

Ratibor-Areal und umliegende Potenzialflächen und Freiräume

Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung

Donnerstag, 11.12.2025; Biergarten Jockel, 17:00-19:45

- TOP 1 Begrüßung durch Katja Kaden
 - TOP 2 Vorstellung bisheriger Planungen durch Nutzenden (Ratibor14)
 - TOP 3 Vorstellung des Planungsraumes und Erläuterung des planerischen Vorgehens durch die Planergemeinschaft
 - TOP 4 Vorstellung der Beteiligungsmöglichkeiten: Bauhütte Kreuzberg & Räume für Beteiligung Friedrichshain-Kreuzberg, digitale Beteiligungsplattformen
 - TOP 5 Diskussion
-

TOP 1 Begrüßung

Katja Kaden, Stadtentwicklung F-K informiert über die Erarbeitung des umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepts (IEK) für das Ratibor-Areal und benachbarte (Potenzial-)Flächen. Das Bezirksamt Kreuzberg hat das Büro Planergemeinschaft mit der Erarbeitung des IEK beauftragt. Bis Mitte des Jahres 2026 sollen die Nachverdichtungspotenziale für Wohnungsbau geprüft werden, wobei eine Vereinbarkeit mit den bestehenden Gewerbebetrieben sowie den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur obligatorisch ist.

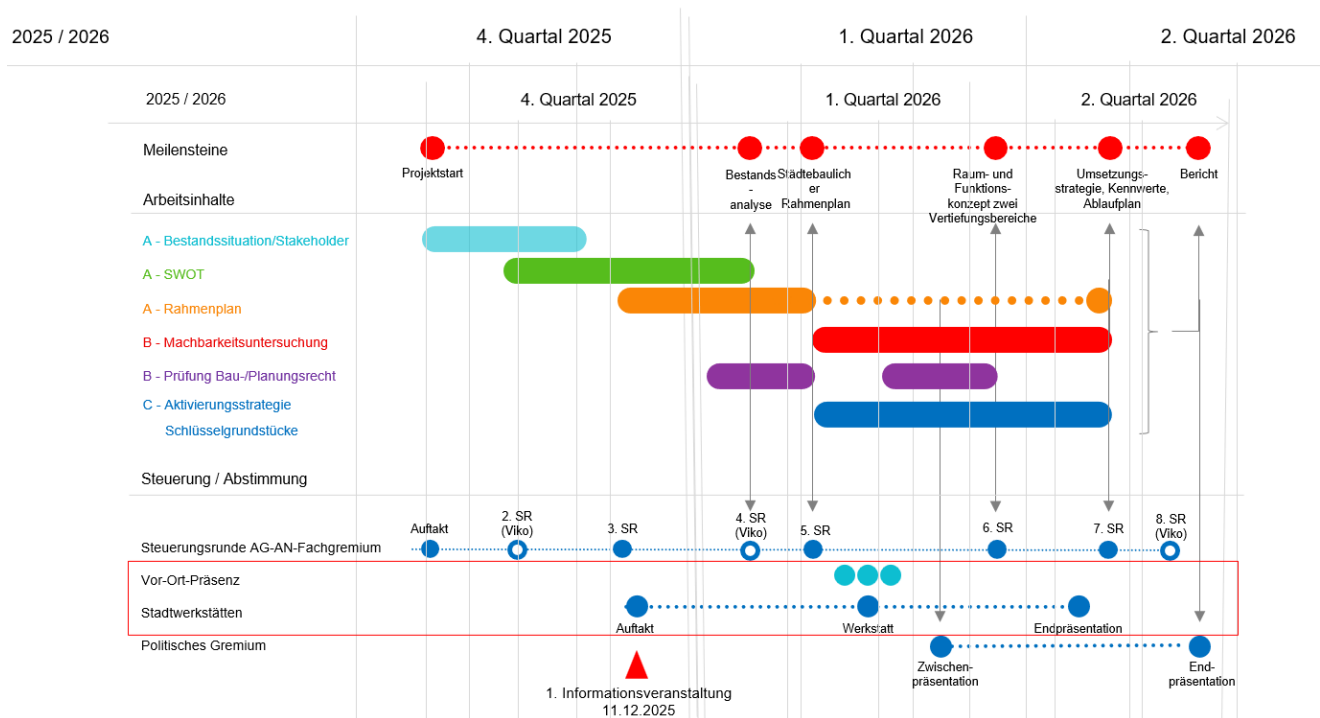
Die heutige öffentliche Informationsveranstaltung ist der erste Termin für Anwohnende, Gewerbetreibende, Nutzer*innen aus der Nachbarschaft sowie engagierte Personen aus verschiedenen Vereinen und Initiativen. Die Gäste sind eingeladen, im Anschluss an die Information über den geplanten Planungsverlauf ihr Feedback zu den Stärken und Schwächen des Standortes zu geben.

TOP 2 Vorstellung bisheriger Planungen aus Sicht der Nutzenden (Ratibor14)

Ein Vertreter der ansässigen Akteure („Ratibor14“) auf dem Ratibor-Areal gibt einen Überblick auf die bisherigen Planungen und das Engagement der ansässigen Akteure. Als langjähriger Nutzer des Ratibor-Areals setzt er sich bereits seit über 10 Jahren für den Erhalt des Gewerbebestands ein.

TOP 3 Vorstellung des Planungsraumes und Erläuterung des planerischen Vorgehens durch die Planergemeinschaft

Ulrike Lange und Dirk Spender von der Planergemeinschaft erläuterten die Ziele ihres stadtplanerischen Prüfauftrags. Die nachfolgende Grafik zeigt die Arbeits- und Beteiligungsschritte für das IEK.



TOP 4 Vorstellung der Beteiligungsmöglichkeiten: Bauhütte Kreuzberg & Räume für Beteiligung Friedrichshain-Kreuzberg, digitale Beteiligungsplattformen

Die Bauhütte Kreuzberg bietet Sprechstunden an, die ab Februar 2026 sowohl in der Bauhütte in der Friedrichstraße als auch im näheren Umfeld des Ratibor-Areals stattfinden sollen. Bei Fragen und Anregungen steht auch der digitale „Raum für Beteiligung“ Friedrichshain-Kreuzberg zur Verfügung. Darüber hinaus fand projektbegleitend eine Online-Beteiligung auf „mein.Berlin.de“ statt.

TOP 5 Diskussion

Hinweis: Die Wortbeiträge wurden im Nachhinein von den Teilnehmenden, zum Zwecke der Klarstellung, redigiert.

- Frage einer Bezirksverordneten (B'90/Die Grünen) an BlmA: Wie offen ist die BlmA für die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren? Wären auch abschlägige Aussagen in Bezug auf neue Wohnbebauung tragbar?
Antwort BlmA: Es ist der politische Auftrag und die Absicht der BlmA, Wohnungsneubau auf dem Grundstück zu entwickeln. Ziel ist es, einen tragfähigen Kompromiss zu finden.
- Nachfrage: Wie sieht die Minimalvorstellung der BlmA aus?
Antwort: Das wird abzuwarten sein. Es gab z.B. in früheren Planungen eine Variante mit einer aufgeständerten Bebauung, die die BlmA als eine mögliche Lösung sieht.
- Frage einer Privatperson an BlmA: Ein Anwohner mit Erfahrungen aus der Gleimstraße, in der die Groth Gruppe 700 Wohneinheiten gebaut hat, möchte wissen, ob diese Größenordnung auch in der Ratiborstraße angestrebt wird?
Antwort BlmA: Das angesprochen Bauvorhaben ist ihr bekannt Die BlmA baut keine

Eigentumswohnungen. Das Grundstück soll im Eigentum der BlmA verbleiben, der entstehende Wohnraum wird an Angestellte des Bundes mit geringen und mittleren Einkommen vermietet werden und bezahlbar sein.

- Frage an BlmA: Von Seiten der Reichenberger Kiezinitiative wird gefragt, ob die Möglichkeit für eine ansässige Baugruppe besteht, auf dem Ratibor-Areal zu bauen?
Antwort BlmA: Darüber kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden.
- Frage einer Bezirksverordneten (Die Linke) an BlmA: Ist geplant, die Gewerbenutzungen zu erhalten?
Antwort BlmA: Ziel der BlmA ist es Wohnraum für Bundesbedienstete auf dem Grundstück zu entwickeln. Die BlmA ist gesprächsbereit, um langfristige Lösungen für die Gewerbetreibenden zu finden.
Die Bezirksverordnete betont daraufhin, dass die BVV keinen B-Plan verabschieden wird, der nicht eine Sozialwohnungsquote von 60% vorsieht.
Antwort BlmA: Von Bundesseite ist die BlmA verpflichtet 100% der Neubauwohnungen zu einem Preis von maximal 12€/m² nettokalt gemäß Mietenrichtlinie (Neufassung des Haushaltsvermerks des Bundestages) zu vermieten und diese Bundesbediensteten zur Verfügung zu stellen. Damit wird die Quote übererfüllt.
Nachtrag Bezirksamt: Zwischen BlmA und Bezirksstadtrat Schmidt wurde die Absprache getroffen, dass das Gewerbe bleiben kann. Diese Absprache ist Grundlage für die weitere Zusammenarbeit.
- Anmerkung eines Gewerbetreibenden: Aus der Sicht der ansässigen Gewerbetreibenden sollte weiter über eine Erbbaupacht verhandelt werden. Derzeit gibt es jährlich kündbare Verträge. Auf dieser Grundlage können die Betriebe keine Instandhaltungsmaßnahmen vornehmen oder Lehrlinge einstellen.
- Frage einer Anwohnerin: Gibt es eine Zustimmungspflicht des Bezirks, falls eine funktionale Veränderung, z.B. von Gewerbe zu Wohnnutzung auf dem Ratibor-Areal vorgenommen wird? Und ist bekannt, ob der Bezirk neue Wohnnutzungen unterstützt?
Antwort Stadtentwicklungsamt, Friedrichshain-Kreuzberg: Ziel der derzeitigen Planung ist eine Prüfung von Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Erhalt des Gewerbes.
- Stellungnahme einer Bezirksverordneten: Die BVV wird wahrscheinlich keinem B-Plan zustimmen, der das Gewerbe nicht absichert.
Anmerkung BlmA: Die BlmA ist gesprächsbereit, um langfristige Lösungen für die Gewerbetreibenden zu finden. Dennoch ist die vordringliche Staatsaufgabe, neue Wohnungsangebote für Bundesbedienstete zu schaffen. Der Erhalt der Gewerbefunktion ist zusammen mit Wohnungsneubau zu prüfen.
- Ergänzung durch das Planungsbüro: Der Auftrag des IEKs ist es, die Potenziale für eine Kombination von Wohnen und Gewerbe zu prüfen.
- Anmerkung eines Gewerbetreibenden: Aus den bisherigen nicht erfolgreich abgeschlossenen Verhandlungen mit der BlmA und der Absage von Erbpachtverträgen fehlt auf Nutzerseite das Vertrauen für neue Gespräche. Er äußert die Sorge, dass die BVV übergangen werden könnte, wenn der Senat das Planungsrecht an sich zieht.
- Meinungsäußerung eines Anwohners: Wo sollen die neuen Wohngebäude entstehen? Als Anwohner in der Ratiborstraße bezweifelt er, das Nachverdichtungspotenzial und fürchtet eine Überlastung der Infrastruktur.

- Frage einer Anwohnerin: Wie weit darf die Zivilgesellschaft am Planungs- und Entscheidungsprozess teilhaben?
Antwort: Die Beauftragte für Beteiligung des Bezirkes weist noch einmal auf das Beteiligungskonzept hin.

- Frage aus der Nachbarschaft: Was passiert mit dem Spielplatz in der Reichenberger Straße? Teile der Spielgeräte werden aktuell demontiert.
Antwort Stadtentwicklungsamt: Das Angebot an Kinderspielplätzen soll erhalten, qualifiziert und aufgewertet werden. Aktuell verfügt der Bezirk nicht über die notwendigen Finanzmittel, um abgenutzte oder nicht mehr standsichere Spielgeräte zu ersetzen.

- Frage Anwohner: Wie funktioniert die Finanzierung des Wohnungsneubaus bei den stark gestiegenen Baukosten? Er äußert die Sorge, dass das Projekt einschlafft und nicht realisiert werden könnte. Zudem wäre interessant zu wissen, welche Gewinnerzielungsabsicht hinter dem Projekt steht.
Antwort BlmA: Die BlmA ist bereits Grundstückseigentümerin, damit entfallen die Erwerbskosten für den Baugrund. Es soll kostensparend in Modulbauweise gebaut werden, um die Bauzeit zu verkürzen und damit die Kosten gering zu halten.

- Frage Anwohner: Wie weit wird die Neubebauung ans Spreeufer heranreichen?
Antwort Stadtentwicklungsamt: Der Uferbereich soll nicht bebaut werden. Die Breite des Grünstreifens ist allerdings noch nicht festgelegt und wird sich im Laufe der Planung ergeben.

- Frage Anwohnerin: Warum wird die nördlich angrenzende Fläche der WBM in der Bearbeitung des IEK Ratibor-Areal einbezogen?
Antwort Stadtentwicklungsamt: Der zu betrachtende Stadtraum wird als zusammenhängendes Quartier begriffen und erfordert eine städtebauliche Lösung, die über die BlmA-Fläche hinausgeht. Aus diesem Grund wird die Fläche der Reichenberger Straße und die WBM-Fläche in die Betrachtung einbezogen.

Zum Abschluss der Veranstaltung werden die Gäste eingeladen, ihre Einschätzung zu den Stärken und Schwächen des Standorts auf den vorbereiteten Stelltafeln zu notieren. Diese Rückmeldungen aus Nutzer*innensicht soll in die SWOT-Analyse einfließen.

Fr. Lange und Hr. Spender bedanken sich für die konstruktive Mitwirkung der Anwesenden und weisen auf den nächsten öffentlichen Termin „StadtWerkstatt“ im Frühjahr 2026 hin. Der Termin wird auf den Beteiligungsplattformen kommuniziert.

Erstellt 17. Dezember 2025,

ergänzt, 23. Januar 2026

Antonia Kauffold, Planergemeinschaft