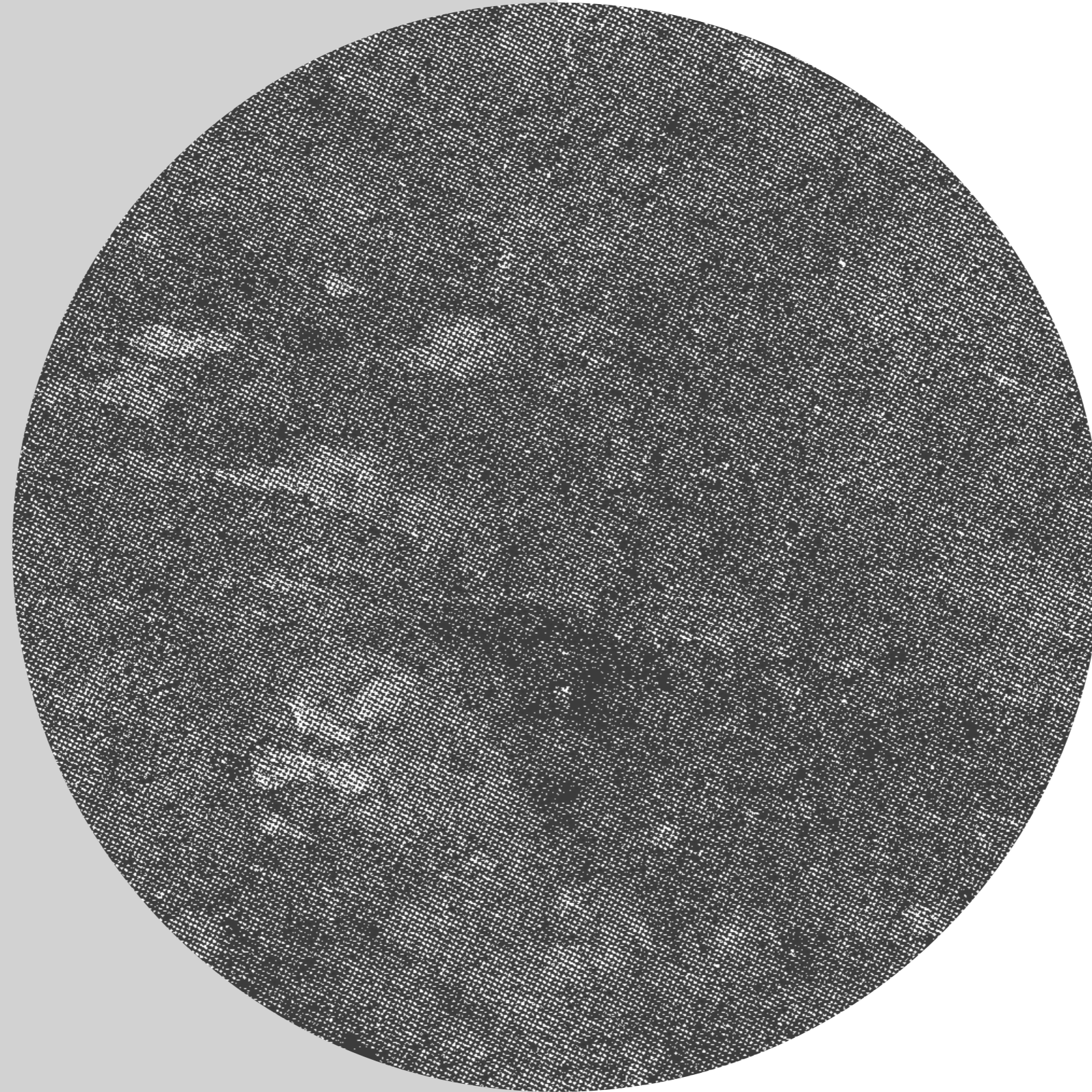




urbane options- flächen

studie zur untersuchung von
arrondierungsflächen aus dem
treuhandvermögen des landes berlin

kulturwerk des bbk berlin und raumlaborberlin
mit unterstützung der senatsverwaltung für stadtentwicklung, bauen und wohnen



**studie zur untersuchung von arrondierungsflächen
aus dem treuhandvermögen des landes berlin**

kulturwerk des bbk berlin und raumlaborberlin
mit unterstützung der senatsverwaltung für stadtentwicklung und wohnen

Die vorliegende Studie zur Erkundung von Arrondierungs- und Splitterflächen für die Umsetzung innovativer Nutzungen ist Fortsetzung der Diskussionen des Runden Tische Liegenschaftspolitik und Resultat des stadtpolitischen Einsatzes von Katalin Gennburg (Die LINKE). Die Studie wurde von raumlaborberlin und dem Atelierbeauftragten im kulturwerk des bbk berlin erarbeitet. Sie ist eine Weiterführung der gemeinsamen Publikationen ArtCityLab 1 und 2. Das Ziel der Studie Urbane Optionsflächen ist die Erschließung von neuen Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen (für Kunst, Kultur, aber auch Soziales, Bildung und besonderes Wohnen). Im Zentrum der Studie steht ein transparenter und nachhaltiger Umgang mit den Berliner Liegenschaften. Ein Resultat der Studie ist die veränderte Sicht der Berliner Liegenschafts- und Stadtentwicklungspolitik auf Orte jenseits einer primär ökonomischen Verwertungslogik. Dieser neue Blick manifestiert sich in der Einführung des Begriffs der Urbanen Optionsfläche als ergänzende Kategorie der Klassifizierung von Flächen. Darauf aufbauend gilt es, künftige Raumpotenziale in der Stadt zu erschließen und die Liegenschaftspolitik für nachhaltige und innovative Nutzungen zu sensibilisieren, um erweiterte Perspektiven in der Entwicklung des städtischen Raums zu eröffnen. Im Rahmen einer Entwicklung, die auf ökologische Transformation und soziale Nachhaltigkeit ausgelegt ist, bilden Urbane Optionsflächen ein neues Konzept für die Unterstützung einer gemeinwohlorientierten Raumproduktion.

Urbane Optionsflächen sind Ergebnis eines umfassenden Bewertungsprozesses kommunaler Liegenschaften, welcher einzelfallspezifisch landeseigene Flächen in gemeinwohlorientierte Nutzungen überführt. Die Suche nach Urbanen Optionsflächen erfordert eine zielgerichtete Vorgehensweise in der Erkundung landeseigener Liegenschaften und verlangt eine konsequente Ausweitung der operativen Möglichkeiten zur Evaluierung und Vergabe. Die konsequente Einnahme der Nutzer*innenperspektive bei der Erschließung von Flächen auch abseits etablierter Prozesse und Vorgehensweisen ermöglicht die Adaption ungenutzter Liegenschaften. Urbane Optionsflächen bedeuten für Berlin nicht zuletzt die Entwicklung eines alternativen Instruments zur nachhaltigen Gewinnung und Nutzung des städtischen Raums, ein Upcycling von Flächen.

hintergrund prozesse berliner praxis

glossar

Ein kurzer Abriss der Berliner Liegen- schaftspolitik seit der Wiedervereinigung	024
Splitter- und Arrondierungsflächen in Relation zur Gesamtzahl der Liegenschaften im Treuhandvermögen*	027
Zusammensetzung des Treuhandvermögens im Jahr 2020*	029
Von Restflächen zu Jokerflächen – Raumaneignung als Ziel Katalin Gennburg	030
<hr/>	
Quantifizierung Von der Arrondierungs- zur Urbanen Optionsfläche	036
Clusterungsverfahren*	038
Gesamtfläche der einzelnen Bezirke mit jeweils der Gesamtfläche der geclusterten Liegenschaften*	041
Zusammenhang zwischen Clustern und Vermögens- trägern – Vermögen in den vier Clustern *	042
Vermögensänderungen nach der Clusterung*	044
Flächen im THV und ihre Zielvermögen*	045
Qualifizierung Der Weg zur Urbanen Optionsfläche	046
Clusterungsverfahren plus*	048
Filter – Kriterien zur Vorauswahl*	050
Potenzialprüfung Nutzungen 01 & 02*	052
Operationalisierung Vorschläge zur Implementierung	056
<hr/>	
Projekte aus der Berliner Praxis	060
<hr/>	
<u>Glossar</u>	084
Literaturverzeichnis	096
Impressum	098

*
Grafiken















hintergrund

Berlin hat eine Fläche
von rund 89.000 Hektar
(890 km²)

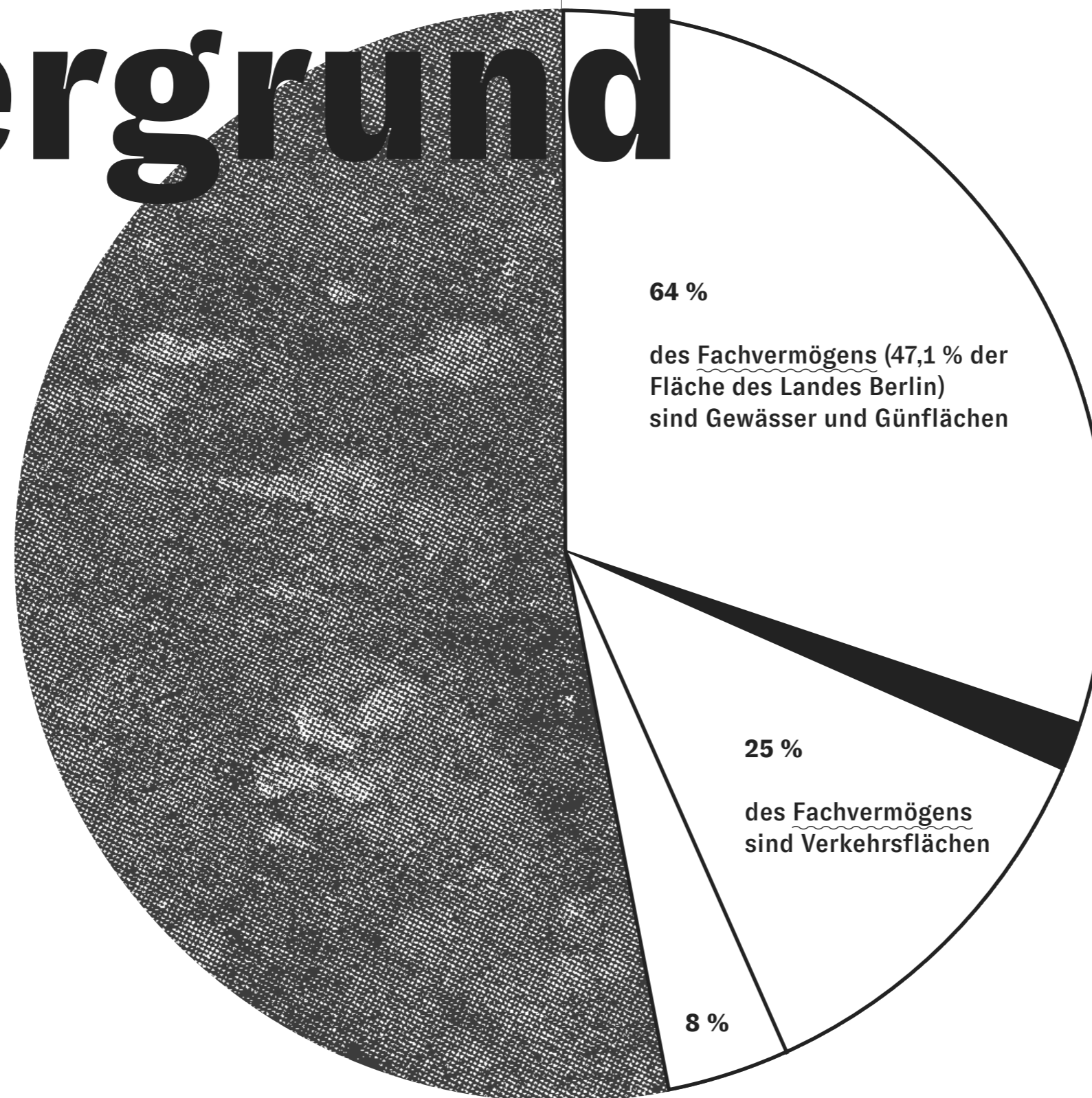


47,1%

Etwa 420 km² der Fläche des Landes
Berlin befinden sich im Eigentum des
Landes Berlin

Grafik: Was gehört Berlin
2020 auf Grundlage von
[https://www.berlin.de/
sen/finanzen/vermoegen/
liegenschaften/transparenz-
liegenschaftspolitik
artikel.702602.php](https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/transparenz-liegenschaftspolitik/artikel.702602.php), Stand
23.11.2021

hintergrund



3 %

Grundstücke, die für Fachaufgaben nicht mehr benötigt werden
= Finanzvermögen

Übriges Fachvermögen im Land Berlin, also außer Gewässer, Grün- und Verkehrsflächen, können beispielsweise Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sportplätze, Kultureinrichtungen, oder Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sein.

Ein kurzer Abriss der Berliner Liegenschaftspolitik seit der Wiedervereinigung

Im Vorfeld der Wahlen zum Abgeordnetenhaus 2011 wandte sich die Initiative Stadt NeuDenken in einem offenen Brief an die Berliner Politik und forderte eine Änderung des Umgangs mit öffentlichen Liegenschaften, weg von Privatisierungen hin zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Initiative forderte einen Veräußerungsstopp landeseigener Liegenschaften, verlangte mehr bezahlbare Mieten und Freiräume für Kunst und Kultur und positionierte sich gegen eine Stadtentwicklungspolitik des schnellen Profits.

Noch bis 2012 verkaufte das Land Berlin die eigenen Liegenschaften meistbietend durch den Liegenschaftsfond Berlin. Das offizielle Ziel der Veräußerungen war der Abbau kommunaler Verschuldung, die unter anderem durch den Wegfall von Subventionen als Folge der Wiedervereinigung entstanden und durch den Berliner Bankenskandal weiter angestiegen sind.¹ Das Land Berlin verkaufte zwischen 1989 und 2019 zur Haushaltskonsolidierung 21 Quadratkilometer städtischen Bodens. Dies entspricht der sechsfachen Größe des Tempelhofer Feldes.² Ein Großteil der heute noch landeseigenen 420 km² Fläche sind vorwiegend nichtbebaubare Grün-, Wald- und Gewässerflächen, was den Gestaltungsspielraum der Stadt, z.B. bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen, einschränkt. Der Großteil des bereits verkauften Eigentums wurde als Share Deals umgesetzt.³ Die Immobilien werden dabei im Rahmen eines Unternehmensverkaufs als Vermögensanteil übereignet, ohne dass eine Grunderwerbsteuer für den Kaufpreis, die Übernahme von Belastungen oder die Gewährung von Wohn- und Nutzungsrechten anfällt. Unter anderem wurden die ehemals kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GSW und GEHAG durch Share Deal Verkäufe veräußert.⁴ Insgesamt sind mehr als die Hälfte der zur Bebauung geeigneten und landeseigenen Grundstücke privatisiert worden, was die Handlungsspielräume der Berliner Stadtentwicklungspolitik bis heute dramatisch einschränkt.

„Verloren, aber nicht für alle“

Für Investor*innen ist die Privatisierung landeseigener Liegenschaften lohnenswert, da die immensen Wertsteigerungen der Grundstücke als leistungslose Gewinne verbucht werden können.⁵ Der Ökonom Ottmar Edenhofer erläutert, dass jene, die städtischen Boden besitzen, auch unvermeidbar von den öffentlich produzierten Gütern in der Stadt profitieren, wie von Parks, sozialer Infrastruktur oder Kunst- und Kultureinrichtungen und damit ohne Eigenleistung einen Zugesinn generieren.⁶ Der Verkauf des Kunst- und Kulturhauses Tacheles verdeutlicht

dies beispielhaft: Nachdem das Tacheles Ensemble 1998 vom Land Berlin für 2,8 Mio. DM (etwa 1,4 Mio. Euro) an die Fundus Gruppe verkauft wurde, lag der Wiederverkaufswert des Grundstücks 2014 an die pwr development GmbH bereits bei etwa 150 Mio. Euro.⁷ Der Wert hat sich innerhalb von 15 Jahren mehr als verhundertfacht. Dieser Wert entspricht ungefähr 7,5 Prozent der Gesamteinnahmen der seit 2001 von Berlin verkauften Flächen und relativiert damit den Gesamtwert der Einnahmen – zwei Milliarden Euro –, die mit den Verkäufen landeseigener Liegenschaften überhaupt erzielt wurden. Die durch die weitreichenden Veräußerungen von Liegenschaften erzielten Einnahmen haben die immensen Schulden des Landes Berlin, die im Jahr 2018 noch immer 57 Milliarden Euro betragen, nicht wesentlich reduziert.⁸ Eine strategische Privatisierung öffentlicher Liegenschaften zur Konsolidierung des Haushalts bildete einen Teil der langjährigen Argumentationslogik des Berliner Senats für dessen Austeritätspolitik, als deren Ergebnis einst veräußerte Liegenschaften nun zurückgekauft werden.⁹ Aufgrund von Haushaltseinsparungen fehlte außerdem die Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau, wodurch eine immense Anzahl von Sozialwohnungen wegfiel.¹⁰ Bereits in den 1980er Jahren wurde vor den Folgen einer umgreifenden Neoliberalisierung von Stadt gewarnt. Neben anderen warnte der Stadtforscher David Harvey davor, dass städtische Transformationen, die ausschließlich ökonomischen Dynamiken und Interessen unterliegen, ungeahnte soziale Konsequenzen nach sich ziehen.¹¹

Der Berliner Liegenschaftsfonds

Der Liegenschaftsfonds wurde als neoliberales Werkzeug zu einem funktionalen Instrument der Berliner Politik zur gezielten Vermarktung, Verwertung und Privatisierung landeseigener Liegenschaften eingesetzt. Mithilfe des Berliner Liegenschaftsfonds, der als landeseigene, aber privatrechtliche Kapitalgesellschaft gegründet wurde, versuchte die Politik, durch das Gestalten individueller und objektbezogener Verkaufsentscheidungen Widerstände gegen den Verkauf von Liegenschaften in den Bezirken und der Verwaltung zu umgehen.¹² Um mit der Privatisierung öffentlicher Liegenschaften höchstmögliche Gewinne zu erzielen, wurden unternehmerische Elemente in die Verwaltungsstrukturen der Bezirke eingeführt. Berlin ist durch weitreichende Privatisierungen landeseigener Flächen in einen Modus des Extraktivismus¹³ versetzt worden, der als einseitiges ökonomisches Konstrukt Gewinnerwartung als Motor der Stadtentwicklung ins Zentrum setzt. Folgen dieser Politik sind ein überhitzter Wohnungsmarkt und ein sozialräumliches Gefüge, aus dem einkommensschwache Gruppen verdrängt und so die Innenstadtbezirke homogenisiert werden.

Mit der Setzung neuer Schwerpunkte in der Liegenschaftspolitik der neuen Senatsverwaltung konnte ab 2016 eine weitere Verdrängung alternativer Bewirt-

schaftungsstrukturen durch beispielsweise Zwischennutzungen beendet werden. Trotz dieser neuen Liegenschaftspolitik gibt es immer wieder Beispiele, die nicht mit einer Abkehr vom Primat der Privatisierung öffentlicher Liegenschaften in Einklang stehen. So stimmte 2017 die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg dem Verkauf landeseigener Grundstücke an der Rummelsburger Bucht an eine private Investorengruppe zu. Die Bürgerinitiative „Bucht für alle“, die auch ein Nutzungskonzept für die Fläche vorgelegt hatte, wurde bei den Verhandlungen nicht berücksichtigt, obwohl bereits eine langjährig erfolgreiche Zwischennutzung durch die Initiative bestanden hat.^{14, 15} Der Bezirk Lichtenberg hat die Rummelsburger Bucht für eine weitere Privatisierung freigegeben, wodurch ein überholtes Verständnis von Stadtplanung durch die Politik praktiziert wird.

Die neue Transparenz in der Berliner Liegenschaftspolitik

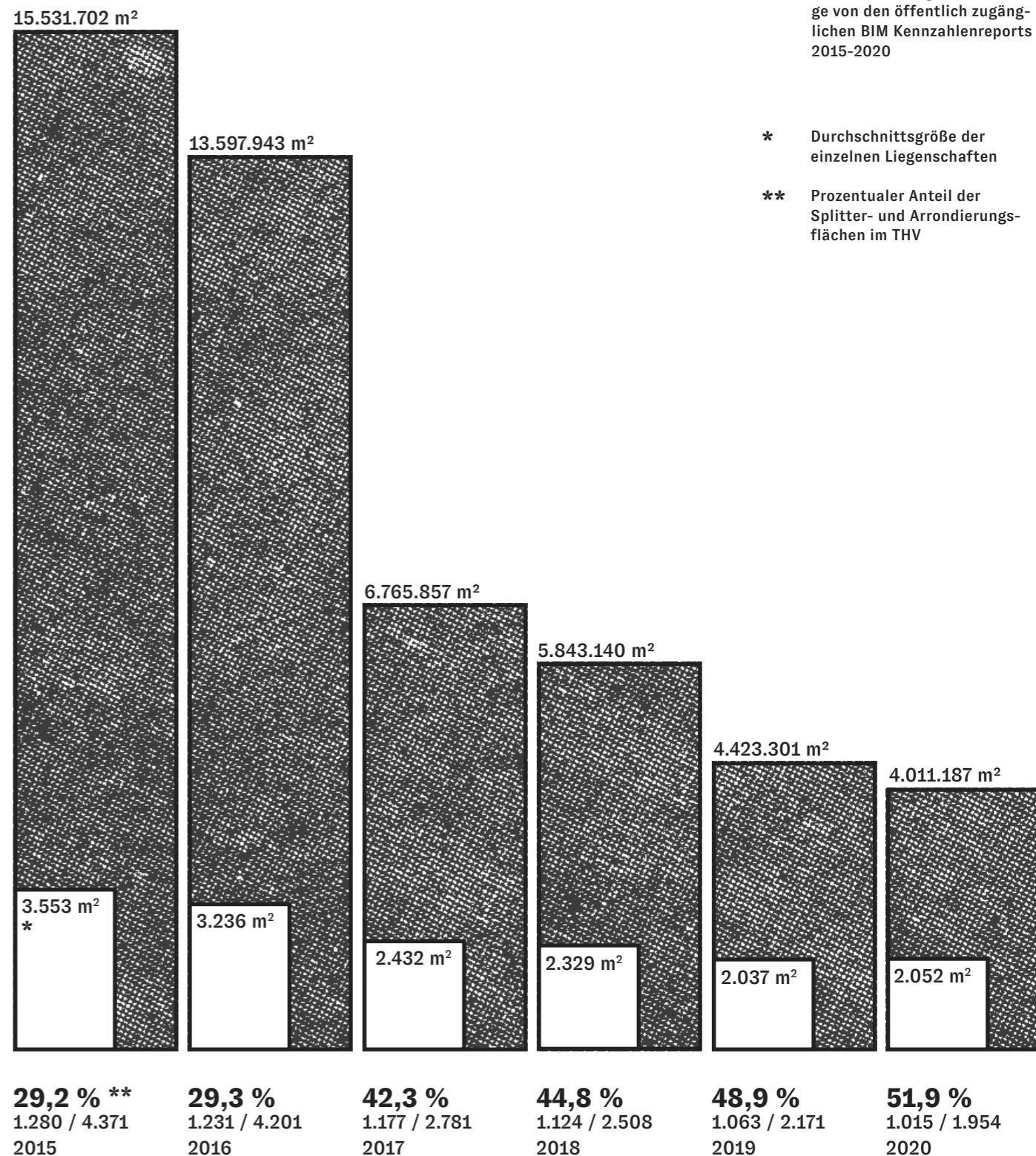
Nichtsdestotrotz wurde mit der Einführung der "Transparenten Liegenschaftspolitik" bereits im Jahr 2013 die Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklung für Berlin gesetzt. Damit sollten die wirtschafts-, kultur- und sozialpolitischen Ziele und die Aspekte des Umweltschutzes, der Energieeffizienz und des Klimaschutzes realisiert werden. Dieser stadtentwicklungspolitische Wandel ist auch durch die alternative Verwertung landeseigener Grundstücke geprägt. Anstelle von Vermarktung und Privatisierung tritt eine langfristige Betrachtung und Bewertung städtischer Flächen in den Vordergrund. Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt demnach ausschließlich dann, wenn das Land die Entwicklung eines Grundstücks nicht selbst wahrnehmen, aber über die künftige Nutzung mitbestimmen möchte. In diesen Fällen erfolgt die Vermarktung grundsätzlich über ein Konzeptverfahren. Das substantielle Instrument der Transparenten Liegenschaftspolitik ist das von der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) durchgeführte Clusterungsverfahren, mit dem die öffentlichen Liegenschaften neu bewertet werden.

Mit Transparenz ist lediglich die Nachvollziehbarkeit des Verfahrens gemeint, das der Umsetzung liegenschaftspolitischer Ziele dient. Im Abschlussbericht der BIM wird das Clusterungsverfahren als ein konsensueller und transparenter Prozess beschrieben, der die künftige Nutzung der Liegenschaften bestimmt. Transparenz bezieht sich dabei auf ein formal nachvollziehbares Verfahren selbst. Es gibt aber keine Offenheit im Sinne eines gemeinschaftlichen und offenen Zugangs zu Daten und Informationen. Eine genaue Auskunft darüber, welche Grundstücke sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden, bietet das Verfahren nicht. Der Umgang mit städtischen Liegenschaften bleibt aber solange intransparent, bis alle städtischen Akteure durch eine öffentliche Beteiligung in die Gestaltungsprozesse einbezogen werden. Eine umfassende Beteiligung sieht auch die Leipzig Charta als Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklung¹⁶ vor. Dem gegenüber

Splitter- und Arrondierungsflächen

in Relation zur Gesamtzahl der Liegenschaften im Treuhandvermögen

Gesamtfläche der Splitter- und Arrondierungsflächen im THV



Grafik: Splitter- und Arrondierungsflächen im Kontext der Gesamtliegenschaftszahl im Treuhandvermögen auf Grundlage von den öffentlich zugänglichen BIM Kennzahlenreports 2015-2020

- * Durchschnittsgröße der einzelnen Liegenschaften
- ** Prozentualer Anteil der Splitter- und Arrondierungsflächen im THV

folgt die Berliner Liegenschaftspolitik derzeit nur bruchstückhaft diesem Verständnis vom Städtebau und von Flächennutzung. Das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte ein offener Austausch von Daten und Informationen zwischen den Senatsverwaltungen und der Öffentlichkeit darstellen. So könnte Transparenz in einem umfassenden Sinne erzeugt werden.

Bislang sind die Verwaltungsprozesse nicht darauf angelegt, Daten umfangreich zu veröffentlichen. Da wenig zentrale Steuerung der Datenbestände in Berlin existiert und unterschiedliche Verwaltungen ihre Daten generell nicht untereinander abstimmen, ist die Datenlandschaft in Berlin extrem heterogen. Obwohl im Jahr 2018 die Open Data Informationsstelle (ODIS) gegründet wurde, die als Ansprechpartner und Unterstützungsangebot zu Open Data für Mitarbeiter*innen der Berliner Verwaltung dient, ist die Bereitstellung von Open Data in Berlin noch begrenzt. Ungeachtet dessen, dass nicht nur die Wirtschaft, sondern auch die Zivilgesellschaft und die Verwaltung selbst von einem Open Data Angebot weitreichend profitieren könnte, wird die Datenoffenlegung bis auf Weiteres nur im Kontext der Verwaltung vorangetrieben. Seit 2021 gibt es die Open Data Rechtsverordnung zur Bereitstellung von offenen Daten, die allerdings nur für Behörden der Berliner Verwaltung gilt. Eine vollständige Transparenz lässt sich aber nur mit Hilfe eines Transparenzgesetzes erreichen, wie es beispielsweise die Hansestadt Hamburg verabschiedet hat. Damit hat Hamburg eine rechtliche Grundlage für Open Data geschaffen und einen Zugang zu Daten und Informationen im Interesse der Allgemeinheit und Zivilgesellschaft ermöglicht. Ein solches Transparenzgesetz auf Landesebene würde nicht nur für Behörden, sondern auch für landeseigene Gesellschaften wie der BIM gelten.



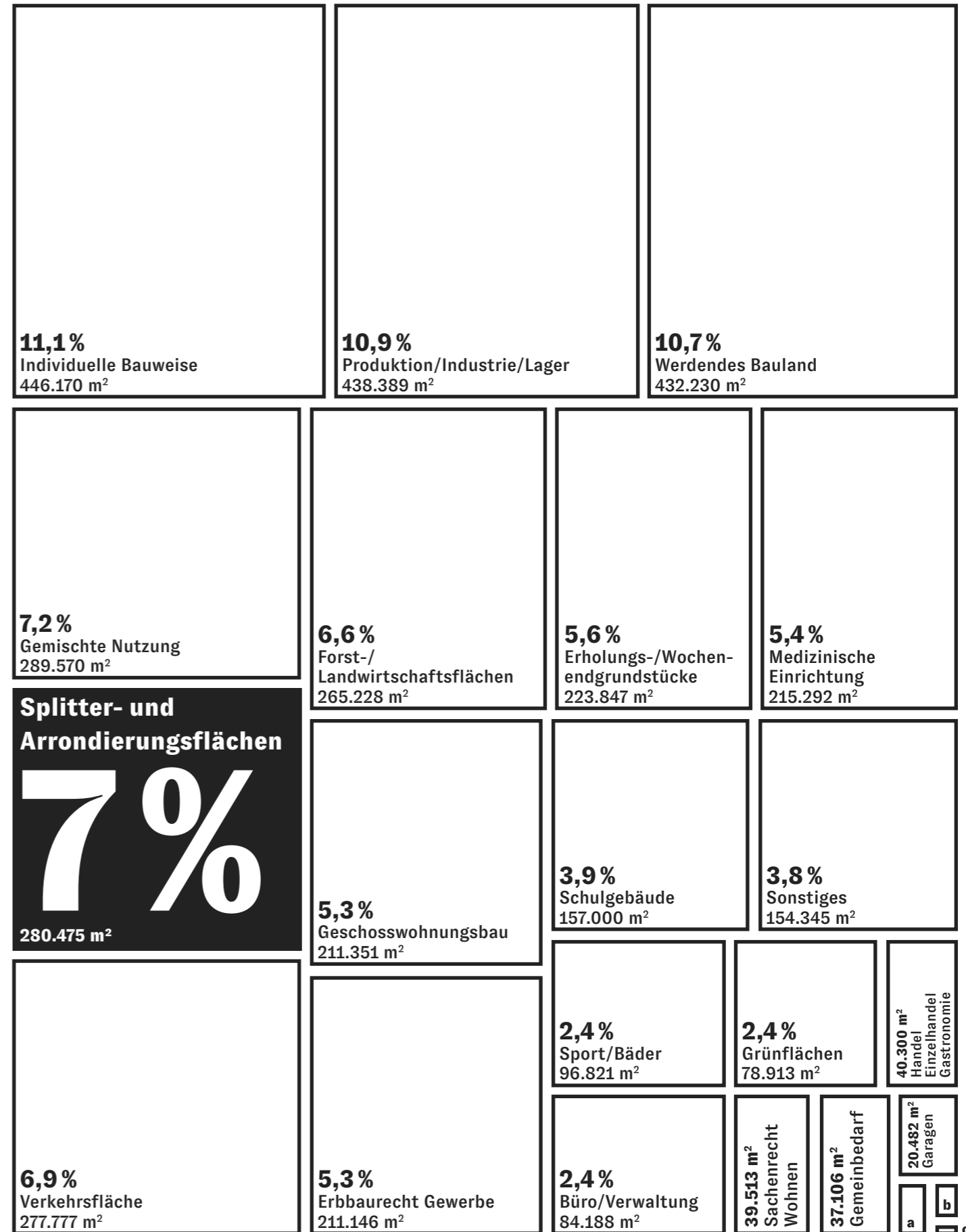
a
Versorgungsanlagen
5.221 m²

b
Erbbaurecht Wohnen
4.537 m²

c
Sachenrecht
Gewerbe
1.286 m²

Grafik: Kategorien im Treuhandvermögen 2020 auf Grundlage von <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/transparenz-liegenschaftspolitik/artikel>. 702602.phpStand: 23.11.2021

- 1 Zawatka-Gerlach, Ulrich, 2011.
- 2 Schüsckke, Florine, 2020, S. 79.
- 3 Ebd.
- 4 Ebd.
- 5 Ebd.
- 6 Rettich, Stefan, Tastel, Sabine, 2020, S. 27.
- 7 Malterre-Barthes, Charlotte, 2020, S. 116-125.
- 8 Senatsverwaltung für Finanzen, 2022.
- 9 Harvey, 1989, S. 6.
- 10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2022.
- 11 Harvey, 1989, S. 6.
- 12 Silomon-Pflug, Felix, 2018, S.211.
- 13 ARCH+ 241, Berlin Theorie – Politik des Raums im Neuen Berlin, S. 96.
- 14 Schüsckke, Florine, 2020, S. 79.
- 15 Wahmkow, Jonas, 2019.
- 16 Bmi.bund.de, Neue Leipzig Charta, S. 8.



Grafik: Zusammensetzung des Treuhandvermögens im Jahr 2020 (Gesamtfläche Treuhandvermögen 2020: 4.011.187 m²)

Von Restflächen zu Jokerflächen – Raumaneignung als Ziel

Katalin Gennburg
Sprecherin für Stadtentwicklung der Linksfraktion Berlin

Was genau sind eigentlich Arrondierungsflächen? Diese bescheidene Frage richtete ich im Mai 2019 als Abgeordnete an den Senat. Die schiere Tatsache, dass aus sogenannten Restflächen im offiziellen Politikgeschäft heute „Urbane Optionsflächen“ geworden sind, ist ein Erfolg im Ringen um unseren Berliner Stadtraum.

In der öffentlichen Debatte über Arrondierungsflächen wird manchmal über Restflächen gesprochen, während beispielsweise der Berliner Atelierbeauftragte Martin Schwegmann immer wieder den Begriff der Jokerflächen in unsere Debatten einführte. Drei Jahre ist es nun schon her, dass sich Akteur*innen aus verschiedenen stadtpolitischen Zusammenhängen und auf unterschiedlichen politischen Ebenen gemeinsam auf die Suche nach diesen unbekanntem Raumpotenzialen machten, und obwohl die Flächen selbst nach wie vor wie Staatsgeheimnisse gehütet werden, sind wir gemeinsam einige Schritte vorangekommen.

Heute, so die offizielle Verlautbarung der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM), seien „Urbane Optionsflächen“ Teil der Berliner Liegenschaftspolitik. Diese Aussage markiert den Teilerfolg im Ringen um die Mitsprache in der Flächenvergabe durch zivilgesellschaftliche Akteur*innen einerseits, und die Bewertung von Grund und Boden nach nicht rein monetären Verwertungsoptionen durch das Land Berlin andererseits. Denn ich erinnere mich gut an die zahlreichen Veranstaltungen und Diskussionsrunden, Plenardebatten und Haushaltsverhandlungen seither, in denen mir von allen möglichen Ebenen bescheinigt wurde, „Scheindebatten“ über nicht vorhandene Potenzialflächen zu führen und dass es diese Flächen für kreative Nutzungen gar nicht gebe. So lautete die Antwort der Senatsverwaltung für Finanzen auf meine schriftliche Anfrage mit dem Titel: „Arrondierungsflächen? Zwischennutzungen & Kunstproduktionsräume!“ und der Drucksachenummer 18/18787: „Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um selbständig nicht bebaubare oder wirtschaftlich nicht eigenständig nutzbare Flächen oder nicht benötigte Teilflächen von Verkehrs- oder Grünflächen in der Regel bis zu einer Größe von 300 m². Zudem gibt es in Einzelfällen auch extrem schlecht zugeschnittene größere Grundstücke (z.B. sehr lang gezogene oder nicht erschlossene sog. „Hubschrauberlandeplätze“), bei denen als sinnvolle Option nur der Verkauf an Anrainer bleibt. Diese Klassifizierung ist auch Grundlage der

Berichterstattung an den Unterausschuss Vermögensverwaltung gemäß § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 in Verbindung mit Abs. 9 Landeshaushaltsordnung (LHO).“

Als Stadtforscherin kenne ich etliche Projekte der kreativen Raumaneignung und Raumakrobatik weltweit und konnte diese Definition deshalb einfach nicht akzeptieren. Was bitteschön sollen denn „selbständig nicht bebaubare oder wirtschaftlich nicht eigenständig nutzbare Flächen“ sein in einer Stadt, wo es Orte wie den Club der Visionäre, Bauwagenplätze aller Art, das Tipi-Land oder den Klunkerkranch als Veranstaltungsort auf einem Parkhausdeck gibt? Über kreative Raumnutzungen in einer Stadt mit Platzmangel wollte ich ernsthaft reden und Potenziale heben. Deshalb ließ ich nicht nach.

Meine Botschaft: Wenn bei diesen sog. Arrondierungsflächen Potenziale schlummern, dann sollten auch diese nicht mehr veräußert werden. Dass seit 2015 immer mehr Initiativen Raumpotenziale für ihre Arbeit und die Entwicklung neuer Projekte der Stadtproduktion von unten reklamierten, hat an sich schon viel mit der Geschichte der Stadt seit 1990 zu tun; und vermutlich auch schon der davor.

Berlin, die Stadt der Zwischennutzungen und Hausbesetzungen, der illegalen Raves und Restrealitäten... War es nicht eine Regierung unter dem früheren Bürgermeister Wowereit, die diese Erzählung als Standortfaktor über die Stadt legte? Dass die Berliner*innen, spätestens seitdem ihre Stadt als „place to be“ vermarktet wurde, auch entsprechend als Antwort darauf die eigenen Räume mit Klauen und Krallen verteidigten, ist nur folgerichtig. Dass mit dem Volksentscheid zur Freihaltung des Tempelhofer Flugfeldes der neuerlichen Regierung damals die Rote Karte gegen den weiteren Ausverkauf gezeigt und die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin damit quasi per Volksabstimmung im Sinne der Sozialisation und Stadtaneignung von unten ausgerichtet wurde, ist Folge der brutalen Privatisierungspolitik nach 1990 und sollte als Rote Karte an die Regierenden für die Ewigkeit verstanden werden. Leider wird trotz Volksabstimmungen und einem Jahrzehnt Runder Tische zur Berliner Liegenschaftspolitik seit Jahren so gut wie allen Initiativen erzählt, dass nicht alle etwas vom Stadt-Raum-Kuchen abhaben könnten und der Platz in der Stadt nun einmal enger werde...

Abwimmeln hat System, und ich frage mich, wieso nach all dem Ausverkauf nicht eigentlich Demut bei den Regierungsinstitutionen angesagt ist, die über die Ressourcen der Stadt wachen?

Ja, warum wird eigentlich der Platz vor allem für diejenigen immer enger, die sich um Stadtentwicklung von unten und in zivilgesellschaftlichen Strukturen um Orte

der Zusammenkunft bemühen? Warum wird eigentlich immer jenen der Stuhl vor die Tür gestellt, die Räume gemeinsam erobern und für gesellschaftliche Transformationspotenziale ausloten und nutzen wollen? Diese politische Erfahrung sitzt sehr tief, nicht nur bei mir als LINKE. Für mich ist sie handlungsleitend.

Diese Erfahrung lässt dann auch aufhorchen, wenn der Senat im Folgesatz der oben genannten Anfrage ausführt: „Selbstverständlich kann jedes Grundstück eine Nutzung finden. Es gibt aber durchaus Grundstücke, an denen das Land Berlin kein Interesse für eigene Zwecke haben kann und das Halten des Grundstücks damit nicht sinnvoll ist.“ Das aber ist doch die Gretchenfrage der Stadtentwicklungspolitik, nämlich: Welches Interesse hat denn das Land und welche Zwecke benennt die Landesregierung für die Nutzung des eigenen Grund und Bodens?

Ganz offensichtlich hatte ich hier einen Dissens mit der Finanzbehörde, denn als gewählte Abgeordnete streite ich für die strategische Raumrückgewinnung gegen den Ausverkauf und die flächendeckende Kommerzialisierung der Stadt. Mein Credo: Wir müssen Löcher in den städtischen Verwertungssteppich schneiden und darüber Räume für die Menschen und gegen die einseitige Verwertungs politik – in einer global organisierten Metropolenmarketing-Glitzerwelt – zurückgewinnen. Zurück zu meiner Frage: Können dafür auch „unvermarktbar“ Handtuchflächen hilfreich sein? Wäre dem räumungsbedrohten Bauwagenplatz nicht auch geholfen, wenn sich für diesen eine „unvermarktbar“ „Randfläche“ auftäte? Wäre eine solche „Restfläche“ vielleicht eine prima Alternative für den Kinderzirkus oder das Klimagartenprojekt?

Genau darum geht es: Raumpotenziale für Kreativnutzungen. Dafür dürfte wohl kein Raum zu kompliziert und keine Fläche zu schlecht geschnitten sein, und Erfahrungen in zig anderen Städten bestätigen diese Vermutung. Doch bleiben wir in Berlin: Mit dem Projekt der „Floating University“ (siehe S. 083) auf dem Regenrückhaltebecken wurde vor einigen Jahren ein Ort geschaffen, der der lebendige Beweis für diese These ist und damit auch Architekturpreise abräumen konnte. Dass die Floating University nun wieder in Gefahr ist, steht sinnbildlich für u.a. meine Bemühungen, die Arrondierungsflächen in den vergangenen Jahren und die politische (fehlende) Bereitschaft umzusteuern.

Das Beispiel zeigt: Es geht nicht um Möglichkeiten, es geht um Macht! Dieses simple wie gleichzeitig ernstzunehmende Fazit müssen wir uns im Kampf um städtische Räume immer wieder klarmachen. Raum verteilt sich nicht von allein nach sozialen Kriterien und in die Hände derjenigen, die Stadtraum umgestalten und Räume für Menschen schaffen wollen, egal ob Wasser, Gärten oder Beton.

Nein, Stadträume sind hoch umkämpfte Räume, in denen das Recht auf die Stadt für die Menschen oder das Recht für die Kapitalverwertung durchgesetzt wird. Mit dem Berliner Bodenfonds haben wir uns in der 18. Wahlperiode auf den Weg gemacht, den Boden der Stadt demokratischer zu verwalten und wieder Liegenschaften für die strategische Flächenvorsorge zurückzuholen in Landeshand; das ist ein wichtiger Schritt.

Ein transparentes Liegenschaftskataster ist seit etlichen Jahren die Forderung der stadtpolitischen Gruppen in Berlin und wird mit derselben Entschlossenheit von der Regierungsseite abgelehnt – leider. Nur wenn wir wissen, was der Stadt gehört, können wir demokratische Zugänge zu diesem öffentlichen Eigentum legen oder stärken. Deswegen muss das Projekt der Restflächenerkundung weitergeführt werden, damit diese als Potenzialflächen auch genutzt werden können und nicht weiter die Staatsschatulle füllen. Dass auch die Ebenen der Regierungspolitik inzwischen nicht mehr von Restflächen reden und deren Potenziale verneinen, ist ein guter Anfang. Jetzt müssen diese Potenziale endlich veröffentlicht und in einer weiteren Erkundung den Raumakrobat*innen Berlins zugänglich gemacht werden. Stadtbaugeschichte ist Gesellschaftsgeschichte. Machen wir diese Berliner Geschichte zu unserer Stadtaneignungsgeschichte!

prozesse



Quantifizierung Von der Arrondierungs- zur Urbanen Optionsfläche

Das Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik des Berliner Senats aus dem Jahr 2013 bildet den Hintergrund dieser Studie. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) hat die BIM das Clusterungsverfahren zur Bewertung landeseigener Liegenschaften entwickelt. Im Abschlussbericht Clustering¹⁸ aus dem Jahr 2020 steht, dass Arrondierungs- und Splitterflächen unter 300 m² aus haushaltstechnischen, rechtlichen und Praktikabilitätsgründen vom Clusterungsverfahren ausgenommen sind. Die Berliner Abgeordnete Katalin Gennburg hat aus diesem Grund bereits 2019 einen Antrag zur Untersuchung der im Clusterungsverfahren nicht berücksichtigten Arrondierungs- und Splitterflächen eingereicht. Dieser Antrag wurde als parlamentarischer Beschluss in den Landshaushalt 2020 und 2021 mit aufgenommen und ist die Grundlage der Studie Urbane Optionsflächen. Diese wurde durch den Atelierbeauftragten für Berlin des bbk berlin in Kooperation mit raumlaborberlin im Jahr 2020/21 erarbeitet. In der Projektskizze für die Studie wurde die Untersuchung der Flächen als linearer Prozess vorgeschlagen, der in die Phasen Quantifizierung, Qualifizierung und Operationalisierung strukturiert werden sollte. Nach einer Erfassung aller Flächen sollten diese vertiefend untersucht werden, um dann geeignete Parameter für eine Ingebrauchnahme zu entwickeln.

Die im Juni 2021 getroffene Entscheidung der Senatsverwaltung für Finanzen, die Arrondierungs- und Splitterflächen nun doch in einem weiteren Clusterungsverfahren durch den Portfolioausschuss bewerten zu lassen, machte eine Anpassung der Arbeitsweise und Methodik erforderlich. Die Ausrichtung der Studie nimmt nun eine unterstützende Funktion im Votierungsprozess ein, um potenzielle Flächen im Rahmen des Clusterungsverfahrens herauszufiltern und eine nachgelagerte vertiefende Untersuchung zu ermöglichen. Eine das Clusterungsverfahren ergänzende Untersuchung ermöglicht eine detaillierte Bewertung der Flächen, um zielführend innovative Nutzungspotenziale zu erkennen. Dieses Vorgehen ermöglicht es, identifizierte Flächen einer gemeinwohlorientierten Verwendung zuzuordnen und perspektivisch als Urbane Optionsflächen zu entwickeln.

Das Clusterungsverfahren wurde im Rahmen der Transparenten Liegenschaftspolitik entwickelt, um die zukünftige Verwendung kommunaler Liegenschaften zu bewerten und die Grundstücke entsprechend auf verschiedene Cluster zu

verteilen (s.u.). Der Prozess wurde von der BIM durchgeführt, an dem Verfahren waren alle Bezirke und Senatsfachverwaltungen sowie die Senatskanzlei¹⁹ beteiligt. Das Verfahren dient der Stadt als Werkzeug, um auf weitere Liegenschaftsverkäufe weitgehend zu verzichten beziehungsweise diese nur in Konzeptverfahren zu vergeben, um gestaltend auf die Stadtentwicklung einzuwirken.

In mehreren Votierungszyklen geben zunächst alle Bezirke ihr Votum ab und erst im Anschluss die Senatsfachverwaltungen und die Senatskanzlei. Danach wird im Portfolioausschuss über die endgültige Zuteilung der jeweiligen Flächen entschieden. Der Umfang des von der Senatsverwaltung für Finanzen durch die BIM zur Analyse freigegebene Liegenschaftsvermögen Berlins umfasst ungefähr 5.700 Flächen bzw. 51.749.200 m²/Hektar. Diese Flächen wurden zwischen 2013 und 2019 im Rahmen des ersten Clusterungsverfahrens bewertet und strukturiert und in vier Cluster aufgeteilt. (siehe Grafik Seite 042/043)

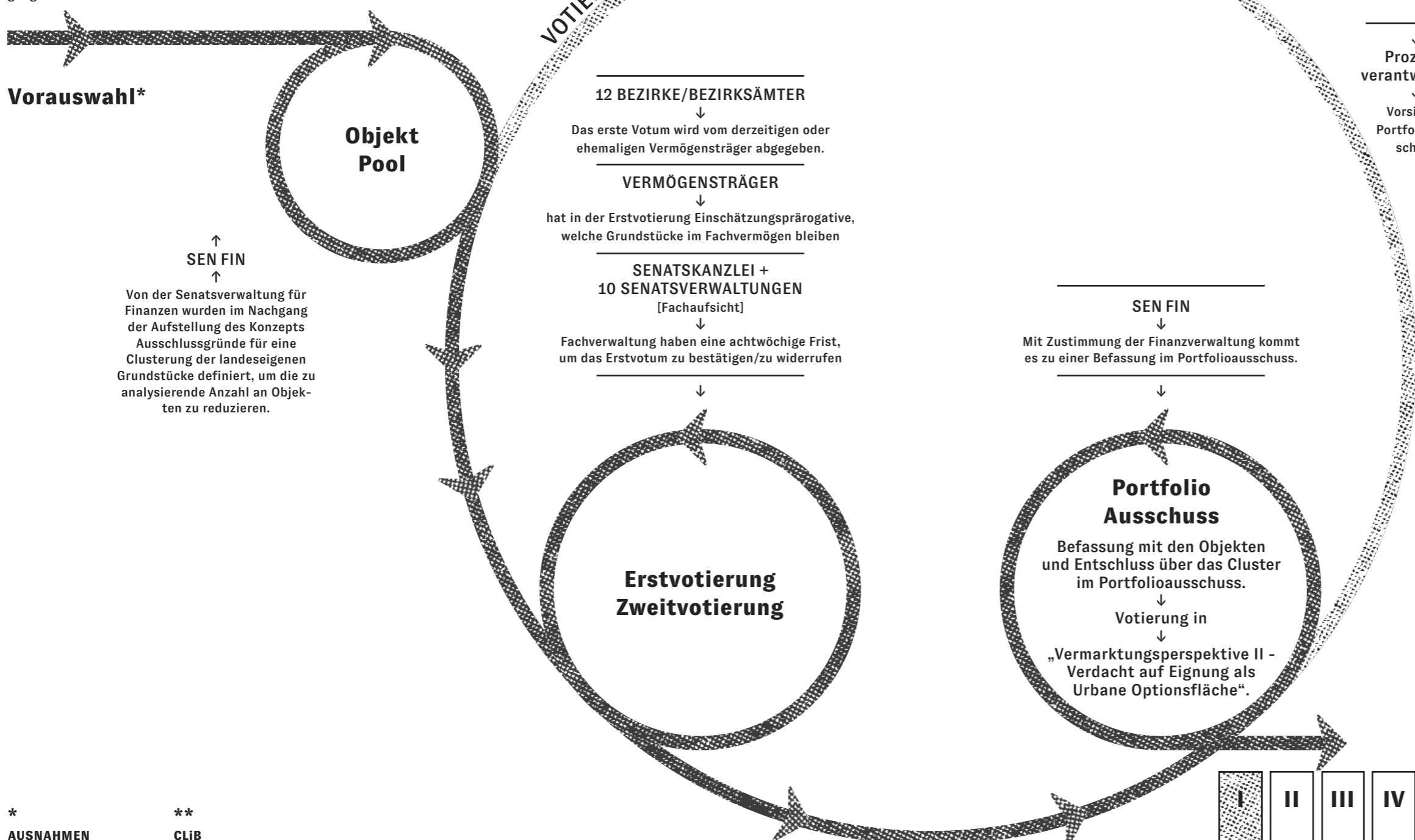
In **Cluster I** sind Grundstücke des Fachvermögens zusammengefasst. Ein Grundstück des Fachvermögens²⁰ liegt vor, wenn es aktuell und vollumfänglich für fachliche Zwecke genutzt wird und deren Nutzung durch die Fachverwaltung dauerhaft beibehalten werden soll. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die insbesondere der gegenwärtigen Daseinsvorsorge dienen und vollumfänglich den Bezirksverwaltungen zugeordnet sind (z.B. Kita, Schule oder Polizei etc.).

Im **Cluster II** sind Grundstücke der künftigen Daseinsvorsorge gruppiert. Diese sogenannten Vorhalteflächen werden in zwei Kategorien aufgeteilt: Flächen der Kategorie A sind Grundstücke, die im Zeitraum der nächsten fünf Jahre aufgrund der demografischen Entwicklung für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge als Fachnutzung benötigt werden und deren Absicherung über eine Investitionsplanung bereits gewährleistet ist. Flächen der Kategorie B werden voraussichtlich in einem Zeitraum von zehn Jahren für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge als Fachnutzung durch das Land Berlin benötigt oder sie haben eine überbezirkliche Bedeutung (z.B. Flächen für Kitas, Schulen oder Polizei etc.; eine Fläche mit überbezirklicher Bedeutung wäre z.B. ein Zoo).

Zu **Cluster III** werden Grundstücke mit Vermarktungsperspektive gezählt, die in drei verschiedene Kategorien unterschieden werden: Ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive I liegt vor, wenn dieses weder einer gegenwärtigen oder einer künftigen Daseinsvorsorge dient und nur noch untergeordnet fachlich genutzt wird. In Vermarktungsperspektive II fallen solche Grundstücke, die strategisch gehalten und daher nur über Erbbaurechte oder Zwischennutzungen vermarktet werden sollen. Grundstücke in der Vermarktungsperspektive III dienen der

Clusterungsverfahren

Rund 5.706 landeseigene Grundstücke wurden im Prozess der Clusterung hinsichtlich ihrer gegenwärtigen Nutzung und zukünftigen Nutzungsperspektiven im ersten Durchgang untersucht.



Vorauswahl*

Objekt Pool

12 BEZIRKE/BEZIRKSÄMTER

Das erste Votum wird vom derzeitigen oder ehemaligen Vermögensträger abgegeben.

VERMÖGENSTRÄGER

hat in der Erstvotierung Einschätzungsprärogative, welche Grundstücke im Fachvermögen bleiben

SENATSKANZLEI + 10 SENATSVORWALTUNGEN
[Fachaufsicht]

Fachverwaltung haben eine achtwöchige Frist, um das Erstvotum zu bestätigen/zu widerrufen

Portfolio Ausschuss

Befassung mit den Objekten und Entschluss über das Cluster im Portfolioausschuss.

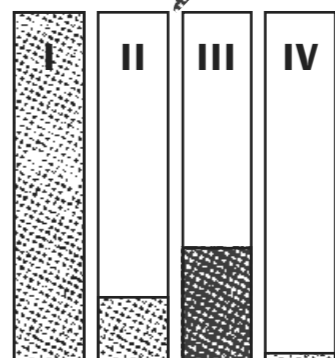
Votierung in

„Vermarktungsperspektive II - Verdacht auf Eignung als Urbane Optionsfläche“.

**Erstvotierung
Zweitvotierung**

Akteur*innen Wer sitzt im Portfolioausschuss?

SEN FIN	BIM GMBH	12 BEZIRKE/BEZIRKS-ÄMTER	SENATSKANZLEI + 10 SENATSVORWALTUNGEN
↓ Prozessverantwortlich ↓ Vorsitz im Portfolioausschuss	↓ Operative Steuerung des Prozesses ↓ Beratende im Portfolioausschuss ↓ operativ mit CLiB**	↓ Vermögens-träger	↓ Fachaufsicht ↓ Mitarbeiter*innen der jeweiligen Verwaltungen



Cluster→

- I. Grundstücke des Fachvermögens
- II. Grundstücke für Daseinsvorsorge
- III. Grundstücke mit Vermarktungsperspektive
- IV. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive

*** AUSNAHMEN**
Bestimmte Grundstücke wurden aus „haushaltstechnischen, rechtlichen und Praktikabilitätsgründen“ von der Clusterung ausgenommen, z. B. **Splitter- und Arrondierungsflächen.**

**** CLiB**
CLiB steht für Clusterung der Liegenschaften des Landes Berlin.

Daseinsvorsorge mit Entwicklungsperspektive, die von Dritten geleistet wird. Die Flächen der Vermarktungsperspektive werden über das Konzeptverfahren veräußert, in dem nicht die Verkaufssumme im Vordergrund steht, sondern das beste Konzept für die Erfüllung des angestrebten Nutzens des Grundstücks honoriert wird. Das Grundstück wird hier vornehmlich durch Erbpachtverträge übertragen (z.B. ein Grundstück, auf dem eine Wohnungsbaugenossenschaft bezahlbaren Wohnraum schafft).

Dem **Cluster IV** werden Grundstücke mit Entwicklungsperspektive zugeordnet, bei denen hinsichtlich der künftigen Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Das Land Berlin möchte demnach nicht als Eigentümer agieren, jedoch die zukünftige Nutzung mitbestimmen. In diesen Fällen erfolgt die Vermarktung grundsätzlich über ein Konzeptverfahren.

Im Ergebnis des Clusterungsverfahrens 2013-19 entfielen 66 Prozent der untersuchten Flächen auf die Berliner Bezirke und 34 Prozent auf das Land Berlin, zu dem das Treuhandvermögen, die SILB und SODA zählen, die durch die BIM verwaltet werden. (siehe Grafik Seite 042/043)

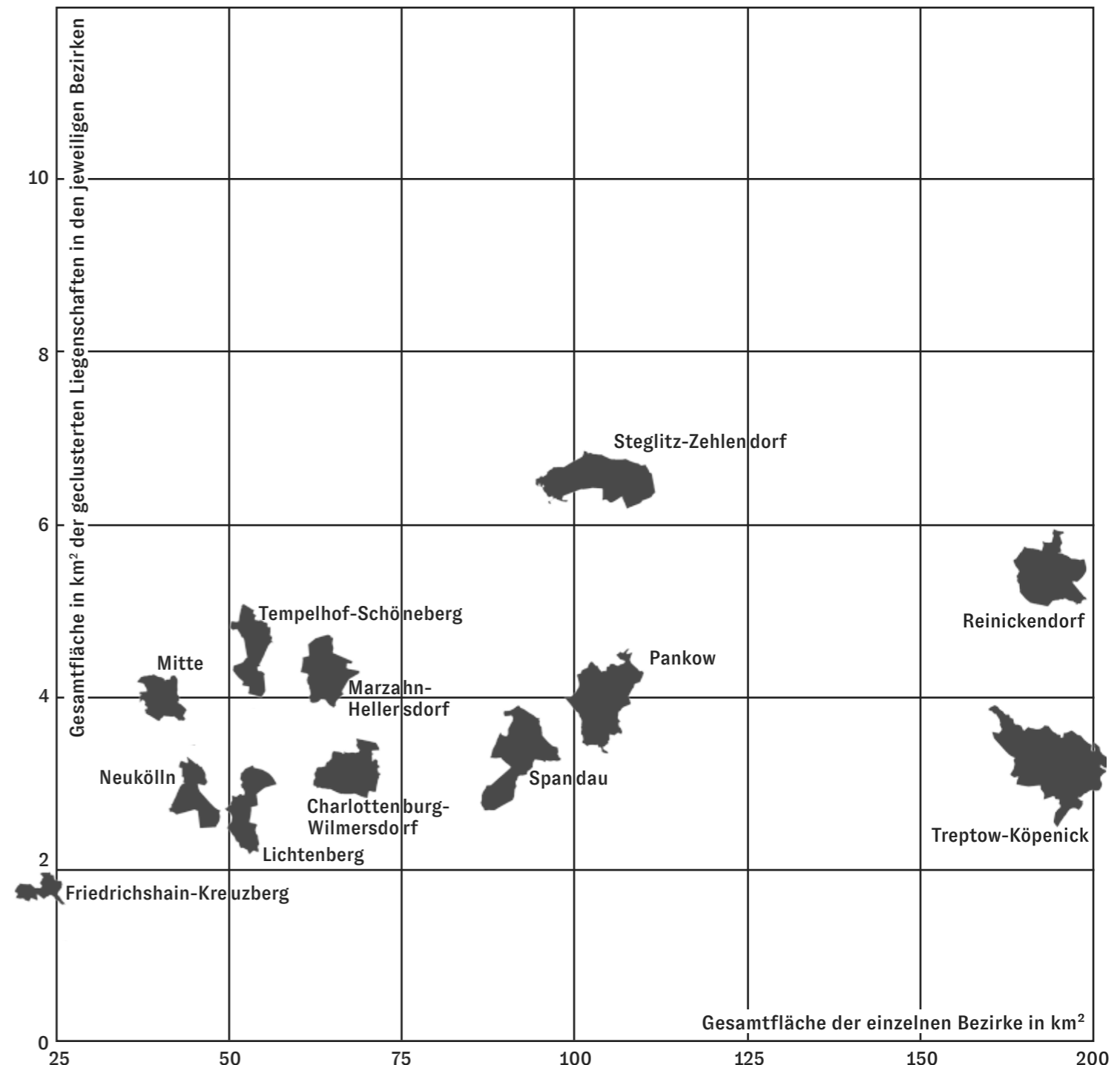
18 Senatsverwaltung für Finanzen, 2020.

19 Die Senatskanzlei ist eine oberste Landesbehörde, die die Regierende Bürgermeister*in von Berlin bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützt.

20 "Bleiben bei den jeweiligen Fachverwaltungen und Bezirken, da sie für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben des Landes „betriebsnotwendig“ sind, bspw. für den Betrieb einer Kita" - <https://www.bim-berlin.de/unser-unternehmen/liegenschaftspolitik/clusterung/> zuletzt aufgerufen am 06.02.2022

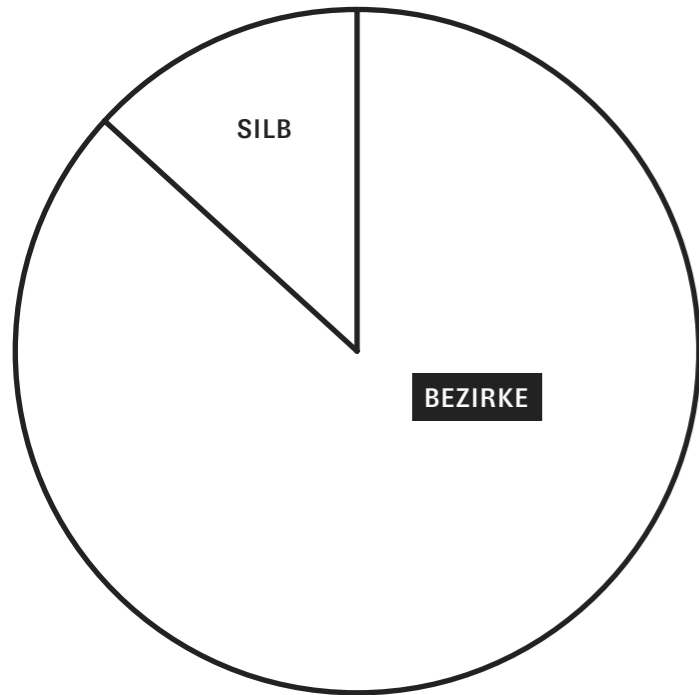
Gesamtfläche der einzelnen Bezirke mit jeweils der Gesamtfläche der geclusterten Liegenschaften

Gesamtfläche der einzelnen Bezirke mit jeweils der Gesamtfläche der geclusterten Liegenschaften, mit Daten aus dem Abschlussbericht der Clusterung und Wikipedia Stand 14.12.21



Zusammenhang zwischen Clustern und Vermögensträgern – Vermögen in den vier Clustern

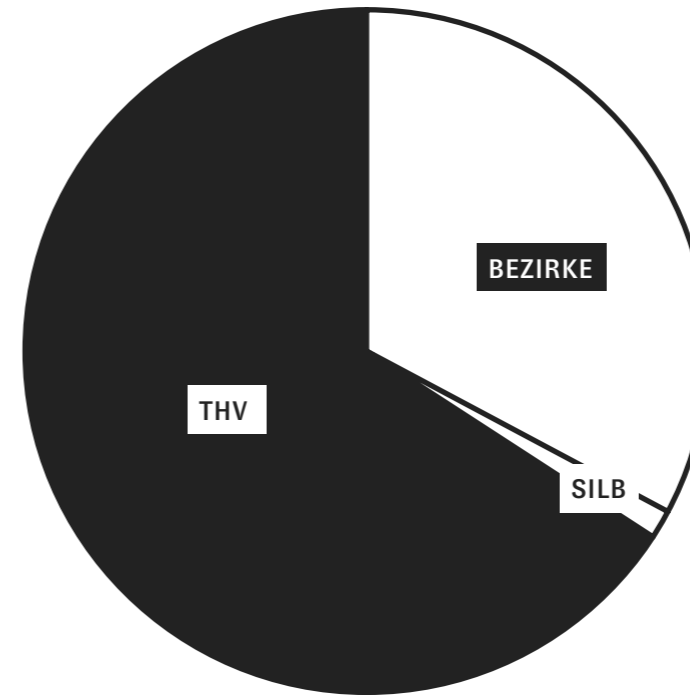
I. Grundstücke des Fachvermögens



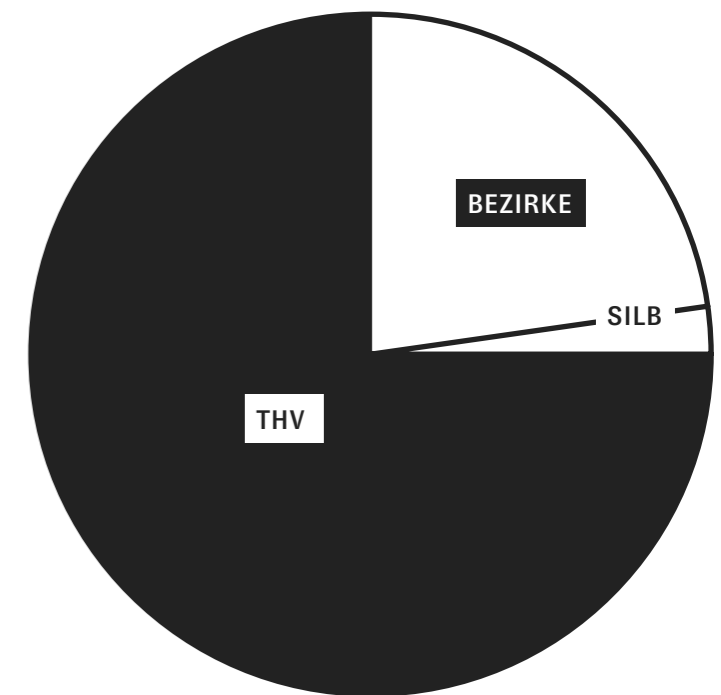
II. Grundstücke für Daseinsvorsorge



III. Grundstücke mit Vermarktungsperspektive



IV. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive



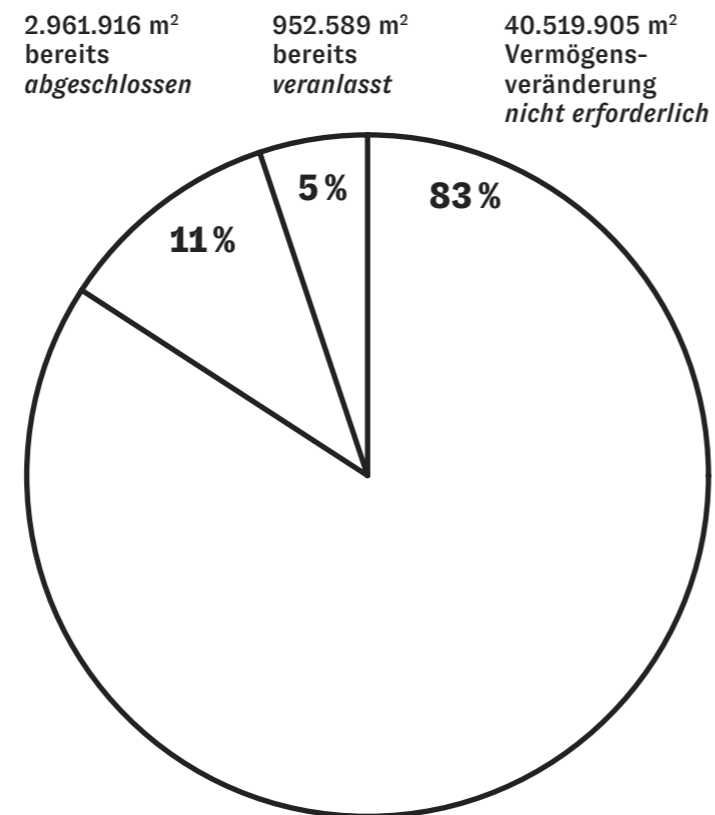
VERMÖGENSTRÄGER

Bezirke	}	Bezirke 66 %
Hauptverwaltungen SILB SODA Treuhandvermögen des LFB	}	BIM 34 %

Vermögensänderungen nach der Clusterung

„Von den insgesamt 5.003 beschlossenen Objekten ist für rund 83% kein Vermögenstransfer erforderlich, für rund 11 % wurde dieser bereits abgeschlossen und für rund 5% ist dieser noch zu veranlassen. Dies kann sowohl eine Herauslösung aus dem Treuhandvermögen und Rückübertragung an die Bezirke, eine Zuweisung oder Entnahme aus dem SILB oder eine Zuweisung zum SODA bedeuten.“

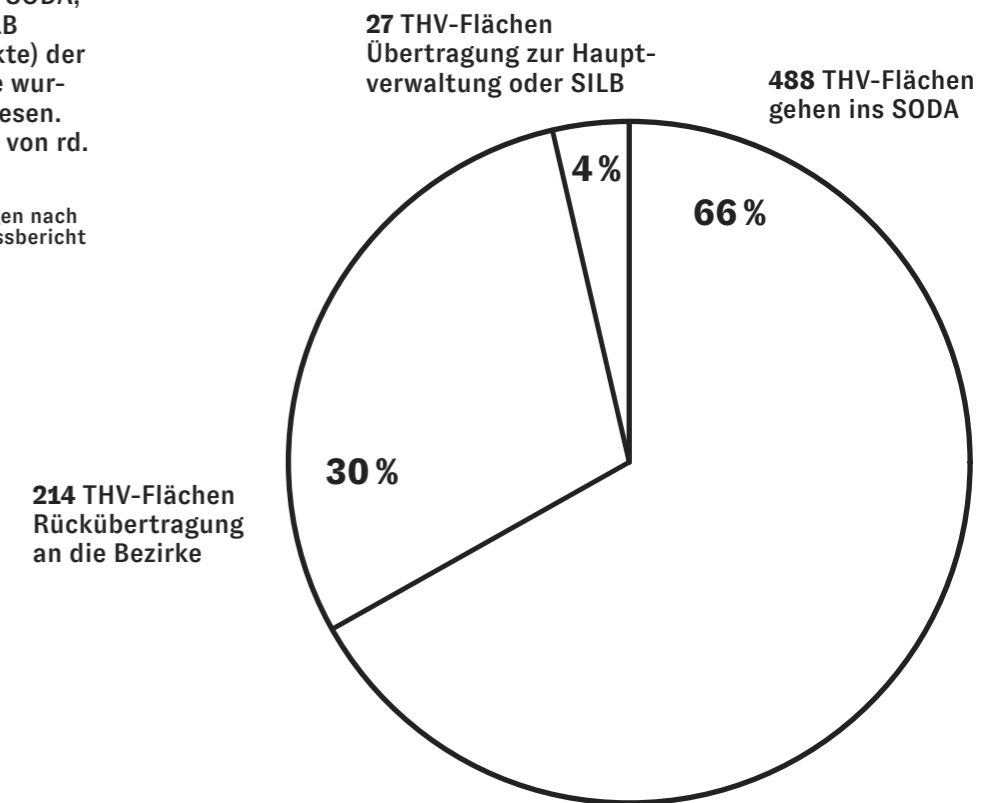
Grafik: Vermögensänderung nach der Clusterung auf Grundlage von Abschlussbericht Clusterung 2020



Flächen im THV und ihre Zielvermögen

„Im Rahmen der Clusterung wurden insgesamt 729 THV-Grundstücke für eine Herauslösung aus dem THV und eine Zuweisung in die vier Zielvermögen SODA, Bezirk, Hauptverwaltungen und SILB beschlossen. Rund 66 % (488 Objekte) der im THV befindlichen Clusterobjekte wurden oder werden dem SODA zugewiesen. Diese bilden insgesamt eine Fläche von rd. 2.420.000 m².“

Grafik: Flächen im THV und ihre Zielvermögen nach der Clusterung auf Grundlage von Abschlussbericht Clusterung 2020



Qualifizierung

Der Weg zur Urbanen Optionsfläche

Die im ersten Clusterungsverfahren nicht berücksichtigten Grundstücke der Kategorie Arrondierungs- und Splitterflächen sollen in einem zweiten Verfahren betrachtet werden. Um potenzielle Urbane Optionsflächen herauszufiltern, werden vorab Kriterien als Filter in den Clusterungsprozess integriert. Dabei handelt es sich zunächst um minimale Anforderungen, wie Flächengröße, Nutzungsart und Anbindung (siehe Grafik Seite 050/051), um eine möglichst große Anzahl an Grundstücken potenziell verfügbar zu machen. Dies erfolgt über einen längeren Zeitraum in mehreren Zyklen, um die Kriterien gegebenenfalls anzupassen. Die Liegenschaften mit dem Potential einer Urbanen Optionsfläche sollen Cluster III mit Vermarktungsperspektive II zugeordnet werden, um diese dann über Erbbaurechte oder Zwischennutzungen vergeben zu können.

Erweiterung des Clusterungsverfahrens

Dem Clusterungsverfahren folgt eine vertiefte Untersuchung der potenziellen Urbanen Optionsflächen. In diesem zweistufigen Verfahren werden zunächst grundstücksspezifische Aspekte wie Erschließung, Bebaubarkeit sowie die planungsrechtliche Kategorie geprüft, um mögliche Nutzungen allgemein einzugrenzen. In der zweiten Stufe werden der spezifische Kontext des jeweiligen Grundstücks und die daraus resultierenden Potenziale erfasst und Felder für eine mögliche Programmierung aufgemacht.

In der ersten Stufe (siehe Grafik Seite 052/053) wird zunächst geklärt, ob die Erschließung einer Fläche im Sinne der Bauordnung für Berlin gesichert ist. Falls das nicht der Fall ist, wird geprüft, ob eine Arrondierung mit angrenzenden Flächen möglich ist, um eine Erschließung herzustellen. In diesem Zusammenhang ist es relevant, ob sich die angrenzende Fläche in öffentlichem oder privatem Besitz befindet. Einer Arrondierung mit einer Fläche, die sich in Privatbesitz befindet, kann nur zugestimmt werden, wenn anteilig Nutzungsrechte eingeräumt beziehungsweise anteilig die Art der Nutzung festgelegt wird. Die Arrondierungsfläche wird so zum Joker. Im zweiten Schritt wird geprüft, ob eine Fläche grundsätzlich bebaubar ist. Dazu wird untersucht, ob im Falle einer Bebauung die in der Bauordnung für Berlin festgelegten Mindestabstandsflächen eingehalten werden und ob die so verbleibende Fläche eine Größe aufweist, die baulich genutzt werden kann. Falls dies nicht der Fall ist, wird eine mögliche Freiraumnutzung untersucht.

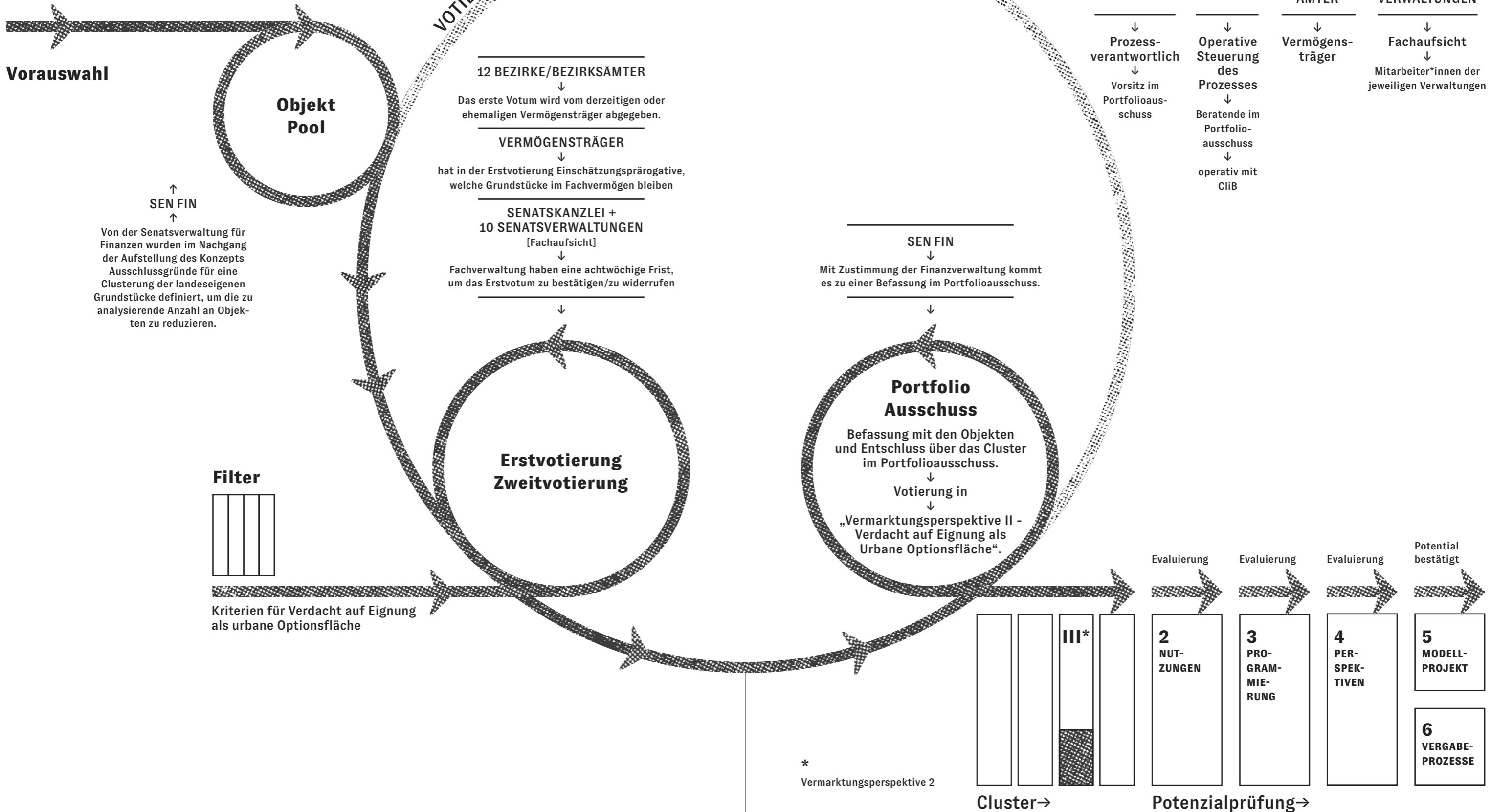
Im nächsten Schritt wird überprüft, welche Nutzungskategorie vorliegt, also ob es sich planungsrechtlich um eine Bau-, Frei-, Verkehrs- oder andere Fläche handelt und ob diese Zuordnung gegebenenfalls geändert werden kann. Im Ergebnis entsteht so eine Zuordnung der Flächen in Bauliche Nutzung oder Freiräumliche Nutzung, die ihrerseits wiederum in permanent und temporär unterteilt sind. Flächen, die demzufolge nicht nutzbar erscheinen, werden der Position Mikrobrachen zugeordnet. Mikrobrachen ermöglichen eine Biodiversität, die durch Kleinstbiotope gefördert werden und einen Beitrag zur klimagerechten Stadt schaffen können (z.B. Nachbarschaftsgarten, Wildacker, naturnaher Teich).

In der zweiten Stufe werden Kontext und Potenziale erfasst, um dadurch einen vertieften Eindruck der Gesamtsituation zu erhalten. Dabei richtet sich der Fokus zum einen auf die baulichen und freiräumlichen Strukturen, zum anderen auf Akteure, Nutzungen und Infrastrukturen im direkten Umfeld. Potenzielle Entwicklungsbereiche, denkmalrechtliche Einschränkungen oder mögliche Bodenbelastungen bilden weitere Merkmale der Begutachtung.

Eine Aufstellung möglicher Programmierungen, die im Zusammenhang einer Entwicklung gemeinnütziger Orte grundsätzlich möglich sind, bildet den Abschluss der zweiten Stufe. Im folgenden Kapitel werden Projekte aus der Berliner Praxis gezeigt, die genauere Vorstellungen ermöglichen.

Clusterungsverfahren plus

Erweitertes Verfahren für die 700 Arronderungs- und Splitterflächen unter 300m², die im ersten Verfahren nicht berücksichtigt wurden



Filter – Kriterien zur Vorauswahl

Das Ziel der Quantifizierung ist es, die infolge des ersten abgeschlossenen Clusterungsprozesses verbliebenen Arrondierungs- und Splitterflächen mit weniger als 300 m² in einem erneuten Clusterungsverfahren mittels folgender Parameter erneut zu analysieren:

Definition der einzelnen Flächenkategorien

W1	Wohnbaufläche GFZ über 1,5
W2	Wohnbaufläche GFZ bis 1,5
W3	Wohnbaufläche GFZ bis 0,8
W4	Wohnbaufläche GFZ bis 0,4
SH	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen
SG	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
M1	Gemischte Baufläche
M2	Gemischte Baufläche
G	Gewerbliche Baufläche
EHK	Einzelhandelskonzentration
S	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
SGrün	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
GB	Gemeinbedarfsfläche
VE G	Fläche mit gewerblichem Charakter
VE Grün	Fläche mit hohem Grünanteil
Bahn	Bahnfläche
Grün	Freiflächen
Lawi	Landwirtschaftsfläche
Wasser	Wasserfläche
LP	Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt aus Flächennutzungsplan-Legende 2015

1

FLÄCHENGRÖSSE

Die Fläche sollte minimal eine Größe von 10 m² haben

2

NUTZUNGSART

Alle Nutzungsarten der Kategorien: W1, W2, W3, W4, SH, SG, M1, M2, G, EHK, S, S Grün, GB, VE G, VE Grün, Bahn, Grün, Wasser, Lawi, LP

3

ANBINDUNG

Die Fläche sollte sich innerhalb des S-Bahn Ringes befinden oder nicht weiter als 5 min (zu Fuß) entfernt vom ÖPNV vorzugsweise U-, S- oder Strassenbahn sein.

Potenzialprüfung Nutzungen 01

1. Erschließung

1.1 Ist eine öffentliche Erschließung nach §4 BauO Bln gewährleistet?



1.2 Ist eine Arrondierung der Fläche möglich?



1.2 Kann die Fläche mit einer landeseigenen Flächen arrondiert werden?



1.2 Kann die Fläche als Jokerfläche genutzt werden?

Private Eigentümer*innen werden Flächen unter der Erfüllung gemeinnütziger Auflagen zugesprochen



1.1
§ 4 BauO Bln Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

1.2
Definition: Unter Arrondierung versteht man eine Neuordnung von Grundstücken. Zersplitterte Flächen sollen zu einer sinnvollen Einheit zusammengefasst werden. Definition Arrondierungsfläche siehe Glossar S. 092

2. Bebaubarkeit

2.1 Ist die Fläche nach BauO Bln §5-7 baulich nutzbar?



2.2 Ist die Fläche als gemeinschaftlicher Freiraum* nutzbar?

* z.B. Flächen für Stadtmöbel, begehbare Grünflächen, Wasserspiele, welche von der Gemeinde bewirtschaftet und unterhalten werden können. „Common Spaces“



2.1
§5 BauO Bln Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
§6 BauO Bln Abstandsflächen, Abstände
§6a BauO Bln Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten
§7 BauO Bln Teilung von Grundstücken

3. Flächenkategorie

3.1 Ist die Fläche im FNP §5 als **Baufläche** gekennzeichnet?



3.2 Ist die Fläche im FNP §5 als **Freifläche** gekennzeichnet?



3.2 Ist die Fläche im FNP §5 als **Verkehrsfläche** gekennzeichnet?



3.2 Ist die Fläche im FNP §5 in einer **andere Flächenkategorie** verzeichnet?



3.3 Ist eine planungsrechtliche Umwidmung möglich?
Ist das Verhältnis Aufwand/Nutzen tragbar?

3.1
§ 5 BauGB, Inhalt des Flächennutzungsplans

4. Nutzungen

Bauliche Nutzung	Dauerhaft	
	Temporär Fünf Jahre bis zehn Jahre	Saisonal Ganzjährig
	Temporär Bis fünf Jahre	Saisonal Ganzjährig
Freiräumliche Nutzung	Dauerhaft	
	Temporär Fünf Jahre bis zehn Jahre	Saisonal Ganzjährig
	Temporär Bis fünf Jahre	Saisonal Ganzjährig
Mikrobrache	Kategorie 1	
	Kategorie 2	
	Kategorie 3	

Ja ●
Nein ○

Potenzialprüfung Nutzungen 02

4. Nutzungen

Bauliche Nutzung	Dauerhaft	
	Temporär Fünf Jahre bis zehn Jahre	Saisonal
		Ganzjährig
	Temporär Bis fünf Jahre	Saisonal
		Ganzjährig
Freiräumliche Nutzung	Dauerhaft	
	Temporär Fünf Jahre bis zehn Jahre	Saisonal
		Ganzjährig
	Temporär Bis fünf Jahre	Saisonal
		Ganzjährig
Mikrobrache	Kategorie 1	
	Kategorie 2	
	Kategorie 3	

5. Kontext

<p>5.1 Wie kann man die Art der Bebauung im näheren Kontext beschreiben?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist die Fläche Teil einer Blockrandbebauung oder Teil eines städtebaulichen Komplexes? - Besteht das Potenzial in der Bodenfläche? - Besteht das Potenzial in der Dachfläche?
<p>5.2 Welches Maß für eine bauliche Nutzung ist im näheren Kontext angemessen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche bauliche Dichte ist mit dem Kontext vereinbar?
<p>5.3 Wie kann man die Art der Freifläche im näheren Kontext beschreiben?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist die Fläche Teil einer Blockrandbebauung oder Teil eines städtebaulichen Komplexes? - Ist eine kollektive oder öffentliche Fläche angemessen?
<p>5.4 Welches Maß für eine bauliche Nutzung ist im näheren Kontext angemessen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie hoch sollte der Anteil von Versiegelung sein? - Wie hoch sollte die Dichte an Bepflanzung sein? - Welche Substrate und Bodenbeläge sind angemessen?
<p>5.5 Sind im Kontext noch weitere Flächen, welche erweitert oder zu einer Biotopkette verknüpft werden können?</p>

5.1
§ 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
§ 35 BauGB, Bauen im Außenbereich

5.1-5.4
Art und Maß der zukünftigen Nutzungen ist eine wichtige Handlungsebene für die Akzeptanz in der Nachbarschaft und im Stadtraum

6. Potenzial

Abfrage individueller Parameter.
Die Bedarfe der Nutzungen werden aus dem näheren und weiteren Kontext abgeleitet.

<p>6.1 Infrastrukturelle Anbindung und Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist eine Anbindung mit ÖPNV in 5 min zu Fuß zu erreichen? - Welche Art von ÖPNV (Bus, S-/U- oder Straßenbahn) befindet sich im näheren Kontext ? - Gibt es weitere Mobilitätsangebot wie Car- oder Bikesharing? - Welche Medien liegen an? (Strom, Frisch- und Abwasser etc.)
<p>6.2 Programmatik</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Flächennutzungen gibt es in der näheren Umgebung? - Existieren bereits gemeinwohlorientierte Projekte? - Wenn ja, besteht ein Potenzial der Verknüpfung oder Erweiterung der Programmatik?
<p>6.3 Entwicklungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befindet sich die Fläche in einem spezifischen Entwicklungsbereich mit bestimmten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen? - Oder innerhalb eines Sanierungsbereiches? - Wie ist der BRW (Bodenrichtwert) zu beurteilen? - Befindet sich die Fläche innerhalb der Aktionskulisse Städtebauförderung oder im Förderprogramm Soziale Stadt?
<p>6.4 Akteur*innen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befinden sich Wohnbaugesellschaften im Umkreis von 1.000m? - Befinden sich Wohnbaugenossenschaften im Umkreis von 1.000m? - Sollten bestimmte Anwohnende oder Institutionen im Besonderen berücksichtigt werden?
<p>6.5 Vorgeschichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind unterschiedliche Aspekte des Denkmalschutzes (Bau, Boden, Natur, Garten, Flur etc.) zu beachten? - Liegen bei der Fläche Angaben zur Bodenbelastung oder Altlasten vor? - Befindet sich auf der Fläche bereits formelle oder informelle Bebauung oder andere Nutzungen?

6.3
§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
§ 169 BauGB Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich
§1-§23 DSchG Bln DenkmalschutzGes. Berlin

7. Programmierung

<p>Wohnen + Arbeiten Neue Wohntypen Gemeinschaftliches Wohnen Träger Wohnen Atelier Wohnen</p>
<p>Kunst + Kultur Ateliers Theater Ausstellungsorte Veranstaltungsorte + Clubs</p>
<p>Bildung + Soziales Gemeinschaftsgärten Nachbarschafts- & Jugendtreffs Offene Werkstatt Unterkünfte</p>
<p>Sport + Freizeit Sportplatz Skatepark Spielplatz Outdoor Fitness</p>
<p>Gewerbe + Produktion Märkte Co-Working Werkstatt Atelier</p>
<p>Biotop + Habitate Ziele einer klimagerechten Stadt: Biodiversität, erweiterte Lebensräume Hochwasserschutz Höhere Lebensqualität im urbanen Raum</p>

Operationalisierung

Vorschläge zur Implementierung

Als ein Ergebnis der vorliegenden Studie kommt der Operationalisierung eine entscheidende Bedeutung zu. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Aspekte: die Übertragbarkeit der Kategorisierung von Flächen als Urbane Optionsflächen und die Art der Vergabe derselben. Bei der Übertragbarkeit geht es darum, ob die beschriebene Herangehensweise für weitere Clusterungsverfahren der BIM genutzt werden oder auf Flächenuntersuchungen anderer landeseigener Unternehmen mit eigenen Liegenschaften übertragen werden kann. Bei der Frage nach der Vergabe geht es darum, wie die als Urbane Optionsflächen deklarierten Flächen über welche Verfahren an Nutzer*innen übergeben und in Gebrauch genommen werden können. Im Einzelfall und im Rahmen einer Testphase können dabei auch Modellprojekte identifiziert und umgesetzt werden.

Übertragbarkeit

Vor dem Hintergrund einer zu erwartenden heterogenen Grundstücksentwicklung im Land Berlin ist es ratsam, das laufende Clusterverfahren der Arrondierungs- und Splitterflächen fachlich zu begleiten und die Ergebnisse anschließend zu evaluieren, um die Kategorie Urbane Optionsflächen nach einer Testphase gegebenenfalls anzupassen und als feste Kategorie in Cluster III einzuführen. So kann die vorgeschlagene Vorgehensweisen auf weitere Clusterungsverfahren übertragen werden mit dem Ziel, weiterhin und immer wieder Flächen gemeinwohlorientierten, nicht primär kommerziellen Nutzungen zuzuführen. Darüber hinaus muss geprüft werden, inwiefern auch andere landeseigene Gesellschaften, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Grün Berlin GmbH, Tempelhof oder Tegel Projekt GmbH, Flächen, die sich als Urbane Optionsflächen eignen, in ihrem Portfolio haben können.

Vergabeverfahren

Bei der Identifizierung Urbaner Optionsflächen und der Entwicklung von flächenspezifischen Nutzungen stellte sich heraus, dass ein entscheidender Punkt darin besteht, passgenaue Verfahren zu entwickeln, welche erstens Flächen Nutzer*innen zuordnen und zweitens die Art und Weise der Nutzung im Laufe der Zeit sicherstellen und einen zielgerichteten Betrieb ermöglichen. Urbane Optionsflächen sollen Möglichkeiten der Gestaltung eröffnen. Dementsprechend muss ein solches Auswahlverfahren niedrigschwellig, schlank und gleichzeitig möglichst qualitativ hochwertig gestaltet werden. Da die Flächen wie die Nutzungen, die am Ende dieses und weiterer Analyse- und Vergabeprozesse stehen werden, noch unbekannt sind und voraussichtlich sehr heterogen sein werden, sollte der Prozess folgende Eigenschaften aufweisen:

Kriterien des Vergabeprozesses:

1. **Lernender Prozess** – Der Vergabeprozess darf nicht statisch sein, er muss auf verschiedene Anforderungen (Nutzungen) und unterschiedliche Ausgangspunkte (Flächen) ebenso angepasst werden, wie auf sozioökonomische Rahmenbedingungen eingehen können.
2. **Integrativer Prozess** – Im Vergabeprozess sollten Wissen und Anforderungen von unterschiedlichen Ebenen eingebunden werden können, um dabei die lokale Ebene (Kiez/Bezirk) mit der metropolitanen Ebene (Land und Stadtgesellschaft) verbinden zu können.
3. **Ökonomischer Prozess** – Im Vergabeprozess sollte ein sicherer Betrieb gewährleistet werden, aber gleichzeitig nicht a priori Festlegungen getroffen werden, die in letzter Konsequenz nicht absehbar sind. Eine ausschließlich gemeinnützige Nutzung hat sich bei Konzeptverfahren als große Hürde erwiesen. Oft sind es Einnahmen aus wirtschaftlichen Nutzungen, die primär unwirtschaftliche Nutzungen erst möglich machen.
4. **Sozialer Prozess** – Im Vergabeprozess muss allerdings auch sichergestellt werden, dass auf Urbanen Optionsflächen Nutzungen stattfinden, die dem Interesse des sozialräumlichen Umfeldes entsprechen und die nicht rein kommerziell und von bestimmter inhaltlicher Qualität sind. Die folgenden Qualitätskriterien sind daher zu beachten, aber nicht additiv zu werten: Originalität, Ortsspezifität, ökologische und soziale Nachhaltigkeit, integratives Wirken, Übertragbarkeit.
5. **Offener Prozess** – Der Vergabeprozess muss gewährleisten, dass auch sehr spezifische Nutzungen, die insgesamt städtische Besonderheiten abbilden können und gesamtstädtisch zur Berliner Mischung beitragen, ermöglicht werden (z.B. auch stadtteilbezogenes, inhaber*innengeführtes Gewerbe/Gastronomie).
6. **Konstruktiver Prozess** – Die im Vergabeprozess geforderten Nachweise und Leistungen potentieller Nutzer*innen müssen realistisch und darstellbar sein. Finden sich keine Nutzer*innen, ist im Zweifel der Prozess nicht zielführend, muss evaluiert und angepasst werden.

Der hier beschriebene Vergabe- und Qualitätssicherungsprozess, der den sechs Prozesskriterien entsprechen muss, kann sich im Teil Vergabe grundsätzlich an die bereits vom Land Berlin angewendeten Konzeptverfahren anlehnen. Wichtig dabei ist aber, dass nach Möglichkeiten versucht werden muss, die Fläche außerhalb des Berliner Vergabegesetzes vergeben zu können, da dieses die Umsetzung starr und unflexibel macht.

Auf Grundlage der Erfahrungen der AG Konzeptverfahren des Runden Tisches Liegenschaftspolitik empfiehlt sich, dass die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- eine paritätisch besetzte Jury mit Mitgliedern aus dem Belegungsbezirk, den Fachverwaltungen sowie vom Runden Tisch Liegenschaftspolitik + weiteren Vertreter*innen der Zivilgesellschaft
- eine von der Jury entwickelte Bewertungsmatrix basierend auf flächenspezifischen Anforderungen und Festlegungen (diese muss den Prozesskriterien 1-6 entsprechen)
- die Jury trifft einstimmig die finale Vergabeentscheidung. Im Falle der Nichtentsprechung der Jury-Empfehlung muss eine sachliche Begründung verfasst und veröffentlicht werden.
- dass Entscheidungen der Jury über Flächen, Vergabe und begünstigte Nutzungen und Nutzer*innen regelmäßig transparent veröffentlicht werden.

Zur Sicherung der Qualität sollte ein einfacher Vertrag mit den Nutzer*innen geschlossen werden. Nach einem Zuschlag muss dieser Vertrag auf Grundlage einer Vorlage spezifisch angepasst werden. Dieser kann durch einen Kooperationsvertrag mit einem Spartenverband oder ähnlichem ergänzt werden, um die Vergabe mit einer Prozessbegleitung abzusichern. Für einen Atelierstandort wäre dies beispielsweise ein Kooperationsvertrag mit dem Kulturwerk des bbk berlin, der gewährleistet, dass die Nutzung erhalten bleibt, die bei der Vergabe festgelegt wurde, auch wenn die ersten ausgewählten Nutzer*innen den Ort wieder verlassen.



berliner praxis

Die hier gezeigte Sammlung von Projekten aus der Berliner Praxis stellt lediglich einen Querschnitt dar, der nur bedingt repräsentativ ist. Diese Beispiele sind meist nur unter bestimmten Aspekten relevant, aber gerade die partikulare Sicht auf die Projekte ist hier wichtig. Bei der Betrachtung wurden verschiedene Kriterien genutzt, um die einzelnen Projekte zu erfassen und so die Aspekte herauszustellen, welche besonders interessant und paradigmatisch erscheinen. Die einzelnen Aspekte werden unter den Begriffen Zeit, Raum, Struktur, Organisation, Ökonomie, Ökologie und Recht erfasst.

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 Baumhaus | 11 Prinzessinnengärten Moritzplatz |
| 2 Spreefeld | 12 Jüterbogger Strasse |
| 3 Haus der Statistik Pionierphase | 13 Torhaus |
| 4 Platoon Kunsthalle | 14 Floating University |
| 5 Choriner 20 | 15 Allemende-Kontor |
| 6 Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) | 16 Coop Campus |
| 7 ExRotaprint | 17 Nachbarschaftscampus Dammweg |
| 8 PenthouseBerlin | 18 Wagenburg Lohmühle |
| 9 Wake | 19 Frankie & Johnny |
| 10 Gartenparade | 20 Mellowpark |

Legende



Zeit
Zwischennutzung, Verstetigung



Raum
Nachverdichtung, Nutzungsüberlagerung, alternative Wohnform



Struktur
ReUse, Selbstbau, Kreislaufwirtschaft



Organisation
Selbstorganisation, Teilhabe



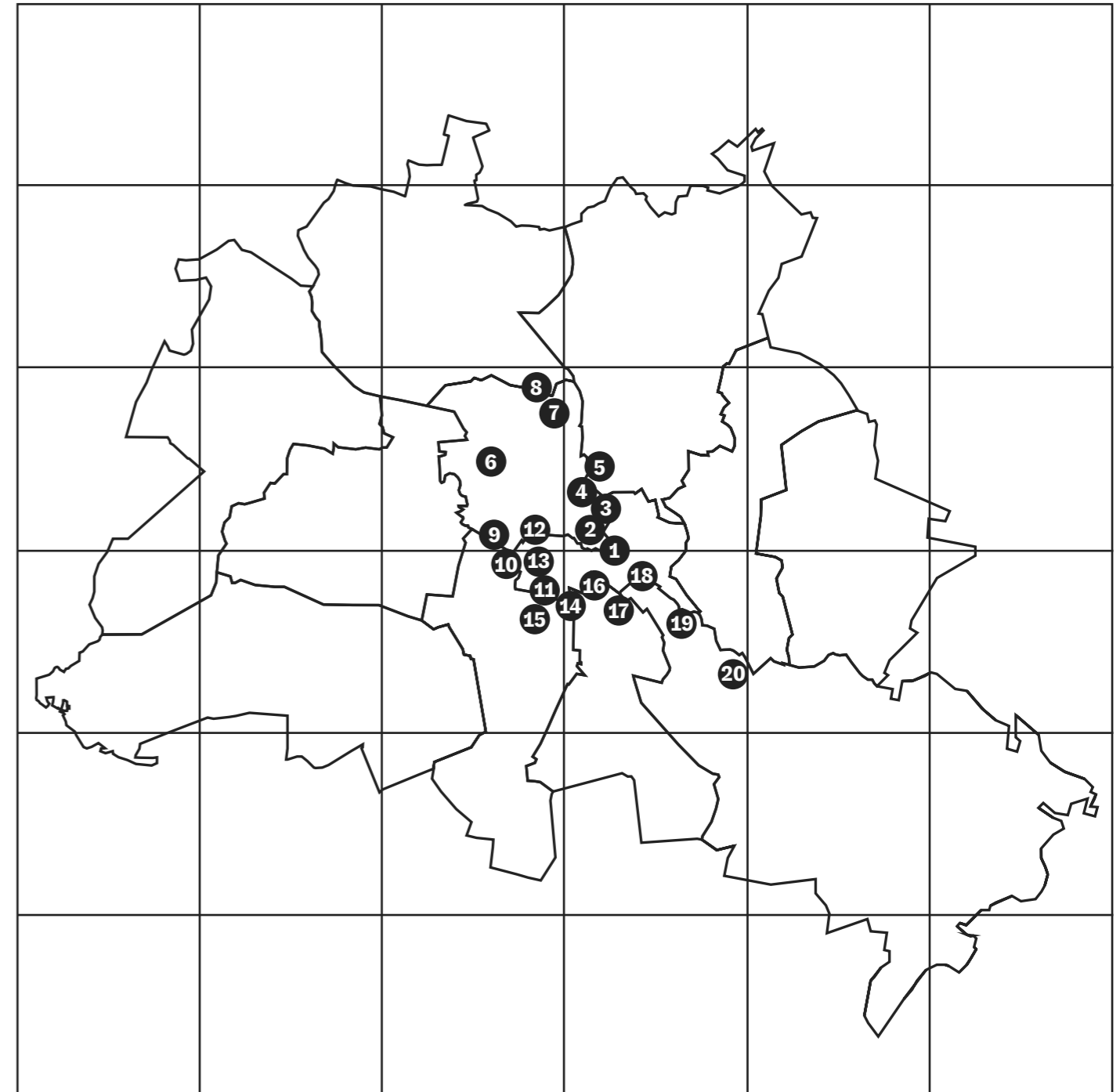
Ökonomie
Finanzierung, unternehmerisches Konzept, Betriebsgründung

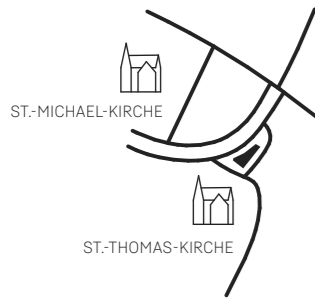


Ökologie
Biotop, Stadtnatur, Kohabitation, Mikroklima



Recht
Planungsrechtliche Grauzone, vertragliche Vereinbarungen zwischen den Akteur*innen





LAGE
Mariannenplatz
Kreuzberg

FLÄCHE
350 m² (Grund)
160 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
1983

BETREIBER*IN
ehem. Osman Kalin († 2018)

EIGENTÜMER*IN
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

FINANZIERUNG
Privat

KATEGORIE
Garten

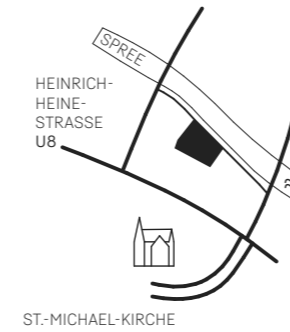
PERSPEKTIVE
Geduldet

Das Baumhaus an der Mauer ist ein um Bäume herum gebautes zweigeschossiges Gartenhaus, das 1983 auf einer Brache an der Berliner Mauer gebaut wurde. In seiner Entstehung und Erscheinung erinnert es an die informelle Praxis eines Gecekondu und ist prototypisch für die rechtlichen Grauzonen des geteilten Berlin. Das etwa 350m² große Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, lag direkt am Berliner Mau

erstreifen. Die dreiecksförmige Verkehrsinsel gehörte zwar zu Ost-Berlin, befand sich jedoch auf der West-Berliner Seite der Mauer, weshalb es für die östliche Verwaltung außerhalb der Zugänglichkeit und für die westliche außerhalb der Zuständigkeit lag.

Im Jahr 1983 begann Osman Kalin, die Brache von Sperrmüll zu befreien und mit dem Anbau von Gemüse zu bewirtschaften. Es gab immer wieder Auseinandersetzungen mit politischen Entscheidungsträger*innen und rechten Anwohner*innen und doch gibt es Haus und Garten bis heute. Die einst informelle Landnahme wurde inzwischen vertraglich geregelt: 2004 ging das Grundstück im Zuge einer Grenzbegradigung an Friedrichshain-Kreuzberg, der damalige Grüne Bezirksbürgermeister gestattete den Kalins das Nutzungsrecht. Bis heute ist das Baumhaus eine Touristenattraktion und hat internationale Bekanntheit erlangt.

1 Baumhaus



LAGE
Wilhelmine-Gemberg-Weg 14
Mitte

FLÄCHE
7.376 m² (Grund)
9.823 m² (Gebäude, BGF)

ENTSTEHUNG
2011-2013

PLANUNG
carpaneto architekten, fatkoehl architekten und BARarchitekten

EIGENTÜMER*IN
Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG

FINANZIERUNG
Eigenkapital, Kredite, Mieteinnahmen

KATEGORIE
Wohnen

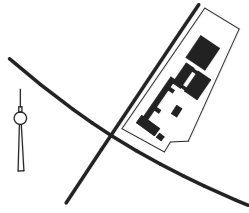
PERSPEKTIVE
Dauerhaft



Mit dem genossenschaftlichen Bauprojekt Spreefeld wollten die Planer*innen einen sozial gerechten, ökonomisch stabilen und ökologisch nachhaltigen Stadtbaustein entwickeln. Durch verschiedene zeitgemäße Wohn-, Arbeits- und Lebensformen sowie Partizipation und Mitbestimmung der Nutzer*innen wurde soziale und kulturelle Diversität geschaffen. Ein Leitmotiv des Projekts war es, das Potenzial des Ortes für Anwohner zu nutzen, ohne dabei die öffentlichen Ansprüche an das Flussufer zu missachten. Es versteht sich somit als gebauter Beitrag zur kontroversen Debatte über die Zugänglichkeit des innerstädtischen Spreeufers. Der das Gebäudeensemble umgebende Außenraum ist der Öffentlichkeit weitgehend zugänglich, ebenso wie die Uferkante entlang der Spree der Nachbarschaft als städtischer Naherholungsraum dient. Der Baumbestand auf dem Grundstück wurde weitestgehend erhalten, wodurch die Flächen einen besonderen Charakter behalten haben.

2 Spreefeld





LAGE
Otto-Braun-Straße 70-72
Mitte

FLÄCHE
2055 m²

PLANER*IN
ZKB eG

EIGENTÜMER*IN
ZusammenKUNFT Berlin,
Genossenschaft für
Stadtentwicklung

FINANZIERUNG
Land Berlin (SenSBW Berlin)

KATEGORIE
Temporäre Räume für Kunst,
Kultur & Soziales

PERSPEKTIVE
Nachnutzung an weiteren
Standorten möglich



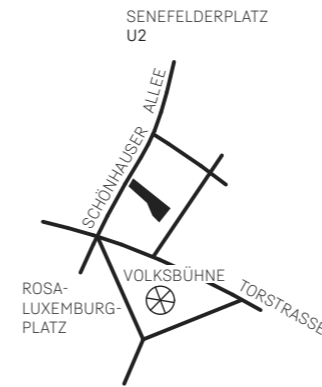
Um den Verkauf des Haus der Statistik an Investoren und den damit verbundenen Abriss zu verhindern, wurde im September 2015 die Diskussion um die Zukunft des Gebäudes in die Öffentlichkeit getragen. Es formierte sich die Initiative Haus der Statistik als ein Bündnis von verschiedenen Berliner Akteur*innen. Sie organisiert seit Anfang 2016 öffentliche Vernetzungstreffen für an der Entwicklung des Haus der

Statistik interessierte Menschen.

Die Erdgeschosse des gesamten Quartiers sollen im Sinne des Gemeinwohls genutzt werden, denn sie bilden die Basis für ein lebendiges Quartier. Während der Planungs- und Bauzeit ab 2019 wurden die Erdgeschossflächen des gesamten Gebäudekomplexes wieder in Betrieb genommen, darunter sind Ladenlokale mit Schaufensterflächen, mittelgroße Zimmer und Lagerräume. Alle Flächen wurden mit einem niedrigen Ausbaustandard angeboten.

Da diese Erdgeschossflächen ab 2022 nun renoviert werden, sollen die Pioniere in ein angrenzendes Containerdorf umziehen, damit die entstanden Nutzungen und sozialen Strukturen am Ort erhalten bleiben und sich als Teil einer prozessualen Entwicklung verstetigen können.

3 Haus der Statistik Pionierphase



LAGE
Schönhauser Allee 9
Prenzlauer Berg

FLÄCHE
1.600 m²

ENTSTEHUNG
2009

BETREIBER*IN
Einzelunternehmen
Christoph Frank

EIGENTÜMER*IN
Einzelunternehmen
Christoph Frank

FINANZIERUNG
Einnahmen aus Agentur,
Mieteinnahmen, Grunderwerb
durch gemeinnützige Schweizer
Stiftung

KATEGORIE
Kunst

PERSPEKTIVE
Zwischennutzung 2012



Die Platoon Kunsthalle bestand aus 34 modular gestapelten Standard-Frachtcontainern und war als ein flexibler Ausstellungs- und Arbeitsraum für Künstler*innen konzipiert. 2012 war die Kunsthalle temporäre Mieterin auf einem Grundstück in der Schönhauser Allee. Das Gebäude nutzte die Modularität der Schiffscontainer maximal aus. Sie waren so gestapelt, dass im Zentrum der Konstruktion eine große Halle entstand. So konnten neben der Nutzung der Container als Arbeitsräume auch größere Events wie Ausstellungen, Film-

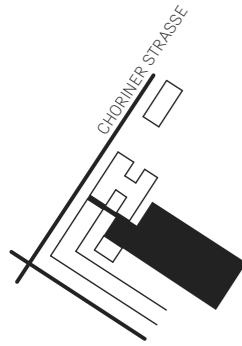
abende, Konzerte und Multimedia-Performances stattfinden.

Hinter dem Projekt steckt ein Geschäftsmodell, welches mit den räumlichen Möglichkeiten verknüpft ist. Einige Container wurden als Artist-labs kostenlos an Künstler*innen vergeben, während die Halle für Veranstaltungen vermietet wurde. Hier wurden auch kommerzielle Veranstaltungen, wie Firmenevents und Markenveranstaltungen zugelassen. Mit diesem kommerziellen Ko-Finanzierungsmodell sollte langfristig Unabhängigkeit bewahrt werden.

Auch die modulare Architektur der Kunsthalle erzeugt Unabhängigkeit, da sie mobil und nicht an einen Ort gebunden ist.

4 Platoon Kunsthalle





LAGE
Choriner Straße 20/21
Prenzlauer Berg

FLÄCHE
1.460 m²

ENTSTEHUNG
2002

PLANER*IN
Hoyer Architekten Berlin

EIGENTÜMER*IN
Privat

FINANZIERUNG
Privat

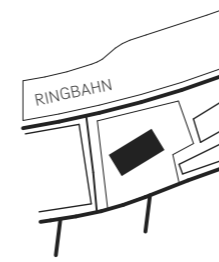
KATEGORIE
Wohnen

PERSPEKTIVE
Dauerhaft



Die Ausgangssituation beim Projekt Choriner Str. 20/21 bestand aus einem fünfgeschossigen Gründerzeitaltbau und einer angrenzenden knapp 4 Meter breiten Durchfahrt, die zu einer im Blockinneren liegenden Parzelle gehört. Diese städtebauliche Situation gibt es in Berlin eher selten und ist sehr spezifisch. Durch die Vergabe der Luftrechte konnte der Luftraum baulich genutzt, der vorhandene Altbau erweitert und die Zufahrt erhalten werden. Die neue Struktur ist als Stahlkonstruktion vom Bestandsgebäude abgehängt. Es handelt sich um eine ungewöhnliche Form der Nachverdichtung.

S/U9
WESTHAFEN



LAGE
Siemensstraße 27
Mitte

FLÄCHE
15.000 m² (Grund)
2.000 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
2012

BETREIBER*IN
KUNSTrePUBLIK e.V.

EIGENTÜMER*IN
Bezirk Mitte

FINANZIERUNG
Fördergelder (z.B. Baufonds der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen),
Mieteinnahmen

KATEGORIE
Kunst, Kultur, Bildung

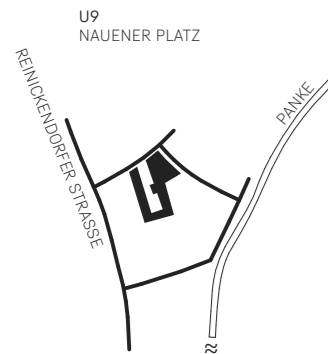
PERSPEKTIVE
40 Jahre Pachtvertrag



Das Zentrum für Kunst und Urbanistik wurde 2012 im ehemaligen Güterbahnhof Berlin-Moabit eröffnet. Der zweigeschossige Gebäudeteil wurde komplett instandgesetzt und zu 13 Atelierwohnungen für 2-8 monatige Residencies für Künstler*innen und Forscher*innen ausgebaut. Im ZK/U werden an der Schnittstelle von Kunst und Forschung die vielschichtigen Dynamiken urbaner Räume untersucht und experimentelle Formate und Projekte entwickelt. Das ZK/U befindet

sich auf einem eigenen Grundstück, das im Stadtgarten Moabit, einer 15.000 m² großen öffentlichen Grünanlage, liegt. Auf Basis der Erbbaurechts wurde zwischen dem KUNSTrePUBLIK e.V. und dem Bezirk ein Pachtvertrag für 40 Jahre abgeschlossen. Eine Grundpflege der öffentlichen Grünanlage ist Teil der vertraglichen Vereinbarungen. Das Projekt ist ein interessantes Beispiel einer möglichen Zusammenarbeit zwischen Initiativen und der Politik. Das ZK/U ist einer der Campus Standorte der Urbanen Praxis.





LAGE
Gottschedstraße 4
Wedding

FLÄCHE
10.000 m²

BETREIBER*IN
ExRotaprint e.V.

EIGENTÜMER*IN
Die Fläche gehört zwei Stiftungen (Trias, Edith Maryon). Das Gebäude wird gepachtet von ExRotaprint gGmbH

FINANZIERUNG
Mieten, Veranstaltungen, Gastronomie

KATEGORIE
Arbeit, Kunst, Soziales

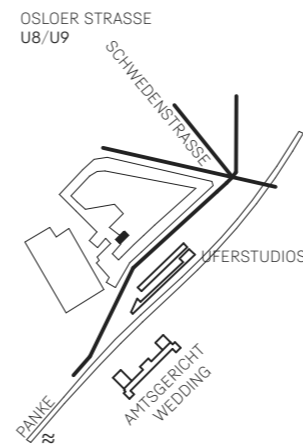
PERSPEKTIVE
99 Jahre Erbpacht



Die gemeinnützige GmbH ExRotaprint wurde 2007 mit dem Ziel gegründet, das ehemalige Firmengelände des Druckmaschinenherstellers Rotaprint im Stadtteil Wedding zu neuem Leben zu erwecken. Die Liegenschaft ist im Eigentum zweier Stiftungen, die sich gegen Bodenspekulation richten und den Weiterverkauf ausschließen. Auf der Grundlage eines 99-jährigen Erbbaurechts bewirtschaftet der Verein das Gelände

und verantwortet alle Aspekte der Projektentwicklung, der Vermietung, der Finanzierung und der Sanierung. ExRotaprint e.V. vermietet zu je einem Drittel an Arbeit, Kunst & Soziales und benötigt keine öffentlichen Fördermittel. Gelände und laufender Betrieb tragen sich selbstständig durch die Mieteinnahmen.

Grund und Boden wurde über das Eigentumsmodell dem Markt entzogen und wird nun im Sinne des Gemeinwohls genutzt. Hier arbeiten Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen und Kreative, die eng mit dem Kiez verknüpft sind. Es entsteht ein gesamtgesellschaftliches Bild, das sich gegen Monokulturen wendet und stattdessen ein Miteinander und Austausch fördert.



LAGE
Uferstraße
Wedding

FLÄCHE
187 m² (Dach)
98 m² (BGF)

ENTSTEHUNG
2012

PLANUNG
raumlaborberlin

EIGENTÜMER*IN
Privat

FINANZIERUNG
Privat

KATEGORIE
Wohnen

PERSPEKTIVE
Pachtvertrag



PenthouseBerlin ist Wohn- und Arbeitsort für einen Künstler. Es entstand auf einer Dachfläche, die als Reparatur eines Kriegsschadens entstanden war. Ursprünglich besaß der Gewerbebau ein Geschoss mehr, daher ist das Dach über ein Treppenhaus zugänglich, eine Voraussetzung für die Nutzung der Fläche. Trotzdem konnte das Grundstück aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht weiter nachverdichtet

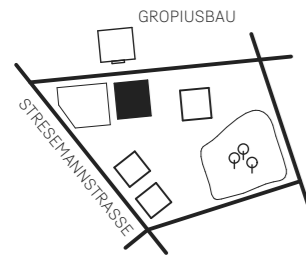
werden. Insofern war eine immobilienwirtschaftliche Nutzung nicht möglich. Auf Grund dieser spezifischen Situation konnte die Dachfläche langfristig gepachtet werden. Das Projekt entstand in enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer. Das Penthouse Berlin ist eine Beispiel für eine Wohnform jenseits üblicher Standards. Es verbindet den Luxus von Raum mit Genügsamkeit im Gebrauch. Die Nutzer*innen leben mit den Jahreszeiten, die die Art und verfügbare Fläche der Nutzung des Hauses wesentlich mitbestimmen. Die vorgefertigte Struktur des Gewächshauses als Hülle ermöglichte einen hohen Anteil an Selbstbau bei der Montage. Bei dem Bau der inneren Struktur wurden viele gebrauchte Bauelemente genutzt.

7 ExRotaprint



8 PenthouseBerlin





LAGE
Niederkirchnerstraße 7
Kreuzberg

FLÄCHE
100 m²

ENTSTEHUNG
2019

KÜNSTLER*IN
Maria Thereza Alves

AUFTRAGGEBER*IN
Gropius Bau

FINANZIERUNG
Gropius Bau

KATEGORIE
Kunst

PERSPEKTIVE
Temporäre Installation

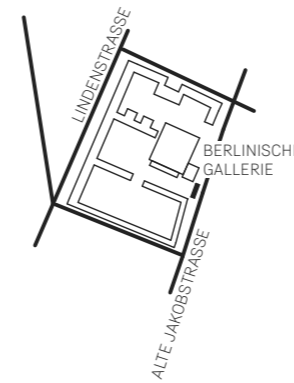


“Wake: Reintroducing the Obliterated Flora of the Spree Riverbank” ist eine Installation von Maria Thereza Alves, die 2019 im Rahmen der Ausstellung Garten der irdischen Freuden gezeigt wurde. Auf dem Vorplatz des Gropius Bau wurde aus Beton, Bauschutt und Erde eine urbane Landschaft geschaffen, die nach und nach überwucherte. Geschützt wurde

dieses Mini-Biotop von einem Zaun. Das Projekt ist das Ergebnis einer Recherche, die Alves im Jahr 2000 durchführte. Sie erforschte den botanischen Werdegang an 17 Orten, indem sie untersuchte, auf welche Weise Samen durch Menschen, Tiere, den Wind und sonstige Zufälle dorthin geraten sein könnten.

Die Installation richtet den Blickwinkel auf urbane Ökologien und zeigt, dass die Biodiversität gerade in den Städten sehr hoch ist. Dadurch ändert sich die Wahrnehmung der Umgebung und die Vielschichtigkeit der Natur im urbanen Raum wird deutlich. Die Stadt beherbergt unterschiedlichste Biotope, die nicht auf den ersten Blick als solche zu erkennen sind.

9 Wake



LAGE
Alte Jakobstraße 124–128
Kreuzberg

FLÄCHE
20 m² (Installation)

ENTSTEHUNG
2014

KÜNSTLER*IN
atelier le balto

AUFTRAGGEBER*IN
Berlinische Galerie

FINANZIERUNG
Realisierung mit freundlicher Unterstützung der Hans und Charlotte Krull Stiftung und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

KATEGORIE
Kunst

PERSPEKTIVE
Installation

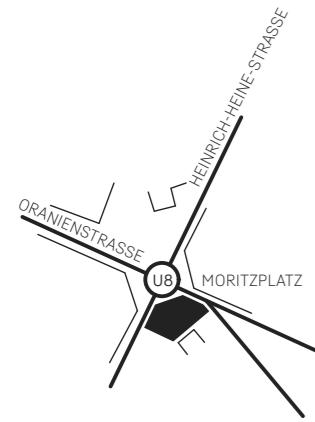


Gartenparade ist eine Installation des atelier le balto für die Berlinische Galerie. Sie ist ein Tribut an die robuste Holzbohle, die bei Baustellenarbeiten in Berlin zum Einsatz kommt. In Frankreich trägt diese Bohle den Namen „la berline“, denn aufgrund des sandigen Bodens in Berlin baut man bei der Ausgrabung eines Lochs ein Gerüst in die Erde, um einen Einsturz zu verhindern. Doch die typische Baustelle, die jeder Berliner vor Augen hat, wird in der Gartenparade verfremdet.

Die Materialien im Detail setzen einen subtilen Kontrast zu dem bekannten Baustellenbild. Ein Götterbaum oder eine Birke wachsen plötzlich an einer Straßenecke, am Fuß einer Mauer, entlang eines Zauns: Solche Pionierpflanzen sind die ersten Gewächse, die Freiflächen besiedeln. Dieser Bewuchs ist es, der hier inszeniert wird. Allerdings findet, genau wie bei der Auswahl des Materials, eine Verfremdung statt. Die bekannten Pionierpflanzen werden mit Gewächsen wie dem Japanischen Angelikabaum kombiniert, die untypisch für diesen Standort sind.

10 Gartenparade





LAGE
Prinzenstraße 35-38
Kreuzberg

FLÄCHE
6.000 m² (Grund)

ENTSTEHUNG
2009

BETREIBER*IN
ehem. Nomadisch Grün gGmbH,
seit 2020 Common Ground e.V.

EIGENTÜMER*IN
Land Berlin / Bezirk
Friedrichshain-Kreuzberg

FINANZIERUNG
Crowdfunding, Förderungen,
ehem. Gastronomie

KATEGORIE
Garten, Bildung

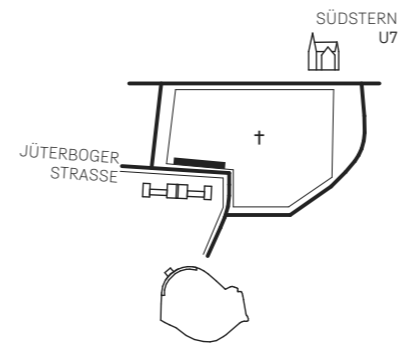
PERSPEKTIVE
Pachtvertrag über 6 Jahre

Nomadisch Grün startete im Sommer 2009 auf einer Brache am Moritzplatz das Pilotprojekt Prinzessinnengärten. Gemeinsam mit Nachbar*innen wurde die Fläche aufgeräumt, es wurden Hochbeete gebaut und Wege angelegt. Daraus entwickelte sich ein städtischer Lernort, an dem Einwohner*innen zusammenkommen, um mehr über ökologische Lebensmittelherzeugung, biologische Vielfalt und Klimaschutz zu erfahren. Die Prinzessinnengärten gehörten zu den Pionieren

des Urban Gardening und haben international Aufmerksamkeit erzeugt. Der Ort wurde mit verschiedenen Kooperationen weitergedacht, Projekte wie die Nachbarschaftsakademie entwickelten sich auf der ehemaligen Brache.

Das Grundstück befand sich lange beim Liegenschaftsfond Berlin und sollte 2012 privatisiert werden. Nach Protesten der Initiative wurde die Fläche an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg übergeben. Seit dem 01.01.2020 hat der Common Ground e.V. mit dem Bezirk einen Pachtvertrag über sechs Jahre abgeschlossen. Die Pächter*innen zahlen eine Pacht und tragen die Betriebskosten. Durch gute Öffentlichkeitsarbeit konnten die Prinzessinnengärten, trotz der zentralen Lage und dem damit einhergehenden Verwertungsdruck von Grund und Boden, über Jahre im Sinne des Gemeinwohl gesichert werden.

11 Prinzessinnengärten Moritzplatz



LAGE
Jüterboger Straße
Kreuzberg

FLÄCHE
672 m² (Fläche)

ENTSTEHUNG
ca. 1960

BETREIBER*IN
Gewerbetreibende

EIGENTÜMER*IN
Evangelischer Friedhofsverband
Berlin Stadtmitte (EVFBS)

FINANZIERUNG
Privat

KATEGORIE
Gewerbe

PERSPEKTIVE
Geduldet

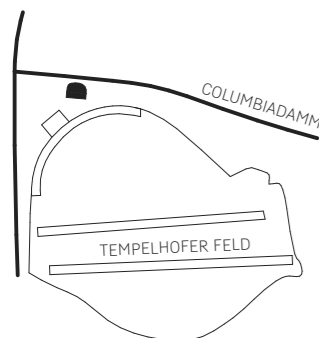


Seit mehreren Jahrzehnten gibt es in der Jüterboger Straße gegenüber der Kfz-Zulassungsstelle eine größere Anzahl von Schildermacher*innen. Die meist in Containern oder Buden untergebrachten Kleingewerbe liegen direkt an der Jüterboger Straße, befinden sich aber auf dem Gelände des Dreifaltigkeitsfriedhofs. Dieser gehört zum Evangelischen Friedhofsverband Berlin Mitte, der mit den einzelnen Gewerbetreibenden Nutzungsverträge abgeschlossen hat, die auf dieser Grundlage ihre Container oder Buden errichtet haben.

Die Situation entstand in der 60er Jahren ohne planungsrechtliche Grundlage als Reaktion auf einen Bedarf. Mit der geplanten Schließung der Kfz-Zulassungsstelle entfällt die Geschäftsgrundlage für das hier angesiedelte Kleingewerbe. Ob und wie die Container weiterhin genutzt werden können, ist unklar.

12 Jüterboger Straße





LAGE
Columbiadamm 10
Tempelhof

FLÄCHE
55 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
2018

BETREIBER*IN
Torhaus Berlin e.V.

EIGENTÜMER*IN
Land Berlin
Tempelhof Projekt GmbH

FINANZIERUNG
Fördergelder, Mitgliederbeiträge

KATEGORIE
Kunst, Kultur, Soziales

PERSPEKTIVE
10 Jahre Nutzungsvertrag mit
Option auf Verlängerung

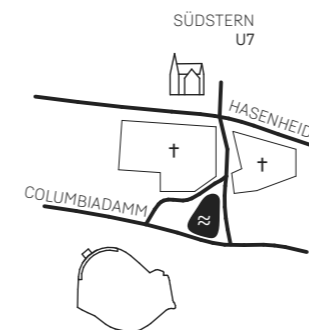
Das Torhaus ist ein ehemaliges Pförtnerhaus vom Tempelhofer Flughafengebäude, das seit 2018 vom Torhaus Berlin e.V. genutzt und aktiviert wird. Im vorderen Teil des Gebäudes befindet sich eine Radiostation, die von Donnerstag bis Sonntag Musik und stadtpolitische Inhalte sendet.

Der Verein setzt sich für die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Tempelhofer Flughafengebäudes ein und steht für

Selbstverwaltung und Selbstorganisation. Die Vereinsstrukturen werden durch die Mitarbeit und Unterstützung der Mitglieder am Laufen gehalten, wodurch am Standort ein Beispiel für Gemeinschaft und Gemeinwohl gesetzt wird.

2022 wird das Torhaus energetisch und nachhaltig saniert. Die Sanierung wird durch vom Verein erwirtschaftete Fördergelder finanziert und zeigt somit, wie Akteur*innen die Sanierung und Instandhaltung unterstützen können. Der Verein kooperiert für die Sanierung eng mit der Gebäudeverwaltung und versucht, modellhaft für die Sanierung des gesamten Flughafengebäudes zu stehen. Seit 2021 gibt es einen 10-jährigen Nutzungsvertrag mit Option auf Verlängerung zwischen dem Torhaus Berlin e.V. und der Tempelhof Projekt GmbH.

13 Torhaus Berlin



LAGE
Lilienthalstraße 32
Tempelhof

FLÄCHE
22.500 m² (Grund)
400 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
2018

BETREIBER*IN
Floating e.V.

EIGENTÜMER*IN
Land Berlin
Tempelhof Projekt GmbH

FINANZIERUNG
Fördergelder

KATEGORIE
Kunst, Kultur, Bildung

PERSPEKTIVE
Zwischennutzung (2018-2022)

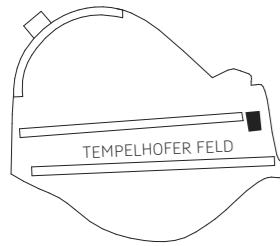


Die Floating University befindet sich im Regenwasserrückhaltebecken des ehemaligen Flughafens Tempelhof. Das Becken war über 80 Jahre der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nach Beendigung des Flugbetriebes und der Schließung des Flughafens entwickelte sich aus der rein technischen Infrastruktur ein paradiesisches, aber kontaminiertes Biotop mit reicher Vegetation als Habitat für Vögel, Amphibien und

Insekten. Das Gelände wurde 2018 im Rahmen der Floating University als Experiment gemeinsamen und transdisziplinären Forschens und Lernen zugänglich. Es war eine ausdrückliche Entscheidung, die Wasserinfrastruktur als kulturellen und gesellschaftspolitischen Raum zu reaktivieren. Parallel zum experimentellen Lehrangebot hat das Becken nicht seine Funktion verloren und sammelt nach wie vor Regenwasser, um es kontrolliert abfließen zu lassen. Auch die Natur wird als gleichberechtigte Akteurin betrachtet. So entsteht eine interessante Überlagerung, in der technische Infrastruktur mit Mensch und Ökologie koexistiert. Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich. Mit befristeten Genehmigungen wurde eine Nutzung der Fläche möglich gemacht. Das Gelände gehört dem Land Berlin und wird von der Tempelhof Projekt GmbH verwaltet. Seit 2018 bekommt der Floating e.V. die Fläche für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt. 2021 wurde die Floating University zu einem der Campus Standorte der Urbanen Praxis.

14 Floating University



HERRMANNPLATZ
U7/U8

LAGE
Tempelhofer Feld
Tempelhof & Neukölln

FLÄCHE
5.000 m² (Grund)

ENTSTEHUNG
2011

BETREIBER*IN
Allmende-Kontor e.V.

EIGENTÜMER*IN
Land Berlin
Grün Berlin GmbH

FINANZIERUNG
Spenden, Eigenkapital

KATEGORIE
Garten, Bildung

PERSPEKTIVE
Dauerhaft

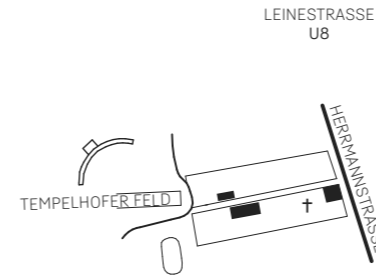
Seit 2011 gibt es auf dem Tempelhofer Feld den Gemeinschaftsgarten Allmende-Kontor. Hier pflanzen Anwohner*innen auf selbstgebauten und selbst angelegten Hochbeeten Kräuter und Gemüse an. Gemeinschaft und Garten sind organisch gewachsen und umfassen mittlerweile über 500 Mitgärtner*innen und mehr als 250 Hochbeete. Das Allmende-Kontor hat keine Zäune, der Garten ist von allen Seiten

frei zugänglich und steht allen offen. Zwischen den Hochbeeten wurden Strukturen gebaut, die auf dem weiten Feld Sitzplätze bieten, Schatten spenden und Intimität schaffen. Der selbstgebaute Garten eröffnet Zugänge zur Stadtnatur und ermöglicht Teilhabe an der Stadtgestaltung, stiftet zur Selbstorganisation und zu gesunder Ernährung an und fördert Kommunikation und Kooperation zwischen Gärtner*innen, mit Verwaltung und Politik.

Das Allmende-Kontor ist inzwischen zu einem festen Bestandteil des Tempelhofer Feldes geworden. Auch die Grün Berlin GmbH profitiert von der informellen Infrastruktur, da hier ein autarker Ort entstanden ist, der von den Betreiber*innen gepflegt und instandgehalten wird.

Seit 2011 gibt es eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Allmende Kontor e.V. und der Grün Berlin GmbH.

15 Allmende-Kontor



LAGE
Jerusalem-Friedhof V
Hermannstraße 86-90
Neukölln

FLÄCHE
230 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
2014-2018

BETREIBER*IN
S27

EIGENTÜMER*IN
Evangelischer Friedhofsverband
Berlin Stadtmitte (EVFBS)

FINANZIERUNG
Fördergelder

KATEGORIE
Kunst, Kultur, Bildung

PERSPEKTIVE
Nutzungsvertrag 2014-2018



Zwischen 2014 und 2018 entstand an der Hermannstraße ein Experimentierfeld für eine Nutzung ehemaliger Friedhofsflächen. Der Friedhofsbetrieb war auf verschiedenen Teilflächen schon eingestellt worden und die freigewordenen Flächen boten Raum für Konzepte und Kooperationen in Bezug auf die Nachnutzung. Aus einer ursprünglich nur für einen Monat geplanten Intervention auf dem St. Thomas Friedhof

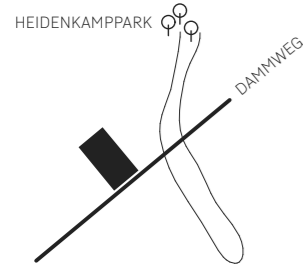
entwickelten sich in einem ergebnisoffenen Prozess über einen Zeitraum von vier Jahren unterschiedliche Projekte, die schließlich als Coop Campus zusammengefasst wurden. Neben der Nachbarschaft stand auch die Arbeit mit Geflüchteten im Zentrum. Es entstand eine Schule im ehemaligen Steinmetzhaus, ein experimenteller Nachbarschaftsgarten und ein neues Gewächshaus als Ort der Austausch und der Vermittlung der Transformation der Friedhofs. Das Projekt wurde 2018 beendet, das Gewächshaus wird aber noch immer von den Prinzessinnengärten für die Anzucht von Setzlingen genutzt.

Im Zentrum stand hier die Idee für ein Quartier, das sich stufenweise aus der Nutzung heraus entwickeln sollte, als lernender Urbanismus, der sich gut an die Veränderungen der Stadt und die Bedürfnisse der Menschen anpassen konnte und über kreative Interventionen die partizipativen Prozesse unterstützt. So konnten Visionen des Zusammenlebens gemeinsam entwickelt und lokale Veränderungen vorgezeichnet werden.

16 Coop Campus



S PLÄNTERWALD



LAGE
Carl-Legien-Schulgarten
am Dammweg 216
Neukölln

FLÄCHE
12.000 m² (Grund)
1.080 m² (Gebäude)

ENTSTEHUNG
2021

BETREIBER*IN
Berlin Mondiale, S27,
Kulturnetzwerk Neukölln e.V.

EIGENTÜMER*IN
BIM
Bezirk Neukölln

FINANZIERUNG
Fördergelder

KATEGORIE
Garten, Bildung, Soziales, Kunst

PERSPEKTIVE
Nutzungsvereinbarung für 2021



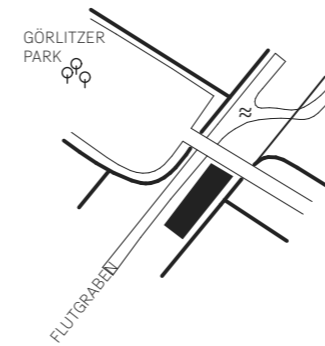
Bis 2017 lernten Schüler*innen der Carl-Legien-Berufsfachschule in Mustergärten am Dammweg alles über Pflanzenanbau und Gärtnerei. Dann änderte die Schule ihr Profil, gab den Arbeitsbereich auf und das Gelände lag vier Jahre brach. 2021 wurde die Fläche über einen Zwischennutzungsvertrag an das Kulturnetzwerk Neukölln e.V. übergeben und im Rahmen von Draussenstadt zu einem der sieben Campus Standorte der Initiative Urbane Praxis. Dadurch konnte die Fläche von Nachbar*innen, lokalen Initiativen und Partner*innen

gemeinsam erforscht und wiedereröffnet werden. Der Nachbarschaftscampus zeigt, dass auch eine Zwischennutzung lokale Vernetzung hervorbringen kann. Die überwucherten Beete und Gewächshäuser wurden freigelegt und einen ganzen Sommer mit kulturellen Angeboten bespielt. In der Gegend gibt es sonst nur wenig Freizeitangebote und noch weniger Kulturveranstaltungen, wodurch die Aktion gerade auf lokaler Ebene einen großen Einfluss hatte. Die Kooperation mit der angrenzenden Schule erzeugte direkten Kontakt zu Anwohner*innen der umliegenden Siedlungen. Kunst und Soziales verschränken sich in diesem Projekt und zeigen, wie aus einem abgelegenen Garten ein Treffpunkt unterschiedlicher Menschen werden kann.

17 Nachbarschaftscampus Dammweg



U1/U3 SCHLESISCHES TOR



LAGE
Lohmühlenstraße 17
Treptow

FLÄCHE
7.500 m² (Grund)

ENTSTEHUNG
1991

BETREIBER*IN
Kulturbanausen e.V.

EIGENTÜMER*IN
Bezirk Treptow-Köpenick

FINANZIERUNG
Veranstaltungen

KATEGORIE
anderes Wohnen, Kultur

PERSPEKTIVE
Befristeter Nutzungsvertrag



1991 wurde der ehemalige Mauerstreifen entlang der Lohmühlenstraße von Rollheimer*innen als Wagenstellplatz besetzt. Auf der Schotterfläche wurden ein Garten und eine Infrastruktur für Strom und Wasser angelegt. Etwa 20 Bewohner*innen leben heute in der Wagenburg Lohmühle in eigenen Bauwägen. Über die Sommermonate gibt es im vor-

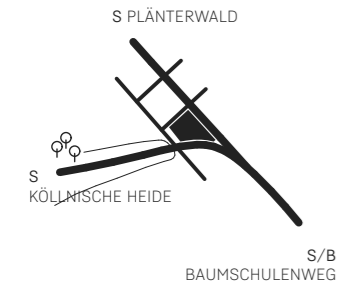
deren Teil des Geländes öffentliche Veranstaltungen und einen Barbetrieb. In den letzten 30 Jahren ist die Lohmühle fester Bestandteil der Nachbarschaft geworden und weitestgehend akzeptiert. Die Wagenburg bietet Raum für andere Wohnformen und Subkultur. Hier organisiert sich eine Gemeinschaft und versucht, Regeln und Formen zu entwickeln, wie ein Zusammenleben jenseits der klassischen sozialen Konstrukte funktionieren kann.

Durch die spezifische Form der Nutzung wurde die Fläche weitgehend vor einer Versiegelung geschützt. So konnte sich die Natur im Prinzip ungestört entfalten und weist dadurch eine hohe Biodiversität auf.

Seit einiger Zeit besteht mit dem Bezirk Treptow-Köpenick ein befristeter Nutzungsvertrag, der den Verein Kulturbanausen e.V. als Verwalter*in des Grundstücks einsetzt.

18 Wagenburg Lohmühle





LAGE
Eichbuschallee 51
Treptow

FLÄCHE
10.000 m² (Grund)

ENTSTEHUNG
2013-2019

PLANER*IN
Holzer Kobler Architekturen,
Fuks & Wagner, Robert
Nolte Planer für Freiraum +
Landschaft, Module Investment

EIGENTÜMER*IN
Seit 2016 HOWOGE Wohnungs-
baugesellschaft GmbH

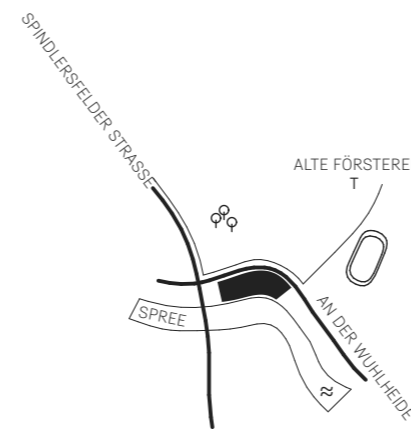
FINANZIERUNG
Investitionen, Subventionen,
Mieteinnahmen

KATEGORIE
Wohnen

PERSPEKTIVE
Dauerhaft

Zwischen 2013 und 2019 entstand in Treptow das Studierendendorf Frankie & Johnny. Der erste Gebäudekomplex besteht aus gestapelten Überseecontainern, die sich zu unterschiedlichen großen Wohneinheiten zusammenschließen lassen. 2016 wurde der 2. Bauabschnitt an einen Projektentwickler vergeben, der die Module nicht auf Basis von Überseecontainern fertigte, sondern diese neu herstellen ließ. Wegen mangelhafter Ausführung wurde dieser Teil des Gebäudekomplexes bereits 2021 wieder zurückgebaut.

Die Fläche zwischen Eichbuschallee und Kiefholzstraße war ein vergessener Ort, eingeschlossen von Verkehrsadern. Durch das Wohnheim wurde die Fläche belebt und als so Teil der Stadt wiedergewonnen. Vorhandene Vegetation wurde erhalten, Wildwuchs zugelassen und schließlich mit Lichtungen und Erschließungswegen ergänzt. Der Natur wurden Nutzungen hinzugefügt, und es entstanden sowohl Begegnungsräume als auch Rückzugsorte.



LAGE
An der Wuhlheide 250
Oberschöneweide

FLÄCHE
60.000 m² (Grund)

ENTSTEHUNG
2001

BETREIBER*IN
all eins e.V. & Mellowpark e.V.

EIGENTÜMER*IN
Bezirk Treptow-Köpenick

FINANZIERUNG
Mitgliedsbeiträge, Spenden

NUTZUNG
Sport, Kultur

PERSPEKTIVE
Nutzungsvertrag bis 2035



Der Mellowpark ist eine selbstorganisierte und selbstgebaute Sportanlage mit einem vielfältigen Angebot, das von Skatepark, BMX Bahnen, Basketball Courts bis zu Flächen für Graffiti reicht. Seit über 20 Jahren steht der Mellowpark für selbstbestimmte Freizeitgestaltung und ist als jugendkultureller Knotenpunkt Teil des öffentlichen Raumes.

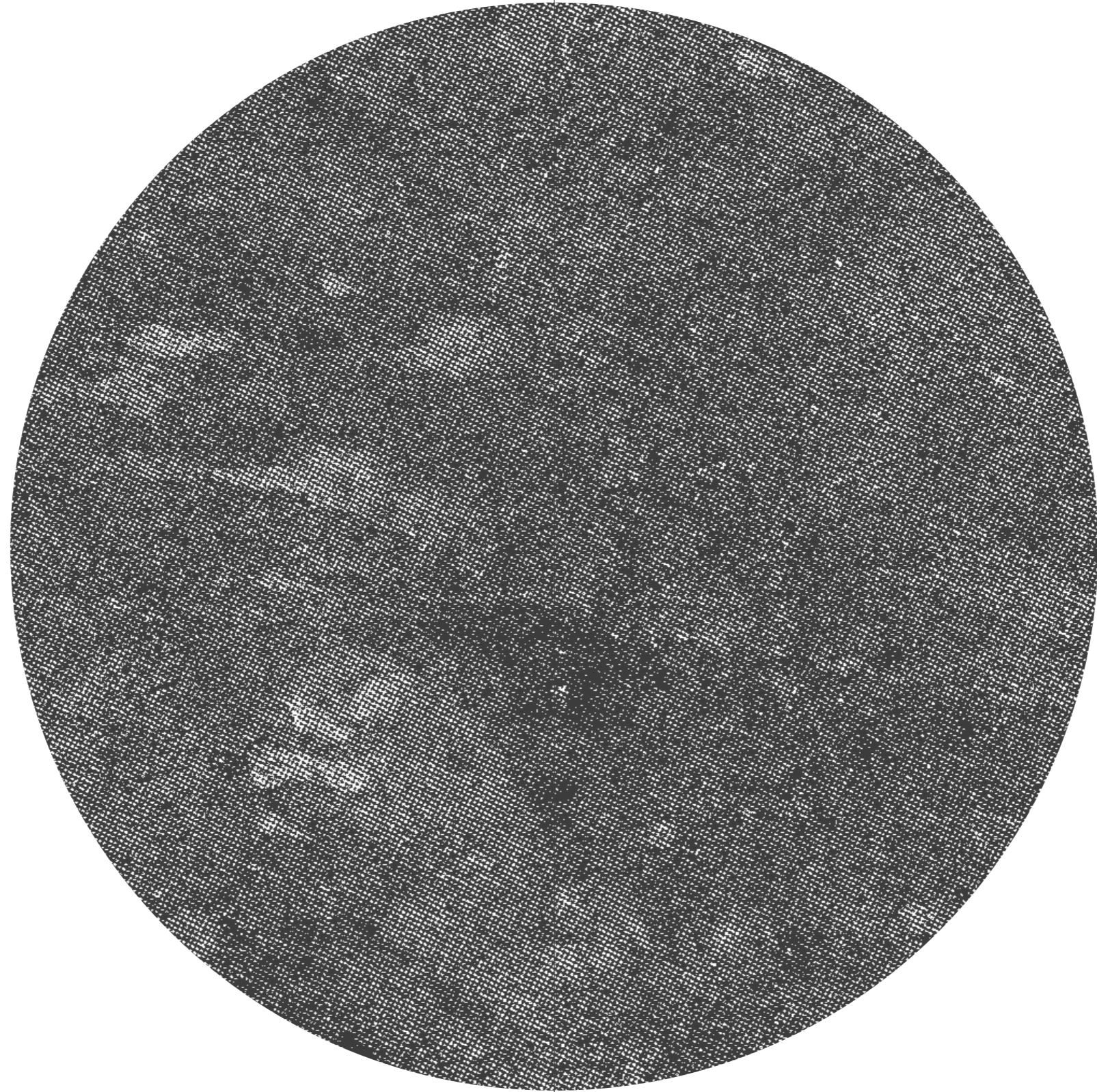
Der erste Mellowpark entstand 2001 auf einer Brache am Spreeufer. Der Verein baute Beachvolleyballfelder, einen Bolzplatz, Basketball Courts und einen Skatepark. Der Park wurde gut besucht und deckte ein großes Bedürfnis nach Sportflächen dieser Art. 2008 wurde der Mietvertrag überraschend gekündigt, doch das Projekt hatte auch politische Unterstützung. So konnte 2010 für das Grundstück an der Wuhlheide ein Nutzungsvertrag mit dem Bezirk Treptow-Köpenick unterzeichnet werden, der dann 2016 bis zum Jahr 2035 verlängert wurde. Das selbstorganisierte Sportangebot trägt sich finanziell komplett selber und hat sich über die Jahre professionalisiert und verstetigt.

19 Frankie & Johnny



20 Mellowpark





glossar

a

Anmietvermögen

„Da der vorhandene Immobilienbestand des Landes Berlin vor allem zur Bereitstellung der benötigten Büroflächen nicht ausreicht, hat die BIM in geringen Maßen Flächen am freien Markt angemietet. Im Interesse des Landes und nach wirtschaftlichen Erwägungen vertritt die BIM das Ziel, die Anmietungen der Behörden zugunsten landeseigener Unterbringungen zu verringern.“

(BIM, 2022a)

Anschlussförderung

„Nach dem Ausstieg des Berliner Senats aufgrund von Haushaltseinsparungen aus der Anschlussförderung des Sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2003 erhalten Eigentümer von Objekten des Sozialen Wohnungsbaus, bei denen die 15-jährige Grundförderung ab dem 1. Januar 2003 endet, keine weiterführende Förderung mehr. Nach dem Wegfall der Anschlussförderung dürfen Vermieter die Miete bis auf die Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Dies hat gezeigt, dass bei Wegfall der Anschlussförderung die Mieten ortsüblich im Bereich der nicht preisgebundenen Wohnungen liegen.“

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2022)

Arrondierungsflächen

„Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaute Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf haben und damit die Nutzungsmöglichkeiten verbessern oder auf individuellen Gründen dazu erworben werden.“

(Spektrum, 2022)

b

Bieterverfahren

„Ein Bieterverfahren ist ein auktionenähnliches Verfahren zur Vermittlung einer Immobilientransaktion. Im Unterschied zu einer Versteigerung besteht für den Verkaufenden kein Zwang, das höchste Angebot anzunehmen. Zudem bildet das Bieterverfahren eine rechtliche Grauzone und unterliegt keinerlei Regelungen. Der Liegenschaftsfonds Berlin erhielt 2005 mehr Grundstücke und einen erweiterten Handlungsspielraum zur Privatisierung öffentlicher Grundstücke. Zur Optimierung der Verkaufserlöse und als „marktgerechte Korrektur“ der Wertermittlung setzte der Liegenschaftsfonds Berlin seitdem verstärkt auf Bieterverfahren.“

(Misakian, 2021)

BIM

„Die Berliner Immobilienmanagement GmbH wurde 2003 als eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin gegründet, um dessen Dienstgebäude zu verwalten. Die von der BIM verwalteten Grundstücke und Gebäude wurden im extra dafür errichteten Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Im Jahr 2015 erfolgte die Fusion mit dem Liegenschaftsfonds Berlin und eine Ausweitung der Aufgaben. Aktuell werden von der BIM mit über 600 Beschäftigten mehr als 5.000 landeseigene Gebäude und Grundstücke verwaltet, bewirtschaftet und entwickelt. Statt des Höchstpreisverkaufs steht nun eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung der öffentlichen Liegenschaften im Zentrum der Aufgaben.“

(BIM, 2022b)

d

Daseinsvorsorge

„Die öffentliche Hand leistet einen wichtigen Beitrag zum Gemeinwohl, indem sie uns mit Gütern und Dienstleistungen der Existenzsicherung versorgt. Als klassische Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge gelten dabei Aufgaben wie die Wasserversorgung, die Abfallbeseitigung oder der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs. Aber

auch Gesundheitsdienste, Bildungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen, öffentlich-rechtliche Medien, Post und Telekommunikationsdienstleistungen oder die öffentliche Sicherheit gehören dazu. Darüber hinaus leisten auch viele zivilgesellschaftliche Initiativen Beiträge zur Daseinsvorsorge. Sie schließen sich zum Beispiel zu Bürgerenergiegenossenschaften zusammen, treiben damit die Energiewende voran und entscheiden über die Preisgestaltung in Eigenregie. Engagierte gründen Vereine, sanieren Schwimmbäder, Dorfkneipen oder Spielplätze und entscheiden in gewissem Maße selbst, was für die Gemeinschaft wichtig ist. Auf diese Weise ist die Daseinsvorsorge in den vergangenen Jahren mehr zu einer Gesamtaufgabe für die Gesellschaft geworden, die durch Unternehmensgründungen, Eigenarbeit und Schwarmfinanzierungen aktiv die Zukunft in unseren Städten mitgestaltet. Kritisch muss man das betrachten, wenn Menschen aufgrund ungenügender Finanzausstattung der Kommunen gezwungen sind, öffentliche Leistungen zu übernehmen.“

(Willinger & Schopp, 2020)

e

En-bloc-Privatisierung

„Die Privatisierung von Wohnungen in der Bundesrepublik erfolgte im Unterschied zu den Wohnungsprivatisierungen in anderen Ländern nicht als

Übertragung von Eigentumsrechten an einzelne Nutzer*innen (z. B. Right to Buy in Großbritannien oder Privatisierungen in osteuropäischen Ländern), sondern als Verkauf großer Wohnportfolios. Das größte Berliner Verkaufspaket umfasste knapp 67.000 Wohneinheiten beim Verkauf der GSW an ein Finanzkonsortium aus Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus für einen Gesamtpreis von etwa 2 Milliarden Euro (davon 1,6 Milliarden Euro übernommene Zahlungsverpflichtungen aus Krediten). Der tatsächlich zu zahlende Kaufpreis von 405 Millionen Euro entsprach etwa 6.200 Euro je Wohnung beziehungsweise 96 Euro pro Quadratmeter.“

(Holm, 2020, S. 96)

Extraktivismus

„Als Extraktivismus bezeichnet man ursprünglich die Bewirtschaftungsform von naturnahen Landschaften, aus denen wildlebende Pflanzen oder Tiere entnommen werden, ohne die natürlich vorkommende Artenzusammensetzung negativ zu beeinflussen. Die Begriffe des extraktiven Wirtschaftens oder der extraktiven Industrie beziehen sich auf den Primärsektor eines Wirtschaftssystems und damit auch auf moderne Wirtschaftssysteme. Ein extraktives Wirtschaftssystem bezeichnet ein System, in dem die Primärproduktion überwiegt, welche vor allem Bodenerträge nutzt und diese nur in geringem Umfang aufbereitet.“ Der Stadtforscher Andrej Holm begreift in diesem Zusammenhang den Begriff des Extraktivismus als einseitiges ökonomisches Konstrukt

zur Ausbeutung eines Wirtschaftszweiges oder der natürlich vorkommenden Güter, abseits einer möglichen Diversifizierung.“

(Holm, 2008, S. 103)



Fachvermögen

„Zum Fachvermögen zählen neben Gewässer-, Grün- und Verkehrsflächen vor allem Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sportplätze und Kultureinrichtungen sowie Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, die eigentumsrechtlich dem Land Berlin zugeordnet sind und von öffentlichen Verwaltungen oder landeseigenen Unternehmen genutzt werden. Etwa 420 Quadratkilometer der insgesamt 890 Quadratkilometer Fläche des Landes Berlin befinden sich im Eigentum des Landes. 93 Prozent davon dienen der Verwaltung zur Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als Fachvermögen gekennzeichnet. 64 Prozent des Fachvermögens sind Gewässer und Grünflächen und 25 Prozent sind Verkehrsflächen.“

(siehe Grafik Seite 022/023)

(Berlin.de, 2022)



GEHAG

„Die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (GEHAG) wurde 1924 in Berlin gegründet und ließ vor allem in den 1920er und 1930er Jahren zahlreiche Wohnsiedlungen in verschiedenen Bezirken anlegen. Im Jahr 1998 wurde die GEHAG teilprivatisiert, 2005 übernahm der US-amerikanische Finanzinvestor Oaktree Capital Management 85 % der Aktien der GEHAG GmbH von der HSH Nordbank. Seit 2007 hält die börsennotierte Deutsche Wohnen AG die Mehrheit der Anteile des Unternehmens. Die GEHAG verwaltet 13.102 Wohnungseinheiten (Stand 2017).“

(Deutsche Wohnen AG, 2015)

Gemeinwohl

„Für das Gemeinwohl gibt es keine abschließende und für alle Zeit bestimmte Definition. Was Gemeinwohl ausmacht, ist eine örtlich gebundene kulturelle und gesellschaftliche Frage. Fest steht jedoch: Eine gemeinwohlorientierte und offene Stadt der Vielen setzt auf Werte wie Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe. Im Kern geht es dabei um die Frage, wie das Wohl jedes und jeder einzelnen innerhalb einer Gemeinschaft sichergestellt werden kann.“ (Willinger & Schopp, 2020)

GSW

„Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) entstand 1937 als Zusammenschluss aus acht städtischen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaften und wurde mit einem Bestand von über 37.000 Wohnungen zum größten Wohnungsunternehmen der Stadt. Im Jahr 2004 wurde die GSW mitsamt einem Bestand von 65.000 tausend Wohnungen an ein Konsortium von Investmentgesellschaften verkauft. Seit 2013 gehört die GSW als AG zur Deutsche Wohnen Gruppe.“

(Paul, 2004)



Haushaltskonsolidierung

Als Haushaltskonsolidierung werden finanzpolitische Strategien bezeichnet, die im Kern auf eine Reduzierung des Schuldenstandes und der Netto-neuverschuldung zielen. Strategien der Haushaltskonsolidierung umfassen die Reform der Ausgaben, der Einnahmen und der Institutionen und werden oft zu einem neoliberalen Umbau staatlicher Institutionen genutzt. In Berlin war seit dem Bekanntwerden des Bankenskandals von 2001 bis 2016 die Haushaltskonsolidierung das jeweils zentrale Ziel der Regierungskoalitionen und legitimierte unter anderem die umfangreiche Privatisierung öffentlicher Unternehmen und Liegenschaften.

(Ugarte Chacón, 2012, S. 78-81)

J

Jokerfläche

Ein Grundstück wird als Jokerfläche bezeichnet, wenn diese im Prozess der Flächenerschließung, wie bei einem Spiel, die Rolle eines Jokers annimmt. Flächen werden als Joker in der Flächenerschließung bezeichnet, wenn eine entscheidende Rolle auf diese zutreffen könnte, dies aber unter den gegebenen Umständen nicht angebracht erscheint. Jokerflächen können planungsrechtlich einer Erschließung vorenthalten werden, um einer Angebotsverknappung in besonders nachgefragten Regionen entgegenzuwirken.

(Metropolregion Mitteldeutschland, 2021)

K

Konzeptverfahren

Ein zentrales Instrument der Transparenten Liegenschaftspolitik des Berliner Senats ist die Vergabe landeseigener Grundstücke in Konzeptverfahren. Diese Verfahren werden mit dem Ziel der Vergabe von Erbbaurechten durchgeführt. „Bei der Durchführung von Konzeptverfahren wird die Grundstücksvergabe mit der Erreichung

stadtentwicklungspolitischer Ziele verknüpft. Die Konzeptqualität ist ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung. Konzeptverfahren für Wohnungsbaugrundstücke richten sich insbesondere an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen und soziale Träger. Eine Bedingung ist in der Regel ein Anteil von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau. Die eingereichten Planungen werden regelmäßig anhand des städtebaulich-architektonischen, des ökologischen und des Nutzungskonzepts bewertet. Die Vergabe erfolgt für eine Dauer von 90 Jahren. Die inhaltlichen Kriterien werden der durchführenden BIM GmbH durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren vorgegeben.“

(<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbauleitstelle/konzeptverfahren/index.shtml>)

Der Runde Tisch Liegenschaftspolitik hat sich in unterschiedlichen Formaten seit 2018 dafür eingesetzt, ein neues Berliner Modell für Konzeptverfahren zu entwickeln, da dieses Instrument in Berlin derzeit seine Potentiale aufgrund von zu bürokratischen und schwerfälligen Auflagen und Prozessen in der Umsetzung nicht voll entfalten kann.

(<https://konzeptverfahren.berlin>)

L

Liegenschaftsfonds Berlin

„Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2000 gegründet und übernahm ab dem Jahr 2001 die Verwaltung und Vermarktung öffentlicher Grundstücke, die aus dem Treuhandvermögen des Landes Berlin an den Liegenschaftsfonds übertragen wurden. Die Aufgabe bestand im Kern darin, die nicht unmittelbar genutzten Grundstücke und Immobilien des Landes und der Bezirke zu verkaufen, um die Verkaufserlöse für die Haushaltskonsolidierung zu nutzen. Der Liegenschaftsfonds hat bis zu seiner Auflösung 2014 knapp 10.000 Grundstücke und Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast 1.500 Hektar verkauft und dafür etwa 2,3 Milliarden Euro an das Land Berlin abgeführt.“

(Holm, 2020, S. 97)

m

Mikrobrache

Der aus der Landwirtschaft stammende Begriff der Brache (Dreifelderwirtschaft), entwickelte sich im geteilten Berlin als Synonym für ein städtisches Biotop. Anstatt einen vermeintlich natürlichen alten Zustand der Stadt

wiederherzustellen, zielte das Berliner Landschaftsmanagement darauf ab, Flora und Fauna zu fördern, die sich auf Brachland unter dem unbewussten Einfluss des Menschen entwickelt hatte. Diese Einflüsse sollten nach dem Konzept „Natur der vierten Art“ als Eigenart dieser Orte verstanden werden. Als Folge der rasanten Entwicklung Berlins in den letzten Jahren konnten viele der größeren Brachen nicht als städtische Biotop erhalten bleiben. Nur einige der Brachflächen, beispielsweise das Südgelände, wurden geschützt. Das Konzept der Mikrobrache gibt eine mögliche Antwort auf die Frage der Biodiversität, die durch die Kleinstbiotope erhalten bleiben kann und einen Beitrag zur klimagerechten Stadt schafft.

(Lachmund, 2013, S. 129)

O

Open Data

„Open Data steht für die Idee, Daten öffentlich frei verfügbar und nutzbar zu machen. Welches Potential verbirgt sich hinter den Daten, die Behörden und Ministerien, Parlamente, Gerichte und andere Teile der öffentlichen Verwaltung produzieren? Was kann man mit den Umwelt- und Wetterdaten, Geodaten, Verkehrsdaten, Haushaltsdaten, den Statistiken, Publikationen, Protokollen, Gesetzen, Urteilen und Verordnungen machen? Das Dossier stellt Fallbeispiele vor, von der Kontrolle der

Arbeit amerikanischer Kongressabgeordneter bis zu Baustellenmeldungen in deutschen Kommunen. Es klärt über das Potential offener Daten für eine nachhaltige demokratische Entwicklung auf und zeigt, wie Datenjournalisten mit diesen Datensätzen umgehen.“

(Schilling, 2022)

ODIS

„Die Open Data Informationsstelle (ODIS) wurde 2018 als ein Unterstützungsangebot zu Open Data für Mitarbeiter*innen der Berliner Verwaltung gegründet. In dieser Funktion dient ODIS als Ansprechpartner*in für Fragen rund um das Thema offene Daten, organisiert Veranstaltungen mit Verwaltungsbeschäftigten, sowie Mitgliedern der Berliner Open Data Community und entwickelt eigene Anwendungen und Visualisierungen basierend auf Open Data. ODIS wird von der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe finanziert und von der Technologiestiftung Berlin betrieben.“

(Technologie Stiftung, 2022)



Share Deals

„In der Wirtschaft bedeutet Share Deal (deutsch: Anteilskauf) die im Rahmen eines Unternehmenskaufs oder einer Unternehmensübernahme getätigten Schritte zum Erwerb der Mehrheitsanteile eines Unternehmens. In der

Stadtwirtschaft sind Share Deals Immobilientransaktionen, die im Rahmen von Unternehmensverkäufen als Vermögensanteil übereignet werden und für die gegenüber dem Gutachterausschuss keine Auskunftspflicht bei Verkäufen besteht.“

(Häberle, 2008, S. 69)

Stadtrendite

„Der soziale Mehrwert für die Stadt. Der Begriff der Stadtrendite bezieht sich nicht auf einen betriebswirtschaftlichen Gewinn aus Vermietung oder Verkauf eines Gebäudes oder Grundstücks, sondern versucht, ökologische, soziale und gesellschaftliche Erträge für die Stadt zu summieren. Beispiele für diese Mehrwerte sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, das Entstehen von Dritten Orten in der Nachbarschaft oder die positiven stadtklimatischen Effekte einer Entsiegelung. Der Begriff wurde von öffentlichen Wohnungsunternehmen eingeführt, um sich gegen die Privatisierung weiterer Bestände zu wehren. Im Ergebnis der Stadtrendite entsteht eine Kennzahl, die die entstandenen Werte den investierten Kosten gegenübergestellt. Die Berechnung ist komplex und umfasst neben den betriebswirtschaftlichen Zuflüssen auch indirekte Erträge. Diese können Einsparungen zugunsten der Stadt sein, indem Aufgaben übernommen werden, die sonst die Kommune selbst zu tragen hätte. Es können aber auch Erträge sein, die durch die Umsetzung gesellschaftspolitischer Ziele erzeugt werden.“ (Willinger & Schopp, 2020)

Stadt NeuDenken

Stadt NeuDenken ist eine Initiative, die sich mit transparenter Stadtentwicklung in Berlin auseinandersetzt. „Ziel der in der Initiative [...] vernetzten Akteure ist es, mit impulsgebenden Konzepten und Forderungen den qualifizierten gesellschaftlichen Diskurs über eine neue Stadtentwicklungspolitik in Berlin und darüber hinaus zu stärken.“

(Stadt NeuDenken e.V., 2022b)

SILB

„Immobilien, die vom Land Berlin für seine öffentliche Verwaltung genutzt werden, sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Dazu zählen z.B. die Gebäude der Berliner Hauptverwaltung und der Finanzämter, Gerichtsgebäude, berufsbildende Schulen, Gebäude der Polizei und Feuerwehr sowie Kultureinrichtungen und Justizvollzugseinrichtungen. 2019 umfasste das SILB 1.544 Gebäude mit einer Netto-Raumfläche von etwa 4.5 Millionen Quadratmetern.“

(BIM, 2022a)

SODA

„Mit seiner Transparenten Liegenschaftspolitik setzt das Land Berlin seinen Fokus auf eine langfristig strategische Ausrichtung. Es geht nicht mehr primär um den Verkauf an die meistbietende Partei, sondern um die Weiterentwicklung von Grundstücken. Um die Ressourcen des Landes für die Zukunft zu sichern, identifiziert die BIM deshalb Grundstücke, die perspektivisch für die

öffentliche Daseinsvorsorge gehalten werden sollen. Diese werden im Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) zusammengefasst.“

(BIM, 2022a)

Sozialer Wohnungsbau

Als Sozialer Wohnungsbau wird ein staatlich geförderter Wohnungsbau bezeichnet, der insbesondere auf soziale Gruppen zutrifft, die ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt befriedigen können. Deutschland galt einst als Hochburg des Sozialen Wohnungsbaus, infolge des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1988 wurde jedoch, mit dem Rückzug des Bundes aus der Förderung und der Aufhebung der Gemeinnützigkeit des Sozialen Wohnungsbaus, der Weg frei gemacht für weitreichende Privatisierungen des Wohnungsbaus, mit der Möglichkeit von Renditeerwartungen. Aufgrund der Förderstruktur des bestehenden Sozialen Wohnungsbaus verringert sich die Anzahl an geförderten Wohnungen jährlich um viele tausend Wohnungen. In Berlin ist der Anteil an Sozialwohnungen in den letzten Jahren stark zurückgegangen und sinkt voraussichtlich weiter von 95.000 im Jahr 2019 auf 59.000 im Jahr 2028.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2022)



Runder Tisch Liegenschaftspolitik

„Mit der Initiierung und Koordination des Runden Tisches zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik, der bis heute regelmäßig im Berliner Abgeordnetenhaus tagt, hat die Initiative Stadt NeuDenken Ende 2012 ein Instrument zur zivilgesellschaftlichen Begleitung der Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik geschaffen. 2013 hat der Runde Tisch einen Forderungskatalog vorgelegt, für dessen Umsetzung er bis heute wirbt.“

(Stadt Neudenken e.V., 2022a)

Transparenz

„In der Politik und im politischen Diskurs ist Transparenz eine Forderung bzw. ein für erstrebenswert gehaltener Zustand frei zugänglicher Informationen und stetiger Rechenschaft über Abläufe, Sachverhalte, Vorhaben und Entscheidungsprozesse. Damit verbunden ist die Vorstellung einer offenen Kommunikation zwischen den Akteur*innen des politischen Systems (bzw. von Verwaltung) und den Bürger*innen und einer vermehrten Partizipation. In eine ähnliche Richtung zielen die Begriffe Verwaltungstransparenz und Öffentlichkeitsprinzip.“ (Schilling, 2021)

Treuhandvermögen (THV)

Immobilien, die nicht (mehr) vom Land

Berlin für eigene Nutzungen benötigt werden, wurden in der Vergangenheit zum Zwecke des Verkaufs in das Treuhandvermögen übertragen. Einen Großteil davon machen sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen aus, die entweder aufgrund ihrer Größe oder Lage selbständig nicht bebaubar sind. Im Rahmen der Clusterung wird überprüft, ob die Grundstücke aus dem Treuhandvermögen auch weiterhin für das Land Berlin entbehrlich sind oder mittlerweile doch wieder für eigene Zwecke benötigt werden und insoweit in andere Vermögen des Landes zu übertragen sind. Ist Letzteres nicht der Fall, werden selbständig bebaute oder bebaubare Grundstücke aus dem Treuhandvermögen in der Regel im Erbbauvermögen vergeben und im Übrigen verkauft (vorwiegend Arrondierungs- und Splitterflächen). Der Verkauf landeseigener Grundstücke stellt jedoch zunehmend die Ausnahme dar.“

(BIM, 2022a)



Urbane Praxis

„Urbane Praxis fokussiert auf innovative Prozesse, die Kultur- und Sozialraumentwicklung mit Gestaltungsqualitäten und künstlerischer Praxis verbinden. Gestaltet werden Stadt- raum, Umwelt, Prozesse, Artefakte, Kommunikationen und ihre Mittel – ebenso Formen der Interaktion. Schon

lange arbeiten Berliner Akteure, Einrichtungen und Aktivist*innen aus den Künsten, der Architektur, dem Umweltschutz, der Soziokultur an gemeinsam entwickelten Strategien und Zielen, die explizit ressortübergreifend agieren und damit komplexe Fragen vielschichtig angehen. Dringend benötigt wird nun der politische Wille, auf Landes- und Bezirksebene dazu passende und unterstützende Strukturen aufzubauen. Urbane Praxis ist künstlerisches Handeln aller Sparten in Bezug auf Stadt, in den Dimensionen des Sozialen, Räumlichen, der Bildung und der Erfindung möglicher Zukünfte. Urbane Praxis verbindet die Künste mit anderen Feldern, denn das Urbane ist das Vielfältige und Gemeinsame. Urbane Praxis überwindet disziplinäre Denkmuster und agiert explizit non-disziplinär. Sie integriert dabei künstlerische Strategien aus der Architektur, der bildenden Kunst, der darstellenden Künste, des Tanzes, der Literatur, des Films und vielen weiteren Kunstfeldern, weil sie sich nicht für die Abgrenzung interessiert, sondern für die Potenziale der Verknüpfung!“

(Bader, 2022)

Urbane Optionsfläche

Urbane Optionsflächen sind eine in dieser Studie erarbeitete neue Flächenkategorie im Rahmen des Clusterungsprozesses. Diese sind Ergebnis eines umfassenden Bewertungsprozesses von Liegenschaften, die sich im Vermögen der Bezirke, des Landes oder landeseigener Gesellschaften befinden und bilden die Grundlage für zielgerichtete

Prozesse einer gemeinwohlorientierten Raumproduktion und nachhaltigen Stadtentwicklung.



Wohnungsgemeinnützigkeit

„Wohnungsgemeinnützigkeit gab es in der Bundesrepublik Deutschland bis 1990. Sie geriet durch den Skandal um die Neue Heimat in Misskredit und wurde in Folge von der Bundesregierung 1990 abgeschafft. Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland leistete einen wesentlichen Baustein für die Schaffung der sozialen Wohnraumversorgung in Deutschland vom Kaiserreich über die Nachkriegszeit bis zur Wendezeit. Dabei wurden gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen in verschiedenen Rechtsformen steuerlich und teils durch Zuschüsse gefördert, wenn diese dauerhaft sozialen Wohnraum zur Verfügung stellten. Die Wohnungsgemeinnützigkeit war hier im Wesentlichen durch vier Prinzipien gekennzeichnet: 1. Gewinnbeschränkung, 2. Begrenzung auf Bedürftige und breite Schichten der Bevölkerung, 3. Bauverpflichtung sowie 4. Zweckbindung der Mittel als Vermögensschutz. Hierbei gilt das Prinzip: Einmal gefördert, immer gebunden, wodurch Wohnraum von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einer dauerhaft sozialorientierten Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen.“ (Kuhnert & Leps, 2017)

Literaturverzeichnis

Bader, M. (2022). *Urbane Praxis*.

URL: <https://www.urbanepaxis.berlin.de> (27.01.2022).

berlin.de (2022). Liegenschaften des Landes Berlin.

URL: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/artikel.702616.php> (20.01.2022).

BIM (2022a). *Unser Portfolio*.

URL: <https://www.bim-berlin.de/immobilien/unser-portfolio/> (27.01.2022).

BIM (2022b). *Berliner Liegenschaftspolitik*.

URL: <https://www.bim-berlin.de/unser-unternehmen/liegenschaftspolitik> (20.01.2022).

BIM (2022). Sozialer Wohnungsbau, Wegfall der Anschlussförderung.

URL: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung> (20.01.2022).

Deutsche Wohnen AG. (2015). *Die Geschichte der Deutsche Wohnen*. URL: <https://web.archive.org/web/20150923213931/http://www.deutsche-wohnen.com/html/historie.php> (03.02.2022).

eu2020.de. (30. 11 2020). *Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. URL: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (27.01.2022).

Häberle, S. G. (2008). Share Deal. In *Das neue Lexikon der Betriebswirtschaftslehre* (S.69). München: Oldenbourg.

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: series B, human geography* 71(1), S.3-17.

Holm, A. (2008). Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes. In: Gestringer, N., Glasauer, H., Hannemann, C., Petrowsky, W., Pohlan, J. (Hrsg) *Jahrbuch StadtRegion 2008/09. Arme reiche Stadt*. Opladen: B. Budrich, S.101-108.

Holm, A. (2020). Privatisierungspolitik in Berlin seit 1990. (A. Z. Urbanismus, Hrsg.) *Berlin Theorie - Politik des Raums im Neuen Berlin* (241), S.96-97.

Kuhnert, J. & Leps, O. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerichtetem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden Verlag.

Lachmund, J. (2013). *Greening Berlin: The co-production of science, politics, and urban nature*. Cambridge, MA: MIT Press, S.129.

Lefebvre, H. (1996). Right to the City. In E. Kofman, & E. Lebas, *Writings on Cities* (S.66-75). Oxford: Blackwell Publishers.

Malterre-Barthes, C. (2020). Real Estate of Emergency - Vier Bauprojekte in Berlin. (ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus, Hrsg.) *Berlin Theorie - Politik des Raums im Neuen Berlin* (241), S.116-125.

Metropolregion Mitteldeutschland. (2021). *Strukturwandel-Studie empfiehlt Jokerflächen für Ansiedlungen und „grüne“ Gewerbestandorte*.

URL: <https://www.mitteldeutschland.com/de/strukturwandel-studie-empfiehl-jokerflaechen-fuer-ansiedlungen-und-gruene-gewerbestandorte/> (03.02.2022).

Misakian, M. (2021). *Capital. Wer bietet mehr?* Strategien für das Bieterverfahren.

URL: <https://www.capital.de/immobilien/wer-bietet-mehr-strategien-fuer-das-bieterverfahren> (12.12.2021).

Paul, U. (2004). *Berliner Zeitung*. GSW-Verkauf für 405 Millionen Euro erhielt breite Zustimmung.

URL: <https://www.berliner-zeitung.de/gsw-verkauf-fuer-405-millionen-euro-erhielt-breite-zustimmung-li.6511> (17.12.2021).

Rettich, S., & Tastel, S. (2020). Über die Nutzung des Bodens entscheiden sich Klimawandel und sozialer Zusammenhalt. In S. Rettich, & S. Tastel (Hrsg.), *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (S.27). Berlin: Jovis Verlag GmbH.

Schilling, T. (2021). Bundeszentrale für politische Bildung. URL: <https://www.bpb.de/dialog/157861/brauchen-wir-mehr-transparenz> (22.12.2021).

Schilling, T. (2022). *Bundeszentrale für politische Bildung*. Open Data. URL: [bpb.de/gesellschaft/digitales/.opendata](https://www.bpb.de/gesellschaft/digitales/.opendata) (20.01.2022).

Schüsckke, F. (2020). Ausverkauft - Die Privatisierung von landeseigenem Grundbesitz in Berlin. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus* (241), S.76-85.

Senatsverwaltung für Finanzen. (2020). *Abschlussbericht Clusterung*. Berlin: Senatsverwaltung für Finanzen. URL: <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-0012.M-v.pdf> (03.02.2022).

Senatsverwaltung für Finanzen. (2022). *berlin.de*. Schulden des Landes Berlin: Stetiger Abbau für eine solide Zukunft.

URL: https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/haushaltsueberwachung/schuldentilgung/artikel.475316.php#headline_1_1 (20.01.2022).

Silomon-Pflug, F. (2018). *Verwaltung der unternehmerischen Stadt. Zur neoliberalen Neuordnung von Liegenschaftspolitik und -verwaltung in Berlin und Frankfurt am Main*. Bielefeld: transcript Verlag.

Simmel, G. (1990). *Vom Wesen der Moderne*. Hamburg: Junius Verlag GmbH.

Spektrum. (2022). *Lexikon der Geographie*. Arrondierung. URL: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/arrondierung/501> (26.01.2022).

Stadt NeuDenken e.V. (2022a). *Runder-Tisch Liegenschaftsfonds*. URL: 20. 01 2022 von <https://stadtneudenken.net/runder-tisch/> (20.01.2022).

Stadt NeuDenken e.V. (2022b). Initiative Stadt Neudenken. URL: <https://stadtneudenken.net/> (03.02.2022).

Technologie Stiftung Berlin, Hrsg. (2022). *ODIS-Berlin*. URL: <https://odis-berlin.de/ueber-odis/> (20.01.2022).

Ugarte Chacón, B. (2012). Berlin Bank Skandal: Eine Studie zu den Vorgängen um die Bankgesellschaft Berlin. Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot, S.78-81.

Wahmkow, J. (02. 05 2019). *TAZ*. „Coral World“ soll nach Rummelsburg. Ein "fatales" Signal. URL: <https://taz.de/Coral-World-soll-nach-Rummelsburg!/5588826/> (16.01.2022).

Willinger, S., & Schopp, L. (07 2020). *bbsr.bund.de*. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.) Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/glossar-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (14.12.2021).

Zawatka-Gerlach, U. (10. 02 2011). *tagespiegel.de*. Milliarden verbrannt. Die Kosten belasten Berlin noch heute. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/milliarden-verbrannt-die-kosten-belasten-berlin-noch-heute/3809386.html> (15.12.2021).

Impressum

Redaktion

Prof. Christof Mayer
Dr. Martin Schwegmann
Florian Stirnemann
Johannes E. Henschel, M.A.
Tomma Suki Hinrichsen
Anna Pape

Lektorat

Dr. Anna Richter

Beratung

Explorative Interviews mit:
Victoria Boeck
Projektleitung ODIS
Knut Hühne
OK Lab, Open Knowledge Foundation
Prof. Dr. Sandra Jasper
Humboldt Universität Berlin, Geographisches Institut
Florine Schüscke
freischaffende Architektin und Künstlerin
Alsino Skowronnek
Datendesigner, Künstler, Kartograf, Geograf
Michael Friedt
SenSW, Umsetzung von Open Data im Bereich der Geoinformation

Gestaltung

LANESTUDIO / Lars Neckel

Illustrationen

raumlaborberlin Anna Pape, Christof Mayer

Schrift

Zirkon, Fabrikat

Druck

Europrint Medien, Berlin

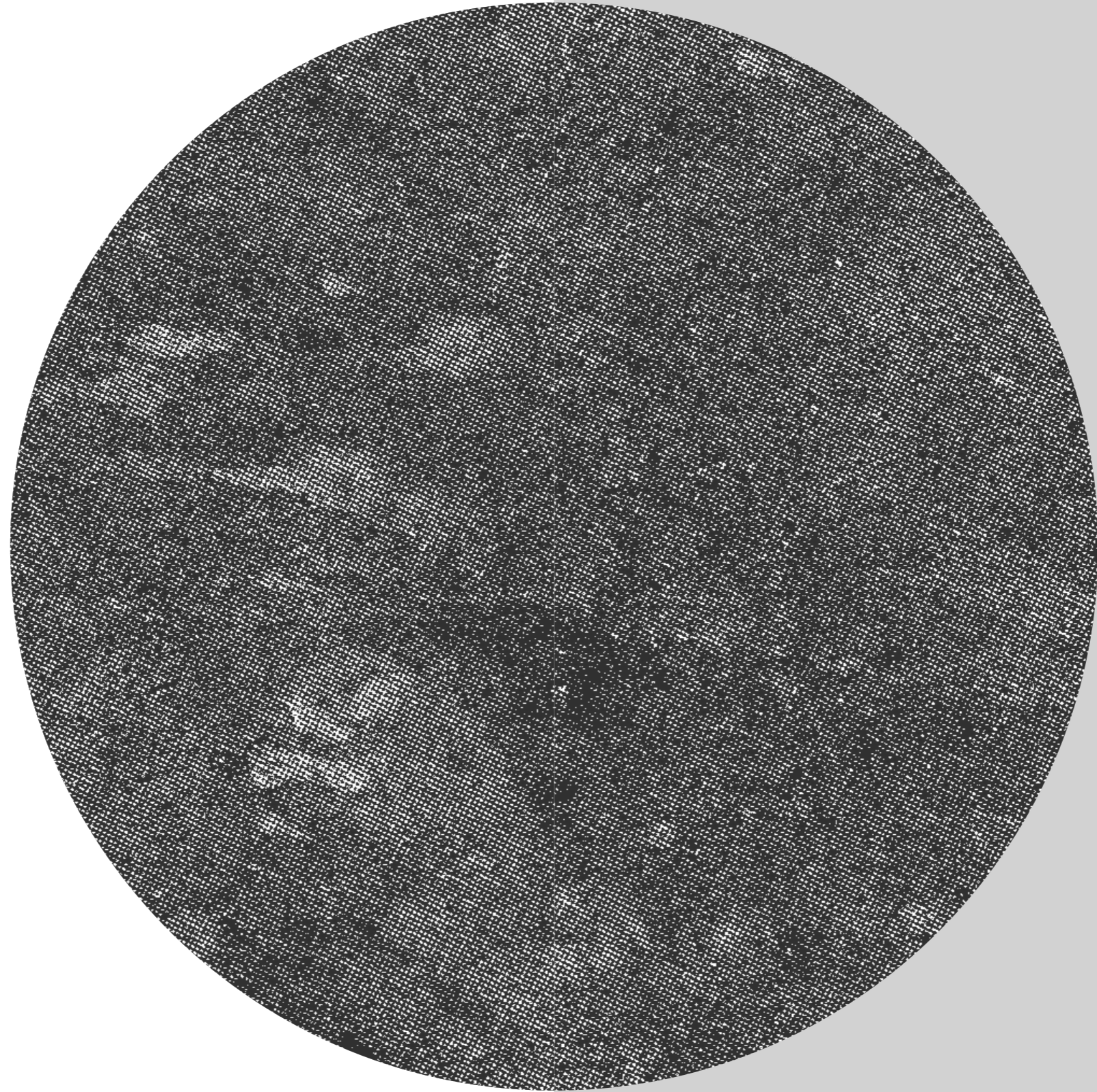
Bildnachweise

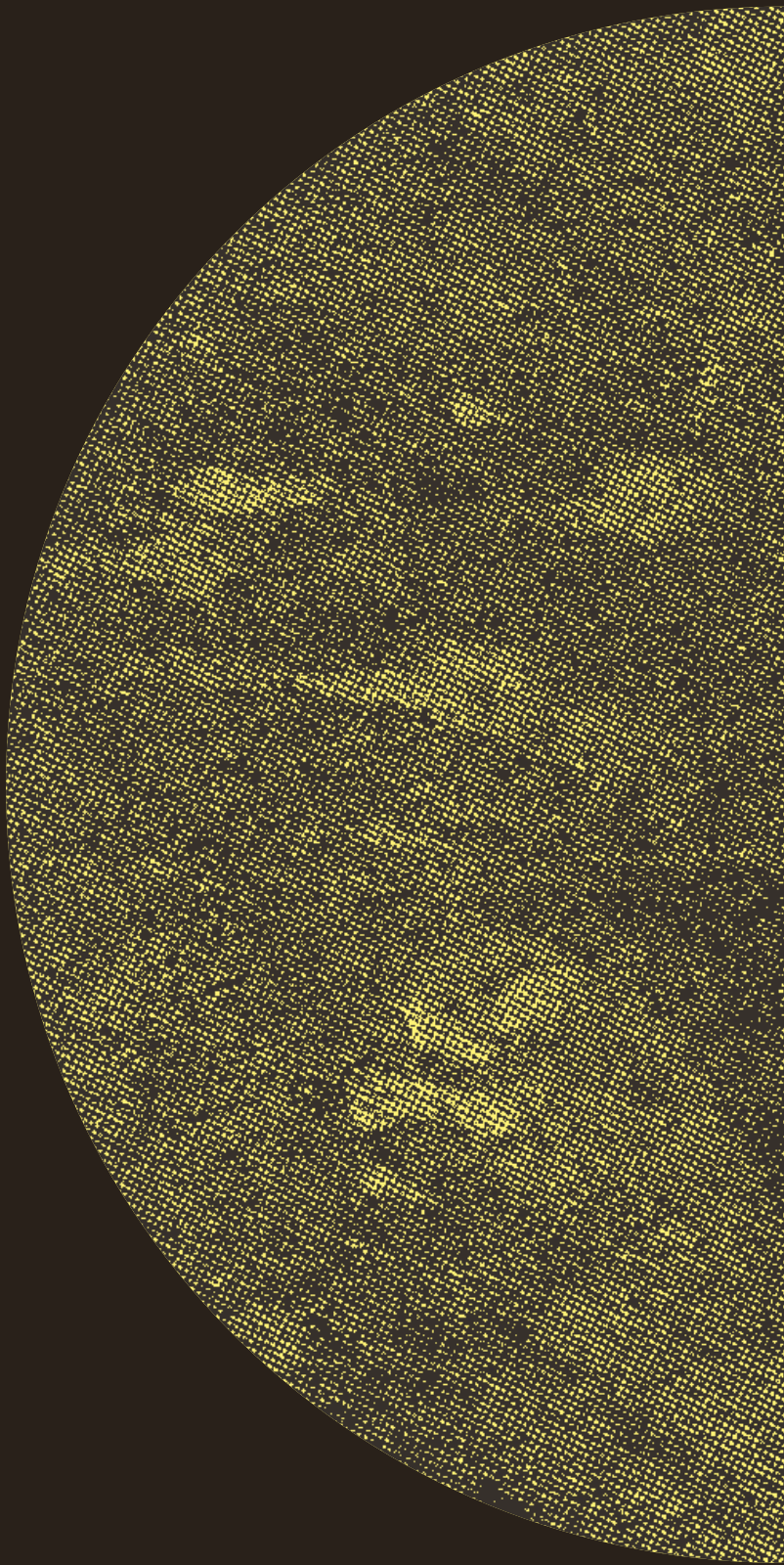
Alexander Donath (S. 076)
Alexander Stumm (S. 077)
Christof Mayer, raumlaborberlin (S. 004-017, S. 064, S. 065, S. 068, S. 073, S. 074, S. 075, S. 078, S. 079, S. 082)
Frank Hülsbömer (S. 071)
Houssein Tarabichi (S. 080)
Johannes Hentschel, Berlinpulsiv (S. 066, S. 069, S. 071, S. 081, S. 083)
Luna Catteuw, raumlaborberlin (S. 067)
Mathias Völzke (S. 072)

Mit Unterstützung von SenSW

Julia Feier *SenSW*
Silke Robel *SenSW*
Thorsten Tonndorf *SenSW*

ISBN 978-3-00-072202-8





Atelierbüro
kulturwerk
bbk berlin



raumlaborberlin

mit unterstützung der

BERLIN	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	

ISBN 978-3-00-072202-8