

IM GESPRÄCH MIT DER WBM: KOOPERATIVE ENTWICKLUNG AUF DEM DRAGONER AREAL_



DOKUMENTATION DER KENNENLERN-VERANSTALTUNG AM 29. AUGUST 2018

Finde Deine Mitte

WBM.

1 EINFÜHRUNG

Wir – die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH (WBM) – möchten Partner bei der Entwicklung des Dragoner Areals werden. Dies hat zwei Gründe. Wir wollen uns weiterentwickeln als Verantwortliche für die Gestaltung und die Begleitung von komplexen, gemischt genutzten Quartieren. Und wir sind dem Land Berlin verpflichtet: So müssen wir jedes Jahr um 1.000 Wohnungen wachsen – durch 700 Wohnungen im Neubau und 300 durch Ankäufe.

Noch haben wir keine feste Rolle auf dem Dragoner Areal, sind aber eingeladen, an verschiedenen Arbeitsgruppen im Rahmen des Sanierungsprozesses Rathausblock teilzunehmen und befinden uns auch in der laufenden Abstimmung mit anderen Akteuren rund um diesen Prozess.

Unsere Anwesenheit hat Fragen aufgeworfen: Wie will die WBM auf dem Dragoner Areal mitmachen? Hat sie die Kompetenz, komplexe Quartiere zu entwickeln? Will sie eine besondere Rolle in dem Prozess übernehmen?

Im Juni 2018 konnten wir einen Teil der Fragen beantworten und unsere Gedanken zur Entwicklung des Areals in der Werkstatt Wohnen und Soziales des Sanierungsprozesses präsentieren. Dabei blieben aber auch Fragen offen, und uns ist klar geworden, dass wir noch eine Menge lernen müssen – gerade im Dialog mit einer professionell agierenden Zivilgesellschaft.

Darum haben wir über den Verteiler des Sanierungsprozesses alle Interessierten zu einem offenen Termin eingeladen. Vor allem wollten wir die Gelegenheit geben, uns kennen zu lernen, haben aber auch die Chance bekommen, die Anliegen der Anwesenden besser zu verstehen. Unserer Einladung sind sehr unterschiedliche Personen gefolgt: die sich schon seit Jahren für die gemeinwohlorientierte und gemischte

Entwicklung des Dragoner Areals einsetzen; die heute auf dem Dragoner Areal wirken; die aus der Kreuzberger Nachbarschaft kommen und neugierig sind; die darauf hoffen, auf dem Areal ihren Traum von einer guten Nachbarschaft realisieren oder Wohnungen für Bedürftige betreiben zu können; die in den Mieterbeiräten der WBM engagiert oder einfach Mieter oder Mieterinnen der WBM sind und auch die, die im Moment den Auftrag haben, den gesamten Prozess zu steuern und zu gestalten.

Wir danken allen für Ihr Kommen, Ihre Neugier und auch dafür, dass Sie Ihre Fragen offen und auch hartnäckig gestellt haben! Wir hoffen, dass wir über den Spaziergang und die anschließende Diskussion das Ziel erreicht haben, mehr Transparenz darüber zu erzeugen, wer die WBM eigentlich ist, was sie vor hat und wie sie – kurz gesagt – tickt.

Das Feedback, das wir unmittelbar nach der Veranstaltung bekommen haben, hat dies bestätigt und uns ermutigt, weitere Schritte für einen kooperativen Weg auf dem Dragoner Areal zu gehen.

Mit dieser kurzen Dokumentation möchten wir diesen Abend auch für andere nachvollziehbar machen. Sie ist kein Protokoll aller diskutierten Aspekte, Fragen und Antworten, sondern eine von vielen Grundlagen für den zukünftigen Dialog.



Christina Geib



Jan Robert Kowalewski

2 RUNDGANG

Der Rundgang begann am Haus Schwarzenberg, das die WBM gemeinsam im Jahr 2014 mit der Stiftung der Deutschen Klassenlotterie aus einer Zwangsversteigerung erworben und anschließend saniert hat. Hier sind Künstler, Museen, engagierte Kulturschaffende und ein Café zu Hause. Mit dem Haus Schwarzenberg e.V. wurde erstmals 2006 ein Mietvertrag geschlossen, der 2016 um weitere 10 Jahre bis 2026 verlängert wurde. Neben dem Haus Schwarzenberg e.V. gibt es derzeit rund 20 Untermieter, darunter auch Museen und ein Café. Der Sanierungsprozess konnte im laufenden Betrieb so gestaltet werden, dass nahezu alle vorherigen Nutzenden vor Ort verblieben sind, und dass über die gemeinsame Akquisition von Fördermitteln auch die Mieten für die verschiedenen Nutzungen erschwinglich blieben.

Daran anschließend wurde der Hinterhof in der Rosenthaler Straße besichtigt. Dort wurde das WBM-Konzept „Mietergärten“ umgesetzt. Ziel ist es, Mieterinnen und Mieter, die Lust auf gemeinschaftliche oder individuelle Gartengestaltung haben, zu unterstützen. Gemeinsam mit dem Grünen Liga e.V. und einer Landschaftsarchitektin wurden Hochbeete eingerichtet, die von der Mieterschaft in kleineren Gruppen gemeinsam bewirtschaftet werden. Die WBM finanziert die Beratung, das Errichten der Beete und das Gießwasser. Doch nicht nur die Mietergärten, ebenso die gesamte Sanierung der historisch bedeutsamen Fassade und die bauliche Verbesserung der Gewerbeflächen waren Thema auf dem Rundgang.



3 _____ DISKUSSION



Im Anschluss an den Rundgang lud die Geschäftsführung gemeinsam mit weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBM zu einem offenen Gespräch ein. Ziel war, Transparenz darüber zu erzeugen, wie die WBM aktuell über das Dragoner Areal nachdenkt, Einblicke zu geben, wer in der WBM mit den Planungen betraut sein wird und die Fragen der Anwesenden in Bezug auf das Dragoner Areal zu beantworten. Die zentralen Fragen und Antworten, die im Gespräch von den Gästen gestellt und von den WBM-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beantwortet wurden, sind im Folgenden zusammengefasst:

Welche Rolle will die WBM in Zukunft auf dem Dragoner Areal einnehmen? Welchen Auftrag hat sie? Die WBM hat aktuell keine vertraglich definierte Rolle auf dem Dragoner Areal. Ihr Ziel ist es, dort Wohnungen zu realisieren, gemischte Nutzungsbereiche mit sozialer und kultureller Infrastruktur sowie unterlagernde Gewerbenutzungen zu planen und zu bauen. Sie möchte Teil eines kooperativen Verfahrens sein, in dem festgelegt wird, welches Nutzungsprogramm auf dem Areal realisiert werden wird und wer dieses konkret umsetzen soll. Sie braucht allerdings eine noch nicht zu beziffernde Menge an Wohn- und Gewerbeeinheiten in ihrer Verant-

wortung, damit sie effektiv und mithin auch kostengünstig planen und bauen kann. Die WBM hofft, dass sie ihre Rolle – in Anlehnung an die Prozesse beim Haus der Statistik – in den kommenden Wochen klären kann.

Kann sich die WBM vorstellen, die für ihren Verantwortungsbereich vorgesehenen Flächen im Erbbaurecht zu übernehmen? Ja, grundsätzlich kann sie das. Allerdings ist die Einbringung eines Grundstücksteils die klar präferierte Lösung, um langfristig günstige Mieten zu sichern. Maßgeblich für dieses Interesse sind eine geringere laufende wirtschaftliche Belastung aufgrund des zu zahlenden Erbbauzinses und eine bessere Finanzierbarkeit durch Banken. Das sichert den langfristigen Werterhalt der Objekte.

Wird die WBM Raum für besondere Wohnformen und nachbarschaftliche Gemeinschaften bieten? Grundsätzlich ja, denn die WBM hat gerade im Trägerwohnen sehr viel Erfahrungen – in dem Bereich der Vermietung an selbst organisierte Wohngruppen etwas weniger. Grundsätzlich gilt: Die WBM muss alle Interessenten auf dem knappen Wohnungsmarkt Berlins gleich behandeln und auch Angebote für besondere Wohnformen transparent vergeben.

Kann sich die WBM vorstellen, ihre Aktivitäten einem paritätisch besetzten Gremium zu unterstellen? Grundsätzlich ist die WBM ihrem Aufsichtsrat unterstellt. Die WBM kann sich aber sehr gut vorstellen, gleichberechtigter Teil eines paritätisch besetzten Gremiums zu sein. So könnte beispielsweise über die Entwicklung des Nutzungsprogramms und die qualitativen Ziele für das Dragoner Areal kooperativ beraten und bestimmt werden.

Wie sollen günstige Mieten erzeugt werden? Sind die Gewerbebetriebe am Ende die „Goldesel“ des Projektes? Die günstigen Mieten müssen so weit wie möglich über effektives und kostensparendes Bauen sowie über die Förderung des Landes Berlin u.a. im Projekt selbst erzeugt werden. Der WBM ist es bei der Entwicklung und dem Betreiben von Gewerbeflächen wichtig, einen nachhaltigen Nutzungsmix umzusetzen. Sie ist nicht auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung aus.

Wird die WBM die Gewerbeflächen mitentwickeln und kann sie das? Die WBM kann Gewerbeflächen entwickeln und hervorragend betreuen. In ihren Beständen finden sich beispielsweise Clubs, Handwerksbetriebe, Sozialstationen und Museen, die jeweils eigene Bedürfnisse haben. Mit dem Neubau von Wohnungen im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung wird Gewerbe mit sozialer und kultureller Infrastruktur mitgedacht und umgesetzt. Die WBM schlägt vor, sich auf das Wohnen zu konzentrieren und steht bereit, sich in die gewerbliche Entwicklung – z.B. durch unterlagerndes

Gewerbe im Neubau oder durch Hybridlösungen – einzubringen. Wie das genau gestaltet werden kann, wird der Prozess zeigen.

Wie will die WBM inhaltliche und bauliche Qualitäten erzeugen, die zu der Umgebung passen und diesem „Sahnestück“ der Immobilienentwicklung gerecht werden? Die WBM möchte, dass sowohl die Programmentwicklung kooperativ gestaltet als auch Städtebau und Architektur in kooperativen Werkstatt- oder wettbewerbsähnlichen Verfahren entwickelt werden. Wer die Verfahren steuert und verantwortet, sollte möglichst bald geklärt werden. Zurzeit sammelt die WBM beim Haus der Statistik Erfahrungen, wie inspirierend solch ein Vorgehen sein kann, wenn die Verantwortlichkeiten und Entscheidungsstrukturen geklärt sind – in diesem Falle auf Basis einer Kooperationsvereinbarung. Für das Dragoner Areal muss sicher eine belastbare Struktur gefunden werden.

Wie wird die WBM erreichen, dass die Quartiersentwicklung unschädlich für das Klima gestaltet wird? Es werden alle denkbaren und finanzierbaren Instrumente eingesetzt, um einer Überhitzung vorzubeugen. Diese können beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Mietergärten oder die Entsiegelung vorhandener Flächen sein. Derzeit ist die Fläche fast vollständig versiegelt. Die WBM geht davon aus, dass es in dem neuen Wohn- und Arbeitsquartier unversiegelte Grünflächen geben wird, d.h. die Bilanz sich eher verbessern wird. Darüber hinausgehende Maßnahmen sollten gemeinsam im Prozess ausgelotet werden.



4 _____ **DAS ANWESENDE TEAM-DRAGONER DER WBM**

PROJEKTENTWICKLUNG

(Frau Scharpf, Frau Schonauer)

Eine Abteilung im Bereich Quartiersentwicklung mit aktuell 13 Mitarbeitenden. Die Zuständigkeiten reichen regelmäßig von der Erarbeitung von (baulichen) Machbarkeitsstudien über die Projektplanung bis hin zur Baugenehmigung. Häufig gehören auch Bauleitplanung und Betreuung von Wettbewerben dazu. Im Team gibt es u.a. Erfahrungen mit komplexen Quartieren, in denen zwischen konkurrierenden Interessen vermittelt werden muss, als auch mit Beteiligungsprozessen auf verschiedenen Ebenen.

QUARTIERSMANAGEMENT

(Herr Sommermeier, Frau Paul, Frau Striever)

Ein Bereich mit ca. 160 Mitarbeitenden, der aktuell rund 30.000 Bestandswohnungen und 280.000 qm Gewerbeflächen verwaltet. Die Zuständigkeiten reichen von der Mieterbetreuung im Gewerbe und Wohnen über die Begleitung von Sanierungs- und Umbauprozessen sowie Neubau bis hin zur Einbettung von besonderen Wohn- oder Betreuungsformen in die Bestände. Erfahrungen gibt es u.a. mit gemischt genutzten Gebieten, Mieterbeteiligungen und historischen Beständen.

PORTFOLIOMANAGEMENT UND FINANZIERUNG

(Herr Helbig, Frau Bernstein, Herr Gaida)

Zwei Abteilungen im Bereich Finanzen, die die WBM beim strategischen Bestandswachstum unterstützen. Vorrangige Themen sind i.d.Z. sämtliche Aktivitäten, die zum Erwerb von Grundstücken und Gebäuden führen, die Kalkulation der geplanten Projekte sowie die für einen Standort passende Nutzungs- und Preisgestaltung. Zudem werden die Mittel zur Finanzierung der Projekte beschafft und die Einhaltung von Förderbestimmungen überwacht. In beiden Teams gibt es bereits Erfahrungen mit gemischt genutzten und gemischt finanzierten Objekten sowie mit komplexen Grundstückssituationen und -verträgen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

(Frau Geib, Herr Kowalewski)

Sie organisiert das Unternehmen und ist für seine Entwicklung verantwortlich. Frau Geib ist als kaufmännische Geschäftsführerin für die Bereiche Finanzen, Recht und Personal verantwortlich. Der technische Geschäftsführer Herr Kowalewski verantwortet die Bereiche Quartiersmanagement und Quartiersentwicklung, Kommunikation und Partizipation. Die Geschäftsführung ist seit vier bzw. drei Jahren im Unternehmen und hat sich u.a. zum Ziel gesetzt, das Thema „komplexe Quartiere“ zu einem zentralen Thema der WBM zu machen. Die Geschäftsführung wird vom Aufsichtsrat der WBM kontrolliert.