



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/1075/V**

Ursprung: Antrag  
Initiator: B'90 Die Grünen/SPD,  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Erledigungsart
12.12.2018	BVV	

## Antrag

**Betr.:** Städtebauliche Rahmenbedingungen der BVV für die weitere Entwicklung des RAW-Geländes I

### Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die BVV beauftragt das Bezirksamt, die Verhandlungen zur Entwicklung des ehemaligen RAW-Geländes unter den folgenden Voraussetzungen mit Bezug zur Gebietskulisse des "Soziokulturellen L" fortzuführen, um deren Fortschritt nicht zu gefährden. Darüber hinaus bestehen weiterhin die Beschlüsse der BVV sowie die bisher erzielten Verhandlungsergebnisse als Grundlage und die BVV betrachtet die hier behandelten Sachverhalte explizit nicht als abschließende Liste in Bezug auf das Gesamtgelände, sondern als essentielle Grundsätze in Bezug auf die von der BVV definierte SKL-Gebietskulisse.

Die BVV erkennt an, dass die Mieter\*innen innerhalb der in DS/2037/IV definierten SKL-Kulisse den Forderungen der Eigentümerschaft in den bisherigen Verhandlungen bereits in großem Maß entgegengekommen sind und sich sehr weitgehend kompromissorientiert in die Verhandlungen eingebracht haben. Die BVV erwartet für den Fortgang der Verhandlungen ein entsprechendes, verbindliches Entgegenkommen durch die Eigentümerschaft, auch um die durch die eigenen Forderungen entstehenden Problemlagen zu lösen. Deshalb sind innerhalb der von der BVV definierten Gebietskulisse des Soziokulturellen Zentrums sowie in deren unmittelbaren Umfeld, bestimmte Bedingungen im Städtebau und in der Flächennutzungsverteilung essentiell für eine spätere, positive Beurteilung des Gesamtpakets durch die BVV. Zu einem akzeptablen Kompromiss gehören für die BVV:

1. Das **denkmalgeschützte oktagonale Gebäude (derzeit Saray)** an der Nord-West-Ecke des Geländes darf nicht überbaut werden. Ein über das Straßenniveau der Revaler Straße herausragender Gebäudekörper an dieser Stelle würde das Denkmalensemble entlang der Revaler Straße insgesamt verstellen und entwerten und den Geländeauftritt aus der Sicht von Norden und Westen bestimmen. Auch die Eingangssituation gewinnt durch die größere Offenheit an dieser Stelle an städtebaulicher Qualität. Das denkmalgeschützte Beamtenwohnhaus muss weiterhin den wesentlichen baulichen Auftritt entlang der Revaler Straße bilden, um das Denkmalensemble nicht zu entwerten.
2. Der Bereich des **ehemaligen Trafohäuschens** zwischen denkmalgeschütztem Verwaltungsgebäude und denkmalgeschütztem Stoff- und Gerätelager kann nur behutsam entwickelt werden, um das Denkmalensemble nicht zu entwerten. Darüber hinaus gehört diese Fläche eindeutig zur von der BVV definierten Gebietskulisse des SKL und kann deshalb nur in enger

Abstimmung mit den Mieter\*innen und Nutzer\*innen bebaut werden. In jedem Fall ist eine Nutzung vorzusehen, die mit dem zukünftigen Soziokulturellen Zentrum korrespondiert. Vorstellbar sind hier auch Atelierflächen in Kooperation mit dem städtischen Atelierprogramm des bbk.

3. Die **Freiräume zwischen und um die Häuser**, die nicht zur zukünftigen Mietfläche gehören, sich jedoch innerhalb der SKL-Gebietskulisse befinden, sollen in der Zukunft kooperativ bespielt und gestaltet werden. Die BVV erwartet hierzu zwischen Eigentümerschaft und Mieter\*innen ausgearbeitete Grundregeln, die möglichst schriftlich fixiert werden sollen. Die Gestaltung der Freiflächen und die umgebende Nutzung soll diese kooperative Bespielung mitdenken und als essentiell berücksichtigen.
4. Die von der BVV definierte Gebietskulisse des Soziokulturellen Zentrums ist möglichst um das **Badehaus** zu erweitern. Jedenfalls ist das Badehaus in seinem Bestand zu sichern und darf nicht abgerissen und überbaut werden. Es gehört zu den markantesten verbliebenen Gebäuden auf dem ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerk. Ein Ankauf durch die Stadt soll geprüft und falls möglich realisiert werden.
5. Die Mieter der derzeitigen Fläche der Five O GmbH sind der Forderung des Eigentümers nach zukünftiger Reduzierung und potenzieller Umnutzung der Flächen, welche die Five-O GmbH derzeit anmietet, innerhalb des wirtschaftlich tragfähigen sehr weit nachgekommen (siehe Anlage 2). Weitere Abstriche sind ohne das Scheitern eines zukünftigen Jugendkulturzentrums mit olympischem Regionalstützpunkt für den Skateboardsport nicht möglich. Teilweise müssen im Gegenteil zwingend Flächen kompensiert werden, um das Gelingen zu ermöglichen. Da der Kompensationsbedarf ausschließlich aufgrund der vom Eigentümer geforderten Eingriffe in die in DS/2037/IV beschlossenen Gebietskulisse des SKL entsteht, erwartet die BVV für den Fortgang der Verhandlungen das schriftliche und verbindliche Bekenntnis des Eigentümers zu den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen:
  - a. Die Fläche des **Kletterkegels/Kletterzentrums** (ca. 884 m<sup>2</sup>) wird aus der Five O gelöst und wird eigenständiger Mieter innerhalb der zukünftigen SKL-Lösung. Eine Kompensation von Flächen gegenüber der Five O gGmbH soll in diesem Fall nicht erfolgen.
  - b. Die derzeitige Mietfläche des **Skate-Bowl und Mini-Ramp** soll auf Wunsch der Kurth-Gruppe teilweise zurückgegeben werden (ca. 217 m<sup>2</sup>), um eine südliche Durchwegung und die Freistellung der Radsatzdreherei zu ermöglichen. Hier würde die von der BVV beschlossene Gebietskulisse des SKL reduziert. Die Zustimmung der BVV zu einer solchen Reduktion hängt von einer adäquaten Ersatzfläche ab, da der Bedarf ohne Eingriff in die Gebietskulisse nicht entstünde.  
Da „**Betonhausen**“ (Außenfläche am Haus 23) auf Wunsch des Eigentümers ebenfalls aufgegeben werden soll, entsteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Skatefläche.  
Die Anforderungen an diese „Ausweichfläche Skate“ finden sich in Anlage 4. Die BVV erwartet eine qualitativ ansprechende Flächenkompensation im Rahmen dieser Anforderungen, welche die Eignung als olympischer Regionalstützpunkt aufrecht erhält und sich nicht in einem fensterlosen Keller befindet.
  - c. Das in der SKL-Gebietskulisse (siehe Anlage 1 und 2) befindliche **Haus 23** mit Außenskateanlage Betonhausen (Grundfläche ca. 576 m<sup>2</sup>) möchte der Eigentümer abreißen und durch einen mehrstöckigen Neubau ersetzen. Obwohl dieses Haus mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche sich eindeutig innerhalb der von der BVV definierten Gebietskulisse befindet und für den Jugendkulturbetrieb gebraucht würde, wären die zukünftigen Betreiber der Five O gGmbH dazu bereit, die räumlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Jugendkulturzentrums an anderer Stelle zu schaffen. Sollte das Haus 23 zugunsten der Nachverdichtung durch den Eigentümer aus der SKL-Kulisse wegfallen, unterstützt die BVV eine Nachverdichtungslösung für die Five O gGmbH auf deren verbleibender Fläche. Ohne eine solche Lösung, der auch die GSE als zukünftige

Vertragspartnerin und Inhaberin des angestrebten Generalmietvertrages sowie die Five O gGmbH zustimmt, stimmt die BVV dem Wegfall des Hauses 23 aus der SKL-Gebietskulisse nicht zu. Die räumliche Nähe der Jugendarbeit zu den Skateflächen ist für den Betrieb des zukünftigen, gemeinnützigen Jugendkulturzentrums als Angebot der Jugendhilfe unbedingt notwendig. Darum ist eine Lösung wie in Anlage 3 vorgezeichnet für die BVV essentiell für den Fortgang der Verhandlungen, falls der Eigentümer weiterhin auf dem Wegfall des Hauses 23 besteht. Die Art und Dauer des derzeit bestehenden Mietvertrages spielt für die Zugehörigkeit zur SKL-Kulisse im Übrigen keine Rolle. Die Kulisse wurde von der BVV aus sinnvollen städtebaulichen und konzeptionellen Überlegungen festgelegt. Die konzeptionellen Probleme, die durch den Wegfall einzelner Teile entstehen, sprechen zusätzlich dafür, dass diese Überlegungen richtig waren.

- d. Der Eigentümer besteht ebenfalls auf dem Abriss und Neubau der **Halle 58** in der süd-östlichen Ecke des Five O Innenhofes innerhalb der SKL-Gebietskulisse. Derzeit besteht für diese Halle zwar kein Mietvertrag, die mietvertragliche Situation spielte jedoch für die Zuordnung zur SKL-Gebietskulisse keine Rolle. Wird hier dennoch ein Neubau realisiert, darf dieser den Sommergarten nicht verschatten und dessen Betrieb beeinträchtigen. Der Neubau wäre mit Bezug zur SKL-Kulisse, welche die BVV aus städtebaulich und konzeptionell sinnvollen Überlegungen zugeschnitten hat, ein Zugeständnis. Deshalb erwartet die BVV an dieser Stelle einen flachen Baukörper wie im Bestand und eine gesicherte Sport- und Kultur- (nahe) Nutzung.
- e. Die Bürocontainer des **Cassiopeia** sollen auf Wunsch des Eigentümers zugunsten einer Durchwegung verlegt werden und südlich der derzeitigen Toilettenanlage im Konzerthaus Cassiopeia platziert werden. Ein vom Eigentümer ins Gespräch gebrachter Neubau darf nicht zu einer höheren Mietbelastung führen.

Das Bezirksamt wird beauftragt, diese Rahmenbedingungen für den Fortgang der Verhandlungen an die Eigentümer des ehemaligen RAW-Geländes zu übermitteln und diesen mitzuteilen, dass der Fortgang der Verhandlungen von einer Lösung der oben aufgeführten Aspekte zwingend abhängt.

#### **Begründung:**

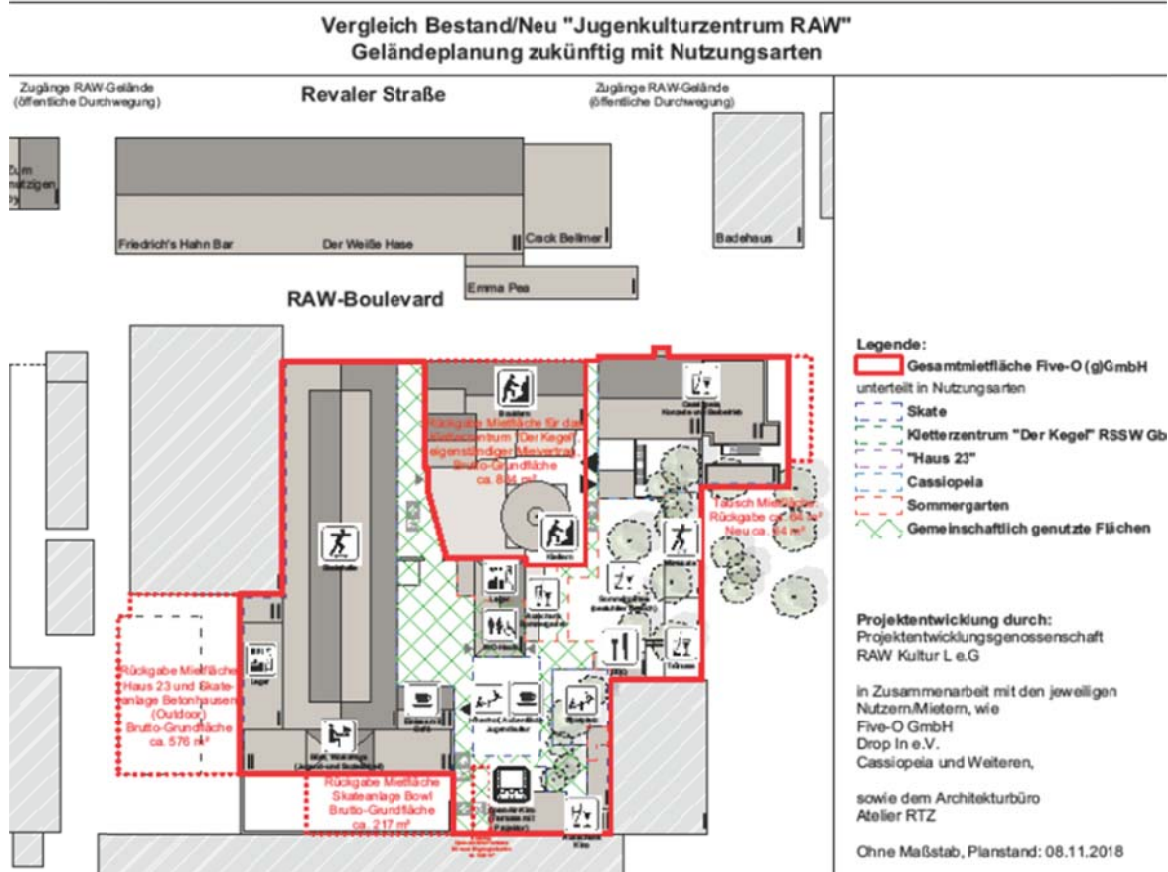
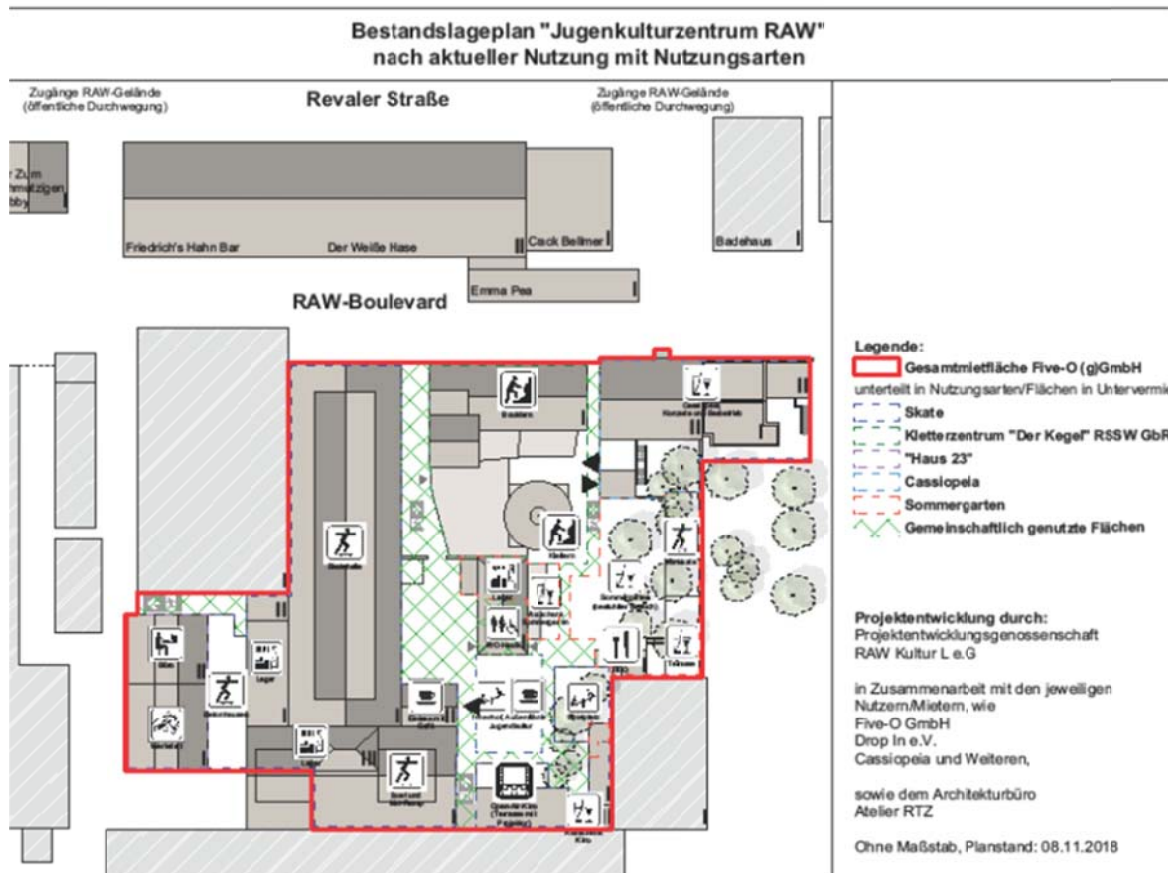
Für die BVV war und ist das soziokulturelle Zentrum SKL stets mehr als die Summe seiner Teile, bzw. Einzelmietler\*innen. Es soll als Möglichkeitsraum auch für zukünftige Generationen, als Produktionsort ohne zwingenden Verwertungsdruck und als kreatives Zentrum langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Um diese Weiterentwicklung und den Ausbau der Strahlkraft und des unmittelbaren und mittelbaren Nutzens für die Allgemeinheit zu ermöglichen, muss das Soziokulturelle Zentrum die notwendigen Spielräume haben.

Der Erhalt des SKL als soziokulturelles Zentrum war und ist eine der obersten Prioritäten der übergroßen Mehrheit der BVV Friedrichshain-Kreuzberg. Um diesen Erhalt sicher zu stellen und eine lebendige Entwicklung zu ermöglichen, sind auch städtebauliche Voraussetzungen essentiell und ausschlaggebend. Deshalb legt die BVV mit diesem Antrag einige davon nieder.



## Anlage 2:

Flächenentwicklung der Five O gGmbH nach allen eingegangenen Kompromissen.



**Anlage 3:**

Nachverdichtungslösung für Jugendkulturzentrum innerhalb der verbleibenden Five O gGmbH Fläche für den Fall des Wegfalls von Haus 23 aus der von der BVV beschlossenen Gebietskulisse des SKL.

"JUGENDKULTURZENTRUM RAW"		Projekt SOZIALARBEIT Plan 1 von 5	
<p style="text-align: center;"><b>Grundriss EG</b></p> <p><b>Grundriss EG</b></p> <p>Konzept "Projekt SOZIALARBEIT - Umbau Halle Bowl mit Turm"</p> <p>Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss</p> <p>Maßstab 1:200</p> <p>Planstand 23.10.2018</p>	<p style="text-align: center;"><b>Grundriss 1. OG</b></p> <p><b>Grundriss 1. OG</b></p> <p>Projektentwicklung: Five-O GmbH Tobias Freitag Revaler Str. 99 10245 Berlin</p> <p>Drop in e.V. Joest Schmidt</p> <p>In Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsgenossenschaft RAW Kultur L e.O.</p> <p>und dem Architekturbüro Atelier RTZ Dipl.-Ing. Robert Witzgall Nehringstr. 3 14059 Berlin</p>		
<p style="text-align: center;"><b>Grundriss EG</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Grundriss EG</b></p> <p>Konzept "Projekt SOZIALARBEIT - Umbau Halle Bowl mit Turm"</p> <p>Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss</p> <p>Maßstab 1:200</p> <p>Planstand 23.10.2018</p>	<p style="text-align: center;"><b>Grundriss 1. OG</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Grundriss 1. OG</b></p> <p>Projektentwicklung: Five-O GmbH Tobias Freitag Revaler Str. 99 10245 Berlin</p> <p>Drop in e.V. Joest Schmidt</p> <p>In Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsgenossenschaft RAW Kultur L e.O.</p> <p>und dem Architekturbüro Atelier RTZ Dipl.-Ing. Robert Witzgall Nehringstr. 3 14059 Berlin</p>		

## Anlage 4:

### Anforderungen an Ausweichfläche Bowl und Haus 23

Einerseits bedeuten die geforderten Flächenaufgaben und -tausch eine große Herausforderung, die nur in guter Kooperation und durch Kompensation an anderer Stelle gelöst werden kann.

Auf der anderen Seite sehen die Nutzer\*innen die Veränderungen aber auch als Chance ihre Angebote und das Raumkonzept innerhalb des SKL's baulich sinnvoll weiter zu entwickeln und sich so an der städtebaulichen Entwicklung aktiv zu beteiligen. Diese Möglichkeit findet sich hier unter „*Vision für einen idealen Standort von internationaler Bedeutung*“.

### Verlust im Bestand (Mindestkompensation):

#### Entfall reiner Skateflächen:

Bowl	180,2 m <sup>2</sup>
Mini-Ramp	86,4 m <sup>2</sup>
Betonhausen (Außenbereich)	163,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>430,0 m<sup>2</sup></b>

Hierrauf entfallen im Bestand weitere Flächen für Erschließung, Rettung etc. Diese werden im Neubau anders dargestellt werden und hängen stark vom Entwurf, der Anbindung und Erschließung der Ausweichflächen. Die Bestandsflächen sind daher hier nur als Orientierung genannt.

#### Entfall zugehöriger Erschließungsflächen etc.:

Bowl Vorraum	27,3 m <sup>2</sup>
Bowl Fluchtwege/TR	22,3 m <sup>2</sup>
Fluchtweg Betonhausen	38,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>88,5 m<sup>2</sup></b>

#### Entfall Gesamtflächen gemäß Aufstellung oben:

Skateflächen	430,0 m <sup>2</sup>
zugehörige Flächen	88,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>518,5 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt entfallen ca. 518,5 m<sup>2</sup>. Die Ausweichflächen sollen in einem am selben Längengrad entstehenden Neubau der "Kurth Immobilien GmbH" verortet werden. Die folgende Tabelle legt einige der hierfür notwendigen baulichen und betriebsbedingten Vorgaben fest.

Die Anforderungen wurden in Zusammenarbeit in der AG "Ausweichfläche Bowl" des 1. Berliner Skateboardverein e.V. mit der Projektentwicklungs-gesellschaft RAW Kultur L e.G. sowie der Betreiberin Five-O GmbH entwickelt. Es wurden nötige Mindeststandards für die Ausgestaltung der Ausweichfläche formuliert.

### Notwendige technische Anforderungen und Infrastrukturbedarfe:

#### Bowl

- Skatefläche für Bowl mit unterschiedlichen Niveaus
- Bowl bzw. Pool als Betonkonstruktion, verschiedene Konstruktionshöhen, maximal ca. 3,50m Idealerweise eingelassen in "Kellergeschoss", dadurch ebenerdige Erschließung und geringere Hallenhöhe

- lichte Deckenhöhe mindestens 3,50m ab OK höchster Konstruktionspunkt (Sprünge!)
- 
- Anbindung an den Bestand (gleiche Einlasskontrolle)
- Belichtung über Tageslicht oder tageslichtähnliche Deckenstrahler
- zusätzliche "Flutlichtbeleuchtung" nach Bedarf
- Standflächen und Zuschauerflächen für Meisterschaften und Wettkämpfe
- 
- Für die überall und konzeptionell gewünschte Öffnung und Sichtbarmachung nach außen wären großflächige "Schaufenster" unabdingbar, die zusätzlich zu öffnen sind, für die Erweiterung der Zuschauerflächen bei Wettkämpfen
- 

#### **Flächenbedarf Nebenräume**

- Toilettenanlage mit Umkleide- und Duschbereich
- Schließfachanlage
- Flucht- und Rettungswege
- Technik- und Lagerräume

#### **Vision für einen idealen Standort von internationaler Bedeutung:**

Ausweitung der Bowlfläche auf ca. 600 m<sup>2</sup> mit drei unterschiedlichen Niveaus.

Idealerweise wird die Skatehalle seitlich (westlich) zwischen zwei Pfeilern großflächig geöffnet, der neue Bowl bzw. Pool könnte dann erdgeschossig direkt an den bestehenden Street-Bereich angeschlossen werden, eventuell mit Toren o.ä. abtrennbar. Der Bowl liegt dann unterhalb der Geländeoberfläche, quasi mit der Sohle im Kellerbereich des Neubaus, die Höhe wird durch die Deckenhöhe des Erdgeschosses definiert, mindestens 3,50m im Lichten. Als "durchgesteckter Raum" durch den Neubau kann eine Entfluchtung direkt über die Westseite des Neubaus erfolgen, mit großer Fensterfront zur Belichtung mit Tageslicht.

Die Öffnung der Skatehalle zur Westseite unterstützt die im städtebaulichen Dialogverfahren entwickelten Anforderungen die Tagesnutzung zu fördern und Angebote für Familien und Kinder besser sichtbar und zugänglicher zu machen. Eine Öffnung der Fensterfronten z.B. im Rahmen von Veranstaltungen wirkt belebend und aktivierend für das Gesamtareal. Die Marke RAW wird durch die nutzungsübergreifende Verbindung im Neu- und Altbau gestärkt.

Ziel ist es, den Standort Berlin nicht nur deutschlandweit, sondern auch international zu stärken, da die derzeitige Situation im Skatebereich (gerade bei Innenflächen) defizitär ist.