

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 29. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2025)

zum Thema:

Dragonerareal Berlin-Kreuzberg - wertvolles Areal seit 13 Jahren im Dornröschenschlaf - was tut der Senat?

und **Antwort** vom 13. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22470

vom 29. April 2025

über

Dragonerareal Berlin-Kreuzberg - wertvolles Areal seit 13 Jahren im Dornröschenschlaf - was tut der Senat?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Gründe sind dem Senat bekannt für den seit nunmehr über 13 Jahren zu verzeichnenden realen Stillstand auf dem so genannten „Dragonerareal“, der Fläche im Blockinnenbereich des Straßengevierts Yorckstraße, Großbeerenstraße, Obentrautstraße und Mehringdamm, trotz zahlreicher städtebaulicher Ideenwettbewerbe, städtebaulichen Entwürfen, Ideenskizzen und Masterplänen, fast schon unzähligen Workshops, Foren, Werkstattgesprächen, Zukunfts„laboren“ und Sitzungen zahlreicher Gremien?

Frage 2:

Welche städtebaulichen Vorbereitungen zur Bebauung des Areals wurden seit dem Erwerb 2019 durch den Senat getätigt, von welchen beteiligten, und welche der 2019 bereits zahlreich vorhandenen Vorplanung und städtebaulichen Entwürfe zur Neugestaltung des Areals wurden dabei einbezogen und berücksichtigt?

Frage 3:

In welche planerischen Aktivitäten mündeten diese Vorbereitungen, bitte gegliedert nach vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung, Erschließungsplanung sowie der Planung und Durchführung von Erschließungs-, Altlastenbeseitigungs-, Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen, und gegliedert nach Aktivitäten des Bezirks, des Senats und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft?

Antwort zu 1 - 3:

Das städtebauliche Konzept für den Rathausblock sieht die Bebauung des Grundstücks mit 470 Neubauwohnungen, einem Gewerbehof, die Schaffung sozialer Infrastrukturen (Kita und Jugendfreizeiteinrichtung) und Stadtplätze, Grünflächen und Spielplätze vor.

Die Teilprojekte befinden sich aktuell in der Umsetzungsplanung. Die Verdichtung des Areals, auf dem sich sehr unterschiedliche Bestandsgebäude befinden, ist ein komplexes Vorhaben und stellt hohe Anforderungen in Bezug auf die Nähe von Wohnen und Gewerbe, die Erschließung und Entwässerung und den Denkmalschutz.

Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren. Im Bebauungsplanverfahren hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zahlreiche Gutachten erstellt, die die Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit des Konzeptes sicherstellen.

2023 wurde das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fortgeschrieben, das die Ziele und Maßnahmen für die Förderung im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ aktualisiert.

Der Abriss nicht mehr benötigter und nicht denkmalgeschützter Gebäude auf dem Baufeld Süd wurde 2023 abgeschlossen, um Platz für den Wohnungsneubau durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM) zu schaffen. Zudem läuft aktuell die Ausschreibung der WBM für ein Verfahren zur Auswahl eines Generalplaners für den Wohnungsneubau auf dem Baufeld Süd. Geplanter Baubeginn für die ersten Wohngebäude ist Mitte 2027.

Die weitere Baufeldfreimachung umfasst Abrissmaßnahmen zwischen Adlerhalle und Alter Reithalle sowie zwischen den Bestandsgebäuden im Westen und Norden des Grundstücks und soll im Laufe des Jahres abgeschlossen werden.

Für die Bestandsgebäude Pferdehospiz, das für die zukünftige Kita umgebaut wird, sowie Alte Reithalle, die als Jugendfreizeit- und Kultureinrichtung umgebaut wird, erstellt der Bezirke die Planungsunterlagen.

Im Juli 2024 hat der Senat eine Gesamtprojektsteuerung beauftragt, die auch die Steuerung der Erschließungsmaßnahmen umfasst. Die Erschließung wird vollständig neu angelegt. Hier sind die verschiedenen Versorger in die Umsetzungsplanung der Baumaßnahmen für die Versorgung mit Wärme, Wasser und Abwasser, Strom und Telekommunikation eingetreten. Die verkehrliche Erschließung wird durch den Bezirk geplant und durchgeführt und soll bis zum Beginn des Wohnungsbaus in 2027 weitestgehend abgeschlossen sein.

Sämtliche Verfahrensschritte werden fortlaufend dokumentiert. Die Informationen, Gutachten, Studien, Berichte, Protokolle sind für die Öffentlichkeit auf der Transparenzplattform des Bezirks abrufbar: <https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat angesichts des jahrelangen Stillstands auf dem Areal eine Struktur mit sage und schreibe zwölf Organisationseinheiten sowie weiteren Unterorganisationen, namentlich eine „Zusammenstelle“, ein Vernetzungstreffen, ein Zukunftsrat, mehrere AG's wie Wohnen, Soziales, Geschichte, Gewerbe und Kultur, ein Begleitkreis Zukunftswerkstatt, ein Forum Rathausblock, die BVV Friedrichshain-Kreuzberg, das AGH, die Senatsverwaltungen SenFin und SenSW, das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, die BIM, die WBM und mehrere Labore und Werkstätten, dem Sanierungsbeauftragten, einem Büro für Öffentlichkeitsarbeit und so genannten „zahlreichen Akteuren der Stadtgesellschaft“? Welche Probleme bereitet dieser Apparat, der in seiner Komplexität

einer Berliner Bezirksverwaltung kaum noch nachstehen dürfte, und könnte er eine strukturelle Ursache für den jahrelangen Stillstand sein?

Antwort zu 4:

Die Quartiersentwicklung wird durch eine Kooperation von sechs Kooperationspartnern begleitet. Diese sind der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte WBM, die Berliner Immobilienmanagement GmbH BIM sowie Vertretungen der zivilgesellschaftlichen Strukturen Forum Rathausblock und Vernetzungstreffen Rathausblock. Die Koordinierung der baulichen Umsetzung (Gesamtprojektsteuerung) erfolgt durch das Büro Drees & Sommer, die Koordination der Städtebaufördermaßnahme durch die Gebietsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH. Wie in komplexen Stadtentwicklungsprozessen üblich, werden nach Bedarf weitere Träger der öffentlichen Belange und Gremien des Landes und Bezirkes einbezogen.

Die Quartiersentwicklung erfordert verschiedene Austauschformate. Der Zukunftsrat, ähnlich eines Sanierungsbeirats, ist das zentrale Gremium zur Abstimmung der Kooperationspartner; für die Öffentlichkeit gibt es das Austausch- und Informationsformat Forum Rathausblock. Zudem finden anlass- und projektbezogene Arbeitsgruppen, Workshops oder Lernlabore statt.

Die durch den Bezirk finanzierte Zusammenstelle stellt eine Schnittstelle zwischen Zivilgesellschaft und den laufenden Verfahren dar und tritt als Unterstützung der zivilgesellschaftlichen Vertreterinnen und Vertreter in den Gremien und Arbeitsgruppen auf. Auf der Internetseite des Bezirks, der sogenannten Transparenzplattform, ist jeweils der aktuelle Stand des Verfahrens dokumentiert.

Frage 5:

Welche Überlegungen gibt es im Senat, angesichts des Stillstandes das Verfahren, das Projekt mit vorgesehenen über 370 Wohnungen, davon über 180 gefördert, an sich zu ziehen und in einem zügigen Planverfahren Baurecht zu schaffen, unter Nutzung aller Beschleunigungsmöglichkeiten die beispielsweise das „Schneller Bauen Gesetz“ bietet?

Antwort zu 5:

Im Herbst 2024 erfolgte die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange zum Bebauungsplan. Daraus hat sich zu einzelnen Fragen noch Klärungsbedarf ergeben, der derzeit abgearbeitet wird, um die Rechtssicherheit zu gewährleisten. Der Senat und der Bezirk teilen das Ziel, dass der Bezirk das B-Planverfahren zügig zum Abschluss bringt.

Frage 6:

Falls der Senat das Verfahren weiterhin dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg überlassen möchte: Welche Maßnahmen ergreift der Senat, damit der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Planverfahren nunmehr mit maximaler Priorisierung entsprechend vorantreibt?

Antwort zu 6:

Die 2024 zur baulichen Koordinierung eingesetzte Gesamtprojektsteuerung und kontinuierliche Abstimmungen tragen dazu bei, dass das Verfahren mit entsprechender Priorisierung vorangetrieben wird und Klärungen zwischen den Beteiligten zügig erfolgen.

Frage 7:

Wie schätzt der Senat eine Option ein, dass die verbindliche Bauleitplanung als so genannter Vorhabenbezogener Bebauungsplan von der WBM finanziert und mit höchster Priorität durchgezogen wird?

Antwort zu 7:

Das Bebauungsplanverfahren verbleibt aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (nach bereits erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Frage 8:

Abschließend die Frage, wie plant der Senat selbst angesichts des unstrittig vorhandenen erheblichen Mangels an Wohnraum in Berlin den weiteren Zeitablauf der Wohnungsbauprojekte auf dem Dragonerareal im Rahmen seiner Strategie, jährlich 20.000 Neubauwohnungen in Berlin zu genehmigen und auch baulich zu realisieren?

Antwort zu 8:

Geplanter Baubeginn für die Wohngebäude der WBM im Baufeld Süd ist Mitte 2027. Die weiteren Baufelder werden dann folgen.

Berlin, den 13.05.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen