

Stadt von Unten

selbstverwaltet und kommunal

Quo Vadis #Dragonerareal? - Oder: Aktuelles aus dem #Rathausblock

Die Berichterstattung der letzten Tage zum Rathausblock, inkl. dem 4,7 ha großen sog. Dragonerareal, hat die Initiative Stadt von Unten veranlasst hiermit eine fachlich fundierte Zusammenfassung aktuell laufender Prozesse rund um das Sanierungsgebiet und Modellprojekt in Kreuzberg 61 zu erstellen.

Ausgelöst wurde die Berichterstattung durch eine abgelehnte Besprechungsunterlage im Senat und durch eine Pressemitteilung zur weiteren Entwicklung des Dragonerareals durch die Senatsverwaltung für Finanzen.

Stand der Übertragung

Die Entwicklung eines Modellprojekts auf dem Dragonerareal ist durch das beharrliche und jahrelange Zusammenwirken des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Finanzen und nicht zuletzt zahlreicher zivilgesellschaftlicher Gruppen und Initiativen möglich geworden. Vor dem endgültigen Privatisierungsstopp wurde die Privatisierung noch durch eine Mehrheit aus SPD und CDU im Haushaltsausschuss des Bundestags gestützt.

Infolgedessen wurde am 10. September 2015 die Privatisierung des Dragonerareals jedoch durch eine Länder-Mehrheit im Finanzausschuss des Bundesrats in letzter Instanz gestoppt.

Im Hauptstadtfinanzierungsvertrag wurde anschließend die Übertragung des Dragonerareals an das Land Berlin vereinbart. Der dazugehörige Übertragungsvertrag ist mit großer Verzögerung Ende November 2018 unterzeichnet worden. Er steht aber weiterhin unter Vorbehalt der Zustimmung der oben schon benannten Gremien des Bundestags und des Bundesrats, sowie des Bundesfinanzministeriums.

Gründungsrat und Kooperationsvereinbarung

Diese gemeinsame Anstrengung zur Verhinderung der Privatisierung hat einen Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren auch zur Entwicklung des Geländes in Gang gesetzt. Die beteiligten Akteure bekennen sich mittlerweile aktiv zu einem Modellprojekt.

Seit über einem Jahr treffen sich Vertreter*innen aus Zivilgesellschaft und Verwaltung im Beteiligungsverfahren des Sanierungsgebiets Rathausblock. Sie haben außerdem Ende letzten Jahres ein verbindliches Gremium geschaffen, das gerade eine Kooperationsvereinbarung aushandelt. In diesem Kooperationsgremium, dem *Gründungsrat*, kommen Vertreter*innen des zivilgesellschaftlichen Vernetzungstreffens Rathausblock, des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH, landeseigen) und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM zusammen. Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte eine direkte Mitarbeit im Gremium abgelehnt.

Das Ziel des Gründungsrats ist es, rechtzeitig zur Übertragung des Grundstücks in einer verbindlichen Kooperationsvereinbarung die Entwicklung eines Modellprojekts auf dem Dragonerareal festzuschreiben, wie im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien zugesagt.

Im Gründungsrat und in der Kooperationsvereinbarung geht es nicht darum, Grundstücke, Räume, Wohnungen, bzw. „den Kuchen“ zu verteilen oder einzelnen Gruppen Anteile zu sichern, sondern dauerhafte Mitbestimmung zu ermöglichen – auch und gerade für diejenigen, die erst später hinzukommen. Der Gründungsrat ist dem Gemeinwohlinteresse verpflichtet. Er ist der Ort an dem unterschiedliche Interessen eruiert und in den Blick genommen werden können, da er durch seine modellhafte Struktur deutlich mehr Gruppen und Interessen beteiligt und mitdenkt als ein klassisches Beteiligungsverfahren.

Themen im Gründungsrat sind vor allem die Entwicklung des gemeinsamen Modellprojekts, realistische und breit abgestimmte Zeitpläne, die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit, Trägervielfalt, Bebauungsdichte, Wohnungsanzahl, die Vereinbarkeit des Wohnungneubau mit dem bestehenden Gewerbe, der Denkmalschutz und die Historie des Ortes. Gemeinsam wird auch das 2016 verordnete Sanierungsgebietsverfahren gesteuert, welches insgesamt auf 10 Jahre ausgelegt ist.

Wohnraum und Wohnungsbau

Das sogenannte Dragonerareal im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bietet das Potential leistbaren Wohnraum in großer Zahl zu schaffen, wie von der Regierungskoalition versprochen. **Große Einigkeit besteht darin, dass vor der nächsten Wahl zum Abgeordnetenhaus die wichtigsten Pflöcke eingeschlagen werden sollen.** Hierauf ist der gemeinsame Zeitplan abgestimmt. **Der Anteil von leistbaren Wohnungen soll nach Meinung aller Kooperationspartner möglichst hoch sein.** Ein Anteil von 100% leistbaren Wohnungen wird angestrebt. Eine aktuell noch laufende Studie im Sanierungsgebietsverfahren zur Wohnraumversorgung in Kreuzberg West und zum Wohnungsneubau auf dem Dragonerareal zeigt jetzt schon, dass die Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen immens ist.

Ebenfalls anlaufend sind zwei Studien zum Thema Bau- und Nutzungsanforderungen und zum Gewerbe. Diese haben insbesondere die Vereinbarkeit des Wohnungsneubau mit dem bestehenden und zu erhaltenden Gewerbe sowie den Denkmalschutz im Blick. Beide Studien legen die Grundlagen für das noch dieses Jahr startende städtebauliche Werkstattverfahren. Mit den Ergebnissen können dann auch erste Aussagen zur Anzahl der Neubauwohnungen gemacht werden. Grundlage für den folgenden Bebauungsplan bildet ein durch die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg gefasster Aufstellungsbeschluss der eine Bebauungsdichte/Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 vorsieht. **Unter Beachtung der gewollten Wohn-Gewerbe-Quote von 60% zu 40% ist eine von Senatsverwaltung für Finanzen postulierte Wohnungsanzahl von 700 Wohnungen nicht erreichbar.**

Größter Dissenz: „90-10 Regelung“

Größter Dissenz zwischen den beteiligten Akteuren ist die Beteiligung Dritter im Rahmen von Erbbaurechten – über die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM hinaus. **Der Übertragungsvertrag des Dragonerareals legt hier ein enges Korsett an und versucht von vornherein den Anteil der Trägervielfalt (Selbstverwaltungsakteure wie Genossenschaften und das Mietshäuser Syndikat) auf 10% zu beschneiden.** Wie diese Regelung zustande kommt, darüber schweigt sich die Senatsverwaltung für Finanzen aus.

Sowohl von den zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen des Vernetzungstreffens Rathausblock, als auch vom Baustadtrat des Bezirks und der für das Thema zuständigen Abgeordneten der Fraktion der Grünen und Linken wurde diese Regelung öffentlich als Vorfestlegung kritisiert. Zuletzt war diese Regelung Thema im Stadtentwicklungsausschuss des Abgeordnetenhauses am 12. Dezember 2018. **Von den Sprecher*innen der Fraktionen Linke, Grüne, CDU und FDP wurde eine Bauträgervielfalt über die 10% hinaus begrüßt. Einzelne können sich sogar einen genossenschaftlichen Schwerpunkt vorstellen. Eine weitere Klärung konnte auch in diesem Ausschuss nicht herbeigeführt werden, da die eingeladene Finanzverwaltung nicht zum Ausschuss erschienen ist.**

Allen Beteiligten ist klar, dass es am Dragonerareal und im Rathausblock nicht um Schnellschüsse geht, sondern darum langfristige und stabile Strukturen aufzubauen. Insbesondere die absehbare Verdopplung der Einwohner*innenzahl im Rathausblock erfordert eine starke Unterstützung der gemeinwesenorientierten Entwicklung. Gerade für die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen bedeutet dies auch eine Trägervielfalt stärker zu berücksichtigen und einen wesentlichen Anteil der Ressourcen in der Gemeinwesenarbeit aufzuwenden.

- Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Finanzen vom 30.01.2019
<https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.779581.php>
- Seite des Sanierungsgebiets Rathausblock - <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>
- Seite zum Gründungsrat - <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/gremien/gruendungsrat/>
- Seite des Vernetzungstreffens Rathausblock - <https://rathausblock.org/>
- Kommunal ist nicht genug! – Übertragungsvertrag zum Dragonerareal frisst Modellprojekt. - <https://stadtvonunten.de/kommunal-ist-nicht-genug-uebertragungsvertrag-zum-dragonerareal-frisst-modellprojekt/>

Kontakt zu Stadt von Unten: info@stadtvonunten.de // <http://www.stadtvonunten.de>