



Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung („FkKoopStadt“)

Gestaltungsbeirat zur Begleitung von Standortentwicklungen mit herausragenden Potentialen für kooperative Verfahren und gemeinwohlorientierte Konzepte

Inhalt des Konzepts

Einleitung	2
Definition Kooperative Stadtentwicklung	3
Digitale Ressourcen für den Fachkreis	4
Struktur und Aufgaben des FK KoopStadt	5
Einstieg über eine Pilotphase für 2 Standorte	5
Standorte	6
Die Signalprojekte zur Befassung mit dem FK KoopStadt sind:	6
Signalprojekte im Bezirk	7
Teilnehmer*innen	8
Personen, die für die Pilotphase eingeladen werden	8
Aufwandsentschädigung	8
Zeitplan	9

Einleitung

Bei der Entwicklung von Bauprojekten steht für privatwirtschaftliche Vorhabenträger in der Regel die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens an oberster Stelle. Sofern ein Vorhaben über BauGB § 34 oder Baunutzungsplan zulässig ist, ist das Bezirksamt kaum in der Lage, Einfluss auf das Vorhaben zu nehmen. Anders sieht es bei Vorhaben aus, für die ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist. Aber auch hier können nur bestimmte Aspekte eines Vorhabens rechtssicher gesteuert werden. Gerade bei Vorhaben, die eine städtebauliche und stadtesellschaftliche Relevanz haben, können viele Gemeinwohl-Aspekte, die ein Vorhaben ausmachen, nicht durch das Bezirksamt planungsrechtlich abgesichert werden.

Anders verhält es sich, wenn die Vorhabenträger eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung haben. Bei landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Hausvereinen, Baugruppen oder sozialen und kulturellen Trägern besteht die Chance, Gemeinwohl-Aspekte bei der Immobilienentwicklung zu verankern. Aber auch bei privatwirtschaftlichen Vorhabenträgern gibt es unter bestimmten Bedingungen Chancen, über kooperative Prozesse und Vereinbarungen mehr Gemeinwohl- und Quartiersorientierung zu definieren. Manche Investoren verstehen, dass Projekte ohne eine Berücksichtigung aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen auf Dauer keinen geringeren ökonomischen Mehrwert generieren. Sie suchen daher die Partnerschaft zu geeigneten Akteuren, um Gemeinwohl-Ziele dauerhaft zu garantieren.

In den letzten Jahren wurden an einigen Entwicklungsstandorten im Bezirk neue Wege gegangen. Hervorzuheben sind die laufenden kooperativen Prozesse am Dragonerareal und in Friedrichshain West, am ehemaligen Blumengroßmarkt und beim RAW-Gelände.

In Anbetracht einer grassierenden Wohnungsnot in Kombination mit der drohenden Klimakatastrophe und der akuten Energiekrise, insbesondere nach dem Scheitern des Mietendeckels sowie der Aussetzung des Vorkaufsrechts, verlagert sich die Frage, wie dauerhaft bezahlbarer Wohn- und Nutzraum gesichert und geschaffen werden kann, zunehmend auf Neubau- und Quartiersentwicklung.

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg stehen für die Schaffung von leistbarem Wohn- und Nutzraum wenige Entwicklungsstandorte zur Verfügung. Doch wenn die Stadtstruktur weitestgehend fertig gebaut ist, haben die wenigen Entwicklungspotenziale eine besondere Bedeutung. Sie bieten die Chance, als neue Signalprojekte in die umliegenden Quartiere auszustrahlen und ermöglichen soziale Teilhabe der Nachbarschaften. Wie dies gelingen kann, dafür gibt es keine Blaupause. Doch es könnte sich lohnen, verschiedene Standorte und deren Chancen sowie die Erfahrungen dabei, kooperative Entwicklungsansätze umzusetzen, nebeneinander zu legen, um einen Lernprozess auszulösen, von dem Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft profitieren können. Um dies zu ermöglichen, möchte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg einen Fachkreis für Kooperative Stadtentwicklung (FK KoopStadt) ins Leben rufen.

Definition Kooperative Stadtentwicklung

Die folgende Definition soll Ausgangspunkt für die Arbeit des FkKoopStadt sein
- sie ist als Vorschlag zu verstehen.

Aus Sicht des Bezirksamtes wird Kooperative Stadtentwicklung zum einen durch den Begriff des Gemeinwohls geprägt und zum anderen durch den Begriff der Kooperation.

In einer vom Bezirksamt beauftragten Studie zum Thema gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung wurde der sogenannte Gemeinwohlgreis definiert, der drei Schlüsselbegriffe und 10 Gemeinwohlkriterien bestimmt. In der Essenz geht es darum, dass eine Immobilie eine soziale und ökologische Verfasstheit aufweist, um in einem radikalisierten marktwirtschaftlichen Kontext (u.a. Bodenspekulation, Wohnungsnot, Energiekrise und Klimakatastrophe) ein Gegengewicht darzustellen. Dies umfasst leistbare Mieten, bedarfsgerechte Nutzungen, ökologisches Wirtschaften ebenso wie demokratische und diskriminierungsfreie Organisationsformen.

Kooperation hingegen fokussiert auf den Prozess, der zu einem gemeinwohlorientierten Projekt führt. Kernthese ist, dass komplexe Projekte vielfältige Kooperationspartnerschaften brauchen. Im Dreieck von Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft können auf verschiedenen Ebenen Ziele und Umsetzungsbausteine entwickelt werden. Kooperation beginnt dort, wo die Exekution des Willens eines Akteurs über andere endet und freiwillige und dennoch in Verbindlichkeit mündende Partnerschaft von mindestens zwei Akteuren des Dreiecks beginnt.

Verwaltung und Politik agieren meist über gesetzlich bestimmte Regeln und den Einsatz von Fördermitteln. Jedoch haben sie auch die Aufgabe, die relevanten Akteure eines Entwicklungsprozesses in einen Austausch zu bringen und innovative Handlungsformen zu befördern. Kooperative Stadtentwicklung steht für den Versuch, das Gemeinwohl durch innovationsorientierte Kooperation von Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu fördern.

Eine Methode kooperativer Gestaltung, die vom Bezirksamt erforscht wurde, ist das Community Based Design. Kerngedanke ist, dass es sinnvoll ist, Entwicklungen von Anfang an gemeinsam mit zukünftigen Nutzer*innen zu konzipieren. In einer Studie wurde das Konzept ausgearbeitet und mit dem bereits benannten Gemeinwohlgreis verbunden.

Ein Ansatz, der aus der Zivilgesellschaft kommt, ist die Urbane Praxis. Initiiert vom Rat für die Künste Berlin wird die Urbane Praxis heute von der Senatsverwaltung für Kultur gefördert. Kerngedanke der Urbanen Praxis ist es, dass Transformationen von Stadträumen in Verbindung mit hybriden Kooperationsgemeinschaften aus Kulturschaffenden, Nachbarn, Planer*innen und Entwicklungsträgern sowohl innovativer als auch gemeinwohlorientierter erfolgen können. Oft können solche hybriden Kooperationsgemeinschaften identitätsstiftende Standorte schaffen und Brücken zwischen verschiedenen sozialen Milieus bauen.

Im Bezirk unterstützen wir diese Bestrebungen zu kooperativen-gemeinwohlorientierten Projektentwicklungen mit dem LokalBau-Team, das die **LokalBau**-Strategie operativ ausführt, um einerseits für die einzelnen Standorte spezifisch angepasste Entwicklungsfahrpläne in multiplen Akteurskonstellationen zu koordinieren und andererseits gemeinsam, mit der teils zivilgesellschaftlich getragenen, AKS-Gemeinwohl das gesamte kooperative Ökosystem im Bezirk zu unterstützen. Das Abbild dieses Netzwerks, einschließlich des darin laufenden Diskurses, bietet die **Baustelle Gemeinwohl**-Plattform, wo auch die besondere Kultur der Zusammenarbeit zum Zweck der kooperativen Stadtentwicklung im Bezirk gelebt und propagiert wird (z.B. im Format **StadtWERKSTATT-FK**).

Diese und weitere Definitionen und Bausteine Kooperativer Stadtentwicklung grundsätzlich zu diskutieren und weiterzuentwickeln sowie praktisch bei den in der Karte der Signalprojekte aufgeführten Entwicklungsstandorten zu evaluieren und anzupfehlen, soll die Aufgabe des FK KoopStadt sein.

Digitale Ressourcen für den Fachkreis

Das LokalBau-Team betreibt eine Cloud-Plattform (NextCloud), auf der ein Ordner zur Nutzung für den Fachkreis freigegeben ist. Dort liegen neben den Informationen zu den Standorten der Pilotphase auch die grundlegende Studien zum Themenkomplex: <https://kurzelinks.de/FkKoopStadt>

Grundlegende bezirkliche Studien

- Dokumentation des Pilotprojektes **StadtWERKSTATT-FK**
- Studie zum Thema „**Community Based Design Center**“
- Konzept zur dezentralen Geflüchtetenunterbringung „**Ankommen und Bleiben**“
- **Glossar Urbane Praxis**

Referenzen für das bezirkliche Verständnis der kooperativen Stadtentwicklung

- **Bundespreis kooperative Stadt**, Instrumente und Praxisbeispiele
https://koop-stadt.de/wpfiles/wp-content/uploads/2022/02/211203_Koop_Mag_21x27_barr-FINAL-ua.pdf
- **Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung**
<https://www.berlin.de/lokalbau-FK/glossar/>
- **Urbane Liga** ist Projektschmiede, Denklabor und Lernplattform für unkonventionelle Beteiligungsformate
<https://urbane-liga.de/news/werkzeuge-faecher-der-mitgestaltung/>

Bezirkliche Strukturen kooperativer Stadtentwicklung:

- Baustelle Gemeinwohl & StadtWERKSTATT
<https://www.baustelle-gemeinwohl.de/>
- Lokalbau
<https://www.berlin.de/lokalbau-FK/>
- AKS Gemeinwohl
<https://aks.gemeinwohl.berlin/>

Struktur und Aufgaben des Fachkreises

Die Idee zum Regelbetrieb des FK KoopStadt ist ein zweistufiges Modell.

Ein größeres Team aus rund 20 Expert*innen soll gefunden werden, wobei die Personen recht breit verschiedene Kompetenzen rund um Fragen der gemeinwohlorientierten Entwicklung abdecken sollen. In diesem größeren Plenum können grundsätzliche Fragen erörtert werden, doch operativ sollen sich aus diesem Fachleute-Pool verschiedene Fachteams mit jeweils ca. sechs Personen herausbilden, die zu einzelnen Entwicklungsstandorten proaktiv arbeiten.

Ziel des Fachkreises ist es, im Grundsätzlichen wie auch im Praktischen, Verfahren und Methoden einer kooperativen Stadt- und Standortentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg zu evaluieren und weiterzuentwickeln.

Das Plenum des FkKoopStadt wird im Dialog mit dem Bezirksamt, insbesondere dem Stadtentwicklungsamt und dem Baustadtrat, die aktuellen Ansätze einer kooperativen Stadtentwicklung im Bezirk evaluieren und Empfehlungen zur Systematisierung erarbeiten.

Die Fachteams werden im Rahmen von laufenden oder anlaufenden Standortentwicklungen den Stand der kooperativen Ansätze evaluieren und nach Möglichkeit konkrete Empfehlungen zur Qualifizierung der Entwicklungsstrategien abgeben. Dies soll im Rahmen von Fachgesprächen gemeinsam mit der Verwaltung, Vorhabenträgern und beteiligter Zivilgesellschaft erfolgen. Bei Bedarf können die Fachteams einen Entwicklungsstandort über einen längeren Zeitraum begleiten. Die Empfehlungen und Erfahrungen der Fachteams sollen regelmäßig im Plenum zur Diskussion gestellt werden. So können die grundsätzlichen Empfehlungen des FKs einem Realitätscheck unterzogen werden.

Der FK KoopStadt hat eine rein beratende Funktion – er ist nicht in formale Entscheidungsprozesse einbezogen. Das Bezirksamt erhofft sich jedoch, dass auf Grundlage der Empfehlungen des FKs wegweisende Entscheidungen getroffen werden können, ob in der Sphäre der Wirtschaft, der Verwaltung oder der Zivilgesellschaft.

Der FK KoopStadt wird vom LokalBau-Team koordiniert, wobei einzelne standortbezogene Sitzungen und deren Ergebnissicherung von zusätzlichen Dienstleistern betreut werden können, die am jeweiligen Standort kooperative Beteiligungsverfahren durchführen.

Einstieg über eine Pilotphase für 2 Standorte

Das Konzept zur Hinzuziehung externen Kompetenzen zu Fragen der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung über die Struktur eines Expert*innen-Fachkreises ist neu und soll zunächst erprobt werden. Daher wird zunächst ein kleinerer Kreis von ca. 10 Personen angesprochen, der ohne die zweistufige Struktur ins Handeln gebracht werden soll. Diese Gruppe soll nacheinander in den Entwicklungsstand von zwei Standorten eingeführt werden, um anschließend

Einschätzungen und Empfehlungen zu einer optimierten Entwicklungsstrategie von den Expert*innen zu bekommen:

- Franz-Künstler-Straße
- Block 616

Beide Standorte liegen zentral in Kreuzberg, im bzw. am Rand des Sanierungsgebiets Südliche Friedrichstadt. Von beiden Entwicklungen erhofft sich der Bezirk wichtige Impulse und städtebauliche wie soziale Verbesserungen für das nachbarschaftliche Umfeld und die Sozialräume.

Standorte

Gegenstand der Arbeit des FK KoopStadt können nach der Pilotphase zunächst 11 Standorte werden, deren Bauvolumen sich insgesamt auf bis zu 500.000 m² Nutzfläche belaufen. Das entspricht ca. 200 Mehrfamilienhäusern, rund 6.000 Wohn- oder Nutzeinheiten für vielleicht 15.000 Nutzer*innen. Dies entspricht ca. 6% der Bevölkerung des Bezirks. Davon ausgehend, dass auf jedem dieser Standorte Angebote für die jeweiligen Nachbarschaften geschaffen werden, dürfte rund ¼ der Menschen im Bezirk, also rund 70.000 Menschen, von der Ausgestaltung der Entwicklungspotentiale betroffen sein und somit ein vitales Interesse daran haben, sich an kooperativen Gestaltungsprozessen auf die eine oder andere Weise zu beteiligen.

Mit dem FK KoopStadt werden die „Signalprojekte“ in eine Gesamtschau gebracht, die ein großes Potential für kooperative Beteiligungsverfahren und kooperative Standortkonzepte haben und deren Entwicklung den Bezirk dauerhaft prägen werden. Die Mitglieder des Fachkreises haben die Chance, gesamthaft (Plenum) und im Einzelnen (Fachteams) die Entwicklung des Bezirks zu beeinflussen, im Dialog mit Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

Die Signalprojekte zur Befassung im FK KoopStadt sind (siehe nebenstehende Karte):

In Friedrichshain

- Friedrichshain West
- RAW-Areal
- BSR-Areal
- Rudolfband
- Stralauer Platz / Ostbahnhof

In Kreuzberg

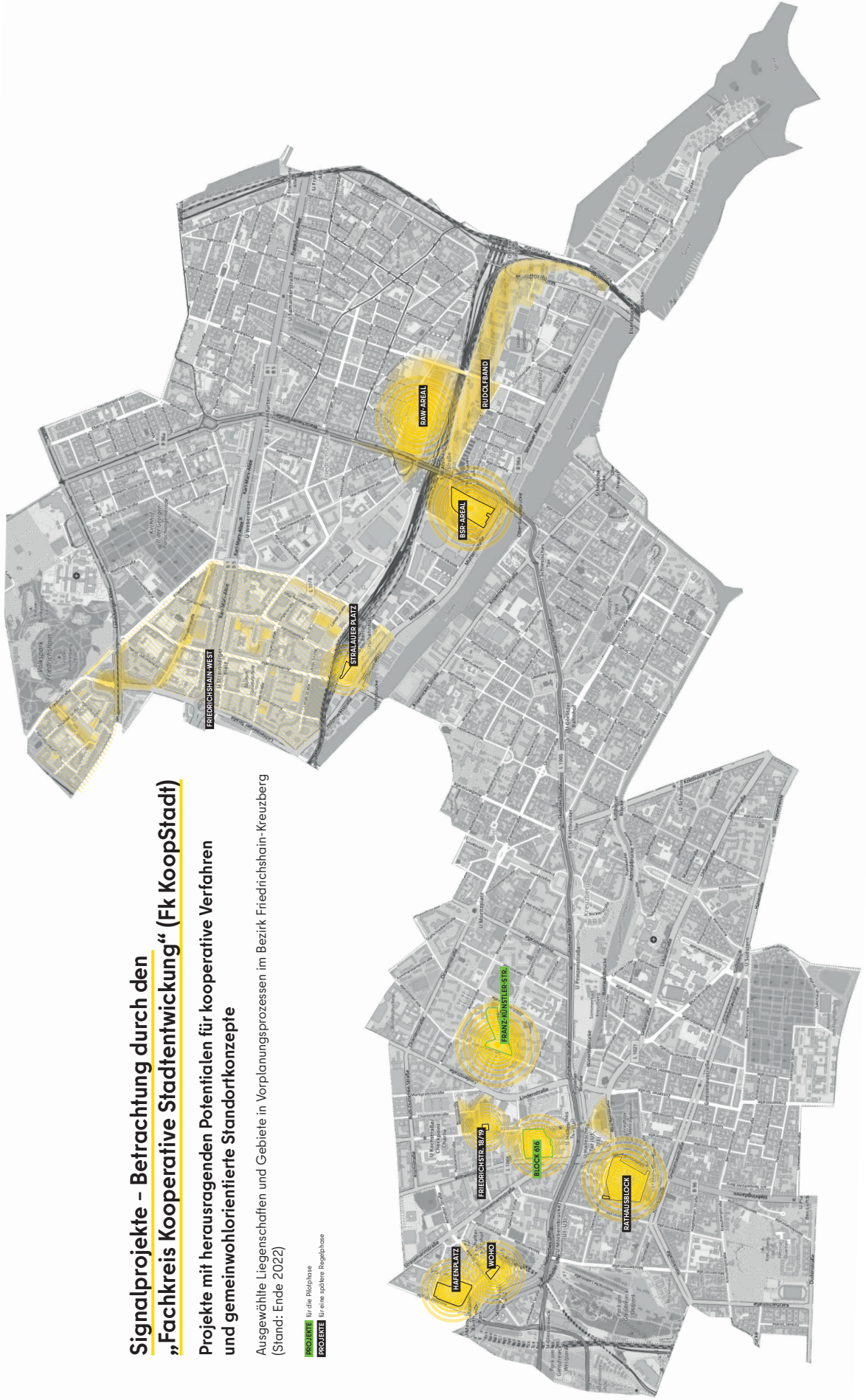
- Dragonerareal/Rathausblock
- Friedrichstraße 18/19 am ehem. Blumengroßmarkt
- Block 616 am Mehringplatz
- Franz-Künstler-Str
- WoHo (Wohnhochhaus)
- Hafenplatz

Signalprojekte - Betrachtung durch den „Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung“ (Fk KoopStadt)

Projekte mit herausragenden Potentialen für kooperative Verfahren und gemeinwohlorientierte Standortkonzepte

Ausgewählte Liegenschaften und Gebiete in Vorplanungsprozessen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Stand: Ende 2022)

PROJEKTE für die Platzhirsche
PROJEKTE für eine spätere Regiehohe



Teilnehmer*innen

Der FkKoopStadt setzt sich aus einer Kerngruppe von 20 Personen (in der Pilotphase weniger) zusammen, die vom Baustadtrat eingeladen werden. Weitere Personen können von den Mitgliedern der Kerngruppe als assoziierte Berater temporär oder punktuell zu bestimmten Themen eingeladen werden. Auch sie können dauerhaft an den Debatten und Empfehlungen des FK teilhaben.

Die Kerngruppe soll sich möglichst aus den folgenden vier Bereichen zusammensetzen:

- Stadtplanung/Stadtentwicklung
- Architektur/Landschaftsarchitektur
- Immobilienwirtschaft
- Urbane Praxis & Beteiligungsstrategien

Voraussetzung für eine Mitwirkung am FK KoopStadt ist ein Interesse an den folgenden Leitstrategien, sowie eine konkrete Expertise aus mindestens einem dieser Handlungsfelder:

- Gemeinwohlorientiertes Immobilienwesen
- Community Based Design
- Urbane Praxis
- Transformative Stadtentwicklung

Personen, die für die Pilotphase eingeladen werden

- Verena von Beckerath und Tim Heide, Architekt*innen, Heide von Beckerath
- Benita Braun-Feldweg, Architektin, bfstudio-architekten
- Angelika Drescher, Architektin, Bauhaus der Erde, Spreefeld
- Jesko Fezer, Architekt, Professor
- Andreas Foidl, Projektentwickler, Belius
- Frauke Gerstenberg, Architektin, Professorin, Raumlabor, Haus der Statistik
- Anna Heilgemeier, Architektin, coop.disco, TU CUD
- Susanne Heiß, Architektin, ifau
- Hendrikje Herzberg, Bauhütte e.V.
- Florian Köhl, Architekt, fatkoehl architekten

(Die zusätzlichen Nennungen hinter den Namen, die wir ohne Titel zeigen, bilden bei allen nur einen kleinen Ausschnitt ihrer vielfältigen Tätigkeiten ab.)

Aufwandsentschädigung

Die Teilnehmer*innen erhalten bei Bedarf eine Aufwandsentschädigung von 300,- €/Sitzung, die über das Büro des Stadtrats oder LokalBau-Team auf Honorar-Rechnung ausgezahlt wird.

Zeitplan

2022 November

Auswahl von ca. 10 Personen für Pilotgruppe

2022 Dezember

Einladung zu generellem Briefinggespräch (physisch gewünscht, digital möglich)

Einladung zur 1. Sitzung des Pilotkreises zum Standort Franz-Künstler-Straße im Rahmen des informellen Beteiligungsverfahrens

2023 Januar

Einladung zur 2. Sitzung des Pilotkreises zum Standort Block 616 im Rahmen des informellen Beteiligungsverfahrens

2023 Februar

Einladung zur Präsentation der Impulse in der StadtWERKSTATT-FK zur Franz-Künstler-Str.

Einladung zur Präsentation der Impulse in der StadtWERKSTATT-FK zu Block 616

2023 Ende Q1

Evaluation der Pilotphase

Formale Konstituierung des FK KoopStadt als dauerhaftes Gremium



Erstellt November 2022 in Koordinierung durch

LokalBau - neu für uns alle

beauftragt durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

beteiligt: Konrad Braun (openBerlin), Magnus Hengge (studio adhoc GmbH)

E-Mail: lokalbau@studioadhoc.de

<https://www.berlin.de/lokalbau-fk>