

RATIBOR AREAL BERLIN KREUZBERG

Kurzfassung der Ergebnisse

LEBEN UND ARBEITEN

KOOPERATIV ENTWICKELN

BODEN SICHERN

Kooperative Machbarkeitsstudie

ARGE Ratibor14
coop.disco+

GRÜNFLÄCHE

AUFTRAGGEBER

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin

ANSPRECHPARTNER

Florian Schmidt
florian.schmidt@ba-fk.berlin.de
030-90298-3389

AUFTRAGNEHMERIN

ARGE Ratibor 14 (coop.disco+ / QuartierHandwerk)
Köpenickerstr.187/188
10997 Berlin

ANSPRECHPARTNER_INNEN UND PROJEKTLEITUNG

Anna Heilgemeir (coop.disco+)
ah@coop-disco.net
0176 - 231 690 30

Frieder Rock (QuartierHandwerk)
rock@quartierhandwerk.org
0177 - 415 34 79

MITARBEIT

Diane Selma Penrad
Sahar Zakikhani

Berlin, Januar 2019

INHALT

2	IMPRESSUM
4	EINLEITUNG
6	1 GEGENSTAND DER STUDIE
	2 GRUNDLAGENERMITTLUNG
8	2.1 Studien zum Standort
10	2.2 Thematisch relevante Studien und Dokumente
12	2.3 Grundstück und Nutzung
14	3 AKTIVIERUNGSPROZESS
16	4 STÄDTEBAULICHE SZENARIEN UND ENTWICKLUNGSVARIANTEN
	5 RUNDER TISCH-AUFTAKT DES KOOPERATIVEN ENTWICKLUNGSPROZESSES
18	5.1 Stolperstein Ankommen und Bleiben
22	5.2 Stolperstein Kooperatives Entwickeln
25	5.3 Stolperstein Bodenfrage
	6 MODELLPROJEKT RATIBOR 14
28	6.1 Erörterung der Varianten
32	6.2 Exkurs: Angekommen in Berlin
34	6.3 Grundsätze der Vorzugsvariante
36	6.4 Kooperativer Planungsprozesses
40	6.5 Akteure
44	6.6 Meilensteine
50	6.7 Finanzierung
55	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Einleitung

Die vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragte Machbarkeitsstudie zum Areal Ratiborstraße wurde im zweiten Halbjahr 2018 von der ARGE R14 (Anna Heilgemeir/ coop.disco und Frieder Rock/ QuartierHandwerk) in enger Kooperation mit den zuständigen Entscheidungsträger_innen aus Politik und Verwaltung, aber v.a. mit den derzeitigen Nutzer_innen sowie der Nachbarschaft, engagierten Initiativen und Akteur_innen aus dem Kiez prozessual erarbeitet.

Die Bauhütte auf dem Areal war mittwochs um 18 Uhr für die Nachbarschaft und regelmäßige Treffen mit den Nutzer_innen für die Information, Raum für Diskussion und Reflektion der möglichen Projektentwicklung offen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung der Nutzer_innen im Biergarten Jockel im August, eine Informationsveranstaltung des Bezirksamts mit Stadtrat Schmidt und Staatssekretär Tietze (SenIAS) in der Marthagemeinde im Oktober sowie ein Runder Tisch der ARGE im November boten neben den persönlichen Gesprächen mit einer Vielzahl von Akteur_innen und Entscheider_innen vielfältige und intensive Möglichkeiten der Mitwirkung.

Es handelte sich hierbei nicht um ein offizielles Beteiligungsverfahren, sondern um eine Aktivierung, Information und einen Austausch mit den Betroffenen. Die hier vorgelegten und kooperativ entwickelten Ergebnisse können die Grundlage für ein späteres Beteiligungsverfahren im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden.

Politisch postulierte Vorgaben waren und sind:

Die gewerblichen Nutzer_innen sollen nicht vertrieben werden.
Der Naherholungsraum und das Stadtgrün sollen erhalten bleiben.
Im Zuge einer zu bestimmenden Bebauung muss jedoch Verdichtung erfolgen, um Raum für geflüchtete Menschen zu schaffen.

Drei zentrale Stolpersteine galt und gilt es, aus dem Weg zu räumen:

1 Auflösung des Widerspruchs zwischen der derzeit vom LAF erwarteten kurzfristigen Unterbringung in einfachen Wohnheimen ohne Privatsphäre (Doppelbelegung der Zimmer) und einer kostengünstigen, aber menschenwürdigeren Unterbringung mit der Perspektive des dauerhaften Wohnens am Standort sowie Reduzierung der ursprünglich gewünschten 500 Plätze.¹

2 Entwicklung von angemessenem Wohnraum für eine am Standort integrierbare Zahl von Menschen mit und ohne Pass (< 150), wobei die dafür zu realisierende städtebauliche und architektonische Lösung den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe (TA Lärm) dauerhaft ausschließen muß.

3 Realisation eines an die Leistungsfähigkeit der zukünftigen Nutzer_innen angepassten Kaufpreises bei der Übertragung des Bodens von der BlmA an das Land Berlin (Residualwertverfahren) sowie Verhinderung zukünftiger Spekulation und Verdrängung durch langfristige Pachtverträge (Erbbaurecht).

Dazu ist einerseits die gegenseitige Akzeptanz von abweichenden Ersatzstandorten für die dezentrale Entwicklung von Unterbringungsstandorten für geflüchtete Menschen zwischen Bezirk und Land erforderlich.

Daneben müssen Bund und Land auch lokal orientiertes Klein- und Handwerk in den Katalog der den Preis mindern- den Nutzungen einbeziehen und die Kaufpreisermittlung für den Standort auf der Basis des Residualwertverfahrens akzeptieren, um eine behutsame und angepasste, aber auch modellhafte Standort- entwicklung zu ermöglichen.

Für die zeitnahe, aber behutsame und standortbezogene Realisie- rung des Vorhabens und die schnelle Errichtung von Wohnraum für geflüchtete Menschen schlagen wir ein kooperatives und partizipa- tives Verfahren ab Januar 2019 vor (siehe Kapitel 6).

¹ Senat beschließt Standorte für modulare Flüchtlingsunterkünfte MUF 2.0, Pressemitteilung vom 27.03.2018 und neue_muf_standorte.pdf Konzept zur partizipativen Wohnraumversorgung Geflüchteter (und Nichtgeflüchteter) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, S. 8, Berlin 2018

1

AUFTRAG UND VERLAUF

Zur konkreten architektonisch-städteplanerischen und zur sonstigen fachlichen Klärung aber vor allem zur Aktivierung und Zusammenführung der verschiedenen Beteiligten haben wir als beauftragte ARGE im zweiten Halbjahr 2018 in enger Zusammenarbeit mit den Nutzer_innen, der Nachbarschaft und den Akteur_innen aus Verwaltung und Politik Umsetzungsvorschläge für das Areal Ratiborstraße erarbeiten dürfen.

Diese wurde als kooperative Machbarkeitsstudie für ein experimentelles Modellvorhaben umgesetzt und berücksichtigt die Evaluation integrierender und integrativer Vorhaben für die langfristige Sicherung und die zukunftsfähige Entwicklung des innerstädtischen Gewerbestandorts Ratiborstraße 14 im Kontext mit der neuen Errichtung von Unterkünften für geflüchtete Menschen.

Die kooperative Arbeitsweise, bei der die derzeitigen und auch zukünftigen Nutzer_innen befähigt wurden, ihre Interessen sachgerecht in den erforderlichen Prozess einzubringen, erfolgte in Kooperation mit den Verwaltungsmitarbeiter_innen des Bezirks, mit zivilgesellschaftliche Akteur_innen, der Nachbarschaft und den politischen Entscheidungsträger_innen.

Das Areal Ratiborstraße wurde und wird hierbei als bezirkliche Potentialfläche gesehen, um ein gemeinbedarfsorientiertes Gewerbemodellprojekt für Friedrichshain - Kreuzberg und gleichzeitig einen Standort für die menschenwürdige Unterbringung geflüchteter Menschen modellhaft zu realisieren.

Zwei in dieser Studie ausgearbeitete alternative Szenarien sowie eine Empfehlung für die weitere Entwicklung dienen nun als Grundlage für den Diskurs über die Entscheidungen von Politik und Verwaltung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und des Landes Berlin und für die derzeitige Eigentümerin des Geländes, die Bundesanstalt für Immobilien Aufgaben (BImA), einerseits sowie für die Positionierung zur zukünftigen Entwicklung der Nachbarschaft und der Nutzer_innen selbst andererseits.

Die vor Ort installierte Bauhütte, welche regelmäßig Treffpunkt für alle Akteure und Kristallisationspunkt der Entwicklung war, spielte im bisherigen Projektverlauf eine integrative Rolle und wird sicherlich auch in der folgenden Umsetzungsphase wichtiger Kommunikationsort bleiben.

2.1

STUDIEN ZUM STANDORT

1. Das Gelände muss auf Grund übergreifender Grünflächenkonzepte als Naturraum erhalten bleiben. Dazu gehören neben den öffentlichen Grünflächen auch die semi-öffentlichen Grünräume sowie die unversiegelte Gewerbefläche mit wertvollem Baumbestand.
2. Die soziale Infrastruktur sowie die Verkehrsinfrastruktur und Nahversorgung müssen bei Nachverdichtung für Wohnen- und Gewerbe gestärkt werden.
3. Der Erhalt einer möglichst großen, zusammenhängenden Gewerbefläche ist grundlegend für die bezirkliche Gewerberaumversorgung. Zum Erhalt des Gewerbestandorts muss auf sozialer, programmatischer und bautechnischer Ebene ein städtebauliches Konzept für Wohnen und Arbeiten im Sinne des Gewerbeschutzes erarbeitet werden.
4. Für die Unterbringung von geflüchteten Menschen sollen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg partizipative, dezentrale Konzepte unter Beteiligung der Öffentlichkeit realisiert werden. Der Schwerpunkt am Ratiborareal ist der Erhalt des Gewerbestandorts.
5. Zur dauerhaften Sicherung des Bodens muss die Vergabe in Erbbaurecht und zur bedarfsgerechten Entwicklung die Berechnung des Grundstückspreises auf Grundlage des Residualwerts angestrebt werden.

2.2

THEMATISCH RELEVANTE STUDIEN UND DOKUMENTE

1. Eine vergünstigte Vergabe von Bundesimmobilien an gemeinwohlorientierte Dritte sowie für gemeinwohlorientierte Nutzungen ist möglich.
2. Die für die Immobilienentwicklung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg formulierten Ziele einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sind: Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit, Langfristigkeit, Zweckbindung/ Nutzungsbindung, Kostendeckung, Reinvestition von Erträgen, Selbstverwaltung/ Demokratische Governance, Ressourcen-schonung/ Resilienz, Diskriminierungsfreiheit/ Offener Nutzer_innenkreis, Beitrag und Beteiligung an Nachbarschaft und Stadt. Diese sollen als Regelwerk zur Geländeentwicklung dienen.
3. MUF 2.0 sind für den Standort nur in sehr angepasster Form geeignet. Eine vermeintlich schnelle Errichtung nach § 246 sollte einem beschleunigten B-Plan Verfahren gegenüber gestellt werden. Nur so ist eine dauerhafte Sicherung von sozialer Wohnraumversorgung, Daseinsvorsorge und Handwerk sowie der Erhalt der Nutzungsmischung möglich.
4. Es müssen langfristig leistbare Wohnungen (Kleinst- und Großwohnungen) für verschiedene Bedarfsgruppen entstehen.
5. Der bestehende Rechtsrahmen muss auf allen Ebenen kreativ genutzt werden. Die Entwicklung soll sich an den Vorgaben des Solidarity City Netzwerks orientieren und verschiedene Bereiche des Lebens von geflüchteten Menschen berücksichtigen.
6. Für den Gewerbeteil soll mit transdisziplinären Methoden ein Kriterienkatalog für ein Nutzungskonzept entwickelt werden, das die verschiedenen Nachbarschaften verbindet bzw. ein solidarisches Nebeneinander ermöglicht.

2.3

ORTSANALYSE

1. Es soll mit den bestehenden Morphologien gearbeitet werden. Die Einfügung einer "neuen" Morphologie kann nur entsprechend des Charakters des Orts vorgenommen werden.
2. Der Baumbestand sollte möglichst erhalten bleiben, die Bebauung sich dem Baumbestand durch Durchbrüche, Umbauung etc. unterordnen. Bei einer Verdichtung sollte darauf geachtet werden, den unversiegelten, naturräumlichen Charakter des Gewerbegebiets zu erhalten.
3. Es wird empfohlen die heterogene Bebauungsstruktur nach den Prinzipien der vernakularen Bauweise zu ermöglichen. Hierbei soll möglichst mit den vor Ort bereits vorhanden Materialien bzw. mit der Strategie der Nutzung von vorhandenen Materialien (Recycling / Upcycling) gearbeitet werden.
4. Der Ort soll weiterhin Raum bieten für verschiedenste Betriebsgrößen und Nutzer_innengruppen, die sowohl lokalen Bedarf befriedigen als auch Nischenprodukte und spezialisiertes Handwerk anbieten. Hierbei ist auf ein möglichst gleichwertiges Verhältnis von umbautem Raum und Freiflächen als Nutzflächen für Handwerk zu achten.
5. Es wird empfohlen, den Wechsel zwischen Offenheit und Geschlossenheit entlang der Ratiborstraße und dem Kanal weiterzuentwickeln sowie den ruhigen Charakter des Orts zu bewahren.
6. Alternative Bauträgerschaften sind zur Stärkung von lokalen Netzwerken durch Selbstverwaltung neben den öffentlichen Wohnraumversorgern auch für den Wohnteil verstärkt in Betracht zu ziehen und von den Nutzer_innen vor Ort gewünscht.

3

AKTIVIERUNGSPROZESS

1. Das Ratibor Areal hat ein großes Potential, als Modellprojekt für folgende Themen zu dienen: Gewerbe, Ökologie und Grün, Migration (Ankommen und Bleiben), Nachbarschaft, Bodensicherung, Wohnraum - Versorgung, Standardsetzung und Freiraum für Experimente.
2. Anhand der Entwicklung des Geländes könnten die Fragen der Zukunft des Arbeitens (Fachkräftemangel), aber auch andere Produktionsbedingungen und Kreisläufe von Stadtentwicklung (Grundbau und Selbstbau/ Bauhütte) neu diskutiert und experimentell angewandt werden.
3. Die Vergabe und Entwicklung muss der Nutzung entsprechend (Gebrauchswert) gestaltet werden und den lokalen Bedarf absichern. Seitens des Senats für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie der bezirklichen Wirtschaftsförderung wurde hierfür eine Unterstützung zugesagt.
4. Die Anzahl der Menschen und die Form der Unterbringung muss sozial und baulich ein Ankommen und Bleiben ermöglichen. Seitens SenIAS ist die zeitnahe Unterbringung von 1.000 Menschen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg grundlegend. Für experimentelle und integrative Projekte besteht eine große Offenheit.
5. Von der Nachbarschaft und den Nutzer_innen wird die Gründung einer Bürgerstiftung bzw. Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft angestrebt, die an die lokalen Verhältnisse angepasste Wohn- und Betriebsform für geflüchtete Menschen entwickelt.

4

ERGEBNISSE DER SZENARIENENTWICKLUNG

1. Eine Wohnbebauung ist aus baurechtlicher und lärmschutztechnischer Perspektive sowie im Sinne des Bestandschutzes nur im vorderen Bereich des Geländes entlang der Ratiborstraße zu realisieren. Im mittleren Teil muss eine Lärmschutz-/Pufferzone entstehen. Im hinteren und westlichen Bereich sollen niedrige Bestandsnutzungen Platz finden, die zum Teil einen offenen Übergang zum Grünraum gewährleisten sollten.
2. Eine Aufteilung in thematische Planungsfelder, in denen die Wohnnutzung mit der jeweiligen Bestandsnutzung baulich und programmatisch kombiniert wird, wäre ein Vorteil für die Entwicklung. Für Bau- und Nutzungskonzept, Städtebau und Architektur wird ein kooperatives Werkstattverfahren empfohlen.
3. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um Wohnen und Gewerbe an einem Ort zu realisieren. Hierfür angepasste und möglicherweise diverse bauliche Lösungen zu finden, wird sowohl gestalterisch als auch ökonomisch eine der Herausforderungen sein. Sie bieten das Potential den Charakter des Ortes sowie die räumliche Qualität zu stärken.
4. Der Widerspruch zwischen schneller serieller Raumversorgung aus einer Hand und schrittweiser individueller und partizipativer Entwicklung lokaler Akteure muss bearbeitet werden. Es ist anzustreben die Qualitäten und Vorteile beider Systeme zu verknüpfen.
5. Es gibt bereits vielfältig praktizierte Modelle für ein partizipatives Ankommen und Bleiben. Hiervon sollte gelernt und darauf aufgebaut werden, um ein Modellprojekt für Berlin zu entwickeln und gleichzeitig Verfahren zu verändern.

5.1

RUNDER TISCH ANKOMMEN UND BLEIBEN

VERBLEIBENDE WIDERSPRÜCHE

1. Der Wunsch nach einer überschaubaren Anzahl von geflüchteten Menschen und durchmischten Modellen (mehr Akzeptanz und Begegnung) vs. dem Bedarf an einer großen Zahl an Wohnmöglichkeiten für Geflüchtete in einer sozialen, nachbarschaftlichen und antirassistischen Umgebung.
2. Der Wunsch einer geringen Verdichtung (Erhalt der Qualität des Orts, des Grünraums und des Gewerbes) vs. dem Wunsch nach höheren Standards für die Bewohner_innen (mehr Fläche).
3. Unterkunft ja, dann sozialer Wohnraum. Unklar bleibt, für wen und wie der Übergang von der Unterbringung zur sogenannten Nachnutzung funktioniert. Nach zwei Stufen der Gemeinschaftsunterbringung sollten Menschen, die schon mehrere Jahre in Deutschland und ggf. davor mehrere Jahre in anderen Ländern untergebracht wurden, in der 3. Stufe mindestens eine Bleibe- und Wohnperspektive zugesichert bekommen.
4. Höhere Standards und andere Formen der Unterbringung (z.B. keine Doppelbelegung, mehr Privatraum, Zusatzräume, Kleinst-Wohnungen in normalen Wohnhäusern) können bisher nicht in die Quote des Landesamts für Flüchtlinge (LAF) eingerechnet werden.
5. Die Belegung durch LAF und das Mitspracherecht bei der Belegung durch Nachbarschaft mit unterschiedlichen Implikationen für den Infrastrukturbedarf (Kita etc.) sind zu berücksichtigen.
6. Die Errichtung von Unterbringungen oder Mischmodellen durch alternative Bauträger ist bisher nicht vorgesehen.

ANKOMMEN UND BLEIBEN

NÄCHSTE SCHRITTE

1. Ermittlung des für den Ort verträglichen Bauvolumens (siehe Kapitel 4).

2. Festlegung der Anzahl der Personen anhand einer noch zu erstellenden Matrix in Abgleich mit den Konzepten für die Ergänzungsstandorte.

Standortabhängiger Abwägungsrahmen für Anzahl von Menschen gemäß des vor Ort entwickelten partizipativen Konzepts. Analyse des Standorts in die Belegungsentscheidung mit einfließen lassen. Partizipatives Belegungssystem entwickeln bzw. bisheriges überprüfen und anpassen.

3. Festlegung von Zielen für eine integrative Entwicklung für alle:

a) Standards für die Schaffung von Privaträumen für Einzelpersonen ermöglichen (Flächenverlust und Kostensteigerung) und b) andere Nutzungen in die Gebäude einbringen, Schnittstellen schaffen.

4. Grundriss und Belegungsmodell entwickeln, das Privaträume ermöglicht (z.B. eine %-Zahl an Zimmern mit max. 13qm), Erschließungsflächen minimieren bzw. als qualitativen Raum gestalten (Laubengänge), partizipative Belegung durch die Bewohner_innengruppen ermöglichen (Clusterwohnen), Zusatzräume außerhalb der Wohnung schaffen (Pufferzone). Konflikte zwischen verschiedenen Gruppierungen architektonisch/ baulich anhand von Erfahrungswerten angehen. Kleinteiligkeit ermöglicht verschiedene Nachbarschaften.

5. Die Einrichtung von erdgeschossnahem Gewerbe und Sozialräumen fördern. Hierzu braucht es ein Finanzierungsmodell, z.B. durch Fördermöglichkeiten für Ausbildungswerkstätten im Gebäude. Hierfür Kooperationspartner als potentielle Träger vorschlagen und ansprechen.

6. Bleibeperspektive: Bau- und Betreiberkonzept für den Übergang von kurzfristigem Unterkommen und langfristigem Bleiben. Verfügbarkeit von Wohnraum in der Nachnutzung sowie lokale Neubauprojekte für geflüchtete Menschen, die jetzt in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, z.B. Mietvertragsausgestaltung mit Bleibeperspektive zwischen LWU bzw. der alternativen WoGeNo und Unterkunftsträger entwickeln (Stichwort: Unterkunft mit Wohnungsperspektive).

7. Zuweisung durch das LAF auch für gemeinwohlorientierte Dritte möglich machen. Modell einer gemischten Bauträgerschaft LWU + Genossenschaften erarbeiten (ggf. in Verbindung mit den Ergänzungsstandorten). Die Förderung von alternativen Trägern zur Errichtung von Gebäuden, in denen Unterkünfte, aber auch Wohnraum für Geflüchtete vorhanden ist.

8. Die Vermietung sollte an einen lokalen Träger erfolgen, der vernetzt und gleichzeitig vor Ort ansprechbar ist.

9. Entwicklung eines dezentralen Trägerwohnens mit Übergang in langfristigen Wohnraum zwischen Bauträgern (LWU und Genosschaften), sowie SenIAS und LAF. Beratung durch bestehende bundesweite Modellprojekte (Werkstatt Ankommen *Wohnen*Bleiben). Menschen bekommen eine normale Wohnung und zusätzliche dezentrale oder mobile Betreuung.

10. Entwicklung und Herstellung auch durch eine Bürgerstiftung oder Genossenschaft ermöglichen. Mit bestehenden Genossenschaften Kontakt aufnehmen. Community Land Trust Modell in Erwägung ziehen.

Hinweis: Eine Vergabe der Gesamtfläche an eine öffentliche LWU (momentan BERLINOVO/BGG) und Angabe einer irreversiblen Zahl an Unterbringungsplätzen im Rahmen der Übertragung BlmA Land vor Evaluierung der o.g. Fragen erscheint nicht zielführend.

5.2

RUNDER TISCH KOOPERATIVES ENTWICKELN

VERBLEIBENDE WIDERSPRÜCHE

1. Bezirk, Nachbarschaft und Nutzer_innen wollen sozialen Wohnungsbau mit langfristiger Nutzung sowie leises Gewerbe und Daseinsvorsorge. Dieser Nutzungsschwerpunkt ist bisher nicht der Auftrag des für den Standort vorgesehenen landeseigenen Wohnungsunternehmens BGG.
2. Es ist ein Direktverkauf des Wohnteils von der BlmA an die BGG vorgesehen. Nutzer_innen und Nachbarschaft streben aber die Entwicklung des Gesamtgeländes oder mindestens eines Teilbereichs mit einer gemeinwohlorientierten Genossenschaft oder Bürger_innengenossenschaft als integrativem Bestandteil des Gesamtkonzepts an.
3. Die Frage des Artenschutzes und der diesbezüglichen Belange des heterogenen Grünraums ist bisher nicht ausreichend bearbeitet. Solange dies nicht geschehen ist, ist die Festlegung von Flächen für Nutzungen schwierig.
4. Die Kooperationspartner_innen sollten vor Übertragung des Grundstücks feststehen und in den Prozess miteingebunden werden; dieses ist aber bereits im Gange. Es besteht die Angst, dass Grundlagen und Zwänge geschaffen werden, die nicht im Sinne eines kooperativen Prozesses entwickelt wurden.

KOOPERATIVES ENTWICKELN

NÄCHSTE SCHRITTE

1. Das Bezirksamt und die ARGE legen einen Jour Fixe für die Steuerungsrunde fest.
2. Die BGG klärt die Möglichkeit einer Nachnutzung als sozialer Wohnungsbau sowie einen erhöhten Gewerbeanteil mit ihren Gesellschafter_innen. Nach einer Offenlegung möglicher Entwicklungs- und Nutzungsziele im Jour Fixe muss abschließend geklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen sie als städtischer Partner gesetzt ist.
3. Der Areal RATIBORAREAL14 e.V. gibt Zusage, wie er als RATIBOR14 eG Partnerin für die Entwicklung des Geländes werden kann.
4. Bau- und Entwicklungsträger für den Wohnbereich ermitteln die Mehrkosten für kleine Baumodule und den aufwändigeren Entwicklungsprozess. Diese werden als Fördersumme im Sinne der Ökologie, Durchlässigkeit, Prozesshaftigkeit und des Ankommens und Bleibens "in den Ring geworfen."
5. Der Bezirk gibt ein Arten- und Baumschutzgutachten in Auftrag. Die BlmA macht das Schadstoffgutachten als Grundlage der Kostenermittlung transparent.
6. Der Senat für Integration Arbeit und Soziales legt zusammen mit dem Senat für Wirtschaft, Energie und Betriebe ein Konzept zur Finanzierung der Steuerung des Prozesses sowie der Fördermöglichkeiten für die Entwicklung des Modellprojekts Wohnen und Arbeiten vor.

5.3

RUNDER TISCH BODEN UND FINANZIERUNG

VERBLEIBENDE WIDERSPRÜCHE

1. Das von der BImA angekündigte Wertermittlungsverfahren (Grundlage soll die Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von Verbilligungstatbeständen für bestimmte Nutzungen sein) lässt befürchten, dass der später vom Land Berlin erhobene Erbbauzins die wirtschaftliche Ertragskraft der Gewerbetreibenden übersteigt und somit im Nachhinein zur Verdrängung führt.
2. Im Zuge der avisierten Nutzungsteilung des Geländes in der Folge wird für die derzeitigen Nutzer_innen – und somit für die zukünftigen Betreiber_innen – eine Mischkalkulation nicht möglich, was zu finanziellen Nachteilen v.a. für den weiterhin gewerblich zu nutzenden Geländeteil führt.
3. Es sollen auch Räume für soziale und leise gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Wie gibt die BGG die nicht für die Unterbringung von geflüchteten Menschen genutzten Flächen an die Nutzer_Innen weiter? Eigentlich ist die BGG gar nicht für Gewerbe und Wohnen zuständig. Bedarf es dann doch anderer Träger?
4. Sollen zukünftig ein oder mehrere Eigentümer / Vermögen das Gelände bewirtschaften und wie groß sind die Wohn-, Gewerbe- und Grünflächenanteile auf dem Areal?
5. Ist eine Grundstücksteilung mit allen Folgen (Abstandsflächen, Brandschutz etc.) dazu nötig? Wer wird ggf. Eigentümer der weiteren Grundstücksteile, die nicht für Unterbringung oder Wohnen genutzt werden? Wäre ein Direktverkauf an zwei Träger seitens der BImA dann nicht besser (doppelte Grunderwerbsteuer bei Weitergabe auch im Erbbaurecht!)?

BODEN UND FINANZIERUNG

NÄCHSTE SCHRITTE

1. Die kooperativ durchgeführte Wertermittlung nach dem Residualwertverfahren wäre für die besondere Situation des Geländes und die atypische und heterogene Nutzer_innenschaft angemessen.
2. Die Machbarkeitsstudie dient in Bezug auf Flächenverteilung, Nutzungsmix, Eigentümermix, Trägermix und die Anzahl der Unterbringungsplätze als Grundlage für die Wertermittlung durch die BlmA und die Verhandlungen mit dem Land Berlin.
3. Die Verhandlungen BlmA – Land Berlin führen zum Verkauf Anfang 2019. Das Grundstück soll nicht geteilt und nicht direkt an ein Landeseigenes Wohnungsunternehmen gegeben werden, sondern beim Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SoDa) verbleiben, so dass weiterhin Offenheit in Bezug auf eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gegeben ist.
4. Baustadtrat Florian Schmidt terminiert für Ende Januar ein Treffen zur Besprechung und Ausverhandlung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie. Dabei soll der Einsatz einer Steuerungsrunde (Bezirk, Senat, BIM, Nutzer_innen etc.) für die weitere Koordination besprochen werden, die das Projekt und den Prozess begleitet.

Erörterung der Varianten

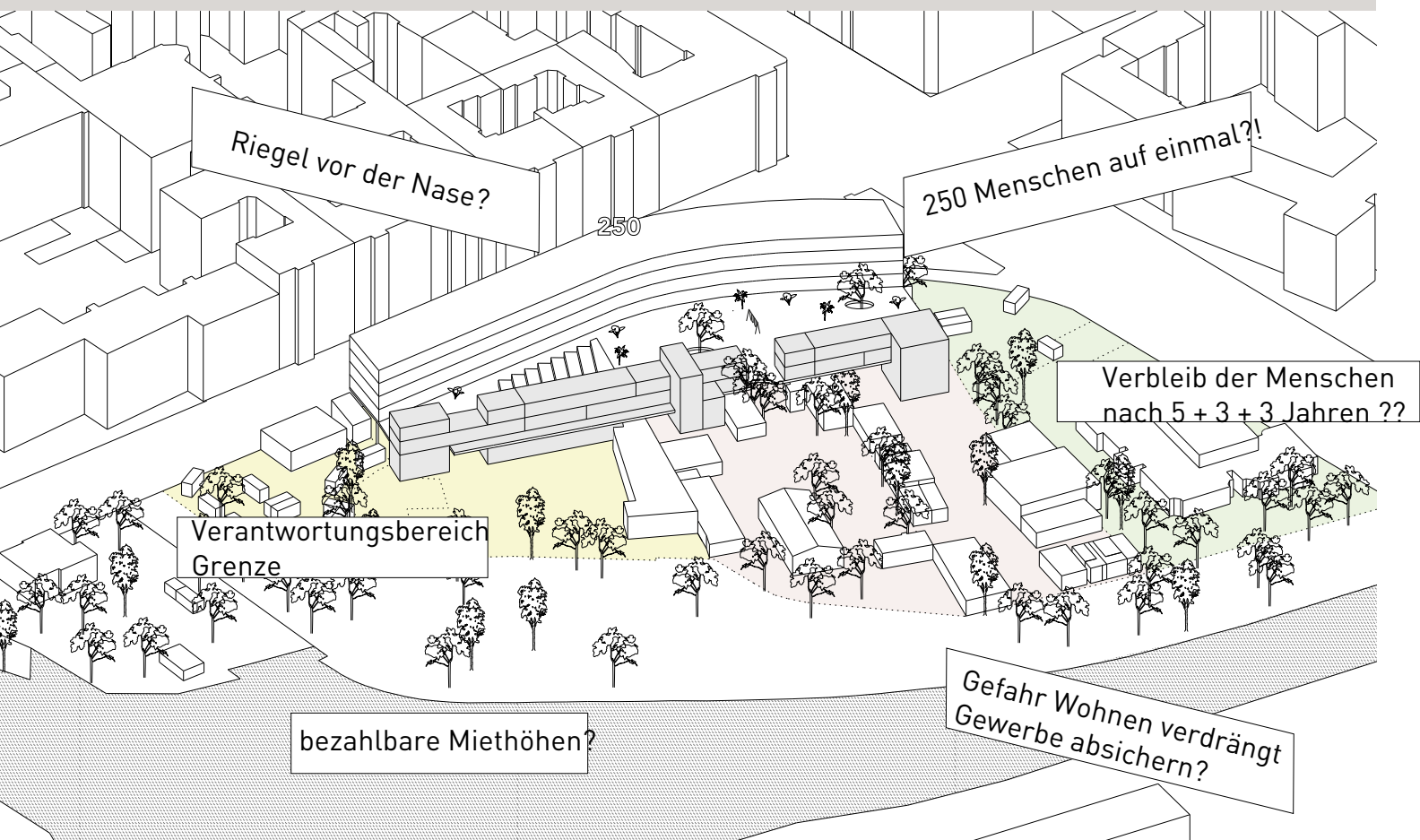
Leitbild: Für die Unterbringungen von mehr Menschen.

VARIANTE A

- Vermutet wird eine langfristig bessere Wirtschaftlichkeit auf Grund des kompakteren Bauvolumens und durch die vorhandene Vorplanung und Standardisierung bei der Realisierung von MUF ähnlichem Standardgebäude.
- Durch das massivere und kompaktere Bauvolumen werden die Qualität des Orts und der Nachbarbebauung stark gestört.
- Die zu erwartende Nutzungsdichte durch Doppelbelegung widerspricht den nachbarschaftlichen Ansprüchen an menschenwürdige Wohnraumversorgung.
- Die Nachnutzung ist ungeklärt (BGG = Student_innenwohnen, SenIAS und SenSW erwarten langfristig eine Überführung in den Standard des sozialen Wohnungsbaus für verschiedene Bedarfsgruppen).
- Die Entwicklung der Unterbringungs- bzw. Wohnflächen liegt in der Hand landeseigener Unternehmen; die Entwicklung der unabdingbar notwendigen Lärmschutzzone soll von der RATI-BOR14 eG entwickelt werden. Die Schnittflächen zum Wohnen müssen aber in Verhandlung mit der LWU stattfinden. Dies birgt Konfliktpotential.
- Der Baubeginn ist vor 2021 wegen bis Ende 2020 laufender Mietverträge nicht absehbar.
- Die Nachnutzungsfrage ist ohne existierenden B-Plan nicht klärbar, es besteht keine Investitionssicherheit.
- Die Variante widerspricht den Vorgaben des Bezirks gemäß dem 'Konzept zur partizipativen und integrativen Wohnraumversorgung Geflüchteter und Nichtgeflüchteter'.

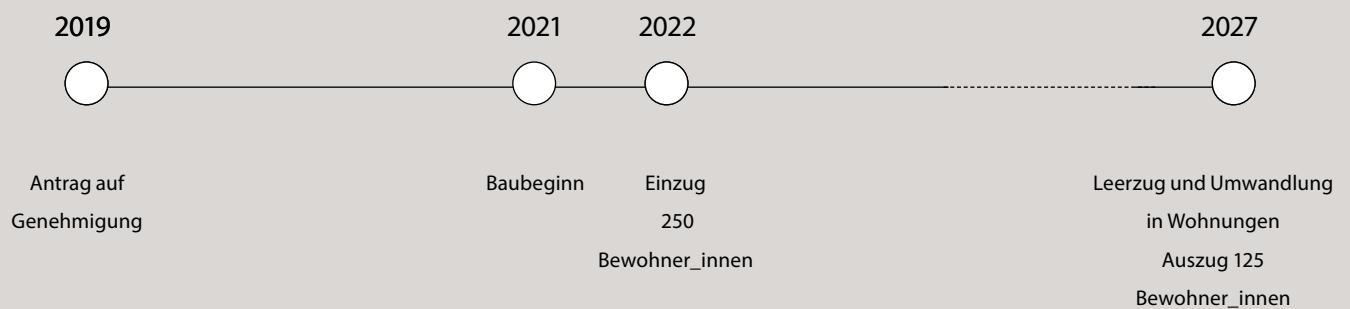
VARIANTE B Leitbild: Für eine kosmopolitische, soziale, solidarische und kreolische Stadt.

- Eine kleinteilig strukturierte Bebauung entspricht der vorhandenen lokalen Struktur.
- Es ist ein höherer Planungsaufwand erforderlich.
- Durch die schrittweise Entwicklung ist ein transparentes Beteiligungsverfahren auch für die ehrenamtlich involvierte Nachbarschaft leistbar.
- Genossenschaftliche Bauträger als Partner_innen entsprechen eher der lokalen Mentalität.
- Eine kleinteilige und durchbrochene Bauweise lässt eine höhere nachbarschaftliche Akzeptanz erwarten.
- Qualitative Ansprüche bei der Versorgung Geflüchteter modellhaft und experimentell zu gestalten, entspricht dem nachbarschaftlichen Wunsch und der aktuellen Notwendigkeit (vgl. „Ang gekommen in Berlin“ siehe Kapitel 6.2).
- Die Nutzungsdichte von Standardunterkünften durch Doppelbelegung widerspricht den Ansprüchen an eine menschenwürdige Wohnraumversorgung.
- Bei engagierter Planung und Beteiligung aller Akteur_innen kann der Baubeginn bereits 2020 erfolgen; die Bereitstellung von Unterkunftsplätzen ist somit 2021 zu erwarten.
- Es werden statt ca. 250 nur 125 Unterbringungsplätze realisiert.
- Diese haben jedoch eine höhere Nutzungsqualität und Variabilität sowie die Sicherheit in der Nachnutzung durch das vorhergehende B-Planverfahren.
- Die höhere Nutzungsqualität und Variabilität sowie Sicherheit in der Nachnutzung durch vom Bezirksamt gewolltes, parallel laufendes B-Planverfahren ist gegeben.
- Höhere Planungs- und Baukosten sind zu erwarten. Letztere könnten aber durch offene Ausschreibungsbedingungen kompensiert werden.



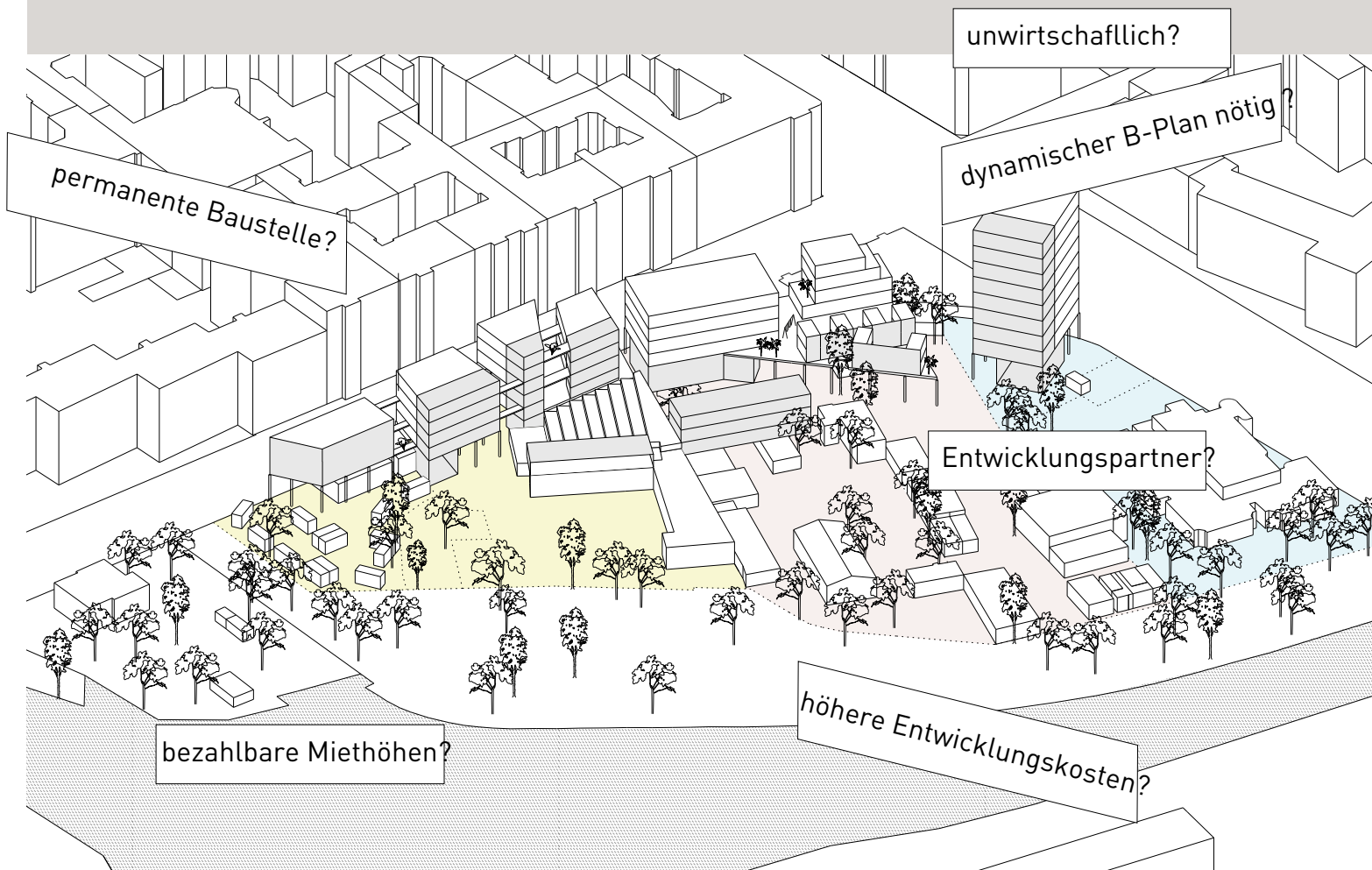
Variante A: Fragen und zeitliche Entwicklung

Grafik: coop.disco+



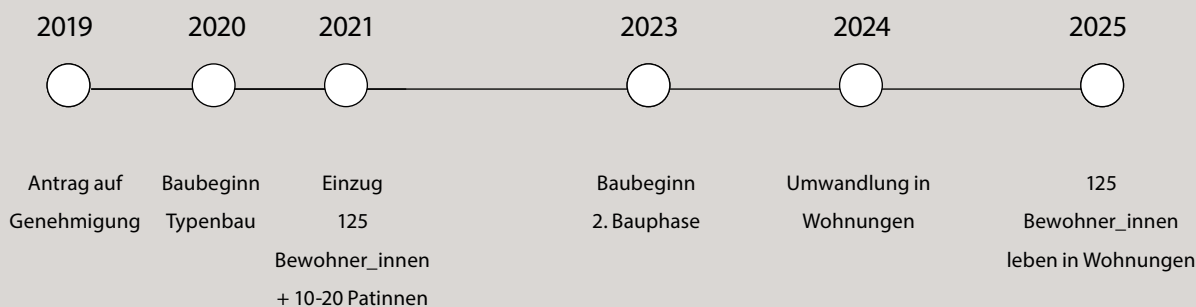
Gewerbe Bestand (BGF)	3.000 qm
Gewerbe neu ¹ (BGF) (hinterer Geländebereich und tw. unter der Plattform)	2.000 qm
Gewerbe an der Straße (LWU - BGF)	1.000 qm
Wohnen neu (BGF)	6.250 qm
Mischnutzung neu (Pufferzone - BGF)	2.000 qm
Anzahl Personen Unterbringung (25qm BGF/ Person)	250
Anzahl Personen, die dort dauerhaft leben (50qm BGF/ Person)	125-140

Gewerbeverdichtung ist in der Zeichnung nicht dargestellt und soll im Selbstbau erfolgen ¹



Variante B: Fragen und zeitliche Entwicklung (gestrichelte Linien = zweite Bauphase)

Grafik: coop.disco+



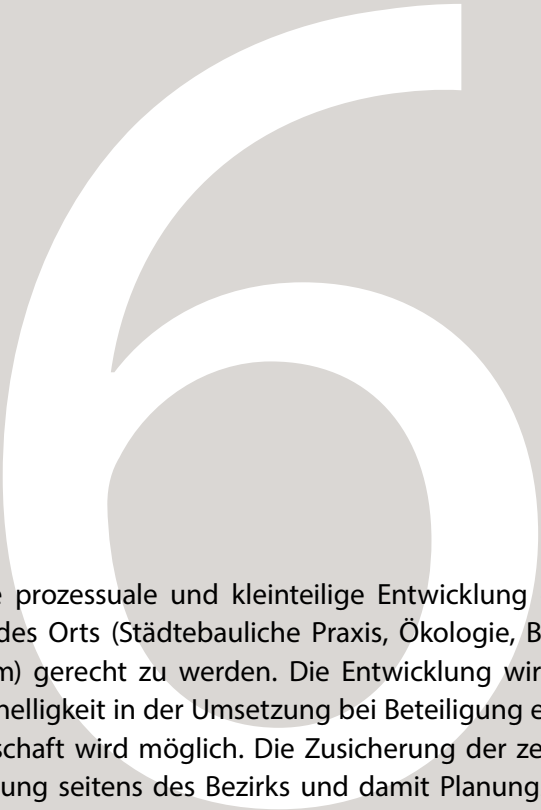
Gewerbe Bestand (BGF)	3.000 qm
Gewerbe + Handwerk neu ¹ (BGF) (hinterer Geländebereich und unter der Plattform)	3.000 qm
Wohnen neu (BGF)	3.440 qm (2021) / 6.250 qm (2025)
Wohnintegrierte Gemeinschaftsflächen (BGF)	1.000 qm
Mischnutzung neu (Pufferzone - BGF)	1.000 qm
Anzahl Personen Unterbringung (25 qm BGF/ Person)	125
Anzahl Personen, die dort dauerhaft leben (50qm BGF/ Person)	125 - 140

¹ Gewerbeverdrängung ist in der Zeichnung nicht dargestellt und soll im Selbstbau erfolgen

6.2

EXKURS: ANGEKOMMEN IN BERLIN

1. WBS für asylsuchende, geduldete und anerkannte Geflüchtete.
2. Geflüchtete am regulären Wohnungsmarkt gleichberechtigt teilhaben lassen.
3. Kooperative Projektentwicklung aller zuständigen und betroffenen Akteur_innen.
4. Offenheit für die Entwicklung eines Modellprojekts unter Bezug auf bundesweite Leuchtturmprojekte.
5. Akzeptanz einer kleinteiligen und dynamischen - in Teilen auch zeitlich gestreckten - Entwicklung mit Möglichkeiten zur Selbstorganisation und Selbstbau.
6. Kaufverhandlungen so führen, dass den jetzigen und zukünftigen Nutzer_innen zu erwirtschaftende Pachtzinsen ermöglicht werden.
7. Bereitschaft zur Förderung der Planungs- und Entwicklungsphase durch SenIAS, SenWEB, SenBJF, SenFin.



Eine prozessuale und kleinteilige Entwicklung erlaubt der Qualität des Orts (Städtebauliche Praxis, Ökologie, Baumbestand, Freiraum) gerecht zu werden. Die Entwicklung wird nachvollziehbar. Schnelligkeit in der Umsetzung bei Beteiligung einer breiten Nachbarschaft wird möglich. Die Zusicherung der zeitnahen B-Plan Erstellung seitens des Bezirks und damit Planungssicherheit für alle Beteiligten wäre gegeben.

GRUNDSATZ 01: PROZESSUALE UND KLEINTEILIGE ENTWICKLUNG MIT KOOPERATIV FESTGELEGTEM ZEITRAHMEN

Potentiell können 100% der untergebrachten Menschen am Standort in einem dem Ort entsprechenden Gesamtbauvolumen dauerhaft in Wohnungen verbleiben. Aufgeteilt auf die Parzellen, könnten so jeweils 50 Menschen mit den vor Ort bereits existierenden Nutzer_innen Nachbarschaften von 50% Menschen mit und 50% Menschen ohne Pass bilden.

Das geringere Bauvolumen ermöglicht eine höhere Akzeptanz und einen früheren Baubeginn.

Falls die Ergänzungsstandorte im Bezirk wider Erwarten keine Möglichkeit zur dezentralen Verteilung bieten, kann über eine Verdichtung für weitere Unterbringung oder Schaffung von dauerhaftem Wohnraum im Prozess diskutiert werden.

Bei großer Akzeptanz besteht so die Chance schnell 125 qualitative Unterbringungsplätze zu realisieren.

GRUNDSATZ 02: UNTERBRINGUNG VON 125 MENSCHEN

GRUNDSATZ 03: RECHT AUF PRIVATRAUM

Jede Person, die den Bedarf hat, bekommt einen privaten Raum. Dies soll durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und Bauweise, welche qualitative Kleinräume sowie die Möglichkeit einer temporären Teilung der Zimmer vorsieht.

GRUNDSATZ 04: SCHNITTFLÄCHEN DES ALLTAGS SCHAFFEN

Um einer Zweiteilung des Grundstücks vorzubeugen, werden Schnittstellen mit Mischnutzungsbereichen entwickelt. Im Wohnbereich wird eine kleine Anzahl an Werkwohnungen, also Wohnungen für Menschen, die auf dem Gelände tätig sind und ein Interesse haben, Teil eines solchen Projektes zu sein, bereitgestellt. (siehe: Stolperstein Ankommen und Bleiben, soziale Kontakte). Weitere 50% der entstehenden Flächen sind für sind für nachbarschaftliches Gewerbe mit hohem Identifikationspotential, Gemeinschafts- und Sozialräume. Sie dienen als Orte des Austauschs mit Bestandsnutzer_innen und Nachbarschaft.

GRUNDSATZ 05: ARBEIT ERMÖGLICHEN

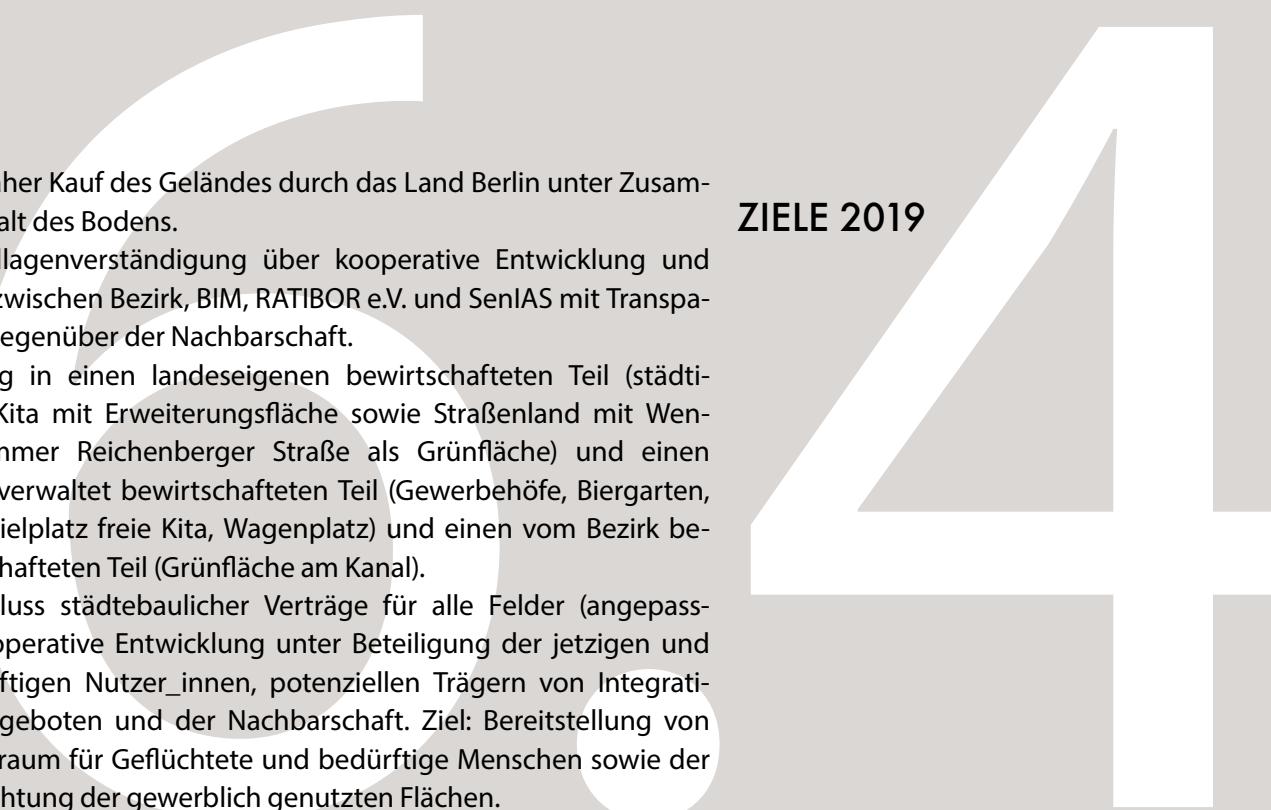
Es werden Lehrstellen, Arbeitsplätze und Möglichkeiten der selbstständigen Beschäftigung für geflüchtete Menschen gesucht und, soweit möglich, durch die ansässigen Betriebe zur Verfügung gestellt. Dazu gibt es Beratungsangebote.

GRUNDSATZ 06: DAUERHAFTES WOHNEN

Dies würde zu einer höheren Akzeptanz bei der Nachbarschaft führen, da die Qualität für die Menschen in einem absehbaren Zeitraum entsteht. Nach Ablauf der Nutzung durch das LAF im Unterbringungszeitraum würden der Wohnraumversorgung Berlins 60 neue Wohneinheiten auf einem bis dahin faktisch als Gewerbegebiet genutzten Gelände zur Verfügung stehen. SenSW verpflichtet sich dahingehend, die hier bereits angekommenen Menschen auf dem Areal dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen.

Bei einem weiteren erhöhten und längerfristigen Bedarf an Unterbringungen am Standort wird das Ziel vereinbart, z.B. in der benachbarten Siedlung der WBM durch Verdichtung bevorzugt den Wohnbedarf der Menschen vom Ratiborareal zu decken.

So wird ein Modell geschaffen, das nicht nur mit Zahlen hantiert, sondern konkret Verantwortung in der Wohnungslaufbahn der untergebrachten Menschen übernimmt. Für viele geflüchtete Menschen würde das eine enorme Erleichterung bedeuten, da die Unsicherheit auf den Ebenen Asyl, Arbeit und Wohnen alle Säulen eines stabilen Lebens bedroht (siehe dazu Kapitel 5.1 und 6.2).

- 
1. Zeitnaher Kauf des Geländes durch das Land Berlin unter Zusammenhalt des Bodens.
 2. Grundlagenverständigung über kooperative Entwicklung und Ziele zwischen Bezirk, BIM, RATIBOR e.V. und SenIAS mit Transparenz gegenüber der Nachbarschaft.
 3. Teilung in einen landeseigenen bewirtschafteten Teil (städtische Kita mit Erweiterungsfläche sowie Straßenland mit Wendehammer Reichenberger Straße als Grünfläche) und einen selbstverwaltet bewirtschafteten Teil (Gewerbehöfe, Biergarten, Kitaspielplatz freie Kita, Wagenplatz) und einen vom Bezirk bewirtschafteten Teil (Grünfläche am Kanal).
 4. Abschluss städtebaulicher Verträge für alle Felder (angepasste kooperative Entwicklung unter Beteiligung der jetzigen und zukünftigen Nutzer_innen, potenziellen Trägern von Integrationsangeboten und der Nachbarschaft. Ziel: Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete und bedürftige Menschen sowie der Verdichtung der gewerblich genutzten Flächen.
 5. Abschluss Erbbauverträge zwischen der BIM (Grundstückseigentümer) und zu den o.g. Grundstücksflächen passende Erbbaunehmer_innen (LWU / RATIBOR 14 eG (ggf. verschiedene eG für verschiedene Nutzungen) / Bezirk).
 6. Bau- und Nutzungskonzept zur Errichtung eines Schallschutzriegels (Pufferzone) für soziale und gemeinwohlorientierte sowie leise gewerbliche Nutzungen mit der RATIBOR 14 eG als Bauträger.
 7. Entwicklung eines Phasenmodells sowie eines Grundmoduls/ Typenbau für den Wohnbau mit vorgesehenen Erweiterungs- und Ausbauplanungen.
 8. Aufstellung eines B-Plans.
 9. Zeitnahe Planungsbeginn Entwurfs- und Genehmigungsplanung Typenbau für 1. Phase und Bauantrag Ende 2019.
 10. Baubeginn auf ersten Baufeldern 2020.

ZIELE 2019

STÄDTEBAULICHE FRAMEWORK PLANUNGSGRUNDLAGE

Auf Grundlage der Studie werden in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Art und Maß der Nutzung (Zonen mit Nutzungsarten, Dichte, zulässige Gebäudehöhen) festgehalten. Sie dienen als Grundlage der Aufstellung des B-Plans (unter Vorbehalt der Prüfung durch Gutachten zum Arten- und Naturschutz sowie Bodengutachten).

Die Wohnbebauung soll entlang der Ratiborstraße sowie auf der Ecke Ratiborstraße / Reichenberger Straße erfolgen. Hierbei ist die Wohnnutzung auf die Geschosse zwei bis vier beschränkt.

Die unteren Geschosse sind Lager- und Gewerbeflächen vorbehalten. Diese Mischnutzung wird auf einer Grundstücksfläche von ca. 10% der bebaubaren Grundstücksfläche (ohne Grünfläche) vorgesehen.

In einer zweiten Zone von weiteren 5% der bebaubaren Grundstücksfläche (ohne Grünfläche) wird eine Gewerbenutzung mit Schwerpunkt Daseinsvorsorge und Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen. Hier ist mit einer max. Gebäudehöhe von vier Geschossen zu rechnen, abhängig von den erforderlichen Lärmschutzaufgaben (Pufferzone/ Lärmschutzriegel). Die Ausweisung als urbanes Mischgebiet für diese beiden Zonen wird geprüft. Dahinter wird von einem reinen Gewerbegebiet mit max. zwei Geschossen und einer geringfügigen Erhöhung der Dichte ausgegangen.

WERKSTATT 'RAUM ENTWICKELN!' BAU- UND NUTZUNGSKONZEPT

Auf der Grundlage der Vorarbeit der Studie sowie einer vertiefenden Werkstatt zum Thema 'Ankommen* Wohnen*Leben*' sowie soll mit organisierten Nutzer_innen- und Nachbarschaftsgruppen in der 'Werkstatt Raum entwickeln!' die Grundlage für ein Bau- und Nutzungskonzept erstellt werden.

Die Ergebnisse werden von den zuständigen Abteilungen des Bezirksamts in einer Arbeitsgruppe geprüft und zusammengefasst und der breiteren Nachbarschaft vorgestellt sowie etwaige Belange noch integriert. In der Folge werden für neue Nutzungen in einem offenen Verfahren Partner_innen und Träger als Kooperationspartner_innen gesucht.

WERKSTATT RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT

Zusammen mit den Trägern und Partner_innen wird anhand des Bau- und Nutzungskonzepts in einer weiteren Werkstatt für jede Zone mit den Nutzer_innen und Vertreter_innen der Nachbarschaft ein Raum- und Nutzungskonzept mit Nutzungen, möglichen Synergien und einem Nutzflächenbedarf hergestellt. Die hierbei ermittelten Flächen dienen sowohl als Grundlage für die folgende Planungswerkstatt sowie als Grundlage für die Wertermittlung der BlmA.

Grundlage für das Raum- und Nutzungskonzept der Zonen sind neben dem Bau- und Nutzungskonzept bereits vorhandene oder abzufragende Stellungnahmen, wie z.B. a) die Ergebnisse des 'Expert_innentalks' von SenIAS, bei dem Menschen mit Fluchterfahrung bereits sehr konkret Forderungen formuliert haben, b) Stellungnahmen des Flüchtlingsrats und Solidarity City, c) Stellungnahmen des Nachbarschafts- und Gewerbenetzwerks im Wrangelkiez, d) Stellungnahme der urbanen Gärten.

Mit einem Planungsteam bestehend aus der Projektsteuerung, sowie eingeladenen Architekt_innen, die Erfahrung in Wohnungsbau, Gemeinschaftsbauen, kostengünstiges und nachhaltiges Bauen, sowie Selbstbau werden verschiedene städtebauliche Lösungen für die drei Planungsfelder erarbeitet.

Grundlage dieser Städtebaulichen Entwürfe sind das Bau- und Nutzungskonzept, sowie das Raum - und Nutzungskonzept der einzelnen Zonen.

Die Ergebnisse werden zu einem Gesamtentwurf zusammengefasst, Planungsaufgaben formuliert und auf kleine Teams verteilt.

Die erste Bauphase für drei Grundbaumodule soll möglichst in einem Systembau mit einem Bauträger erfolgen. Dieses soll gemeinsam geplant und ausgeschrieben werden.

Anhand des städtebaulichen Konzepts erarbeitet das Planungsteam hierfür eine Entwurfsplanung (Grundrissentwicklung, Fassadengestaltung, Kennzahlen Fläche und Kostenschätzung). Vorgaben hierfür sind: Nutzungsmix Gewerbe (EG und 1.OG) und Wohnen (2.OG - 6.OG), Erweiterungsmöglichkeiten Phase 02: Ausbau und Veränderungsmöglichkeit, Privatzimmer für Einzelpersonen, angeschlossene Pufferzonen/ Gemeinschaftsbereiche als Lärmschutz, vom Gewerbebereich abgekoppelte Außenbereiche (siehe Prototypenentwicklung S. 96 - 99).

Die Grundbaumodule müssen parallel mit Vorentwürfen für Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten im Wohnungsbau und der Pufferzone erarbeitet werden und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Flüchtlinge (LAF) erfolgen.

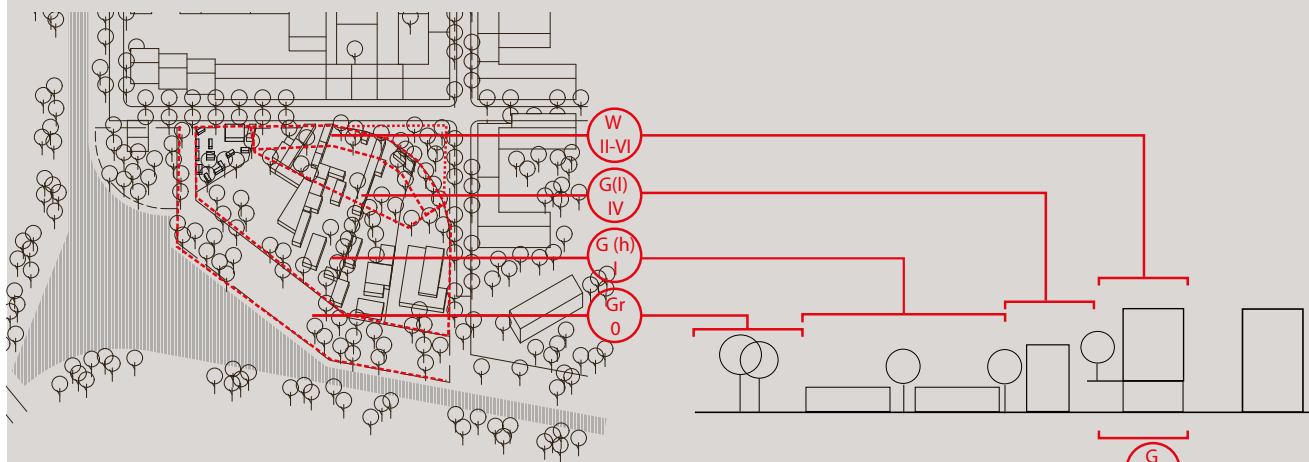
Diese Entwurfsphase findet mit regelmäßigen Jour Fixe als Erweiterung der Bauhütte statt. Der Entwurfsstand ist nach außen hin transparent (Wandzeitung).

Das Planungsteam besteht aus Vertreter_innen der Projektentwicklung, Architektur, Bauherr_innen, der jetzigen und zukünftigen Nutzer_innen sowie der Nachbarschaft.

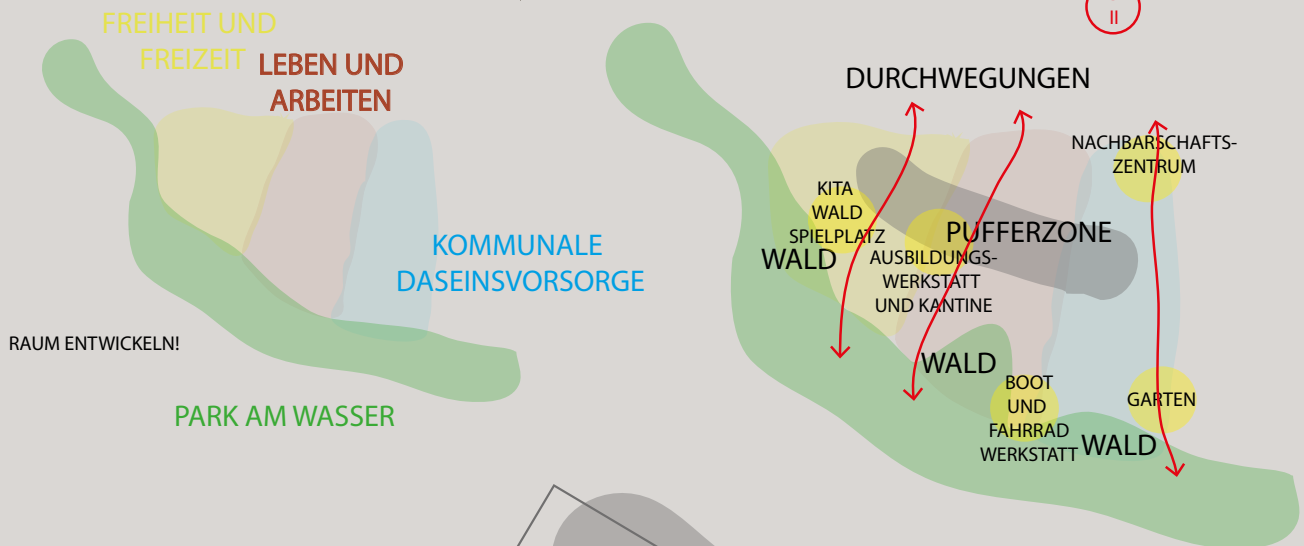
Im Rahmen der Vorentwürfe der zweiten Bebauungsphase (Erweiterung) sollen heterogene Gebäudetypen entwickelt werden. Diese sollen möglichst eng mit den Bestandsnutzer_innen, den Bewohner_innen und der Nachbarschaft weiterentwickelt, geplant und ggf. sogar im Selbstbau mit den vor Ort ansässigen Firmen realisierbar sein.

WERKSTATT PLANUNGSFELDER

TRANSDISZIPLINÄRES PLANEN GRUNDBAU UND SELBSTBAU

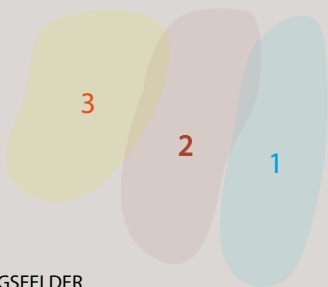


Flächenkennzahlen
Flächennutzungen

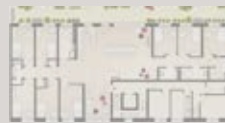


Atmosphäre
Besondere Funktionen
Öffentlichkeit/ Privatheit

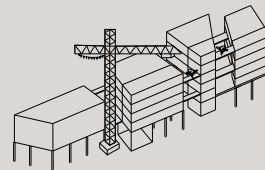
RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT
BEISPIEL PUFFERZONE



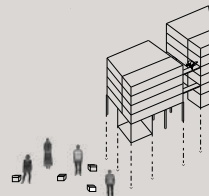
PLANUNGSFELDER



Quelle: nestbau

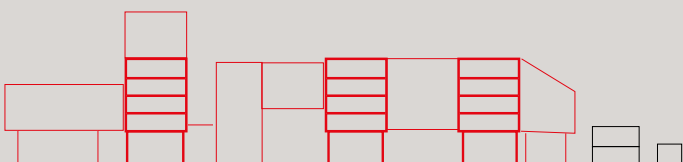


Quelle: Le Corbusier - Maison Domino



Quelle: Ansicht einer Holzfassade
Genossenschaftshaus - Berlin Wedding

SYSTEMBAUTEN GRUNDBAU



Nutzungsmix
Nutzflächen

Städtebau
Baukonzept
Planungsfelder

Entwurfsplanung
Modulbau - Systembau
Erweiterung - Vorentwurf

Verknüpfung der Planungsebenen und Bausteine

Grafik: coop.disco+

Die derzeit mit Einzelmietverträgen / Untermietverträgen ausgestatteten und im Verein Areal Ratibor 14 e.V. organisierten Nutzer_innen schließen sich zu einer Genossenschaft zusammen. Der Vorstand soll die verschiedenen Geländeteile und Baufelder repräsentieren und wird als Kooperations- und Verhandlungspartner auftreten. Bis zur Genossenschaftsgründung wird die Rolle noch vom Ratibor Areal 14 e.V. übernommen. Die Genossenschaft erarbeitet ein Betriebs- und Finanzierungskonzept. Als Vertretung der zukünftigen neuen Nutzer_innen sollen mittelfristig auch Menschen mit Fluchterfahrung und / oder aus bereits vorhandenen Gremien Teil des Prozesses werden.

Die Nachbarschaft muss im Prozess einerseits informiert werden, andererseits soll sie darüber hinaus mit ihrer Expertise zu den lokalen Gegebenheiten und thematischen Ebenen aktiv in den Entwicklungsprozess eingebunden werden.

Teilhabe soll die Nachbarschaft in Anlehnung an den bisherigen Prozess auf folgenden drei Ebenen erhalten:

1. Kooperation (Expertise aus der Nachbarschaft zu bestimmten Themen und zu lokalen Gegebenheiten)
2. Partizipation und Information (auch formal entsprechend B-Planprozess)
3. Teilhabe am Prozess / Koproduktion (Mitmachen, Nachbarschaft gestalten)

Die Expert_innen und Vertreter_innen der Nachbarschaft im Bereich Kooperation werden gemäß der im Kapitel erstellten Themenmatrix (Gewerbe, Grün, Nachbarschaft, Integration, Bodenfrage) ausgewählt. Es wird versucht, hierfür Personen zu finden, die überschneidend diese Themen vertreten können. Diese sind dafür verantwortlich, das jeweilige Themengebiet zu vertreten.

Die Transparenz im Prozess und Koproduktion sollen durch eine erweiterte Information, eine Anlauf- und Diskussionsstelle dauerhaft ermöglicht werden. Diese beinhaltet die Bereitstellung eines Orts mit wöchentlichem Termin (Bauhütte). Für die umfassende Kommunikation sind alle Kooperationspartner_innen verantwortlich, die notwendigen Informationen bereitzustellen und zu

AREAL RATIBOR14 e.V.

NACHBARSCHAFT

dokumentieren. Hierdurch besteht die Möglichkeit, sich proaktiv durch Öffentlichkeitsarbeit und inhaltliches Feedback an jeder Stelle in den Prozess einzubringen.

Eine solche vielfältige Einbindung erscheint gerade für das Thema Ankommen und Bleiben elementar wichtig und sowohl in Bezug auf die Qualität als auch auf die Geschwindigkeit der Entwicklung als grundlegend.

BEZIRK + SENAT

Mit den Ergebnissen der erweiterten Untersuchung von drei Ergänzungsstandorten in Friedrichshain-Kreuzberg wird der Bezirk bis Ende Januar 2019 gegenüber SenIAS und SenSW nachweisen, wie die Errichtung von weiteren 500 Unterbringungsplätzen (neben dem Standort Alte Jakobstraße) an dezentralen Standorten für geflüchtete Menschen unter Einbezug der Ratiborstraße möglich wird. Dabei wird ein andernorts realisierbares Volumen von 350 bis 400 Plätzen erwartet, sodass für das Ratiborareal für 100 bis 150 Menschen zu planen ist.

Der Baustadtrat hat signalisiert, dass er unter diesen Voraussetzungen eine behutsame und modellhafte Standortentwicklung priorisiert, welche die nachbarschaftlichen Belange ebenso wie die der derzeitigen Nutzer_innen, aber auch diejenigen der zukünftig dort lebenden geflüchteten Menschen in den Mittelpunkt der städtebaulichen und architektonischen sowie organisatorischen Entwicklung stellt.

Das Stadtplanungs- und das Bauamt halten, den notwendigen politischen Willen vorausgesetzt, die zeitnahe Aufstellung eines B-Plans für realisierbar. Damit könnte für alle Beteiligten absehbar Planungs- und Investitionssicherheit hergestellt und ein Prozess außerhalb des Sonderbaurechts umgesetzt werden.

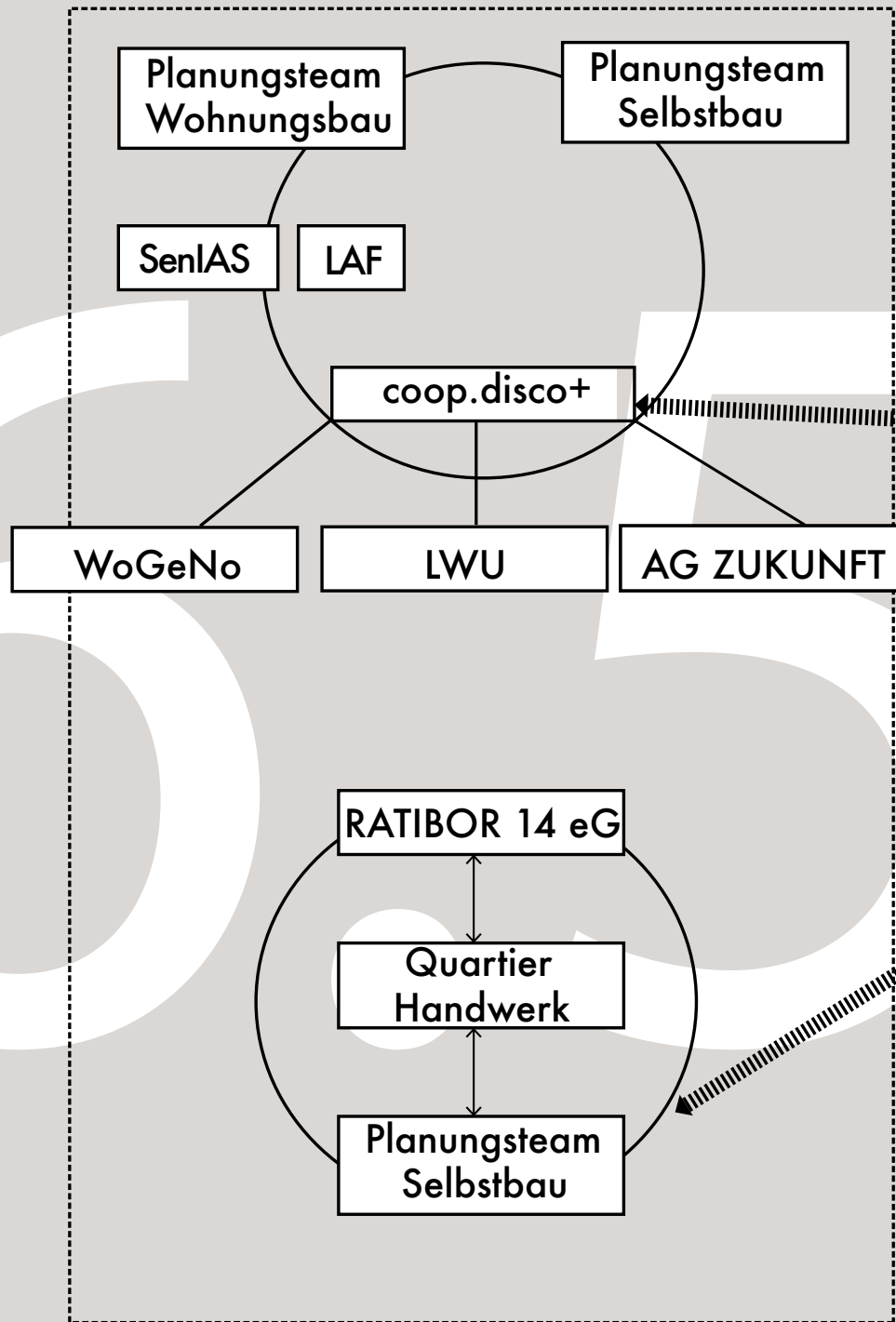
Das Gewerbeamt unterstützt die Sicherung und Entwicklung des Standorts für kleinteiliges, lokal orientiertes Handwerk und Gewerbe. Die finanzielle Unterstützung des Restrukturierungsprozesses ist zu prüfen, um den ansässigen Gewerbetreibenden ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Modernisierung der Infrastruktur des Standorts bei laufendem Betrieb zu erleichtern. Die Ausgründung einer gemeinsamen Genossenschaft zur Organisation des zukünftigen Grundstücksmanagements und zur Übernahme eines Erbbaurechts für die genutzte Fläche sollte im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe gefördert werden. Im Gegenzug sollen für von Verdrängung bedrohte Betriebe aus dem Kiez, soweit sie in den Standortmix passen, Flächen durch Verdichtung angeboten werden.

Unter Federführung des Bezirksamts soll Ende Januar 2019 die Steuerungsgruppe Ratibor14 mit Vertreter_innen der beteiligten Senatsverwaltungen und weiteren Akteur_innen etabliert werden. Als gemeinsames Modellprojekt können damit die Politiken der einzelnen Senatsverwaltungen und deren Beteiligung am Vorhaben auf kurzem Wege abgestimmt und zu einer synergetischen Ergänzung gebracht werden.

PLANUNG/ ENTWICKLUNG

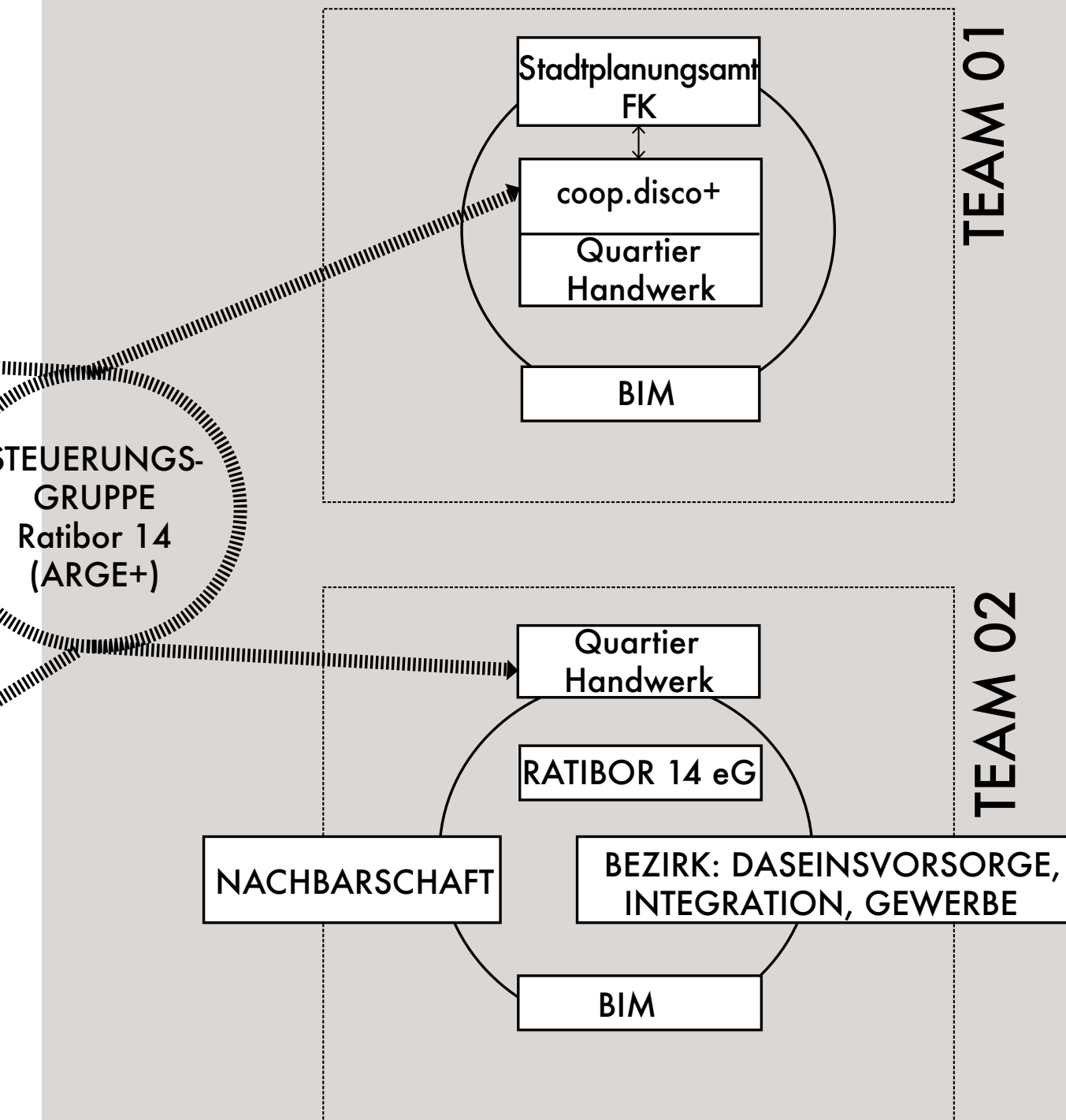
HINTERER GRUNDSTÜCKSTEIL VORDERER GRUNDSTÜCKSTEIL

PLANUNGSFELDER 1-3



TEAM 03

GENEHMIGUNG FÄHIGKEIT



Zusammenspiel der Akteure

Grafik: coop.disco+

6.6

JANUAR

Vorlage Machbarkeitsstudie

17. Januar: Treffen Nutzer_innen BIM

18. Januar Werkstatt Genossenschaftsgründung RATIBOR14

28. Januar 1500 Florian Schmidt & Stakeholder: Start Steuerungs-
runde R14

Vorlage Evaluation drei Ergänzungsstandorte R14+3

Vorbereitung Werkstatt 'Ankommen*Wohnen*Leben*' (März)

FEBRUAR

Vertragsverhandlungen (BlmA / Land Berlin)

Achtung: ein Käufer und Weitergabe in Erbpacht = 2 x Grundsteuer

Vorbereitung Erbpachtvertrag Land Berlin / RATIBOR14 eG

Klärung Vertragspartner Bodenkauf und zukünftige Entwickler_
innen, Betreiber_innen, Nutzer_innen(inkl. Auswahlverfahren)

Vorbereitung B-Planverfahren Bezirk FK

Vorbereitung städtebaulicher Vertrag

Vereinbarung Bezirk / Land über Standorte und Qualitäten für
Wohnen für Geflüchtete

Short List einzuladende Planer_innen und Anfrage

MÄRZ

Übertragung Grundstück (BlmA/ Land Berlin)

Werkstatt 'Ankommen*Wohnen*Leben*' - Die Funktion dezentraler
Standorte zur partizipativen und integrierten Wohnraumversor-
gung in Friedrichshain-Kreuzberg'

Gründung RATIBOR14 eG

APRIL

Anhandgabe Grundstück an BGG und RATIBOR eG. unter Abschluss
städtebauliche Verträge

Start B-Planverfahren mit Werkstattverfahren

Einladung Partner_innen Werkstatt 'Planungssfelder' (Juni)

MAI

Werkstatt 'Raum gemeinwohlorientiert entwickeln!':

Bau- und Nutzungskonzept

Auswahl eines oder mehrerer Entwicklungspartner für die Bereiche
Unterbringung / Wohnen und ergänzende soziale, kulturelle und
gewerbliche Nutzung

JUNI

FORUM: Bau- und Nutzungskonzept

JULI

Werkstatt 'Planungssfelder'

Vorentwürfe für Baufelder

FORUM Planungssfelder: Präsentation Ergebnisse und
Feedbackrunde

AUGUST- OKTOBER

Entwurfsplanung Typenentwürfe

Vorentwürfe Erweiterung

Abschluss Erbbaurechtvertrag Land Berlin / Ratibor14 eG i.G.

NOVEMBER

Genehmigungsplanung

DEZEMBER

Einreichung Bauantrag

JAN

FEB

MA

Bezirk

Senat

Nutzer*innen

Vereinseintragung

Vorlage
Machbarkeitsstudie

Treffen RATIBOR 14 e.V./ BIM

Werkstatt Genossenschaftsgründung

Vorschlag Konzept LWU:
Planungsprocedere

JOUR FIXE 01

Vorlage Evaluation
Ergänzungsstandorte
R14+3

Short List
Planungspartner*innen

Gründung
RATIBOR 14 eG

Vereinbarung Bezirk / Land
über Standorte und Qualitäten
für Wohnen für Geflüchtete

Klärung Vertragspartner

VERTRAGSVERHANDLUNGEN ÜBERTRAGUNG

JOUR FIXE 02

Abschluss Untersuchung
Ergänzungsstandorte

Vorstellung
Aufstellungsbeschluss
Stadtplanungsausschuss
Beauftragung Arten-
schutzgutachten und
Anforderung
Bodengutachten

VORBEREITUNG

B-PLANVERFAHREN

Prozessbegleitung / Planungsebene

Vorbereitung Werkstatt ,Ankommen*Wohnen*Leben*'

Vorbereitung Jour Fixe 02

Vorbereitung Jour Fixe 01

Short List Planungspartner

ÜBERTRAGUNG GRUNDSTÜCK

WERKSTATT
ANKOMMEN*
WOHNEN*
LEBEN*

JOUR FIXE 03

KOOPERATIONSVEREINBARUNGEN STÄDTEBAULICHER VERTRAG ANHANDGABE

JOUR FIXE 04

Zusammenstellung der
Gutachten und Planungs-
rechtlichen Belange

Vorbereitung Jour Fixe 03

Vorbereitung Jour Fixe 04

Vorbereitung Werkstatt ,Raum entwickeln'

er*innen

Zeitplan Kooperativer Prozess 2019

Grafik: coop.disco+

Einladung Planungspartner*innen

AUSWAHL BAUTRÄGER

WERKSTATTVERFAHREN + FORUM

MAI

JUNI

JULI

WERKSTATT
RAUM ENTWICKELN!

BAU-UND
NUTZUNGSKONZEPT
FORUM

Beschluss Aufstellung
B-Plan

WERKSTATT
PLANUNGSFELDER

PLANUNG
FORUM

JOUR FIXE 05

JOUR FIXE 06

Zusammenstellung Vorentwürfe
für drei Baufelder

Vorbereitung Jour Fixe 05

Vorbereitung Jour Fixe 06

Vorbereitung Jour Fixe

Vorbereitung Werkstatt ,Planungsfelder'

Vorbereitung Forum Bau- und Nutzungskonzept

Vorbereitung Forum Planungsfelder

AUG

SEP

OKT

NOV

1000000

JOUR FIXE 07

TYPENTWÜRFE +

VORENTWÜRFE ERWEITERUNGEN

JOUR FIXE 08

ABSCHLUSS ERBBAUVERTRÄGE

JOUR FIXE 09

START GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Einreichung Bauanträge
erste Baufelder nach
§ 246

06

Vorbereitung Jour Fixe 08

Vorbereitung Jour Fixe 09

Koordinierung Gesamtplanung

6.7

Finanzierung

Wenn das Vorhaben mit der Unterstützung aller Beteiligten als Modellprojekt realisiert wird, sollte die Bereitschaft bestehen, aus den jeweiligen Mitteln der Landes- bzw. Bezirkshaushalte eine anteilige Finanzierung und / oder Förderung bereitzustellen.

Vom einzusetzenden Projektentwickler sollten darüber hinaus ergänzende Mittel des Bundes und der EU recherchiert und – falls möglich – akquiriert werden.

Zu unterscheiden sind die Projektentwicklung, die Realisierung (Planungs- und Bauphase) sowie der zukünftige dauerhafte Betrieb. Da es keinen klassischen Investor für das gesamte Gelände gibt, obliegt die Beauftragung und Finanzierung der Projektentwicklung, Planung und Projektsteuerung einer Gruppe von (städtischen) Akteur_innen unter Federführung des Bezirks. Für die Realisierung sind durch die Projektentwicklung geeignete Träger nachzuweisen, die je nach Ausrichtung (marktorientiert, private Träger sozialer Belange, öffentliche Träger etc.) einer Anschub- und / oder Ergänzungsfinanzierung bedürfen. Grundsätzlich sollten aber ein ausreichendes Eigeninteresse und auch Eigenmittel nachgewiesen werden. Dies trifft v.a. für den nach der Entwicklungs- und Bauphase folgenden dauerhaften Betrieb zu.

Projektentwicklung

Der Bezirk beruft eine Steuerungsgruppe mit Vertreter_innen der beteiligten Senatsverwaltungen und Ämter. Diese stellt in Rückkoppelung mit ihrem jeweiligen Ressort anteilig Mittel für die Beauftragung der Projektentwicklung, Planung und Projektsteuerung bereit, begleitet den Prozess und beaufsichtigt die Mittelverwendung.

Sobald für Teilbereiche des Areals Träger und / oder Nutzer_innen mit Pachtverträgen versehen sind, beteiligen diese sich jeweils

anteilig und angemessen an den Projektentwicklungskosten. Ziel ist die Reduktion öffentlicher Mittel in Höhe von 100% zu Beginn der Entwicklung auf 0% zum Ende der Entwicklung zu erreichen, während im Gegenzug die Pächter_innen anteilig die Kosten in steigendem Umfang übernehmen.

Die Senatsverwaltungen werden aufgefordert zu prüfen, welche Sondervermögen, Zuschüsse und sonstige Mittel für das Projekt zur Verfügung gestellt werden können und die Projektentwickler bei der Beantragung zu unterstützen.

In Bezug auf ressortgebundene Vorhaben könnte SenBJF z.B. im Bereich des Baus und der Entwicklung von Kita-Plätzen tätig werden, SenIAS sollte hinsichtlich der Unterstützung von Betreuungsträgern, bei der modellhaften Entwicklung des Standortes in Bezug auf die Unterbringung und das Wohnen von Geflüchteten aktiv werden, SenWEB könnte die selbstverwaltete, partizipative Standortentwicklung der Unternehmer_innen unterstützen etc.

Welche Rolle spielt das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)⁷⁴? Hier könnten ggf. Mittel in den Bereichen Nachhaltigkeitsfond, sonstige bezirkliche Maßnahmen und zusätzlich zu den ohnehin schon durch SIWANA geförderte Flüchtlingsunterkünfte von MUF's und dem Wohnungsbau veranschlagt werden.

Die frühzeitige Abstimmung im Steuerungskreis ist dazu unerlässlich.

Realisation Unterbringung / Wohnen

Die Träger haben die Errichtung und den Betrieb der Gebäude hinsichtlich Investitionsfinanzierung und laufender Betriebskalkulation in eigener Regie zu bewältigen. Sie sollen mit Unterstützung von SenFin bzw. der IBB zinsgünstige Darlehen (angelehnt an Konditionen für landeseigene Bauträger und Baugesellschaften) erhalten können.

Realisation Trennzone / Mischnutzung sowie Infrastruktur

Für die Realisation der Trennzone / Mischnutzung sowie der Infrastruktur sind unter Federführung der Projektentwicklung alle Träger der Unterbringungs- / Wohnentwicklung sowie der sozialen und gewerblichen Nutzung (z.B. RATIBOR14 eG) zuständig. Sie beteiligen sich jeweils anteilig im Verhältnis der von ihnen später genutzten bzw. verwalteten Gebäudeflächen. Sie sollen mit Unterstützung von SenFin bzw. der IBB zinsgünstige Darlehen (angelehnt an Konditionen für landeseigene Bauträger und Baugesellschaften) erhalten können.

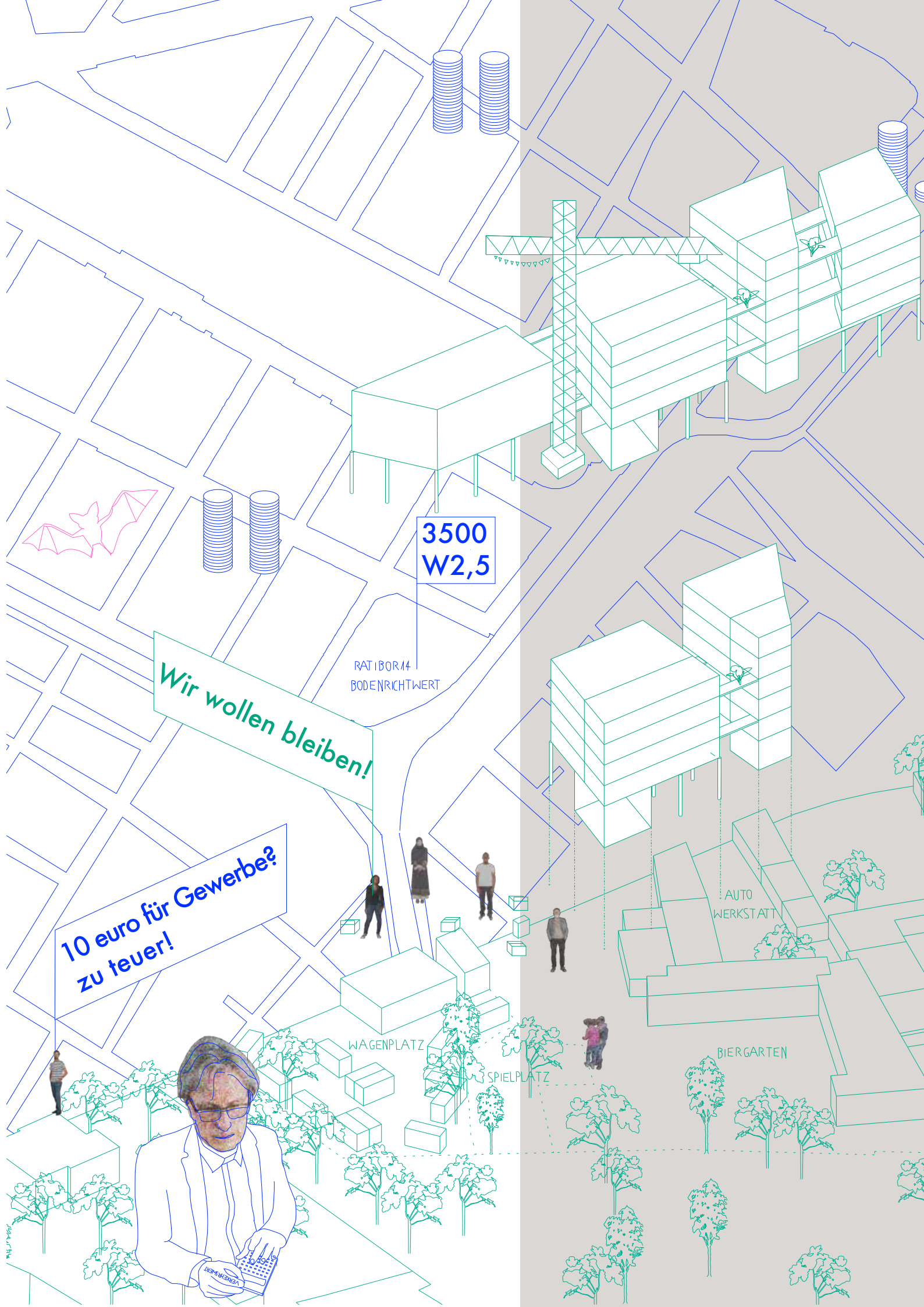
Realisation Gewerbegebäude

Für die Sanierung, den Neu- oder Umbau der bestehenden Gewerbegebäude sind die Eigentümer zuständig. Über die Steuerungsgruppe und die Projektentwicklung erhalten diese auf Antrag Unterstützung bei der Akquise von finanziellen Mitteln (Zuschüsse, Darlehen etc.). Sie sollen mit Unterstützung von SenFin bzw. der IBB zinsgünstige Darlehen (angelehnt an Konditionen für landeseigene Bauträger und Baugesellschaften) erhalten können.

Aufgabe	Verantwortliche	Mögliche Finanzierung
Prozessesteuerung/ Kuratorischer Prozess	coop.disco+ QuartierHandwerk	Kooperationspartner_innen Modellprojekt (SenWEB, SenIAS, SenBW)
Unterstützung Gründung RATIBOR eG	QuartierHandwerk	Bezirksamt FK
Projektentwicklung RATIBOR eG	QuartierHandwerk	RATIBOR eG i.G.
Städtebauliche Koordinierung	coop.disco+ / Bezirk	Kooperationspartner + Haushaltsmittel Bezirk
Projektentwicklung Wohnbereich I	BGG + LAF	BGG
Projektentwicklung Wohnbereich II	Genossenschaft (n.n.)	Genossenschaft
Werkstatt Ankommen und Bleiben	coop.disco+ QuartierHandwerk in Kooperation mit AG Integration Nachbarschaft und Nutzer_innen	Kooperationspartner_innen Modellprojekt (SenIAS, SenWEB, SenSW)
Werkstatt 'Raum entwickeln!' / Bau- und Nutzungskonzept	coop.disco+ QuartierHandwerk In Kooperation mit AG Zukunft Nachbarschaft und Nutzer_innen	SIWANA
Werkstatt Planungsfelder / Raum- und Nutzungskonzept	coop.disco+ QuartierHandwerk in Kooperation mit AG Zukunft	SIWANA
Kontinuierliche Kommunikation nach Außen	coop.disco+ QuartierHandwerk unterstützt von LOKALBAU / AKS	Kooperationspartner_innen Modellprojekt Haushaltsmittel Bezirk

ABKÜRZUNGS- VERZEICHNIS

ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BA	Bezirksamt
BA	Bauausschuß
BGF	Bruttogeschoßfläche
BGG	Berlinovo / BEFU / BGG
BIM	Berliner Immobilienmanagement
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B-Plan	Bebauungsplan
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
FK	Friedrichshain Kreuzberg
Geno	Genossenschaft
GU1	Gemeinschaftsunterkunft Standard 1
GU2	Gemeinschaftsunterkunft Standard 2
GU3	Gemeinschaftsunterkunft Standard 3
IBB	Investitionsbank Berlin
Kita	Kindertagesstätte
LAF	Landesanstalt für Flüchtlingsangelegenheiten
LKA	Landeskriminalamt
MUF	Modulare Unterkunft für Flüchtlinge
NF	Nutzfläche
NGO	Nichtregierungsorganisationen
SenBJF	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Freizeit
SenFin	Senatsverwaltung für Finanzen
SenIAS	Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SenWEB	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
SIWANA	Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt
SODA	Sondervermögen Daseinsfürsorge
TA- Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Mitte
WE	Wohneinheit
WoFIS	Wohnbauflächeninformationssystem
WoGeNo	Wohnungsgenossenschaft



3500
W2,5

RATIBOR14
BODENRICHTWERT

Wir wollen bleiben!

10 euro für Gewerbe?
zu teuer!

WAGENPLATZ

SPIELPLATZ

AUTO
WERKSTATT

BIERGARTEN

