

# Innenentwicklungskonzept Ratiborstraße (IEK)

## Öffentliche Informationsveranstaltung

Termin: Donnerstag, 11. Dezember 2025, 17.00-19.30 Uhr  
Ort: Biergarten Jockel, Ratiborstraße 14c, 10999 Berlin  
Moderation: Dirk Spender, Planergemeinschaft

Bearbeitung: Ulrike Lange, Antonia Kauffold, Dirk Spender, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG



# Ablauf

17:00	Begrüßung	Katja Kaden, Stadtentwicklungsamt
	Bisherige Planungen	Moritz Metz, Ratibor14
17:15	Wer ist heute hier?	Dirk Spender
17:30	Bestandssituation	Ulrike Lange, Planergemeinschaft
17:45	Erarbeitung des IEKs Ratibor-Areal und Beteiligungsverfahren	Ulrike Lange, Planergemeinschaft Rocco Zühlke, Raum für Beteiligung
18:00	Ihre Beiträge zur Stärken-Schwächen-Analyse für das Ratibor-Areal	Gäste
18.30	Ende	

# 1. Begrüßung, Anlass der Informationsveranstaltung

Katja Kaden,

Stadtentwicklungsamt, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



# Bearbeitungsgebiet

## Veränderte Rahmenbedingungen:

- Finanzierung des IEK durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Prüfauftrag: Wohnfunktion
- Erweiterung des Betrachtungsraums (Reichenberger Straße, Fläche der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM))
- keine Unterbringung von Geflüchteten
- erweiterter Akteurskreis mit WBM, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA)



# 1. Begrüßung, Anlass der Informationsveranstaltung

## Moritz Metz, Ratibor14

Einordnung des IEKs in die Chronik der bereits stattgefundenen Untersuchungen



# 1. Begrüßung, Anlass der Informationsveranstaltung

Entwicklungskonzept Ratibor14 (2018)



Masterarbeit Florian Hauß / Anna Plückbaum TU-Berlin (2019)

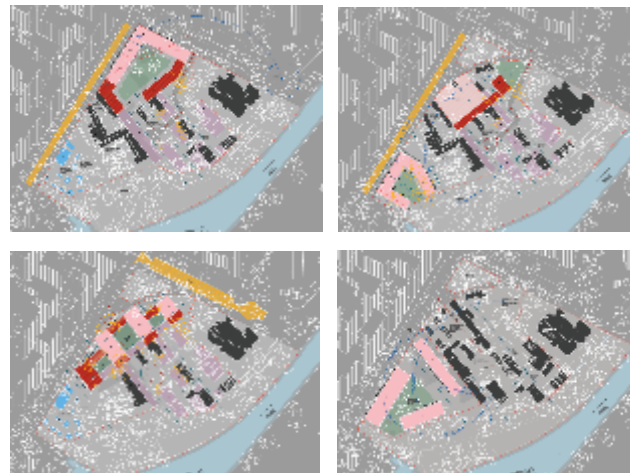


11.12.2024

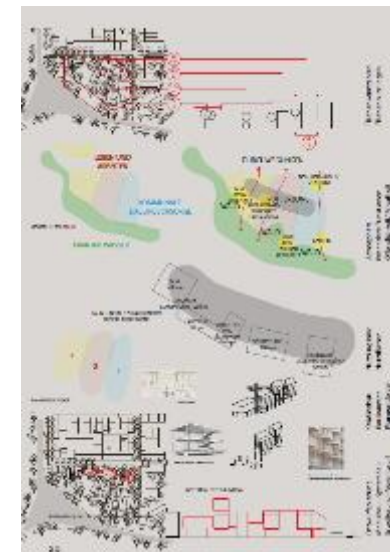
Studie TOPOS - Entwurf Vorzugsvariante (2018)



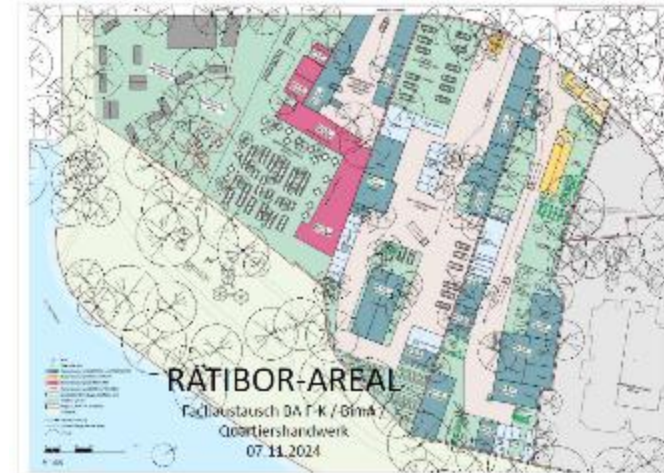
Planungswerkstatt Ratibor-Areal (2019)



Studie Ratibor14 mit coop.disco+ (2019)



Fachaustausch zum Ratibor-Areal (2024)



Rückblick auf  
bisherige Planungen

## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

**Ja/Ich**  
= aufstehen



**Nein/Ich nicht**  
= sitzen bleiben

Grafik: studio adhoc

## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

Wer wohnt hier oder im Umfeld und versteht sich als Anwohner\*in?



Ich



Ich nicht

Grafik: studio adhoc



## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

### Wer arbeitet hier?



Ich



Ich nicht

Grafik: studio adhoc

## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

Wer kommt woanders her und ist  
heute aus Interesse hier?



Ich



Ich nicht

Grafik: studio adhoc

## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

Wer ist im Kiez ehrenamtlich / gemeinnützig  
engagiert? (z. B. Verein, soziale Einrichtung, ...)



Ich



Ich nicht

Grafik: studio adhoc

## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

Wer ist als Vertreter\*in z.B. aus einer der Verwaltungen  
oder als Eigentümerversorger\*in hier?





## 2. Kennenlernen im Raum: Wer ist heute hier?

Wer weiß, was ein  
Integriertes Innenentwicklungskonzept (IEK) ist?



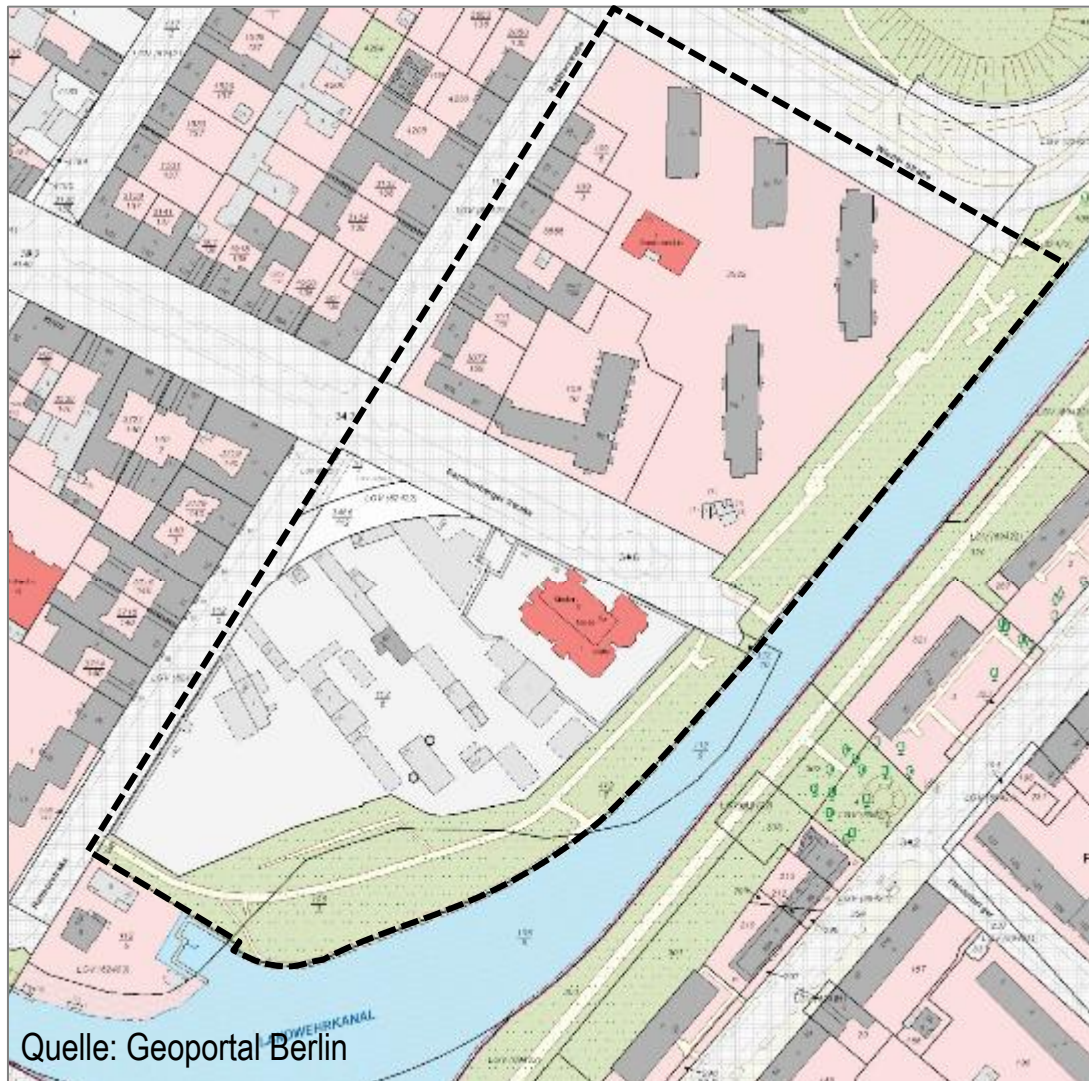
Ich



Ich nicht

Grafik: studio adhoc

### 3. Bestandssituation



#### ALKIS Berlin

##### Legendenauszug

	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Tiefgarage
	Grünanlage
	Wald
	Gewässer
	Klassifizierung nach Straßenrecht
	Klassifizierung nach Wasserrecht

Untersuchungsgebiet

### 3. Bestandssituation – Eigentumsverhältnisse südlicher Block (Studie TOPOS 2018)



- BImA  
ca. 25.790 m<sup>2</sup>
- Land Berlin  
ca. 2.390 m<sup>2</sup>
- Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg  
ca. 1.180 m<sup>2</sup>  
davon
  - Sachgebiet Grünflächenamt und Tierbau  
ca. 370 m<sup>2</sup>
  - Sachgebiet Grünflächenamt  
ca. 810 m<sup>2</sup>


Untersuchungsgebiet

Quelle: Eigene Darstellung TOPOS, Kartengrundlage Geoportal Berlin / ALKIS Berlin



### 3. Bestandssituation – Nutzungen südlicher Block (Studie TOPOS, Stand 2018)

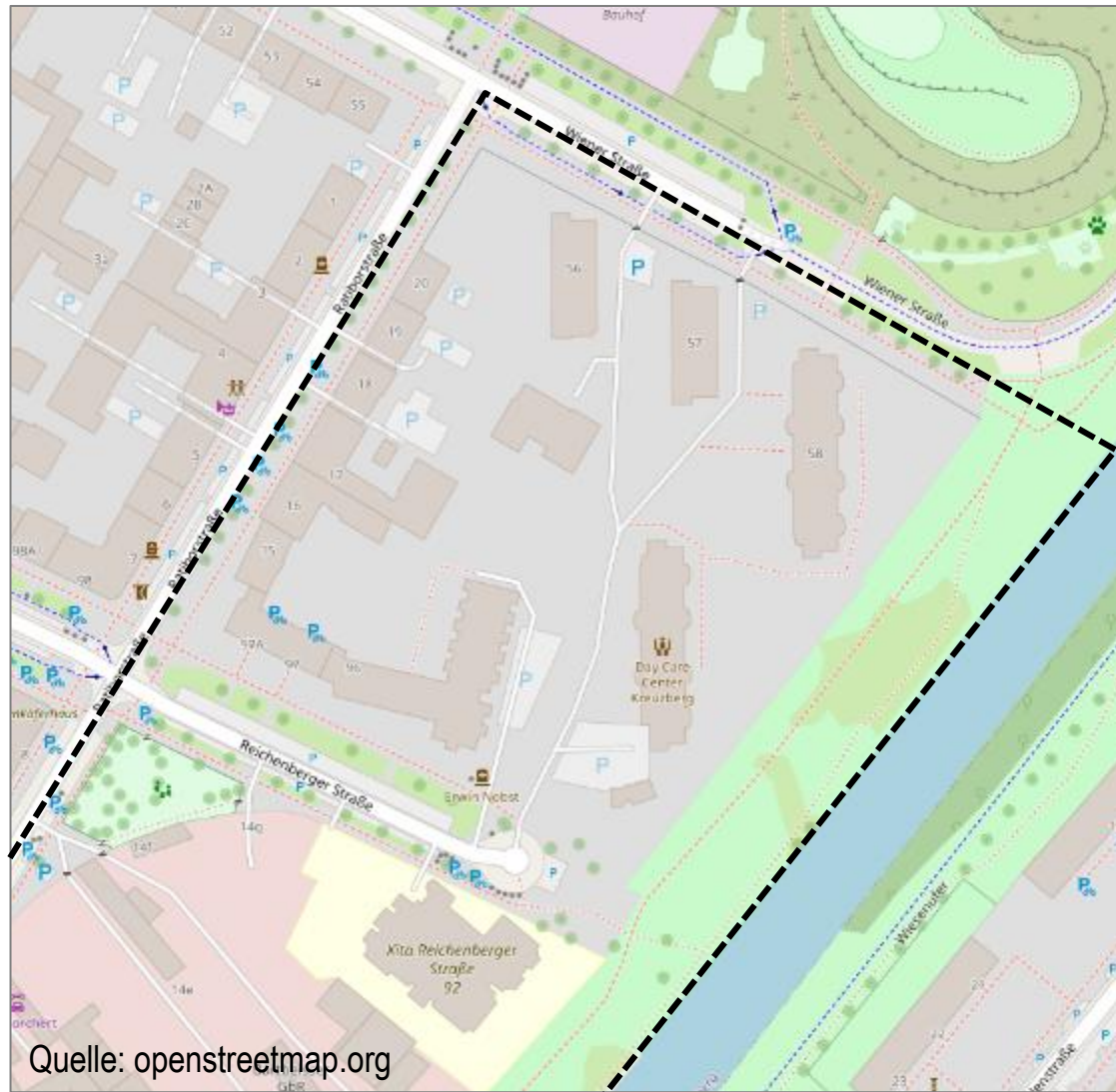


 Untersuchungsgebiet

Quelle: Eigene Darstellung TOPOS, Kartengrundlage Geoportal Berlin / ALKIS Berlin



### 3. Bestandssituation – nördlicher Block



Untersuchungsgebiet



### 3. Bestandssituation - Impressionen





### 3. Bestandssituation - Impressionen, Gewerbe und Gastronomie



Jockel Biergarten



Jockel Biergarten



Gewerbenutzung



Gewerbenutzung



Gewerbenutzung



Gewerbenutzung



### 3. Bestandssituation - Impressionen, Freizeit und Erholung



Wasserlage



Oper air Sportangebot



Wegeverbindung



Saunaangebot



Hundeauf



### 3. Bestandssituation - Liegenschaft der WBM





## 4. Erarbeitung des IEKs Ratibor-Areal

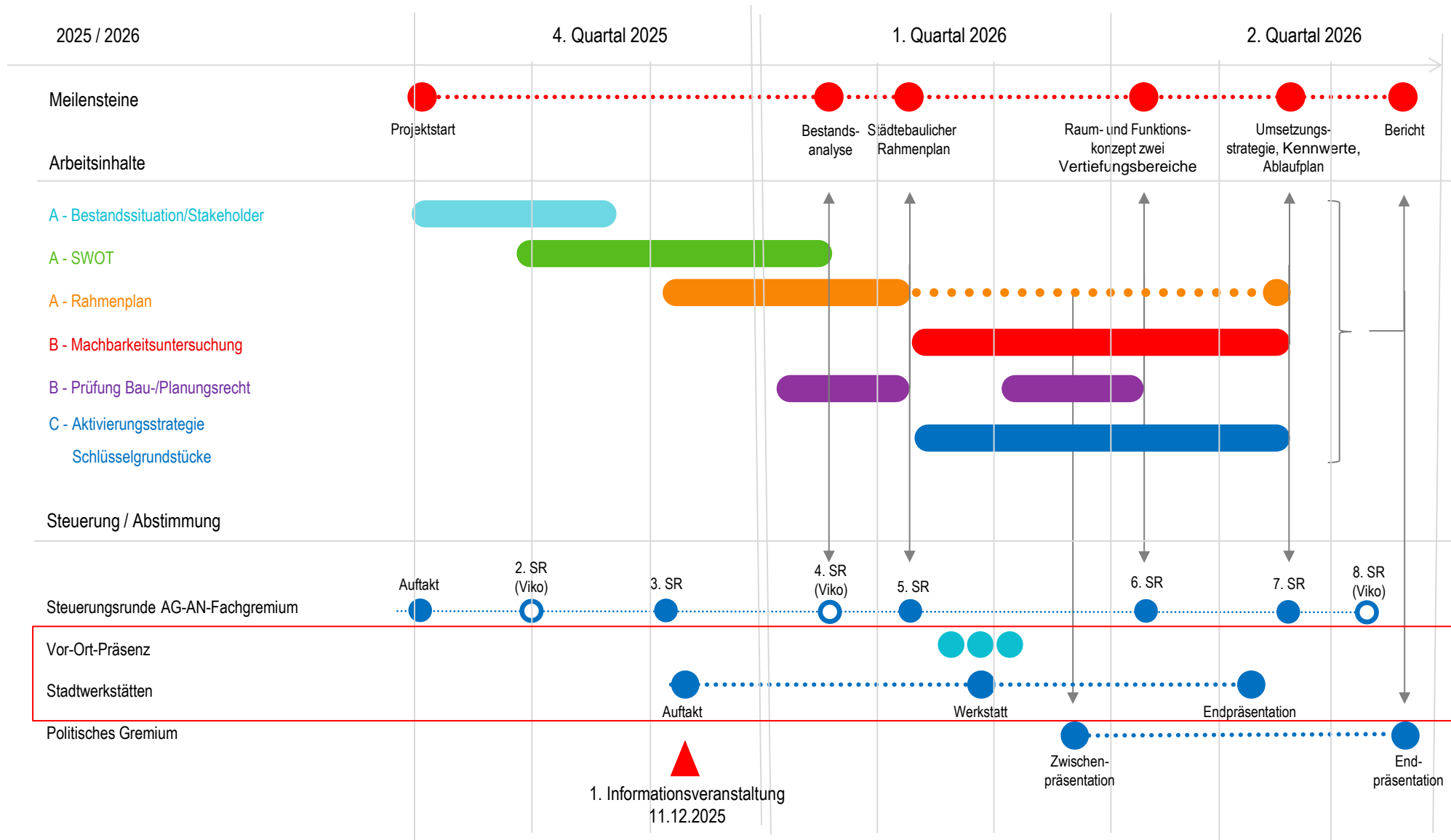
## 4. Erarbeitung des IEKs Ratibor-Areal

### Auftragsinhalte des IEKs

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Bestandsanalyse vor Ort    | Städtebau, Freiraum, Nutzer*innen + Akteure, Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT)                        |
| 2. Rahmenplan                 | Testentwürfe in 3 Varianten mit Bebauungs- und Nutzungskonzept, Mehrfachnutzungen                    |
| 3. Raum- und Funktionskonzept | Machbarkeitsprüfung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Umsetzungsstrategie               |
| 4. Vorschläge für Prozess     | Planungsinstrumente, Aktivierung der Liegenschaften, Beteiligungsverfahren, Ablaufplan für Umsetzung |

# Innenentwicklungskonzept (IEK) „Ratibor-Areal und umliegende Potenzialflächen und Freiräume“

Zeit- und Ablaufplan, Stand 10.12.2025



## 4. Möglichkeiten für Information und Beteiligung, Räume für Beteiligung

Wer wir sind und was wir tun:

- Team der Anlaufstelle für Bürgerbeteiligung Kreuzberg, Hendrikje Herzberg und Rocco Zühlke
- Teil des stadtweiten "Leitlinien für Bürgerbeteiligung Netzwerkes" und bezirkliche Struktur der kooperativen Stadtentwicklung
- Anlaufstelle für Bürgerbeteiligung arbeitet als Schnittstelle zwischen Bezirk und Bürger:innen
- Informiert über Vorhaben der Stadtentwicklung und deren Beteiligungsmöglichkeiten im Bezirk



## 4. Möglichkeiten für Information und Beteiligung, Räume für Beteiligung

### 1. Sprechstunden in der Bauhütte Kreuzberg, Friedrichstraße 18-19 (direkt neben der TAZ)

- Dienstags 16:00-19:00 Uhr und Freitags 12:00-16:00 Uhr nach Anmeldung sowie Anlassbezogen mobil im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben.
- Anmeldung unter: [kontakt@xhain-beteiligt.de](mailto:kontakt@xhain-beteiligt.de)

### 2. Mobile Sprechstunden zum Ratibor-Areal werden ab 02/26 einmal im Monat vor Ort

- Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben, bitte auf die Mailingliste eintragen

Aktuelles unter: <https://xhain-beteiligt.de/>

Instagram: <https://www.instagram.com/rfb.xhain/>

per Mail: [kontakt@xhain-beteiligt.de](mailto:kontakt@xhain-beteiligt.de)



# 4. Möglichkeiten für Information und Beteiligung

Mein BERLIN

www.baustelle-gemeinwohl.de

2 Suchergebnisse



Urheberrecht: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Friedrichshain-Kreuzberg

Stadtentwicklung Bauen & Wohnen

## 1. Informationsveranstaltung zu Entwicklung des Ratibor-Areals

Ziel des Bezirks ist es, mit allen Beteiligten Entwicklungsszenarien zu erarbeiten und abzustimmen, welche die Rahmenbedingungen und fachliche Beurteilungsgrundlage für w...

🕒 noch 1 Tag



Urheberrecht: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Friedrichshain-Kreuzberg

Vorhaben Stadtentwicklung +1

## Entwicklung des Ratibor Areals

🗺️ 1 Beteiligungsprojekt

BAUSTELLE GEMEINWOHL

Neue Kooperationen  
für leistbare und offene Räume  
in Friedrichshain-Kreuzberg

kooperieren ▾ Baustellen ▾ Akteure ▾ StadtWERKSTATT-FK ▾ Veranstaltungen ▾ Magazin

Baustelle

#22

Ratibor-Areal

Art: Bau- & Planungsprojekte Aktionsfelder: Bestand Housing Neubau Öffentlicher Raum

## Kooperative Neuordnung eines besonderen innerstädtischen Ortes

Das Ratibor-Areal steht exemplarisch für die Herausforderungen urbaner Innenentwicklung in Berlin: ein Ort mit langer Nutzungsgeschichte, vielfältigen Akteursinteressen und begrenzten städtebaulichen Spielräumen. Seit Jahrzehnten bestehen hier gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen nebeneinander, während gleichzeitig neue Bedarfe – insbesondere für Wohnraum und soziale Infrastruktur – von verschiedenen Akteur\*innen neu formuliert und eingefordert werden.

Zugleich ist das Areal durch seine Freiräume und ökologischen Funktionen ein wichtiger Baustein im lokalen Stadtgefüge. Hinzu kommt der bundespolitische Auftrag der BImA, Wohnraum für Bundesbedienstete bereitzustellen, was neue Entwicklungsimpulse setzt und bestehende Strukturen in Frage stellt.



Planungsbereich des IEK

Aus dieser Überlagerung entsteht eine planerische „Baustelle“ im besten Sinne: ein komplexer Ort, an dem unterschiedliche Interessen, Ziele und Rahmenbedingungen aufeinandertreffen und in Einklang gebracht werden müssen. Das Innenentwicklungskonzept (IEK) soll hierfür einen kooperativen und fachlich fundierten Rahmen bieten. Es schafft Orientierung, bündelt Wissen und zeigt mögliche Entwicklungspfade auf – als Grundlage für spätere verbindliche Planungsverfahren.

# — Fragen ?

## 5. Stärken und Schwächen-Analyse (SWOT)

S - Strengths / Stärken

W - Weaknesses / Schwächen

O - Opportunities / Chancen

T - Threats / Herausforderungen

Bezieht sich auf die **internen** Aspekte des Projekts.

Frage:

Was zeichnet den Standort "an sich" aus?

Bezieht sich auf die **externen** Aspekte des Projekts.

Frage:

Was wirkt von außen auf den Standort ein?

## 5. Stärken und Schwächen-Analyse (SWOT)

Jetzt sind Sie gefragt! Ihr Beitrag zu den Stärken und Schwächen des Ratibor-Areals

jeder notiert seine wichtigsten Aspekte still für sich  
Zuordnen und Anheften an den Stellwänden

ca. 5 min.

ca. 30 min.

### Stärken:

- Was gefällt mir an diesem Ort?
- Was nutze ich hier (gern)?
- Worin besteht die Identität des Ortes?

### Schwächen:

- Was könnte besser sein?
- Was fehlt hier oder im Umfeld?
- Wo erleben Sie Konflikte?
- Gibt es gering genutzte Orte?
- Was stört oder ärgert mich?



## 5. Stärken und Schwächen-Analyse (SWOT)

### Chancen

- Welchen Beitrag kann das Ratibor Areal zur Linderung der Wohnungsnot leisten?
- Gibt es neue Nutzergruppen, die neue Ansprüche an die Flächen haben?
- Sind Verbesserungen für den Naturhaushalt (Flora/Fauna, Regenwasser) möglich?
- ...

### Herausforderungen

- Wie kann die Verdrängung vorhandener Nutzungen vermieden werden?
- Welche Konflikte sind erkennbar, wenn neue Nutzergruppen auf das Areal kommen?
- Welche Qualitäten könnten bei einer Nutzungsintensivierung verloren gehen?

**— Vielen Dank und auf Wiedersehen!**