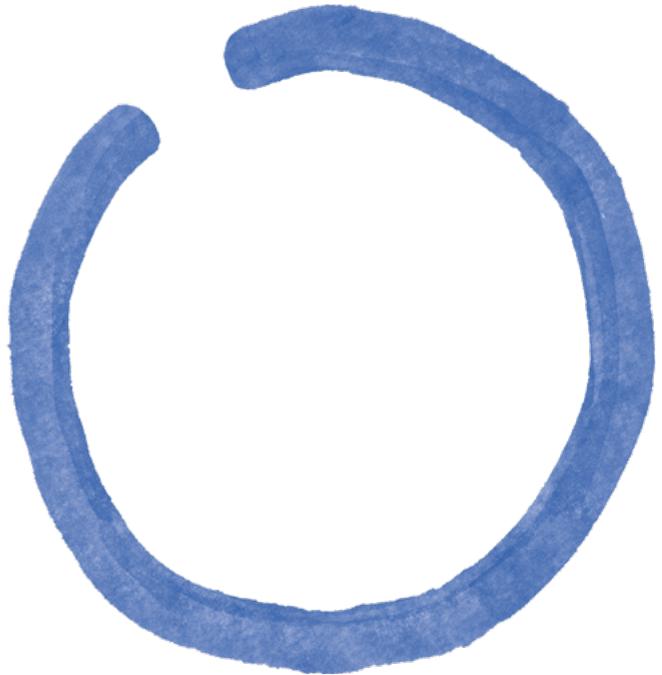


Rathausblock.

Ein Modellprojekt,

selbstverwaltet

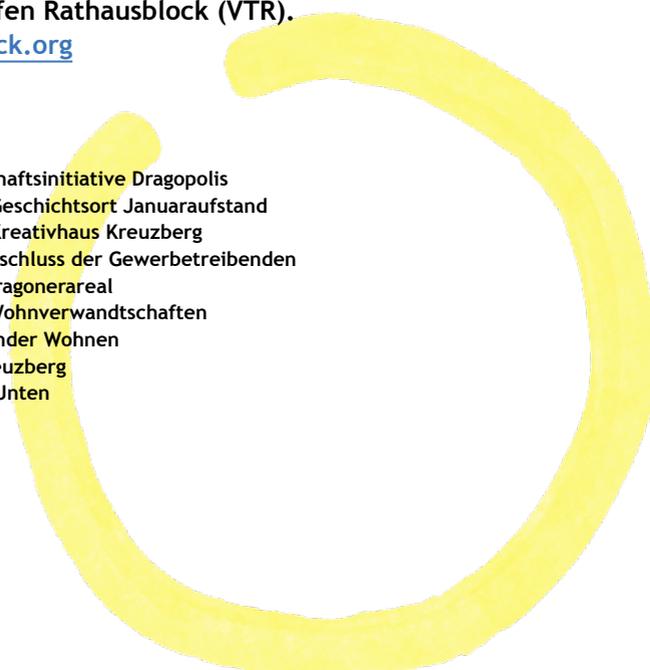
und kommunal.





Rathausblock. Ein Modellprojekt, selbstverwaltet und kommunal.

Herausgegeben vom
Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR).
www.rathausblock.org



Nachbarschaftsinitiative Dragopolis
Initiative Geschichtsort Januaraufstand
Initiative Kreativhaus Kreuzberg
Zusammenschluss der Gewerbetreibenden
auf dem Dragonerareal
X-berger Wohnverwandtschaften
Mi(e)teinander Wohnen
Upstall Kreuzberg
Stadt von Unten

<u>Einleitung</u>	6
1 <u>Mit konkreten Utopien...</u>	10
Unsere Strategie: selbstverwaltet und kommunal	11
Mit 100 % für eine inklusive und vielfältige Stadt!	13
2 <u>...und den Ressourcen der Stadt</u>	18
Die Stadt ist unser Material!	19
(Städte)-Bauliche Einbindung	19
Der Rathausblock – ein Spiegelbild der deutschen Geschichte	22
Wer ist schon da?	24
Selbstverwaltet & kommunal als Ressource	24
3 <u>...gegen die Alternativlosigkeit</u>	32
Modellprojekt als Methode	33
Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung vs. marktorientierte Immobilienentwicklung	33
Gemeinwohlkreis	34
Die Anleitung	34
Stadtentwicklung von unten fängt beim Boden an!	36
Kooperation: Stadtentwicklung als lernender Prozess	36
Projektentwicklung mit vielen: Organisation statt Beteiligung	37
4 <u>Kooperation organisieren...</u>	38
Kooperation im Rathausblock: die Zivilgesellschaft	39
Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR)	39
ZusammenStelle	39
Kooperation im Rathausblock: die Gremien	41
Zukunftsrat	41
Bodenrat	44
Gründungsrat	44
Raum- und Flächenkuratorium	44
Öffentliche Begleitformate	45
Unabhängiges Kooperations- und Konfliktmanagement	45
Forum Rathausblock	45
Kooperation dauerhaft verankern: ein Bodenmodell	48

5 <u>...prozessual erproben...</u>	49
Nutzer*innen und Nachbarschaft – gemeinsam vernetzen und organisieren!	50
AnlaufStelle	50
Plangarage	51
Modellprojektarchiv	51
BauStelle	51
Kiezraum (Nachbarschaftsraum)	53
Offizielle Verfahrensmeilensteine	53
Aushandlung der Kooperationsvereinbarung	53
B-Planverfahren	54
Bau- und Nutzungsanforderungen	54
Kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren	54
6 <u>...und über sich hinaus...</u>	59
Lern- und Geschichtsort	60
Kultur, Geschäft und Handwerk	61
Community Design Center	64
Gemeinschaftliches Wohnen	64
Waben	65
Freiräume und Ökologie	67
7 <u>...wachsen!</u>	70
Macht mit!	70
<u>Glossar</u>	71
<u>Impressum</u>	78

Einleitung

Liebe Leser*innen

Gegenstand dieser Broschüre ist die gemeinsame Entwicklung eines Modellprojekts durch ein Netzwerk von Initiativen, das Vernetzungstreffen Rathausblock, für ein neues Quartier in Berlin-Kreuzberg, dem Rathausblock.

Seit fast zehn Jahren setzen sich Menschen für eine gemeinwohlorientierte Nutzung und Entwicklung des fünf Hektar großen Geländes an der Kreuzung Obentrautstraße/Mehringdamm im *Rathausblock* in Berlin-Kreuzberg ein. In zahlreichen Aktionen und Veranstaltungen haben sie gemeinsam gezeigt: **Wir wollen unsere Stadt weiterentwickeln, bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum und soziale sowie kulturelle Orte schaffen und dabei Stadtentwicklung über mutlose Realpolitik hinaus denken!**

Der Umsetzung eines solchen Modellprojekts stand jahrelang die geplante Privatisierung des bundeseigenen Grundstücks durch die *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)* im Weg. Nachdem das Areal bereits zweimal verkauft worden war, ist es der großen Ausdauer der Initiativen sowie den Politiker*innen, die uns in unserer Arbeit unterstützt haben, zu verdanken, dass das Areal 2019 an das Land Berlin gegangen ist und beide Verkaufsvorgänge rückabgewickelt werden konnten. Damit hat sich der Weg für die Entwicklung einer modellhaften Stadtentwicklung von unten geöffnet.

Wir haben uns zusammengefunden, um mit einem Modellprojekt eine konkrete Utopie zu schaffen – eine Utopie vom guten Leben in der Stadt. Gleichzeitig wollten wir den Kritikern begegnen, die behaupten, die stadtpolitische Bewegung sei immer nur „dagegen“ – besonders gegen Neubau. In Wirklichkeit stehen wir für sehr vieles – wir müssen nur eine Sprache und eine Form dafür finden!

Diese Form und Sprache haben wir in der Formel *selbstverwaltet und kommunal* gefunden. In dieser Veröffentlichung wollen wir erklären, was wir damit meinen, was wir uns für die Zukunft des Rathausblocks wünschen und welche modellhaften Verfahren und Instrumente wir für eine Stadtentwicklung von unten vorschlagen. Am 17.06.2019 haben wir eine Kooperationsvereinbarung mit dem *Berliner Senat*, dem *Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg*, der *Wohnungsbau-gesellschaft WBM* und der landeseigenen Liegenschaftsgesellschaft *BIM (Berliner Immobilienmanagement)* unterzeichnet. Darin finden sich viele unserer Ziele wieder – für einige brauchen wir aber noch einen langen Atem.

Wir laden euch hiermit ein, mit uns gemeinsam an einem Modellprojekt zu arbeiten, das zeigt: **Gemeinsam können wir Stadt anders machen!**

Vernetzung Rathausblock, im Sommer 2019

→ Diese Publikation dokumentiert unseren Arbeitsstand und ist als Resultat eines lernenden Prozesses zu verstehen, in dem wir eine gemeinsame Erzählung, visuelle Sprache und Bilder finden. Sie verschränkt verschiedene Elemente zu einer Geschichte. Ihr könnt sie aber auch als ein „Reinwimmelbuch“ verstehen und einfach reinlesen, wo es euch gefällt. Im Text findet ihr immer wieder → **Verweise** auf Glossareinträge, in denen wir wichtige Begriffe und Konzepte erklären und für uns definieren.



Mit konkreten Utopien...

1

Unsere Strategie: selbstverwaltet und kommunal

Selbstverwaltet und kommunal ist eine politische Strategie, mit der wir sowohl visionär als auch praktisch (→ **konkrete Utopie**) in der Stadtentwicklung intervenieren wollen. Sie denkt ein Engagement in vorhandenen (staatlichen) politischen Strukturen und den Aufbau eigener politischer und auch ökonomischer Strukturen von unten nicht als Widerspruch, sondern als einen sich ergänzenden Prozess. Am Ende dieses Prozesses können neue Formen des Gemeineigentums oder Gemeingüter entstehen. Für uns bedeutet das: Wenn Güter sowohl demokratisch verwaltet und gesteuert werden als auch ein Interessensausgleich zwischen Nutzer*innen und Stadtgesellschaft bzw. zwischen denen, die viel haben, und denen, die wenig haben, gewährleistet ist, können wir von Gemeingütern oder englisch *commons* sprechen (→ **Gemeingüter**).

Selbstverwaltete Strukturen (→ **Selbstverwaltung**) treffen häufig an zwei Grenzen: Erstens erfordern sie sehr viel Engagement und soziales Kapital der Beteiligten. Nicht alle Menschen können oder wollen dieses aufbringen. So entstehen zweitens in rein selbstverwalteten Häusern oft „Projektinseln“, die nur bedingt über sich hinauswirken. Genossenschaften wirtschaften meist für ihre Mitglieder und verfügen über Selbstverwaltungsorgane. Ist die Versorgung der Mitglieder gesichert, besteht jedoch oft kein struktureller Anreiz mehr, das Projekt auszuweiten. Sich selbst also die komfortable Insellage sichern, während alle anderen um einen herum verdrängt werden? Das kann nicht unsere Antwort sein!

→ Gemeingüter stellen eine Alternative zu markt- oder staatsgesteuerten Gütern dar und beschreiben eine basis- oder direktdemokratische Strategie der Vergesellschaftung. Einem Gemeingut steht immer eine Gruppe an Nutzenden, die Gemeinschaffenden (engl. *Commoner*) gegenüber. Sie nutzen und bewirtschaften eine Resource, in unserem Fall Immobilien. Sie haben in erster Linie ein Interesse am Gebrauchswert der Sache und nicht an einer Gewinnabschöpfung. Damit ein Gemeinschaftseigentum nicht zu einem Klubgut wird, muss seine Verfügbarkeit für neu hinzukommende Nutzer*innen gewährleistet sein.

Gleichzeitig fordern wir aber auch nicht einfach nur den Ausbau des kommunalen Wohnungssektors. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen leider, dass die öffentliche Hand nicht notwendigerweise im Sinne des Gemeinwohls handelt. So wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in gewinnorientierte Unternehmen umgebaut oder gleich gänzlich privatisiert. Gewinne, die erwirtschaftet wurden, mussten an den Berliner Haushalt abgeführt werden und konnten nicht in Wohnungsneubau oder mietenneutrale Instandsetzung investiert werden. Zwar könnten durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wirklich bezahlbare und auch qualitativ hochwertige Mietwohnungen im großen Maßstab gebaut werden. Die aktuelle Struktur und politische Steuerung der Wohnungsbaugesellschaften lassen dies jedoch nur sehr bedingt zu. Denn in der Neubauentwicklung trifft die betriebswirtschaftliche Logik auf einen paternalistischen Versorgungsgedanken, der davon ausgeht, dass der Staat am besten weiß, was seine Bürger*innen benötigen. Zudem besteht gerade im Bereich der Wohnungsversorgung immer die Gefahr, dass öffentliche Akteure bei mangelnder demokratischer Kontrolle korrupte und intransparente Strukturen entwickeln, wie sie z.B. das gewerkschaftsnahe Immobilienunternehmen „Neue Heimat“ zu Fall gebracht haben.

Diese doppelte Sackgasse – fehlende Verbreiterung selbstverwalteter Projekte und fehlende demokratische Mitbestimmung bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – kann nur überwunden werden, wenn die Potentiale beider Modelle zusammengeführt und genutzt werden. Dies kann entweder über eine Öffnung und Ausweitung selbstverwalteter Projekte (z. B. über Förderung und Belegungsbindung) oder aber durch die Demokratisierung der kommunalen Strukturen (→ **Kommunal**) erreicht werden. Denkbar wäre aber auch, einen neuen Typus Unternehmen in der Immobilienwirtschaft zu entwickeln, der seine Nutzer*innen über Mitbestimmungsorgane zu Teilhaber*innen macht und mit kommunalen Mechanismen der Umverteilung und des Interessenausgleichs verknüpft.

Unsere Strategie zielt auf eine demokratische Vergesellschaftung von Gütern – selbstverwaltet und kommunal! Wohnen als Gemeingut: wir fangen unten an!

Mit 100 % für eine inklusive und vielfältige Stadt!

Wir haben erlebt, wie Berlin seit den Pleite-Jahren um die Jahrtausendwende Schritt für Schritt verkauft wurde. Seit einem Jahrzehnt steigen die Bodenpreise scheinbar unaufhaltsam. Die Kosten hierfür tragen wir alle, während wenige davon profitieren. Die Mietpreisentwicklung rast der Lohnentwicklung davon und macht das Leben in der Stadt für immer mehr Menschen unerschwinglich. Die Verdrängung langjähriger Bewohner*innen aus ihren Nachbarschaften zerstört gewachsene soziale Strukturen.

Derzeit ist der Wohnungsmarkt der größte Kapitalanlagesektor in Deutschland. Dass es dabei vor allem um die Erzielung hoher Renditen geht, wird besonders deutlich, wenn man sich anschaut, wohin die Investitionen fließen: Es wird deutlich mehr Geld in bebaute Grundstücke investiert als in Baugrundstücke. Es geht den Investoren nicht um den Bau neuer Wohnungen, sondern um deren schnellen und gewinnbringenden Weiterverkauf. Mit der Privatisierung städtischer Liegenschaften und landeseigener Betriebe, u. a. mehrerer Wohnungsbaugesellschaften, hat sich Berlin wichtiger Instrumente gegen soziale Verdrängung und Wohnungsnot entledigt.

Um dieser Entwicklung entschieden entgegenzuwirken, haben wir daher Forderungen entwickelt, die unserem Modellprojekt als Kompass dienen.

100 % Mieten

Nur eine Raumnutzung zur Miete kann unter den heutigen Bedingungen eine möglichst inklusive Stadt ermöglichen und Spekulation verhindern. Eine Entwicklung mit dem Fokus auf Eigentumswohnungen schließt einen großen Teil der Menschen aus – alle, die über kein Eigenkapital verfügen oder über kein ausreichend hohes und stabiles Einkommen, um Bankkredite dauerhaft bedienen zu können. Große Einkommensunterschiede sind heute Realität, wir wollen sie aber nicht in unseren Häusern zementieren. Eigentumswohnungen führen die Logik der Wohnung als Ware fort. Sie können auf dem Markt gekauft und wiederverkauft werden und sind somit Teil spekulativer Mechanismen.

100 % wirklich soziale Mieten

Damit Mieten auch inklusiv sind, müssen sie natürlich auch für die untersten Einkommen leistbar sein (→ **Bezahlbarkeit**). Dafür brauchen wir öffentliche Förderprogramme. Es soll möglichst günstig gebaut werden, aber nicht billig! Wir wollen keinen unnötigen, repräsentativen Ballast. Aber unsere Häuser müssen aneignungsfähig, gut nutzbar, komfortabel und nachhaltig sein. Wir können unseren privaten Raum beschränken, dafür teilen wir uns großzügige Gemeinschaftsräume wie Gästezimmer, Kinderspielräume, Arbeitsraum, Werkstätten, eine Sauna oder einen Dachgarten. Kommunal statt privater Luxus!

100 % Teilhabe

Die Forderung nach 100 % Teilhabe stärkt unsere vorherigen Forderungen und ergänzt sie um den Aspekt der Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Nicht nur Eigentümer*innen sollen die Möglichkeit haben, ihre Wohnung, ihren Arbeitsplatz und ihr Lebensumfeld mitzugestalten. Auch Mieter*innen sollen an der Planung und später an der Bewirtschaftung der durch sie genutzten Räume teilhaben. Dazu gehört aber auch, schon in der Planung Platz zu lassen für Perspektiven, die in der marktorientierten Stadtentwicklung keine Resonanz finden.

100 % dauerhaft abgesichert

Damit das, was öffentlich und gemeinschaftlich investiert wurde, nicht wieder privat verwertet werden kann, muss der Verbleib des Grundstücks in kommunaler Hand oder als Gemeingut dauerhaft abgesichert werden. Eine erneute Privatisierung wird langfristig nur die Mitbestimmung der Mieter*innen verhindern. Denn während der Politik Privatisierung und Sozialabbau in zehn Jahren wieder opportun

erscheinen mögen, wird sich am Widerstand der Mieter*innen gegen den Verkauf ihrer eigenen Häuser nichts ändern. Eine langfristige Absicherung kommunaler Bestände kann also nur durch einen organisierten Interessenswiderspruch oder ein sogenanntes „asset lock“ (→ **asset lock**) erreicht werden.



→ Wir sind nicht allein: Unter dem Titel „Kommunal & selbstverwaltet wohnen (kuswo)“ kämpfen Mieter*innen in ganz Berlin für die (Re-)Kommunalisierung privater Häuser und die Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.
www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de



... und den Ressourcen der Stadt

2

Die Stadt ist unser Material!

Wir verstehen Stadt als einen Zusammenhang, der unter historischen Bedingungen entstanden ist. Dieses Geworden-Sein wollen wir gemeinsam verstehen – mit seinen negativen und positiven Facetten – und daraus lernend gestalten.

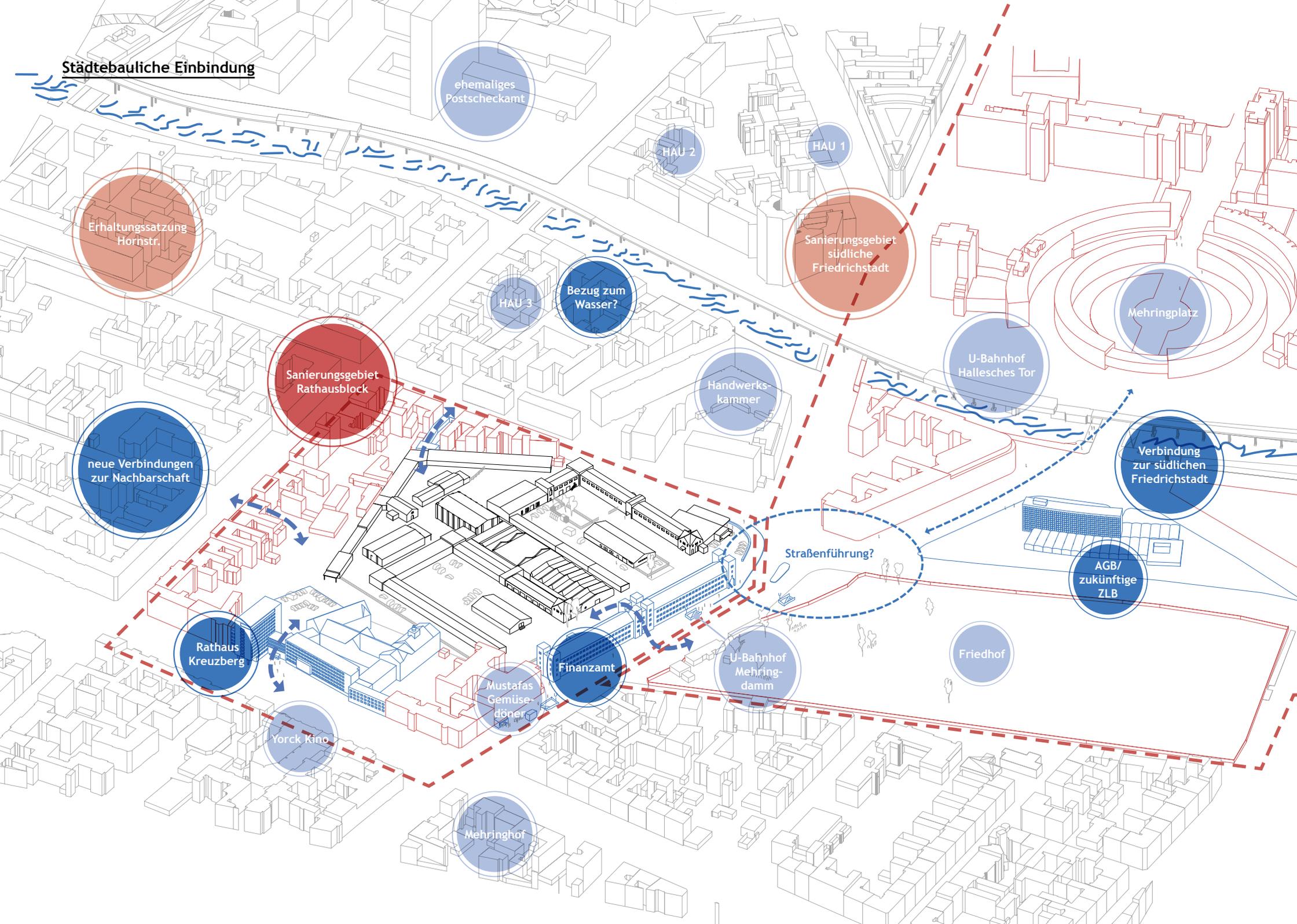
Ausgangspunkt für die Entwicklung unseres Modells sind die bereits vorhandenen Ressourcen. Dazu gehören für uns bauliche Strukturen, Pflanzen, Dokumente und historische Spuren, die Erfahrungen politischer Kämpfe ebenso wie die Menschen, die vor Ort und in der Nachbarschaft arbeiten, wohnen und sich engagieren, deren Träume, Pläne und Wünsche. Dazu gehört aber auch der größere Zusammenhang, in den wir eingebunden sind: politische Strukturen, Wissen und auch Verfahren, Instrumente und Techniken, die wir uns zum Erreichen unserer Ziele aneignen können.

(Städte)-Bauliche Einbindung

Inmitten des Rathausblocks, seit 2016 ein sogenanntes Sanierungsgebiet, liegt das Ensemble der ehemaligen Garde-Dräger-Kaserne. Es wird von öffentlichen Gebäuden wie dem Rathaus Kreuzberg und dem Finanzamt, Wohnungen, Kultureinrichtungen und Gewerberäumen eingefasst. In unmittelbarer Umgebung liegt ein weiteres Sanierungsgebiet: die Südliche Friedrichstadt sowie die Amerika-Gedenkbibliothek, die in den kommenden Jahren zum Standort der zentralen Landesbibliothek ausgebaut wird.

Zwischen Bibliothek und dem Gelände liegt die große Kreuzung aus Mehringdamm, Blücher- und Obentrautstraße. An der Kreuzung haben die Berliner Handwerkskammer und die KFZ-Innung ihren Sitz. Am Mehringdamm dominiert das wuchtige Finanzamt. Das in der Denkmalliste eingetragene Gebäude gehört geschichtlich und architektonisch zum Kasernenensemble, wurde aber als Liegenschaft unter Zugabe eines Parkplatzes aus diesem herausgelöst. Dadurch hat das Gebäude eine starke Barrierewirkung. Richtung Yorckstraße, Richtung Großbeerstraße und Richtung Obentrautstraße ist das Areal größtenteils durch Bebauung abgeschirmt. Perspektivisch können über das Grundstück

Städtebauliche Einbindung



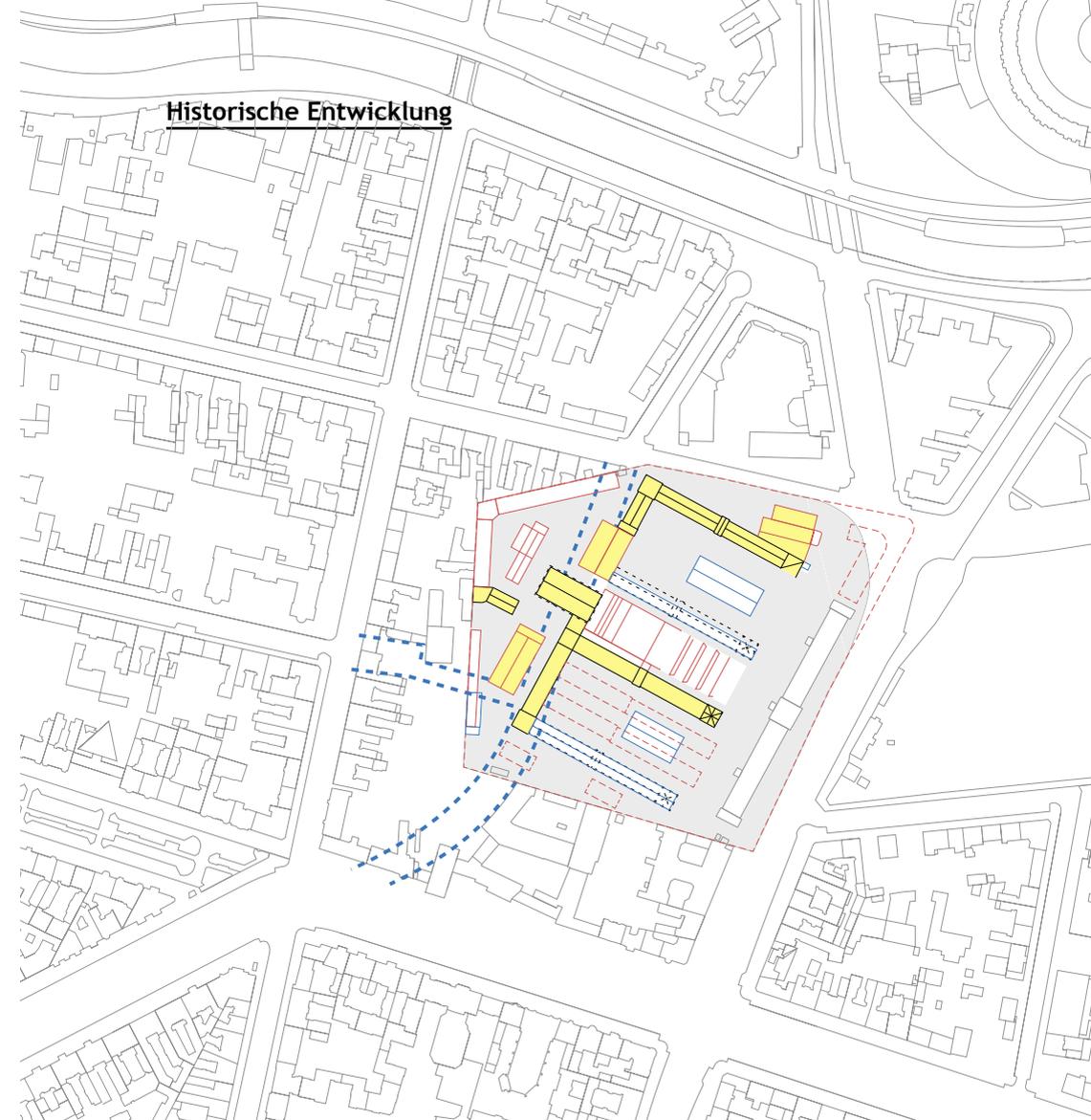
des Rathauses an der Yorckstraße und durch ein landeseigenes Grundstück in der Obentrautstraße neue Zugänge geschaffen werden. Richtung Großbeerstraße (beispielsweise in der Verlängerung der Wartenburgstraße) müsste die Durchwegung durch Grundstücke geführt werden, die heute privaten Eigentümer*innen gehören.

Der Rathausblock – ein Spiegelbild der deutschen Geschichte

Der Rathausblock ist in seiner baulichen Struktur geprägt von der früheren Nutzung des sogenannten Dragonerareals als Kaserne. Das Ensemble der ehemaligen Dragonerkaserne, das unter Denkmalschutz steht, ist die einzig erhaltene von den drei ersten Kasernen, die Mitte des 19. Jahrhunderts vor den Toren Berlins gebaut wurden, weil es in der Stadt an Platz mangelte. Zuvor wurde das Gelände von den Tempelhofer Bauern als ein *Upstall*, ein altes deutsches Wort für eine gemeinschaftlich genutzte Nachtweide, genutzt.

Der Denkmalschutz des Geländes bezieht sich zum einen auf das alte Kasernenensemble, zum anderen auf einzelne später hinzugekommene Gebäude der automobilen Nutzung, die nach Aufgabe der Kaserne ab den 1920er-Jahren am Standort entwickelt wurden. Die Kasernengebäude wurden um Garagen sowie eine Tankstelle nebst Waschstraße an der Obentrautstraße ergänzt, wobei jedoch nur die Tankstelle, in der heute ein Bio-Supermarkt ansässig ist, unter Denkmalschutz steht.

Mit dem Gebäudebestand bleiben mehrere politisch-zeithistorische Dimensionen erhalten: die Novemberrevolution 1918, Zwangsarbeit und Rüstungsindustrie im Nationalsozialismus und später einer der ersten Standorte für automobilen Nutzungen in Berlin. Im Januar 1919 wurden sieben Parlamentäre aus den besetzten Häusern des nahe gelegenen Berliner Zeitungsviertels von einem Freikorps aus ehemaligen Frontsoldaten und Freiwilligen in die Kaserne verschleppt, dort grausam misshandelt und erschossen – nachdem sie sich zwecks Verhandlungen ergeben hatten. Im Nationalsozialismus wurden in hier ansässigen Betrieben wie den Adlerwerken Zwangsarbeiter*innen eingesetzt. Das Thema Zwangsarbeit auf dem Gelände ist noch weiter zu erforschen.



- Ursprüngliches/Abgerissenes Kasernenensemble von 1853
- Bebauung nach 1945
- Geplante Verlängerung Ruhlsdorfer Straße 1910
- Denkmalgeschützter Bestand
- Bebauung/Abgerissenes Automobile Nutzung nach 1920
- Sogenanntes Dragonerareal

Diese bewegende Konstellation von Upstall, Militarismus und Faschismus, Automobilgeschichte sowie Stadtgeschichte und Architektur macht das Areal politisch und städtebaulich einzigartig. So schließt sich heute der Kreis zum zivilgesellschaftlichen Kampf um ein kommunales und selbstverwaltetes Gemeingut, das in einem modellhaften Kooperationsverfahren entwickelt wird.

Wer ist schon da?

Zu den historischen Schichten der vergangenen Jahrhunderte kommen die aktuellen Nutzungen und die Spuren des politischen Engagements vieler Initiativen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals. Neben vielen kleinen KFZ-Werkstätten gibt es einen bekannten Live-Club, Künstlerateliers, einen Steinmetz, eine Polsterei, einen Getränkegroßhandel, einen Bio-Supermarkt sowie viele Garagen, in denen Kleingewerbetreibende Werkzeug und Material lagern. Sie alle sind eingebunden in lokale ökonomische Netzwerke.

Auf den Freiflächen haben Initiativen in den letzten Jahren Gärten errichtet, diskutiert, gekocht, Veranstaltungen durchgeführt und Feste gefeiert. Abgerissene und vergilbte Poster sowie Graffiti zeugen von den politischen Auseinandersetzungen der letzten Jahre.

Selbstverwaltet & kommunal als Ressource

Neben den historischen Spuren, den Bestandsnutzer*innen und der Nachbarschaft stellen auch die kommunale Daseinsvorsorge und die Erfahrungen zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation eine bedeutende Ressource für die Entwicklung unseres Modells dar. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es eine starke Tradition wohnungspolitischer Selbsthilfe und politischer Organisation der Bewohner*innen.

→ Ein besonderes Beispiel ist die Kreuzberger Luisenstadt e. G. Genossenschaft, die mehrere ehemals besetzte Häuser in einem Häuserblock an der Oranienstraße übernommen hat. In ihrem „Blockkonzept“ hat die Genossenschaft Gemeinschaftsräume, Energieversorgung und ökologische Maßnahmen wie einen „Vertikalsumpf“ in den verschiedenen Häusern vernetzt zusammengedacht.

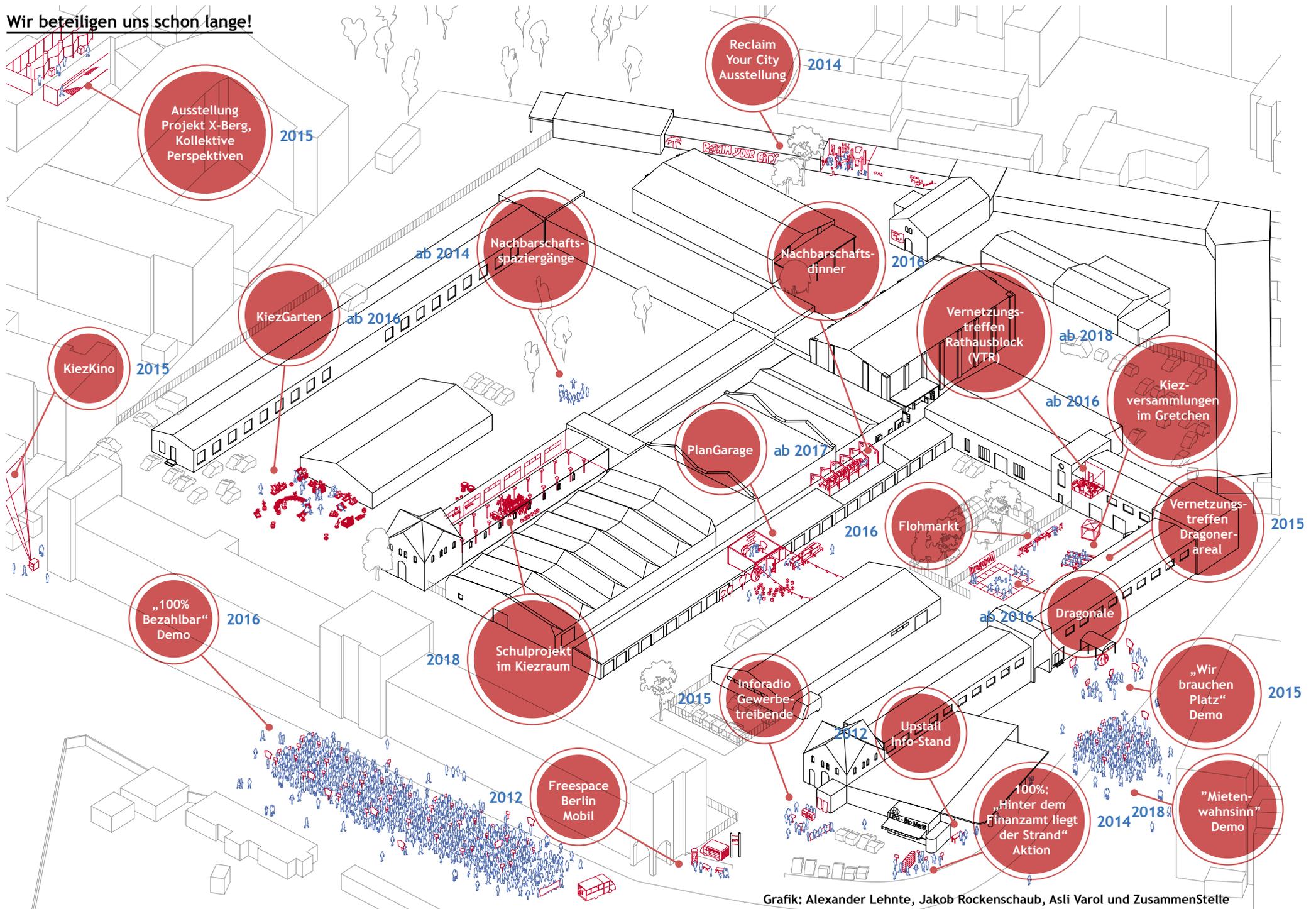
Zahlreiche große und kleine Genossenschaften und Hausprojekte in anderen Trägerschaften wie Vereine oder das *Mietshäuser Syndikat* haben eine Vielfalt an Projekten und nachbarschaftlicher Unterstützungsstrukturen hervorgebracht, die den Gedanken des Gemeinguts und der gemeinschaftlichen Nutzung von Ressourcen anstelle privatwirtschaftlicher Interessen herausstellen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften besitzen im Bezirk noch ca. 21.200 Wohnungen. Ein Großteil des Bestands der öffentlichen Gesellschaften ist jedoch insbesondere im Ortsteil Kreuzberg durch Privatisierungen in den frühen 2000er-Jahren verloren gegangen. Neben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW wurde auch die landeseigene Gewerbehofgesellschaft GSG privatisiert.

Viele selbstverwaltete Strukturen sind aus den Auseinandersetzungen um Kahlschlagsanierungen hervorgegangen, die schließlich in eine große Hausbesetzungswelle mündeten. Die aktuellen Auseinandersetzungen um die Häuser des sozialen Wohnungsbaus und ihre Rekommunalisierung (*Kotti & Co* und *Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung [BOSS&U]*) zeigen das große Engagement der Mieter*innen in den (ehemals) öffentlichen Beständen. Auch das Wissen um diese Auseinandersetzungen und das lokale Wissen aus diesen Kämpfen ist ein wichtiger Erfahrungsschatz für die Entwicklung unseres Modells.

→ Wir beteiligen uns schon lange!
Als bekannt wurde, dass die BlmA das Gelände des Rathausblocks an private Investor*innen verkaufen wollte, entwickelte sich ein konstant und langfristig präsenster Bürger*innenprotest, welcher mit Aktionen wie Infoständen, Demonstrationen, Nachbarschaftsversammlungen, Stadtteilfestivals und anderen Interventionen die Entwicklungen zum Areal kritisch dokumentierte und einer breiteren Öffentlichkeit sichtbar machte. Bereits 2011 versuchte die Initiative Upstall zusammen mit Bezirksbürgermeister Dr. Schulz, die BlmA umzustimmen, das Areal in öffentlicher Hand zu halten.

Wir beteiligen uns schon lange!



Grafik: Alexander Lehnte, Jakob Rockenschau, Asli Varol und ZusammenStelle



2012 Upstall und das Freespace-Mobil



2014 Investoren willkommen heißen!



2014 Reclaim Your City, Ausstellung



2016 Gemeinsam einen Garten bauen



2015 Demonstration: Wir brauchen Platz!



2015 Dragonale



2014 1€: Kaufangebot an die Blma



2016 Demonstration: 100 % bezahlbar



2017 Diskussion: Wer plant die Planung?



2018 Schulworkshop m. Robert-Blum-Schule



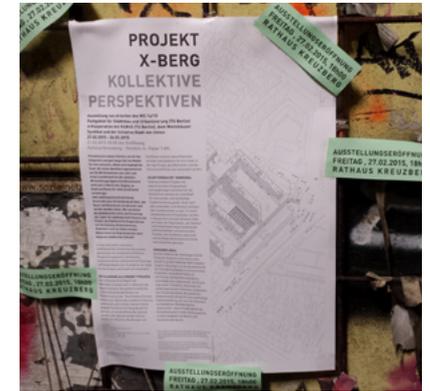
2014 Hinter dem Finanzamt liegt der Strand



2012 Info-Stand von Upstall vor der LPG



2017 Garagenkino



2016 Projekt X-Berg. Ausstellung im Rathaus



2018 Garagenkantine



2016 Nachbarschaftsversammlung im Gretchen



2015 Die Gewerbetreibenden im Inforadio



2015 Szenische Lesung im Gretchen

... gegen die Alternativlosigkeit

3

Modellprojekt als Methode

Das Modellprojekt ist die Form, in der wir unsere Vision einer gemeinwohlorientierten und partizipativen Stadt entwickeln, erproben und umsetzen wollen. **Wir wollen am konkreten Fall Wege aufzeigen, wie Stadtentwicklung aussehen kann, die inklusiv und bezahlbar ist.** Wir wollen Wege finden, wie wir die Stadt mit den Menschen gestalten können und nicht über ihre Köpfe hinweg. Hierfür wollen wir beispielhaft Verfahren erproben und neue Instrumente entwickeln, die übertragbar sind sowie Strukturen schaffen, die auch anderswo helfen, eine Stadt von unten zu entwickeln. Dabei ist uns wichtig, keine Projektinsel zu sein, sondern immer auch die Verbreiterung und Vervielfältigung des Modells mitzudenken.

Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung vs. marktorientierte Immobilienentwicklung

Der Begriff der *gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung* wird nicht zuletzt auch verwendet, um einen Umgang mit Boden und Stadt von *marktorientierter Immobilienentwicklung* zu unterscheiden. Letztere hat die Entwicklung der Städte in den letzten 30 Jahren geprägt und muss daher als eine zentrale Ursache für Herausforderungen wie Verknappung und Verteuerung von Raum sowie der Verdrängung seiner Nutzer*innen angesehen werden. Seit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 1990er-Jahre sind Immobilien immer stärker zu Anlageobjekten und Spekulationsgegenständen geworden, deren Preisentwicklung sich von der Einkommensentwicklung abgelöst hat. Diese Entwicklung, die *Finanzialisierung* genannt wird, hat sich insbesondere nach der Finanzkrise 2007/2008 verschärft. Von dieser Finanzialisierung profitieren vor allem diejenigen, die bereits im Besitz von Immobilien sind bzw. über Anlagekapital verfügen. **So verstärkt die marktgesteuerte Immobilienentwicklung zusätzlich das Auseinanderdriften von Vermögen und Einkommen und damit die gesellschaftliche Ungleichheit und wirkt einem Ausgleich im Sinne des Gemeinwohls entgegen.**

Gemeinwohlfeld

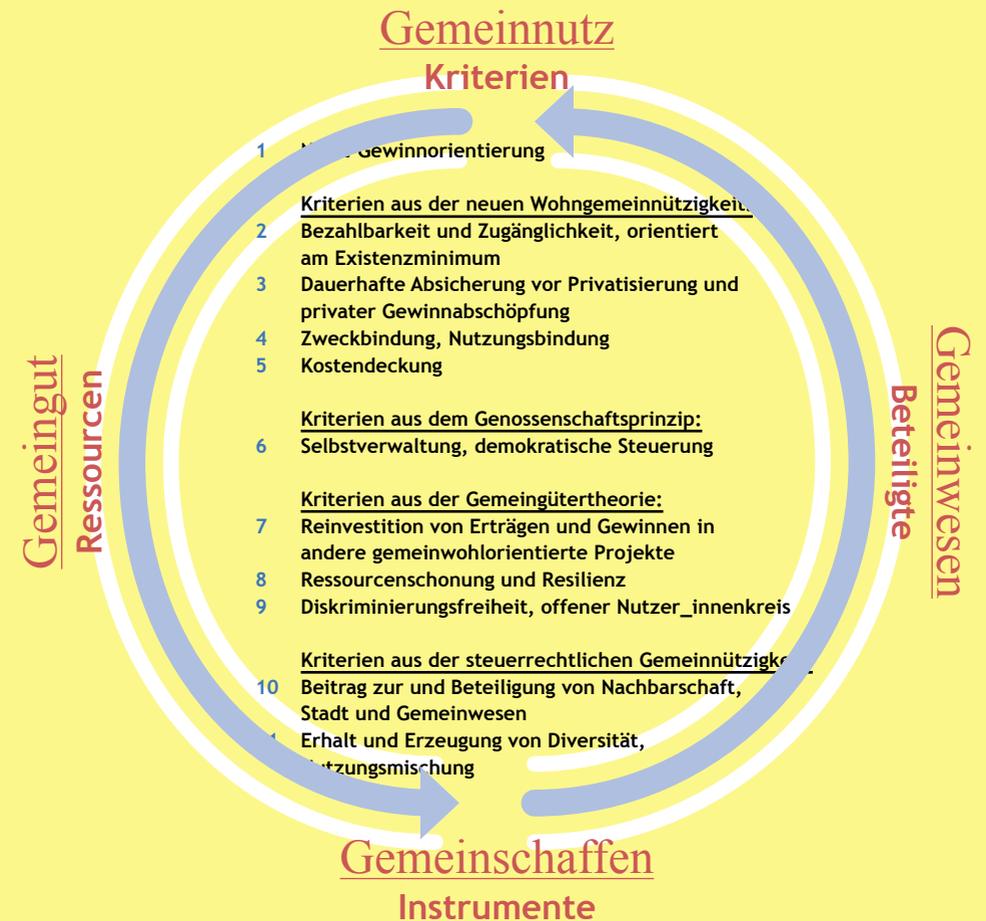
Die gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung ist nicht anhand einer bestimmten Gesellschaftsform (wie beispielsweise der Genossenschaft) oder durch die Charakterisierung der Eigentümerschaft als privat oder öffentlich zu bestimmen. Sie entsteht vielmehr in einem Zusammenspiel an Akteur*innen oder dem Gemeinwesen (1), Gemeingütern (2) und Instrumenten oder Gemeinschaften (3) und an den Zielen, an denen sich diese ausrichten, dem Gemeinnutzen (4). Dieses Zusammenspiel verstehen wir als einen Prozess, der wie in einem Kreis Akteur*innen, Güter und Instrumente erfasst. Das ist der *Gemeinwohlfeld*.

Angelehnt an die Theorie der Gemeingüter beschreibt der Gemeinwohlfeld gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung als einen Prozess – das *Gemeinschaften*. Als zentrale Werte werden beispielsweise Bezahlbarkeit, Dauerhaftigkeit und Mitbestimmung, aber auch der Beitrag zur Nachbarschaft oder die Schonung von Ressourcen identifiziert. Dies sind alles Ziele, auf die wir uns mit unseren 100 %-Forderungen beziehen.

Die Anleitung

Diese Kriterien des Gemeinnutzes sollen dabei helfen, die Gemeinwohlorientierung von Projekten und Akteur*innen sowie den Nutzen von Instrumenten zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Es gilt: Je mehr dieser Kriterien erfüllt werden können, desto höher ist die Gemeinwohlorientierung eines Projektes. Allerdings können sich

Gemeinwohlfeld



Grafik: coop.disco+ CC -BY-NC 2018

→ Die Kriterien des Gemeinnutzes dienen uns als Abwägungsinstrument in der Modellentwicklung und stützt unsere 100 %-Forderungen („Gemeinwohlfeldmatrix“). Die Kriterien wurde im Rahmen einer Studie entwickelt, die der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2018 in Auftrag gegeben hat. Sie war Grundlage und Anstoß zur Schaffung einer zivilgesellschaftlich-bezirklichen Unterstützungsstelle für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung. Im November 2018 wurde diese unter dem Namen Arbeits- und Koordinierungsstelle Gemeinwohl (www.aks-gemeinwohl.berlin) eingerichtet. Auf der Seite der aks kann die gesamte Studie als pdf heruntergeladen werden.

einzelne Kriterien auch widersprechen. So steht z. B. die reine Kostendeckung im Widerspruch zu einer Reinvestition möglicher Erträge, die auf eine Ausweitung der Gemeingüter abzielt, um mehr Menschen an ihnen teilhaben zu lassen. Je mehr sich die jeweiligen Kriterien wechselseitig verstärken oder im Widerspruch zueinander stehen, desto stärker oder schwächer ist ihr Nutzen für die Gemeinwohlorientierung. Das Kriterium der Dauerhaftigkeit verstärkt dabei alle anderen Kriterien. Die Bezahlbarkeit stellt die Zugänglichkeit zu den Ressourcen für alle Nutzer*innen her und damit den gesellschaftlichen Ausgleich. **Bezahlbarkeit und Dauerhaftigkeit sind somit zwei wesentliche Kriterien zur Beurteilung der Gemeinwohlorientierung.** Um einen möglichst hohen Gemeinnutzen zu erreichen, schlägt die Studie eine Verzahnung von zivilgesellschaftlichen und öffentlichen Instrumenten – *selbstverwaltet und kommunal* – vor.

Stadtentwicklung von unten fängt beim Boden an!

„Buy land, they´re not making it anymore.“ (Mark Twain)

Der Boden ist ein besonderes Gut. Er ist nicht vermehrbar, und jeder Ort hat eine einzigartige Qualität. Wer über den Boden verfügt, der steuert seine Nutzung und die Verwendung seiner Erträge. Der private Handel und die Spekulation mit Boden und Immobilien haben in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, dass unser Boden unbezahlbar geworden ist. Diese Kosten müssen alle aufbringen – alle Menschen, die Wohnen und Dienstleistungen in Anspruch nehmen wollen, alle Betriebe, die etwas herstellen wollen. Die Gewinne hingegen werden durch einige wenige abgeschöpft. Eine gemeinwohlorientierte Steuerung des Bodens möchte eine möglichst gerechte Verteilung organisieren. Der Boden und seine Steuerung stehen damit im Zentrum unseres Modells. **Wir wollen ein Bodenmodell entwickeln, das eine private Gewinnabschöpfung dauerhaft ausschließt und in dem eine demokratische Mitbestimmung der Nutzer*innen verankert ist.**

Kooperation: Stadtentwicklung als lernender Prozess

Die Verzahnung zwischen Kommune und selbstorganisierter Zivilgesellschaft wollen wir bereits in der Entwicklung des Modellprojekts in der Kooperation erproben. Wir verstehen Kooperation als einen *lernenden Prozess*, in dem alle, die sich einbringen, als Expert*innen auf

unterschiedlichen Gebieten und mit unterschiedlichen Wissenshorizonten verstanden werden.

Werkstätten, Input-Formate und Arbeitsgruppen sind ein wesentlicher Bestandteil des gemeinsamen Lernens. Neben der Erprobung im gemeinsamen Tun und der Zusammenarbeit in den kooperativen Gremien gehört dazu, andere Initiativen und Menschen einzuladen, sich von unterschiedlichen Expert*innen beraten zu lassen und andere Projekte auf ihr Inspirationspotential zu befragen.

Prozesshaft heißt für uns, Stadt und Architektur nicht als fertige, abgeschlossene oder ideale Form zu verstehen, sondern als etwas Gewordenes und Werdendes. Dieses Verständnis führt auch zu einer anderen Perspektive auf Stadtentwicklung. Städtebau ist dann nicht nur eine ästhetisch oder ökonomisch gute Anordnung von Baukörpern, sondern auch die Einbeziehung neuer Wissensformen, die Umgestaltung der Steuerung der städtischen Ressourcen und das Anstoßen von neuen solidarischen Beziehungen zwischen den Menschen (→ [Kooperation, Situiertes Wissen](#)).

Projektentwicklung mit vielen: Organisation statt Beteiligung

Projektentwicklung mit vielen heißt für uns, dass wir mit „vielen“ gemeinsam ein Projekt entwickeln wollen, also auch mit denjenigen, denen das oft abgesprochen oder nicht zugetraut wird. In unserer langjährigen stadtpolitischen Arbeit haben wir immer wieder festgestellt, dass Beteiligungsformate in der Praxis nicht für alle offen und zugänglich sind und dass Veranstaltungen häufig in erster Linie der Legitimierung politischer Entscheidungen dienen.

Ein erster Schritt ist unserer Ansicht nach, Ressourcen für Gemeinwesenarbeit und die Organisation von Interessen und Bedürfnissen derjenigen zu mobilisieren, die häufig am wenigsten gehört werden. Durch gegenseitige Unterstützung und Wissensvermittlung können flexible und den unterschiedlichen Bedürfnissen angepasste Formate der Mitbestimmung entstehen, an denen verschiedene Akteur*innen mitarbeiten können. Indem soziale Organisation und konkret-räumliche Planung in einem integrativen Prozess zusammengebracht werden, können einige der sonst ausschließend wirkenden Mechanismen ausgehebelt werden (→ [Akteursvielfalt und Inklusion](#)).

Kooperation organisieren...

4

Kooperation im Rathausblock: die Zivilgesellschaft

Der politische Druck der organisierten Zivilgesellschaft hat den Weg für ein Kooperationsverfahren eröffnet. Das Motiv der Kooperation ist es, neue Strukturen und Instrumente auf den Weg zu bringen, die Immobilien dauerhaft aus der Spekulationsspirale herauszulösen und eine ebenso dauerhafte demokratische Mitbestimmung und solidarische Bewirtschaftung einzurichten. In der Kooperation soll das Modell *selbstverwaltet und kommunal* bereits in der gemeinsamen Entwicklung erprobt werden.

Um in der Kooperation mit Politik und Verwaltung Verantwortung zu übernehmen und wirksam zu werden, haben wir über die letzten Jahre folgende eigene Arbeitszusammenhänge aufgebaut:

Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR)

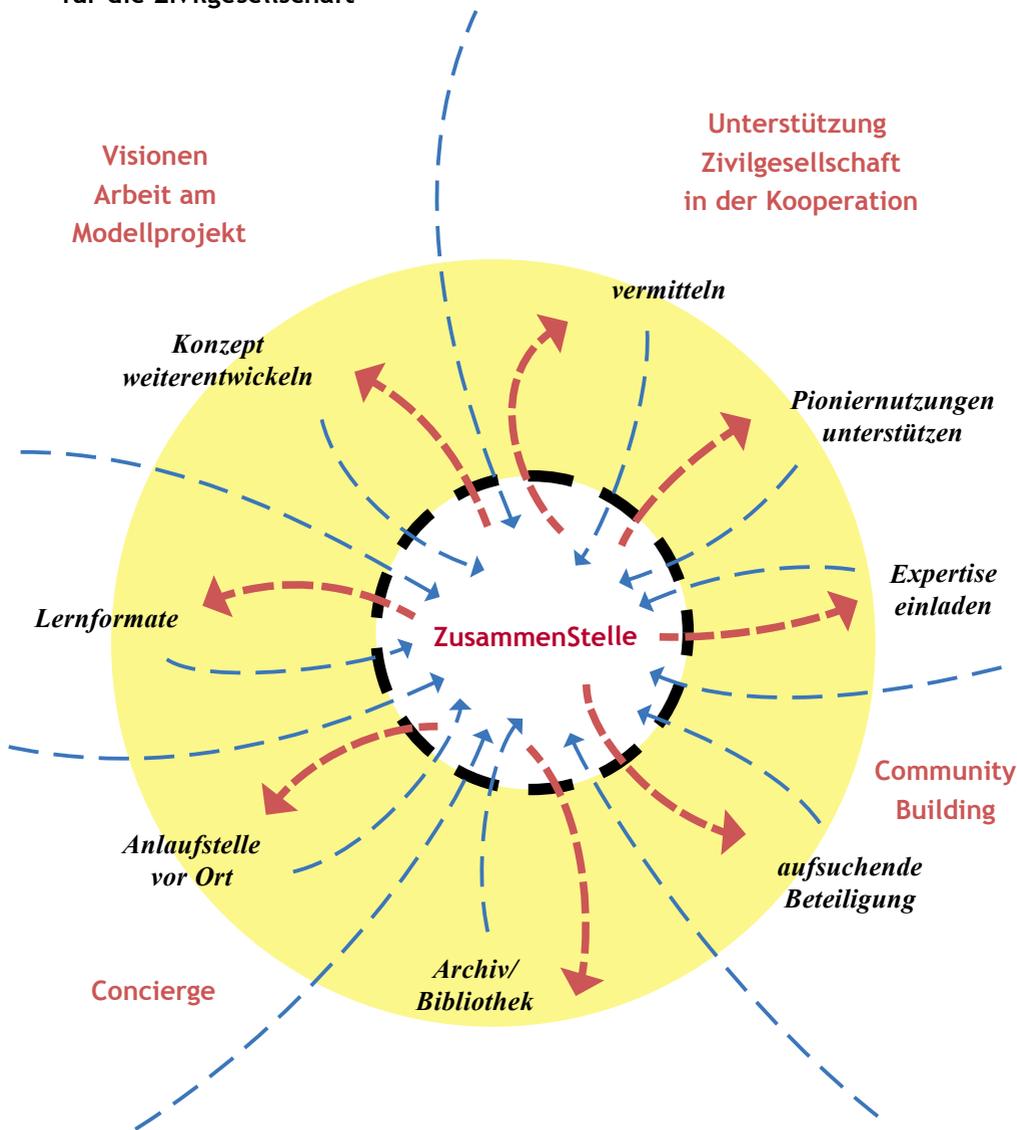
Seit Sommer 2018 haben wir uns im Vernetzungstreffen Rathausblock zusammengeschlossen. Das VTR ist der Zusammenschluss von Initiativen, die sich zu einer kooperativen Entwicklung des Rathausblocks mit dem Land entschlossen haben. Es ist das Ergebnis jahrelanger Abstimmungsprozesse im Engagement für das Dragonerareal. Das VTR setzt sich für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Rathausblocks ein. Es trifft sich regelmäßig und stimmt gemeinsame Positionen ab. Das Vernetzungstreffen ist offen für neue Gruppen, die die bisher gemeinsam erarbeiteten Positionen mittragen. Wichtigstes Kriterium für eine Aufnahme ist die Bereitschaft, sich für eine gesamthafte Entwicklung des Geländes einzusetzen (→ www.rathausblock.org).

ZusammenStelle

Die ZusammenStelle (ZS) ist eine zivilgesellschaftliche Arbeits- und Unterstützungsplattform. Sie wurde aus dem Vernetzungstreffen Rathausblock heraus ins Leben gerufen. Sie ist an die Beschlüsse des VTR und die Kooperationsvereinbarungen gebunden.

Im Mittelpunkt der ZusammenStelle steht der Organisationsgedanke. Dabei hat sie zwei Hauptaufgaben: Zum einen unterstützt sie Initiativen im Vernetzungstreffen in der Erarbeitung und Entwicklung des Modellprojekts Rathausblock und dessen Umsetzung in der

Die ZusammenStelle
Eine Arbeitsplattform
für die Zivilgesellschaft



Kooperation (z. B. Bodenmodell, Kooperationsgremien, Nutzungs-ideen). Zum anderen unterstützt sie im Rahmen der *Anlauf-Stelle* neue Menschen und Interessierte dabei, selbst einen Platz in der Zukunftsentwicklung des Rathausblocks einzunehmen.

Die ZusammenStelle versucht Menschen einzubinden, die durch klassische Beteiligungsformate (z. B. Bürger*innenveranstaltung im Rathaus) nicht erreicht werden (→ **Akteursvielfalt und Inklusion**). Sie begleitet das Planungs- und Entwicklungsverfahren mit Projektarchiv, Bibliothek, Veranstaltungen, Ausstellungen, Barabenden, Workshops, gemeinsamen Bauaktionen, einer mobilen Gemeinschaftsküche und allen weiteren Formatideen, die im Verfahren entstehen.

Projektentwicklung mit vielen als ein zentrales Leitmotiv der ZusammenStelle heißt für uns, gemeinsam mit den konkreten Akteur*innen zu planen. Dies sind bei uns zunächst die Initiativen und Bestandsnutzer*innen sowie die verschiedenen Nachbarschaften des Areals. Schritt für Schritt kommen weitere Nutzer*innen hinzu, darunter mögliche Initialnutzer*innen (→ **Initialnutzungen**) in den leer stehenden, denkmalgeschützten Bauten und auf den Freiflächen sowie sukzessive Nutzungsinteressent*innen für Wohnen, Gewerbe, Kulturelles und Soziales.

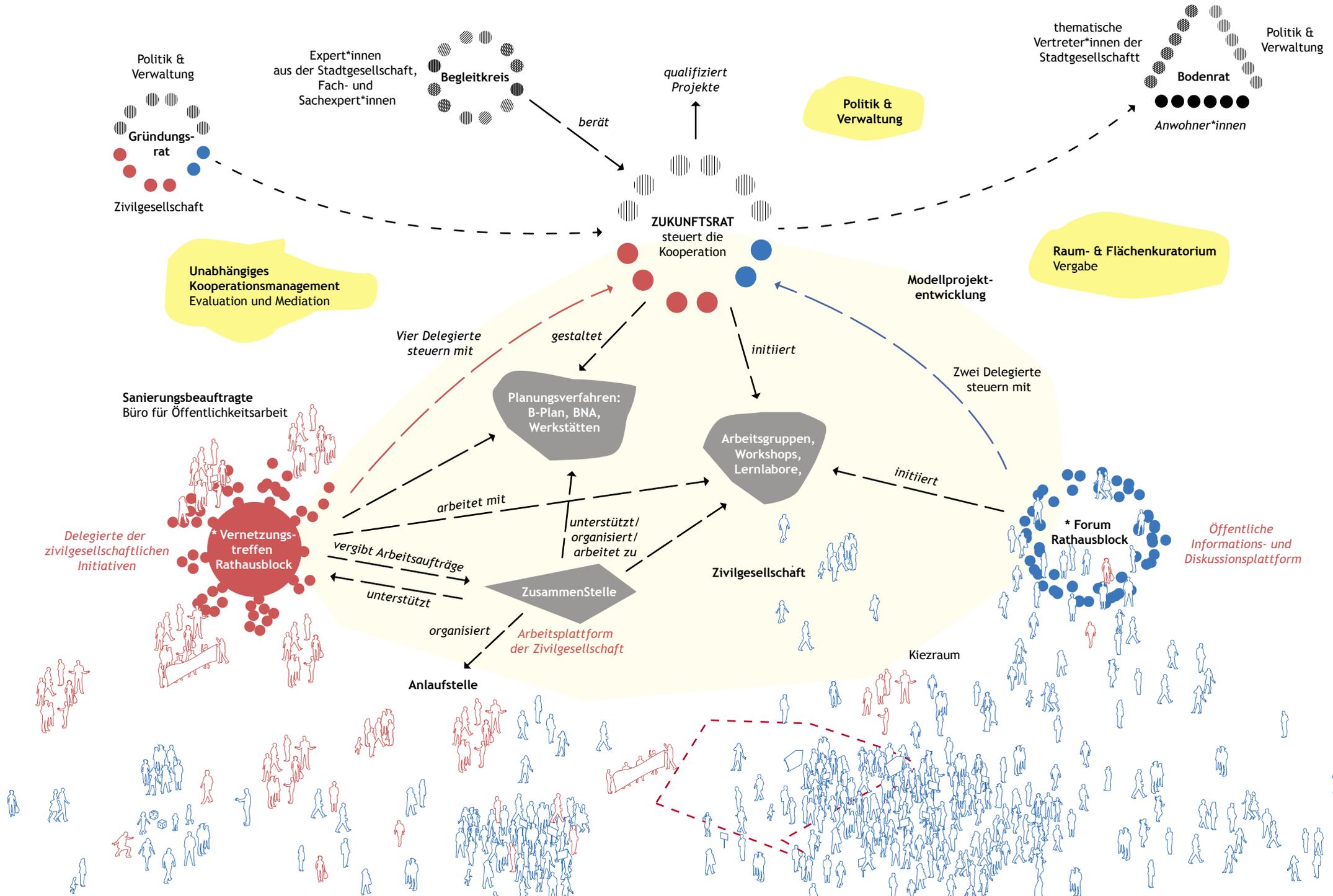
Kooperation im Rathausblock: die Gremien

Vernetzungstreffen und ZusammenStelle kooperieren mit verschiedenen politischen Ämtern und Verwaltungen zur Umsetzung des Modellprojekts. Folgende Kooperationsgremien wurden durch das Vernetzungstreffen vorgeschlagen. Die wesentlichen wurden in der Kooperationsvereinbarung vom 17.06.2019 vereinbart.

Zukunftsrat

Der Zukunftsrat ist das kooperative Steuerungsgremium im Entwicklungs- und Planungsverfahren am Rathausblock in Berlin-Kreuzberg und tagt alle zwei Monate. Der Zukunftsrat ist derzeit paritätisch besetzt. In ihm sitzen sechs Vertreter*innen der Zivilgesellschaft (drei entsendet aus dem Vernetzungstreffen, zwei gewählt aus dem *Forum Rathausblock* und eine Delegierte*n als Sprecher*in für die Gewerbetreibenden auf dem Areal) und sechs aus der Verwaltung

Kooperationsmodell



Politik & Verwaltung

Gründungs-rat

Zivilgesellschaft

Expert*innen aus der Stadtgesellschaft, Fach- und Sachexpert*innen

Begleitkreis

qualifiziert Projekte

Politik & Verwaltung

thematische Vertreter*innen der Stadtgesellschaft

Politik & Verwaltung

Bodenrat

Anwohner*innen

Unabhängiges Kooperationsmanagement
Evaluation und Mediation

ZUKUNFTSRAT steuert die Kooperation

Raum- & Flächenkuratorium
Vergabe

Modellprojekt-entwicklung

Vier Delegierte steuern mit

gestaltet

initiiert

Zwei Delegierte steuern mit

Sanierungsbeauftragte
Büro für Öffentlichkeitsarbeit

Planungsverfahren:
B-Plan, BNA,
Werkstätten

Arbeitsgruppen,
Workshops,
Lernlabore,

arbeitet mit

unterstützt/
organisiert/
arbeitet zu

initiiert

Delegierte der zivilgesellschaftlichen Initiativen

* Vernetzung-treffen
Rathausblock

vergift Arbeitsaufträge

unterstützt

organisiert

Arbeitsplattform der Zivilgesellschaft

Zivilgesellschaft

* Forum
Rathausblock

Öffentliche Informations- und Diskussionsplattform

Kiezraum

Anlaufstelle

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berliner Immobilienmanagement [BIM], Wohnungsbaugesellschaft Mitte [WBM] und Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg). Der Zukunftsrat wird durch einen Begleitkreis ergänzt, in dem Mitglieder der Stadtgesellschaft vertreten sind, die bestimmte gesamtstädtische Belange repräsentieren (z. B. Mietervereine, Umweltverbände, Sozialverbände, Handwerkskammer, *Bund bildender Künstler*).

Bodenrat

Der Zukunftsrat soll perspektivisch in einen Bodenrat übergehen. Der Bodenrat soll das Steuerungsgremium werden, in dem Nutzer*innen und Nachbarschaft gemeinsam mit anderen, gesamtstädtischen Interessenvertreter*innen über die Verwendung des Bodens und der Erträge daraus mitbestimmen können.

Gründungsrat

Der Gründungsrat war das Vorläufergremium des Zukunftsrates. Der Gründungsrat hatte im Wesentlichen die Aufgabe, eine Kooperationsvereinbarung auszuhandeln.

Raum- und Flächenkuratorium

Das Raum- und Flächenkuratorium ist ein Gremium, das die Vergabe von (Bau-)Flächen und Räumen im denkmalgeschützten Bestand steuern soll. Es soll paritätisch mit den Kooperationspartner*innen besetzt sein. Um ein transparentes Vergabeverfahren für Bestandsflächen zu gewährleisten, soll ein Initialnutzungskonzept erarbeitet werden, das die Interessen der bestehenden Gewerbetreibenden sowie die Werte und den Charakter des Modellprojektes berücksichtigt.

Ein Konzept für die Vergabe von neuen Bauflächen soll ebenfalls durch das Kuratorium erarbeitet werden. Die Verfahren sollen so gestaltet sein, dass sie gemeinwohlorientierte Konzepte ermöglichen und möglichst niedrige Hürden haben. Dabei sollen Menschen in der Umsetzung ihrer Ideen begleitet und unterstützt werden. Perspektivisch soll das Raum- und Flächenkuratorium im Bodenrat aufgehen.

Öffentliche Begleitformate

Sowohl auf Initiative von Kooperationspart*innen, der Zusammenstelle (ZS) oder des Forums Rathausblock können weitere verfahrensbegleitende Formate eingefordert und organisiert werden. Dies können Werkstätten, Informationsveranstaltungen, Versammlungen, Vorträge, Arbeitsgruppen oder auch informelle, aufsuchende Gesprächsrunden sein. Dabei sollen Zielgruppen klar definiert und die Formate auf diese zugeschnitten werden (→ [Akteursvielfalt und Inklusion](#)).

Unabhängiges Kooperations- und Konfliktmanagement

Seit Beginn des Kooperationsverfahrens fordern wir, dass das Verfahren von einer unabhängigen Stelle begleitet werden soll, die das Kooperationsverfahren unterstützt und bei Konflikten vermitteln kann. Das Kooperations- und Konfliktmanagement soll dabei einen Dialog auf Augenhöhe zwischen den Kooperationspartner*innen herstellen und den Interessensausgleich zwischen ihnen erleichtern.

Forum Rathausblock

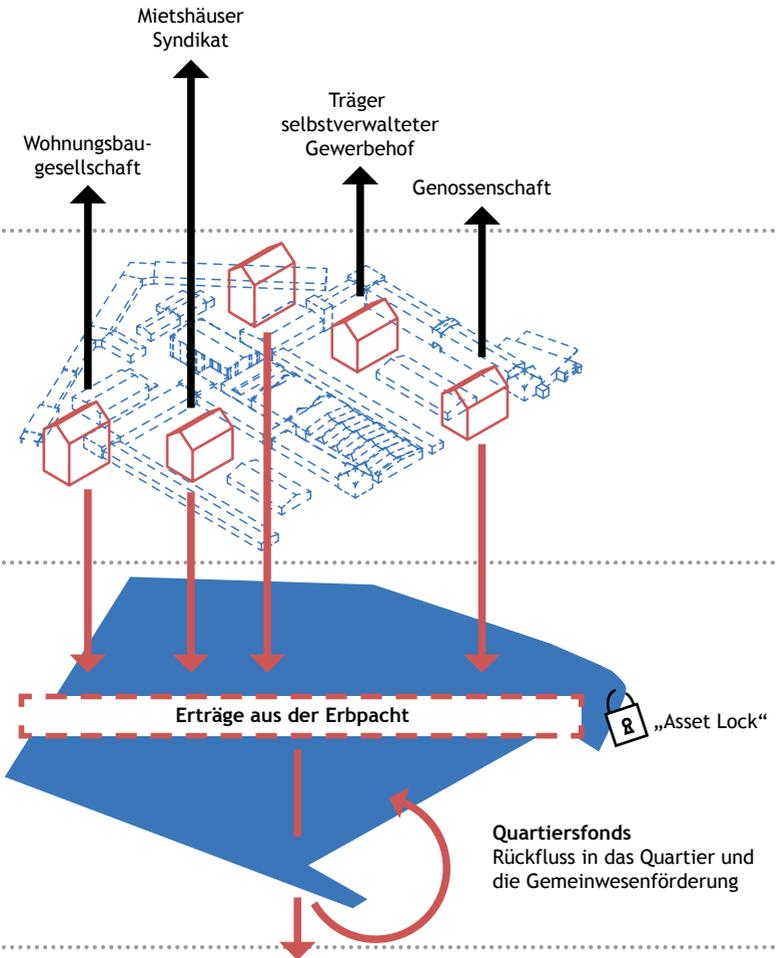
Das Forum Rathausblock ist eine offene Versammlung des Beteiligungsverfahrens und öffentlicher Kommunikationsort zwischen Politik, Verwaltung, organisierter Zivilgesellschaft und allen Bürger*innen. Auf dem Forum wird vom jeweils aktuellen Stand des Verfahrens zusammenfassend berichtet. Der Bericht aus dem Zukunftsrat ist dabei ein wesentlicher Punkt der Tagesordnung.

Das Forum soll Raum für offene Diskussionen schaffen und einer breiteren Öffentlichkeit eine Interventionsmöglichkeit bieten. Teilnehmende können Themen auf die Tagesordnung setzen und Fragen an den Zukunftsrat richten (die dieser auch zu beantworten hat). Auch sollen Beschlussvorlagen an den Zukunftsrat eingebracht werden können.

Bodenmodell

Gebäudeeigentümer

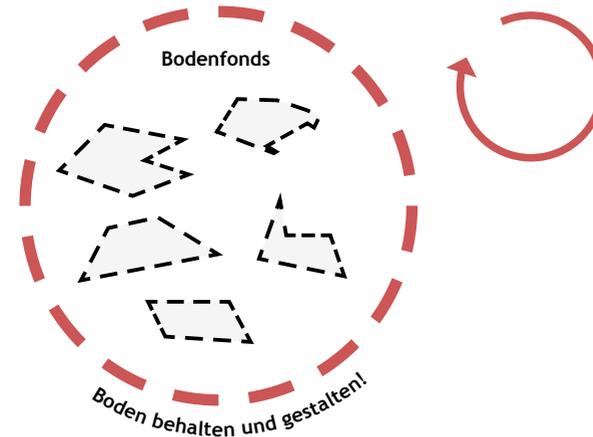
99 Jahre
Erbbaurechte



Bodeneigentümerin kommunaler Bodenfonds

Bodenrat
Steuerungsgremium des Bodenfonds mit
direkt-demokratischem Element

- In ihm sind paritätisch vertreten, z.B.:
- Nutzer*innen
 - Nachbar*innen
 - Politik/Verwaltung



**Revolvierendes
Prinzip**
Erträge des Fonds
werden ausschließlich
in Projekte gemein-
wohlorientierter Stadt-
entwicklung investiert.
Das Modell multipliziert
sich!

Kooperation dauerhaft verankern: Ein Bodenmodell

Unter *Bodenmodell* verstehen wir eine Verknüpfung von Instrumenten zur Umsetzung unserer politischen Forderungen. Im Wesentlichen sind das der dauerhafte Schutz des Grundstücks vor Privatisierung (→ [Asset Lock](#)) sowie die demokratische Teilhabe durch Nutzer*innen und Nachbarschaft. Genauso gehört dazu aber auch ein Solidarmechanismus, der dafür sorgt, dass das Modellprojekt keine Insel bleibt, sondern ähnliche Projekte an anderen Orten oder in der Nachbarschaft unterstützt.

Um auf einem gemeinsamen Boden eine Vielfalt an Trägermodellen zu ermöglichen, sollen Bodeneigentum und Nutzungsrechte voneinander getrennt werden. Nutzungsrechte sollen per Erbpacht an unterschiedliche Träger vergeben werden. Das können gemeinwohlorientierte, formal-rechtlich private Träger wie Genossenschaften, Stiftungen oder Projekte im Mietshäuser Syndikat sein oder öffentliche Träger wie landeseigene Wohnungsbaugesellschaften. Die Vielfalt der Trägermodelle soll den unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen der Nutzer*innen gerecht werden, aber auch ein gegenseitiges Lernen und Profitieren von den verschiedenen Ansätzen und Fähigkeiten ermöglichen.

Der Boden soll in einen kommunal-zivilgesellschaftlichen Bodenfonds gehalten werden. Treuhänderische Eigentümer*in des Bodens ist aktuell die Berliner Immobilienmanagement (BIM), die es im *Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)* hält. Das SODA wurde mit dem Zweck gegründet, Immobilien, die nicht unmittelbar für das Land Berlin betriebsnotwendig sind (wie z. B. Verwaltungsgebäude), zu halten, um diese steuernd für die Stadtentwicklung einsetzen zu können.

Für die Umsetzung unserer Forderung sehen wir zwei Möglichkeiten: Entweder wird das Grundstück in einen neuen zivilgesellschaftlichen Bodenfonds wie einen CLT (→ [Community Land Trust](#)) überführt, oder das SODA wird zu einem landesweiten, revolvingenden Immobilienvermögen umgestaltet, das um direkt-demokratische Steuerungselemente erweitert wird, die sowohl die Mitsprache der Nutzer*innen einzelner Immobilien als auch der stadtweiten Zivilgesellschaft paritätisch absichern. Revolvingend bedeutet, dass aus diesem Vermögen keine Werte abfließen und alle Erträge zweckgebunden reinvestiert werden. Aktuell steht eine Qualifizierung des SODA im Sinne eines kommunalen Bodenfonds auf der Tagesordnung der Landesregierung.

... prozessual
erproben...

5

Wir haben kein freies Feld, auf dem wir anfangen können mit dem Planen, und ein Modellprojekt wird nicht aus dem Stand zu einem praxistauglichen Modell. Wir beginnen immer unter schon vorgegebenen Bedingungen. Um diese zu verändern, müssen wir auf dem Weg dorthin in kleinen Schritten erproben, was wir im Großen umsetzen wollen.

Im Rahmen der Kooperation arbeiten wir in offiziellen Planungsverfahren wie dem Bebauungsplanverfahren oder dem städtebaulichen Entwurf mit. Dort versuchen wir, die Perspektiven einer Stadtentwicklung von unten einzubringen.

Wir halten es für keine gute Idee, sich von allen staatlichen Institutionen fernzuhalten. Wer sie verändern möchte, muss eine Auseinandersetzung mit ihnen suchen. Gleichzeitig birgt der „Marsch durch die Institutionen“ immer auch die Gefahr, von Ihnen verschluckt, assimiliert oder vereinnahmt zu werden. Darum entwickeln wir neben der Kooperation eigene Strukturen und Räume, die uns erlauben, eine eigene Sprache zu finden. Wir haben daher verschiedene Formate entwickelt, um in die offiziellen Planungsschritte zu intervenieren und eigene zivilgesellschaftliche Prozesse anzustoßen.

Nutzer*innen und Nachbarschaft –
gemeinsam vernetzen und organisieren!

AnlaufStelle

Die ZusammenStelle befindet sich direkt vor Ort. Mit einer AnlaufStelle auf dem Areal schafft sie ein Schaufenster für das Modellprojekt. Ein*e Concierge ist konstant ansprechbar für alle Fragen von Nachbarschaft, Nutzer*innen und Stadtgesellschaft. Die AnlaufStelle ist Modellprojekt-Büro, Treffpunkt, Infopoint und ein Ort des gemeinsamen Lernens. Sie ist ausgestattet mit einem Projektarchiv und einer Modellbibliothek. Bislang Unbeteiligte können sich hier informieren; Menschen, die mitmachen wollen, bekommen hier einen Überblick über aktuelle Prozesse und Beteiligungsmöglichkeiten. Hier können Nutzungsinteressen angemeldet, Ideen und Vorschläge hinterlassen und Fragen gestellt werden. Darüber hinaus soll die AnlaufStelle Einzelpersonen und Initiativen dabei unterstützen, sich für ihre Belange einzusetzen, und zu Möglichkeiten des Engagements und der Teilhabe beraten.

Plangarage

Die Plangarage ist ein eigenständiger Ort von der Zivilgesellschaft für die Zivilgesellschaft. Initiiert von der Initiative *Stadt von Unten* steht sie nun allen Initiativen rund um den Rathausblock zur Verfügung. Sie ist ein Ort zum Basteln, Tüfteln und diskutieren. Sie ist Werkstatt, Materiallager, Veranstaltungsraum, Bar oder Raum für Treffen und Workshops. Solange der Nachbarschaftsraum nicht fertiggestellt ist, dient diese als Anlaufstelle. Als niedrigschwelliger Ort ist sie ein erster Anlaufpunkt für die Nachbarschaft und alle, die sich gerne in das Modellprojekt einbringen möchten. www.plangarage.org

Modellprojektarchiv

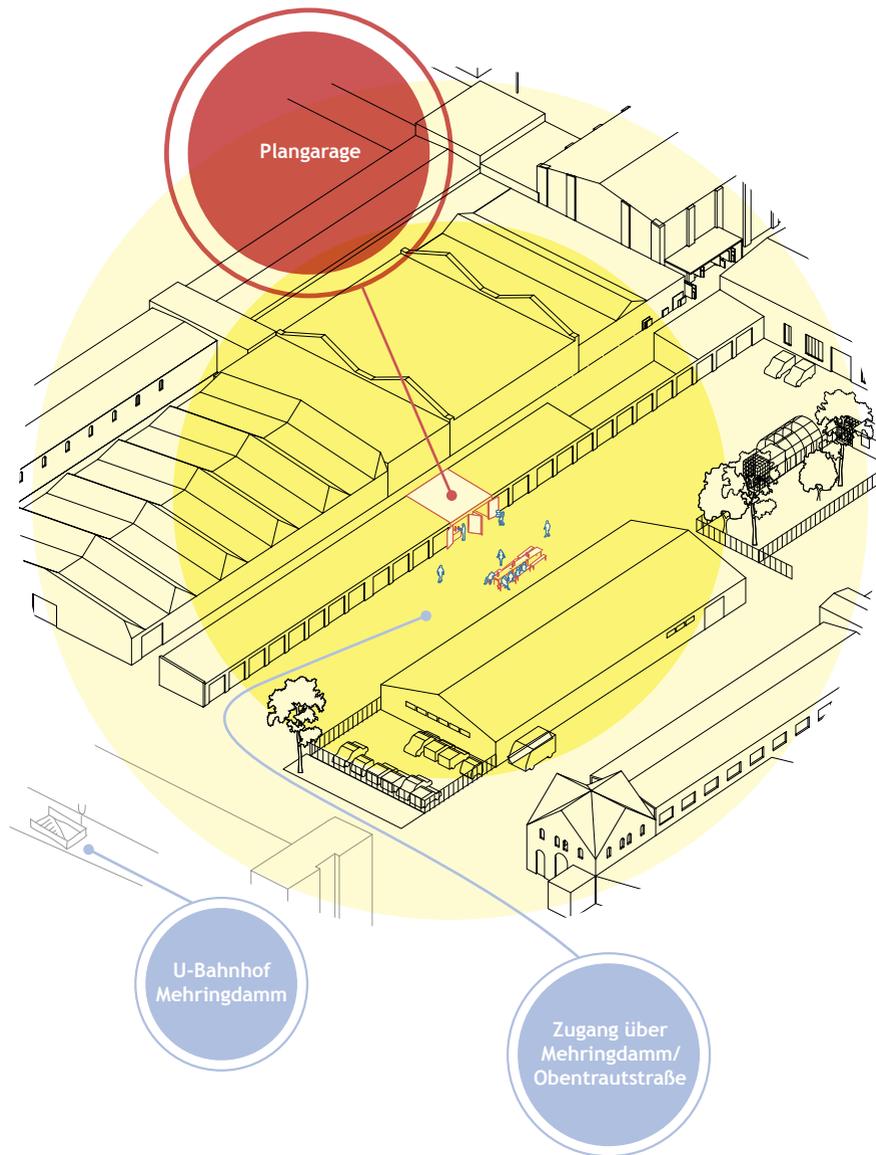
Bibliothek und Projektarchiv sollen sowohl zu einem Arbeits- als auch einem Vermittlungsmedium für das Modellprojekt werden. Im Archiv können sich die Menschen stets aktuell über den bisherigen Entwicklungsstand informieren. Das Projektarchiv verstehen wir zugleich als ein Werkzeug der Prozessdokumentation und somit als einen wesentlichen Baustein des Modellprojekts. Die systematische Dokumentation soll sowohl die (Zwischen-)Evaluation als auch den späteren Wissenstransfer des Modellprojekts ermöglichen und unterstützen.

Die Bibliothek soll Literatur zu (nutzergetragener) Stadtentwicklung, feministischer Stadtpolitik, Architektur, Migration, Recht auf Stadt, Teilhabe und Partizipation, zu Wohnmodellen, zur Geschichte des Areals und der Stadt sowie anderen Themen beinhalten. Sie wird gemeinschaftlich bestückt und erweitert.

BauStelle

Mit dem Format BauStelle wollen wir die Entwicklung des Modellprojekts durch gemeinsame Bauaktionen vor Ort unterstützen. Wenn die Entwicklung eines neuen Areals nicht nur die Planung von Gebäuden und Freiflächen vorsieht, sondern auch das Entstehen nachbarschaftlicher Netzwerke, dann muss sie auch mit gemeinschaftlichen Aktivitäten und Nutzungsmöglichkeiten einhergehen. Um diese Prozesse zu unterstützen, müssen kostengünstig und kurzfristig entsprechende bauliche Strukturen entstehen. Das können etwa Stadtmöbel für die Aktivierung von Freiräumen sein (wie z. B. dem bereits bestehenden Gemeinschaftsgarten), aber auch Möbel für bestehende Räume sowie

Verortung Plangarage



Ressourcen, um Bestandsgebäude mit einfachen Mitteln für Initialnutzungen herzurichten. Das gemeinsame Bauen verstärkt die Teilhabe an der Entwicklung des Modellprojekts. In ihm entstehen nicht-sprachliche Möglichkeiten der Verständigung, des gegenseitigen Vertrauens und nicht zuletzt ein Gefühl von Selbstwirksamkeit (→ Initialnutzungen).

Kiezraum (Nachbarschaftsraum)

Der Kiezraum auf dem Gelände des Dragonerareals soll die zentrale öffentliche Infrastruktur zur Diskussion und Kommunikation der Entwicklung des Rathausblocks sowie des Dragonerareals bilden.

Darüber hinaus ist der Raum ein inklusiver Ort für nachbarschaftliche Begegnungen und zivilgesellschaftliches Engagement.

Er ist offen für die Nutzung durch Anwohner*innen, Bewohner*innen und unterschiedliche zivilgesellschaftliche Gruppen und Initiativen im Stadtteil. Weiterhin sind die Räumlichkeiten offen für die Nutzung durch die Kooperationspartner*innen, kommunale Akteure und deren Dienstleister mit Bezug auf das Sanierungsverfahren und das Modellprojekt sowie insbesondere für die partnerschaftlichen und kooperativen Veranstaltungen in diesem Kontext. Die Trägerschaft des Raumes soll von einem Verein übernommen werden. Der Zweck des Vereins ist es, den Raum in Selbstverwaltung so zu betreiben, dass die Nutzungsansprüche aller Akteure angemessen berücksichtigt werden. Eine weitere Zielsetzung der Vereinsarbeit ist die dauerhafte Sicherung des Raumes über den Zeitraum des Sanierungsverfahrens hinaus.

Offizielle Verfahrensmeilensteine

Aushandlung der Kooperationsvereinbarung

Der erste Schritt in der Kooperation war die gemeinsame Aushandlung der Kooperationsvereinbarung im Rahmen des Gründungsrates. Dessen Aushandlung hat ca. acht Monate gedauert. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 17.06.2019 unterschrieben. Themen, die nicht vertieft abgehandelt werden konnten, wurden sogenannten Projektvereinbarungen zugeordnet, die im Rahmen eines verabredeten Zeitplans ausgearbeitet werden.

B-Planverfahren

Derzeit gilt ein Bebauungsplan von 1968. In ihm ist das Areal als ein Gewerbegebiet definiert. Hier darf also nicht gewohnt werden. Um neue Nutzungen zu erlauben und eine bauliche Weiterentwicklung des Areals zu ermöglichen, muss ein neuer Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden. Das Bezirksamt hat den Beschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst. Da viele verschiedene Fachämter in das Verfahren einbezogen werden müssen, ist das Verfahren relativ langwierig und kann sich, auch abhängig von den politischen Rahmenbedingungen, über mehrere Jahre hinziehen. Um den B-Plan beschließen zu können, muss ein Konzept für die neue Nutzung und Bebauung des Grundstücks entwickelt werden. Hierzu wurden sogenannte Bau- und Nutzungsanforderungen entwickelt und im Herbst 2019 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Wir fordern eine Beteiligung aller zukünftigen Nutzer*innen sowie nicht-kommunaler gemeinwohlorientierter Träger. Die Planung unter hohem Zeitdruck und mangelndes Bewusstsein über den Mehrwert dieser Einbindung aufseiten der Politik erschweren die Umsetzung dieser Forderung.

Bau- und Nutzungsanforderungen

Im Bau- und Nutzungskonzept wurden die verschiedenen gewünschten Nutzungen, ihre Anteile und eine mögliche Verteilung von Baumassen ermittelt. Dieses wurde zu Ende Juli 2019 abgeschlossen.

Kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren

Das kooperative städtebauliche Werkstattverfahren ist eine debatenorientierte Form des Planungsverfahrens. Anders als klassische Planungswettbewerbe zielt es weniger auf den Wettbewerb zwischen den beteiligten Architekturbüros, sondern ermöglicht vielmehr eine wesentlich stärkere Rückkopplung an die Zivilgesellschaft und die kommunale Verwaltung während des Verfahrens. Nach einem Auswahlverfahren nehmen mehrere Büros – in unserem Fall drei – am Verfahren teil und bearbeiten parallel die Aufgabenstellung. In mehreren Werkstätten diskutieren Jury und Vertreter*innen der Stadtgesellschaft gemeinsam mit den beteiligten Architektenteams die Entwürfe. Wir begleiten das Werkstattverfahren mit Veranstaltungen zu zivilgesellschaftlich relevanten Themen wie beispielsweise Ökologie, gemeinschaftlichem Wohnen oder zu Gemeinwohrräumen.

Damals

1850 1920 1970 2010 2015 2018

vor 1850

Fläche dient als **Upstall** vor den Grenzen Berlins.

1850er

Festigung **Kasernengelände** und Einzug des 1. Gardedragonier-Regiments.

1918

Januaraufrüstung, Hinrichtungen und Folter im Rahmen der Novemberrevolution 1918-1920.

1920er

Ansidelung von Handwerksbetrieben für die **Autondustrie**. In dieser Zeit werden Rheinlandhaus und „Adler“-Werke gebaut.

1940er

Adlerwerke stellen Teile für die Rüstungsindustrie her

1950er

Neubau des Rathauses an der Yorckstraße

1968
Mondlandung

2010

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet nach Insolvenz der TRANS-LAG das Gelände.

2012

Die **Initiative Upstall** setzt sich mit Aktionen vor Ort für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals ein.

2012

In einem **ersten Bieter*innenverfahren** geht das „Gewerbegrundstück mit Entwicklungspotenzial“ an die ABR German Real Estate.

2011

Die Initiative Upstall versucht zusammen mit **Bezirksbürgermeister Dr. Schulz** die BfMA umzustimmen und das Areal in öffentlicher Hand zu halten.

2015

Planungsverfahren

2015

Aufstellungsbeschluss für den **B-Plan**.

2016

Vorbereitende Untersuchungen zum „Rathausblock“, welcher daraufhin zum Sanierungsgebiet wird.

2016

Beginn des **Beteiligungsprozesses** im Rahmen des Sanierungsgebietsverfahrens.

2014

Im **zweiten Bieter*innenverfahren** erhält die Dragonerhöfe GmbH den Zuschlag nach einem Gebot von 36 Mio €. An der Dragonerhöfe GmbH sind u. a. die European Property Group und Arne Piepgras beteiligt.

2015

Das Land Berlin organisiert eine **Mehrheit** im Finanzausschuss des Bundesrats, der ein Veto **gegen den Verkauf** einlegt.

2015

E-Mail-Demonstration vor den Mitgliedern des Finanzausschusses des Bundesrats, organisiert durch **Stadt von Unten**.

2014

Nach Rücktritt des Investors Rückfall des Areals an die BfMA. Daraufhin beginnt eine Vielzahl von Initiativen, eine **modellhafte Stadtentwicklung des Areals von unten** zu fordern.

2016

Erstes **Dragonale Festival**, organisiert durch die Nachbarschaftsinitiative **Dragopolis**.

ab 2015

Nachbarschaftsversammlungen

Kiezraum

2018

Bezirk beschließt die **Finanzierung** des Kiezraumes.

Kooperation

Sep. 2018

Gründungsrat nimmt Arbeit auf

Zivilgesellschaftliche Organisation

Sommer 2018

Vernetzungstreffen Rathausblock Zusammenschluss...

Dez 2018

2017

Gemeinsame Forderungen aller Initiativen des Vernetzungstreffens Dragonerareal.

2019

Jan Feb Mär Apr Mai Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dez

2020

Jan Feb Mär Apr Mai Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dez

Planungsverfahren

Feb 2019

Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA)

Ermittlung der Anforderungen an bauliche Maßnahmen und der Nutzungen als Grundlage für das städtebauliche Werkstattverfahren.



Sep 2019

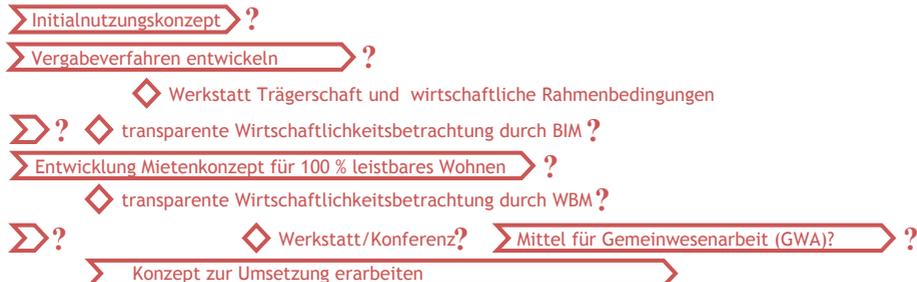
Städtebauliches Werkstattverfahren

Drei Planungsbüros arbeiten an städtebaulichen Konzepten zur Entwicklung des Dragonerareals und angrenzender Bereiche.

SWV

Städtebauliches Konzept

Nutzungskonzepte und Vergabeverfahren



Kooperation

Sep 2019

Zukunftsrat

gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit >>

Unterzeichnung Kooperationsvereinbarung

Evaluation >>

Bodenmodell >> Konzeptentwicklung



Zivilgesellschaftliche Organisation

von Initiativen, die einen Kooperationsprozess mit Bezirk und Senat eingehen

ZusammenStelle

ist Arbeitsplattform für die Zivilgesellschaft und unterstützt in Absprache- und Arbeitsprozessen

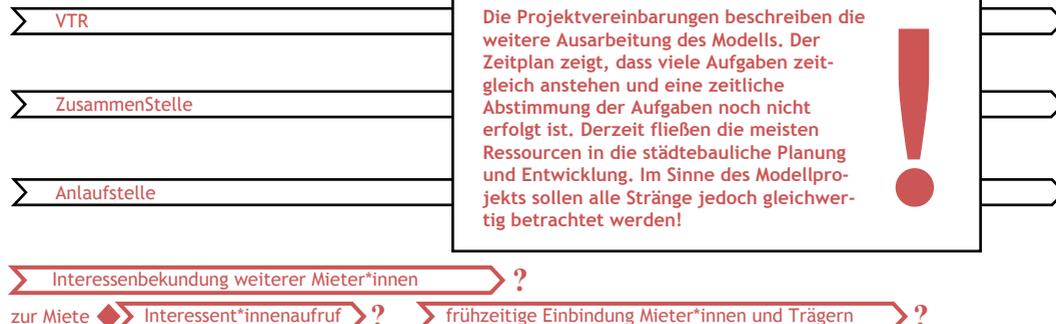
Apr. 2019

Anlaufstelle (in der Plangarage)

öffnet jeden Donnerstag die Garagentüren zur Information und Vernetzung

Mieter*innenvertretung >> Bestandsmieter*innen

gemeinschaftliche Wohnformen



Die Projektvereinbarungen beschreiben die weitere Ausarbeitung des Modells. Der Zeitplan zeigt, dass viele Aufgaben zeitgleich anstehen und eine zeitliche Abstimmung der Aufgaben noch nicht erfolgt ist. Derzeit fließen die meisten Ressourcen in die städtebauliche Planung und Entwicklung. Im Sinne des Modellprojekts sollen alle Stränge jedoch gleichwertig betrachtet werden!

Kiezraum

Kiezraum >> Ausarbeitung Trägermodell für Selbstverwaltung

Jan. 2020

Kiezraum

ermöglicht unterschiedlichen nachbarschaftlichen Gruppen die nichtkommerzielle Nutzung

Eröffnung Kiezraum

2021 2030 2120

Planungsverfahren

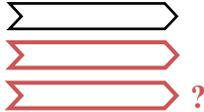
Sep. 2021

- ◆ Planreifer Bebauungsplan
Ein beschlossener Bebauungsplan gilt als Grundlage für die Parzellierung des Areals.

Planung Gebäude und Freiräume

Nutzungskonzepte und Vergabeverfahren

Kooperation



Abschluss Evaluation

ab 2022

- ◆ Bodenrat
gestaltet Vergabeprozess und kuratiert die Vermietung des Bestands und Neubaus

Zivilgesellschaftliche Organisation

VTR

Mieter*innenrat

ZusammenStelle

Community Design Centre

Anlaufstelle

Kiezraum

Kiezraum

Legende:

- ◆◆ Projektvereinbarungen aus der KoopVB
- ? Umsetzungszeitpunkt ungeklärt
- ◆ Meilensteine
- ▢ verabredete Prozesse/Schritte
- ▤ geforderte/geplante Projekte

... und über sich hinaus ...

5

Wir wünschen uns viele verschiedene Nutzungen auf dem Areal. Dazu gehören dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum, soziale Infrastruktur, bezahlbare Flächen für Kultur, Handwerk und gemeinschaftliche Nutzungen und Freiflächen. Einige Bausteine für die zukünftige Entwicklung von unten haben wir bereits gemeinsam entwickelt oder diskutiert. Das schon Erarbeitete möchten wir euch im Folgenden vorstellen und hoffen, dass es euch inspiriert, mit uns am Modellprojekt weiter zu arbeiten!

Lern- und Geschichtsort

Das Dragonerareal in Berlin-Kreuzberg ist ein Ort, an dem sich die spannende Transformationsgeschichte des Terrains mit einer Ereignisgeschichte verbindet, die weit über das Areal hinausweist und eine hohe Bedeutung für den vielfach gebrochenen Entwicklungsweg einer demokratischen Republik in Deutschland hat.

Mit dem *Lern- und Geschichtsort Dragonerareal* soll daher ein Ort entstehen, an dem mehrere Ebenen zusammengeführt werden. Er soll Erinnerungs-, Werkstatt- und Ausstellungsort sein, vor allem aber ein Ort der politischen Bildung und des öffentlichen Diskurses zu geschichtspolitischen Themen – Themen, die zugleich auch einen Gegenwartsbezug haben.

In der Gestaltung und Umsetzung sollen vielfältige Formate entwickelt werden, u. a. Demokratie-Labore, Kunst- und Theaterprojekte, Geländeerforschungen, Lesungen, Veranstaltungen und Ausstellungen. Geschichte soll mit Bezug zur Gegenwart vermittelt werden, mit einem Schwerpunkt auf politischer Bildungsarbeit für junge Menschen. (Städte-)bauliche Geschichte und Ereignisgeschichte finden beide hier ihren Platz und treten an vielen Stellen miteinander in Beziehung.

Der Lern- und Geschichtsort wird in Kooperation mit Historiker*innen, Initiativen und Vereinen mit Schwerpunkt auf politischer Bildungsarbeit als langfristiges, nachhaltiges und kontinuierlich weiterentwickelndes Projekt geplant und realisiert.

Ereignisgeschichtliche Themenfelder sollen u. a. sein:

- 1 Krieg/Frieden: Preußischer Militarismus, 1. Weltkrieg, Antimilitarismus
- 2 Gewalt: Gewaltgeschichte, Hass, Lügen, Fake-News
- 3 Demokratie/Freiheit: Novemberrevolution, gesellschaftlicher Aufbruch, direkte/parlamentarische Demokratie.

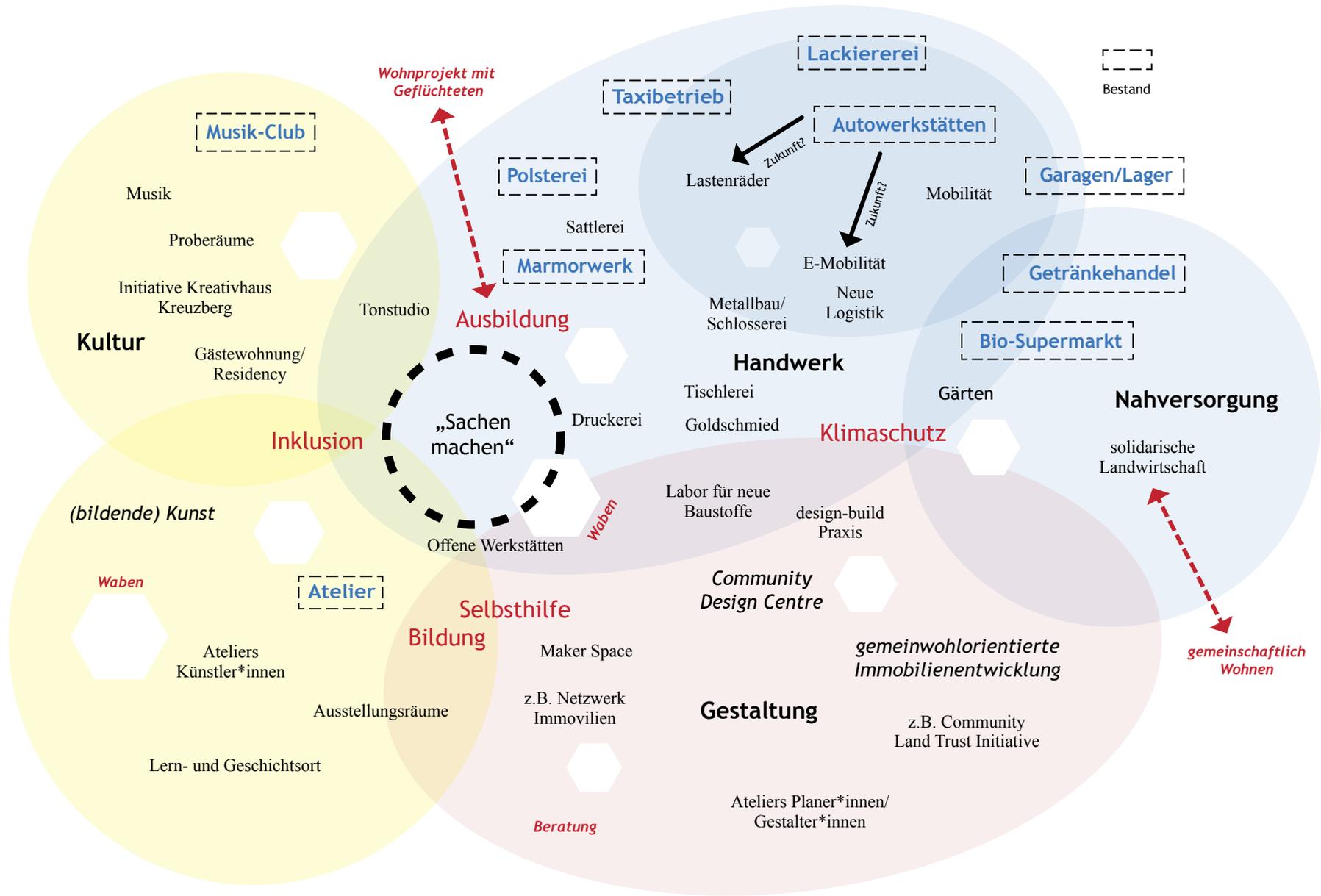
Die notwendigen räumlichen und finanziellen Ressourcen sollen in der Planungsphase konkretisiert und berücksichtigt werden. Benötigt werden in Teilen „feste“ eigene Räume (Büro, Archiv, Dauer- und Wechsausstellung), während andere Räume (Werkstattraum, Seminarraum, Veranstaltungsraum) im Sinne des „Wabenkonzepts“ geteilt bzw. wechselseitig gemeinschaftlich genutzt werden könnten.

Kultur, Geschäft und Handwerk

Auf dem Areal befinden sich teilweise seit vielen Jahren dort ansässige Gewerbebetriebe, die untereinander gut vernetzt und mit der Nachbarschaft verflochten sind. Neben wichtiger Nahversorgung für den Kiez (Bio-Supermarkt, Getränkemarkt) und einem bekannten (Live-)Club sind dies alteingesessene Handwerksbetriebe und Autowerkstätten sowie ein Künstler*innen-Atelier. Die Existenz all dieser Betriebe auf dem Gelände muss durch dauerhaft niedrige Mieten und ein gutes Raumangebot gesichert bleiben.

Die zukünftig auf dem Areal entstehende Wohnbebauung darf für die gewerblichen Betriebe nicht zum existentiellen Konflikt werden. Es muss städtebaulich so geplant werden, dass Wohnen und teils unterschiedlich emittierende Gewerbebetriebe gut voneinander abgegrenzt sind und sich gleichzeitig in den Nutzungsmöglichkeiten ergänzen. Bereits der vorhandene Gewerbebestand schafft Angebote für die neuen Bewohner*innen, die Nachbarschaft und die Stadt. Gemeinsam mit den zukünftigen Betrieben verbinden sie wirtschaftliche Existenz mit Selbsthilfe. Es sollen Schnittstellen und Synergien zwischen Handwerk und Ausbildung, Kultur und Bildung, Beratung und Unterstützung, Selbermachen und professionellem Wirtschaften geschaffen sowie solidarische Ökonomien und Kreislaufwirtschaft gestärkt werden.

Gewerbewolke



Community Design Center

Wir wollen unsere Erfahrungen mit der Stadtentwicklung von unten mit im Rathausblock auswerten und langfristig Ressourcen aufbauen, um dieses Wissen weiterzugeben und weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit anderen Initiativen gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung wollen wir auf dem Areal Beratungsangebote bündeln und einen Wissens-, Lern- und Experimentierort für Stadtentwicklung von unten aufbauen.

Community Design Center sind im Rahmen der Bürgerrechtsbewegung in den USA ab den 1960er-Jahren entstanden. Im Sinne des *Empowerments* (Selbstermächtigung) haben Architekt*innen und Planer*innen Ressourcen generiert und Methoden entwickelt, um Menschen mit Gestaltungs- und Planungsberatung oder in der Organisation ihrer Interessen zu unterstützen, die sich diese Expertise häufig nicht leisten können. Dieser Ansatz ist eng verknüpft mit der Idee der Anwaltsplanung, also einer parteiischen Unterstützung einer als schwächer oder unterlegen angesehenen Gruppe durch sogenannte *counter-experts* („Gegen“-Expert*innen) (→ [Situierendes Wissen](#)).

Der Aufbau der *Arbeits- und Koordinierungsstruktur Gemeinwohl* in Kreuzberg (www.aks.gemeinwohl.berlin) ist beispielweise in der Tradition der *Community Design Center* zu sehen (→ [gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung](#)). Aber auch die Arbeit der *ZusammenStelle* ist von diesen Ideen inspiriert und möchte sie unter den Bedingungen hier und heute in Berlin-Kreuzberg weiterentwickeln.

Gemeinschaftliches Wohnen

Auf dem Areal sollen viele Möglichkeiten für gemeinschaftsorientierte Wohnformen geschaffen werden. Im Vernetzungstreffen sind bereits jetzt verschiedene Gruppen organisiert, die gemeinschaftlich, inklusiv, solidarisch und einkommensunabhängig zur Miete wohnen wollen. Gemeinschaftliches Wohnen soll kein Privileg sein, sondern offen für Menschen mit niedrigem Einkommen, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters. Dazu gehört selbstverständlich auch, dass Wohnungen barrierefrei sind.

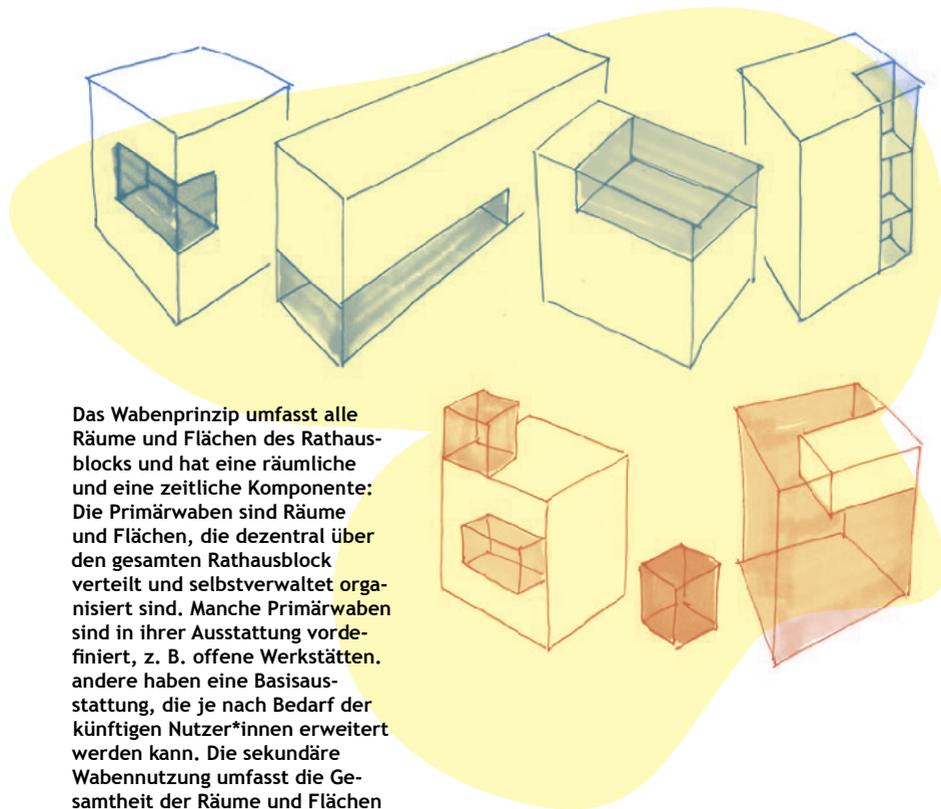
Wir verstehen gemeinschaftliches Wohnen als eine gesellschaftliche Reformstrategie. Ein Alltag des Teilens und Austauschens soll ein ressourcenschonendes und ökologisches Wohnen ermöglichen. Das Zusammenspiel aus günstigen Mieten (→ [Bezahlbarkeit](#)) und vielfältigen Raumangeboten soll es uns ermöglichen, den Nachbar*innen Räume für kulturelle und soziale Aktivitäten zur Verfügung zu stellen und uns gegenseitig zu helfen und unterstützen. Darum fordern wir die Anerkennung der positiven Aspekte gemeinschaftlicher, nachbarschaftlicher und solidarischer Wohnformen – auch in der Förderung günstiger Mietkonditionen. Eine wichtige Voraussetzung für integrative Wohnformen ist eine flexible Anwendung der WBS-Regelung (WBS=Wohnberechtigungsschein) in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen. Es muss möglich sein, dass WBS-Berechtigte und Nicht-WBS-Berechtigte in einem Wohnprojekt zusammenwohnen und dass Wohnungen flexibel getauscht werden können.

Die Architektur soll unterschiedliche Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie Einzel- und (→ [Clusterwohnungen](#)) sowie Wohnungen für WGs berücksichtigen. Bauen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete braucht ebenso ausreichend Räumlichkeiten für politisches, soziales und kulturelles Engagement. Es findet neue ökologische Spielräume, energetische Lösungen, berücksichtigt Leben und Arbeiten sowie neue Formen der Mobilität.

Waben

Das Konzept der *Waben* ist das Alleinstellungsmerkmal des gemeinwohlorientierten und kooperativen Modellprojekts im Rathausblock und löst das inklusive Leitbild der Kooperationsvereinbarung ein. Im Einklang mit der im vierten Kapitel beschriebenen gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung fördern die Waben eine solidarische Kultur, die weit über die Entwicklungsphase hinauswirkt. Die Waben des Rathausblocks sind kein passives Instrument im Sinne der Bereitstellung einer sozialen Infrastruktur. Sie gestalten und steuern aktiv das Hineinwachsen in andere Stadt- und Gesellschaftsbereiche. **Das Wabenkonzept unterstützt eine inklusive, diverse und barrierefreie Teilhabe und ermöglicht die Selbstermächtigung der Zivilgesellschaft.**

Das Wabenprinzip



Das Wabenprinzip umfasst alle Räume und Flächen des Rathausblocks und hat eine räumliche und eine zeitliche Komponente: Die Primärwaben sind Räume und Flächen, die dezentral über den gesamten Rathausblock verteilt und selbstverwaltet organisiert sind. Manche Primärwaben sind in ihrer Ausstattung vordefiniert, z. B. offene Werkstätten, andere haben eine Basisausstattung, die je nach Bedarf der künftigen Nutzer*innen erweitert werden kann. Die sekundäre Wabennutzung umfasst die Gesamtheit der Räume und Flächen des Rathausblocks und bindet sie in das solidarische Gemeinwohl des Rathausblocks ein. Dies sind z.B. privatwirtschaftlich genutzte Gewerberäume, die Zeit oder Arbeitskraft zur Verfügung stellen können und somit einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Hier entsteht über eine verhandelte Sekundärnutzung Wabenraum.

Grafik: Bertram Dudschuss

Waben bieten Freiräume für unkommerzielles Machen, Begegnungen und Austausch.

Die Waben garantieren dauerhaft öffentlich zugängliche Räume und Freiflächen, die jeweils temporär oder längerfristig für eine gemeinwohlorientierte Nutzung zur Verfügung stehen. Alle Waben werden von einem gemeinnützigen Träger verwaltet. Er wird Vertragspartner in direkter Aushandlung mit öffentlichen und anderen Immobilien- und Flächeneigentümer*innen im Rathausblock. Die Bespielung und Programmierung der Waben erfolgt über ein selbstverwaltetes zivilgesellschaftliches *Wabenbüro*.

Freiräume und Ökologie

Eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich erzeugt meistens zusätzlichen Stress für Nachbar*innen. Mehr Menschen erzeugen mehr Verkehr und benötigen mehr Platz. Neue Gebäude nehmen Licht und Freiraum. Nachverdichtung bedeutet zwar meist mehr Versiegelung und den Verlust ökologischer Vielfalt, kann jedoch auch ökologische Effekte erzeugen. Die Erhöhung innerstädtischer Dichte verhindert den „Flächenfraß“ im Umland, zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen in bereits gut erschlossenen Gebieten sorgen für eine effiziente Nutzung der Infrastruktur und minimieren Verkehr durch kurze Wege. Da viele Menschen von Verdrängung betroffen sind, brauchen wir auch neuen bezahlbaren Wohnraum in Kreuzberg. Um die Bedingungen für die Nachbar*innen nicht zu verschlechtern, muss die Nachverdichtung eine neue Qualität und Angebote für die Nachbarschaft erzeugen.

Der Klimawandel stellt unsere Städte vor neue Herausforderungen. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit müssen ökologische Ressourcen, die verschwinden, nicht nur kompensiert, sondern trotz neuer Bebauung erhöht werden. Freiräume, die auf Erdgeschosebene verschwinden, müssen in Gebäuden und auf Dächern neu geschaffen werden. Dächer müssen intensiv begrünt und vielfältig nutzbar sein, etwa zur Energieversorgung. Sie müssen Regenwasser bei Starkregen zurückhalten können und für Abkühlung an heißen Tagen sorgen. Fassaden müssen ebenfalls intensiv begrünt werden, mit Rankepflanzen oder großen Pflanzkübeln. Wintergärten können weitere Pflanzen beheimaten, je nach Ausrichtung für solaren Energiegewinn sorgen und

anstatt mit dicken Dämmstoffschichten Platz wegzunehmen eine nutzbare Dämmschicht bilden.

Anstatt Abstandsgrün gibt es Freiflächen mit einer hohen ökologischen Vielfalt, Wildblumen und Kräuter, Nutzgärten mit Gemüse, ein Urwäldchen und Flächen für Sport, zum Spielen, Sitzen, Trinken und Sonnenbaden. Mit neuer Bebauung bietet sich uns im Rathausblock mit dem relativ stark versiegelten Dragonerareal nun die Möglichkeit der Entsiegelung trotz baulicher Verdichtung!

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte minimieren den individuellen Platzverbrauch. Gemeinschaftsräume wie Terrassen, Projekträume, ein Ballsaal, Gemeinschaftsküchen und Kantinen, Bibliotheken, ein Gewächshaus auf dem Dach, Gästezimmer, eine Sauna und ein Pool oder gemeinsam genutzte Werkstätten sorgen für kommunalen statt privaten Luxus!

Eine Architektur mit unbestimmten, flexibel nutzbaren Grundrissen bleibt nachhaltig nutzbar und bietet Platz für die unterschiedlichsten Lebensmodelle. Wenn sich die Bedürfnisse nach Wohnungstypen und Grundrissen ändert, kann einfach umgebaut werden. Ökologische Baustoffe senken den Bedarf an grauer Energie und sorgen für ein gutes Wohnklima.

Die Energie wird dezentral in Blockheizkraftwerken und auf Dächern selbst erzeugt. Standplätze für gemeinsam nutzbare Lastenfahräder und Wasserstoff-/Elektrofahrzeuge ergänzen den guten ÖPNV-Anschluss mit Möglichkeiten für besondere Transportbedarfe. In gemeinschaftlich genutzten Werkstätten können Möbel und Gebrauchsgegenstände selber gebaut oder repariert werden.



... wachsen!

Macht mit!

Wir hoffen, unsere Ideen und Vorschläge für ein Modellprojekt inspirieren euch und finden eure Zustimmung. In dieser Broschüre haben wir euch unsere Arbeit und verschiedene Formate vorgestellt, in die ihr euch einbringen könnt. Wir freuen uns, wenn ihr dadurch Lust bekommen habt am Modellprojekt mitzuarbeiten.

Informiert euch!

Ihr könnt euch verschiedene Art und Weisen einbringen. Lasst euch informieren! Schickt eine E-Mail an info@rathausblock.org, wenn ihr unseren Newsletter wollt!

Kommt zur AnlaufStelle,

um im Projektarchiv zu stöbern und mit uns zu sprechen!
Zurzeit sind wir immer donnerstags zwischen 17:00 und 20:00 in der Plangarage anzutreffen.
Oder schreibt uns eine E-Mail und verabredet einen Termin:
zusammenstelle@rathausblock.org

Engagiert euch!

Engagiert in euch in einer der bestehenden Initiativen oder gründet eine neue.
Engagiert Euch im Kiezraum. Wenn ihr hieran Interesse, habt könnt ihr euch auch an die ZusammenStelle wenden.

Werdet Mitglied!

Werdet mit eurer Initiative Teil des Vernetzungstreffens Rathausblock! Eine Übersicht über die bestehenden Initiativen und Informationen zu den Grundsätzen des Vernetzungstreffens bekommt ihr auf www.rathausblock.org.

Spendet!

Wenn ihr keine Zeit oder keine Lust habt und ihr unsere Arbeit trotzdem unterstützen möchtet, könnt ihr an unseren Trägerverein, den gemeinnützigen Förderverein für selbstbestimmte Jugend- und Umweltsarbeit (FsJU e.V.) spenden!

Spendenkonto:

DE4351390000000364215
bei der Volksbank Mittelhessen

Glossar

Akteursvielfalt und Inklusion

→ Inklusion ist für uns ein Ansatz, der für verschiedene Ausschlussmechanismen wie Klasse, Geschlecht, Hautfarbe/Aussehen, Behinderung oder sexuelle Orientierung sensibilisiert und versucht, Räume herzustellen, in denen diese Mechanismen ausgesetzt oder ihnen zumindest entgegen gewirkt wird. Inklusion versucht Orte zu schaffen, die möglichst verschiedenen Lebensrealitäten Zugänge ermöglichen und an denen diese Verschiedenheit wertgeschätzt wird.

Wir verstehen eine Vielfalt der Lebensmodelle als Stärke und als eine grundsätzliche Qualität des Städtischen. Wir verstehen dies explizit als ein alternatives Konzept zur „sozialen Mischung“, die häufig mit Begriffen wie der „europäischen Stadt“ in Anschlag gebracht wird. Wir kritisieren am Konzept der sozialen Mischung, dass es die materielle Ungleichheit naturalisiert, da davon ausgegangen wird, dass es immer Arme und Reiche geben wird und zudem suggeriert wird, dass man das Problem der Armut löst, indem man Wohlhabende und nicht Wohlhabende räumlich mischt. Stattdessen fordern wir Mechanismen der materiellen Umverteilung.

Asset Lock

→ Ein Asset Lock ist ein Mechanismus, der verhindert, dass ein Gut (Englisch: asset) gehandelt werden kann und an einen bestimmten Zweck gebunden bleibt. Das kann eine rechtliche und/oder eine soziale Konstruktion sein (→ [Community Land Trust](#), → [Mietshäuser Syndikat](#), → [Organisierter Interessenwiderspruch](#)).

Bezahlbarkeit

→ Damit Wohn- und Gewerberäume für viele zugänglich sind, müssen die Mieten bezahlbar sein. Für Wohnungen gilt eine Bruttowarmmiete als leistbar, wenn sie nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt. Das ist unter anderem das Ergebnis der Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“ der asum GmbH, in Auftrag gegeben durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Schlussfolgerungen der Studie bestätigen, was wir täglich merken. Weil kostengünstige Wohnungen in Berlin fehlen, müssen Menschen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden oder ganz ausziehen. Deswegen ist es besonders wichtig, Wohnungen im unteren Preissegment zu schaffen.

Das Land Berlin fördert den Bau von Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Diese Fördermaßnahmen sind aber bei Weitem nicht ausreichend. Sie werden von den steigenden Boden- und Baupreisen ausgehebelt. Der Einsatz für andere Rahmenbedingungen ist daher Teil unserer Modellarbeit.

Auf dem Gelände können mehrere Hundert Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und benachteiligte Personengruppen verwirklicht werden. Nur einheitlich niedrige Mietpreise verhindern Ausschluss oder Stigmatisierung. Sie bilden die Grundlage für einen offenen und diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum. Qualität und Lage der verschiedenen Wohnungen sollen sich daher nicht in der Miethöhe widerspiegeln.

Die Bezahlbarkeit soll auf verschiedenen Wegen erreicht werden: durch Fördermittel für besondere Wohnformen und -bedarfe (wie zum Beispiel betreutes Wohnen oder generationsübergreifendes Wohnen), durch geringe Erbbaurechtszinsen in Erbbaurechtsverträgen, durch erhöhtes Eigenkapital mithilfe von Stiftungen, durch Erbringung von Selbsthilfeleistungen im Bauprozess oder durch Selbstverwaltung nach Fertigstellung.

Clusterwohnung

→ Die Clusterwohnung kombiniert kleine individuelle Apartments mit ein bis zwei Zimmern, kleinen Bädern und Küchen mit großzügigen Gemeinschaftsbereichen wie Wohnküchen, Arbeitsräumen oder Terrassen zu gemeinschaftlichen „Clustern“.

Eigentum

→ Wir verstehen Eigentum unter den gegebenen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen als eine Form exklusiver Verfügbarkeit einer natürlichen oder juristischen Person (z. B. eines Unternehmens) über ein Gebrauchsgut. Dabei begründen Eigentumsverhältnisse die Beziehungen zwischen Individuen bzw. der Gesellschaft und den wirtschaftlichen Gütern, die die physische Existenz der Menschen und der Gesellschaft sichern sollen. Eigentum und die Vermehrung von Eigentum soll daher kein Selbstzweck sein, sondern mit der Übernahme sozialer Verantwortung einhergehen. Im Grundgesetz heißt es: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Aus diesem Grund soll Eigentum nicht als ein exklusives Recht gedacht werden, sondern als ein Bündel an Rechten und Pflichten, innerhalb dessen ein gesellschaftlicher Ausgleich verhandelt werden kann. Wir wollen daher die Logik der Vermehrung von Eigentum als Mittel zur Gewinnabschöpfung durchbrechen und setzen stattdessen auf die gemeinschaftliche, solidarische und demokratische Verwaltung von Boden und

Immobilien als Gemeinschaftseigentum. Soziale Teilhabe soll nicht über die Exklusivität des Besitzes, sondern über die gemeinsam ausgehandelte Nutzung und Verfügung ermöglicht werden (→ Gemeingut, → gleichberechtigte Teilhabe).

Erbbaurecht

→ Das Erbbaurecht ist ein eigentumsähnliches Recht, das vertraglich über einen langen Zeitraum (z. B. 99 Jahre) gegeben wird. Die Erbbaurechtsnehmer*in muss das Grundstück nicht erwerben, zahlt jedoch einen Erbbauzins. Die Erbbaurechtsnehmer*in kann das Grundstück bebauen oder bestehende Gebäude erweitern, umbauen oder abreißen und durch neue ersetzen. Der Eintrag im Grundbuch ermöglicht der Erbbaurechtsnehmer*in die Kreditaufnahme, da das Erbbaurecht der Bank als Sicherheit gilt. Im Erbbaurechtsvertrag kann die Erbbaurechtsgeberin Auflagen oder Zwecke definieren, die bei Nicht-Erfüllung zu einem „Heimfall“ führen können. Das Grundstück fällt dann zurück an die Erbbaurechtsgeber*in (→ Community Land Trust).

Community Land Trust (CLT)

→ Ein Community Land Trust (CLT) ist eine Bodenstiftung, die von Nutzer*innen, Nachbarschaft und kommunalen Institutionen gesteuert wird. Der CLT vergibt Grundstücksteile in Erbpacht an Dritte, die dort beispielsweise Gebäude errichten können oder das Land auf andere Art und Weise bewirtschaften. Durch die Vertretung von Nutzer*innen, Nachbarschaft und anderen Vertreter*innen des Gemeinwesens in der Organisation ist eine direkt-demokratische Interessenvertretung der direkt wie auch indirekt Betroffenen gewährleistet.

Durch die Vergabe in Erbbaurecht wird das Bodeneigentum vom Nutzungsrecht getrennt. Ein zentrales Instrument eines CLTs ist ein sogenannter Asset Lock (→ Asset Lock, → Erbbaurecht, → Gemeingut, → Mietshäuser Syndikat).

Direkte Demokratie

→ Direktdemokratische Elemente haben den Zweck, nicht über ein großes politisches Programm zu entscheiden, sondern über konkrete, die Menschen betreffenden Angelegenheiten. Bei Wahlen wird meist über ein Gesamtpaket abgestimmt. Das bedingt häufig die Wahl des kleineren Übels. In unserem Modellprojekt geht es aber vor allem um die Einrichtung von Mitbestimmungsmöglichkeiten, die sonst hauptsächlich an Eigentumstitel geknüpft sind. Da geht es um das Haus, in dem man wohnt, oder die Erträge aus dem Boden in der Nachbarschaft.

Dabei meint direkte Demokratie für uns nicht notwendigerweise, dass alle bei allem mitreden, sondern dass die materielle Teilhabe an den städtischen Gütern abgesichert ist. Elemente der direkten Demokratie sind notwendig, um aus Staatsbetrieben Gemeingüter zu machen (→ Gemeingüter).

Organisierter Interessenwiderspruch

→ Interessenwidersprüche sind nicht grundsätzlich unproduktiv. Sie können auf rechtlicher und organisatorischer Ebene genutzt werden, um den Eintritt einer ungewünschten Situation auch auf Dauer zu verhindern und somit den Status quo zu konservieren. Ist es zum Beispiel gewünscht, eine (Re-)Privatisierung grundsätzlich zu verhindern, sollte von vornherein eine rechtlich-organisatorische Hürde aufgebaut werden, die ein Einverständnis zum Verkauf von Trägern sehr unterschiedlicher und gegensätzlicher Interessen voraussetzt. Die Hoffnung: Man wird sich nicht einig, eine Privatisierung kann aber aufgrund anhaltenden Dissenses nicht umgesetzt werden. Die Handlungsfähigkeit bleibt erhalten, wenn sich die gemeinsamen Entscheidungen auf einen ausgewählten und abgestimmten Bereich erstrecken. (→ Asset Lock, → Community Land Trust, → Mietshäuser Syndikat).

Gemeingut

→ Ein Gemeingut (englisch: *commons*) ist ein von vielen oder allen geteiltes und bewirtschaftetes materielles oder immaterielles Gut. Gemeingüter können z. B. Boden, Luft und Wasser, aber auch Wissen und Informationen, natürliche Ressourcen und Infrastrukturen sein. Ein Gut wird erst zu einem Gemeingut, wenn es eine Praxis des Gemeinschaftens (englisch: *commoning*) gibt, also gemeinschaftliche Verfahrensweisen, ein Gut langfristig zu erhalten, zu pflegen oder zu verbessern. Die Praxis des Gemeinschaftens sorgt für einen Interessenausgleich zwischen Einzelnen (die das Gut nutzen können) und der Gemeinschaft (die ein Interesse daran hat, dass es erhalten bleibt und verbessert wird). In der von uns verwendeten Definition (wir beziehen uns hier auf Stavros Stavrides) ist ein weiteres Kriterium die Offenheit für neu hinzukommende Nutzer*innen oder ein Umverteilungsmechanismus. Ein konkretes Beispiel für ein Gemeingut im Bereich Immobilien ist ein (→ Community Land Trust) oder das Mietshäuser Syndikat.

Gemeinwesenarbeit (GWA)

→ Als Gemeinwesenarbeit wird ein Arbeitsfeld der sozialen Arbeit im Stadtteil bezeichnet. GWA unterstützt Menschen bzw. Gruppen meist auf der lokalen Ebene bei der Artikulation ihrer Bedarfe und Interessen (zu verschiedenen lebensweltlichen Themen). Gemeinwesenarbeiter*innen bedienen sich dabei niedrigschwelliger Methoden zur Aktivierung und Vernetzung im Lebensumfeld der jeweiligen Zielgruppe. GWA ist ein Konzept, das im Umfeld von sozialen Bewegungen entstanden ist. Heute existieren unterschiedliche Auffassungen zur Anwendung von Gemeinwesenarbeit. Zum einen die Anwendung der GWA als aktivierendes, politisches Moment im Kontext alltäglicher Kämpfe. Zum anderen das Verständnis der GWA als Werkzeug zur kleinteiligen Verbesserung der Lebensumstände der Zielgruppe und zur Aufwertung

des lokalen Umfelds. Im Kontext eines Modellprojekts kann GWA natürlich nie unabhängig von politischen Kämpfen angewendet werden. Für uns ist demnach ersteres Verständnis von Gemeinwesenarbeit handlungsleitend! (→ [Akteursvielfalt und Inklusion](#))

[Gleichberechtigte Teilhabe](#)

→ Teilhabe bedeutet die gleichberechtigte Teilnahme an gesellschaftlichen Entscheidungs- und Willensbildungsprozessen. Sie schließt aber auch die Beteiligung an gemeinschaftlichen Errungenschaften mit ein, z. B. an guten Lebens- und Wohnverhältnissen, Gesundheitsschutz, Bildungschancen oder Freizeitmöglichkeiten. In einem Quartier bedeutet dies, dass Mieter*innen an den gemeinschaftlich geschaffenen Werten in ihrer Nachbarschaft (→ [Gemeingüter](#)) teilhaben können: Sie können gemeinschaftliche Räume mitnutzen und mitgestalten, es gibt Bildungs- und Freizeitangebote, die zu ihren Bedürfnissen passen. Teilhabe ist also mehr als ein „Ab-und-anach-Wünschen-gefragt-Werden“. Teilhabe ermöglicht es Menschen, ihr soziales und physisches Lebensumfeld selbstbestimmt zu gestalten und am gemeinschaftlichen Leben teilzunehmen.

So sollen nicht nur Eigentümer*innen das Privileg haben, ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld mitzugestalten. Auch Mieter*innen sollen in der Planung und später an der Bewirtschaftung der durch sie genutzten Räume und über Veränderungen in ihrer Nachbarschaft mitbestimmen können. Dazu gehört, dass Mitbestimmungsrechte in der Trägerschaft des Eigentums verankert sind. Dies ist in Genossenschaften oder Projekten des Mietshäuser Syndikats der Fall – und über erweiterte Mitbestimmungsmöglichkeiten auch bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften denkbar (→ [Eigentum](#)).

[Kommunal](#)

→ Unter Kommunalem verstehen wir das Gemeinschaftliche oder Gesellschaftliche, das von allen oder vielen Geteilte, das durch demokratische Verfahren gesteuert wird. Das können ganz konkrete städtische Infrastrukturen sein, die durch bestehende Institutionen wie Verwaltung, Verkehrs- und Wasserbetriebe oder auch Wohnungsbau- und Baugesellschaften bewirtschaftet werden. Darunter fallen auch nicht-materielle Güter wie soziale Praktiken oder kulturelles Erbe. Das Kommunale kann jedoch auch eine neue Form der demokratischen Steuerung gemeinsamer Angelegenheiten sein, z. B. direktdemokratische Stadtteilversammlungen, Community Land Trusts oder ein Rätssystem (wie als historisches Beispiel die *Pariser Commune*) (→ [Community Land Trust](#), → [Gemeingut](#)).

[Konkrete Utopie](#)

→ Eine konkrete Utopie ist eine visionäre Vorstellung davon, wie wir unsere Welt besser einrichten könnten. Sie ist utopisch, weil sie so noch nicht existiert. Sie ist konkret, da sie nicht als ein abstraktes Idealmodell konstruiert ist, sondern von schon Erprobtem und Bekanntem ableitet und somit die Möglichkeiten im Hier und Jetzt sucht, um angebliche oder reale „Unmöglichkeiten“ zu überwinden. Häufig ist das, was als unmöglich gilt, nicht absolut unmöglich, sondern der Weg dorthin durch Machtverhältnisse und herrschende Diskurse verstellte. Beide sind für uns grundsätzlich veränderbar.

[Kooperation](#)

→ Unter Kooperation verstehen wir eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe, um gemeinsam ein Ziel zu erreichen, das eine Partei nicht alleine erreichen kann. Wir unterscheiden Kooperation von Beteiligung, unter der im normalen Sprachgebrauch meistens eher Konsultation verstanden wird. In einer Konsultation

werden Bürger*innen angehört. Ihre Meinung wird im besten Falle in die Abwägung einer Lösung mit einbezogen. Die gestaltende Akteurin bleibt jedoch klar die Verwaltung oder die Politik.

Konsultation und Kooperation sind Begriffe aus der Partizipationsdebatte. Sherry Arnstein, in den 1960er-Jahren eine Mitarbeiterin des *U.S. Department of Housing, Education and Welfare (HUD)*, entwickelte in einem sehr einflussreichen Text eine „Leiter der Beteiligung“. In dieser listet sie unterschiedliche Stufen der Beteiligung auf, die von Manipulation und Beschwichtigung bis zur Selbstverwaltung (oder „Bürger*innenmacht“) als höchster Stufe der Partizipation reichen. Kooperation ist eine Form der Partizipation mit einem hohen Maß an Mitsprache und einem hohen Grad an Verantwortungsübernahme. Sie ist auf Arnsteins Leiter hoch angesiedelt. Eine Kooperation setzt voraus, dass die mächtigeren Kooperationspartner*innen bereit sind, ihre Macht zu teilen. Dies ist nur möglich, wenn Politik und Verwaltung anerkennen, dass Vorschläge und Initiativen aus der Zivilgesellschaft einen wichtigen Beitrag für die Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten leisten. Gehen Zivilgesellschaft und Politik/Verwaltung so eine Partnerschaft ein, kann das auch als *Civil-Public-Partnership* bezeichnet werden.

[Nutzer*innen](#)

→ Als Nutzer*innen bezeichnen wir die Menschen, die Gebäude oder Freiflächen nutzen. Das können Menschen sein, die dort wohnen oder arbeiten, aber auch Besucher*innen oder Menschen, die in Geschäften etwas einkaufen, Konzerte besuchen oder im Park auf einer Bank sitzen.

[Initialnutzungen](#)

→ Unter Initialnutzungen verstehen wir erste neue Nutzungen an einem brachgefallenen oder bislang ungenutzten Ort. Im Unterschied zu Zwischennutzungen wünschen wir uns eine langfristige Perspektive für Nutzungen im Rathausblock. Manche Flächen können auch dauerhaft für temporäre Nutzungen und immer wieder neu vergeben werden (z. B. Projekträume). Die Kooperationspartner*innen sollen ein Konzept erarbeiten, das die Vergabe an Initialnutzungen transparent und unter der Beteiligung der Zivilgesellschaft regelt.

[Selbstverwaltung](#)

→ Unter Selbstverwaltung versteht man die Steuerung von Ressourcen durch die Nutzer*innen oder die Produzent*innen selbst. Ein selbstverwalteter Betrieb ist ein Betrieb, der durch die dort Arbeitenden selbst gesteuert wird. In einem selbstverwalteten Haus entscheiden die Bewohner*innen entsprechend über die Angelegenheiten des Hauses. In unserer Gesellschaft ist das Recht auf Selbstverwaltung meistens an einen Eigentumstitel geknüpft. Aus diesem Grund entwickeln wir Eigentumsformen mit vielen Eigentümer*innen. Im Modellprojekt möchten wir erproben, inwieweit Selbstverwaltung auch in einem größeren Zusammenhang funktionieren kann; also nicht nur auf einen einzelnen Betrieb oder auf ein Haus bezogen, sondern im Rahmen eines ganzen Quartiers (→ [Kommune](#), → [Gemeingut](#)).

[Situierendes Wissen](#)

→ Situierendes Wissen ist ein Begriff aus der feministischen Wissenschaftstheorie. Er wurde von der Naturwissenschaftshistorikerin Donna Haraway geprägt. In ihrem Text *„Situierendes Wissen. Die Wissenschaftsfrage im Feminismus und das Privileg einer partialen Perspektive“* argumentiert Haraway, dass Wissen nicht von der eigenen Verortung in der Welt getrennt werden kann.

Dies macht sie zur Grundlage einer wissenschaftlichen Ethik, die davon ausgeht, dass Wissen immer in konkrete Situationen eingelassen und an individuelle Erfahrungen geknüpft ist.

Was im Titel ihres Buches etwas holprig ins Deutsche übersetzt ist, funktioniert im Englischen – *partial vision* – als ein doppeltes Wortspiel: *partial* hat die beiden Bedeutungen Parteilichkeit und Unvollständigkeit, *vision* hat die Bedeutung von Blick oder Sicht, aber auch von Vorstellungsvermögen. Wenn ich an einem Ort bin, kann ich die Welt nur von diesem Standpunkt aus sehen, es bedeutet aber auch, dass ich eine spezifische Perspektive einnehmen kann. Dies kann beispielsweise „eine Perspektive aus der Position der weniger Mächtigen“¹ sein, für die ich wiederum Partei ergreifen kann. Dies bedeutet aber auch, dass ich, wenn ich eine bestimmte Erfahrung nicht gemacht habe, über ein bestimmtes Wissen auch nicht verfüge (in diesem Sinne ist Wissen immer auch an Körper gebunden). Aus diesem Grund ist es uns wichtig, dass Menschen in weniger mächtigen Positionen im Verfahren anwesend sind und ihre Erfahrung und Bedürfnisse einbringen können (→ Abschnitt *Projektentwicklung mit vielen* und die Glossareinträge → Teilnahme, → Akteursvielfalt und Inklusion).

→ 1 Haraway, Donna: Die Neuerfindung der Natur: Primaten, Cyborgs und Frauen. Frankfurt am Main/New York 1995, S. 83.

Impressum

Herausgeber: Die Initiativen des Vernetzungstreffens Rathausblock (www.rathausblock.org), (Dragopolis, Initiative Geschichtsort Januaraufstand, Initiative Kreativhaus Kreuzberg, der Zusammenschluss der Gewerbetreibenden auf dem Dragonerareal, X-berger Wohnverwandtschaften, Mi(e)teinander Wohnen, Wohnen ist Menschenrecht, Stadt von Unten, Upstall Kreuzberg) Berlin, 2019 ©

Text: Die Initiativen des Vernetzungstreffens Rathausblock und die ZusammenStelle.

Lektorat: www.textfriseur.org

Gestaltung: www.schroeterundberger.de

Druck: www.oktoberdruck.de

Illustration: Wenn nicht anders gekennzeichnet: ZusammenStelle

Bildrechte: Wenn nicht anders gekennzeichnet: Die Initiativen des Vernetzungstreffens Rathausblock

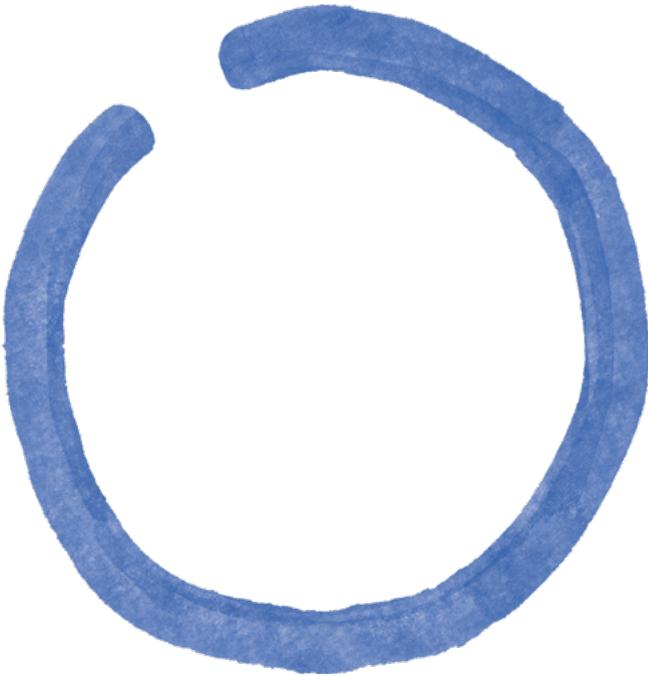
Für die Förderung dieser Publikation danken wir:



Eigentumsvorbehalt:

Diese Broschüre bleibt so lange Eigentum der Absender*in bis sie dem Gefangenen persönlich ausgehändigt wurde. „Zur-Habnahme“ gilt nicht als persönliche Aushändigung im Sinne des Vorbehalts. Sollte ein Teil der Broschüre nicht ausgehändigt werden, so ist dieser und nur dieser Teil unter Angabe der Gründe für die Nichtaushändigung an die Absender*in zurückzusenden. Der Rest ist auszuhändigen.





80