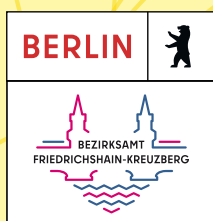


Begleitbroschüre
zu Ausstellung und Werkstattgespräch

BAUSTELLE GEMEINWOHL

Kooperative Stadtentwicklung im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg 2016–2026

10 Jahre praktische Erfahrung.
Ein Zukunftsmodell für Berlin.



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Bezirksstadtrat Florian Schmidt,
Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung



Impressum

Begleitbroschüre zur Ausstellung

„Baustelle Gemeinwohl – Kooperative Stadtentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg 2016–2026“

Beauftragt durch

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung,
Bezirksstadtrat Florian Schmidt
Yorckstr. 4–11, 10965 Berlin

Konzeption, Redaktion und Gestaltung

Magnus Hengge, studio adhoc GmbH
im Rahmen der Umsetzung der bezirklichen
LokalBau-Strategie

Ausstellung

entwickelt mit den Akteuren des Friedrichshain-Kreuzberger KoopKosmos

- Stabsstelle Kooperative Stadtentwicklung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- LokalBau-Team
- AKS GemeinwohlStadt
- Stadtentwicklung Xhain Räume für Beteiligung
- ZusammenStelle
- AG StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Werkstattgespräch zur Ausstellungs- eröffnung, 12. August 2026

Florian Schmidt, Prof. Dr. Renée Tribble, Wenke Christoph, Moderation: Magnus Hengge
sowie Beiträge aus dem Publikum.

Die Reflexionstexte dieser Broschüre wurden auf Grundlage des Werkstattgesprächs redaktionell bearbeitet. Die veröffentlichten Zitate wurden für die Druckfassung sinngemäß verdichtet und von den jeweiligen Gesprächsteilnehmer*innen freigegeben.

**Begleitbroschüre
zu Ausstellung und Werkstattgespräch**



Kooperative Stadtentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2016–2026

**10 Jahre praktische Erfahrung.
Ein Zukunftsmodell für Berlin.**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Kooperative Stadtentwicklung als lernende Praxis	3
Ausstellung Teil 1 „Übersicht“	6
Reflexion 1 aus dem Werkstattgespräch	18
Ausstellung Teil 2 „Akteure“	20
Reflexion 2 aus dem Werkstattgespräch	32
Ausstellung Teil 3 „Standorte“	34
Reflexion 3 aus dem Werkstattgespräch	46
Ausstellung Teil 4 „Themen und Ausblick“	48
Reflexion 4 aus dem Werkstattgespräch	60
Dank	62



Kooperative Stadtentwicklung als lernende Praxis

Zehn Jahre Kooperative Stadtentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg sind ein guter Anlass, um genauer hinzusehen. Seit 2016 wurden im Bezirk zahlreiche Verfahren, Strukturen, Netzwerke und Instrumente entwickelt, mit denen Politik und Verwaltung gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Akteure, landeseigenen Unternehmen, privaten Vorhabenträgern und weiteren Partnern an konkreten Aufgaben der Stadtentwicklung arbeiten.

Aus Konfliktfähigkeit entsteht Kooperation

Initiativen von Mieter*innen, Hausprojekte, Gewerbetreibende, Kulturakteure, Nachbarschaften und politische Bewegungen haben eigene Vorstellungen für den Umgang mit Boden, Gebäuden und öffentlichen Räumen entwickelt und gegenüber Politik, Verwaltung und Eigentümerinnen vertreten. Konflikte gehören deshalb zur Stadtentwicklung dieses Bezirks ebenso wie eine Stadtgesellschaft mit Wissen, Organisationskraft und Erfahrung in informellen Aushandlungsprozessen.

2017 begann zwischen der politischen Leitung des Stadtentwicklungsamts im Bezirksamt und organisierten zivilgesellschaftlichen Akteuren ein Dialog, aus dem schrittweise eine besondere Kooperationspraxis entstand. Der gemeinsame Ansatz ist, unterschiedliche Kompetenzen frühzeitig zusammenzubringen und Konflikte produktiv für die Entwicklung von Lösungen zu nutzen. Mitarbeiter*innen der Verwaltung bringen ihre fachlichen und gesetzlichen Zuständigkeiten ein, politische Verantwortliche setzen Ziele und eröffnen Handlungsspielräume, Initiativen und lokale Akteure fordern konkrete Umsetzungen von Gemeinwohlorientierung ein und tragen Wissen über Orte und Bedarfe bei, landeseigene und private Unternehmen verfügen über Möglichkeiten zur Umsetzung und intermediäre Strukturen organisieren die Zusammenarbeit zwischen diesen unterschiedlichen Bereichen.

Kooperation wurde damit zum Leitgedanken einer Stadtentwicklung, in der mehrere Akteure eigenständig auf gemeinsame Entwicklungsziele hinarbeiten. Das Bezirksamt hat dafür neue Strukturen aufgebaut, intermediäre Akteure beauftragt und gefördert sowie zusätzliche Werkstatt-, Beteiligungs- und Kooperationsformate entwickelt. Die Verwaltung blieb dabei fachlicher und institutioneller Kompetenzträger und entwickelte ihre eigene Praxis zugleich weiter.

Kooperative Wirksamkeit koordinieren

Diese Kooperationspraxis bewährt sich besonders dort, wo einfache Zuständigkeitsketten für die Organisation der bestmöglichen Lösung einer konkreten Aufgabe nicht ausreichen. Bei komplexen Entwicklungsaufgaben liegen Wissen, Entscheidungsmöglichkeiten, Ressourcen und Umsetzungskompetenzen häufig zu unterschiedlichen Zeitpunkten bei anderen Akteuren und Institutionen. Es kann helfen, wenn die Beteiligten in ihrer jeweiligen Rolle Zuständigkeiten und Kompetenzen einbringen können, diese Beiträge aber strategisch koordiniert werden. Durch das Vorhalten intermediärer Strukturen, die stabile Netzwerke organisieren und Beziehungen über längere Zeit arbeitsfähig halten, können informelle Prozesse sehr produktiv werden.

Solche Strukturen ermöglichen es, zusätzliche Expertise einzubeziehen, Interessen früh sichtbar zu machen, Zuständigkeiten aufeinander abzustimmen und neue Arbeitskonstellationen für konkrete Aufgaben zu bilden. Zur strategischen Koordination gehört dabei auch, fachliche Arbeit, Netzwerkbildung und öffentliche Kommunikation so zu verbinden, dass neue Handlungsoptionen politisch wirksam werden können. Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft, öffentliche Unternehmen, Eigentümer*innen, Fachleute und gemeinwohlorientierte Träger leisten dabei unterschiedliche Beiträge. Entscheidend ist, dass sie strategisch zusammenführt werden.

In Friedrichshain-Kreuzberg wurden dafür im betrachteten Zeitraum unterschiedliche Strukturen aufgebaut: neue Stellen im Bezirksamt, intermediäre Akteure wie AKS GemeinwohlStadt, LokalBau-Team, Räume für Beteiligung und ZusammenStelle, die StadtWERKSTATT-FK und die Baustelle-Gemeinwohl-Plattform. Sie übernehmen jeweils unterschiedliche Funktionen innerhalb dieses kooperativen Gefüges.

Ausstellung, Gespräch und Plattform

Die Ausstellung bildet den Ausgangspunkt dieser Broschüre. Auf 24 Panels haben die beteiligten Akteure zehn Jahre Kooperative Stadtentwicklung im Bezirk verdichtet: zunächst mit einer allgemeinen Einordnung, dann mit den aufgebauten Strukturen und Akteuren, anschließend mit konkreten Fällen und schließlich mit stadtpolitischen Themen und Zukunftsaufgaben. Die Standortbeispiele wurden dabei bewusst nicht als vollständige Projektgeschichten erzählt. Im Mittelpunkt stehen jeweils Verfahren, Instrumente, Kooperationsformen und Erfahrungen, die auch für andere Aufgaben interessant sein können.

Diese Ordnung übernimmt die Broschüre. Sie bietet mehr Raum, um Zusammenhänge zu erläutern und die in der Ausstellung stark verdichteten Inhalte einzuordnen. Die einzelnen Projekte bleiben dabei Beispiele für bestimmte Formen des Handelns: Wie wurden zusätzliche Kompetenzen organisiert? Wie konnten Akteure Zuständigkeiten verbinden? Welche neuen Instrumente wurden entwickelt? Wo haben Beteiligte durch strategische Koordination oder öffentliche Intervention zusätzliche Handlungsmöglichkeiten geschaffen?



Werkstattgespräch zur Eröffnung der Ausstellung am 12. August 2026, im Rathaus Kreuzberg moderiert von Magnus Hengge (LokalBau-Team).

Foto: studio adhoc GmbH



Wenke Christoph, Geschäftsführerin Kiron Education, ehemals Staatssekretärin für Wohnen und Staatssekretärin für Integration und Soziales, im Berliner Landesvorstand von Die Linke



Florian Schmidt, Bezirksstadtrat Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, B'90/Die Grünen

Foto: Karen Kittelmann



Renée Tribble, Professorin für Städtebau, Bauleitplanung und Stadtgestaltungsprozesse an der TU Dortmund, Projektbüro Hamburg

Reflexion aus dem Werkstattgespräch

Zur Eröffnung der Ausstellung haben **Florian Schmidt, Wenke Christoph** und **Prof. Dr. Renée Tribble** gemeinsam mit weiteren Fachleuten aus dem Publikum die Erfahrungen aus Friedrichshain-Kreuzberg diskutiert. Sie brachten dabei unterschiedliche Perspektiven aus Bezirkspolitik und Verwaltung, Landespolitik, Planung, Wissenschaft und zivilgesellschaftlicher Praxis zusammen.

Die Broschüre dokumentiert dieses Gespräch nicht chronologisch. Die Redaktion hat die Beiträge thematisch ausgewertet und ordnet sie den entsprechenden Abschnitten der Ausstellung zu. Nach den allgemeinen Grundlagen folgt deshalb eine Reflexion über die Idee Kooperativer Stadtentwicklung, nach der Darstellung der Akteure geht es um das besondere kooperative „Betriebssystem“ in Friedrichshain-Kreuzberg, bei den Standortbeispielen werden einzelne Verfahrensinnovationen weitergedacht und am Ende richtet sich der Blick auf offene Aufgaben und die Übertragbarkeit der Erfahrungen.

Die Redaktion fasst die Diskussion journalistisch zusammen und ordnet einzelne Zitate dort ein, wo Gesprächsteilnehmer*innen einen Gedanken besonders prägnant formuliert oder eine wichtige Perspektive eingebracht haben.

Die Plattform hält die Prozesse offen

Die Baustelle Gemeinwohl Plattform ergänzt Ausstellung und Broschüre um ausführliche Dokumentationen abgeschlossener und laufender Prozesse. Dort werden die Themen in „Baustellen“ zusammengeführt, die als kooperative Prozesse, stadtpolitische Themen und Standortentwicklungen kategorisiert sind. Die beteiligten Akteure veröffentlichen auf der Plattform Projektverläufe, Materialien, politische Debatten, Veranstaltungen und Arbeitsergebnisse.

In dieser Begleitbroschüre zur Ausstellung wird deshalb an vielen Stellen bewusst verdichtet und für Details mit QR-Codes auf die Plattform verwiesen. Auch diese Aufteilung auf verschiedene Medien bildet den kooperativen Ansatz ab: Mit der Ausstellung werden Erfahrungen mit Innovationen komprimiert sichtbar gemacht, im Werkstattgespräch wurden diese Erfahrungen diskutiert, eingeordnet, überprüft und erweitert, und mit der Broschüre wird beides redaktionell zusammengeführt. Die Plattform hält Hintergründe und weitere Entwicklungen unabhängig von Broschüre und Ausstellung öffentlich zugänglich. So entsteht aus den einzelnen Formaten eine fortlaufende Dokumentation einer Praxis, die weiterhin in Bewegung ist.

Mehr als Verwaltung

Das Bezirksamt als Partnerin kooperativer Stadtentwicklung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gestaltet Stadtentwicklung gemeinsam mit Menschen, Organisationen und Unternehmen, um mehr Gemeinwohl zu erreichen. Kooperationen erweitern dabei die Möglichkeiten öffentlicher Stadtentwicklung und schaffen neue Handlungsspielräume für komplexe kommunale Herausforderungen.

Geschichte der Aneignung

Die Stadtentwicklung Friedrichshain-Kreuzbergs wurde über Jahrzehnte stark durch gesellschaftliche Konflikte, Aneignungsprozesse und politische

Auseinandersetzungen geprägt. Seit den 1980er Jahren entstanden im Bezirk unterschiedliche Formen zivilgesellschaftlicher Organisation – von Instandbesetzungen über Mieter*inneninitiativen bis hin zu selbstverwalteten Projekten und Beteiligungsbewegungen. Viele der heutigen kooperativen Ansätze der Stadtentwicklung entstanden aus diesen Erfahrungen und den Auseinandersetzungen um die Zukunft des Bezirks.



„Aktivist im Amt“ (Zitat taz): Florian Schmidt, Stadtrat für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

Foto: Christian Ditsch

Vom Konflikt zur Kooperation

Nach einer Phase der Privatisierung gewannen Gegenbewegungen für Mieter*innenschutz, Rekommunalisierung und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zunehmend an Einfluss.

Anfang 2017 begann ein Dialog zwischen Initiativen und dem neu gewählten Baustadtrat. Gemeinsam wurde nach Wegen gesucht, das Wissen, die Erfahrungen und das Engagement zivilgesellschaftlicher Akteure dauerhaft in die Stadtentwicklung einzubringen. Mehrere Studien und Pilotprojekte halfen anschließend dabei, neue kooperative und intermediäre Strukturen aufzubauen.

Prinzipien Kooperativer Stadtentwicklung im Bezirk

In den letzten Jahren entstanden im Bezirk zahlreiche Projekte der kooperativen Stadtentwicklung. Über das kommunale Vorkaufsrecht konnten gemeinsam mit Landeswohnungsunternehmen und Genossenschaften Häuser gesichert und dem spekulativen Markt entzogen werden.

Die heutige Kooperationspraxis wurde maßgeblich gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Akteuren entwickelt.



Kundgebung zur Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts, 2017

Foto: Bizim Kiez



Protest an der Karl-Marx-Allee, 2018

Foto: picture alliance, Christoph Soeder



Kämpfe ums Dragonerareal, 2015

Foto: Stadt von unten

In Zusammenarbeit mit dem Senat, Landeswohnungsunternehmen, Mieterinnenvertretungen und weiteren Beteiligten konnten historische Gebäude an der Karl-Marx-Allee wieder in öffentliche Hand überführt werden. Auch die Entwicklung des Rathausblocks/Dragonerareals wird als kooperatives Modellprojekt gemeinsam mit Verwaltung, Zivilgesellschaft, Initiativen und weiteren Akteuren organisiert und weiterentwickelt.

Hinter diesen Projekten steht ein gemeinsames Prinzip: Gemeinwohlorientierte Ziele werden durch Kooperationen in Entwicklungsprozesse eingebracht und langfristig abgesichert. Im Mittelpunkt stehen dabei Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit, Mitbestimmung, Offenheit, Vielfalt und der Schutz vor spekulativer Verwertung.

Informelle Verfahren ergänzen formelle Planung

Neben formellen Planungs- und Genehmigungsverfahren setzt der Bezirk zunehmend auf informelle und kooperative Formate der Stadtentwicklung. Diese ergänzen die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren um zusätzliche Räume für Austausch, Verständigung und gemeinsame Lösungsentwicklung. Dazu gehören Werkstattverfahren, Beteiligungsprozesse, Plattformen, Netzwerke oder koordinierende Strukturen.

Je nach Situation arbeiten dabei öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure zusammen. Vermittlungs- und Kooperationsstrukturen helfen, unterschiedliche Interessen zusammenzuführen, Konflikte frühzeitig zu bearbeiten und gemeinsame Entwicklungsziele für Quartiere und Projekte zu entwickeln. Die Beteiligten lernen dabei voneinander und entwickeln neue Formen der Zusammenarbeit für zukünftige Projekte.

Strategien Kooperativer Stadtentwicklung werden besonders in folgenden Bereichen eingesetzt:

- bei der Sicherung bezahlbarer Wohn- und Gewerberäume,
- bei der Entwicklung von Quartieren und Standorten,
- bei der Gestaltung von Beteiligungs- und Planungsverfahren,
- beim Aufbau von Wissen und Netzwerken.

Die vielen Bedarfe, Ansprüche, Nutzungskonflikte und der Mangel an Flächen machen die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure notwendig. Heute sind deshalb in vielen Bereichen der Stadtentwicklung kooperative Strategien und Arbeitsweisen fester Bestandteil des Verwaltungshandelns.



mehr zum
Kooperieren

Kooperative Stadtentwicklung führt an vielen Orten zu konkreter Veränderung

Die hier beispielhaft dargestellten Projekte reichen von der Bestandssicherung und strategischen Stadtentwicklungsplanung über die Entwicklung ganzer Quartiere bis zur Aktivierung konkreter Immobilien und Gemeinwohlnutzungen.

Am Hafenplatz

Die große Wohnanlage aus den 1970er-Jahren wurde von der Eigentümergesellschaft vernachlässigt. Der Bezirk hat die Bewirtschaftung treuhänderisch übernommen und strebt eine gemeinwohlorientierte Entwicklung an.

WoHo – das vertikale Stadtquartier

Planung eines Holz-Hochhauses an der Schöneberger Straße mit 1/3 WBS-Wohnungen, 1/3 genossenschaftlichem, 1/3 frei finanziertem Wohnen, ergänzt durch gewerbliche, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen.

Quartier an der Franz-Künstler-Straße

Rund 500 Wohnungen werden in einem Bauprojekt der Gewobag entstehen. Ca. ein Drittel davon für Geflüchtetenwohnen.

Baerwaldbad

Projekt zur Revitalisierung des denkmalgeschützten Doppelbades durch Transformation des Bestandes.

Modellprojekt Rathausblock/ Dragonerareal

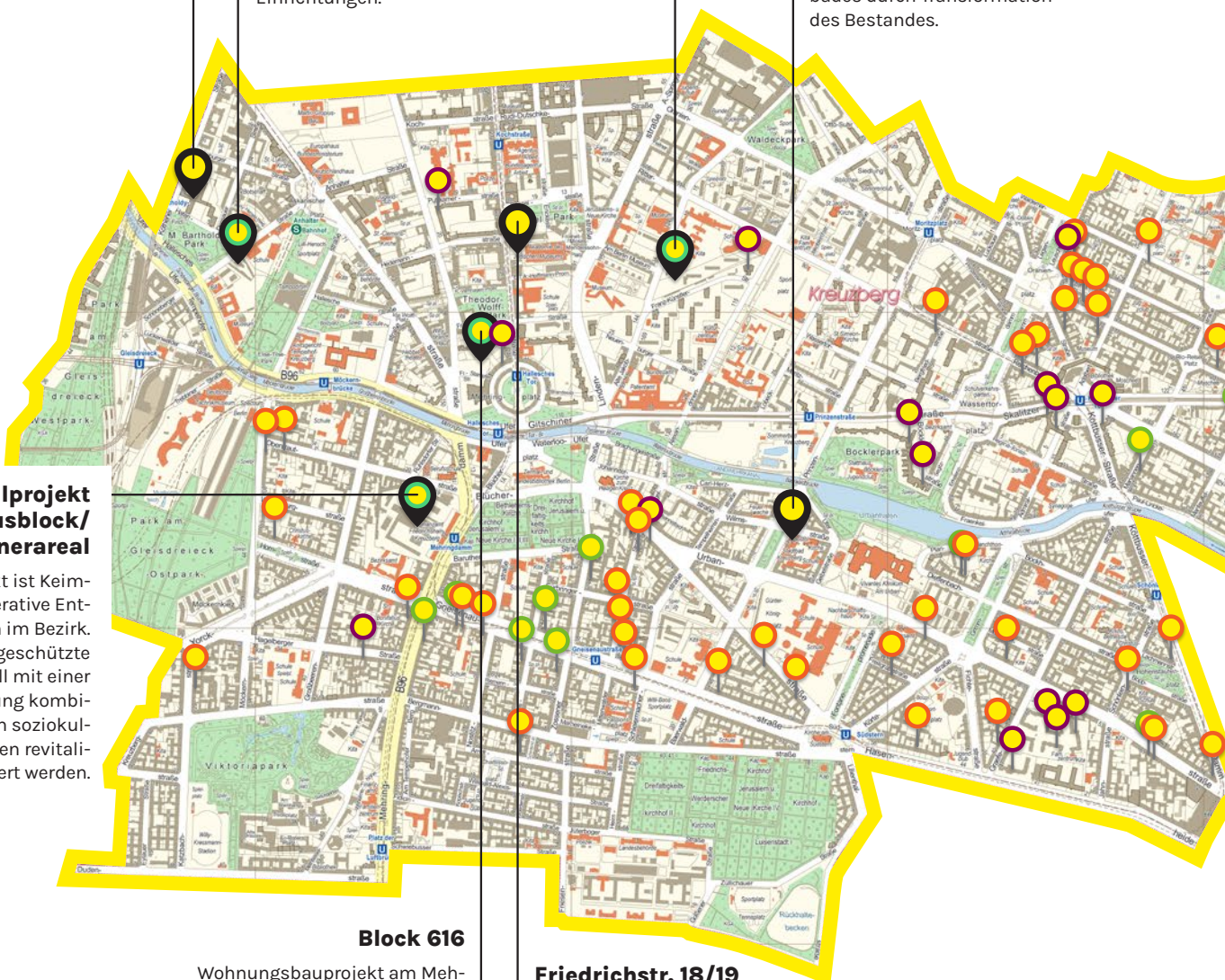
Das Projekt ist Keimzelle für kooperative Entwicklungen im Bezirk. Der denkmalgeschützte Bestand soll mit einer Wohnbebauung kombiniert und durch soziokulturelle Nutzungen revitalisiert werden.

Block 616

Wohnungsbauprojekt am Mehringplatz in Kooperation zwischen HOWOGE und AOK. Schlüssel zur Entwicklung war eine innovative Grundstücksentwicklung und ein lernendes Werkstattverfahren.

Friedrichstr. 18/19

Kommunale Entwicklung einer diversen Immobilie mit Schwulem Museum Berlin, Projekträume des Bezirksmuseums, Wohnen für Menschen mit und ohne Fluchthintergrund.



Friedrichshain-West

Begleitung mehrerer kommunaler Wohnungsbauprojekte durch das Beteiligungsformat Zukunftsrat.

Zukunft am SEZ

Entwicklung eines Quartiers bei Erhalt des Sport- und Erholungszentrums als transformierbare Ressource für Gemeinwohl-Nutzungen.

-  Neubauentwicklung oder Standortsicherung durch Transformation
-  Standortentwicklung mit Kooperativer Baulandgewinnung
-  Abwendungsvereinbarung über das kommunale Vorkaufsrecht erzielt (91 Projekte)
-  Kommunales Vorkaufsrecht für Dritte ausgeübt (30 Projekte)
-  Wohnraumsicherung durch „gestreckten Erwerb“ und „präventiven Erwerb“

Gestreckter Erwerb an der Karl-Marx-Allee

Erfolgreiche Kommunalisierung von 800 Wohnungen, die an Deutsche Wohnen verkauft werden sollten.

RAW mit SKL

Sicherung eines einzigartigen soziokulturellen Gewerbe-Clusters

Rudolfband

Überlegungen zur Sicherung und Entwicklung eines Gewerbebestands.

Berliner Modell der Kooperativen Baulandgewinnung

Vorhabenträger, die durch neues Baurecht zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, müssen einen Teil des entstehenden Mehrwerts für das Gemeinwohl einsetzen. Dazu gehören insbesondere 30 % geförderte Wohnungen sowie Beiträge für Schulen, Kitas und weitere Infrastruktur der Daseinsvorsorge.

Wohnraumsicherung durch „Communalisierung“

Communalisierung mit „C“ bezeichnet die Vergemeinschaftung von Wohnraum in Anlehnung an Commons (Gemeingüter). Statt reiner Verstaatlichung wird ein kooperativer Erwerbsprozess und demokratische Selbstverwaltung angestrebt. Ob durch Vorkauf, Abwendungsvereinbarungen, gestreckten oder präventiven Erwerb, in Friedrichshain-Kreuzberg wurde seit 2016 der kommunale Anteil des Wohnraums von rund 26 % auf 28 % erhöht. Das Ziel sind 50 %.

Quartiere am Spreeufer

An der Spree entstehen 3 neue Wohnquartiere mit über rund 1500 Wohnungen, 2/3 kommunal. Clubs wurden gesichert. Raum für Soziokultur und Gewerbe, ein Spree-Weg und Grünanlagen entstehen.

Ratiborareal

Gemeinsame langfristige Entwicklungsperspektiven für Bestandsnutzer*innen an einen gewachsenen Gewerbebestandort.



online aktuelle Standortkarte

Neue Handlungsfähigkeit

Wer entwickelt die Stadt – und warum?



Kooperative Stadtentwicklung ist viel mehr als Beteiligung.

Kooperative Stadtentwicklung versteht Stadtentwicklung nicht nur als Planung von Gebäuden, Quartieren oder Infrastruktur, sondern auch als Gestaltung der Prozesse, durch die solche Vorhaben entstehen.

In einer Stadt, die heutzutage geprägt ist von Nutzungskonflikten, Flächenknappheit und unterschiedlichen Interessen reicht es oft nicht aus, fertige Vorhaben zu präsentieren und anschließend zu beteiligen.

Die Prozesse der Verständigung, Zusammenarbeit und gemeinsamen Entwicklung sind selbst zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Durch Prozessdesign und kooperative Verfahrensführung können Vorhaben bereits in frühen Phasen auf Gemeinwohlorientierung ausgerichtet werden.

Kooperation verbindet unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten.

Die unterschiedlichen Akteure bringen dabei unterschiedliche Ressourcen, Erfahrungen, Interessen und Handlungsmöglichkeiten ein.

- Verwaltung kann Verfahren legitimieren und Ressourcen bereitstellen.
- Politik kann Prioritäten setzen und Entscheidungen ermöglichen.
- Stadtgesellschaft kann Bedarfe sichtbar machen, Wissen einbringen und Öffentlichkeit schaffen.
- Vorhabenträger können Projekte entwickeln und umsetzen.

Intermediäre Strukturen übernehmen dabei eine besondere Funktion. Sie arbeiten an den Schnittstellen zwischen den Akteursgruppen und helfen dabei, Kooperationen aufzubauen, Entwicklungsprozesse zu organisieren und die unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten der Beteiligten für gemeinsame Ziele nutzbar zu machen.



zur interaktiven
Netzwerkgrafik

Neue kooperative Strukturen

Erweiterte Arbeitsfelder und ergänzende Kompetenzen

Die Anforderungen an die Stadtentwicklung haben sich in den letzten Jahren verändert. Komplexe Entwicklungsprozesse erfordern heute neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Stadtgesellschaft und weiteren Akteuren. Dafür wurden im Bezirk zusätzliche Strukturen mit aufeinander abgestimmten Aufgaben und Kompetenzen aufgebaut.

Die Verwaltung schafft weiterhin die wesentlichen Grundlagen der Stadtentwicklung. Sie organisiert Verfahren, sichert Rechtssicherheit, wägt Interessen ab und stellt den institutionellen Rahmen für öffentliche Entwicklung bereit.

Um diese Aufgaben unter veränderten Bedingungen wahrnehmen zu können, wurden im Bezirk zusätzliche kooperative Strukturen aufgebaut. Sie bringen besondere Kompetenzen in den Bereichen Prozessgestaltung, Projektentwicklung, Beteiligung, Organisation, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit in die gemeinsamen Entwicklungsprozesse ein.

Je nach Aufgabe arbeiten diese Strukturen innerhalb der Verwaltung, in Zusammenarbeit mit freien Trägern oder in kooperativen Netzwerken. Gemeinsam erweitern sie die Möglichkeiten einer aktiven und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

HANDLUNGSSFELD BESTANDSSICHERUNG

Im Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg herrscht durch die Steigerungen des Bodenpreises und der Mieten enormer Verdrängungsdruck. Das gilt für Mietende im angespannten Wohnungsmarkt aber auch für Gewerbetreibende. Fast das gesamte Bezirksgebiet ist deshalb als Milieuschutzgebiet eingestuft und für ganz Berlin gilt eine Umwandlungsverbotsverordnung. Trotzdem sind diese baurechtlichen Instrumente in ihrer Wirksamkeit begrenzt. Deshalb braucht es zusätzliche Strukturen, die Betroffene beraten, organisieren und in ihrer Handlungsfähigkeit stärken.

Abstimmung
mit allen Ämtern des
Bezirks über Bedarfe
und Entwicklung der
sozialen Infrastruktur

AKTIONSFELD NEUBAU-ENTWICKLUNG

Im dicht bebauten Bezirk findet jede Neubauentwicklung in einem Spannungsfeld von Interessen statt. Das Bezirksamt lenkt mit der Stadtplanung und Bauleitplanung über formelle Genehmigungsverfahren die Entwicklung, setzt aber in vielen Fällen auf informelle Kooperationsprozesse, die Verwaltung, Vorhabenträger und zivilgesellschaftliche Beteiligte zusammenbringen. So können Lösungen gefunden werden, die für alle Akteure und Menschen in den Quartieren dauerhaft Vorteile bringen.

 Verwaltungseinheiten

 Intermediäre

 Netzwerke/Arbeitsformate

STRUKTUREN DES STADTENTWICKLUNGSAMTS

NEUE STRUKTUREN DER KOOPERATIVEN STADTENTWICKLUNG

HANDLUNGSSFELD BESTANDSSICHERUNG

BAUSTELLE GEMEINWOHL

Abbildung der kooperativen Prozesse
auf der Baustelle Gemeinwohl Plattform

 Bezirkliche
Mieter*innen-
Beratung

 Bündnis
»Wohnungsnot
stoppen«

 Vermessung
 Unterer
Denkmal-
schutz
 Klima-
Beauftragte

 Bau und
Wohnungs-
aufsicht

 Stadtplanung

 Bauleit-
planung

 Städtebau-
förderung

 Integrierte
Infrastruktur-
planung

 Erhaltungs-
gebiete

Stadtrat

Abt. Bauen, Planen,
Kooperative Stadt-
entwicklung

Stabsstelle

Kooperative
Stadtent-
wicklung

 Stadtent-
wicklung Xhain
**Räume für
Beteiligung**

Zusammen- stelle

am Rathausblock/
Dragonerareal

 AG StadtWERK-
STATT-FK

 **AKS
Gemeinwohl-
Stadt**

LokalBau

Strategie & Team

 Bündnis
SEZ-Quartier
neu denken

 Fachkreis Ko-
operative Stadt-
entwicklung

 Netzwerk GI

AKTIONSFELD NEUBAU-ENTWICKLUNG



zur interaktiven
Netzwerkgrafik

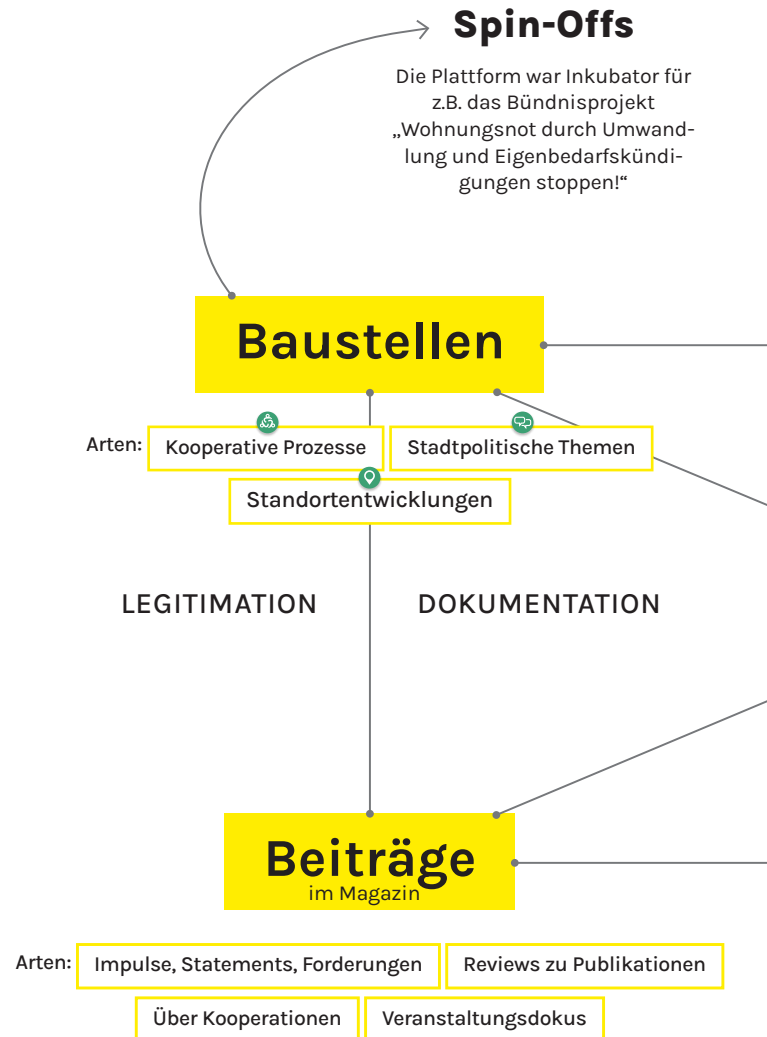
Baustelle Gemeinwohl Plattform

Digitale Infrastruktur für Kooperation und Diskurs

Die **Baustelle Gemeinwohl** Plattform entstand aus dem gemeinsamen Wunsch der beteiligten Akteure, die komplexen Prozesse der kooperativen Stadtentwicklung transparent und nachvollziehbar zu kommunizieren und zu dokumentieren. Projekte, Verfahren, Veranstaltungen, Akteure, Arbeitsergebnisse und stadtpolitische Diskurse werden miteinander verknüpft und dauerhaft sichtbar gehalten.

Die Plattform hilft dabei, den Einstieg in laufende Prozesse zu erleichtern, Interessierte zu informieren, und Communities rund um Projekte zu organisieren. Gleichzeitig schaffen die Akteure über die Plattform und die verbundenen Social Media Kanäle eine breitere Öffentlichkeit für Themen, Positionen und Ergebnisse, die für die gemeinwohl-orientierte Entwicklung des Bezirks wichtig sind.

So entsteht Schritt für Schritt eine gemeinsame digitale Infrastruktur, die eine neue Kultur von Kooperation, Beteiligung und gemeinsamer Stadtentwicklung sichtbar macht. Gleichzeitig unterstützt sie deren Weiterentwicklung durch Transparenz, Vernetzung und öffentlichen Diskurs.



Einordnung der Plattform in die Beteiligungslandschaft

Die BAUSTELLE GEMEINWOHL Plattform ergänzt funktionell zwei andere Websites zur Stadtentwicklung.

Online-Beteiligung: **mein.berlin.de**

Zentrale Beteiligungsplattform des Landes Berlin. Sie zeigt Beteiligungsverfahren und Beteiligungsangebote der Berliner Verwaltung.

Lotsenfunktion: **xhain-beteiligt.de**

Bezirkliche Anlaufstelle für Beteiligung in Friedrichshain-Kreuzberg. Sie hilft bei der Orientierung, vermittelt Informationen und unterstützt Zugänge zu Beteiligungsverfahren.

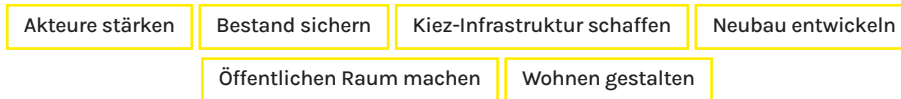
Kooperation und Diskurs: **baustelle-gemeinwohl.de**

Plattform für kooperative Stadtentwicklung im Bezirk. Sie unterstützt gemeinsame Entwicklungsprozesse, öffentliche Diskurse und informelle Beteiligungsformate.

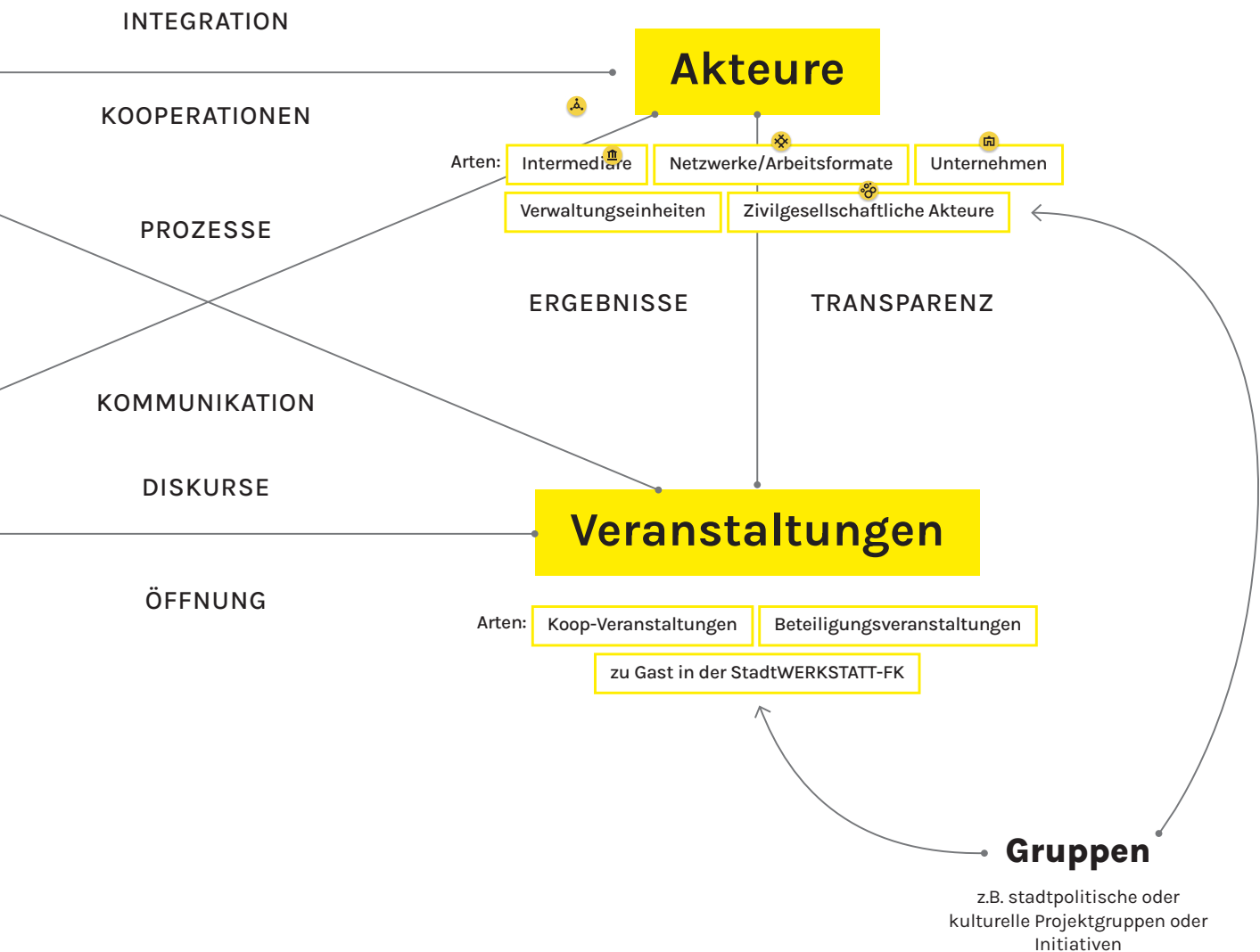
BAUSTELLE GEMEINWOHL

Transparent strukturierte Plattform

Alle Inhalte auf der Plattform sind einem oder mehreren Aktionsfeldern im Bereich der Kooperativen Stadtentwicklung zugeordnet:



Alle weiteren Inhalte werden thematisch und über die Beteiligten miteinander in Verbindung gesetzt.



zur
Plattform



Baustelle Gemeinwohl
auf Instagram

Reflexionen aus dem Werkstattgespräch

Kooperation als praktische Erweiterung von Stadtentwicklung

Im Werkstattgespräch wurde deutlich, dass sich Kooperative Stadtentwicklung nur schwer über eine einzelne Methode oder einen festen Kriterienkatalog bestimmen lässt. Schon der Begriff des Gemeinwohls erwies sich als offen genug, um unterschiedliche Ziele aufzunehmen: demokratische Teilhabe, Bezahlbarkeit, ökologische Qualität oder die Sicherung von Räumen vor spekulativer Verwertung. Florian Schmidt beschrieb Gemeinwohl deshalb als ein Spektrum. Entscheidend sei, unterschiedliche Interessen so miteinander zu bearbeiten, dass die Allgemeinheit von einer Entwicklung profitieren kann und niemand „unter die Räder gerät“.

„Kooperative Stadtentwicklung erweitert die Möglichkeiten der Verwaltung, weil zusätzliche intellektuelle, wirtschaftliche und zivilgesellschaftliche Ressourcen in die Entwicklung einbezogen werden können.“

Florian Schmidt

Wenke Christoph ergänzte dieses Spektrum um eine ausdrücklich materielle Perspektive. Bei Wohnungspolitik und Stadtentwicklung gehört für sie zur Gemeinwohlorientierung auch die Frage, ob Menschen Räume weiterhin bezahlen können, ob Wohnraum dauerhaft gesichert oder neu geschaffen wird und ob politische Instrumente tatsächlich Verdrängung verhindern.

„Für mich entscheidet sich Gemeinwohlorientierung auch daran, ob wir bezahlbaren Wohnraum tatsächlich schaffen oder sichern und ihn dauerhaft der Spekulation entziehen können.“

Wenke Christoph

Damit wurde deutlich, dass Gemeinwohlorientierung unterschiedliche Qualitätsdimensionen verbindet: demokratische Teilhabe, ökologische Qualität, Bezahlbarkeit und konkrete soziale Wirkung. Wie diese unterschiedlichen Gemeinwohlziele gewichtet und miteinander verbunden werden, entscheidet sich jeweils am konkreten Projekt.

Lokales Wissen verändert Planung zum Besseren

Renée Tribble setzte einen zweiten Schwerpunkt bei der Frage, welches Wissen in Planungsprozesse eingeht und zu welchem Zeitpunkt. Planerinnen, Verwaltungen oder Vorhabenträger verfügen jeweils über umfangreiche Fachkenntnisse. Für einen konkreten Ort reicht dieses Wissen allein jedoch selten aus. Bewohnerinnen, Nutzer*innen und lokale Akteure kennen alltägliche Abläufe, Konflikte und Bedarfe, die von außen nur begrenzt erfassbar sind.

Wenn Beteiligte dieses Wissen früh einbringen, können sie zunächst gemeinsam klären, was ein Ort tatsächlich braucht. Tribble sprach dabei von „lokaler Spezifität“ und stellte grundsätzlich die Frage, ob einzelne Planer*innen oder Institutionen allein bestimmen können, welche Lösung für einen Ort am besten passt.

„Für die Gestaltung eines konkreten Orts verfügt niemand über alles Wissen. Wir müssen lokales Wissen früh einbeziehen, wenn wir herausfinden wollen, was dort wirklich gebraucht wird.“

Renée Tribble

Damit reicht Beteiligung weiter als die nachträgliche Bewertung einer bereits entwickelten Planung. Werden unterschiedliche Wissensbestände früh zusammengeführt, können Beteiligte auch die Aufgabenstellung selbst verändern: Welche Bedarfe sollen berücksichtigt werden? Welche räumlichen Qualitäten werden gebraucht? Welche Nutzungen müssen bezahlbar bleiben? Solche Fragen beeinflussen anschließend, was Planer*innen überhaupt untersuchen und welche Entwicklungsmöglichkeiten sie ausarbeiten.

Frühe Öffnung braucht Verbindlichkeit

Informelle Verfahren schaffen dafür zusätzliche Spielräume. Renée Tribble betonte im Gespräch allerdings, dass eine frühe Öffnung auch Risikobereitschaft verlangt. Wer Menschen beteiligt, bevor wesentliche Entscheidungen gefallen sind, kennt das Ergebnis noch nicht. Politik und Verwaltung müssen deshalb bereit sein, Erkenntnisse aus solchen Verfahren später tatsächlich in Planung und Entscheidungen einzubeziehen.

„Frühe Öffnung braucht die Bereitschaft, Ergebnisse wirklich aufzunehmen. Sonst kann ein informelles Verfahren keine Wirkung entfalten.“

Renée Tribble

Im Werkstattgespräch wurde diese Offenheit eng mit gemeinsamem Lernen verbunden. Beteiligte können Möglichkeiten untersuchen, erproben und bewerten. Planer*innen übernehmen dabei eine anspruchsvolle Aufgabe: Sie müssen erkennen, welches Wissen zu welchem Zeitpunkt gebraucht wird, dafür sorgen, dass das Wissen gesammelt wird und in die Prozesse eingebracht werden kann.

Zugleich widersprachen mehrere Gesprächsteilnehmer*innen der verbreiteten Annahme, Kooperation und Beteiligung würden Verfahren zwangsläufig verlangsamen. Wenn Beteiligte bereits über belastbare Beziehungen und gemeinsames Wissen verfügen, können sie bei neuen Aufgaben auch sehr schnell reagieren. Geschwindigkeit hängt damit ebenso von funktionierenden Strukturen und klarer Koordination ab wie von der Komplexität einer Aufgabe.

Verwaltung als Teil der Kooperation

Eine wichtige Perspektive brachte Katharina Janke-Wagner aus dem Publikum ein. Aus ihrer Verwaltungssinnensicht stellte sie infrage, ob Verwaltungsmitarbeiterinnen kooperatives Arbeiten erst von außen vermittelt werden müsse. Innerhalb von Verwaltung arbeiten bereits zahlreiche Behörden, Fachbereiche und Ebenen mit jeweils eigenen Zuständigkeiten zusammen. Eine zentrale Aufgabe besteht deshalb auch darin, diese vorhandenen Kompetenzen besser auf gemeinsame Ziele auszurichten und Mitarbeiterinnen die Bedingungen zu geben, die sie für eine solche Zusammenarbeit brauchen.

*„Die Frage sollte nicht sein, wie man Verwaltung Kooperation beibringt, sondern was Mitarbeiter*innen brauchen, damit sie ihre unterschiedlichen Zuständigkeiten gemeinsam auf ein Ziel ausrichten können.“*

Katharina Janke-Wagner

Damit bekam die Diskussion einen wichtigen Akzent: Verwaltungsmitarbeiter*innen verfügen über Fachwissen, gesetzliche Zuständigkeiten und langjährige Erfahrung. Zusätzliche Akteure bringen weitere Wissensbestände, Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten ein. Politische Verantwortliche können Räume schaffen, in denen diese Kompetenzen zusammenarbeiten. Kooperative Stadtentwicklung gewinnt ihre Stärke gerade aus dieser Verbindung.



Akteur

Art: **Verwaltungseinheit**

Stabsstelle KoopStadt

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln
Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Die Koordination der kooperativen Stadtentwicklung im Bezirksamt.

Die **Stabsstelle** macht Kooperationen administrativ möglich und koordiniert die Weiterentwicklung der dafür notwendigen Strukturen.

Damit trägt sie dazu bei, dass aus politischen Zielen, Konzepten und Kooperationen tragfähige Projekte werden.



Entwicklung von Veranstaltungsformaten, wie z.B. Stadtwerkstätten.

Foto: Claudia Paulussen



Moderation bei Veranstaltungen

Foto: Magnus Hengge



Kooperation mit Universitäten

Foto: Claudia Paulussen



Mitwirkung bei Beteiligungsveranstaltungen

Foto: Ann-Christine Jansson



Projektmanagement innerhalb der Verwaltung

Foto: Claudia Paulussen

Kompetenzen und Ansprechpersonen

Die kooperative Stadtentwicklung hat das Aufgabenspektrum des Bezirksamts erweitert. Die Mitarbeitenden bringen dafür Expertise und Know-How aus Stadtentwicklung, Stadtforschung, Partizipations- und Teilhabearbeit und der praktischen Umsetzung kooperativer Planungs- und Bauprojekte ein.

Die Stabsstelle ist mit zwei geteilten Vollzeitstellen – also mit vier Personen – ausgestattet, die unterschiedliche Aufgabengebiete bearbeiten:

Die „Anlaufstellen-Koordination“ ist für die Umsetzung der „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung“ (LLBB) im Bezirk verantwortlich und koordiniert die damit beauftragten Umsetzungsakteure, die sogenannten „Räume für Beteiligung“ (RfB).

Die Stelle „Bürger*innen-Beteiligung und Vernetzung“ ist verantwortlich für die Betreuung bezirksweit relevanter Projekte der Kooperativen Stadtentwicklung, u.a. für die StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg, das Projekt AKS GemeinwohlStadt und die bezirkliche LokalBau-Strategie sowie für standortspezifische Projekte.



Weitere Infos zur
Stabsstelle

Damit Kooperationen funktionieren ...

- **organisiert** die Stabsstelle **Auftragsvergaben und Zuwendungen** und begleitet die **Umsetzung** der jeweiligen **Projektziele**,
- **betreut** sie die Verwendung entsprechender Budgets innerhalb des Bezirksamts und stimmt sich dabei mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ab,
- **stimmt** sie Projektziele und -prozesse mit den betreffenden Kolleg*innen im Bezirksamts ab, und **unterstützt** damit die **Integration kooperativer Verfahren in formelle Planungs- und Bauvorhaben**,
- **arbeitet** sie **mit** zivilgesellschaftlich organisierten **Intermediären**, themenspezifischen **Dienstleister*innen**, **Landeswohnungsunternehmen** und weiteren **gemeinwohlorientierten Partner*innen** zusammen,
- **begleitet** und **koordiniert** sie die **Entwicklung kooperativer Strukturen** wie den ›Räumen für Beteiligung‹, der ›StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg‹, die bezirkliche ›LokalBau-Strategie‹ oder das Projekts ›AKS GemeinwohlStadt‹,
- **unterstützt** sie die **Entwicklung neuer Projekte, Arbeitsformate und Kooperationen**,
- **begleitet** sie **partizipative Verfahren** inhaltlich und organisatorisch – vom Konzept über den Raum bis zum Budgetmanagement
- und die Stabsstelle **betreut** die projektbezogene Online-Beteiligungen über **mein.berlin.de** und weitere Plattformen.

Sie erreichen die Stabsstelle KoopStadt über die E-Mail-Adresse:
buergerbeteiligung@ba-fk.berlin.de



Akteur

Art: **Intermediäre**

LokalBau

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern** **Kiez-Infrastruktur schaffen** **Neubau entwickeln**
Öffentlichen Raum machen **Wohnen gestalten**

Die Entwicklungsstrategie der kooperativen Stadtentwicklung.

Die bezirkliche **LokalBau-Strategie** dient dazu, Entwicklungspotenziale für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu erkennen, zu aktivieren und in tragfähige Projektentwicklungen zu überführen.

Das LokalBau-Team hilft standortspezifischen Akteurskonstellationen komplizierte Ausgangslagen in produktive Entwicklungsprozesse zu transformieren.

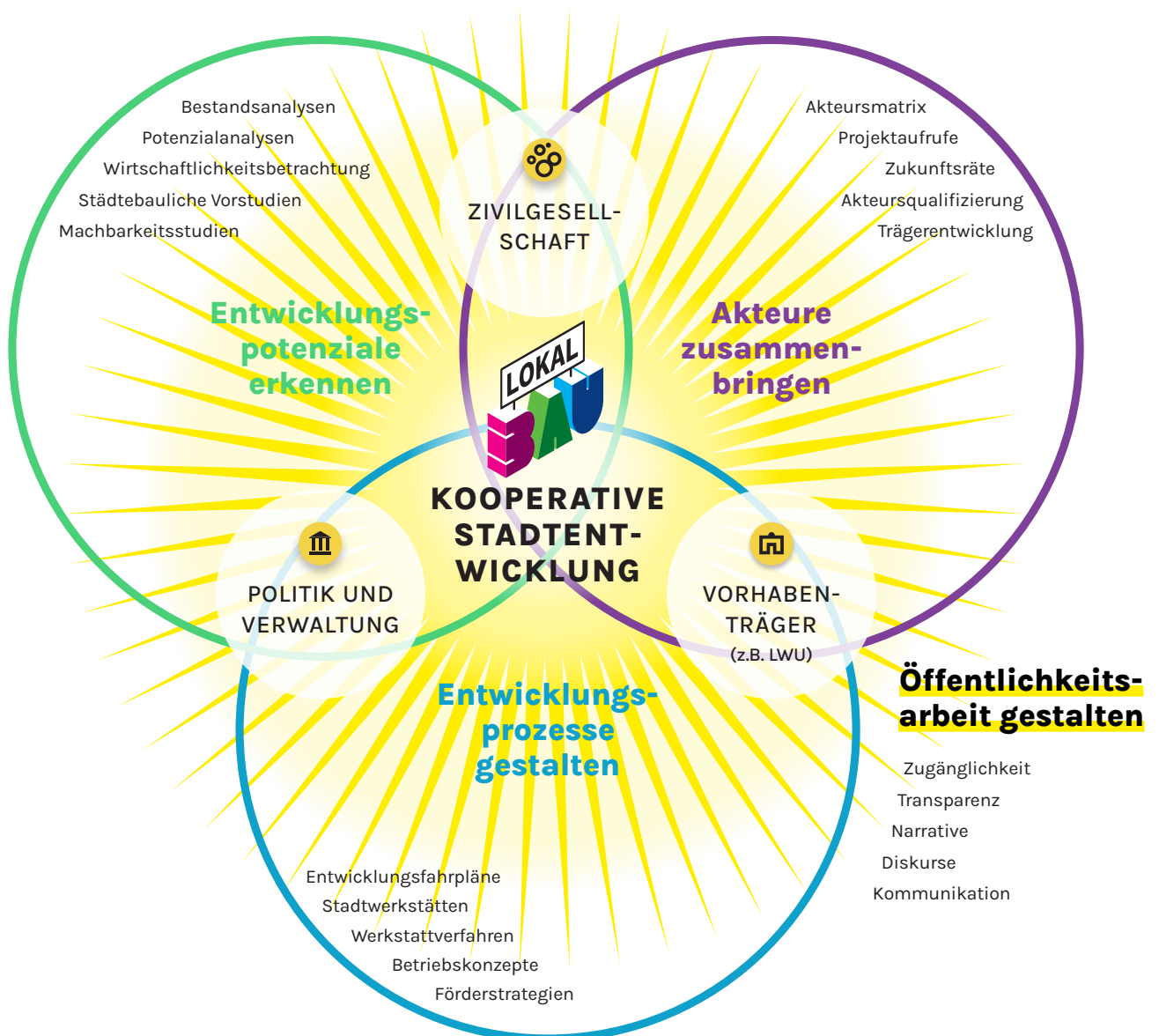




Foto: Stefanie Hengge



Foto: Jenny Goldberg

Das für die Umsetzung der Strategie beauftragte LokalBau-Team arbeitet eng mit dem Stadtrat, den Fachabteilungen des Bezirksamts, Vorhabenträgern, Dienstleister*innen und zivilgesellschaftlichen Akteuren zusammen. Für jeden Standort und jedes Thema werden Potenziale, Akteure, Handlungsmöglichkeiten und Entwicklungshemmnisse untersucht und Prozesse eingeleitet, um die Projekte in kooperativer Aufstellung zum Laufen zu bringen.

Die Arbeit konzentriert sich besonders auf frühe Phasen der Aktivierung und Neuausrichtung.

In dieser Phase werden komplizierte Ausgangslagen geklärt, mögliche Entwicklungswege sichtbar gemacht und passende kooperative Prozesse aufgebaut.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sind dabei Teil der Entwicklungsstrategie.

LokalBau macht komplexe Prozesse verständlich, dokumentiert Arbeitsergebnisse, bereitet Themen für Politik und Öffentlichkeit auf und unterstützt die Entwicklung gemeinsamer Narrative. So werden Projekte anschlussfähig, Konflikte bearbeitbar und Kooperationen sichtbar.

Alle Bereiche der Entwicklung zusammendenken

LokalBau betrachtet Projektentwicklung nicht nur als bauliche, rechtliche oder finanzielle Aufgabe. Auch Beteiligung, Kommunikation, politische Rahmung, Akteursentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit gehören zur Entwicklung.

Die Strategie besteht darin, alle relevanten Aspekte in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten zu betrachten und zusammenzuführen:

- Städtebauliche Konzeption
- Bestands- und Potenzialanalysen
- Objektvisionen und Nutzungsszenarien
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Förderung und Finanzierung
- Politische Steuerung und Beschlüsse
- Verwaltungsprozesse
- Beteiligung und Akteursqualifizierung
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- Plattform- und Kampagnenentwicklung
- Träger- und Betreiberentwicklung



Szenen aus verschiedenen Stadtwerkstätten zu Standorten, stadtpolitischen Themen und städtebaulichen Workshops.

Fotos: Claudia Paulussen

Auswahl beispielhafter Baustellen:

- Baerwaldbad
- Block 616
- Franz-Künstler-Straße
- Friedrichstraße 18/19
- SEZ-Quartier



Kontakt E-Mail-Adresse:
lokalbau@berlin.de

Seite des Akteurs
LokalBau

AKS GemeinwohlStadt

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln

Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Kollektive Handlungsfähigkeit für Gemeinwohlinteressen organisieren!

Die **AKS** arbeitet vor allem dort, wo Menschen von Verdrängung betroffen sind oder sich für den Erhalt bezahlbarer Wohn- und Gewerberäume einsetzen.

Die AKS unterstützt Mieter*innen, Hausgemeinschaften, Gewerbetreibende, stadtpolitische Gruppen und Initiativen dabei, ihre Interessen gemeinsam zu organisieren und wirksam zu vertreten. Sie hilft dabei, Wissen zu bündeln, Netzwerke aufzubauen und gemeinsam handlungsfähig zu werden.

Als intermediäre Struktur verbindet sie die Perspektiven von Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung und unterstützt dabei, kommunale Instrumente und aktivistische Handlungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte zu gestalten und zu nutzen.



Prinzipien der Handlungsfähigkeit für Mieter*innen

Foto: Magnus Hengge



Workshop zur Aktivierung von Hausgemeinschaften

Foto: Magnus Hengge

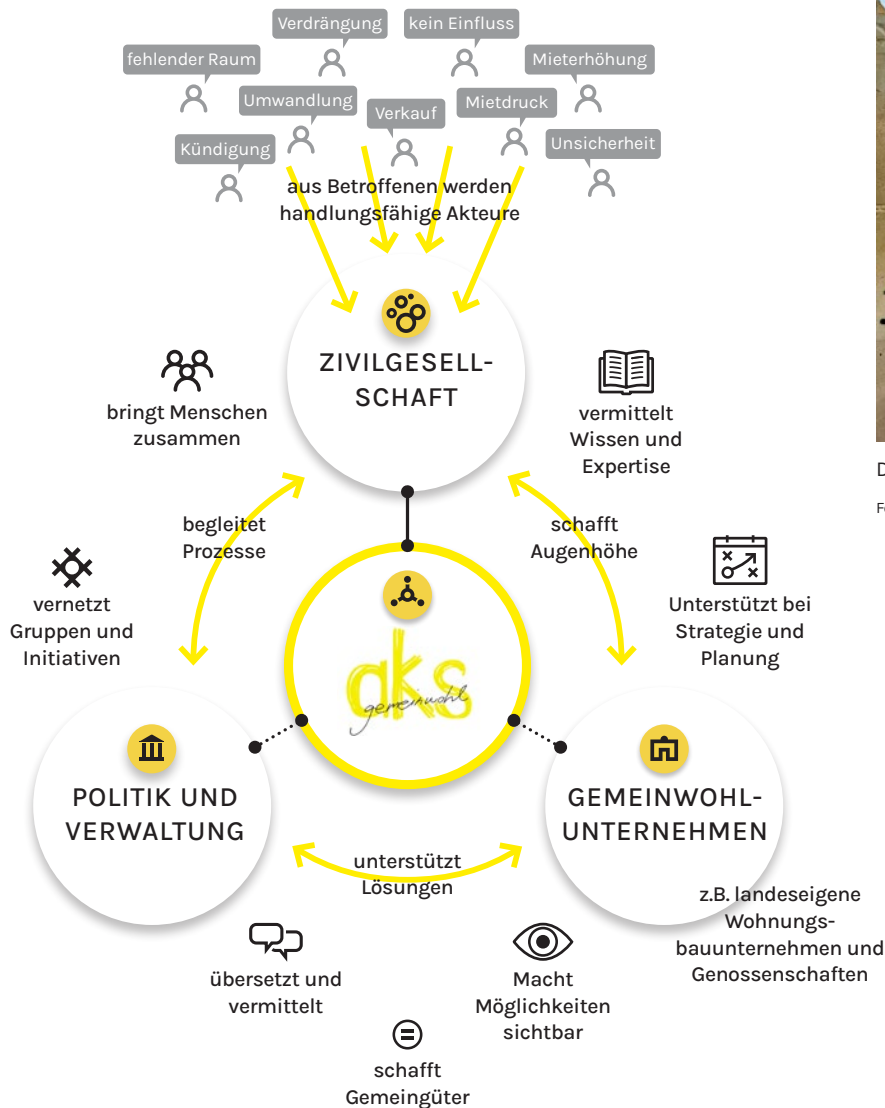
Aus einem Experiment entstand eine neue Praxis der Zusammenarbeit

AKS steht für „Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung“. Sie entstand ab 2017 aus Gesprächen zwischen stadtpolitischen Initiativen und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Gemeinsam wurde nach Wegen gesucht, wie das Wissen, die Erfahrungen und das Engagement von Mieter*innen und Initiativen dauerhaft in die Stadtentwicklung eingebracht werden können.

Über die Ausarbeitung mehrerer Studien wurde das Konzept der AKS zu einem grundlegenden Baustein im Bereich der kooperativen Stadtentwicklung des Bezirks, um Gemeinwohlinteressen in Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Akteuren zu organisieren und sie mit den Handlungsmöglichkeiten von Verwaltung und Politik zu verbinden.

Die AKS wird über den Gemeinwohl Stadt e.V. zivilgesellschaftlich getragen und aus Mitteln des Bezirks finanziert. Dadurch verbindet sie die Unabhängigkeit und Nähe zivilgesellschaftlicher Akteure mit einem dauerhaften Auftrag zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung.

Die AKS stärkt Gruppen, die sich für den Erhalt von bezahlbarem Raum einsetzen.



Das AKS-Team

Foto: Josefa Jordan

Organisierendes Verbindungsglied

Gemeinsam entstehen Handlungsmöglichkeiten

- Kommunales Vorkaufsrecht nutzen
- Gemeineigentum aufbauen
- Genossenschaften gründen
- Gewerbestandorte sichern
- Bündnisse organisieren
- Öffentlichkeit schaffen

Begleitende Beratung

Die AKS berät Gruppen direkt vor Ort, begleitet sie über längere Zeiträume und unterstützt bei Vernetzung, Strategieentwicklung und gemeinsamer Interessenvertretung.

Dadurch entstehen tragfähige Beziehungen und Netzwerke, die auch über einzelne Projekte und Konflikte hinaus wirken.

Kontakt: kontakt.aks@gemeinwohl.berlin

Auswahl beispielhafter Baustellen:

- Karl-Marx-Allee
- Vorkaufshäuser
- Wohnungsnot stoppen!



Website des Akteurs
aks.gemeinwohl.berlin



Akteur

Art: **Intermediäre**

Stadtentwicklung Xhain – Räume für Beteiligung (RfB Xhain)

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln
Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Als Lots*innen für Beteiligung begleiten die RfB-Teams in Friedrichshain und Kreuzberg Menschen durch die Prozesse der Stadtentwicklung im Bezirk.

Die beiden Teams der **Räume für Beteiligung – Stadtentwicklung Xhain (RfB Xhain)** informieren über aktuelle Vorhaben im Bezirk, beraten Bürger*innen zu Möglichkeiten der Beteiligung und unterstützen dabei, Anliegen, Fragen und Interessen in die Prozesse der Stadtentwicklung einzubringen.

Die RfB Xhain sind Anlaufstellen für alle Menschen im Bezirk und **helfen dabei, Beteiligung verständlicher, zugänglicher und verbindlicher zu gestalten**. Gleichzeitig unterstützen die Teams Fachämter bei der Konzeption und Durchführung von Beteiligungsverfahren und stärken damit die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Stadtgesellschaft.

Konkrete Angebote

Die RfB Xhain-Teams machen Beratungsgespräche, Stadtpaziergänge, öffentliche Sprechstunden und Informationsangebote – gerne auch direkt vor Ort mit dem mobilen Infostand. Sie unterstützen bei Vernetzung und geben Hinweise auf passende Ansprechpartner*innen innerhalb der Verwaltung.

Beteiligung verständlicher machen

Die Idee für bezirkliche Anlaufstellen entstand im Rahmen der Berliner Leitlinien für Bürger*innenbeteiligung in der räumlichen Stadtentwicklung. Die Leitlinien wurden auf Landesebene von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft erarbeitet. Mit ihrem Beschluss stellte das Land Berlin zugleich eigene Fördermittel für die Umsetzung der Leitlinien bereit, aus denen die bezirklichen Anlaufstellen – die „Räume für Beteiligung“ – bis heute finanziert werden.

Mit den Anlaufstellen wurden auf Bezirksebene dauerhafte Strukturen geschaffen, die helfen, Beteiligungsprozesse verständlicher, übersichtlicher und verbindlicher zu gestalten und den Zugang zu Stadtentwicklungsprozessen zu erleichtern.



Website des Akteurs
**aks.gemeinwohl.
berlin**

STADTENTWICKLUNG XHAIN RÄUME FÜR BETEILIGUNG



Bauhütte Kreuzberg

Friedrichstraße 18-19

10969 Berlin

welcome@bauhuette-kreuzberg.de

www.bauhuette-kreuzberg.de

Sprechzeiten

Fr: 11:00 – 15:00 Uhr

oder gerne nach Vereinbarung



Stadtteilbüro Friedrichshain

Warschauer Straße 23

10243 Berlin

stb@koop-fhain.org

www.koop-fhain.org

Sprechzeiten

Mo + Do: 17:00 – 19:00 Uhr

Mi: 13:00 – 16:00 Uhr

Vor Ort in Friedrichshain und Kreuzberg

Die RfB Xhain arbeiten mit zwei Vor-Ort-Teams in Friedrichshain und Kreuzberg. Dadurch entstehen niedrigschwellige Anlaufstellen in beiden Stadtteilen, die auf unterschiedliche lokale Situationen, Konflikte und Beteiligungsbedarfe eingehen können.

In Friedrichshain übernimmt das Stadtteilbüro Friedrichshain diese Funktion, in Kreuzberg die Bauhütte Kreuzberg. Beide Standorte bieten Informations- und Beratungsangebote sowie regelmäßige öffentliche Sprechstunden an.

Ergänzt werden die Vor-Ort-Teams durch die Anlaufstellen-Koordination in der Bezirksverwaltung (siehe Stabsstelle), die als Ansprechpartnerin für Fragen und Anliegen an die Fachämter arbeitet. Dadurch entsteht eine direkte Verbindung zwischen Bürger*innen, Verwaltung und Beteiligungsverfahren, die den Informationsfluss und die Verständigung in konkreten Prozessen erleichtert.



Mit »Beteiligungsrad« unterwegs zu den Orten des Geschehens

Foto: RfB Xhain



Stadtspaziergang in Kreuzberg, Station Franz Künstler Straße

Foto: RfB Xhain



Akteur

Art: **Intermediäre**

ZusammenStelle

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern** **Kiez-Infrastruktur schaffen** **Neubau entwickeln**
Öffentlichen Raum machen **Wohnen gestalten**

Gemeinwohrräume für die neue Nachbarschaft am Dragonerareal.

Die **ZusammenStelle** ist die **zivilgesellschaftliche Arbeits- und Unterstützungsstruktur im Modellprojekt Rathausblock**. Sie schafft die Voraussetzungen dafür, dass die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Dragonerareals nicht nur geplant, sondern von konkreten Menschen und Gruppen getragen wird.



Vorstellung der Potenziale für Initialnutzungen auf dem Rathausblock

Foto: Magnus Hengge

Im Mittelpunkt steht die Raumschmiede:

Gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Akteure – von Sportvereinen über Planer*innenkollektive bis zu Kulturgruppen und Gewerbetreibenden – entwickelt die ZusammenStelle Nutzungskonzepte für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, erarbeitet Vergabekriterien in Abstimmung mit Bezirksamt und Senatsverwaltung und begleitet Gruppen auf dem Weg zur Träger*innenschaft. Das reicht von Raumskizzen und Bauanträgen bis zu Finanzierungsfragen und Rechtsformberatung.

Daneben koordiniert die ZusammenStelle Raumbedarfe, vernetzt Initiativen und sorgt dafür, dass das Modellprojekt für alle zugänglich bleibt – auch für Menschen, die durch klassische Beteiligungsformate nicht erreicht werden. Mit regelmäßig stattfindenden Veranstaltungsformaten wie der PlanBar, der AnlaufStelle im Container beim Eingang zum Areal, Führungen, Workshops und gemeinsamen Veranstaltungen hält sie den Entwicklungsprozess offen und lebendig.



Bei einer PlanBar im Freien

Foto: Magnus Hengge

Räume für das Quartier mit der Zivilgesellschaft entwickeln



Team fürs Dragonerareal

Die ZusammenStelle wird von einem vierköpfigen Team umgesetzt, das Kompetenzen aus Architektur und Städtebau, Landschaftsplanung, Kommunikationsdesign und Organisationsberatung vereint. Diese Kombination ist kein Zufall – sie spiegelt die Bandbreite dessen wider, was eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung tatsächlich braucht.

Projektträger der ZusammenStelle ist der FSJU – Förderverein selbstbestimmte Jugend- und Umweltarbeit e.V. Die Arbeit wird ermöglicht durch eine Förderung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und der WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Auf dieser Grundlage gelingt es, über Jahre kontinuierliche Präsenz vor Ort zu zeigen und die geforderte Vermittlungsrolle einzunehmen.



Die AnlaufStelle im Container am Eingang zum Dragonerareal. Offen für Gespräche immer donnerstags 17-19 Uhr.

Foto: ZusammenStelle

Kontakt E-Mail-Adresse:

zusammenstelle@rathausblock.org



Website des Akteurs
zusammenstelle.org



Baustelle #10

Art: **Kooperative Prozesse**

StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern** **Kiez-Infrastruktur schaffen** **Neubau entwickeln**
Öffentlichen Raum machen **Wohnen gestalten**

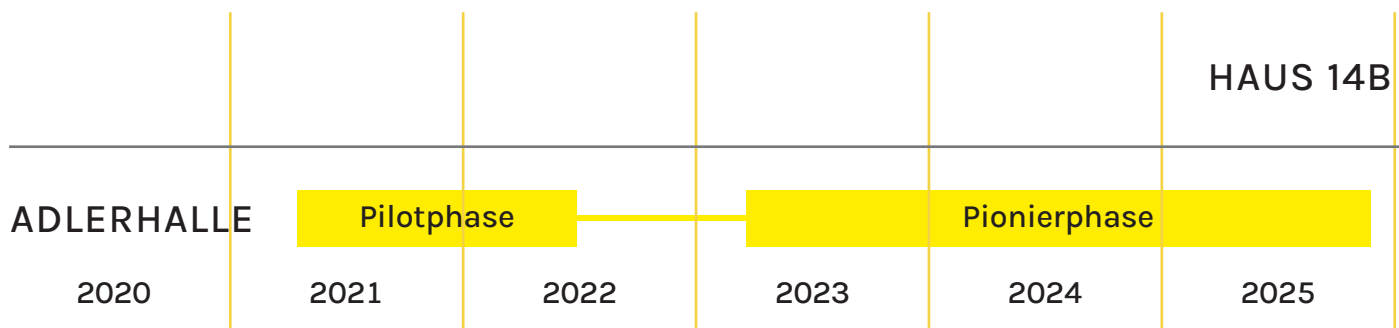
**Ein öffentlicher Verhandlungsort für kooperative Stadtentwicklung im Bezirk.
Offen für Gemeinschaftsprozesse, urbane Praxis und Kultur.**

Die **StadtWERKSTATT-FK** ist ein Möglichkeitsraum für gleichzeitig zugängliches wie konzentriertes Kooperationsgeschehen. Hier kommen Verwaltung, Politik, Initiativen, Fachleute, Vorhabenträger und Menschen aus den Quartieren zusammen, um an konkreten Standorten, Projekten und stadtpolitischen Themen zu arbeiten. Sie ist ein Ort, an dem Informationen sichtbar, Konflikte besprechbar und gemeinsame Entwicklungsprozesse öffentlich werden können. In Werkstätten, Diskussionen, Ausstellungen, Beteiligungsformaten und Arbeitstreffen werden Fragen der Stadtentwicklung verhandelt, weiterentwickelt und dokumentiert.



Stadtwerkstatt zu KiezBlocks in der Pilotphase.

Foto: Claudia Paulussen



Über 3 Phasen zum Dauerbetrieb

Das Konzept der StadtWERKSTATT-FK hat sich über eine Pilot- und eine Pionierphase entwickelt und als sinnvolle Nutzung auf dem Dragonerareal etabliert. Ziel ist es eine der Bestandshallen für eine Dauernutzung zu entwickeln und damit einen Ort für die Umsetzung der bezirklichen Kooperationskultur im Bereich der Stadtentwicklung zu festigen.

Kooperation als Programm

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mietet den Raum auf dem Dragonerareal und stellt damit die Grundlage für eine öffentliche Nutzung bereit. Die Bespielung wird als Kooperationsprojekt über die AG StadtWERKSTATT organisiert. Dort arbeiten vor allem Akteure und Strukturen aus dem Bereich der Kooperativen Stadtentwicklung sowie weitere Partner*innen mit Kooperationsvereinbarungen zusammen. Sie stimmen Termine, Formate, Themen und Raumanfragen ab und entwickeln das Programm der StadtWERKSTATT-FK gemeinsam weiter.

Offener Ort für Experimente

Die StadtWERKSTATT-FK ist auch ein sozio-kultureller Begegnungsort für weitere Beiträge aus Stadtgesellschaft, Kultur und Nachbarschaft. Viele Veranstaltungen sind „zu Gast in der StadtWERKSTATT-FK“: Ausstellungen, künstlerische Beiträge, Diskussionsformate, Initiativen oder Projekte, die den Ort nutzen und neue Perspektiven einbringen. Manche stehen nur im weiteren Sinne mit Stadtentwicklung in Verbindung, andere können für die zukünftige Entwicklung des Dragonerareals bedeutsam werden. So ist die StadtWERKSTATT-FK nicht nur als Verhandlungsort, sondern auch als Möglichkeitsraum für neue Nutzungen, Beziehungen und Ideen erlebbar.



Diskussionen in mehreren Arbeitsgruppen einer Stadtwerkstatt.

Foto: Claudia Paulussen



Verpflegung der Teilnehmenden als performante Intervention.

Foto: Ann-Christine Jansson



Sicherung der Arbeitsergebnisse.

Foto: Ann-Christine Jansson



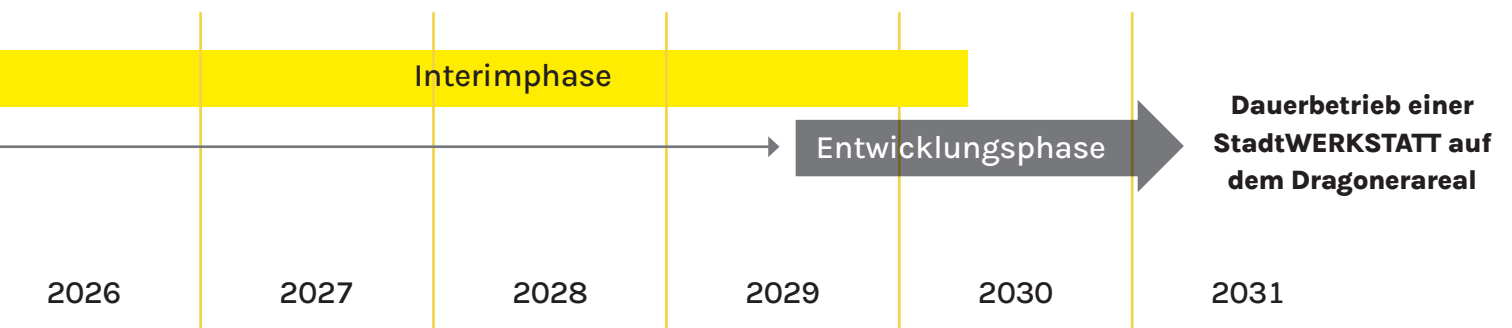
Ort für handfeste Bearbeitung im Sinne der „Urbanen Praxis“.

Foto: Claudia Paulussen



Tanzbeitrag beim Abschluss der Pionierphase.

Foto: Claudia Paulussen



Website der
StadtWERKSTATT-FK



Video ansehen

Reflexionen aus dem Werkstattgespräch

Spezialisierung statt Universalstruktur

Im Bezirk wurden mehrere intermediäre Strukturen mit unterschiedlichen Profilen aufgebaut. Die AKS arbeitet sehr nah an Mieter*innen und Hausgemeinschaften, LokalBau stärker an komplexen Entwicklungs- und Neubaufaufgaben, weitere Strukturen übernehmen Beteiligung, Moderation oder räumliche Prozessarbeit. Ergänzend kann etwa aus dem Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung kurzfristig zusätzliche planerische Kompetenz in einen konkreten Fall eingebracht werden.

„Es braucht nicht eine Struktur, die alles kann.

*Unterschiedliche Aufgaben verlangen
unterschiedliche Zugänge, Kompetenzen und
Formen der Zusammenarbeit.“*

Florian Schmidt

Diese Differenzierung ermöglicht je nach Aufgabe sehr unterschiedliche Formen von Nähe, Fachwissen und Handlungsfähigkeit. Eine Mieter*innenorganisation braucht andere Zugänge als die Entwicklung eines komplexen Standortes. Ein Beteiligungsprozess stellt andere Anforderungen als die kurzfristige Untersuchung einer zusätzlichen städtebaulichen Option.

Die Spezialisierung betrifft dabei auch die Art, wie die intermediären Akteure arbeiten. AKS und LokalBau können ausdrücklich dort weiter-suchen, wo vorhandene Verfahren zunächst keine befriedigende Lösung anbieten. Bei der AKS betrifft das etwa Strategien zur Sicherung von Wohnraum und die Organisation betroffener Hausgemein-schaften, bei LokalBau die Einbindung zusätzlicher Planungs- oder Projektentwicklungskompetenz. Die intermediären Strukturen erweitern damit auch die Möglichkeiten, neue Handlungswege überhaupt erst zu untersuchen.

Intermediäre suchen nach neuen Wegen

Ein weiterer Aspekt des „Betriebssystems“ betrifft den Auftrag, bei schwierigen Fällen bewusst über bereits bekannte Lösungswege hinauszugehen. Florian Schmidt beschrieb im Gespräch Situationen, in denen innerhalb eines regulären Verwaltungsverfahrens zunächst vor allem sichtbar wird, welche rechtlichen oder institutionellen Grenzen bestehen. Intermediäre können zusätzlich den Auftrag bekommen, Möglichkeiten zu suchen, Akteure neu zusammenzubringen und ungewöhnliche Kombinationen von Instrumenten zu prüfen.

*„Bei der Karl-Marx-Allee konnten wir rund
800 Wohnungen dauerhaft sichern. Das war nur
möglich, weil Bezirk, Land, AKS, Gewobag und
organisierte Mieter*innen ihre unterschiedlichen
Möglichkeiten zusammengebracht haben.“*

Florian Schmidt

Diese Arbeitsweise verlangt Nähe zur Verwaltung und zugleich einen eigenen Handlungsspielraum. Die Intermediären können Fachwissen aus unterschiedlichen Bereichen organisieren, Betroffene und weitere Partner einbeziehen und eine zunächst nur grobe Idee so weit entwickeln, dass Politik und Verwaltung sie prüfen und aufgreifen können. Auch strategische Kommunikation und Öffentlichkeit können dabei Teil der Arbeit sein, wenn eine neue Option politische Aufmerksamkeit und weitere Unterstützer*innen braucht.

Organisierte Mieter*innen als Teil der Handlungsfähigkeit

Am Beispiel der Vorkaufsfälle beschrieb Wenke Christoph, wie eng Verwaltung und organisierte Mieter*innenschaft aufeinander angewiesen waren. In vielen Fällen kamen die Impulse überhaupt erst aus den betroffenen Häusern. Mieter*innen mussten sich innerhalb kurzer Fristen organisieren, Informationen zusammentragen und den Kontakt zu Bezirk und Land herstellen. Verwaltung wiederum konnte ihre Instrumente nur wirksam einsetzen, weil diese Organisation funktionierte und Wissen zwischen den Beteiligten weitergegeben wurde.

*„Dass Bezirk, Land und organisierte Mieter*innenschaft zusammenarbeiten konnten, hat nicht nur einzelne Häuser handlungsfäh gemacht.*

*Es hat auch die Organisation der Mieter*innenbewegung insgesamt gestärkt.“*

Wenke Christoph

Die AKS übernahm dabei eine zentrale intermediäre Funktion. Sie erklärte Verfahren, vermittelte Ansprechpartnerinnen und gab Erfahrungen aus bereits bearbeiteten Fällen an neue Hausgemeinschaften weiter. Christoph beschrieb diese Verbindung als ein Ineinandergreifen von Bezirk, Land und organisierter Mieterinnenschaft. Keine dieser Seiten konnte den Prozess allein tragen.

Im Gespräch ging Christoph noch einen Schritt weiter: Die funktionierende Zusammenarbeit stärkte auch die Organisation der Mieter*innen über den einzelnen Fall hinaus. Erfahrungen wurden von Haus zu Haus weitergegeben, neue Betroffene konnten auf bereits vorhandenes Wissen zurückgreifen und die öffentlichen Stellen bekamen organisierte Ansprechpartner*innen. Damit wurde die zivilgesellschaftliche Organisation selbst zu einer Ressource für öffentliches Handeln.

Dauerhafte Struktur – projektbezogener Einsatz

Im Gespräch wurde beschrieben, dass kooperative Strukturen über einzelne Projekte hinaus bestehen müssen, zugleich aber sehr konkret an aktuellen Fällen arbeiten. Diese Verbindung aus dauerhafter Präsenz und situativem Einsatz prägt die Friedrichshain-Kreuzberger Praxis.

„Wir halten die Strukturen dauerhaft vor, obwohl ihre Arbeit sehr projektbezogen ist. Sie funktionieren wie ein Betriebssystem, das bei einer neuen Aufgabe sofort die passenden Kompetenzen zusammenbringen kann.“

Magnus Hengge

Dieses „Betriebssystem“ hält Netzwerke, Vertrauen und Arbeitsweisen verfügbar. Bei neuen Konflikten oder Entwicklungsaufgaben können dadurch passende Kompetenzen kurzfristig zusammengebracht werden, ohne jedes Mal von vorn zu beginnen.

Florian Schmidt verband diese Kontinuität auch mit der Frage nach Ressourcen: Wenn der Bezirk Kooperation für jedes Projekt neu ausschreiben und Teams jeweils neu einarbeiten müsste, gingen Wissen und eingespielte Beziehungen verloren. Dauerhaft verfügbare Strukturen können Erfahrungen weitertragen und mit vergleichsweise kleinen Grundstrukturen auf unterschiedliche Aufgaben reagieren.

„Die strukturelle Anbindung an die Verwaltung über einen so langen Zeitraum ist schon etwas Besonderes. Kooperation bleibt andernorts häufig projektgebunden.“

Renée Tribble

Tribble hob damit aus wissenschaftlicher Perspektive gerade die langfristige Institutionalisierung als Gelingensbedingung für kooperative Stadtentwicklung hervor.



Baustelle #2

Art: Standortentwicklung

Modellprojekt Rathausblock/ Dragonerareal

Aktionsfelder: Akteure stärken Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Lernen beim Machen: Modell für laufende kooperative Prozessentwicklung.

Der Rathausblock ist – neben dem Haus der Statistik – eines der beiden Berliner Modellprojekte der kooperativen Stadtentwicklung. Mit dem Regierungswechsel 2016 wurden die Weichen gestellt, um hier neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, landeseigenen Unternehmen und Zivilgesellschaft zu entwickeln. In einem umfassenden kooperativen Prozess entstanden seither schrittweise ein gemeinsames Leitbild, Werkstattverfahren, zahlreiche Fachgutachten, Entwicklungskonzepte und schließlich der Bebauungsplan als Grundlage für die Umsetzung.



Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das auf den Siegerentwurf vom Team SMAQ, Man Made Land und Barbara Schindler aufbaut, wurden inzwischen für Baufeld Süd über einen weiteren Wettbewerb zwei Büros für die architektonische Planung gefunden, darunter Kaden Architekten für einen Teil der 5 Blöcke.

Abbildung: Kaden Architekten, Visualisierung Grauwald Studio

Vom gemeinsamen Planen zum koordinierten Entwickeln durch einzelne Akteure

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans im September 2026 liegt der gemeinsame Rahmen für alle weiteren Entwicklungen vor. Jetzt beginnt die Umsetzung durch unterschiedliche Entwicklungsakteure, deren Projekte Schritt für Schritt zu einem neuen Stadtquartier zusammengeführt werden. Für rund 470 Wohnungen, neue Gewerbeflächen, soziale Infrastruktur, Freiräume und die Bestandsgebäude liegen nun verbindliche planungsrechtliche Grundlagen vor. Die Herausforderung besteht jetzt darin, die Entwicklung der verschiedenen Neubauten und der historischen Gebäude für Gemeinnutzungen eng miteinander zu verzahnen, obwohl die Projekte nach sehr unterschiedlichen Entwicklungslogiken organisiert werden.



Umfassende Darstellung
des Projekts online

Modellprojekt Rathausblock



Baustelle #12

Art: Standortentwicklung

Block 616

Aktionsfelder: Akteure stärken Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Gemeinsam einen schwierigen Stadtraum über Grundstücksgrenzen hinweg neu entwickeln.

Am Block 616 treffen denkmalgeschützter Wohnungsbestand, ungenutzte Flächen, unterschiedliche Eigentümer*innen und erhebliche soziale Herausforderungen unmittelbar aufeinander. Im Sinne der kooperativen Stadtentwicklung konnte mit entscheidenden Akteuren ein Werkstattverfahren aufgesetzt werden, das den gesamten Stadtraum unabhängig von einzelnen Grundstücken in den Blick nahm. Ziel war es, unterschiedliche Interessen und Bedarfe zu einer gemeinsamen Entwicklungsperspektive für das Quartier zusammenzuführen und so den bestmöglichen Städtebau vorzuplanen.



Blick auf den stark versiegelten Stadtraum zwischen Mehringplatz und Wilhelmstraße. Der Masterplan zeigt, wie sich die bisherigen Parkplatzflächen vor und hinter der Wohnscheibe zu zusätzlichem Wohnungsbau bei insgesamt geringerer Versiegelung entwickeln lassen.

Fotos: C4C competence for competitions



Im Norden der Wohnscheibe überplant ein privater Investor die dysfunktionale alte Parkpalette. Erkenntnisse aus dem Werkstattverfahren führten auch hier zu Vorgaben in der Bauleitplanung.



Die Ergebnisse der frühen Beteiligung sind als „Quartiersperspektiven“ zum Ausgangspunkt des städtebaulichen Werkstattverfahrens herangezogen worden.

Foto: Bauhütte Kreuzberg e.V.

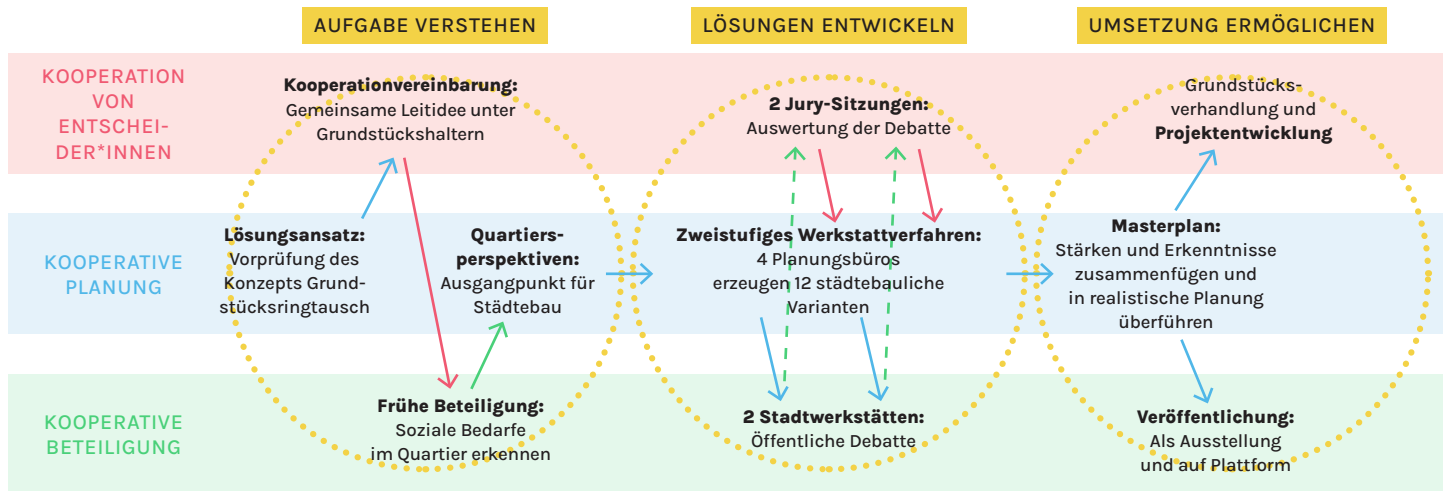
Zuerst den Bedarf des Quartiers verstehen

Bevor erste Entwürfe entstanden, wurden Bewohner*innen, soziale Einrichtungen und lokale Akteure nach den tatsächlichen Bedürfnissen des Quartiers gefragt. Daraus entstanden fünf unterschiedliche Quartiersperspektiven, die verschiedene Entwicklungsschwerpunkte beschrieben. Sie bildeten die gemeinsame fachliche Grundlage für alle Planungsteams und flossen als Leitlinien in das städtebauliche Werkstattverfahren ein.



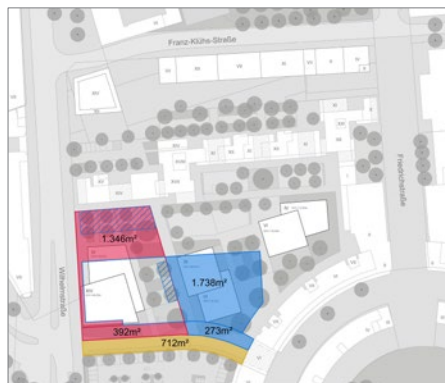
Download der Quartiersperspektiven

KOOPERATIVER PROZESS IN VERZAHNTEN LERNZYKLEN



Grundstücksgrenzen neu denken

Ein Schlüssel des Verfahrens war, Grundstücksgrenzen zunächst nicht als Planungsgrenzen zu verstehen. Gemeinsam mit der HOWOGE, der AOK und dem Bezirk wurde untersucht, wie ein neuer Grundstückszuschnitt bessere Gebäude, Freiräume und Wegebeziehungen ermöglichen kann. Die Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen eröffnete zusätzliche Spielräume für eine städtebauliche Gesamtlösung, die weit über einzelne Bauvorhaben hinausgeht.



Vorschlag Flächentausch

Fläche AOK
Fläche HOWOGE
Beauftragter
Verbleibende Fachvermögen SGA



Download des Masterplans.

Ausgleichende Neuordnung der Grundstücke zwischen Anlieger*innen ermöglicht das vermittelnd eingefügte städtebauliche Konzept.

Abbildung: Stadtkontor GmbH

Starke Ideen führen zum Masterplan

Vier Planungsteams entwickelten auf Grundlage der Quartiersperspektiven unterschiedliche Lösungsansätze. Ziel war nicht die Auswahl eines Siegerentwurfs, sondern die Erarbeitung möglichst vieler tragfähiger Ideen. Der anschließende Masterplan führte die Erkenntnisse aus Beteiligung, Werkstattverfahren sowie den technischen, denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zusammen.



Visualisierung des Masterplans mit möglichen Gebäudeformen und Freiräumen. Das Konzept verbindet klimagerechtes Bauen mit einer verbesserten Versiegelungsbilanz und hochwertigen Freiräumen.

Abbildung: Stadtkontor GmbH



Standort Baustelle #12
Block 616 online



Baustelle #23

Art: Standortentwicklung

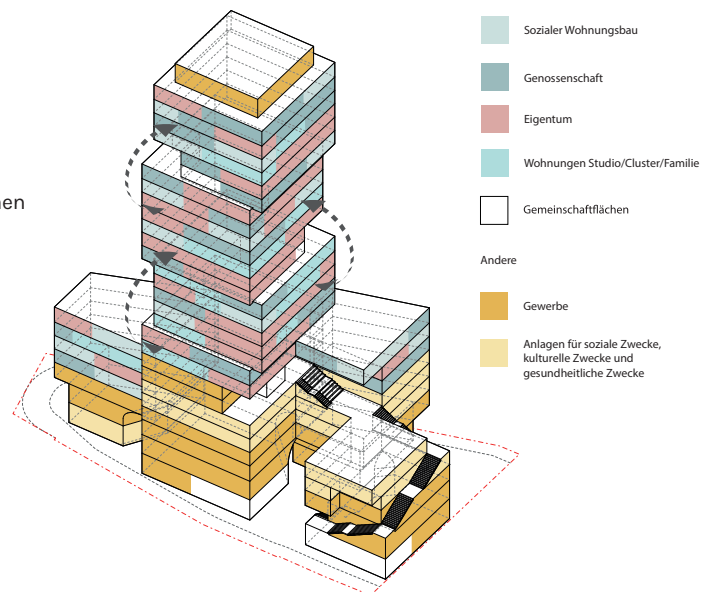
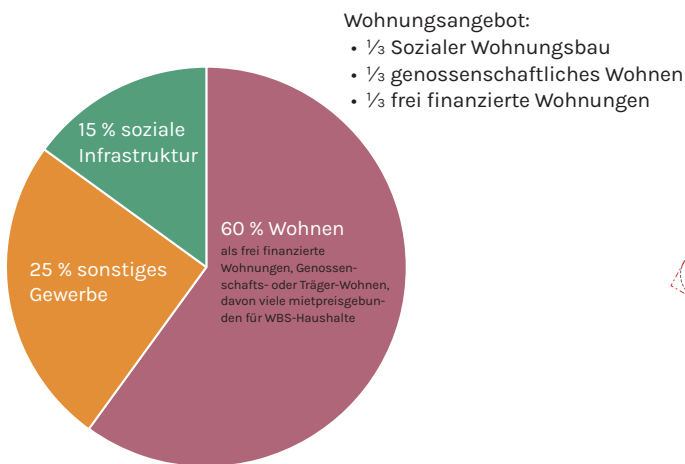
WoHo – das vertikale Stadtquartier

Aktionsfelder: Akteure stärken Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Nutzungsvielfalt als Planungsprinzip für das Holz-Hybrid-Hochhaus.

Die Planung verbindet sozialen Wohnungsbau, genossenschaftliches und frei finanziertes Wohnen mit Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Kultur und gemeinschaftlichen Räumen. Die unterschiedlichen Wohnformen werden über alle Geschosse hinweg bewusst gemischt. Viele Qualitäten, die andernorts erst nach langen Aushandlungen entstehen, wurden bereits zum Ausgangspunkt des Entwurfs gemacht.

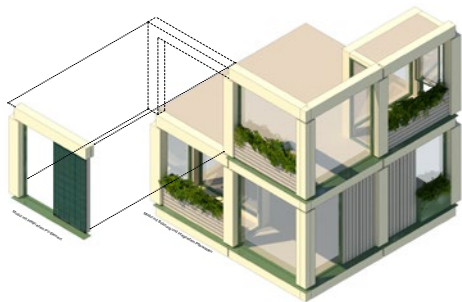
Öffentliche Dachlandschaften, vielfältige Erschließungen und eine bewusste Öffnung zum Stadtraum übertragen die Idee der Kreuzberger Nutzungsmischung in die Vertikale.



Mischung statt funktionaler Trennung

Vier unterschiedlich hohe Baukörper ergeben trotz ihrer Dichte einen vergleichsweise geringen Flächenverbrauch und schaffen nicht versiegelte Freiräume für gemeinschaftliche Grünutzungen. Als Deutschlands höchstes Holz-Hybrid-Hochhaus ist das WoHo zugleich ein Pilotprojekt für

den klimagerechten Hochhausbau. Sozialer Wohnungsbau, genossenschaftliches und frei finanziertes Wohnen werden über alle Geschosse hinweg miteinander gemischt. Das Gebäude überträgt damit die Idee eines vielfältigen Stadtquartiers in die Vertikale, statt unterschiedliche Wohnformen oder Einkommensgruppen räumlich voneinander zu trennen.



Die Fassade wird mit verschiedenen Modultypen erstellt. Es gibt integrierte Photovoltaik-Elemente oder Pflanzkästen.



Visualisierung: Blick von der Tempodrom-Terrasse auf das WoHo an der Schöneberger Straße. Mit 98 Metern Höhe und 29 Etagen entsteht hier Deutschlands höchstes Holz-Hybrid-Hochhaus.

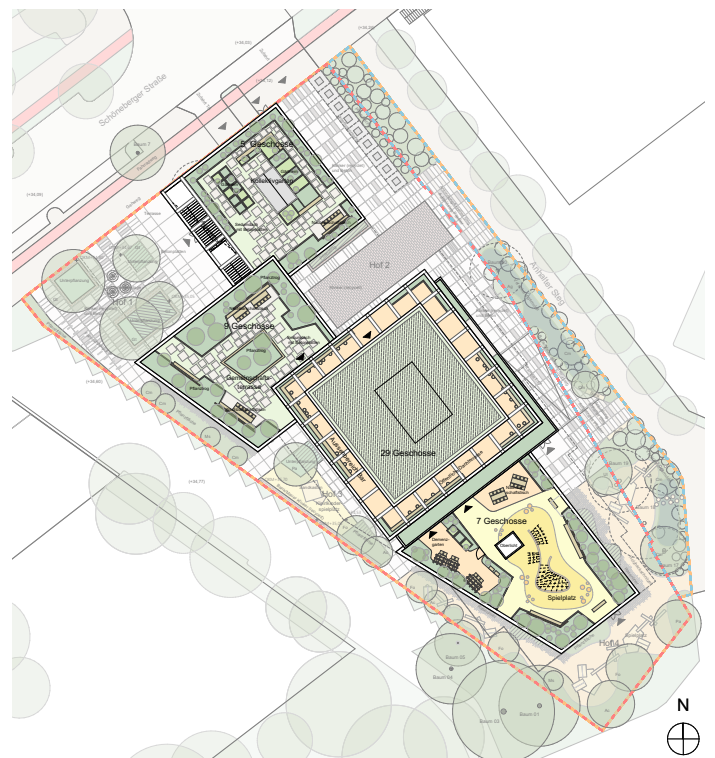
Abbildungen: UTB GmbH, Mad architekten

Planung als gemeinsamer Lernprozess

Der Entwurf entstand in einem intensiven Austausch zwischen Vorhabenträger, Verwaltung, Politik, Fachplanenden und Öffentlichkeit. Gleichzeitig wurden gemeinwohlorientierte Träger, genossenschaftliche Akteure und soziale Einrichtungen frühzeitig in die Konzeptentwicklung einbezogen. Die späteren Nutzer*innen wirken damit bereits an der Entwicklung der Immobilie mit und nicht erst nach ihrer Fertigstellung. So konnten ökologische, soziale und wirtschaftliche Qualitäten bereits im städtebaulichen Entwurf zusammengeführt werden. Mit dem Beschluss des B-Plans im Juni 2026 sind die gemeinsam entwickelten Planungsgrundlagen verbindlich festgelegt und der Weg für die Umsetzung frei.

Qualität macht Projekte finanzierbar

Das WoHo zeigt, dass Gemeinwohlorientierung und Kooperation Projekte nicht verteuern, sondern ihre wirtschaftliche Grundlage stärken. Die hohe Qualität des Quartiers, die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure und die Verteilung von Verantwortung und Risiken erhöhen die Stabilität des Projekts. Dadurch entstehen die Voraussetzungen dafür, dass Projekte dieser Größenordnung entwickelt und finanziert werden können.



Planung der Dachterrassen und Außenanlagen

AbbildungEN: Anlagen zum Bebauungsplan, Mad Architekten



Mwhr zum
WoHo



Baustelle #14

Art: Standortentwicklung

Rudolfband

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln Öffentlichen Raum machen

Gemeinwohlorientierung räumlich konkretisieren und politisch einfordern.

Das Rudolfband gehört zu den letzten großen innerstädtischen Gewerbestandorten Friedrichshain-Kreuzbergs. Gleichzeitig steht das Gebiet unter großem Entwicklungsdruck. In den angrenzenden Quartieren entstanden in den vergangenen Jahren große Bürogebäude, während berlinweit bereits rund 1,75 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer stehen. Angesichts dieser Verwertungsinteressen stellte sich die Frage, welche langfristigen Entwicklungsziele den Interessen der Menschen vor Ort und des Bezirks entsprechen.



Das „Rudolfband“ besteht aus gewerblich geprägten Gebieten entlang der Bahntrassen. Es wurde für die Studie in West, Mitte und Ost eingeteilt, wobei die bezirklich gesteuerte Entwicklung des Ost-Teils wegen des möglichen Weiterbaus der Stadtautobahn A100 gehemmt ist.

Abbildung: Stadtplanung Friedrichshain-Kreuzberg

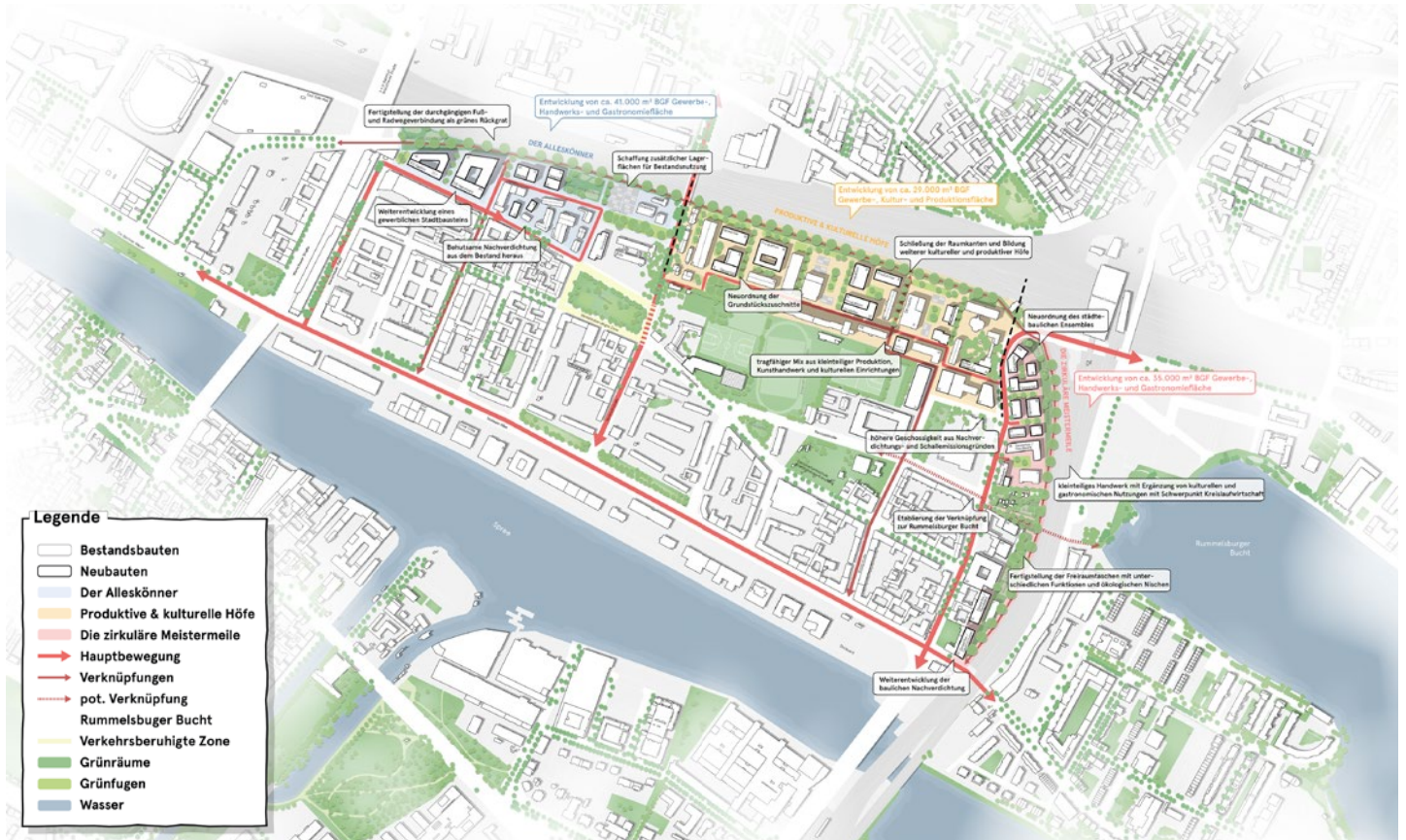
Gemeinwohlorientierung entwickeln

Das Bezirksamt entschied sich für die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK). Grundstückseigentümer*innen, Gewerbebetriebe, Wohnbevölkerung und Verwaltung arbeiteten kooperativ an einem räumlichen Leitbild zur Frage: Was bedeutet Gemeinwohl an diesem Ort? Ziel war es, Gemeinwohlorientierung nicht abstrakt zu beschreiben, sondern räumlich zu konkretisieren.

Aus der Analyse des Gebiets und der intensiven Beteiligung entstanden Leitideen für eine räumliche Entwicklung, die den produktiven Gewerbestandort stärkt, das angrenzende Wohngebiet schützt und gleichzeitig neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Das daraus abgeleitete städtebauliche Konzept setzt Verdichtung nicht als Instrument maximaler Grundstücksverwertung ein, sondern als Voraussetzung dafür, produktive Nutzungen langfristig zu sichern.

Leitideen für das Rudolfband:

- **Produktives Gewerbe sichern** – Flächen für produzierendes Handwerk, urbane Produktion und wohnungsnahe Dienstleistungen langfristig erhalten und weiterentwickeln.
- **Wohngebiete schützen** – Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und den südlich angrenzenden Wohnquartieren durch eine gezielte räumliche Ordnung reduzieren.
- **Verdichtung gezielt ermöglichen** – zusätzliche Baumassen dort entwickeln, wo sie Lärmschutz verbessern, Entwicklungspotenziale erschließen und produktive Nutzungen wirtschaftlich absichern.
- **Stadtnatur intensivieren** – Grünfugen, Kleinparks, Schwammstadtprinzipien sowie ein durchgehender Rad- und Grünzug verbessern Klima, Biodiversität und Aufenthaltsqualität.
- **Mobilität neu ordnen** – den Stadtraum besser vernetzen und unterschiedliche Mobilitätsansprüche miteinander in Einklang bringen.



Gemeinwohlorientierung verteidigen

Ein **IEK besitzt keine rechtliche Bindungswirkung**. Es schafft kein Baurecht und verpflichtet Grundstückseigentümer*innen nicht, den gemeinsam entwickelten Leitideen zu folgen. Eine **Wirkung entfaltet es vor allem durch die fachliche und politische Legitimation** eines breit angelegten Prozesses.

Nachdem das IEK beschlossen wurde, traten die unterschiedlichen Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung des Gebiets offen zutage. **Der Senat zog ein Bebauungsplanverfahren im westlichen Rudolfband an sich**, um dort eine andere Entwicklungsrichtung einzuschlagen. Geplant sind ein **Hotel und ein Wohnhochhaus**, die aus Sicht des Bezirks **erhebliche städtebauliche Spannungen erzeugen**. Der Bezirk hält dem die gemeinsam beschlossenen Leitideen des IEK entgegen, verfügt jedoch nicht mehr über die Zuständigkeit, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Die **Auseinandersetzung** wird bis heute öffentlich geführt – begleitet von **Protesten aus der Bevölkerung**. Auch auf einer von der Bezirksverordnetenversammlung einberufenen Einwohnerversammlung zur Hochhausplanung wurden die Gegensätze deutlich.

Im kooperativ angelegten IEK-Prozess entstand ein **gemeinsames, breit legitimates Entwicklungsverständnis** für einen konfliktreichen Stadtraum. Viele Menschen versammelten sich hinter den gemeinsam definierten langfristigen Entwicklungszielen. Ob sich diese Ziele gegenüber konkurrierenden Verwertungsinteressen durchsetzen, entscheidet sich jedoch in den **politischen und rechtlichen Auseinandersetzungen** danach.

Im IEK wird eine kurzfristige und eine weiterführende langfristige Entwicklungsstufe (Planungshorizont von 20 Jahren) entworfen, die hier abgebildet ist.

Entwurf/Abbildung: bjp | bläser
jansen partner GbR + Form Follows
You GmbH



Download des Integrierten
Entwicklungskonzepts Rudolfband.



Ausführlich im Web
Rudolfband



Baustelle #21

Art: Standortentwicklung

Zukunft am SEZ?

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln
Öffentlichen Raum machen Wohnen gestalten

Kooperative Interventionsfähigkeit erweitert den Lösungsraum.

Das Sport- und Erholungszentrum (SEZ) gehört zu den bedeutendsten öffentlichen Großbauten der DDR. Das laufende Planungsverfahren von Senat und WBM setzte den vollständigen Abriss des Gebäudes als Voraussetzung für den Wohnungsneubau. Die Möglichkeit, den Neubau von rund 500 Wohnungen mit dem weitgehenden Erhalt des SEZ zu verbinden, wurde dabei nicht untersucht. Gegen diese Verfahrensentscheidung formierte sich zunehmend fachliche und politische Kritik – auch innerhalb der regierenden Koalition.

Erkennen des politischen Handlungsfensters

Die im Bezirk aufgebauten Strukturen der kooperativen Stadtentwicklung erkannten dieses politische Handlungsfenster. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Bürgerinitiative SEZ-Quartier neu denken, dem Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung und den Kommunikationsstrukturen der Baustelle Gemeinwohl Plattform ermöglichten es, innerhalb kürzester Zeit zusätzliche Planungskompetenz zu mobilisieren.



Expert*innen bei der Hand- und Kopfarbeit am Modell.

Foto: LokalBau-Team

Organisieren von Planungskompetenz

Das LokalBau-Team moderierte einen interdisziplinären Planungsworkshop mit Mitgliedern der Bürgerinitiative und des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung. Gemeinsam wurden zunächst die Ziele eines tragfähigen Kompromisses entwickelt und anschließend unmittelbar an räumlichen Lösungen gearbeitet.

Innerhalb nur einer Woche verdichtete eine kleine Arbeitsgruppe aus drei Mitgliedern des Fachkreises die Ergebnisse zu einem kommunizierbaren städtebaulichen Kompromissvorschlag. Die Teilnehmenden schlossen sich unter dem Namen „SEZ-Quartier neu denken“ zu einem Bündnis zusammen, das die gemeinsame Autorenschaft für den Kompromissvorschlag übernahm und ihn in die öffentliche Debatte einbrachte. Das Bündnis arbeitet seither als kooperative Struktur mit einer gemeinwohlorientierten Agenda am Themenkomplex weiter.



Ergebnis des Planungs-Workshop und Grundlage für einen veränderten Diskurs.

Foto: Bündnis SEZ-Quartier neu denken

Schließen einer Verfahrenslücke

Das vorgelegte Bündnis-Konzept verband den Neubau von rund 500 Wohnungen mit dem weitgehenden Erhalt des SEZ und formulierte zugleich eine Vision für die schrittweise Transformation des Bestandsgebäudes. Damit lag erstmals ein fachlich belastbarer Kompromissvorschlag vor, der zeigte, dass weitgehender Bestandserhalt und relevanter Wohnungsneubau miteinander vereinbar sein können.

Übersetzen in politische Anschlussfähigkeit

Der Kompromissvorschlag wurde durch das Bezirksamt in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Berliner Landesparlaments eingebracht und dort beraten. Gleichzeitig wurde er über die Baustelle Gemeinwohl Plattform veröffentlicht und fachlich kontextualisiert. Der Kompromissvorschlag wurde außerdem in die Debatte um die Internationale Bauausstellung (IBA BERLIN 2034-37) eingebettet. Deren Leitbild der Transformation bestehender Großstrukturen wird exemplarisch mit dem Projekt verbunden und das SEZ als plausibler potenzieller IBA-Standort benannt.

Der zunächst nur beispielhaft als Lösungsoption gedachte Ansatz wurde im Auftrag des Bezirksamts fachlich weiterentwickelt. In der vertiefenden Plausibilisierung wird eine mögliche Grundstückstrennung zwischen SEZ-Bestandsentwicklung und Wohnungsbau als Möglichkeit zur Beschleunigung benannt.

Aufgabe für die nächste Landesregierung

Mit dem planerisch belastbaren und politisch anschlussfähigen Kompromissvorschlag erweiterten sich die Handlungsmöglichkeiten im laufenden Verfahren. Inzwischen wird das SEZ auch im aktuellen IBA-Konzept des Senats als potenzieller Projektstandort geführt. Nach einem durch Umwelt- und Artenschutzauflagen ausgelösten Abrisstopp steht die Entscheidung über die Zukunft des SEZ nach der Berliner Abgeordnetenhauswahl erneut an.



Download des Bündnis-Konzepts



Qualitäten im Bestand erkennen: In der Haupthalle mit dem auffälligen außenliegenden Tragwerk war einmal ein Erlebnisbad. Hier könnte ein fehlender Zugang zum dahinterliegenden Park geschaffen werden. Daneben gibt es im SEZ große, wieder nutzbare Flächen für Hallensport, Einzelhandel, Gastronomie, Büros und vieles mehr.

Abbildung: Das SEZ kurz nach Einweihung in den 1980er Jahren (Quelle unklar).



Die Bündnis-Vision schlägt als städtebauliche Figur vor, die Wohnbebauung in Hochpunkten hinter dem Bestandsgebäude zu organisieren.

Abbildung: studio adhoc GmbH

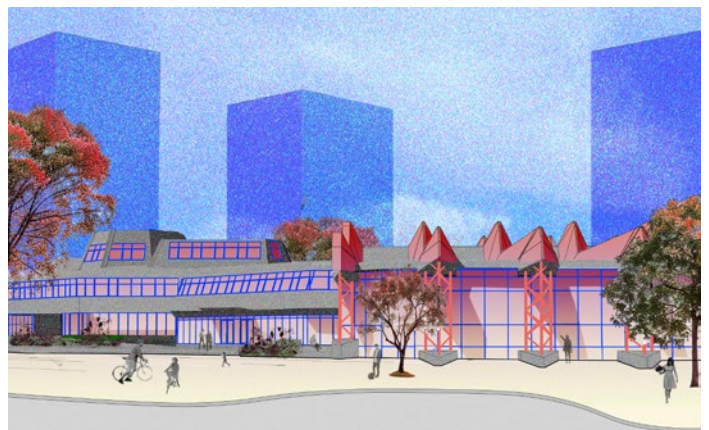


Abbildung: fatkoehl&Quest&forty-five degrees



Mehr zum SEZ
auf der Plattform



Weitere Baustelle ...

#11: Franz-Künstler-Straße

Das bezirkliche Konzept „Ankommen und Bleiben“ wurde zur Leitidee für die Entwicklung des neuen Quartiers. Der erstmals eingesetzte Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung brachte zusätzliche städtebauliche Planungskompetenz in das laufende Verfahren ein und entwickelte gemeinsam mit dem LokalBau-Team eine alternative städtebauliche Figur. Dadurch konnten mehr Wohnungen mit dem Erhalt prägender Altbäume und einer höheren Aufenthaltsqualität der Freiräume verbunden werden.



Link

Die neue städtebauliche Figur machte eine höhere bauliche Dichte akzeptabel und verband mehr Wohnungsbau mit einer höheren Freiraumqualität.



Freiraumkonzept (Arbeitsstand März 2024). Aktuell ist wegen der niedrigen Geburtenzahlen kein Bedarf für eine große Kita mehr gegeben. Die EG-Flächen in den Baukörpern an der Alten Jakobstraße können daher anderweitig gewerblich genutzt werden.

Abbildung: Gewobag

#16: Baerwaldbad

Das denkmalgeschützte Baerwaldbad stellt Politik und Verwaltung vor außergewöhnlich komplexe Aufgaben. Der hohe Bedarf an Sportflächen trifft auf einen erheblichen Sanierungsbedarf, ungeklärte Nutzungsperspektiven und schwierige Finanzierungsfragen. Im Prozess wurden Bestandsanalysen, Sanierungsvarianten, Wirtschaftlichkeitsmodelle, mögliche Betreiberstrukturen und zukünftige Nutzungen zusammengeführt. Damit liegen die wesentlichen Grundlagen für eine belastbare politische Richtungsentscheidung vor.



Link



Mehrere Stadtwerkstätten dienten dazu, die Bedarfe, Interessen und Anforderungen potenzieller Nutzer*innen mit den räumlichen, baulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Baerwaldbads zusammenzuführen. Mitarbeiter*innen der Stadtentwicklungsbüros LI.S.T. und KRP stellten Bestandsanalysen, Sanierungsvarianten und Nutzungsszenarien zur Diskussion.

Foto: Claudia Paulussen

#22: Ratibor Areal

Das Ratibor-Areal vereint seit Jahrzehnten kleinteiliges Gewerbe, soziale Nutzungen und wertvolle Grünräume auf einem Grundstück der BI.mA. Gleichzeitig verfolgt die BI.mA den Auftrag des Bundes, hier preisgedeckelten Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen. Im Rahmen eines Innenentwicklungskonzepts (IEK) wird derzeit untersucht, ob sich die unterschiedlichen Interessen zu einer tragfähigen stadträumlichen Perspektive zusammenführen lassen. Ziel des Bezirks ist es, die vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern und zugleich neue Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Gemeinsam mit



Link

den angrenzenden Quartieren bis zur Wiener Straße sollen langfristig die Grundlagen für eine neue städtebauliche Figur geschaffen werden.



Das Luftbild des Grundstücks an der Ratiborstraße 14 zeigt die ökologische Qualität des Grünraums im Stadtgefüge.

Quelle: Foto „ARA14“- Nachbarschafts- und Anliegerinitiative

#15: Am Hafenplatz

Der Schutz der Bewohnenden wird zur Leitlinie der Quartiersentwicklung. Obwohl sich die Wohnanlage weiterhin in problematischen privaten Eigentumsverhältnissen befindet, übernimmt das Bezirksamt zunehmend Verantwortung für den Schutz der Bewohnenden und die Entwicklung des Quartiers. Wohnungsaufsichtliche Eingriffe einerseits sowie Erhaltungsschutz und städtebauliche Planung andererseits greifen als Vorbereitung einer möglichen Kommunalisierung ineinander.



Link

#17: Friedrichstraße 18/19

Für den Standort wurde ein Konzept entwickelt, das Geflüchtetenwohnen mit öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Kulturnutzungen (FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum und Schwules Museum) in einem gemeinsamen Gebäude verbindet. Unterschiedliche Betreiber- und Organisationsmodelle wurden gemeinsam mit den beteiligten Akteuren untersucht. Eine Umsetzung steht bislang aus. Bis zu einer langfristigen Entwicklung wird das Grundstück durch die Bauhütte Kreuzberg e. V. zwischengenutzt. Hier befinden sich unter anderem eine Anlaufstelle der bezirklichen Räume für Beteiligung (siehe Projekt RfB Xhain) sowie gemeinschaftliche Nutzungen für den Kiez.



Link

Vorstudien von Wieworra Studio Berlin untersuchen unterschiedliche Gebäudekubaturen. Sie dienen als Grundlage für die Entwicklung eines möglichen gemeinsamen Nutzungskonzepts.

#25: RAW West mit SKL

Auf dem RAW-West besteht ein gewachsenes Cluster aus Kultur, Bildung, Sport, Freizeit und Clubs in historischen Gebäuden auf privatem Grund. Nach jahrelangen Verhandlungen ist es gelungen, das Soziokulturelle L langfristig abzusichern. Übergangsweise übernimmt der Bezirk die Rolle des Generalmieters. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans soll eine noch zu bestimmende Generalmieterin das SKL für 30 Jahre mietfrei übernehmen und die Gebäude weiterentwickeln. Mit der Weiterführung



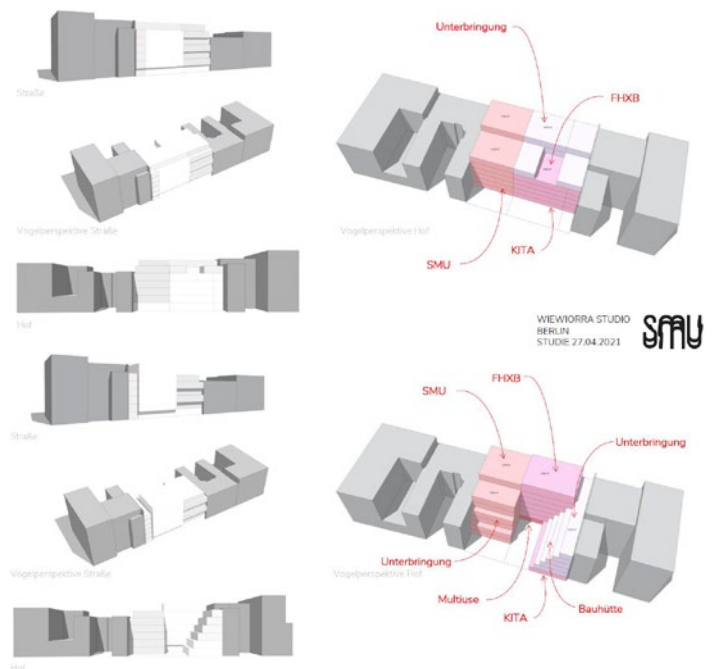
Link

des Bebauungsplanverfahrens soll das Areal außerdem um rund 300 Wohnungen ergänzt werden, davon etwa 30 Prozent sozial gebunden.



Das Quartier am Hafenplatz aus den 1970er Jahren gehört zu den größten zusammenhängenden Wohnanlagen im Zentrum Berlins. In mehreren hundert Wohnungen leben weit über 1.000 Menschen mit sehr unterschiedlichen Mietverhältnissen. Die Eigentümer verfolgten über Jahre eine immer intensivere Verwertungsstrategie für das Quartier in zentraler Lage am Potsdamer Platz. Dieses Geschäftsmodell scheint an sein Ende gekommen zu sein. Damit stellt sich die Aufgabe, gemeinsam Perspektiven für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers zu entwickeln.

Verzerrendes Foto: Ansicht vom Hafenplatz, LokalBau-Team, Januar 2024



Typisches Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW). Die Nutzungen basieren auf gegenüber dem Sanierungstau angemessen niedrigen Mieten, Selbstausbau und Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Betrieben und Vereinen.

Foto: SDARC Seipelt Dłuzniewski Architekten im Rahmen der Erhebung einer Bestandsanalyse

Reflexionen aus dem Werkstattgespräch

Beteiligungswissen in die Umsetzung tragen

Am Beispiel des Block 616 wurde im Werkstattgespräch deutlich, dass frühe Beteiligung zunächst vor allem Wissen erzeugt: über Alltagsabläufe, Bedarfe, Konflikte und Erwartungen an einen Ort. Dieses Wissen wurde dort in den Quartiersperspektiven gesammelt und später zum Ausgangspunkt für das städtebauliche Werkstattverfahren. Die eigentliche Herausforderung beginnt jedoch danach. Sobald Eigentümer*innen, landeseigene Unternehmen, politische Zielvorgaben und konkrete Umsetzungsfragen in den Prozess eintreten, müssen die früh gewonnenen Erkenntnisse weiter vertreten und in die nächsten Planungsschritte übersetzt werden.

Florian Schmidt beschrieb diese Kontinuität als aktives „Dranbleiben“. Früh formulierte Ziele können im Verlauf einer langen Projektentwicklung an Gewicht verlieren, wenn andere Fragen dringlicher werden. Verwaltung, Politik und zivilgesellschaftliche Akteure müssen sie deshalb in späteren Phasen erneut aufrufen und gegenüber neuen Beteiligten geltend machen.

„Frühe Beteiligung wirkt nur weiter, wenn die Ergebnisse später wieder hervorgeholt und in die nächsten Schritte getragen werden. Sonst können auch gute Quartiersperspektiven irgendwann in der Schublade verschwinden.“

Florian Schmidt

Die Verwendung des im Verfahren erarbeiteten Beteiligungswissens muss also aktiv in die weitere Projektentwicklung getragen werden. Die verantwortlichen Strukturen haben dafür eine besondere Aufgabe, die über die bloße Wertschätzung der Beteiligten hinausgeht. Die Qualität der Ergebnisse hängt direkt davon ab.

Wirkung und Zeit gehören zur Qualitätsfrage

Am Beispiel des Prozesses an der Franz-Künstler-Straße wurde im Gespräch die zeitliche Dimension von Gemeinwohlorientierung spezifisch diskutiert. Die frühzeitige Einbindung lokaler Akteure und die Vermittlung des Konzepts „Ankommen und Bleiben“ wurden als Möglichkeit beschrieben, Konflikte früh zu bearbeiten und ortsspezifisches Wissen in die Planung einzubeziehen. Wenke Christoph ergänzte dazu einen zweiten Maßstab: Bei sozial wichtigen Projekten zählt auch, wann die geplanten Räume tatsächlich zur Verfügung stehen.

„Zur Wirkung gehört auch die Zeit: Bei Wohnraum und Unterkünften ist entscheidend, wann sie tatsächlich gebaut sind und Menschen sie nutzen können.“

Wenke Christoph

Florian Schmidt widersprach zugleich der pauschalen Deutung, kooperative Verfahren seien selbst die Ursache langer Projektlaufzeiten. Bei komplexen Transformationsstandorten können Planungsrecht, Nutzungsmischung, Erschließung, wirtschaftliche Entscheidungen oder Prioritäten öffentlicher Unternehmen wesentlich stärkere Verzögerungen verursachen. Für die Bewertung kooperativer Verfahren reicht deshalb weder der Verweis auf gute Beteiligung noch die bloße Dauer eines Projekts. Es muss genauer untersucht werden, welche Faktoren einen Prozess tatsächlich voranbringen oder ausbremsen.

Gute Kooperation hebt externe Abhängigkeiten nicht auf

Beim Ratibor-Areal bezog sich das Werkstattgespräch auf einen früheren Entwicklungsstand, lange vor dem heutigen IEK-Verfahren. 2016 sollten die Berliner Bezirke kurzfristig Standorte für jeweils rund 1.000 Plätze in Gemeinschaftsunterkünften (GU) benennen. Friedrichshain-Kreuzberg entwickelte dafür auf dem Ratibor-Areal gemeinsam mit den beteiligten Akteuren eine Lösung und nutzte die Sonderregelungen des § 246 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte. Die BGG, ein Tochterunternehmen der Berlinovo, sollte die Unterkunft bauen.

„Wir konnten an diesem Fall zeigen, dass Kooperation schnell und verbindlich funktionieren kann. Trotzdem kann ein Projekt scheitern, wenn an anderer Stelle eine entscheidende Voraussetzung entzogen wird.“

Florian Schmidt

Nach Schmidts Darstellung arbeiteten Bezirk, Senat, Genossenschaft und weitere Beteiligte dabei ungewöhnlich schnell zusammen – auch die erforderliche Genehmigung wurde fristgerecht vorbereitet. Das Projekt scheiterte schließlich außerhalb dieser kooperativen Konstellation: Die BlmA setzte für das Grundstück einen Preis an, der die geplante Umsetzung für das Land wirtschaftlich unmöglich machte.

Der Fall zeigt damit eine Grenze kooperativer Projektentwicklung: Auch ein gut koordiniertes Verfahren bleibt von Akteuren abhängig, die über Grundstücke, Finanzierung oder andere zentrale Voraussetzungen verfügen. Für die strategische Prozessgestaltung ist deshalb entscheidend, solche Abhängigkeiten früh zu erkennen.

Das heute laufende IEK verfolgt auf dem Ratibor-Areal einen anderen Ansatz. Die BlmA prüft inzwischen, wie sie auf dem eigenen Grundstück Dienstwohnungen entwickeln kann. Inhaltlich knüpft dieses Verfahren also nicht an das damalige GU-Projekt an, auch wenn mehrere beteiligte Institutionen erneut miteinander arbeiten.

Kooperation muss Konflikt aushalten

Mehrere Beiträge im Werkstattgespräch machten deutlich, dass kooperative Verfahren keinen Konsens garantieren. Beteiligte können eine gemeinsame Arbeitsstruktur unterstützen und zugleich einzelne Planungsentscheidungen oder Ergebnisse scharf kritisieren. Gerade bei lang laufenden und politisch umkämpften Projekten bleiben unterschiedliche Interessen, Bewertungen und Machtpositionen bestehen.

Auch beim Rathausblock wurde diese Spannung sichtbar. Eine einmal geschlossene Kooperationsvereinbarung trägt ein Projekt nicht automatisch über viele Jahre. Wenn politische Leitungen wechseln, sich Vertreter*innen wichtiger Institutionen aus Steuerungsrunden zeitweise zurückziehen oder vereinbarte Ziele an Priorität verlieren, müssen Beteiligte das ursprüngliche Commitment erneut herstellen und Konflikte offen bearbeiten.

„Eine Kooperationsvereinbarung muss über die Jahre lebendig gehalten werden. Wenn wichtige Partner aus den gemeinsamen Strukturen herausfallen, braucht es politische Führung, die das Commitment wieder herstellt.“

Magnus Hengge

Kooperation verlangt damit keine dauerhafte Übereinstimmung, aber dauerhafte Kummerung. Sie braucht belastbare Strukturen, in denen Kritik ausgesprochen, unterschiedliche Interessen sichtbar gemacht und gemeinsame Vereinbarungen immer wieder überprüft werden können.



Baustelle #3

Art: **Gemeinschaftsprozess**

„Gestreckter Erwerb“ an der Karl-Marx-Allee

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern**

Ein individuelles Schutzrecht wird zum Instrument der Stadtentwicklung.

Der Verkauf mehrerer Wohnblöcke an der Karl-Marx-Allee an die Deutsche Wohnen AG machte deutlich, dass die bestehenden Instrumente zum Schutz der Mieter*innen nicht ausreichten. Für bereits in Eigentumswohnungen umgewandelte Häuser gab es kein geeignetes Instrument der Rekommunalisierung. Gemeinsam entwickelten das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, die Senatsverwaltung, die Gewobag und die betroffenen Mieterinnen ein Verfahren, das das individuelle Mietervorkaufsrecht erstmals für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung nutzbar machte.

Bestehende Rechte werden neu kombiniert

Das gesetzliche Mietervorkaufsrecht gibt Mieter*innen beim Verkauf ihrer in Eigentum umgewandelten Wohnung die Möglichkeit, selbst in den Kaufvertrag einzutreten. Beim gestreckten Erwerb wurde dieses individuelle Recht erstmals koordiniert genutzt. Hunderte Mieter*innen übten ihr Vorkaufsrecht aus und übertrugen den Erwerb unmittelbar an die landeseigene Gewobag. So entstand aus einem bestehenden Individualrecht ein neues Instrument zur Rekommunalisierung bereits umgewandelter Wohnhäuser.

Kooperation schafft neue Handlungsmöglichkeiten

Der gestreckte Erwerb entstand nicht durch ein neues Gesetz, sondern durch das Zusammenwirken vieler Akteure. Bezirksamt, Senatsverwaltung und Gewobag entwickelten gemeinsam die rechtliche und organisatorische Konstruktion. Die AKS Gemeinwohl informierte und koordinierte die Mieter*innen.

Erst das Zusammenspiel innerhalb von einer vorgegebenen rechtlichen Frist von 3 Monaten machte das neue Verfahren praktisch anwendbar.

Die Verwertungskette nach der Umwandlung wurde erstmals durchbrochen

Durch den gestreckten Erwerb konnten mit einem Schlag hunderte Wohnungen dauerhaft in kommunales Eigentum überführt und langfristige Einflussmöglichkeiten in den Wohnungseigentümergemeinschaften gesichert werden. In einem weiteren Schritt gelang es dem Berliner Senat, auch die übrigen Wohnungen des Verkaufspakets zu erwerben. Insgesamt konnten so rund 800 Wohnungen rekommunalisiert werden.

Die Verdrängungsdynamiken auf dem Wohnungsmarkt bestehen jedoch fort. Die Erfahrung an der Karl-Marx-Allee ist deshalb weniger ein Abschluss als ein Ansporn, weitere Instrumente zum Schutz von Mieter*innen und zur gemeinwohlorientierten

Entwicklung des Wohnungsbestands zu entwickeln.

Ein aktivierender Teil der Vernetzung bestand auch darin, gemeinsam Protestaktion umzusetzen.

Foto: picture alliance, Christoph Soeder

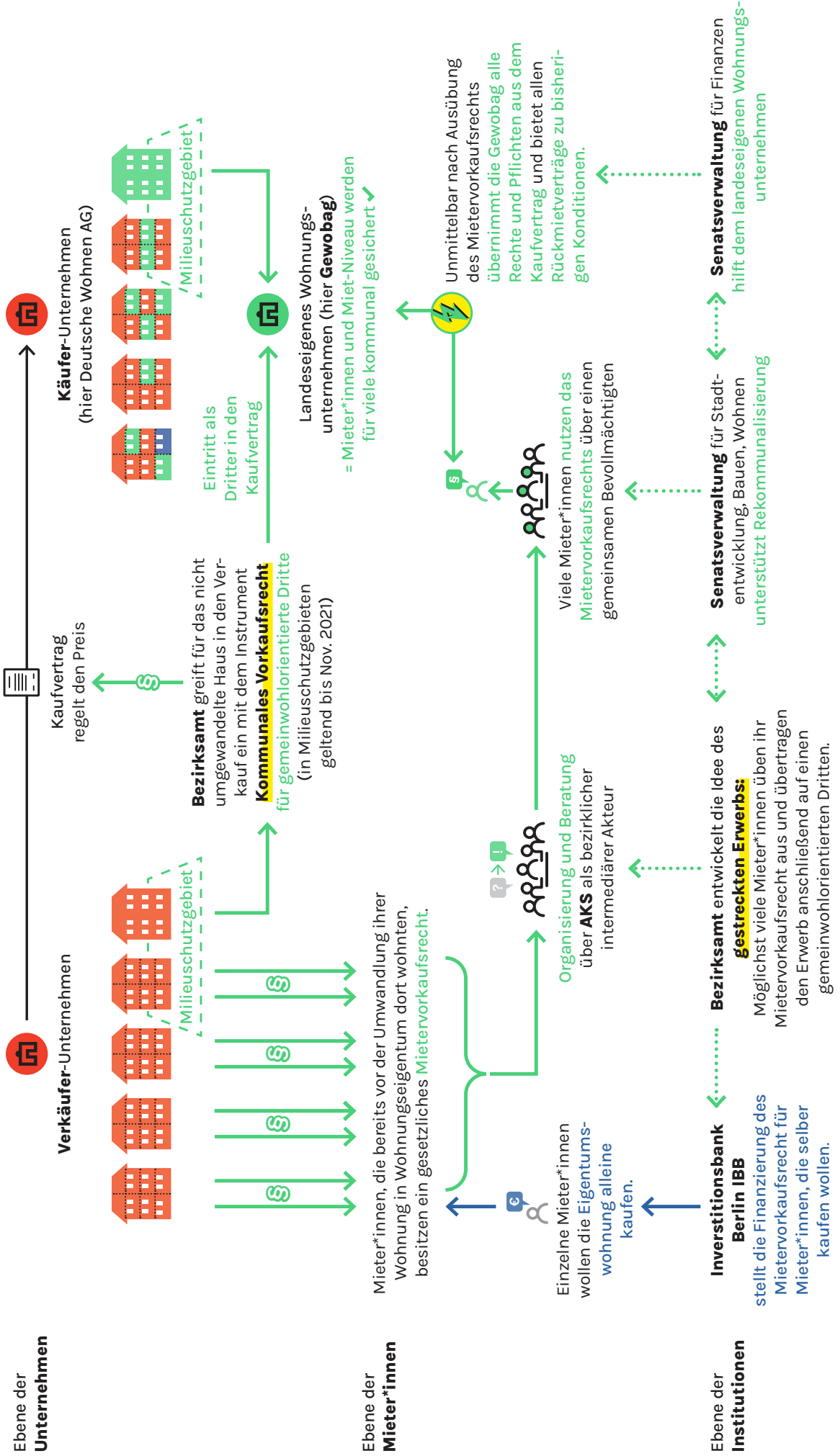


Mehr online zur
K-M-A

AUSGANGSLAGE

ERGEBNIS

Der profitorientierte Paketverkauf von einem nicht umgewandelten Haus und von mehreren umgewandelten Häusern (Verkauf als Eigentumswohnungen) wird über **unterschiedliche Instrumente** teilweise rekommunalisiert.





Baustelle #19

Art: **Gemeinschaftsprozess**

Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern**

Das bundesweite Bündnisprojekt unterstützt Betroffene und kämpft politisch gegen die Mechanismen der Verdrängung.

Das Bündnisprojekt „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“ bringt Betroffene, Hausgemeinschaften, Mietervereine, Initiativen, Kommunalverwaltungen und politische Akteure zusammen. Dabei geht es nicht nur um Protest, sondern auch um die Einforderung von konkreten politischen Instrumenten zum Schutz von Wohnraum und Nachbarschaften.

In vielen Häusern im Bezirk begann die Verdrängung, lange bevor politische Schutzinstrumente wirksam wurden. Wohnungen wurden in Eigentum umgewandelt, Häuser spekulativ verkauft und gewachsene Hausgemeinschaften gerieten unter Druck. Besonders deutlich zeigt sich das heute in den Konflikten um Eigenbedarfskündigungen.

Gemeinsam gegen Wohnraumverluste

Wohnraumverlust durch Umwandlung und Eigenbedarf ist kein individuelles Schicksal. Hunderttausende Mieter*innen leben in umgewandelten Häusern oder Eigentumswohnungen und können dadurch langfristig von Eigenbedarfskündigungen betroffen sein.

Das Problem hat weitreichende soziale Folgen: Menschen verlieren ihr Zuhause, Hausgemeinschaften zerbrechen und gewachsene Nachbarschaften geraten unter Druck.

Das Bündnis versammelt sich hinter 5 Kernforderungen

1.



Weitere Umwandlungen verhindern!

Kommunen müssen das Recht bekommen, Umwandlungen zu untersagen.

2.



Gemeinwohlorientierte Ankäufe stärken!

In Häusern von Kommunen und Genossenschaften sind Mietende sicher vor Eigenbedarfskündigungen.

3.



Transparenz schaffen!

Eigentümer müssen verpflichtet werden, Umwandlungen offenzulegen. Städte brauchen das Recht, öffentliche Wohnungskataster zu führen.

4.



Eigenbedarfskündigungen einschränken!

Schluss mit vorgetäushtem Eigenbedarf. Es braucht klare, strengere Regeln, um Missbrauch zu verhindern.

5.



Obdachlosigkeit verhindern!

Wer durch Eigenbedarf verdrängt wird, darf nicht auf der Straße landen.

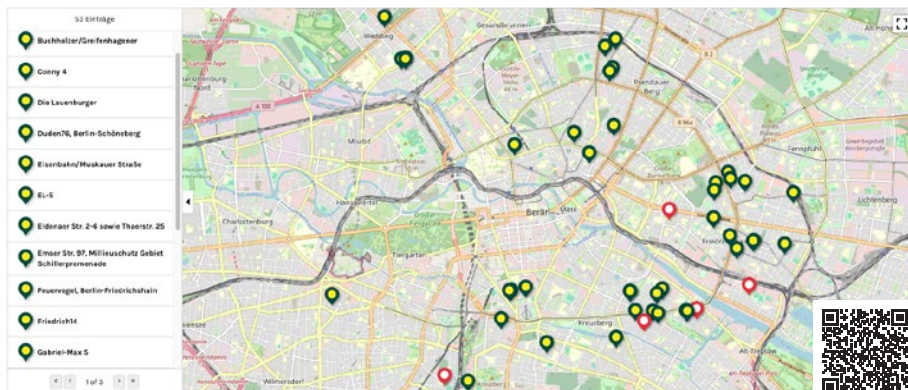
Geboren in den kooperativen Strukturen des Bezirks

Das Projekt entstand aus den kooperativen Strukturen im Bezirk heraus: Zunächst wurde das Kernprojekt als Baustelle #19 auf der Baustelle Gemeinwohl Plattform sichtbar gemacht, vernetzt und in den öffentlichen Diskurs gebracht. Daraus entwickelte sich ein eigenständiges bundesweites Bündnisprojekt. Diese Entwicklung zeigt, wie die Strukturen der kooperativen Stadtentwicklung im Bezirk als Sprungbrett für neue Organisation in drängenden politischen Handlungsfeldern genutzt werden können.



Initiativpartner*innen und einige mehr im wachsenden Bündnis.

Häuser organisieren sich im Bündnis



Das eigene betroffene Haus auf der Karte eintragen ↗

Mit dem Netzwerk ›Häuser im Bündnis‹ macht das Bündnis betroffene Häuser sichtbar und bringt Menschen miteinander in Kontakt. Die AKS Gemeinwohl unterstützt Hausgemeinschaften im Bezirk dabei, sich zu organisieren und handlungsfähig zu werden.

Auf der [Website](#) beschreibt das Bündnis:

- wie sich **Hausgemeinschaften organisieren** können,
- wie **lokale Vernetzung funktioniert**,
- und welche **Erfahrungen andere Betroffene gemacht haben**.

Ankaufstrategien als Gegenmaßnahmen

Ein wichtiger Schwerpunkt liegt auf der Frage, wie Häuser langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen werden können – etwa durch **kommunale Vorkaufsrechte, gemeinwohlorientierte Erwerbsmodelle oder neue Formen des strategischen Ankaufs**.

Siehe → Baustelle #26

Ziel ist es, Wohnraum dauerhaft bezahlbar zu halten und soziale Strukturen im Bezirk und allen Städten zu erhalten.



Bündnis-Website
wohnungsnot-stoppen.de



Baustelle #26

Art: **Stadtpolitisches Thema**

Gemeinschaftlicher Ankauf aufgeteilter Häuser

Aktionsfelder: **Akteure stärken** **Bestand sichern** **Wohnen gestalten**

Das Land Berlin soll eine kooperative Ankaufsagentur schaffen, die organisierte Hausgemeinschaften zum gemeinschaftlichen Ankauf befähigt.

Viele Mietshäuser wurden bereits vor Inkrafttreten des Umwandlungsverbots in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Zwischen Aufteilung und tatsächlichem Wohnraumverlust liegt jedoch oft ein Zeitraum, in dem sich Hausgemeinschaften organisieren und gemeinsam handeln können.

Der hier skizzierte Ansatz verbindet bestehende Förderinstrumente mit einer neuen intermediären Ankaufsstruktur. Organisierte Hausgemeinschaften sollen dadurch in die Lage versetzt werden, ihre Häuser dauerhaft in gemeinwohlorientierter Trägerschaft zu sichern.

Das Land fördert dauerhaft gebundenen Wohnraum.

Das Land Berlin verfügt bereits über die notwendigen Förderinstrumente. Bislang werden sie vor allem im Neubau genutzt. Werden die Förderungen der Genossenschaft als Unternehmen und der Haushalte für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen gezielt miteinander verbunden, können deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen für gemeinschaftliche Ankäufe entstehen.

Hauspotenzial analysieren – passende Strategie entwickeln

Jedes Haus bringt andere Voraussetzungen für einen gemeinschaftlichen Ankauf mit. Die Ankaufsagentur soll Hausgemeinschaften dabei unterstützen, ihre Ausgangssituation realistisch einzuschätzen. Sie analysiert unter anderem Schutzfristen, Eigentümer*innen- und Bewohner*innenstruktur, Fördermöglichkeiten sowie Finanzierungspotenziale und entwickelt daraus eine passende Ankaufsstrategie.

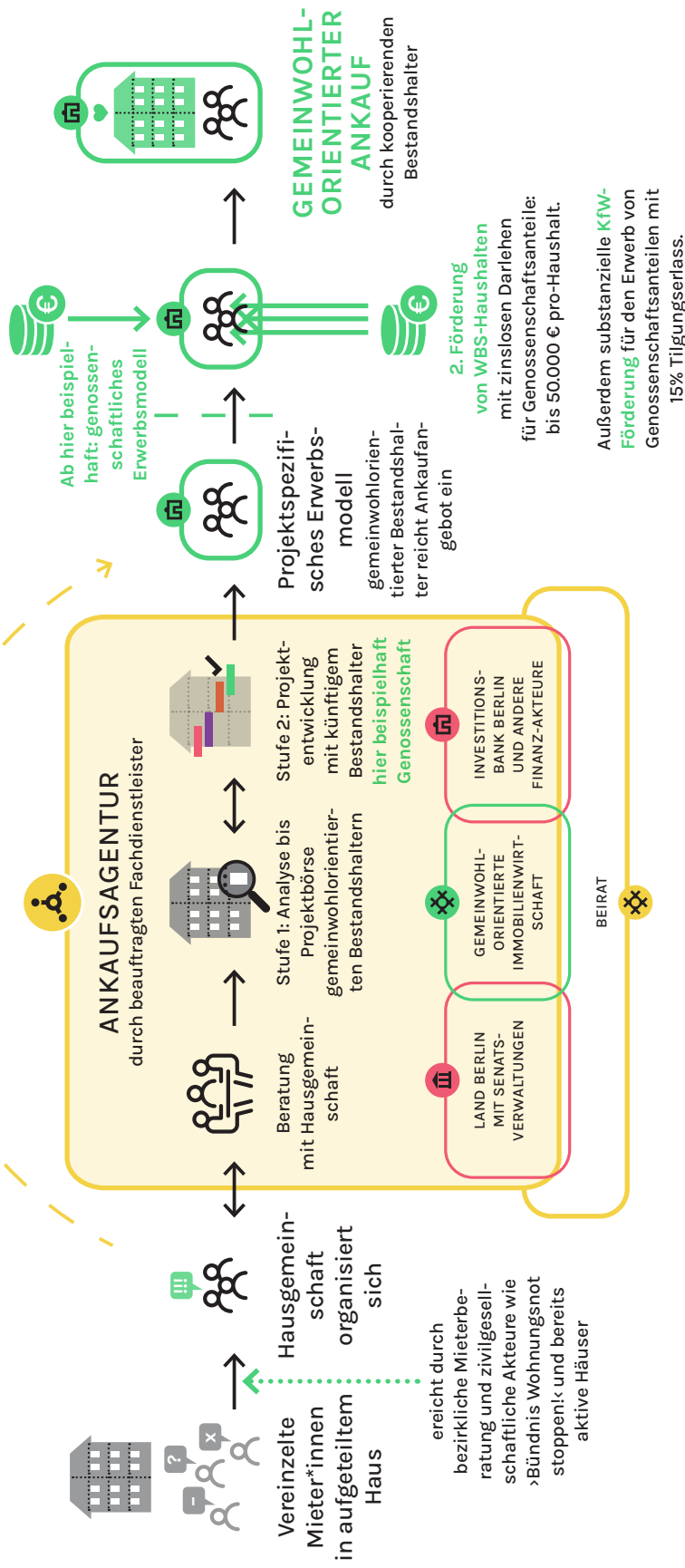
Das Bündnis „Wohnungsnot stoppen!“ entwickelt das Konzept weiter.

Die konzeptionelle Weiterentwicklung erfolgt derzeit im bundesweiten Bündnis „Wohnungsnot durch Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen stoppen!“. Die AG Ankauf arbeitet dort gemeinsam mit Vertreter*innen aus Bezirken, Genossenschaften, Wohnungswirtschaft, Recht und Stadtentwicklung an den organisatorischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer kooperativen Ankaufsagentur sowie geeigneter Trägerstrukturen.

ENTWICKLUNGSPROZESS DURCH ANKAUFSAGENTUR

GENOSSENSCHAFTSFÖRDERUNG
ÜBER INVESTITIONSBANK BERLIN
UND KfW AUF 2 EBENEN:

1. Förderung von Genossenschaften
mit zinslosen Darlehen
für den Bestandserwerb in Höhe von
10 % der Gesamtkosten,
bzw. max. 30.000 € je Wohneinheit.



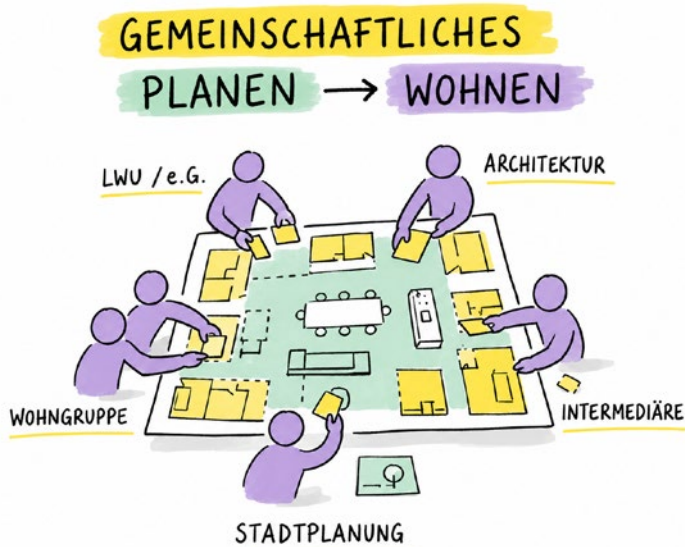
ausführlich in
Pressemitteilung

Anders zusammen wohnen

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Wohnen gestalten

Gemeinschaftliche Wohnformen entstehen durch kooperative Planungsprozesse.

Viele Menschen wünschen sich Wohnformen, die Privatheit und Gemeinschaft miteinander verbinden. Dennoch entstehen in öffentlichen Neubauprojekten meist standardisierte Wohnungsangebote. Der Grund liegt nicht im fehlenden Bedarf, sondern darin, dass gemeinschaftliche Wohnformen andere Planungs-, Vergabe- und Förderverfahren benötigen.



Kooperative Planung → gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen beginnt lange vor dem Einzug

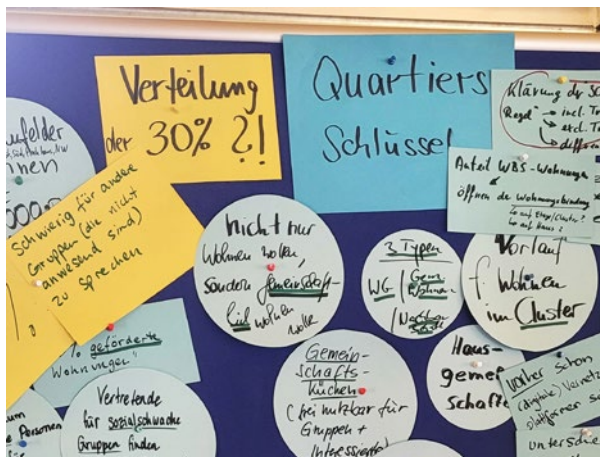
Clusterwohnungen, inklusive Wohngruppen oder generationenübergreifende Wohnprojekte funktionieren nur, wenn sich spätere Bewohner*innen bereits während der Projektentwicklung organisieren können. Grundrisse, Gemeinschaftsflächen, Gruppengröße, Trägerstruktur, Förderung und Vergabe müssen von Anfang an zusammen gedacht werden.

Gleichzeitig vergeben landeseigene Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen aus guten Gründen diskriminierungsfrei und transparent.

Doch leider besteht hier bisher ein institutionelle Knoten: Gemeinschaftliche Wohnformen brauchen frühe Gruppenbildung – öffentliche Wohnungsvergabe darf aber niemanden bevorzugen. Neue Verfahren müssen beides miteinander verbinden.

Gemeinschaftliches Wohnen braucht geöffnete Regelverfahren:

- organisierte Nachfrage früh sichtbar machen,
- Gruppenbildung bereits während der Planung ermöglichen,
- Grundrisse gemeinsam qualifizieren,
- diskriminierungsfreie Vergabe und Gruppenbildung verbinden,
- unterschiedliche Förderlogiken kombinieren,
- kooperative Strukturarbeit dauerhaft finanzieren.



Organisierte Nachfrage trifft auf konkrete Projekte

Mit ZuWoRa – Zusammen Wohnen Rathausblock gibt es bereits organisierte Gruppen, die gemeinschaftliche Wohnformen im Modellprojekt Rathausblock entwickeln möchten. Auch an der Franz-Künstler-Straße wurde das Thema in die kooperative Projektentwicklung eingebracht.

Der Bedarf ist also nicht theoretisch. Organisierte Gruppen, geeignete Standorte und konkrete Entwicklungsprozesse existieren bereits. Offen sind vor allem die Verfahren, mit denen Planung, Vergabe und Förderung besser auf gemeinschaftliche Wohnformen abgestimmt werden können.



Kontakt zu ZuWoRa
über die Plattform
knüpfen

Auswahl beispielhafter Baustellen:

- BEHALA-Areal mit Viktoriaspeicher
- Franz-Künstler-Straße
- Rathausblock/Dragoneraal
- Friedrichstraße 18/19



■ Gemeinschaftsfläche in der Cluster-Wohnung
■ Privatfläche in der Cluster-Wohnung

Grundriss einer beispielhaften Clusterwohnung
(„mehr als wohnen“, Zürich, 2014)

Abbildung: aus Broschüre „Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster – Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen“, SenSBW

Clusterwohnungen verbinden private Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Räumen. Die Bewohner*innen haben eigene Zimmer oder kleine Apartments und teilen zusätzliche Flächen wie Küche, Wohnzimmer, Arbeitsräume oder Gästebereiche.

So entsteht eine Wohnform zwischen klassischer Wohngemeinschaft und abgeschlossener Einzelwohnung. Sie ermöglicht Privatheit, gemeinschaftlichen Alltag und einen geringeren individuellen Flächenverbrauch.



ausführlich auf der
Plattform



Baustelle #20

Art: Stadtpolitisches Thema

Umbauen statt Abreißen!

Aktionsfelder: Akteure stärken Bestand sichern Kiez-Infrastruktur schaffen Neubau entwickeln Öffentlichen Raum machen

Stadtentwicklung muss die Gemeinwohlpotenziale des Bestands erschließen.

Bestandsgebäude sind mehr als vorhandene Bausubstanz. Sie speichern Räume, Infrastrukturen, Identität, graue Energie und Investitionen, die sich für neue Gemeinwohlnutzungen weiterentwickeln lassen. Bestandserhalt wird im Sinne der kooperativen Stadtentwicklung nicht als Selbstzweck verstanden, sondern als Ausgangspunkt für die Transformation bestehender Gebäude und die Entwicklung neuer kooperativer Trägerschaften. Umbauen ist damit weit mehr als eine ökologische Aufgabe. Es ist eine zentrale Strategie der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.



Entwicklungspotenziale erkennen

Jedes Gebäude besitzt eigene Entwicklungspotenziale. Sie reichen von neuen oder besonderen Wohnformen über soziale und kulturelle Nutzungen bis hin zu gemeinschaftlichen Nutzungs- und Betriebskonzepten.

Der Schlüssel liegt meist in einer kreativen Entwicklungsstrategie. Daraus leiten sich Sanierung, Umnutzung oder behutsame Ergänzungen ab, die neue wirtschaftlich tragfähige Nutzungen ermöglichen. So können bestehende Gebäude dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur oder Räume für Kultur und kieznahe Gewerbe bereitstellen.



Kooperative Entwicklungsprozesse

Die Potenziale eines Gebäudes werden oft erst in kooperativen Entwicklungsprozessen sichtbar, in denen Eigentümer*innen, zukünftige Nutzer*innen und öffentliche Akteure gemeinsam neue Perspektiven entwickeln.

Kooperative Werkstattverfahren, alternative Betreiberkonzepte, Selbstausbau durch zukünftige Nutzer*innen oder neue gemeinwohlorientierte Träger können die Voraussetzungen für wirtschaftlich tragfähige Konzepte schaffen und Nutzungen ermöglichen, die in klassischen Neubau-Projektentwicklungen nach einem Abriss oft nicht entstehen würden.



Gemeinwohlorientierung führt zur Bauwende

Aus gemeinwohlorientierter Sicht rücken die Entwicklungspotenziale bestehender Gebäude in den Mittelpunkt. Werden sie weitergenutzt oder entwickelt, werden bezahlbare Räume erhalten oder für soziale Infrastruktur und kulturelle Angebote ausgebaut, während zugleich Ressourcen erhalten und CO₂-Emissionen vermieden werden.

Klimaschutz und Ressourcenschonung sind damit keine konkurrierenden Ziele, sondern die unmittelbare Folge einer gemeinwohlorientierten Entwicklungsstrategie.

Beispiele im Bezirk



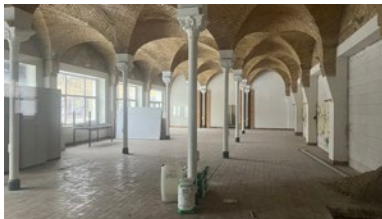
Der „Kiezraum“ ist bereits zu einem vielseitig genutzten soziokulturellen Zentrum auf dem Areal geworden.

Foto: S.T.E.R.N.



Die Adlerhalle bietet 1400 m² Grundfläche und wurde über Jahre vom Bezirk für das kooperative Konzept der „StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg“ zwischengenutzt. Noch ist offen, welcher Nutzung der Raum langfristig zugeführt werden kann.

Foto: Sophia Braun



Die langen hallenartigen Gebäude waren ursprünglich Pferdeställe. Hier sollen gemeinwohlorientierte Nutzungen Raum finden.

Foto: Magnus Hengge

📍 Modellprojekt Rathausblock/Dragoneraareal

Ein Großteil der historischen Gebäude bleibt erhalten und wird schrittweise neuen Gemeinwohlnutzungen zugeführt. Die Entwicklung geeigneter Betreiber- und Finanzierungskonzepte ist anspruchsvoll, sie eröffnet aber die Chance, einzigartige Räume für Kultur, Sport, Bildung, soziale Infrastruktur und gemeinschaftliches Gewerbe dauerhaft zu sichern. Die Urbanität des neuen Quartiers entsteht nicht allein durch den Wohnungsneubau, sondern durch das intelligente Zusammenspiel von Bestand, Umnutzungen und Neubau.

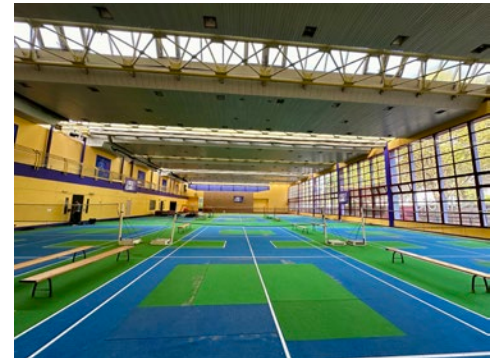


Die unterschiedlichen Gebäudeteile eignen sich für sehr unterschiedliche Nutzungen. Sporthallen sollten weiterhin für Sport verwendet werden, andere Teile können transformiert werden.

Fotos: Initiative SEZ für ALLE!

📍 SEZ-Quartier neu denken

Das Sport- und Erholungszentrum (SEZ) war bei seiner Eröffnung 1981 die größte und modernste Freizeitanlage Europas. Seine herausragende Bedeutung liegt heute vor allem im außergewöhnlichen Flächenpotenzial: Über 30.000 m² bestehende Gebäudefläche könnten mit einer intelligenten Sanierung wieder für Sport, Freizeit und weitere Gemeinwohlnutzungen aktiviert werden. Damit ließe sich der Mangel an Sportflächen im Stadtteil erheblich verringern – ein Beitrag, der durch einen Neubau wirtschaftlich und räumlich kaum zu erreichen wäre. Die baukulturelle Qualität und die markante Ost-West-Baugeschichte machen den Erhalt des SEZ darüber hinaus zu einer Chance für die Identität des Quartiers.



Weitere beispielhafte Baustellen:

- 📍 Am Hafenplatz
- 📍 Baerwaldbad
- 📍 BEHALA-Areal mit Viktoriaspeicher
- 📍 RAW mit SKL



Viele weitere Informationen

Kooperative Stadtentwicklung als Zukunftsaufgabe

Die Herausforderungen unserer Zeit bleiben groß: Wohnungsnot, Klimakrise, wachsende Ungleichheit und der Verlust gesellschaftlichen Zusammenhalts. Für viele dieser Aufgaben gibt es politische Leitbilder und internationale Vereinbarungen. Sie formulieren den Anspruch, Städte nachhaltiger, gerechter und lebenswerter zu gestalten.

Damit dieser Anspruch wirksam wird, braucht es mehr als gute Ziele und einzelne Beteiligungsverfahren. Es braucht stabile Kooperationen zwischen Verwaltung, Politik, Stadtgesellschaft, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren. Betroffene, lokale Initiativen und zivilgesellschaftliche Organisationen müssen dabei als aktive Partner*innen an der Entwicklung der Stadt mitwirken können.

Kooperative Stadtentwicklung wird damit zu einer Zukunftsaufgabe: Die in Friedrichshain-Kreuzberg entstandenen Erfahrungen werden gesichert. Sie können weiterentwickelt und auf neue Aufgaben über den Bezirk hinaus übertragen werden. Ziel ist es, Gemeinwohlinteressen früher, stetiger und somit verbindlicher und wirksamer in Stadtentwicklungsprozesse einzubringen.

Politische Leitbilder

NACHHALTIGKEIT

UN-Nachhaltigkeitsziele

Das Nachhaltigkeitsziel 11 der Vereinten Nationen fordert die Entwicklung nachhaltiger Städte und Gemeinden. Es verbindet bezahlbaren Wohnraum, Klimaschutz, lebenswerte öffentliche Räume und eine langfristig verantwortungsvolle Stadtentwicklung zu einem gemeinsamen Handlungsauftrag.

GEMEINWOHL

Leipzig-Charta

Die Leipzig-Charta beschreibt die europäische Stadt als Ort des Gemeinwohls. Sie fordert integrierte Stadtentwicklung, hohe städtebauliche Qualität, soziale Teilhabe und eine aktive Rolle der Kommunen bei der Gestaltung der Stadt.

TEILHABE

Berliner Leitlinien für Bürger*innen-Beteiligung

Die Berliner Leitlinien formulieren den Anspruch, Menschen frühzeitig, transparent und wirksam in die Entwicklung ihrer Stadt einzubeziehen. Beteiligung soll nicht Ausnahme, sondern selbstverständlicher Bestandteil öffentlicher Planung sein.

HANDLUNGSFÄHIGKEIT

Neuer Munizipalismus

In vielen Städten rund um die Welt tun sich Bürger*innen zusammen, um in Strukturen der Verwaltung hinein- und mit diesen zusammenzuwirken. Dieser Neue Munizipalismus versteht die kommunale Ebene als wichtigen Hebel für eine umfassende Demokratisierung der Gesellschaft.

GOVERNANCE

Koproduktion öffentlicher Leistungen

Um staatliche Strukturen zu entlasten, aber gleichzeitig die Qualität staatlicher Leistungen zu erhöhen, arbeiten Politik und Verwaltung verstärkt mit zivilgesellschaftlichen Partner*innen zusammen. Diese bringen lokale Erfahrung, Nähe zu Betroffenen und praktische Handlungsmöglichkeiten ein.

Lokale Praxis



UNSER BERLIN DER ZUKUNFT

Für eine lebenswerte Stadt der Vielen!

- Dauerhaft bezahlbare Räume und zugängliche soziale Infrastruktur
- Demokratische Teilhabe und zivilgesellschaftliche Organisierung
- Bedarfsgerechte und klimagerechte Transformation des Bestandes



weitere Infos zum
Ausblick

In Kooperativer Stadtentwicklung werden vielfältige Formen der Zusammenarbeit erprobt. Wie kann Berlin davon profitieren?

Die Beispiele in dieser Broschüre zeigen, wie Ansprüche aus politischen Leitbildern, demokratischen Beschlüssen und Forderungen lokaler Akteure vor Ort praktisch umgesetzt werden können. Das vielfältige Engagement der Zivilgesellschaft, der Aufbau kooperativer Strukturen unter Federführung des Bezirksamtes und die gemeinsame Bearbeitung konkreter Stadtentwicklungsprojekte führten in Friedrichshain-Kreuzberg zu einer eigenständigen Praxis kooperativer Stadtentwicklung.

Dabei wird der lernende Prozess selbst zum Arbeitsprinzip. In konkreten Vorhaben wird Kooperation erprobt, weiterentwickelt und so umgesetzt, dass ihre Ergebnisse in die Entwicklungsverfahren einfließen können. Unterschiedliche Erfahrungen der beteiligten Akteure treffen aufeinander, neue Fragen werden sichtbar und gemeinsame Lösungen werden entwickelt.

Die Kooperationspraxis in Friedrichshain-Kreuzberg kann deshalb Impulse für die Weiterentwicklung kooperativer Stadtentwicklung auf Landesebene und darüber hinaus geben. Auch Schwierigkeiten und das Scheitern einzelner Vorhaben können dabei produktiv werden – besonders dort, wo problematische Rahmenbedingungen auf Landes- oder Bundesebene notwendige Veränderungen erschweren.

Die Aufgabe der kommenden Jahre besteht darin, diese lernende Praxis auszubauen und die politischen Rahmenbedingungen stärker auf Kooperation, Gemeinwohlorientierung und gemeinsame Handlungsfähigkeit auszurichten.

Reflexionen aus dem Werkstattgespräch

Wirkung schafft politische Legitimation

Zum Ende des Werkstattgesprächs rückte stärker die Frage in den Vordergrund, wie sich kooperative Stadtentwicklung dauerhaft politisch begründen lässt. Wenke Christoph schlug vor, dafür nicht nur Verfahren und Strukturen zu beschreiben, sondern genauer auf ihre Wirkung zu schauen. Wo konnte Wohnraum gesichert werden? Wo entstanden dauerhaft bezahlbare Angebote? Welche Beiträge haben die aufgebauten Strukturen dazu geleistet, dass Menschen in ihren Quartieren bleiben können oder neue gemeinwohlorientierte Lösungen entstanden sind?

Gerade bei Themen wie dem gestreckten Erwerb, dem Vorkauf oder der Sicherung von Wohnraum lässt sich diese Wirkung relativ konkret benennen. Christoph verband damit auch den Anspruch, politische Legitimation über einzelne Legislaturperioden hinaus zu stärken. Eine ernsthafte Evaluation sollte aus ihrer Sicht deshalb nicht als Vorstufe zur Abschaffung verstanden werden, sondern als Möglichkeit, Erfolge, Grenzen und tatsächliche Resultate sichtbar zu machen.

„Wir sollten genauer zeigen, welche Wirkung diese Arbeit tatsächlich erreicht hat: wie viel Wohnraum gesichert oder bezahlbar geschaffen wurde. Daraus kann eine Legitimation entstehen, die länger trägt.“

Wenke Christoph

Damit verschiebt sich die Bilanz von zehn Jahren Kooperativer Stadtentwicklung auch auf eine messbare Ebene. Politische Unterstützung lässt sich langfristig eher sichern, wenn neben guten Verfahren auch nachvollziehbare Ergebnisse stehen.

Vom Einzelfall zum neuen Instrument

Mehrere Beispiele des Werkstattgesprächs zeigen, wie aus der Bearbeitung einzelner Konflikte neue Instrumente entstehen können. Bei der Karl-Marx-Allee entwickelte sich aus einer konkreten Verkaufssituation der gestreckte Erwerb. Bei den Vorkaufsfällen sammelten Hausgemeinschaften, Bezirke, Senat und intermediäre Akteure Erfahrungen darüber, welche organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen für die Sicherung von Wohnraum notwendig sind.

Florian Schmidt beschrieb „Wohnungsnot stoppen!“ als nächsten Schritt dieser Arbeitsweise. Aus vielen einzelnen Fällen von Umwandlung und drohenden Eigenbedarfskündigungen wurde ein strukturelles Problem sichtbar. Mehrere Bezirke, der Berliner Mieterverein, Sozialverbände, Initiativen und Betroffene haben daraufhin ein überbezirkliches Bündnis aufgebaut. Aus der gemeinsamen Arbeit entwickelte sich wiederum die Idee einer professionell ausgestatteten Ankaufsstruktur für umgewandelte Häuser. Für Schmidt kann eine solche Aufgabe nicht mehr sinnvoll auf Bezirksebene gelöst werden, weil Verhandlung, Gutachten, Finanzierung und Ankauf dauerhaft professionelle Ressourcen benötigen.

„›Wohnungsnot stoppen‹ und die ›Ankaufsagentur‹ sind konkrete Ergebnisse dieser Arbeitsweise: Aus vielen Einzelfällen wurde ein strukturelles Problem sichtbar, und daraus ist ein neues Instrument entstanden, das jetzt auf Landesebene umgesetzt werden sollte.“

Florian Schmidt

Damit entsteht Innovation nicht nur durch neue Planungsverfahren. Auch aus wiederkehrenden Konflikten können Akteure neue institutionelle Antworten entwickeln und sie auf die Ebene bringen, auf der die notwendigen Ressourcen und Zuständigkeiten liegen.

Gemeinwohl braucht entwicklungsfähige Akteure

In der Abschlussrunde verwies Florian Schmidt auf einen Akteurstyp, der im Gespräch bis dahin vergleichsweise wenig vorgekommen war: gemeinwohlorientierte Immobilienakteure außerhalb des Staates. Genossenschaften, Hausprojekte und andere Träger können selbst Eigentum übernehmen, bauen, sanieren und Räume dauerhaft bewirtschaften. Damit übernehmen sie konkrete Funktionen innerhalb der Stadtentwicklung und ergänzen die Möglichkeiten öffentlicher Unternehmen.

„Gemeinwohlorientierte Immobilienakteure außerhalb des Staates sind für die Stadtentwicklung wichtig. Entscheidend ist, ob Finanzierung und Rahmenbedingungen ihnen ermöglichen, tatsächlich zu entwickeln.“

Florian Schmidt

Ob solche Akteure tatsächlich entwickeln können, hängt jedoch wesentlich von den finanziellen und rechtlichen Bedingungen ab. Schmidt verwies auf Förderprogramme, Finanzierung über die IBB und Grundstückspolitik als Bereiche, in denen das Land die Handlungsmöglichkeiten gemeinwohlorientierter Träger beeinflusst. Das betrifft gemeinschaftlichen Ankauf ebenso wie neue Wohnformen oder die Transformation bestehender Gebäude.

Damit richtet sich der Blick über Beteiligung hinaus auf die Frage, wer reale Entwicklungsaufgaben übernehmen kann. Für gemeinschaftliches Wohnen, Ankauf oder den Erhalt und Umbau bestehender Gebäude braucht es Akteure, die nicht nur Interessen vertreten, sondern Finanzierung, Eigentum, Bau, Betrieb oder Nutzung verbindlich organisieren können.

Transfer heißt nicht zwingend Hochskalieren

Bei der Frage nach der Übertragbarkeit der Friedrichshain-Kreuzberger Erfahrungen bestand im Werkstattgespräch weitgehend Einigkeit darüber, dass Bezirk und Land unterschiedliche Aufgaben haben. Renée Tribble sah auf Landesebene vor allem Möglichkeiten bei Gesetzgebung, Finanzierung und Förderbedingungen. Das Land könne Rahmenbedingungen schaffen, unter denen Bezirke und andere Akteure kooperative Verfahren überhaupt anwenden und dauerhaft finanzieren können.

Wenke Christoph warnte ebenfalls davor, bezirkliche Strukturen einfach auf die Landesebene zu übertragen. Bezirke arbeiten näher an Nachbarschaften, Mieter*innen und konkreten Standorten. Senatsverwaltungen verfügen dagegen über andere Hebel: Gesetzgebung, Finanzierung und gesamtstädtische Steuerung. Florian Schmidt ergänzte, dass gerade die Berliner Dezentralität Raum dafür bietet, neue Verfahren lokal zu erproben und sichtbar zu machen.

„Auf Landesebene braucht es wahrscheinlich andere Instrumente als im Bezirk: Regeln, Finanzierung und Strukturen, die kooperative Stadtentwicklung überhaupt erst ermöglichen und gleichzeitig dauerhaft absichern.“

Renée Tribble

Transfer bedeutet damit, Erfahrungen aus der lokalen Praxis auszuwerten und daraus passende Antworten für andere institutionelle Ebenen zu entwickeln. Manche Innovationen bleiben sinnvollerweise bezirklich organisiert. Andere benötigen landesweite Förderinstrumente, gesetzliche Änderungen oder neue Organisationsformen. Gerade diese Unterscheidung gehört zu den Zukunftsaufgaben, die sich aus zehn Jahren Kooperativer Stadtentwicklung ableiten lassen.

Dank

an die kooperativen Vielen hinter dem Projekt

Danke „KoopKosmos“!

Kooperative Stadtentwicklung entsteht aus der Arbeit vieler Menschen, die Wissen, Zeit, Verantwortung und eigene Handlungsmöglichkeiten in gemeinsame Prozesse einbringen. Unser Dank gilt deshalb allen, die in den vergangenen zehn Jahren an den hier dokumentierten Verfahren, Projekten und stadtpolitischen Themen mitgearbeitet haben – in Verwaltung und Politik, in Initiativen und Nachbarschaften, in landeseigenen Unternehmen, bei gemeinwohlorientierten Trägern, in Planungsbüros, Fachkreisen und Arbeitsgruppen.

Besonders danken wir den Strukturen, die im Friedrichshain-Kreuzberger „KoopKosmos“ dauerhaft an dieser Zusammenarbeit arbeiten:

- Stabsstelle Kooperative Stadtentwicklung im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- LokalBau-Team
- AKS GemeinwohlStadt
- Stadtentwicklung Xhain Räume für Beteiligung
- ZusammenStelle
- AG StadtWERKSTATT Friedrichshain-Kreuzberg

Viele der dargestellten Ergebnisse wären ohne die große Zahl weiterer Beteiligter in den einzelnen Verfahren nicht entstanden. Dazu gehören Menschen, die über Jahre an Arbeitsgruppen teilgenommen, Fachwissen eingebracht, Konflikte ausgetragen, Öffentlichkeit hergestellt, Planungen geprüft, politische Entscheidungen vorbereitet oder konkrete Entwicklungsaufgaben übernommen haben. Ihnen allen gilt unser Dank.

Bleibt auf der Baustelle!

Die hier beschriebenen Prozesse laufen weiter. Auf baustelle-gemeinwohl.de werden Standortentwicklungen, kooperative Prozesse und stadtpolitische Themen fortlaufend dokumentiert.

Wer über neue Entwicklungen informiert bleiben möchte, kann:



den **LokalBau-Newsletter** abonnieren,



Baustelle Gemeinwohl auf **Instagram** folgen



die **Baustelle-Gemeinwohl-Plattform** begleiten.

Die Plattform ist dabei bewusst mehr als ein Archiv: Sie hält Materialien, Diskussionen, Termine und neue „Baustellen“ öffentlich zugänglich und bietet einen Einstieg in laufende Themen und Prozesse.

