

# Hafenplatz

Köthener Straße 28–32,  
Hafenplatz 6–7

Schaffung eines  
innerstädtischen,  
gemeinwohlorientierten  
Ortes, der sich  
nachhaltig trägt



# Wer sind die Initiatoren und Investoren?

---



## Artprojekt Gruppe

seit über 30 Jahren:

Dreiklang aus Architektur, Kunst und Natur

- Immobilienentwicklung und Bestandshaltung
- Entwicklung und Betrieb von Hotels und Gastronomie
- Betreiber von Land- und Fischereiwirtschaft



## TTI Gruppe

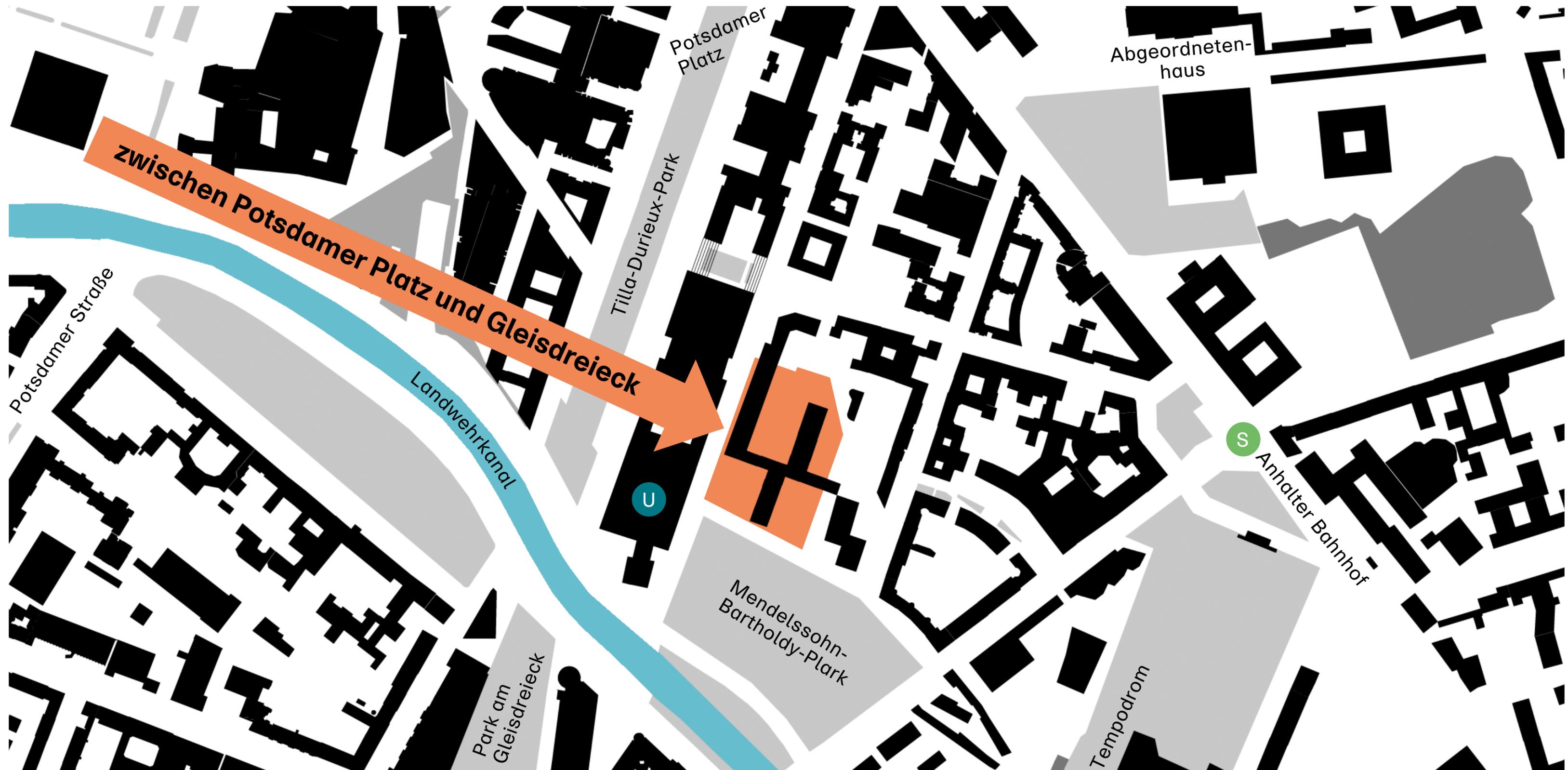
langfristiger Bestandshalter und Entwickler



## Gewobag

landeseigene Wohnungsbaugesellschaft  
mit einem Bestand von ca. 61.000 Wohnungen

# Hafenplatz: Lage in der Stadt



# Hafenplatz gestern

---

- von 1850 bis 1960 Stadthafen
- 1973 Bebauung mit Sozial- und Studentenwohnungen
- 2008 Ablöse Mietbindung durch Voreigentümer
- 2016 Erwerb durch Artprojekt/TTI
- Januar 2018 Vereinbarung mit der Gewobag
- Januar 2018 Ende der sozialen Nachbindefrist

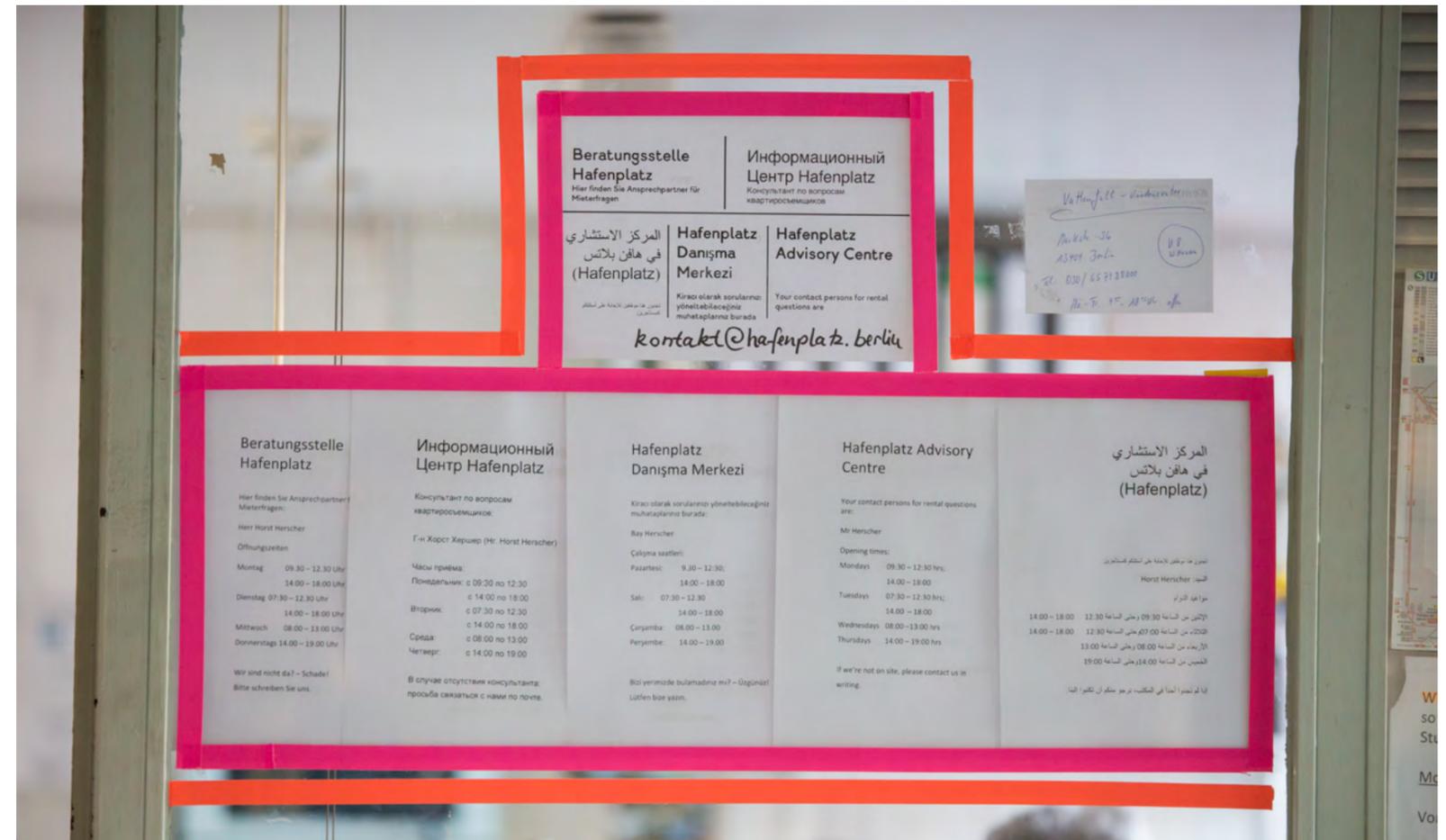


# Hafenplatz heute

- Hohe Fluktuation wegen sozialer und baulicher Probleme
- Erhebliche bauliche Mängel mit menschenunwürdigen Zuständen
- Schädlingsbefall aufgrund zahlreicher Messi-Wohnungen
- Soziale Entmischung seit vielen Jahren
- Drogen- und Gewaltprobleme
- Keine Sozialwohnungen mehr

## aber:

- keine Entmietung, sondern Dialog mit Mieter\*innen
- keine Mieterhöhungen
- Mieterbetreuer vor Ort; Hilfe für Mieter\*innen in Not
- schwierige Neuvermietung, daher Kooperation mit sozialen Einrichtungen (Caritas, MyWay) in Abstimmung mit Wohnungsamt
- Seit September 2018: Bereitstellung Beratungsbereich für ASUM



## Ziel

Schaffung eines  
bedarfsgerechten,  
gemeinwohlorientierten,  
gemischten Quartiers,  
das sich  
nachhaltig trägt.

## Dadurch

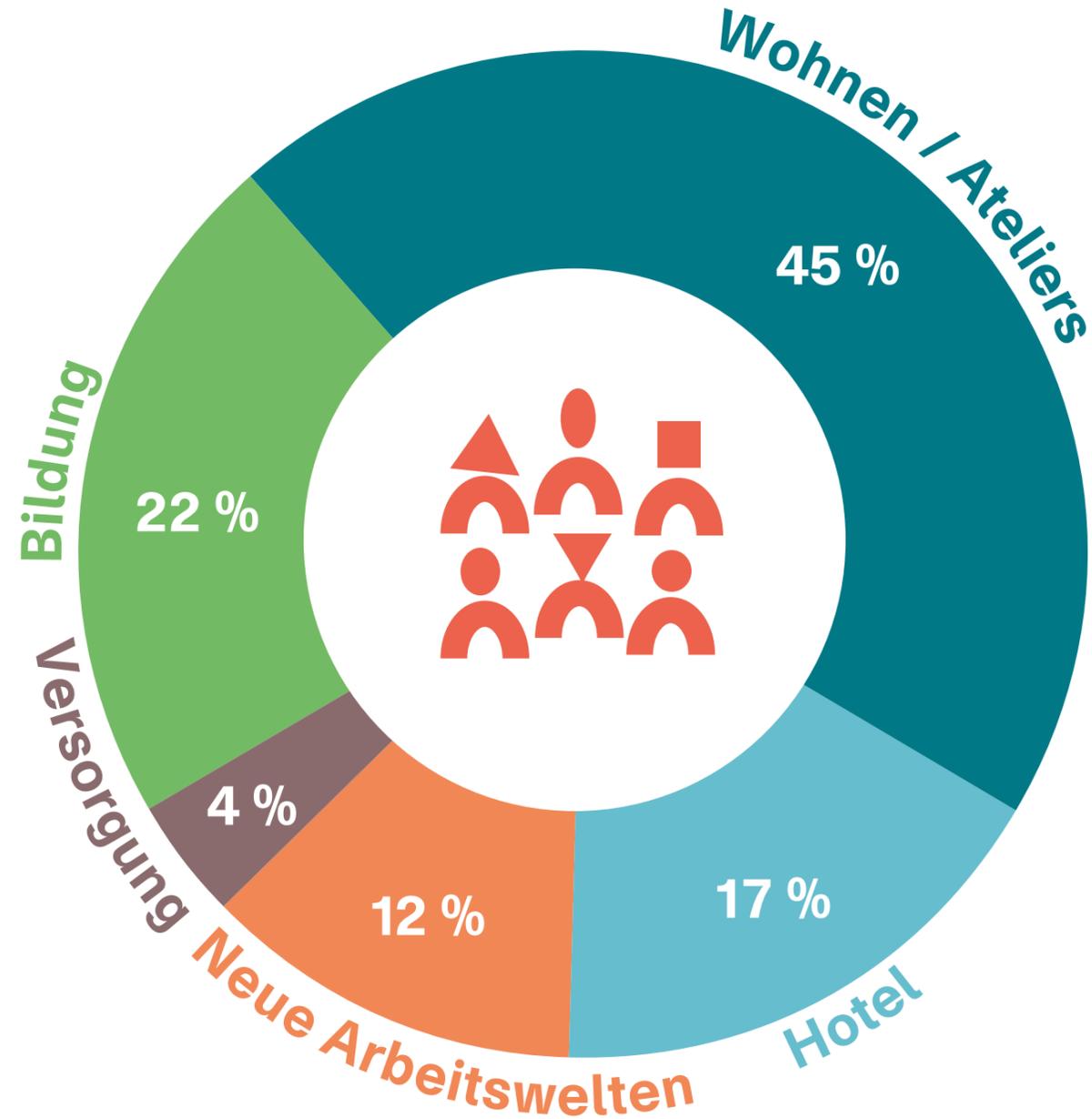
Verbesserung der  
Lebensumstände  
für die  
Bewohner\*innen.

# Wie erreichen wir das?

---

- 1.**  Wiederherstellung der **Kreuzberger Mischung**
- 2.**  Erhöhung der **Lebensqualität** für alle
- 3.**  Langfristiges **Engagement** der Initiatoren am Standort
- 4.**  Einbindung der **Öffentlichkeit** in Entwicklungsprozess

# Zu 1. Wie stellen wir die Kreuzberger Mischung wieder her?



## nach Überarbeitung der bisherigen Konzeption

- 45 % statt zunächst 32 % Wohnungen/Ateliers mit 17.000 m<sup>2</sup> Mietfläche (Bestand: 15.500 m<sup>2</sup>)
- Menschenwürdigere Wohnungen für Bestandsmieter\*innen
- Wiederbelebte Wohnstruktur durch Ein- und Mehrzimmerwohnungen
- Erstmals in Berlin: »Sozialwohnungen nach Bedarf«
- Kindertagesstätte
- Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächen für Gründer
- Kleinteilige Nahversorgung (Hofladen) und eigene Kiez-Gastronomie
- Berufsbegleitende Weiterbildungseinrichtung mit temporär öffentlich nutzbarem Multifunktionssaal (Theater, Musik, Film, etc.)
- Kuratiertes Hotel als Begegnungsstätte und Ausstellungsplattform für Künstler\*innen des Quartiers

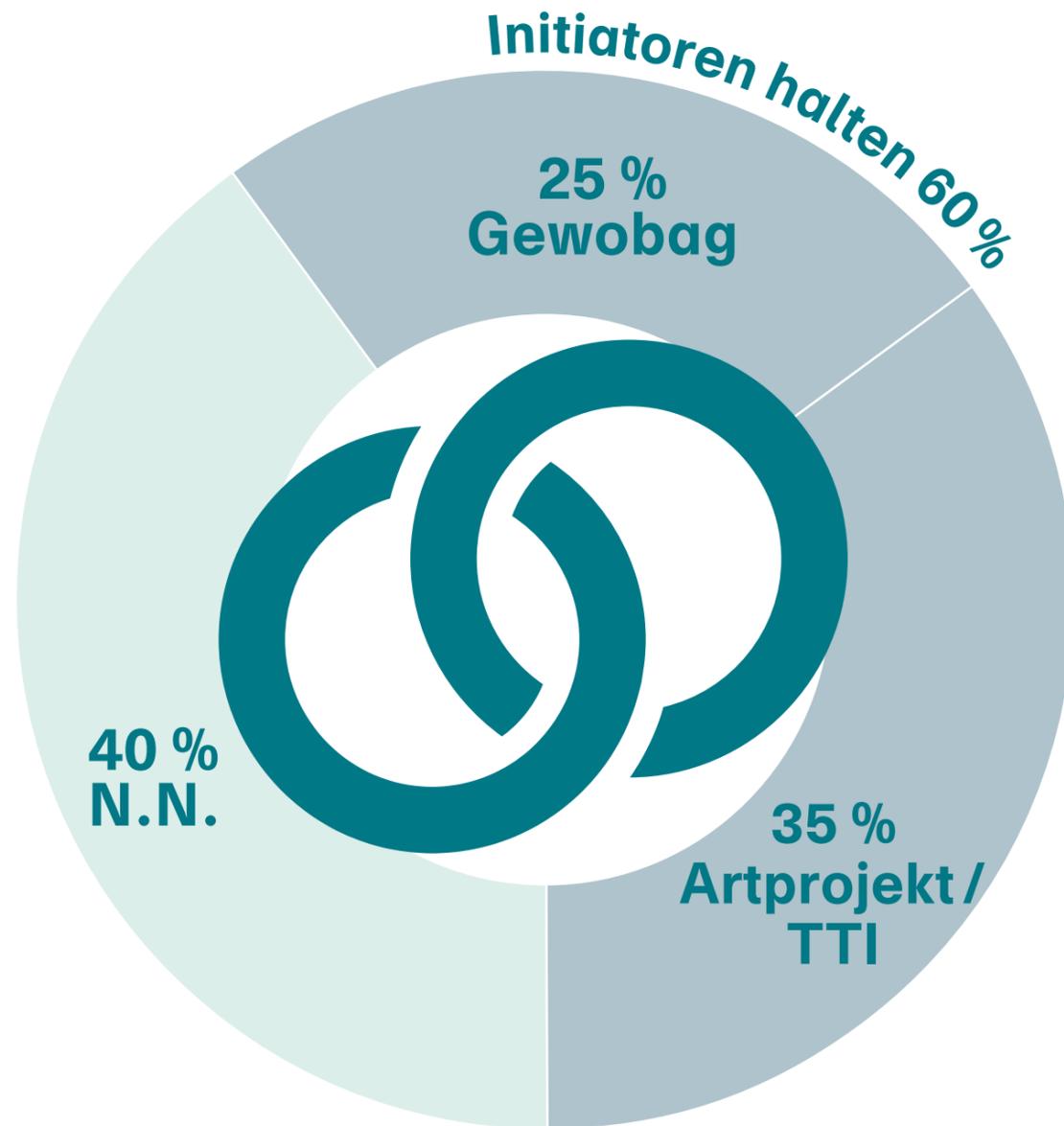
➔ **durchmischtes, lebendiges Quartier**

## Zu 2. Wie erhöhen wir die Lebensqualität von Mieter\*innen und Nachbarn?



- Pilotprojekt für »Urbane Landwirtschaft auf dem Dach« mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Versorgung der Bewohner, Nachbarn und Besucher mit frischem Obst und Gemüse
- Verbesserung von Kleinklima und biologischer Vielfalt: ein Stück Land in der Stadt
- Zukunftsfähige Konzepte für Kreislaufwirtschaft, Abfallentsorgung und Mobilität
- Dauerhafter Projektraum soll zur Nachahmung anregen

## Zu 3. Wer bleibt wie langfristig im Projekt?



- Rund 60 % der Flächen behalten Gewobag, TTI und Artprojekt
- Ca. 240-250 preisgünstige Wohnungen gehen in Bestand der Gewobag
- Bewirtschaftung Dächer über Artprojekt Farms & Fisheries GmbH mit ca. 10 neuen Arbeitsplätzen
- Bewirtschaftung Hotel und Gastronomie über Artprojekt Hospitality GmbH mit ca. 70 neuen Arbeitsplätzen, nach Möglichkeit auch aus Quartier
- Ateliers über einen der drei Partner oder Stiftung

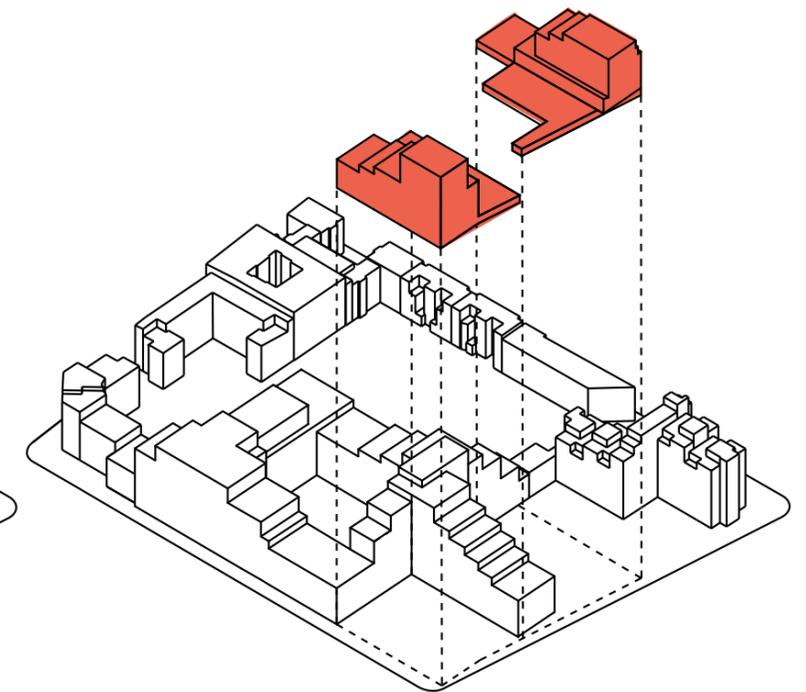
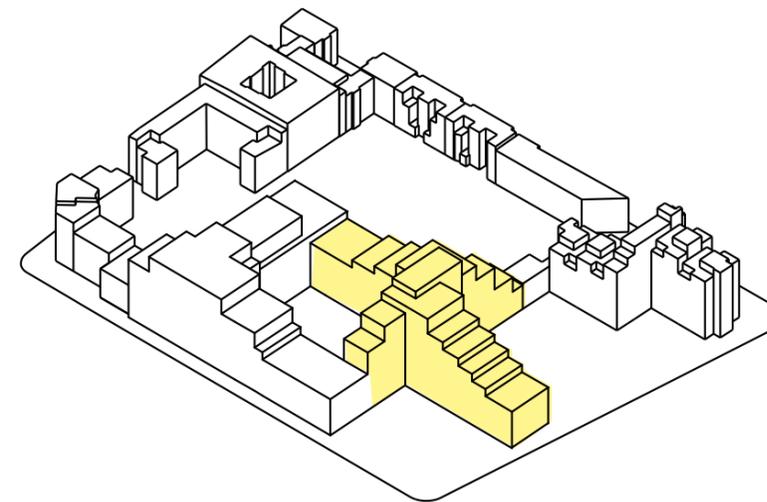
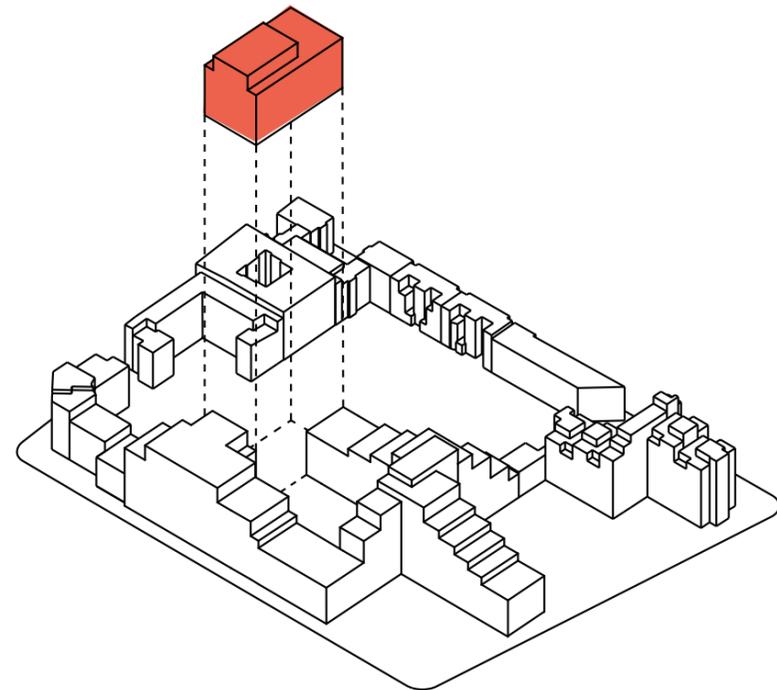
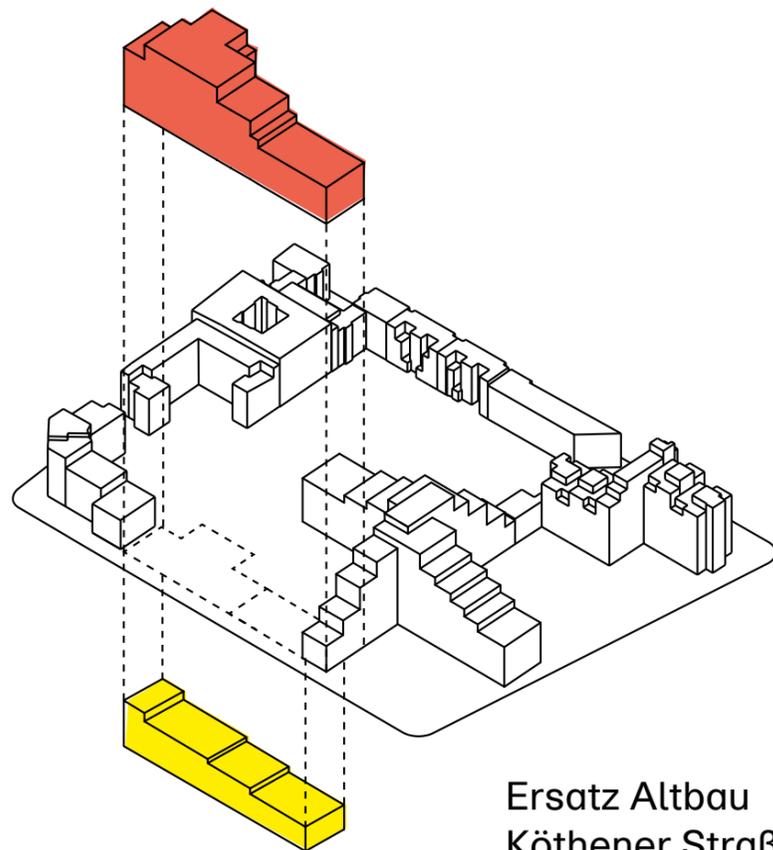
# Zu 4. Wie binden wir die Öffentlichkeit in den Entwicklungsprozess ein?



- Weitere Mieterveranstaltungen, Einzelgespräche des Mieterbetreuers und sonstige Informationen sorgen für Transparenz und nehmen Ängste und Sorgen der Mieter\*innen
- ASUM berät Mieter weiterhin vor Ort
- »StadtWerft« wurde als Informations- und Veranstaltungsplattform bereits eingerichtet
- Dialogverfahren in der StadtWerft bindet Bewohner, Nachbarn, Öffentlichkeit und externe Experten ein
- Ausstellungen in der StadtWerft begleiten das Dialogverfahren und informieren über die einzelnen Schritte
- BVV wird in den gesamten Prozess über Zwischeninformationen inkl. Abstimmung des Städtebaulichen Vertrags eingebunden

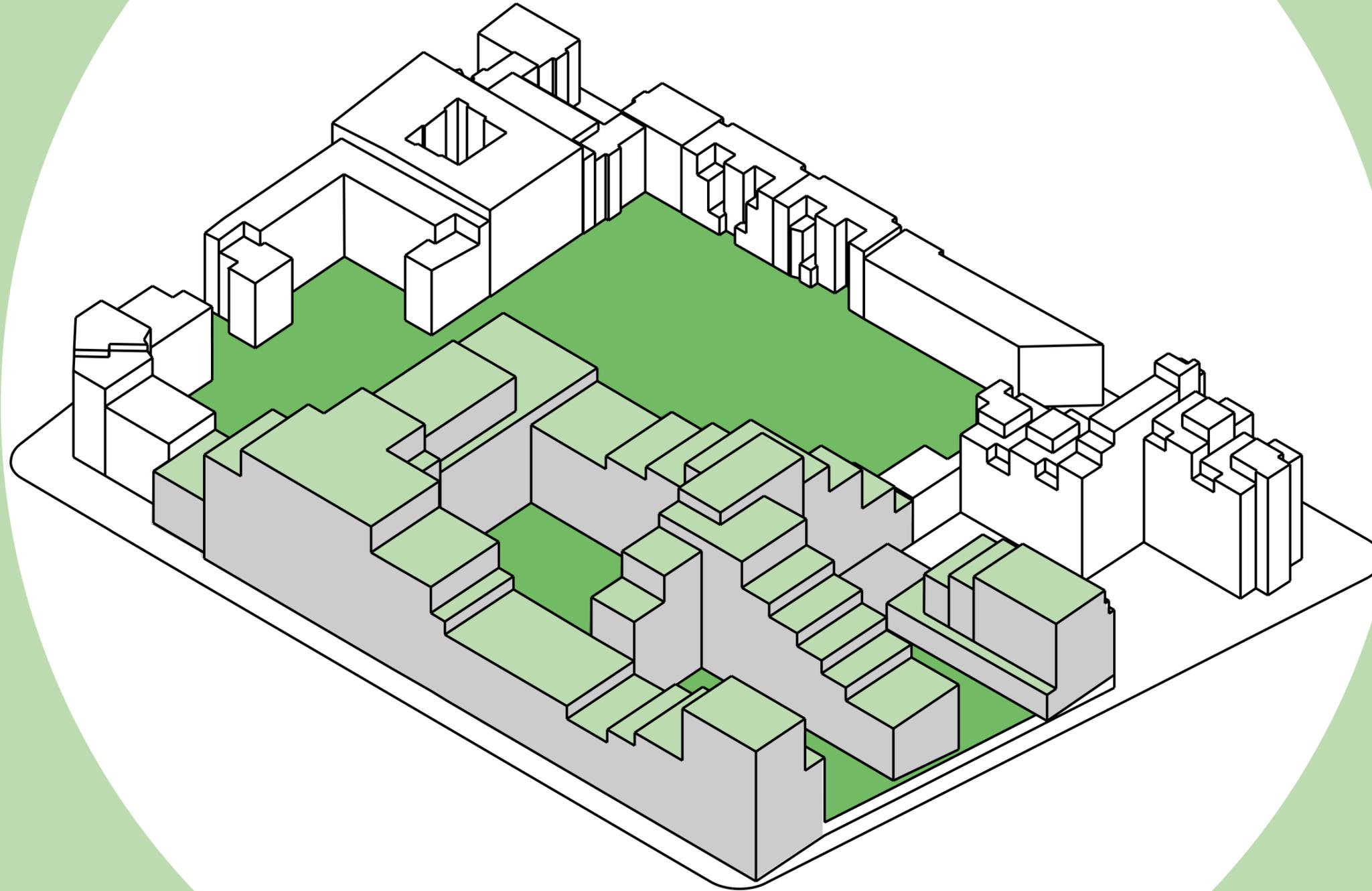
# Bauliche Umsetzung

- Fortsetzung der vorhandenen Terrassenkonzeption für urbane Landwirtschaft
- Verdichtung auf GFZ 3,9 wie bei Misch- und Kerngebieten innenstadtüblich
- Bauen in Abschnitten zur Umsetzung der Bestandsmieter\*innen



# Neuer Hafenplatz

---



# Rechtliche und zeitliche Umsetzung im Vergleich

## B-Plan

Faktor Beteiligung



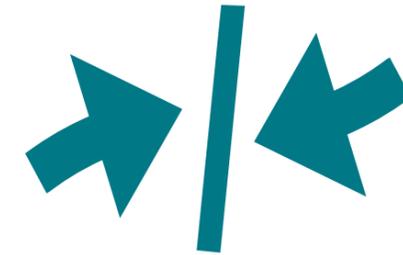
Öffentliche  
Auslegung

Faktor Zeit

4

Jahre  
bis Bauantrag  
(Wahlen!)

Faktor Qualität



starrer, vorgegebener  
Prozess

Faktor Fürsorge



Bauen nach  
Berliner Modell mit  
starrem Wohnungsmix

## § 31 / § 34

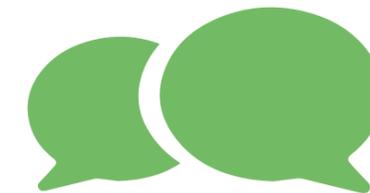
+ städtebaul. Vertrag  
+ Dialogverfahren



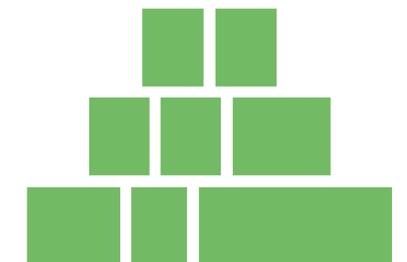
Aktive öffentliche  
Einbeziehung  
=Dialog

1

Jahr  
bis Bauantrag



Expertendiskurs,  
Dialogverfahren



Bauen nach Bedarf,  
gute Durchmischung

# Vielen Dank

ARTPROJEKT



Gewobag  
Die ganze Vielfalt Berlins.

tti  
gruppe

Lassen Sie  
uns gemeinsam den  
pragmatischen Weg gehen  
und ein Stück Berlin zu  
einem sozialen und lebens-  
werten Quartier  
machen!