gemeinsam definieren, welche Aspekte der Entwicklung kooperativ entwickelt und gegebenenfalls koproduziert werden sollten, wer zu welchem Gegenstand kooperieren/koproduzieren möchte und wie die Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Kooperationsfeldern gestaltet werden könnten. Es sollte beraten werden, ob zum Beispiel den Erdgeschossnutzungen eine besondere kooperative Aufmerksamkeit gewidmet wird oder wie die kooperativ zu entwickelnden und zu verantwortenden öffentliche Räume geschaffen und gepflegt werden.

Das Design für diesen Prozess und die Moderation des Prozesses sollte unabhängig moderiert und ergebnisorientiert gesteuert werden.

Folgende Fragen sollten für einen gelingenden kooperativen und koproduktiven Prozess geklärt werden:

- Wer übernimmt die Verantwortung für diesen Prozess und wie wird dieser mit den Prozessen um das Sanierungsgebiet verknüpft?
- Welche Zielgruppen sollen informiert und konsultiert werden?
- Welche Akteure wollen und sollen Teil des kooperativen und koproduktiven Prozesses sein?
- Wer übernimmt für welche Phasen und Bausteine des Prozesses Verantwortung, wer entscheidet?

INSPIRATIONEN & IDEEN

Haus der Statistik, Berlin: kooperative Phase 0 und anschließendes Werkstattverfahren

Neue Mitte Altona, Hamburg: integrierte Projektentwicklung

Mehr als Wohnen, Zürich: unterschiedlichste, kooperative Innovationsbausteine und interessante Spielregeln

DIE WBM BIETET:

- aktive Teilnahme an kooperativen und koproduktiven Prozessen
- Dialog- und Kooperationsbereitschaft
- Offenheit im Verfahren
- verlässliche und kompetente Ansprechpersonen



Systemskizze | Kooperative Quartiersentwicklung bedeutet, auf Basis einer gemeinsamen Haltung und gut geklärter Rollen, die für alle Partner der Kooperation jeweils richtigen Instrumente und Spielregeln zur Anwendung zu bringen.

ANHANG_ ERFahrungen DER WBM MIT KOMPLEXEN QUARTIEREN



HAUS SCHWARZENBERG, MITTE

- kulturelle Nutzungen: Anne Frank Zentrum, Museum Blindenwerkstatt Otto Weidt, Künstlerateliers, Programmokino, Bar, Galerien
- ersteigert von WBM und Stiftung Deutsche Klassenlotterie (gemeinsame Eigentümer)
- Mieter: Haus Schwarzenberg e.V., rund 20 Untermieter
- teilweise Selbstverwaltung



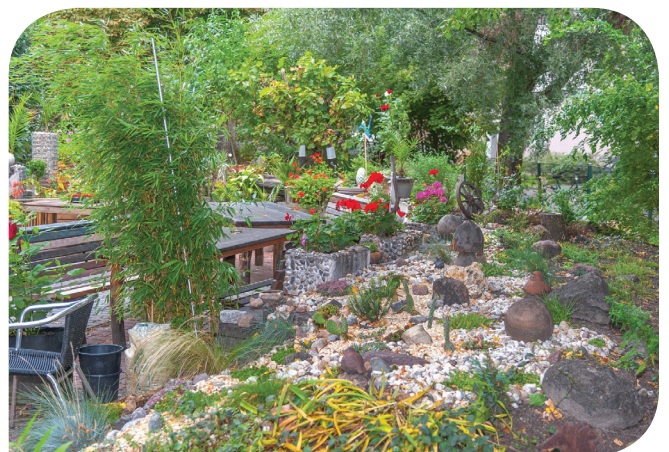
ALTES WASCHHAUS, KREUZBERG

- Sport- und Begegnungsstätte
- Betreiber: Berliner Sport und Freizeit e.V.
- für jung und alt
- in der und für die Nachbarschaft



KOPPENSTRASSE 62, FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

- 68 barrierefreie Wohneinheiten für ältere Menschen (Seniorenwohnungen)
- Zusammenarbeit mit der Volkssolidarität für Alltagsunterstützung bis hin zu 24h-Notrufdienst



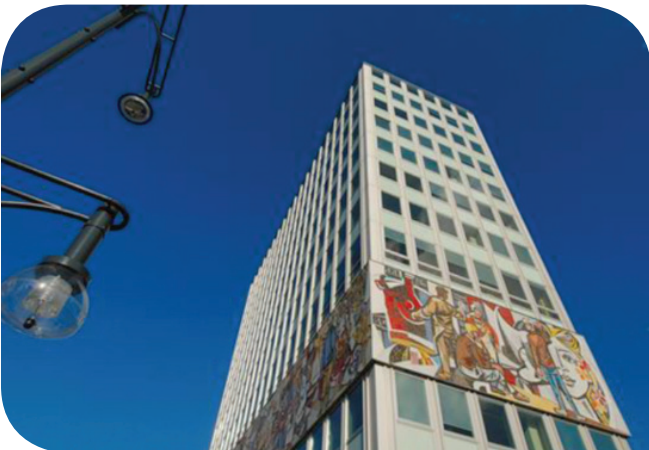
13 MIETERGÄRTEN IN MITTE, FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG, SPANDAU

- grüne Oase für die Nachbarschaft
- Selbstverwaltung mit Unterstützung der WBM



GÄRTNEREI, FRIEDRICHSHAIN

- 41 barrierefreie Wohneinheiten
- ein Hybrid aus Wohnen und Arbeiten
- ökologische Bauweise
- energetisch optimiert
- barrierefrei



HAUS DES LEHRERS, MITTE

- Flächen von 250 bis 7000 qm
- Büro- und Gewerbenutzung mit flexiblen Grundrissen



NIKOLAIVIERTEL, MITTE

- historisch bedeutsamer Stadtbaustein
- touristische Adresse
- 12 ha große Quartier
- rd. 120 gewerbliche Mieter (Gastronomie / Einzelhandel, Theater, Museen)
- 800 Wohneinheiten



HAUS DER STATISTIK, MITTE

- planen auf Basis einer Kooperationsvereinbarung
- Koproduktion mit BIM, SenSW, Bezirk und ZUSammenKUNFT eG
- gemeinsame Ausstattung des Dialogortes „Fahrrad-Flöckner“
- lange und intensive Phase 0 (Programmierung und Beteiligung)
- Angebot der WBM, die Bauherrenschaft für Nutzungen der Initiative teilweise zu übernehmen

ANHANG_ QUELLEN

standortbezogene Quellen:

Bezirksbündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (SenSW) (2014): Stadtentwicklungsbericht Wohnen 2025. Berlin

Planergemeinschaft Kohlbrenner (2016): Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathausblick/Ruhlsdorfer Straße in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2018): Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021. Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin

Laufende Protokolle aus der Partizipation im Rahmen des Sanierungsgebietes Rathausblock:
<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>

verwendete Literatur:

Vitra Design Museum (2017): Together! The New Architecture of the Collectiv. Weil a. Rhein 2017

Becker, Annette; Kienbaum, Laura; Ring, Kristien; Cachola-Schmal, Peter (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel

Hugentobler, Margit; Hofer, Andreas, Simmendinger, Pia (Hrsg.) (2016): Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich Planen – Ein Modellfall aus Zürich. Basel

Dömer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Granberg Joachim (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. Berlin

Wohnbund e.V., Hafen-City-Universität Hamburg (2016): wohnen ist tat – sache. Annäherungen an eine urbane Praxis. Berlin

Herausgeberin:

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38

10178 Berlin

im August 2018

