



14.10.2025 - Genossenschaftliches Wohnen im Modellprojekt Rathausblock

Beteiligte

- **Veranstalterin:** *ZuWoRa - Zusammen Wohnen Rathausblock*
- **Unterstützung durch:** *ZusammenStelle*
- **Kooperationspartnerin:** *Lokalbau*

- **Kontakt:** *zuwora@rathausblock.org*

- **Moderation:** *Andrea Mohoric*
- **Präsentation:** *ZusammenStelle*

Was macht ZuWoRa

ZuWoRa

*„ZuWoRa – Zusammen Wohnen Rathausblock –, bestehend aus engagierten Akteur*innen, möchte mit einer Veranstaltungsreihe zum Thema gemeinschaftliches Wohnen die Prozesse zugunsten der Zivilgesellschaft und der Gestaltung des zukünftigen Wohnens öffentlichkeitswirksam, proaktiv und kritisch begleiten.“*

Programm

18:30 – 18:50 *Begrüßung und gemeinsamer Überblick*

Kennenlernen

*Rückblick auf bisherige Arbeit und Veranstaltungen
von ZuWoRa*

18:50 – 19:00 *Kurzer Ausflug in den Rathausblock
mit dem Schwerpunkt Genossenschaftliches Bauen
(Enrico Schönberg – ZusammenStelle)*

19:00 – 20:00 *Modelle genossenschaftlichen Wohnens:*

- *Robert Ostmann, urban coop berlin eG*
- *Ansgar Dietrich, Vorstand der Möckernkiez e.G.*
- *Enrico Schönberg, Zossener 48 Kreuzberg GmbH
(selbstverwaltetes Projekt im Mietshäuser Syndikat)*

20:00 – 20:30 *Fragen an die Referenten / Abschluss / nächste Schritte*

Ausflug in den Rathausblock



Modellprojekt Rathausblock Friedrichshain-Kreuzberg

Fortschreibung des
integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzepts (ISEK) –
Betrachtungsräume

-  Gebiet Rathausblock
-  Neuordnungsbereich

QUELLE: ISEK

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)
Stand: 08. Februar 2023

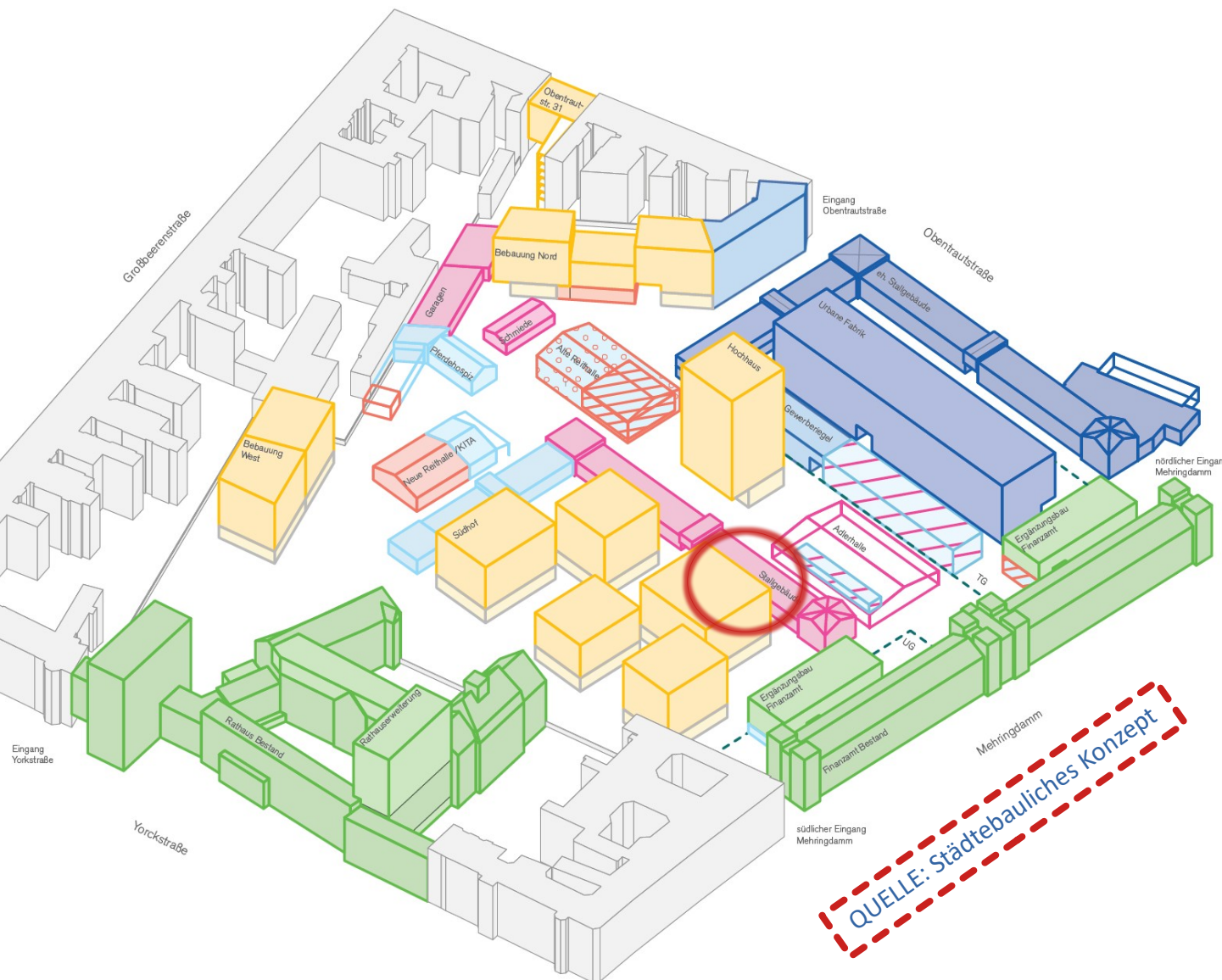


Quelle: Erfassung durch S.T.E.R.N und Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Erstellt durch: **S.T.E.R.N** S.T.E.R.N Gesellschaft der behutsamen
Städterneuerung mit



QUARTIER



NUTZUNGEN UND STANDORT

BGM im Überblick (JFE in der Alten Reithalle)

Wohnen:	38.650 m ²
Gewerbe (störend):	15.977 m ²
Gewerbe (nicht wesentlich störend):	5.010 m ²
Gewerbe (nicht störend):	4.548 m ²
Gemeinwohl/Waben:	5.498 m ²
Soziale Infrastruktur:	1.857 m ²
Verwaltung*:	41.022 m ²

BGM im Überblick (JFE im Finanzamt)

Wohnen:	38.650 m ²
Gewerbe (störend):	16.014 m ²
Gewerbe (nicht wesentlich störend):	5.010 m ²
Gewerbe (nicht störend):	5.747 m ²
Gemeinwohl/Waben:	5.498 m ²
Soziale Infrastruktur:	2.026 m ²
Verwaltung*:	40.375 m ²

* Anteil Erweiterung Rathaus nachrichtliche
Übernahme Machbarkeitsstudie LSW

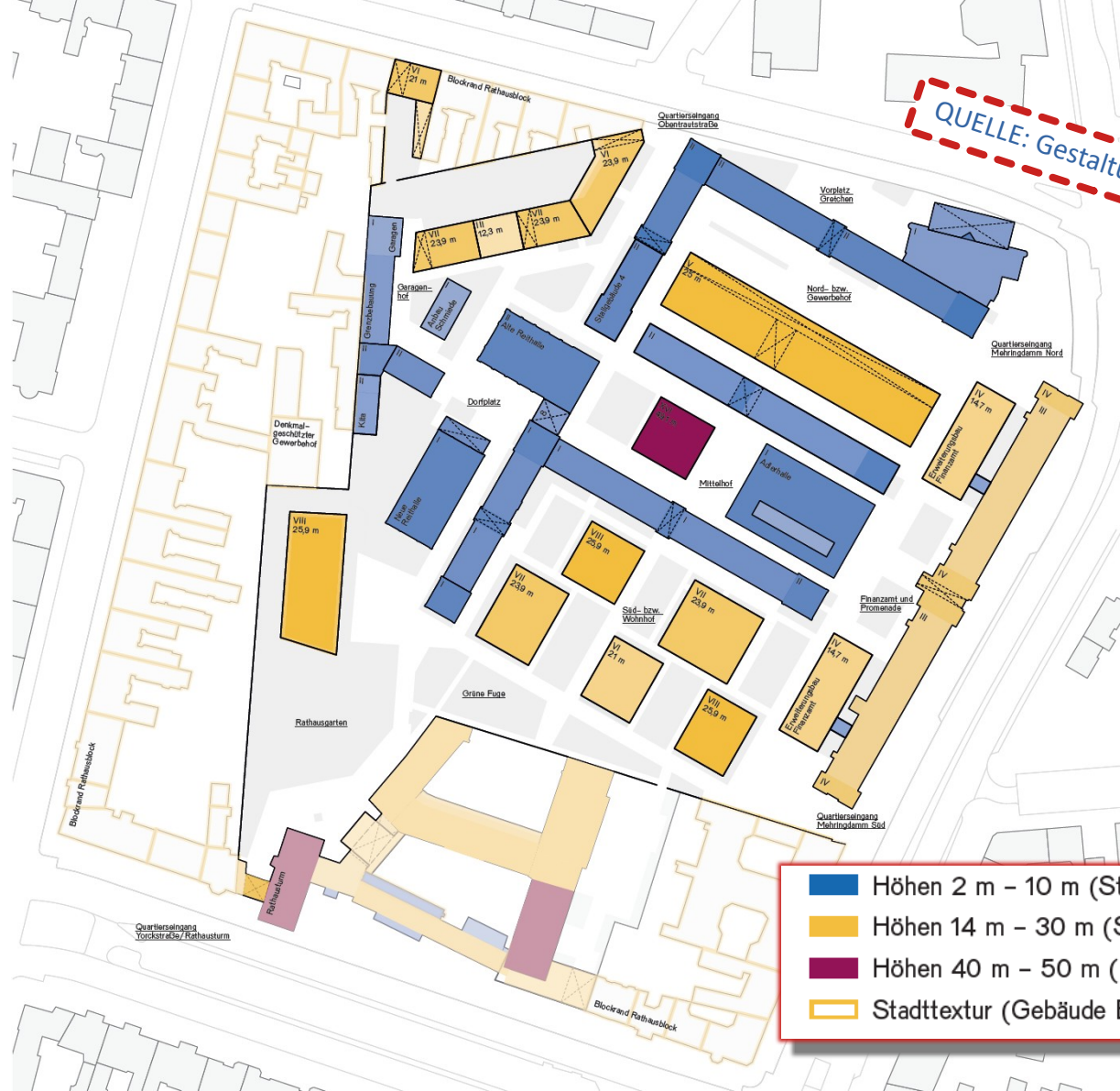
- Gebäude Bestand ausserhalb Planungsgebiet
- Gemeinwohl / Wohnen / Gewerbe im EG
- Gemeinwohl
- Gemeinwohl (Gewerbe)
- Gewerbe (störend)
- Gewerbe (nicht wesentlich störend)
- Gewerbe (nicht störend)
- Soziale Infrastruktur
- Standortpotential JFE
- überdachter Freiraum Standortpotential JFE
- Verwaltung
- Wohnen
- Tiefgarage / Unterkellerung

QUELLE: Städtebauliches Konzept



Abb. 143.1 Ausschnitt Gestaltplan Dragonerareal und angrenzende Bereiche. Stand August 2023, ohne Maßstab.

QUARTIER



QUELLE: Gestaltungsleitfaden

- Höhen 2 m – 10 m (Stallgebäude, Reithallen, Garagenhöfe)
- Höhen 14 m – 30 m (Stadttextur)
- Höhen 40 m – 50 m (Hochpunkte)
- Stadttextur (Gebäude Bestand in Umgebung)

Vereinbarungen im Zukunftsrat



Folgende Vereinbarungen sind im Rahmen des Modellprojekt Rathausblock getroffen worden:

- *ca. 470 Wohnungen werden errichtet (ohne Obentraut 31)*
- *davon ca. 100 Wohnungen für Genossenschaften » im Wohnen West läuft es jetzt auf ca. 90 hinaus*
- *30 % des Wohnens der WBM soll „gemeinschaftliches Wohnen“ werden, wobei Trägeranteile noch zu definieren sind*
- *die ursprüngliche Parzellierung wurde angepasst*
- *für das Thema Wohnen werden Projektvereinbarungen abgeschlossen*

Fachgespräch Sept. 2024



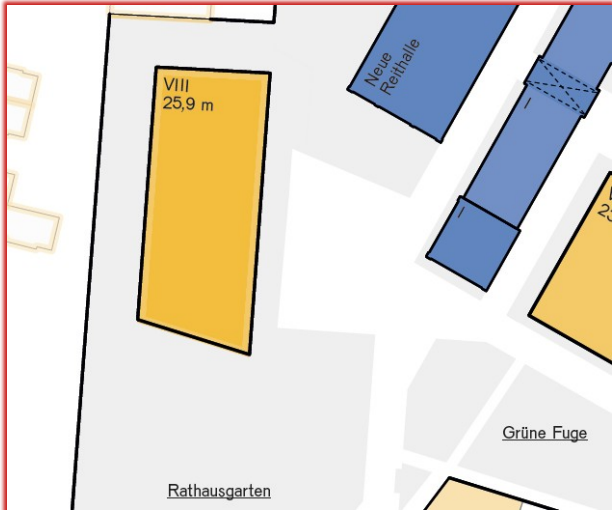
Veröffentlichung: September 2024.

Modellprojekt in Gefahr – Schneller Bauen auf dem Rathausblock/Dragonerareal mit gemeinwohlorientierten Privaten (Genossenschaften).

Das folgende Statement adressieren wir aus der Zusammenarbeit im Netzwerk GI (Netzwerk Gemeinwohlorientierte Immobilienakteur*innen) an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; die Senatsverwaltung für Finanzen sowie an die Politiker*innen des AGH im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und im Hauptausschuss. Das Papier ist das Ergebnis eines Fachgesprächs am 06.09.24 in der StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg auf dem Dragonerareal, bei dem Vertreter*innen der organisierten Akteur*innen des Genossenschaftswesens, der gemeinwohlorientierten Bauwirtschaft bzw. Immobilienverwaltung, der Zivilgesellschaft sowie der Stadtrat für Bauen, Planen und Kooperative Stadtentwicklung und Vertreter*innen der bezirklichen

Ergebnisse

- » *Baufeld für Genossenschaften / genossenschaftsähnliche Akteure konnte gesichert werden*
- » *Baufeld-West ca. 89 Wohnungen ist jetzt hierfür vorgesehen*
- » *Frage der Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren für Dritte ist noch offen*



WEST / RATHAUS

Baufeld für Dritte

Genossenschaften oder vergleichbar

ca. 89 Wohnungen

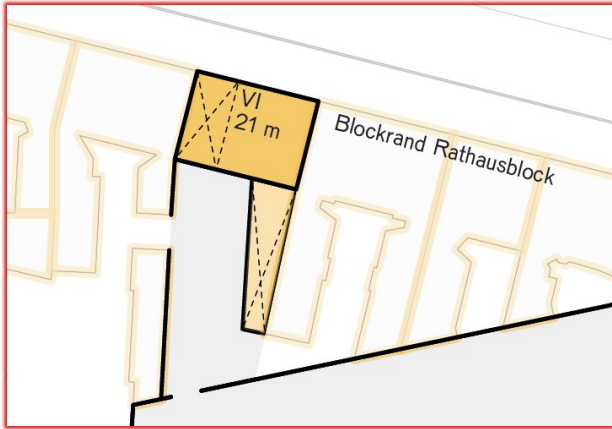
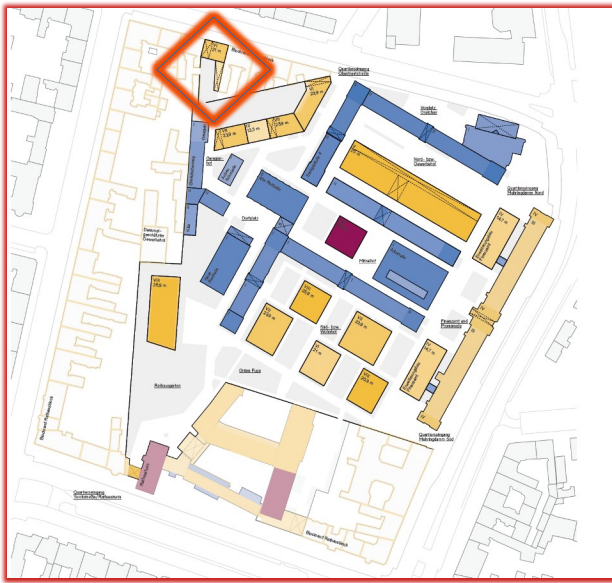
Vergabe in Klärung

ursprünglich geteiltes Baufeld mit WBM

Wunsch nach Verfahrensvereinfachung

... und Beschleunigung

-



OBENTRAUT 31

Konzept „Ankommen und Bleiben“

42 Unterbringungsplätze für Geflüchtete
als Standort mit LAF zu klein

bisher als genossenschaftlich gedacht

aktuell Prüfung ob WBM übernimmt

Bezirk hält an Kontingenten fest

Kontingent liegt außerhalb der 30%

Überlegungen zur Anpassung im Bezirk

Stand Genossenschaften

- *Aktuell: keine direkte Vergabe, sondern Vergabe nach Konzeptverfahren*
- *Aktuell: Start von Konzeptverfahren erst mit Festsetzung des Bebauungsplan, Option von vorziehen mit „planreife“ ist bisher kein Votum*
- *wenn Vermessung durchgeführt und abgesicherte Erschließung, dann Vorbereitung des öffentlichen Verfahrens und Gremienbeteiligung » Steuerungsausschuss Konzeptverfahren*
- *Kriterien müssen definiert werden, die inhaltliche Gestaltung und Zielsetzung der Verfahren obliegt dem Steuerungsausschuss Konzeptverfahren des Landes Berlin*
- *Aktuell: Anfang 2027 für Festsetzung Bebauungsplan vorgesehen*
- *Durchführung des öffentlichen Verfahrens ca. 9 Monate*
- *Anschließende Anhandgabephase von 9-12 Monaten für Vertiefung mit der ausgewähltem Bestbieter*in*

Beiträge der Referenten

Referenten

» **Robert Ostmann**

Vorstand urban coop berlin eG

<https://www.urbancoopberlin.de/>

» **Ansgar Dietrich**

Vorstand der Möckernkiez e.G.

<https://www.moeckernkiez.de/>

» **Enrico Schönberg**

Geschäftsführer Zossener 48 Kreuzberg GmbH

<https://www.zossener48.de/>

<https://www.syndikat.org/>

Fragen an die Referenten

Abschluss

Kontakt

zuwora@rathausblock.org

Dokumentation unter:

<https://www.baustelle-gemeinwohl.de/>