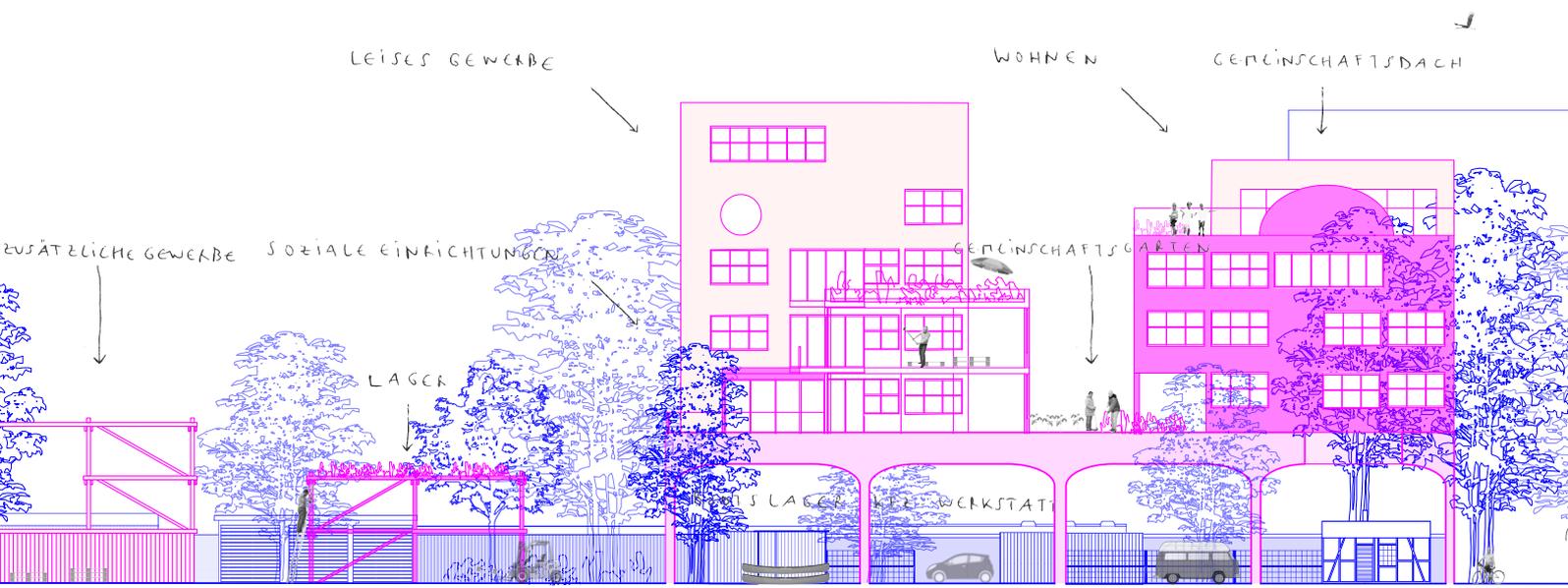


WIR WOLLEN BLEIBEN - UND WIR WOLLEN MEHR!

RATIBOR14+



Dieses Konzept wurde in Rückkopplung mit rund 40 Vereinsmitgliedern und Mieter_innen der Ratiborstraße in einem aktiven Prozess mit mehreren Konzept-, Planungs- und Finanzierungsworkshops entwickelt.

In Zusammenarbeit mit Bezirk und Senat soll dieses nun in ein koproduziertes Entwicklungs- und Betriebsmodell entlang der Interessen der Stadt und der derzeitigen Nutzer_innen überführt werden.





Abb. 1 - Geländeplan

+ IN KÜRZE... Konzept RATIBOR11+	8
+ WIR WOLLEN BLEIBEN - UND WIR WOLLEN MEHR! Bestandssicherung und kooperative Weiterentwicklung	14
+ TYPISCH KREUZBERG... Gewerbe und Handwerk, experimentell-kollektives Wohnen, Leben und Arbeiten, soziale Infrastruktur und Freiraum	16
+ WIRTSCHAFTSSTANDORT Kleinteiliges Gewerbe und Handwerk in der Innenstadt	18
+ STÄDTISCHEN BEDARF AUFNEHMEN Leben und Arbeiten für Menschen mit Fluchterfahrung, soziale Einrichtungen und Daseinsvorsorge	20
+ HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIE Prozesshafte Entwicklung, Bestand sichern, lokales Wissen nutzen	28
+ WOHNEN IM GEWERBE Konflikt oder Chance?	30

INTRO

+ GEMEINSCHAFT DURCH INFRASTRUKTUR FLEXIBILITÄT IM SELBSTBAU	32
Architektur und Bauen	
+ GRUNDBAU IST ANKOMMEN - AUSBAU IST BLEIBEN	34
Mit Infrastruktur und Selbstbau Gemeinschaft schaffen	
+ KITA, ANLAUFSTELLE UND AUSSICHT	36
Soziale Daseinsvorsorge und Freiraum	
+ INTEGRATION DURCH BESTANDSNUTZUNG	38
Wagenplatz+, Biergarten+, Kita+, Werkhof+	
+ BODEN UND NUTZUNG LANGFRISTIG SICHERN	40
Selbstverwaltete Betriebsgesellschaften und Erbbaurecht	
+ BEZAHLBARKEIT UND FINANZIERUNG	42
Residualwertverfahren - Gemeinwohl und Gebrauchswert	
+ DIE AKTEURE	46
+ IMPRESSUM,QUELLEN UND ABBILDUNGSNACHWEISE	50

KONZEPT

IN KÜRZE...

Konzept Ratibor14+

Programm

Gewerbe und Handwerk / Alternative Formen von Leben und Arbeiten für Menschen mit und ohne Fluchterfahrungen / Soziale Infrastrukturen / Grün- und Freiraum.

Die Ratiborstraße 14 ist ein Ort an dem über 80 Menschen verschiedener Nationalitäten, Altersgruppen, aus unterschiedlichen Bildungshintergründen, Familien- und Arbeitsstrukturen leben und arbeiten. Ein Ort an dem verschiedene Tätigkeiten und Lebensformen möglich sind. Es hat sich eine besondere innerstädtische Mischung von Kleingewerbe, Freizeit und sozialen Einrichtungen etabliert.

Das Ziel dieses Konzepts Ratibor14+ ist es, die Bestandsnutzungen zu erhalten und gleichzeitig Raum für neue Nutzungen zu schaffen. Geplant ist der Erhalt des Wagenplatzes, eine Verdichtung der Gewerbe- und Handwerksbetriebe entlang des Bedarfes und der bisherigen Nutzungsmischung, sowie eine Neuentwicklung von Wohn- und Gemeinschaftsbauten für Menschen mit Fluchterfahrung, soziale Einrichtungen, sowie eine dringend zusätzliche benötigte Kita.

Städtebau

Behutsame und schrittweise Verdichtung, Entwicklung entlang der gewachsenen Strukturen / Erhalt der ökologischen Vielfalt.

Die Qualität des Ortes wird durch einen angepassten Städtebau und eine landschaftliche Gestaltung erhalten. Zur Stärkung des Gewerbestandortes, der der Trennung zwischen lautem Gewerbe und Wohnen dient und Emissionskonflikte vermeidet, wird ein Bebauungskonzept vorgeschlagen, das eine vertikale und horizontale Staffelung mit einer gezielten Setzung von leisem Gewerbe, sozialen Nutzungen und Wohnen vorsieht. Es werden vielfältige Grünräume, kommunikative Außenerschließung und offene Gemeinschaftszonen geplant, die als Pufferzonen dienen, gleichzeitig aber Durchlässigkeit für die Nachbarschaft, den Erhalt der Landschaftlichkeit und des Übergangs zwischen Blockrand und Ufer gewährleisten.

Architektur und Entwicklung

Gemeinschaftliche Infrastruktur / Grundbau und Ausbau / Parzellierung und Selbstbau.

Auf dem Gelände wird – inspiriert durch die bereits vorhandene Praxis der derzeitigen Nutzer_innen – zwischen drei Formen der Errichtung von Gebäuden unterschieden: Gemeinschaftliche Infrastrukturen, Grundbauten (ausbaubare seriell hergestellte Geschossbauten) sowie Ausbau- und Selbstbauflächen (Parzellen oder Geschossflächen, die zu einer Grundmiete gepachtet und je nach Bedarf und ökonomischer Kraft selbst bebaut oder ausgebaut werden können).

Trägerschaft und Betriebsmodell

Das Gelände soll ein Modell für ein gemeinwohlorientiertes Gewerbeprojekt werden, das lokales Gewerbe und Handwerk dauerhaft absichert, mit sozialer Daseinsfürsorge verknüpft und die Weiterentwicklung und den Aufbau integrativer und sozialer Netzwerke ermöglicht. Hierfür soll eine Trägergesellschaft für das Gesamtgelände gegründet werden, die das Gelände erwirbt oder in Erbbaurecht (mit 99 Jahre Sicherheit) pachtet und entwickelt. Für die verschiedenen Nutzungen werden einzelne Betriebsgesellschaften gegründet, die je nach Bedarf eine gemeinwohlorientierte, nutzer_innen- und nachbarschaftsgerechte Entwicklung und Betriebsform gewährleisten.

Finanzierung

Im aktuellen Stadium kann noch keine abschließende Kalkulation für ein Finanzierungskonzept stattfinden. Sicher ist jedoch, dass sich eine soziale und bedarfsgerechte Entwicklung nicht im Höchstpreisverfahren weiterdenken lässt.

Wir schlagen die Ermittlung eines Übertragspreises entlang des Residualwertverfahrens vor. Das Residualwertverfahren beruht auf den Pacht- und Mieteinnahmen, die die jeweiligen Betriebe, Nutzer_innen und sozialen Einrichtungen zahlen können - nicht auf dem Preis, den sie in Konkurrenz zu profitorientierten Investoren gemäß eines Marktwerts erwirtschaften müssten. In einem Kooperations- und Entwicklungsvertrag zwischen Nutzer_innen, Bezirk, Senat und der BlmA werden Entwicklungs- und Verdichtungsszenarien bestimmt. Mit Planung und Bau entsteht durch die Schaffung neuer Mieteinnahmen ein Nutzungswertzuwachs. Dieser wird durch einen vorher festgelegten Verdichtungszuschlag – ebenfalls im Sinne des Residualwerts - an die BlmA mittelfristig weitergeben.

Entwicklungsprozess

Im Vordergrund steht das kooperative Erarbeiten eines gemeinwohlorientierten Betriebsmodells und eines Bebauungskonzepts mit allen Nutzer_innen, der Nachbarschaft, dem Bezirk, Politik und Verwaltung.

Frühzeitig im Entwicklungsprozesse sollen Methoden der Kooperation mit Bezirk und Land erprobt werden. Die zivilgesellschaftliche Akteure müssen befähigt werden, ihre Interessen, ihre Visionen und ihr lokales Wissen mit einfließen zu lassen. Durch Transparenz und Verbindlichkeit mit den Entscheidungsträgern wird es möglich, sowohl den Entscheidungsprozess als auch die Geländeentwicklung auf Augenhöhe durchzuführen.

Die Ratiborstraße wird hierbei neben der Relevanz als Grün-/Erholungsraum und Ort der Daseinsvorsorge, als Potentialfläche gesehen, ein Modellprojekt für produzierendes Gewerbe und Handwerk, für experimentelle Wohn- und Lebensformen und Integration zu entwickeln.





INTRO

WIR WOLLEN BLEIBEN - UND WIR WOLLEN MEHR!

Bestandsicherung und kooperative Weiterentwicklung

Die aktuelle politische Debatte um den Block 149 am östlichen Ende von Berlin-Kreuzberg hat die derzeitigen Nutzer_innen dazu veranlasst, ihre Interessen im Rahmen des Vereins Areal Ratiborstraße 14 (in Gründung) zu artikulieren, um konkrete Entwicklungspotentiale sowie den Wert des Geländes für die Sicherung ihrer Existenzen, die Nachbarschaft und die Stadt aufzuzeigen.

Derzeit sind ein Wagenplatz, zahlreiche Handwerksbetriebe, ein türkisch-deutscher Biergarten, sowie eine Waldorf-Kita auf dem Areal aktiv. Daneben beherbergt das Areal eine städtische Kita sowie einen Grünstreifen entlang des Landwehrkanals.

Der historischen Entwicklung als Gewerbe-, Freizeit- und Freiraumstandort folgend, haben sich die Nutzer_innen ihre Gebäude und Infrastrukturen teils selbst errichtet oder ausgebaut. Sie haben die Fläche in den letzten Jahrzehnten entlang ihres Bedarfs im Sinne der Kreuzberger Mischung, der Kultur und Daseinsfürsorge genutzt und gestaltet und tragen dadurch erheblich zu einer kiezprägenden Vielfalt bei.

Die Gewerbetreibenden, die Bewohner_innen des Wagenplatzes, die Betreiber_innen der Kita und des Biergartens möchten als Nachbar_innen und Betriebs-Gemeinschaften, die hier praktisch gelebte „Kreuzberger Mischung“ bewahren sowie nachhaltig und gemeinwohlorientiert weiter gestalten.

Die Ziele der Nutzer_innen zur Entwicklung des Ratibor-Geländes sind:

- + die langfristige Sicherung des Bodens vor Spekulation,
- + der Verbleib aller derzeitigen Nutzer_innen zu für sie adäquaten Konditionen,
- + die Verdichtung, um mehr Akteure und Nutzer_innen ansiedeln zu können,
- + eine bedarfsgerechte und nutzer_innen orientierte Entwicklung.

Angesichts der steigenden Mieten, dem Verschwinden von für kleines Gewerbe und Handwerk bezahlbaren Gewerbeflächen in der Innenstadt, dem dringenden Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Fluchterfahrung sowie der gefährdeten Diversität an Grün- und Freiflächen sollten die gemeinsamen Ziele der Nutzer_innen, der verschiedenen Senatsverwaltungen und des Bezirks, sowie der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) klar definiert werden:

- + die kooperative Erarbeitung eines gemeinwohlorientierten Betriebsmodells ermöglichen,
- + Gewerbe-, Arbeits- und Lebensraum für Neu- und Alt-Berliner_innen zu schaffen,
- + eine Entwicklung entlang der gewachsenen Strukturen zu verfolgen,
- + den ökologischen, sozialen und kulturellen Mehrwert für die Stadt zu erhalten.

TYPISCH KREUZBERG...

Gewerbe und Handwerk, experimentell-kollektives Wohnen,
Leben und Arbeiten, soziale Infrastruktur und Freiraum



Abb. 3 - Mit Grüntflächen durchbrochene, lockere Bebauung

Das Areal an der Ratiborstraße 14c-g wird seit ca. 1840 gewerblich genutzt. Eine Kalkbrennerei, eine Darmsaitenfabrik und Lagerstätten für Holz und Kohle, später auch Fuhrgeschäfte, Bauausführungsbüros, Maurergeschäfte, Schrotthändler und Autowerkstätten sind hier über Jahrzehnte tätig und tragen mit ihren Dienstleistungen zur Versorgung der Berliner und Kreuzberger Bevölkerung bei.

Heute beherbergt das Areal der Ratiborstraße 14 gut 20 kleinere Handwerksbetriebe mit rund 80 Arbeitsplätzen und mehreren Lehrstellen auf Flächen, die im innerstädtischen Raum immer weniger und unbezahlbarer werden.

Neben den Gewerbebetrieben existiert hier seit 2000 einer der wenigen verbleibenden Wagenplätze Kreuzbergs, in dem Menschen unterschiedlichen Alters und Nationalitäten kollektiv zusammenleben. Die gemeinsame Struktur ist wichtiger Bestandteil des solidarischen Wohnkonzepts. Immer wieder finden hier öffentliche Veranstaltungen mit Suppe, Kaffee und Kuchen oder Solidaritätsevents mit frischen Lehmofen-Pizzen zu Gunsten diverser Projekte statt.

Eine Fahrradwerkstatt, Liegeplätze für Boote, Probeflächen für Musikgruppen sowie ein Saunawagen werden von externen Gruppen und der Nachbarschaft nicht kommerziell genutzt.

Daneben gibt es den Biergarten „Jockel“, ein beliebter Treffpunkt für viele Nachbar_innen und Kreuzberger_innen. Er ist sowohl Freizeit- und Erholungsort am Wasser, als auch Anlaufstelle für verschiedene Gruppen aus der Nachbarschaft.

Zudem liegen auf dem Gelände ein städtischer Kindergarten, sowie eine zulassungsnotwendige Grünfläche der anrainenden Waldorf-Kita mit über 200 Kitaplätzen.

Die Grünfläche am Kanal bietet Platz für zwei beliebte öffentliche Spielplätze, Liegewiesen am Ufer, sowie für mehrere Tischtennisplatten.

Insgesamt ist das Areal des ehemaligen Kreuzberger Studentenbades durch seine lockere Bebauung, den hohen Grünflächenanteil und die landschaftliche Ausrichtung im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Fluss ein essentieller Ort der Kreuzberger Daseinsvorsorge und Erholung. Es mischen sich gewerbliche Nutzungen, nicht kommerzielle Freizeitgestaltung, öffentliches Wohl und private Existenzsicherung.

Die für große Materiallieferungen unabdingbaren Zufahrtswege und Lagerflächen, sowie die Verbindung von Naherholung und Gastronomie sind hier ebenso vorhanden wie die räumliche Distanz zur den nachbarschaftlich verbundenen Anwohner_innen auf der anderen Seite der Ratiborstraße.

Dies macht das Gelände zu einer bekannten Anlaufstelle für lokale Produktion, einem wichtigen Naherholungsgebiet und nicht zuletzt zu einem sozialen Identifikationsraum im Kiez.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Kleinteiliges Gewerbe und Handwerk in der Innenstadt



Abb. 4 - Metallbauwerkstatt auf dem Areal

Der Bezirk kommt in seinem Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg (Mai 2017) zu folgenden Schlussfolgerungen:

„Bedingt durch die dichte Siedlungs- und Bebauungsstruktur verfügt der Bezirk nur über eingestreute Gewerbelagen und kleinmaßstäbliche Gewerbestandorte, die sich durch eine kleinteilige Mischung kleinerer Gewerbe-, Handwerks- oder Reparaturbetriebe auszeichnen. Aufgrund der Funktion als wohnungsnaher Arbeitsplatz und kleinräumiger Versorgung mit gewerblichen Leistungen haben diese Standorte aber dennoch eine hohe Bedeutung für die lokale Ökonomie. (...) Insgesamt ist der Druck auf die wenigen noch vorhandenen (Frei-)Flächen aufgrund von Nutzungskonkurrenzen verschiedener Nutzungsarten (z. B. Wohnen vs. Gewerbe), aber auch der gewerblichen Nutzungen untereinander (z. B. Dienstleistung vs. verarbeitendes Gewerbe) in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Da heute für die Neuansiedlungen von Unternehmen im Bezirk kaum noch freie Flächen zur Verfügung stehen, kommt der Sicherung und Entwicklung potenzieller Standorte eine besondere Bedeutung zu.“ (1)

Das Areal ist ein solcher Standort: es beherbergt lokale Ökonomie, eine Mischung kleinerer Gewerbe-, Handwerks und Reparaturbetriebe und bietet das Potential zur Neuansiedlung von Gewerbe und Handwerk sowie Einrichtungen der lokalen Daseinsfürsorge.

Die Nachbarschaft Reichenberger Straße wird im bezirklichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept als letzter großer, zusammenhängender Mischbereich mit hoher Entwicklungs-Priorität eingestuft, nicht zuletzt wegen eines merklichen Rückgangs der produzierenden Unternehmen sowie hohe Angebotsmieten für Büros. (2)

Nicht nur wegen der Sicherung der bestehenden Nutzungen, sondern auch aufgrund der akuten städtischen Bedarfe an innerstädtischen Gewerbeflächen, sprechen wesentliche Aspekte für das Entwicklungspotential des Geländes als kleingewerblicher Handwerks- und Gewerbestandort:

- + **Die bereits vorhandene Mischnutzung aus Handwerk, Gewerbe, Freizeit und sozialen Einrichtungen, die bislang weder untereinander noch im Bezug zur Wohnnutzung in der Nachbarschaft durch Störungen auffällt.**
- + **Das Potential einer der letzten großen zusammenhängenden innerstädtischen Gewerbeflächen.**
- + **Die über 170 Jahre alte Tradition des Gewerbestandortes.**

STÄDTISCHEN BEDARF AUFNEHMEN

Leben und Arbeiten für Menschen mit Fluchterfahrung,
soziale Einrichtungen und Daseinsvorsorge

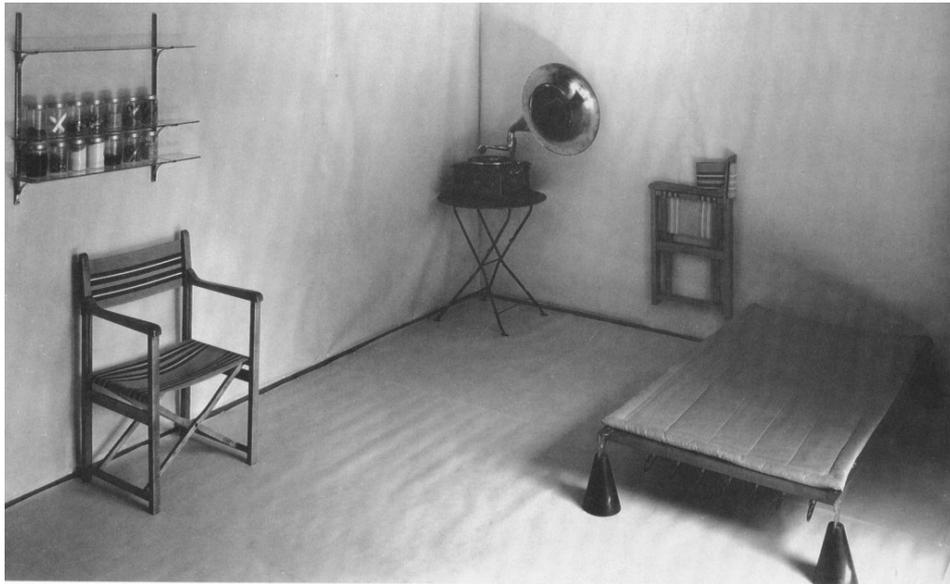


Abb. 5 - Hannes Meyer, CO-OP-Raum, Basel, 1926 (4)

Berlin wächst und der Raum wird knapper. Bezahlbaren Lebens- und Wohnraum zu finden, sowie die Versorgung mit sozialer Infrastruktur sind zwei der größten Herausforderungen.

Lebens- und Wohnraum: Viele Menschen sind auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Besonders Menschen mit Fluchterfahrung haben immer noch einen großen Nachteil auf dem Wohnungsmarkt: ihr Bleibestatus ist ungewiss, oftmals fehlen Sprachkenntnisse oder die nötigen Kontakte, um Wohnraum zu finden. Daneben sind sie vielfach mit gesellschaftlichem Rassismus und mit struktureller und institutioneller Benachteiligung konfrontiert.

Auch gibt es ohne dauerhaften Aufenthaltsstatus keine oder wenig Möglichkeiten, beruflich tätig zu werden. Neben den bürokratischen Schwierigkeiten und nicht vorhandenen Arbeitsgenehmigungen, fehlt es an sozialen Netzwerken, an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder - idealerweise in räumlicher Nähe - sowie an Möglichkeiten zur kurzfristigen und den Interessen angemessenen Tätigkeiten und Ausbildungsmöglichkeiten. Staatliche (Not-) Unterbringung verstärkt oftmals durch kaserniertes Wohnen die soziale Stigmatisierung und fördert bereits existierende Ängste und Rassismen in der Nachbarschaft.

Soziale Infrastruktur: Eine zweite wichtige politische Herausforderung, die entlang der Ratiborstraße - prädestiniert durch Lage und bestehende Nutzung - angegangen werden sollte, ist der Berliner Kitaplätze-mangel. Für Träger und diejenigen Verwaltungen, die die Verantwortung tragen, die Bevölkerung mit Kitaplätzen zu versorgen, sind die steigenden Mieten im Gewerbe, die neben kleinen Läden auch soziale Einrichtungen zunehmend an den Rand ihrer Existenzmöglichkeiten bringen, ein großes Problem: Gewerbemieten von 20 Euro und mehr sind mittlerweile marktüblich - eine vom Senat unterstützte Kita kann jedoch nur fünf bis sechs Euro Kaltmiete je Quadratmeter (3) bezahlen.

In der Umgebung des Reichenberger Kiezes ist das Areal Ratiborstraße 14 die einzige Entwicklungsfläche, auf der Kitaplätze in einer relevanten Größenordnung Platz finden und dauerhaft gesichert werden können. Es bietet ideale Voraussetzungen: die einzigartige Lage am Grünraum, öffentlichen Spielplätzen und dem Kanal, sowie die Möglichkeit Kitaplätze durch eine in der Nachbarschaft anerkannte und eingebundene Einrichtung, die Kita Sonnenkäferhaus, die bereits auf dem Gelände ihren Spielplatz betreibt, zu schaffen.

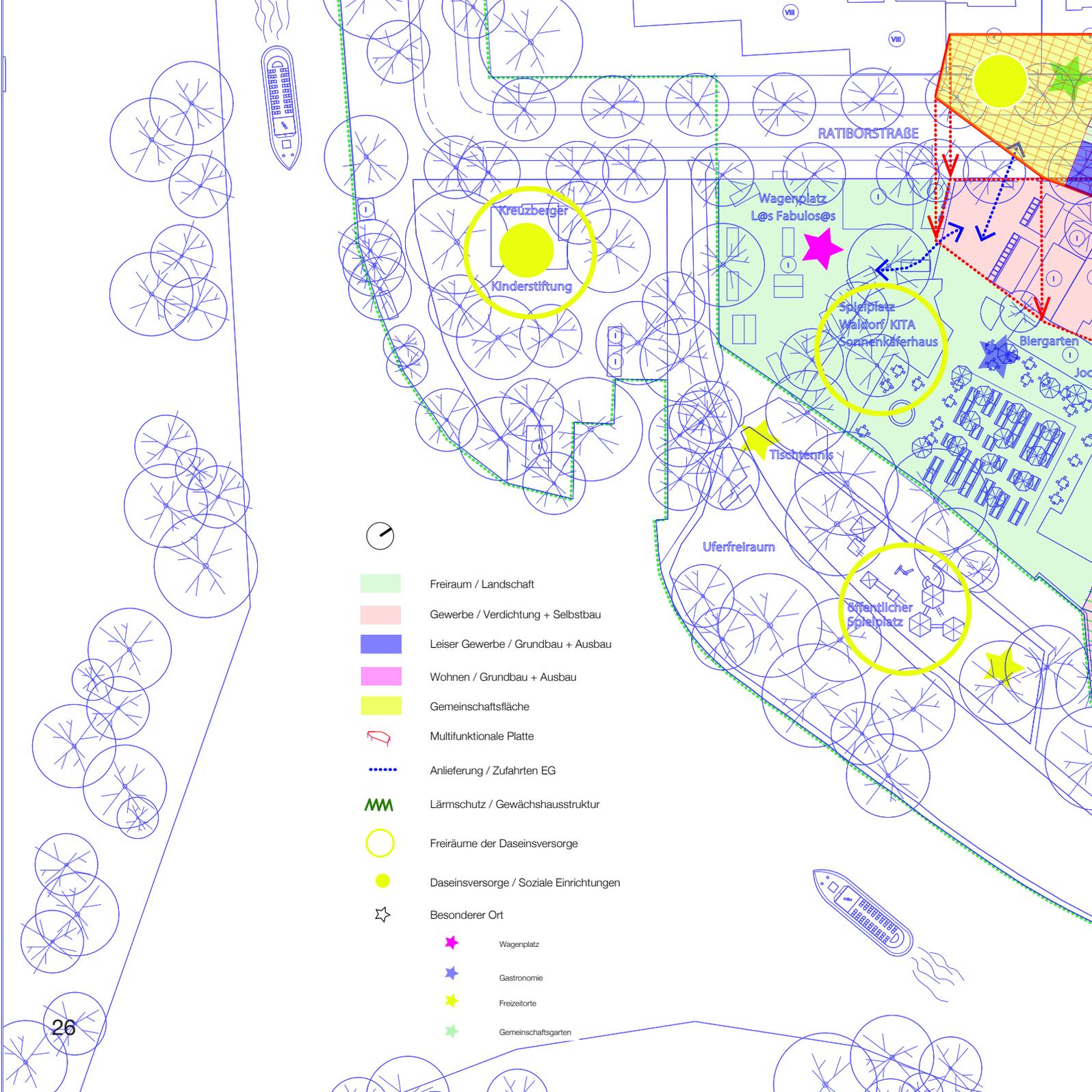


Gastro

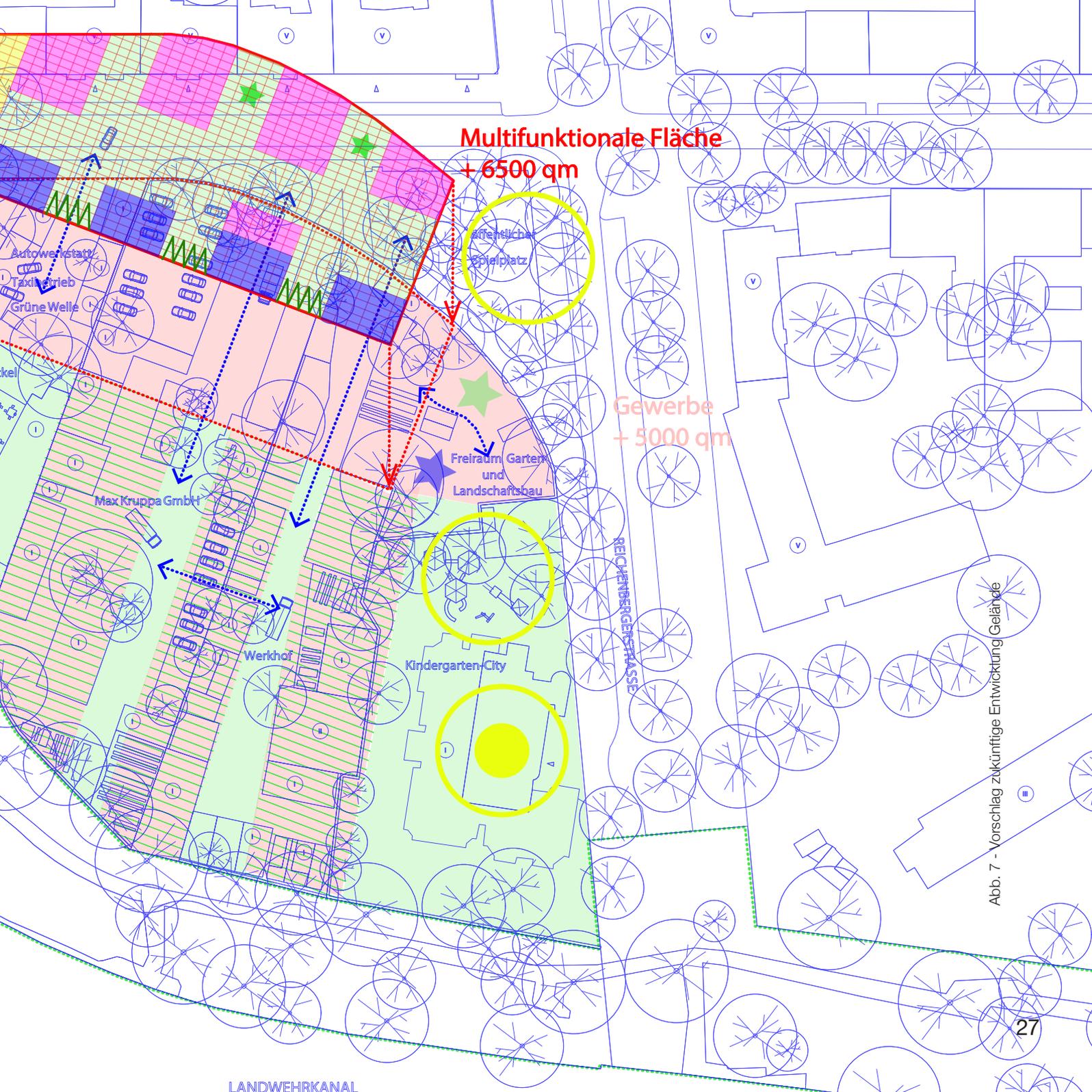
GASTRO
PIRATES

Das, was soziale Verantwortung und Integration genannt wird, wird hier schon seit Jahren gelebt: es existiert ein Netzwerk mit über 80 Menschen aus unterschiedlichen Ländern, ein Ort, an dem Menschen leben, arbeiten, feiern und sich erholen. Ein Ort, an dem Menschen verschiedener Nationalitäten, Altersgruppen, aus unterschiedlichen Familien- und Arbeitsstrukturen und Bildungshintergründen aufeinander treffen, miteinander gestalten und ihre Existenzen aufgebaut haben. Ein Ort, an dem verschiedene Tätigkeiten und Lebensformen möglich sind. Und ein Ort, an den viele Menschen tagtäglich kommen und partizipieren.

Wir möchten eine Raumstruktur schaffen, die gemeinsam mit alten und neuen Nutzer_innen so ausgebaut werden kann, dass sie Ihren Bedarfen und vor allem Bedürfnissen entspricht und ein Zeichen setzt, dass Diversität, Schutz und Offenheit etwas sind, was wir gemeinsam sind und schaffen.



- Freiraum / Landschaft
- Gewerbe / Verdichtung + Selbstbau
- Leiser Gewerbe / Grundbau + Ausbau
- Wohnen / Grundbau + Ausbau
- Gemeinschaftsfläche
- Multifunktionale Platte
- Anlieferung / Zufahrten EG
- Lärmschutz / Gewächshausstruktur
- Freiräume der Daseinsvorsorge
- Daseinsvorsorge / Soziale Einrichtungen
- Besonderer Ort
 - Wagenplatz
 - Gastronomie
 - Freizeitor
 - Gemeinschaftsgarten



Multifunktionale Fläche
+ 6500 qm

Gewerbe
+ 5000 qm

Autowerstatt
 Taxi-Verkehr
 Grüne Welle

Max Kruppa GmbH

Werkhof

Kindergarten-City

Freiraum Garten
 und
 Landschaftsbau

öffentlicher
 Spielplatz

REICHENBERGERGASSE

LANDWEHRKANAL

Abb. 7 - Vorschlag zukünftige Entwicklung Gelände

HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIE

Prozesshafte Entwicklung, Bestand sichern,
lokales Wissen nutzen



Abb. 8 - Projektwerkstatt, Mai 2018

Der Grad der Nachverdichtung soll behutsam geprüft und mit dem städtischen Bedarf und den Interessen der Nachbarschaft in Einklang gebracht werden. Alle Beteiligten erkennen die Notwendigkeit zur Verdichtung an. Die Qualität des Ortes wird erhalten durch einen angepassten Städtebau, durch landschaftliche Gestaltung, das Freihalten der für das Gewerbe und den Wagenplatz notwendigen Außen-, Rangier- und Ausweichflächen, sowie durch die Außenbereiche und die Freiraumnutzung des Biergartens.

Alle Nutzungen und Gebäude, in die in den letzten Jahre große Summen investiert wurden, bleiben möglichst bestehen. Wenn Nutzer_innen zugunsten von Verdichtung auf ihren Flächen weichen müssen, werden sie an anderer Stelle aufgenommen. Die Umzugskosten und Herstellung neuer Gebäude werden nach einem Solidaritätsprinzip auf alle umgelegt.

Durch Befragungen vor Ort wurden Nutzungen, Bäume und Bauwerke, die aus ökonomischen, ökologischen oder historischen Gesichtspunkten besonders „wertvoll“ sind, kartiert. Diese sollen in einer zukünftigen Verdichtung und Umstrukturierung des Geländes berücksichtigt werden.

Zur Stärkung des Gewerbestandortes werden Bebauungs- und Landschaftskonzepte erarbeitet, die der Trennung zwischen lautem Gewerbe und Wohnen dienen und Emissionskonflikte vermeiden.

Es wird eine Zone des leisen Gewerbes sowie der sozialen Nutzungen, z.B. Beratungsstellen, entstehen.

Diese wird begrünt sein und durch Außenerschließungen und offene Gemeinschaftszonen Durchlässigkeit gewährleisten. Ziel der Entwicklung ist es, einerseits den kommunalen Versorgungsauftrag zu gewährleisten, gleichzeitig aber die Selbstbestimmung der Nutzer_innen zu bewahren.

Folgende Herausforderungen und Strategien sollen den Rahmen der Entwicklung setzen:

+ Modelle für multifunktionale Mischnutzung in innerstädtischen Gewerbebezonen und Strategien zur Vermeidung von Lärmkonflikten.

+ Prozesshafte Entwicklung: Freihaltung von Rangier- und Ausweichflächen und behutsamer Grad der Nachverdichtung.

+ Berücksichtigung der (Im)Mobilität der Nutzer_innen und eines fragmentarischen Bestands- und Naturschutzes.

+ Berücksichtigung des lokalen Wissens.

WOHNEN IM GEWERBE

Konflikt oder Chance?

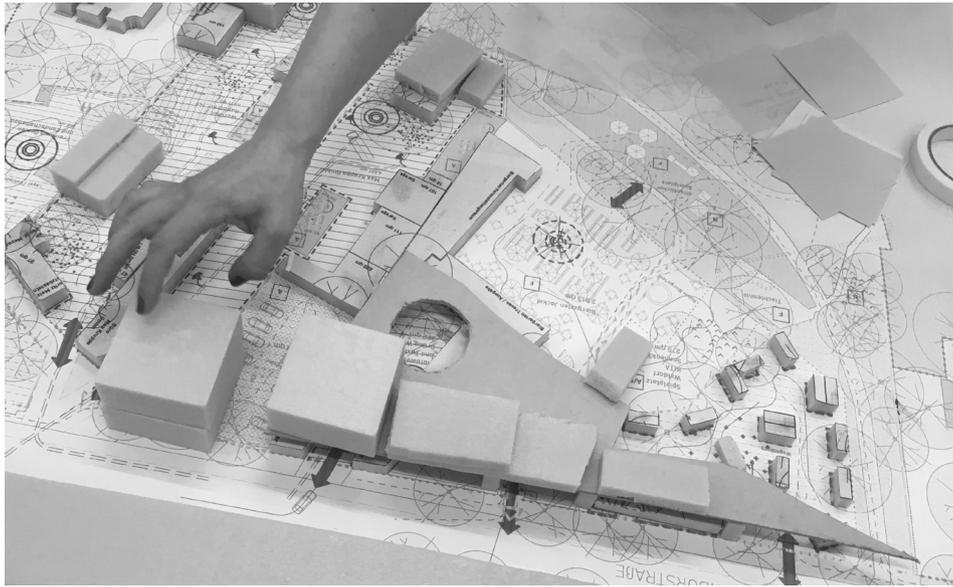


Abb. 9 - Modellbauworkshop, Bau der Plattform

Der Standort soll langfristig als ein Gewerbegebiet gesichert werden. Um möglichst viel der bestehenden Nutzungsstruktur, Erschließung, Bestandsgebäude, sowie die ökologische Diversität und sozialen Netzwerke zu erhalten, wird die Fläche entlang der Ratiborstraße als größtmögliche Potentialfläche für eine Weiterentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Projektentwicklung soll baurechtlich geprüft werden, in welcher Form Wohnnutzungen im Zusammenhang mit dem Gewerbe ermöglicht werden können, ohne das Gewerbe zu verdrängen.

Die Integration von teils störendem Gewerbe und Wohnen soll durch eine bauliche Strategie unterstützt werden. Hierzu wird das Konzept der multifunktionalen Plattform eingeführt: eine vielfältig nutzbare, neue Ebene, die bei Bedarf den Bestand überspannt, sowie eine programmatische Trennung von Produktion, Handwerk und Zulieferung, leisem Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen ermöglicht.

Durch die Herstellung der im Erdgeschoss offenen Trägerstruktur (Stützen, Betonplatte auf +5m) gewährt die Plattform die für die Gewerbetreibenden notwendigen Zufahrten. Sie erhält bestehende immobile Nutzungen, bietet überdachte Lagerfläche und Raum für weitere Gewerbenutzungen. Gleichzeitig entsteht über der etablierten Gewerbezone eine 3.800qm große, neue Grundfläche für multifunktionale Nutzungen, die städtischen Bedarf aufnehmen kann.

Zusammenfassend sind die Vorteile der multifunktionalen Plattform:

- + Erhalt immobiler Nutzungen**
- + Zufahrt bleibt gewährleistet**
- + Überdachte Lagerfläche**
- + Raum für weitere Gewerbenutzungen**

GEMEINSCHAFT DURCH INFRASTRUKTUR - FLEXIBILITÄT IM SELBSTBAU

Architektur und Bauen



GRUNDBAU UND AUSBAU



INFRASTRUKTUR UND SELBSTBAU



FLÄCHEN UNTER DER MULTIFUNKTIONALEN PLATTFORM

Abb. 10 - Internationale Architekturbeispiele

Inspiziert durch die bereits vorhandene Praxis der bestehenden Geländenutzer_innen – wird bei der zukünftigen Entwicklung auf dem Gelände zwischen drei Formen der Errichtung von Gebäuden unterschieden:

- + **gemeinschaftlich geplante und errichtete Infrastrukturen d.h., Erschließungsgebäude, Gebäudetechnik und Gemeinschaftseinrichtungen,**
- + **Grundbauten (5), ausbaubare seriell hergestellte Geschossbauten,**
- + **Ausbau- und Selbstbauflächen, Parzellen oder Geschossflächen, die zu einer Grundmiete gepachtet und je nach Bedarf und ökonomischer Kraft selbst bebaut oder ausgebaut werden können.**

Die Gebäude der Infrastruktur und die Grundbauten dienen zur Gliederung und einer effizienteren Ausnutzung des Geländes, sowie einer baulichen Aufteilung und Trennung von lauten und leisen Nutzungen. Sie ermöglichen eine mehrgeschos-sige Bebauung, Verdichtung und eine vertikale Nutzungsgliederung.

Die Gebäude der Grundbaustruktur werden von Trägern hergestellt, können aber auch von zukünftigen Nutzer_innen nach ihren Bedarfen individuell weiter entwickelt und ausgebaut werden. Hierbei können die vor Ort ansässigen Handwerker_innen und Planer_innen Planung und Bau betreuen.

Auf Erdgeschossniveau haben die Nutzer_innen die Möglichkeit ihre Gebäude innerhalb der Vorgaben eines städtebaulichen Rahmen- bzw. Regelwerks im Selbstbau weiterzubauen oder neu zu errichten.

Durch die serielle Bauweise der Grundbaustruktur einen modularen Ausbau, sowie die Parzellierung mit Selbstbau wird:

- + **eine schnelle und kostengünstige Raumschaffung für dringend notwendige städtische Bedarfe und**
- + **eine individuelle und prozesshafte, bedarfsorientierte Nutzung möglich.**

GRUNDBAU IST ANKOMMEN - AUSBAU IST BLEIBEN

Mit Infrastruktur und Selbstbau Gemeinschaft schaffen

MULTIFUNKTIONALE

GRUNDBAU

INFRASTRUKTUR

+

+

PLATTFORM

AUSBAU

SELBSTBAU

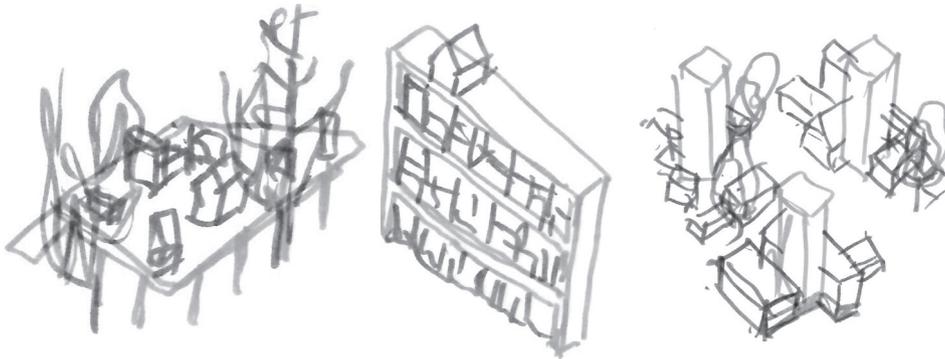


Abb 11 - Verschiedene Grundbau und Ausbau Varianten

Im Bereich der Werkhöfe werden auf der Plattform die Grundbauten (5) errichtet. Deren Verortung und Erschließung ist so geplant, dass bei einer notwendigen Wohnnutzung oder dem Bedarf an leisen Arbeitsräumen und Ateliers ausreichend Puffer gegen Emissionen der lauten Betriebe gewährleistet ist.

Hier ist es möglich, schnell und günstig neue Flächen für dringend notwendige städtische Bedarfe zu schaffen: Kita-Räume, Wohnungen, Anlauf- und Beratungsstellen für Menschen, die sozial benachteiligt sind.

Ein Teil der Grundbaustruktur wird in einer ersten Bauphase für das Wohnen für Menschen mit Fluchterfahrung ausgebaut. Zu einem späteren Zeitpunkt können dort zusätzlich je nach Bedarf und Entwicklung in weiteren Ausbauphasen, neue Gemeinschaftsflächen, Beratungsstellen, Vereinsräume oder leises Gewerbe im Selbstausbau Platz finden. Durch den partizipativen Ausbau sollen die Nutzer_innen einerseits phasenweise die Möglichkeit haben sich ihre Wohnungen, Gemeinschafts- und Arbeitsräume selbst zu gestalten, gleichzeitig stellt die Unterstützung der Ausbauleistung durch das ansässigen Handwerk professionelle Ausführung sicher und stellt Verknüpfungen zwischen alten und neuen Nutzer_innen her.

So gelingt einerseits eine kostengünstige Herstellung von neuen Räumen, andererseits entsteht für Neu-Ankommende die Möglichkeit tätig zu werden, den eigenen Lebensraum mitzugestalten, sowie bereits vorhandene Qualifikationen im Bauen anzuwenden oder neue zu erwerben.

Durch die serielle Bauweise der Grundstruktur und den zu einem großen Teil in Selbstausbau hergestellten Ausbau für und mit Menschen mit Fluchterfahrung wird :

- + Die Qualität des Ortes und der Nachbarschaft erhalten,**
- + die Qualität für die Nutzer_innen durch Anpassung an die individuellen Bedürfnisse gesteigert,**
- + eine Beziehung zwischen den jetzigen und den zukünftigen Nutzer_innen hergestellt,**
- + die Möglichkeit eröffnet, berufliche Qualifikationen anzuwenden und zu erwerben,**
- + flexibler Raum geschaffen, der durch die geringen Herstellungskosten dauerhaft günstige Mieten bietet und**
- + Diversität und Offenheit baulich erlebbar und nach außen sichtbar.**

KITA, ANLAUFSTELLE UND AUSSICHT

Soziale Daseinsvorsorge und Freiraum



Abb 12 - Nutzungsmischung Raittborstraße

Neben den Grundbauten werden auf der Plattform für die Mieter_innen, die Nachbarschaft und die neuen Nutzer_innen dringend benötigte soziale Einrichtungen und Orte der Daseinsvorsorge vorgesehen:

+ Soziale Infrastruktureinrichtungen als Beratungs- und Anlaufstelle,

+ eine Kita (errichtet von der auf dem Areal bereits aktiven Kita Sonnenkäferhaus) und

+ eine Gemeinschaftsfreifläche, die ‚Aussicht‘.

Die Kitaräume und die Räume der Infrastruktureinrichtungen dienen dem täglichen Bedarf und der Daseinsvorsorge. Sie stehen aber auch abends verschiedensten Nutzer_innen für Kurse und Treffen zur Verfügung.

Die ‚Aussicht‘, eine auf der Plattform geplante große Gemeinschaftsfreifläche, wird vorwiegend durch die sozialen Einrichtungen und die Bewohner_innen genutzt wird. Darüber hinaus bietet sie einen Freibereich mit einem Gemeinschaftsgarten, den die Mieter_innen und Beschäftigte als Rückzugsort und Außenbereich jenseits von Lärm und Betrieb nutzen können.

Die Anlaufstelle, die Kita und die ‚Aussicht‘ soll im Selbstbau von allen Geländeutzer_innen, sowie Vertreter_innen der Nachbarschaft mit geplant und errichtet werden. Hierzu sollen Förder- und Senatsmittel eingesetzt werden.

INTEGRATION DURCH BESTANDSNUTZUNG

Wagenplatz+, Biergarten+, Kita+, Werkhof+



Abb 13 - Pizza backen im Wagenplatz

Die bisherigen Nutzungen bleiben als typische Kreuzberger Lebens- und Arbeitsformen erhalten und bieten ein Plus (+) an Lebens- und Nachbarschaftsqualität und gesamtstädtischer Relevanz:

Wagenplatz+: Durch das bereits vorhandene politische und soziale Engagement der Bewohner_innen, durch die verschiedenen hier wohnenden Nationalitäten und die schon vorhandenen öffentlichen Angebote ist hier - neben dem Erhalt der alternativen Wohnform und der ökologischen Diversität - verschiedensten Menschen ein Anschluss an weitere soziale Aktivitäten und Netzwerke möglich.

Angeschlossen an Biergarten und Kita erhalten die Bewohner_Innen Sanitäreinrichtungen sowie einen wettertüchtigen und beheizbaren Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen etc.

Biergarten+: Der Ort bleibt als beliebter Ausflugs- und Freizeitort erhalten, kann aber auch verstärkt als Anlaufpunkt für die Nachbarschaft, als Treffpunkt für die Geländenutzer_innen und Schnittstelle unterschiedlichster Gruppen entwickelt werden. Hier arbeiten bereits Menschen mit verschiedensten Herkünften und Hintergrund. Menschen mit Fluchterfahrung könnte zum Beispiel die Möglichkeit gegeben werden, Veranstaltungen anzubieten.

Kita+: Durch eine direkte Verbindung der Biergartenfläche zu Kita, Anlauf- und Netzwerkstelle und der ‚Aussicht‘ auf den multifunktionalen Plattform können der dort bestehende Kita-Spielplatz und die Grünfläche am Kanal von allen Nutzer_innen erreicht werden, ohne die Straße überqueren zu müssen.

Werkhof+: Daneben bleibt der Werkhof bestehen durch die Zusammenlegung mit dem Kruppa-Gelände wird er zu einem Werkhof+.

Die Ansiedlung neuer Betriebe und die Erweiterung der Bestandsgebäude erfolgt vorwiegend im hinteren Teil des Geländes - sowie zum Teil an der neu zu errichtenden Plattformstruktur entlang der Straße. Hier ist ein zentral gelegenes Infrastrukturgebäude vorgesehen, das gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie Kantine, Pausenräume, Sanitäreinrichtungen, zentrale Wärmeherzeugung, etc. beherbergt.

Durch die Verdichtung in Bezug auf die Flächennutzung sowie durch zusätzliche Bebauung in Grundbau und Selbstbau, wird Raum für die Ansiedlung weiterer Akteure aus dem handwerklichen Spektrum geschaffen werden.

Zahlreiche Betriebe bieten hier Ausbildungs- oder Arbeitsplätze für Menschen mit und ohne Fluchterfahrung. Viele Inhaber_innen und Mitarbeiter_innen sprechen verschiedene Sprachen und haben diverse Hintergründe. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des sozialen Netzwerks und der zukünftigen Weiterentwicklung.

BODEN UND NUTZUNG LANGFRISTIG SICHERN

Selbstverwaltete Betriebsgesellschaften und Erbbaurecht

+ Modellprojekt für gewerblich genutzten, dauerhaft für lokale Ökonomien gesicherten Boden

Die ansässigen Unternehmen sind bereits gut vernetzt und gemeinschaftlich für den Standort engagiert. Aufgrund der vielfältigen Erfahrung bietet es sich an, im Zuge der erforderlichen Entwicklung gemeinsam sozial und wirtschaftlich tätig zu werden und den Standort selbst zu entwickeln und zu verwalten.

Getrennt betrachtet werden sollten dabei die Organisation des Grundbesitzes des Bodens, gemeinsame Infrastrukturen, sowie die jeweils eigenen Lebensräume, Produktionsstätten und Ausbauflächen.

Ziel ist es, den Standort dauerhaft dem Markt und der Spekulation zu entziehen. Das vom Mietshäuser Syndikat im Wohnbereich erfolgreich zur Anwendung gebrachte Modell oder der Einsatz der Regionalwert AG in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen können Vorbild für die Organisation des Eigentums an gewerblich genutzten Grundbesitz werden.

+ Erwerb und Entwicklung durch eine Trägergesellschaft

Erstrebenswert für die Nutzer_innen ist der direkte Erwerb und die Entwicklung einer Trägergesellschaft, die als eine Sicherungsstruktur für das Gesamtgelände entwickelt wird und später auch an weiteren Standorten zum Einsatz kommen kann. Denkbar sind aber auch Pachtlösungen, bei der die BlmA oder das Land Berlin Eigentümer bleibt und das Land in Erbbaurecht für 99 Jahre an die Nutzer_innen und Träger_innen vergeben wird.

+ Entwicklung entlang des Bedarfs durch Selbstverwaltung

Vorrangiges Ziel ist, dass die bestehenden Nutzungen auf dem Areal erhalten bleiben. Die Trägerschaft soll neue Nutzungen an die Bestehenden anbinden und den Aufbau einer nachhaltigen Gemeinschaft auf dem Areal fördern. Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Selbstverwaltung durch die Nutzer_innen des Geländes zentral. Eine selbstverwaltete Trägerschaft mit Auflagen sichert also sowohl die sozialen Netzwerke, die Integration und Synergien auf dem Gelände, als auch eine gemeinwohlorientierte Entwicklung entlang der städtischen Bedarfe an Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiraum im Sinne einer sozialen Nachbarschaft ab. Die Integration neuer Nutzer_innen in der Selbstverwaltung beugt Nutzungskonflikte vor und stellt einen verbindlichen

Kommunikationsrahmen zwischen alten und neuen Nutzungen her. Um dies zu gewährleisten sollen langfristig bindende Regelungen und Betriebsmodelle erarbeitet werden.

+ Betriebsgesellschaften für Gewerbe und Soziales

Geplant sind die Gründungen verschiedener Betriebsgesellschaften. Die Bewirtschaftung der Freiflächen, die Flächen für die Anlaufstelle und die Kita, sowie und die Flächen für die multifunktionalen Grundbauten sind in deren Hand. Zentrale Ver- und Entsorgung und weitere gewünschte Serviceleistungen können hiermit professionell und wirtschaftlich orientiert betrieben werden.

+ Sicherungs und Abstimmungssystem

Für den dauerhaften Erhalt der Fläche für die Nutzer_innen, die Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft muss sowohl der Boden als auch die Nutzung gesichert werden, aber auch flexibel bleiben, sich auf veränderten Bedarfe anzupassen. Hierfür soll eine noch zu gründende Verbundorganisation der Betriebsgesellschaften, oder Geländeverein, der als Weiterentwicklung des Vereins ‚Areal Ratiborstraße 14 e.V. (i.G.)‘ gesehen wird, entwickelt werden.

BEZAHLBARKEIT UND FINANZIERUNG

Residualwertverfahren: Gemeinwohl und Gebrauchswert

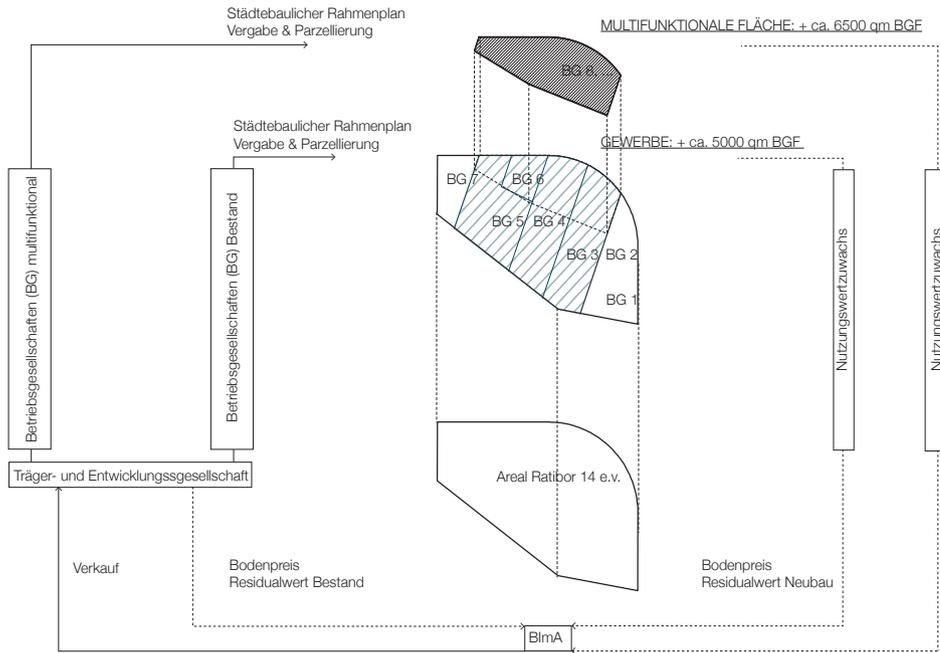


Abb 14 - Übertragung und Entwicklung

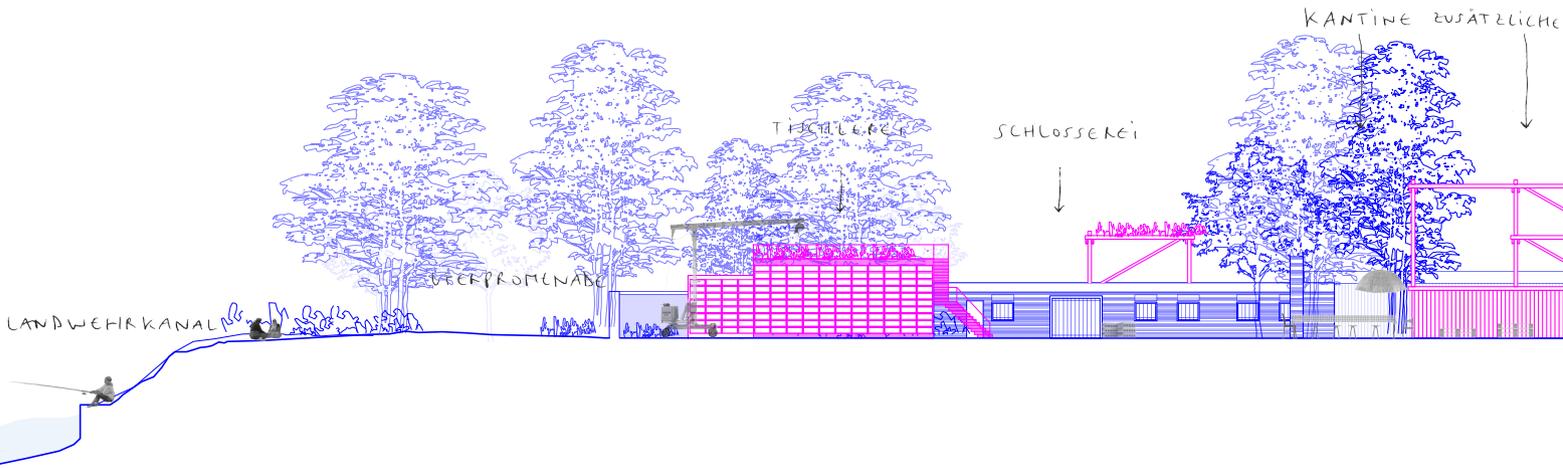
Im aktuellen Stadium kann noch keine abschließende Kalkulation für ein Finanzierungskonzept stattfinden. Sicher ist jedoch, dass sich eine nutzer_innengerechte, soziale und bedarfsgerechte Entwicklung nicht im Höchstpreisverfahren weiterdenken lässt.

Wir schlagen die Ermittlung eines Übertragspreises im Residualwertverfahren vor. Das Residualwertverfahren beruht auf den Pacht- und Mieteinnahmen, die die jeweiligen Betriebe, Nutzer_innen und sozialen Einrichtungen zahlen können - nicht auf dem Preis, den sie in Konkurrenz zu profitorientierten Investoren gemäß eines Marktwerts erwirtschaften müssten. So können ihre Betriebsformen und ihre sozialen bzw. gemeinschaftlichen Tätigkeitsfelder und Arbeitsstrukturen erhalten bleiben. Auf Grundlage des Bestands wird ein Residualwert als Übergabepreis oder Erbbaurechtszins mit der Eigentümerin, der BlmA, festgesetzt.

In einem Kooperations- und Entwicklungsvertrag zwischen Nutzer_innen, Bezirk, Senat und der BlmA werden Entwicklungs- und Verdichtungs-szenarien bestimmt. Mit Planung und Bau entsteht durch die Schaffung neuer Mieteinnahmen ein Nutzungswertzuwachs. Dieser wird durch einen vorher festgelegten Verdichtungszuschlag – ebenfalls im Sinne des Residualwerts – an die BlmA mittelfristig weitergeben.

Bei der Finanzierung steht damit der Gebrauchswert des Geländes im Vordergrund - und nicht der Marktwert.

Für die zukünftige Entwicklung soll es Regelungen zum Vorkaufsrecht und ein gemeinschaftliches Abstimmungssystem geben, das Nutzung und Gemeinwohlorientierung absichert.



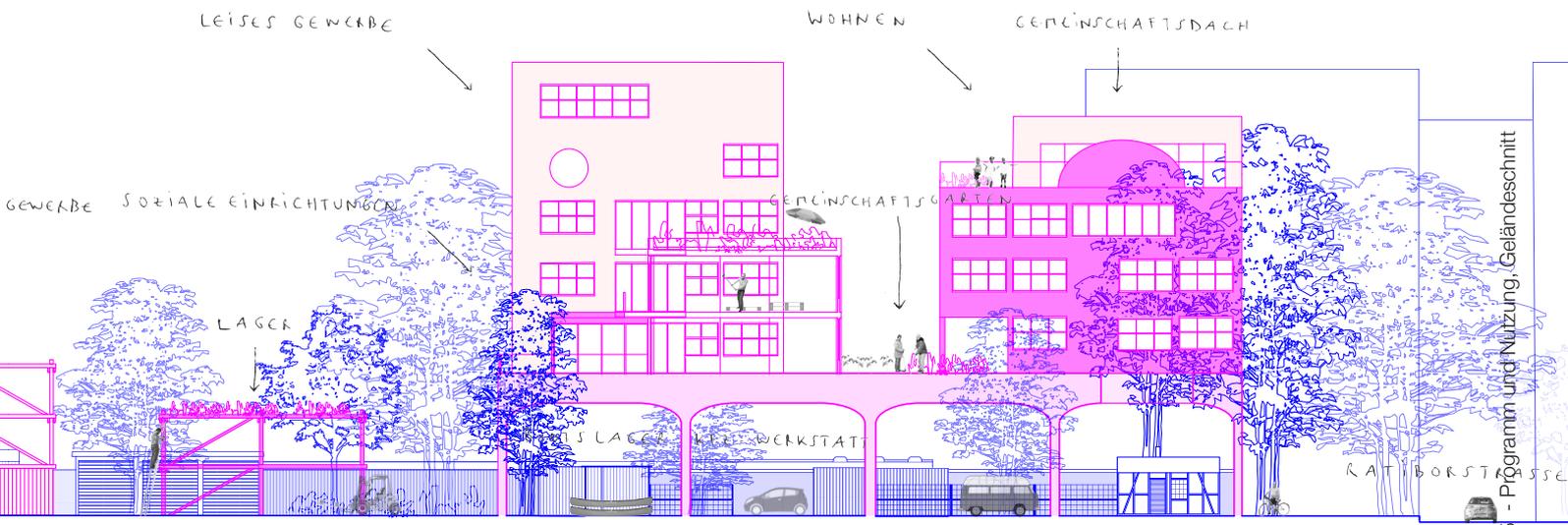


Abb. 15 - Programm und Nutzung, Geländeschnitt

DIE AKTEURE

+ Ratiborstraße 14C:

Wagenplatz „L@s Fabulos@s“

Die derzeit 14 BewohnerInnen des Wagenplatz sind eine feste Gruppe im Alter von 3 bis 50 Jahren unterschiedlicher Nationalitäten, die zusammen in kollektiver Form ihren Alltag leben.

Für die Öffentlichkeit wird auf dem Gelände nichtkommerzielles Pizza- und Brotbacken im Lehmofen, Kaffee und Kuchenverköstigungen und kulturelle Vorführungen veranstaltet. Eine Fahrradwerkstatt, Probeflächen für Musik- und Theatergruppen, sowie ein Saunawagen, werden von externen Gruppen unkommerziell genutzt. Des Weiteren gibt es einen Liegeplatz für Kanus und Boote aus der erweiterten Nachbarschaft, die von hier direkt in den Kanal gesetzt werden können. Auch kleine Gewerbe wie Zimmerei, Baumpflege und eine Blechblas-Instrumenten-Reparatur befinden sich auf dem Wagenplatz. Das Gelände wurde im Jahr 2000 mit Unterstützung des damaligen Bezirksbürgermeisters Herrn Schulz und im Einvernehmen mit dem Bezirk bezogen.

Biergarten „Jockel“

Den seit 2004 hier ansässigen Biergarten „Burg am See“ hat Inhaber Orhan Kalayci im Jahr 2013 zum Biergarten „Jockel“ umgebaut.

Im Saisonbetrieb arbeiten hier 14 Personen für bis zu 200 Gäste. Es besteht ein permanent genutzter Fußweg mit Anbindung an den Ufer-Spielplatz sowie das Kita-Gärtchen. Die sanitären Anlagen des Jockel dürfen auch von BesucherInnen des Grünstreifens mitgenutzt werden. Der aufwändig aufgebaute Festsaal bietet weiteren 200 Gästen Raum für Feiern, Lesungen, Ausstellungen, Tango-Kurse und dient als regelmäßiger Treffpunkt für die Ratibor14-Initiative.

facebook.com/jockelbiergarten

Kindertagesstätte „Sonnenkäferhaus“

Seit 2007 ist die Waldorfinitiative Kindertagesstätte Sonnenkäferhaus GmbH Mieterin der gesamten Erdgeschoss-Etage des Eckhauses Ratiborstr.8 / Reichenbergerstr.91.

Die Einrichtung betreut rund 92 Klein- und Kindergartenkinder und beschäftigt 18 ErzieherInnen sowie weitere Auszubildende, Bundesfreiwillige und PraktikantInnen, wobei das große Interesse an Kindergartenplätzen hiermit längst nicht bedient ist. Als für die Kita-Zulassung notwendige Freifläche mietet und betreibt das Sonnenkäferhaus ein Gärtchen auf dem Biergartengelände. Mit viel Engagement wurde dies in eine grüne Oase umgewandelt, die täglich und bei jedem Wetter von den Kindergartengruppen aufgesucht wird und nachmittags als beliebter Ruhe-Ort allen Eltern und Biergartenbesuchern zur Verfügung steht. Ohne diese Freifläche steht der Kindergarten in Gefahr, seine Betriebserlaubnis zu verlieren. sonnenkaeferhaus.de

+ Ratiborstraße 14D:

Autowerkstatt & Taxibetrieb „Grüne Welle“

Soweit bekannt, wird der Streifen seit 1950 als KFZ-Reparatur-Betrieb genutzt. 2015 hat Tugrul Dillioglu die beliebte Autowerkstatt mit vier Hebebühnen vom Hauptpächter Manfred Borchert angemietet und beschäftigt hier derzeit vier Mitarbeiter, darunter Ingenieur Hamid Omidi, mit der Wartung und Reparatur aller Arten von PKW, LKWs und Oldtimern. Für den ebenfalls hier ansässigen Taxibetrieb „Grüne Welle“ fahren derzeit acht Mitarbeiter. auto-doctor-berlin.de

+ Ratiborstraße 14E:

Schlosserei „Max Kruppa GmbH“

Seit 1964 ist die Schlosserei Max Kruppa in der Ratiborstraße ansässig, mit derzeit 12 Mitarbeitern. Ingenieur Bernd Ballhause leitet die gleichnamige GmbH seit 1980, Sohn Thorsten wird in den nächsten Jahren übernehmen. Das breit gefächerte Leistungsspektrum umfasst alle gängigen Schlosserarbeiten sowie Teilgebiete des Maschinenbaus. Teile des Geländestreifens werden als Werkstätten, als Lager- und Stellplätze an weitere Gewerbetreibende und Nachbarn untervermietet, die ein Dutzend weiterer Arbeitsplätze sichern. Darunter sind das Trocknungstechnik-Unternehmen von Hans-Peter Herrmann, der Betreiber des „Flowmarkts“, das Fliesenlegerunternehmen Asani

und mit Naxoscars ein Autohändler für erdgasgetriebene VW-Bullis. Weitere Flächen nutzt die Parkettlegerfirma Raumschliff sowie ein Unternehmen, das alte Glascontainer zu Ruheinseln aufarbeitet. max-kruppa.de

+ Ratiborstraße 14F:

Werkhof

Der Werkhof ist ein Zusammenschluss von Handwerksbetrieben, Kleingewerbe und Ateliers. Viele der Nutzerinnen und Nutzer arbeiten seit Jahrzehnten gemeinsam in Kreuzberger Gewerbehöfen - wurden aber von gestiegenen Gewerbemieten, von lärmsensibler Büro- und Wohnnutzung zunehmend verdrängt. Anfang 2016 konnte die Firma LIBOH GmbH den Geländestreifen des traditionsreichen Holzhändlers Manfred Lucke übernehmen. Wo früher drei Mann mit Gabelstapler fahren, haben hier heute 25 Menschen ideale Bedingungen für die teils speziellen Anforderungen ihrer Kleingetriebe gefunden, und erfüllen die gemeinsame Vision eines vor Geschäftigkeit brodelnden Werkhofes tagtäglich ein Stück mehr. Bei langfristiger Investitionssicherheit soll der Werkhof mit dem Streifen der Max Kruppa GmbH und den dortigen Betrieben zusammenwachsen. Der Gabelstapler ist noch immer in Betrieb.

LIBOH GmbH

Die Firma (ehemals Lichtbogen GmbH), Metallbau und Schlosserei, umfasst acht Angestellte

sowie zwei Auszubildende und ist mit ihrem über 35jährigen Bestehen eine der ältesten Metallwerkstätten im Bezirk Kreuzberg. liboh.de

Deepstahl GmbH

Der Meisterbetrieb für Metallbau und Schlosserei ist seit 2003 in Kreuzberg tätig. Die beiden Geschäftsführer Björn Boes und Paul Fiedler beschäftigen sechs Mitarbeitende und bilden drei Lehrlinge aus. Hauptauftraggeber ist der Wohnungsbau im Kiez. deepstahl.berlin

Kilian Stoll

Die Holz- und Metallwerkstatt Kilian Stoll wurde 2003 in Kreuzberg gegründet und arbeitet meist im Möbel- und Innenausbau. Teil der Gemeinschaftswerkstatt sind weitere MitarbeiterInnen und die freischaffende Tischlerin Miriam Demmelhuber. kilianstoll.de

STUDIOLIVIVUS

Meisterbetrieb für Tischlerei, Innenausbau & Möbeldesign. studiolivivus.com

STUDIO HAHA

Atelier der Bildhauerin Hannah Hallermann. hannahallermann.com

Philip Blank

Philip Blank, Metallbau und Produktentwicklung, ist seit 2005 auf die Realisierung von Kunstwerken, den Möbel-, Kulissen- und Innenausbau in Metall und Holz, sowie dessen Instand-

setzung und Wiederverwertung ausgerichtet.

Wasserkutsche

Bootsbauer Jan Rademacher beschäftigt mit dem Vermietungsbetrieb seiner stadtbekanntesten „Wasserkutschen“-Hausboote sowie der Sanierung von Holzbooten derzeit drei Mitarbeiter.

wasserkutsche.com

Alastair Vassall-Adams

Alastair Vassall-Adams, Restauration und Bildhauerei, ist seit 1992 in Kreuzberg ansässig und produziert beispielsweise Sonderanfertigungen für Museen.

Thomas W. Meyer Architekt

Das Atelier Thomas W. Meyer bearbeitet Architektur- und Stadtplanungsprojekte. Das noch junge Atelier hat seinen Platz im ehemaligen Büro des Holzhändlers Manfred Lucke.

thomaswmeyer.ch

Maja Hürst

Maja Hürst arbeitet seit 2003 an ihrem visuellen Universum TIKA, welches sich weltweit in gebäudeumgreifenden Wandbildern und Arbeiten im Innenraumformat in Galerien und Museen zeigt. Unter dem aka Chiri Moya legt sie Rap- & Bassmusik aus der ganzen Welt auf. Sie hat ihr Atelier und Musikstudio auf dem Werkhof.

tikathek.com | soundcloud.com/chiri-moya

Moritz Metz

Im ehemaligen Verkaufsraum des Holzhändlers hat Moritz Metz seine Werkstatt und das „Radiobüro“ eingerichtet. Der Maker und Hörfunkjournalist realisiert hier elektronische Medienkunst-Schaltungen, 3D-Druck- sowie CNC-Dienstleistungen und produziert die Radiosendung „Netzbasteln“, jeden zweiten Sonntag im Deutschlandfunk Nova.

netzbasteln.de

+ Ratiborstraße 14G:

Garten- und Landschaftsbau «Freiraum»

Die Firma Freiraum ist seit 1997 in Kreuzberg und seit 2007 an diesem Standort ansässig. Von der Beratung, über Gartenplanung, Bauausführung bis hin zur Gartenpflege bieten Jan Niebergall und seine beiden Mitarbeitenden individuelle und kreative Lösungen aus einer Hand.

freiraum-galabau.de

+ Reichenbergerstraße 92:

Kindergarten-City

Die landeseigene Kita liegt am Ende der Reichenbergerstraße und ist umgeben von einem großen Garten. Zur Zeit besuchen 130 Kinder die integrative Einrichtung, die von 20 Erzieherinnen begleitet werden.

kindergaerten-city.de/reichenberger-str-92

Impressum

Konzeptentwicklung:

coop.disco+

Anna Heilgemeir, Robert Burghardt,

Pedro Coelho, Lisa Rochlitzer

Mitarbeit: Diane Selma Penrad, Frederik Springer

Auftraggeber:

Areal Ratiborstraße 14 e.V. (i.G.)

RATIBOR14

Unterstützung und Impulsgeber:

QuartierHandwerk Frieder Rock

Thomas Meyer Architekt

Redaktionsschluss:

17.08.2018

Version 1.1.

Quellen

(1) Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG in Kooperation mit empirica AG, Mai 2017

(2) Ebd.: Die empfohlenen Instrumente sind der Aufbau eines Quartiers – Netzwerks zur Stärkung der Mischung (Anm.: im Sinne des Erhalts des Gewerbes) und die Nutzung der Flächenpotentiale der Ratiborstraße als Gewerbestandort.

(3) Verrechnungssatz des Senats, Abrechnung pro Betreuungsplatz. Genauer Wert noch zu ermitteln.

(4) Das Konzept coop interieur von Hannes Mayer war 1926 ein installatives Manifest für das neue Wohnen und adressiert Fragen des Existenzminimums. Für uns steht es für den individuellen Schutzraum, der reduziert die anerkannten Grundbedürfnisse (Schlafen, Sitzen, Dach über dem Kopf) erfüllt, sie aber gleichzeitig um existentielle Bedürfnisse des Zugangs zu Kultur, (Grammophon) das Gastgeber_in sein (Stuhl an der Wand) erweitert. Das Zimmer ist funktional, aber lässt Raum für Aneignung und Interpretation seiner Nutzung und geografischen Bezüge.

(5) Der Name Grundbau ist übernommen von dem Projekt „Grundbau und Siedler“, mit dem BeL-Architekten 2010 beim IBA Wettbewerb in Hamburg einen Sonderpreis erhielten und das 2012 fertiggestellt wurde. Es ist ein Wohnungsbau, der durch intelligente Planung in zwei Phasen umgesetzt wird und zum Erzielen von kostengünstigen Wohnungen und bedarfsgerechten Grundrissen auf bauliche Selbsthilfe und Selbstbau setzt.

Abbildungsnachweis

Abb.01: Geländeplan,

Grafik: coop.disco

Abb.02: Luftbild Gelände,

Foto: Moritz Metz

Abb.03: Mit Grünflächen lockere Bebauung,

Foto: Frieder Rock

Abb.04: Metallbauwerkstatt auf dem Areal,

Foto: Maja Hürst

Abb.05: Hannes Meyer, CO-OP-Raum, Basel, 1926,

Foto: Archiv ETH Zürich

Abb.06: Eingang zum Biergarten Ratiborstraße,

Foto: Frieder Rock

Abb.07: Vorschlag zukünftige Entwicklung Gelände,

Grafik: coop.disco

Abb.08: Projektwerkstatt, Mai 2018,

Foto: Moritz Metz

Abb.09: Modellbauworkshop, Bau der Plattform

Foto: Moritz Metz

Abb.10: Internationale Architekturbeispiele:

Grundbau und Siedler, BeL Sozietät für Architektur,

Foto: Götz Wrage / Quinta Moroy, Elemental, Foto: Chris-

tobal Palme /Ecole d'architecture, Nantes, Lacaton & Vas-

sal, Foto: please-do-not-touch-the-artwork.tumblr.com

Abb.11: Verschiedene Grundbau und Ausbau Varianten,

Skizzen: coop.disco

Abb.12: Nutzungsmischung, Illustration: Maja Hürst

Abb.13: Pizza backen im Wagenplatz, Foto: Eva Häfele,

Bearbeitung: coop.disco

Abb.14: Übertragung und Entwicklung,

Grafik: coop. disco

Abb.15: Programm und Nutzung, Geländeschnitt,

Grafik: coop.disco

