

# Wiesenburg Charta

Kooperationsvereinbarung  
für die Revitalisierung des Wiesenburg-Areals

Berlin, Juni 2020

## **Impressum**

### Redaktionelle Bearbeitung

degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung  
Bezirk Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Die Wiesenburg e.V.

Quartiersmanagement „Reinickendorfer Straße / Pankstraße“ (Träger L.I.S.T. GmbH)

### Redaktionelle Mitarbeit, Schlussredaktion und Gestaltung

Urban Catalyst GmbH,

Glogauer Straße 5, 10999 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Präambel</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Prinzipien</b>	<b>4</b>
	2.1 Zuwendungsziele	
	2.2 Handlungsleitende Prinzipien	
<b>3.</b>	<b>Kooperationspartner*innen und weitere Beteiligte</b>	<b>6</b>
	3.1 Rollen und Verantwortlichkeiten der Kooperationspartner*innen	
	3.2 Weitere Beteiligte	
<b>4.</b>	<b>Verfahren, Zeitplan und Gremien</b>	<b>8</b>
	4.1 Übersicht Zeitplan und Meilensteine	
	4.2 Entwicklungsbeirat	
	4.3 Sanierungspartnerschaft	
<b>5.</b>	<b>Kooperationsverständnis und Regeln der Zusammenarbeit</b>	<b>9</b>
	5.1 Handlungsrahmen	
	5.2 Kommunikationsregeln	
	5.3 Konfliktfall, Kündigung und Wirksamkeit	
	5.4 Sonstige Regelungen	
<b>6.</b>	<b>Unterschriften</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>

Die Kooperationspartner\*innen

- degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Bezirk Mitte (Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit)
- Die Wiesenburg e.V.
- Quartiersmanagement „Reinickendorfer Straße / Pankstraße“, vertreten durch Träger L.I.S.T. GmbH

vereinbaren am 17.06.2020 eine Kooperation als gemeinsame Arbeitsgrundlage für die Entwicklung des Wiesenburg-Areals.

## 1. Präambel

Im Jahr 1896 errichtete der Berliner Asylverein das Obdachlosen asyl Wiesenburg im heutigen Ortsteil Gesundbrunnen (Wiesenstraße 55). Viele hundert Männer und Frauen fanden dort bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges ein Heim. In den Folgejahren wurde ein Teil des Geländes gewerblich genutzt. Zum Ende des Zweiten Weltkrieges wurden große Teile der Wiesenburg zerstört und in der Folge nicht wiederaufgebaut. Das sogenannte Beamtenwohnhaus ist noch als Wohnhaus erhalten und wird noch bewohnt. Seit 1960 haben hier wohnende Personen dazu beigetragen, dass die Wiesenburg zu einem Kulturstandort wurde.

Das unter Denkmalschutz stehende Areal der Wiesenburg wurde vom Land Berlin im November 2014 an das städtische Wohnungsunternehmen degewo übertragen. Nach Übertragung hat sich degewo als Eigentümerin dazu verpflichtet, die Wiesenburg als einen überregionalen Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu sichern und zu erneuern. In einem partizipativen Verfahren wurde ein Gewerbe- und Kreativkonzept (2016) erarbeitet, mit dem Ziel als Ergebnis, den geschichtsträchtigen Ort mit einer Kombination aus alter Bausubstanz und Neubau weiterzuentwickeln. Zielstellung des zweiten partizipativen Werkstattverfahrens war es, ein städtebauliches und architektonisches Konzept zur baulichen Entwicklung des Geländes mit Schwerpunkt auf den im Nordosten entstehenden Neubau zu erarbeiten (2017). Der Neubau wird derzeit von degewo mit 102 Mietwohnungen und 490 Quadratmetern Gewerbefläche bis Frühjahr 2021 errichtet.

Die Ergebnisse beider Verfahren mündeten im Zuwendungsantrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Förderung des Projektes im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“, mit dem Ziel, durch die Sanierung des Altbaubestandes der Wiesenburg zugleich die städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtareals zu komplettieren.

Die Basis für das weitere Planungs- und Beteiligungsverfahren und die Kooperationsvereinbarung bildet der Zuwendungsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Projekt „Revitalisierung des Wiesenburg-Areals“ vom 16.01.2020. Über den Zuwendungsbescheid bilden die im Zuwendungsantrag zusammengeführten Ergebnisse aus den vorangegangenen Verfahren die Grundlagen für das kooperative Verfahren und die Beteiligten sowie den Projektrahmen hinsichtlich des Maßnahmenumfangs.

Der Verein „Die Wiesenburg e.V.“ hat außerdem das „Gewerbe- und Kreativkonzept | Die Wiesenburg e.V.“ (Stand Februar 2020, aufbauend auf einem Konzept aus dem Jahr 2016) in das Verfahren eingebracht. Dieses Konzept beschreibt die bestehenden Nutzungen und macht Vorschläge für zukünftige Nutzungen auf der Wiesenburg. Darüber hinaus sind grundlegende Standards und Impulse für eine „Revitalisierung der Wiesenburg“ aus Position des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“ beschrieben.

Eine aktuelle denkmalfachliche Bewertung des Bestandes liegt nicht vor. Notwendige Abstimmungen mit dem Denkmalschutz (auch Landesdenkmalamt) müssen vorgenommen und Genehmigungen rechtskonform eingeholt werden.

Unter den fünf Kernakteur\*innen – im folgenden Kooperationspartner\*innen genannt – wird eine Kooperationsvereinbarung für die Revitalisierung des Wiesenburg-Areals geschlossen. Sie definiert Richtlinien für die Zusammenarbeit zwischen den Kooperationspartner\*innen und hält die gemeinsame Ausgangslage (Zuwendungsziele und handlungsleitende Prinzipien) fest. Darüber hinaus dient sie als „Geschäftsordnung“, die wiedergibt, wie bei der Revitalisierung des Areals zusammengearbeitet wird.

Die Kooperationspartner\*innen verständigen sich über einen festen Zeitrahmen für die Projektumsetzung und werden alle Möglichkeiten ausschöpfen, um diesen, innerhalb üblicher Bearbeitungszeiten für Genehmigungsverfahren und dafür notwendige Grundlagenermittlungen bzw. Voruntersuchungen (bauhistorisches Gutachten, restauratorische Voruntersuchungen, denkmalfachliche Bewertung), einzuhalten. Damit wird berücksichtigt, dass die Zuwendungen von Seiten des Bundes und des Landes Berlin an den Bewilligungszeitraum und die strikte Einhaltung des Zeitplanes laut Zuwendungsbescheid gebunden sind und das Vorhaben abgebrochen werden muss, wenn der Zeitplan sich wesentlich verzögert und dadurch die terminlichen Vorgaben des Zuwendungsbescheides nicht eingehalten werden können. Die Kooperationsvereinbarung ist für alle Partner\*innen verbindlich und soll einen kontinuierlichen Projektfortschritt gewährleisten.

## 2. Ziele und Prinzipien

Übergeordnetes Ziel ist die Sanierung, Instandsetzung und Revitalisierung der Wiesenburg im kooperativen Verfahren mit Eigentümerin, Nutzer\*innen, Bewohner\*innen, Quartier und Verwaltung.

### 2.1 Zuwendungsziele<sup>1</sup>

Folgende Ziele sind Grundlage des Zuwendungsbescheids und für alle Kooperationspartner\*innen bindend:

#### Revitalisierung und Erhalt der Bestandsgebäude

Durch die Sanierung der schadhaften, teilweise ruinösen gemischt genutzten Bausubstanz der „Wiesenburg“ soll dieser besondere Ort unter Berücksichtigung seiner Historie erhalten bleiben und darüber hinaus revitalisiert werden. Durch die Qualifizierung und die denkmalgerechte Sanierung soll der Bestand (Wohnhaus, Sammelhalle und Bestandsgewerbe) gewürdigt und durch ergänzende Baumaßnahmen zeitgemäß weiter interpretiert werden. Ziel ist es, das einzigartige Grundstück zu beleben und zukunftsorientiert zu entwickeln.

#### Potenzialflächen erschließen und neue Wege schaffen

Durch den Abbruch ungenutzter Gebäudereste des nicht denkmalwerten Bestandes sollen neue Potenzialflächen erschlossen werden. Dabei sollen neue Wege und neue Nutzungspotenziale entstehen.

#### Nutzungsmischung stärken und bewahren

Gemeinsam mit den bereits bestehenden sowie künftigen Nutzer\*innen soll ein Konzept entwickelt werden, um einen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur konfliktfrei erwachsen zu lassen und so ein lebendiges Quartier der gemeinsamen Nutzung verschiedenster Menschen und Kulturen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die derzeitigen Mieter\*innen nicht verdrängt werden, sondern weiterhin ihrem Gewerbe in ihren Mietflächen nachgehen können.

#### Orte der Begegnung schaffen

Das Gelände hat durch seine Mischung aus Kultur-, Sozial- und Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung über das Quartier und den Bezirk hinaus. Orte der Begegnung sollen durch die Sicherung und den Aufbau der Sammelhalle zu einem besonderen Kulturort geschaffen werden, damit das Areal seine Strahlkraft als lebendiger, offener und toleranter Ort entfalten kann und als ein kultureller Treffpunkt für Menschen über die Grenzen des Quartiers hinaus dient. Ziel ist es, das Areal als überregionalen Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung zu sichern und zu erneuern.

### 2.2 Handlungsleitende Prinzipien

Darüber hinaus streben die Kooperationspartner\*innen die Umsetzung der folgenden handlungsleitenden Prinzipien an:

#### Respektvoller Umgang mit der Geschichte des Ortes

Die Wiesenburg ist ein geschichtsträchtiger, unter Denkmalschutz stehender Ort, der vor dem Verfall und der Unbewohnbarkeit bewahrt wird. Die außerordentliche historische Bedeutung wird in der Entwicklung mitgedacht (durch Hinweise auf dem Gelände, Führungen, behutsame Entwicklung der Sammelhalle, Bewahrung des Erscheinungsbildes des gesamten Geländes, Erhalt der Ruinen mit sichtbaren Kriegs- und Verfallsschäden). Notwendige Abstimmungen mit dem Denkmalschutz (auch Landesdenkmalamt) werden vorgenommen und Genehmigungen rechtskonform eingeholt.

---

<sup>1</sup> **Zuwendungsantrag**

„Revitalisierung des Wiesenburg Areals“ für das Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus, S. 3

### Sicherung von Bestandsnutzungen

Die Bestandsnutzungen sind zu sichern. Das Nutzungskonzept soll die vorhandenen und künftigen Nutzungen ohne wesentliche Störungen für die Wohnumgebung ermöglichen. Ein entsprechendes Wege- und Freiraumkonzept wird die innere Erschließung / Durchwegung und die entstehende neue Freiraumstruktur verdeutlichen.

### Programmatische Öffnung und Ermöglichung von neuen Nutzungspotenzialen

Neue Nutzungspotenziale werden im Hinblick auf die Bedarfe der derzeitigen und neuen Bewohner\*innen der Wiesenburg und auf die Bedarfe des Quartiers, unter Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen und unterschiedlichen Interessen, erschlossen. Die Wiesenburg wird ein nachbarschaftlicher Ort für soziale Aktivitäten und bietet Raum zur Entwicklung nachhaltiger, die Interessen der Nutzer- und Bewohner\*innen berücksichtigender, zukunftsfähiger Angebote. Neben Wohnen, Kunst, Kultur und Handwerk ergänzen Sozial- und Bildungseinrichtungen das Angebot und gewährleisten eine hohe Nutzungsmischung im Bestand. Angestrebt werden Kooperationen mit den umliegenden Kultur-, Sozial-, und Bildungseinrichtungen und ein Zusammenwirken mit der benachbarten Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang wird das Gebäude des ehemaligen „Frauenasyls“ bezüglich der Nutzung mitbetrachtet.

### Räumliche Öffnung und Anbindung des Areals

Die räumliche Öffnung und Anbindung des Areals erfolgt im Rahmen einer behutsamen Qualifizierung der neu zu schaffenden Grün- und Freiflächen mit möglicher, geordneter Anbindung an den übergeordneten Pankegrünzug und die umliegenden Freiräume. Der Umfang der Zugänglichkeit wird auf Basis des Nutzungskonzeptes im weiteren Verfahren konkretisiert.

### Sanierungskonzept

Der Charme und das bestehende Erscheinungsbild der Wiesenburg (denkmalgeschützter, historischer Ort mit kleinteiliger Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Kultur mit Möglichkeiten, Flächen gemeinschaftlich zu nutzen und gemeinsam Verantwortung für den Ort zu nehmen) wird weitestgehend erhalten. Im Sanierungskonzept wird bei der Instandsetzung der genutzten Gewerbeeinheiten behutsam, in Abstimmung mit den Bestandsnutzer\*innen vorgegangen. Die Vorgaben aus dem Förderbescheid werden im Partizipationsverfahren und dem anschließenden Sanierungskonzept konkretisiert.

### Verhandlung einer Sanierungsvereinbarung und eines solidarischen Mieten- und Organisationsmodells

Vor Start der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Duldungs-/ Sanierungsvereinbarung zwischen degewo und den derzeitigen Nutzer\*innen abgeschlossen. Es wird angestrebt, die Beeinträchtigung durch die Sanierung so gering wie möglich zu halten. Ein solidarisches Mietkonzept und sozialverträgliche Mieten sowie eine Verwaltungs- und Organisationsform (ohne Neubau inklusive ehemaliges „Frauenasyl“), die die Ziele der Nutzergemeinschaft nach einer Sanierung dauerhaft sicherstellt, werden in einem geeigneten Verfahren nach Erstellung des Nutzungskonzeptes erarbeitet.

### Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourcenschutz

Die Entwicklung des Areals erfolgt unter Beachtung der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Klimaschutzziele des Landes Berlin sowie in Hinblick auf einen schonenden Einsatz der Ressourcen. Dazu werden im Rahmen der Planung der Einsatz erneuerbarer Energien und ein nachhaltiges Konzept zum Umgang mit Regenwasser geprüft. An der Panke gelegen, sollen die Freiraumqualitäten der Wiesenburg durch das Vorhaben gestärkt und weiterentwickelt werden.

### 3. Kooperationspartner\*innen und weitere Beteiligte

#### 3.1 Rollen und Verantwortlichkeiten der Kooperationspartner\*innen

- **degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH** als Eigentümerin des Wiesenburg-Areals nimmt die Rolle der Projektträgerin im Entwicklungsprozess ein. Sie ist Zuwendungsempfängerin und Maßnahmenträgerin und beauftragt Büros und Firmen mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens und mit der Projektsteuerung.
- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung** ist Zuwendungsempfängerin für die Bundesmittel. Sie gibt die Bundes- sowie Landesmittel als Zuwendungsgeberin an die Projektträgerin degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH weiter. Sie hat eine Vermittlungsfunktion zwischen der Projektträgerin und dem Fördermittelgeber, dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und stellt sicher, dass die Förderziele sowie der besondere Qualitätsanspruch des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingehalten werden. Die Förderung des Bundesprogramms zeichnet sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch ("Premiumqualität") hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und von Beteiligungsprozessen aus.
- **Bezirk Mitte**, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, unterstützt die Vorhabenziele zur städtebaulichen Entwicklung des Wiesenburg-Areals im Sinne der integrierten Gebietsentwicklung. Er begleitet das Verfahren mit Blick auf die bezirklichen Belange und prüft in Abwägung aller Interessen und sozialräumlichen Belange die bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit und denkmalschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen und der baulichen Vorhaben. Bei spezifischen Fragestellungen, insbesondere zu Lärm, Natur- und Artenschutz, Spiel- und Freiraumversorgung, werden Kontakte zu den betreffenden Fachbereichen weiterer Fachdienststellen hergestellt, um den kontinuierlichen Projektfortschritt zu unterstützen.
- **Die Wiesenburg e.V.** bildet die mandatierte Vertretung der heutigen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen im Verfahren. Als autorisierter Partner übernimmt der Verein eine mitentscheidende Rolle bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes, des Organisations- und Mietenmodells sowie des Sanierungskonzeptes und begleitet die Planungs- und Umsetzungsphase in beratender Funktion.
- **Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße / Pankstraße (Träger L.I.S.T. GmbH)** vertritt die Nachbarschaft und bringt seine Netzwerke zu den Akteuren und Bewohner\*innen in das Verfahren ein. Es stellt sicher, dass die Weiterentwicklung der Wiesenburg als urbanes Nachbarschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum den Interessen und Bedürfnisse des Quartiers entspricht und das Gelände für die Nachbarschaft geöffnet wird.

#### 3.2 Weitere Beteiligte

Zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes wird ein Beteiligungsverfahren mit thematischen Workshops (Nutzungen in Gebäuden und im Freiraum, Nutzungsszenarien) und einer öffentlichen Meilensteinkonferenz durchgeführt. Neben den Kooperationspartner\*innen werden ein erweiterter, festgelegter Kreis an Akteur\*innen sowie die Planer\*innen für die Sanierung des Wiesenburg-Areals in die Workshops eingebunden.

##### Workshopteilnehmer\*innen

- Fachverwaltungen des Bezirks Mitte (nach thematischer Relevanz)
- Andere Senatsverwaltungen (z.B. Senatsverwaltung für Kultur und Europa)



- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Fördermittelgeber im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Landesdenkmalamt in denkmalpflegerischen Fragen
- Quartiersrat des Quartiersmanagements für die Nachbarschaft
- Zukünftige Nutzer\*innen und Bewohner\*innen, (z.B. Mieter\*innenrat der degewo, Initiativen, Vereine und Unternehmen)
- Querdenker\*innen und Expert\*innen, die mit einem anderen Hintergrund oder einer besonderen Expertise Inputs geben können (Kulturorte im Umfeld, vorbereitende Untersuchungen Böttgerstraßenviertel nach § 141 BauGB)

#### Verfahrensbegleitung

- Urban Catalyst GmbH für die Durchführung des Beteiligungsprozesses und die Erarbeitung des Nutzungskonzepts.
- Planer\*in und Projektsteuerung der Sanierung
- degewo für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

#### Weitere Beteiligte (öffentliche Beteiligung)

- Anwohner\*innen
- Interessierte Öffentlichkeit

## 4. Verfahren, Zeitplan und Gremien

Die Kooperationsvereinbarung ist für den gesamten Zeitraum der bewilligten Projektlaufzeit (Entwicklung Nutzungs- und Sanierungskonzept, Sanierungsphase) bis zum 31.12.2023 vorgesehen. Alle Änderungen werden gemeinsam mit den Unterzeichner\*innen formuliert und abgestimmt. Die Aktualisierung der Vereinbarung stellt sicher, dass unter den Kooperationspartner\*innen fortlaufend ein gemeinsames Ziel- und Kooperationsverständnis besteht. Der Fortschreibungsbedarf wird jeweils mit dem Erreichen der definierten Meilensteine zwischen den Kooperationspartner\*innen abgewogen.

Der Sanierung liegt ein strikter Zeitplan zugrunde, der auf den Bedingungen des Fördermittelgebers basiert und im Zuwendungsbescheid festgehalten ist. Die Kooperationspartner\*innen verpflichten sich dazu, nach bestem Wissen und Gewissen an der Einhaltung des Zeitplans entsprechend der Projektlaufzeit mitzuwirken und somit zur Fertigstellung der Sanierung bis zum 31.12.2023 konstruktiv beizutragen. Sie verständigen sich auf folgenden Zeitplan:

### 4.1 Übersicht Zeitplan und Meilensteine

1. Nutzungskonzept bis Mitte September 2020 (Endbericht bis Dezember 2020),
2. Verhandlung einer Sanierungsvereinbarung und eines solidarischen Mieten- und Organisationsmodells (31.12.2020),
3. Verabschiedung Sanierungskonzept (aufbauend auf dem Nutzungskonzept, im Rahmen der Sanierungspartnerschaft, (Leistungsphasen 1-3) bis 31.12.2020,
4. Konkretisierung Planungen (Leistungsphasen 4-6) bis 31.08.2021,
5. Ermittlung und Beauftragung Bauausführung (Leistungsphase 7) bis 31.01.2022,
6. Sanierung bzw. Bauausführung (Leistungsphase 8) 01.02.2022 bis 31.12.2023 und
7. Fertigstellung 31.12.2023.

Diese Zustimmung gilt auch für den detaillierten Zeitplan für den Gesamtprozess (s. Anhang).

### 4.2 Entwicklungsbeirat

Als übergeordnetes Steuerungsgremium wird ein Entwicklungsbeirat benannt, in dem alle Kooperationspartner\*innen mit jeweils einer Person und einer benannten Vertreter\*in vertreten sind. Der Beirat übernimmt eine strategische und vermittelnde Rolle im Gesamtverfahren und für den Prozess zur Umsetzung nach Erarbeitung des Nutzungskonzeptes. Er ist Schlichter im Konfliktfall und trifft sich mindestens halbjährlich bzw. nach Bedarf.

### 4.3 Sanierungspartnerschaft

Um die Beteiligung auch während der Sanierungsphase fortzuführen, wird eine Sanierungspartnerschaft zwischen Vertreter\*innen der degewo und „Die Wiesenburg e.V.“ (als legitimierte Vertretung der Mieter\*innen) konstituiert. Die Arbeit der Sanierungspartnerschaft erfolgt nach Fertigstellung des Nutzungskonzeptes und damit als Weiterführung der Workshops. Die Sanierungspartnerschaft fungiert als Ansprechpartnerin in der Sanierungsphase. Im Zuge der Konstitution der Sanierungspartnerschaft werden Vereinbarungen zur Vertraulichkeit getroffen.

## 5. Kooperationsverständnis und Regeln der Zusammenarbeit

Voraussetzung für die Kooperation ist ein Handlungsrahmen, der allgemeine Verfahrensgrundsätze für alle Partner\*innen festsetzt, sowie Kommunikationsregeln für eine kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit formuliert. Zentral ist ein respektvoller Umgang miteinander. Ein guter Prozess zeichnet sich durch die transparente und schnelle Information aller Beteiligten und durch die konstruktive Diskussion von Arbeitsständen aus. Die Kooperationspartner\*innen vereinbaren, die zu den Meilensteinen vorzulegenden Ergebnisse (insbesondere für das Nutzungskonzept, das solidarische Mieten- und Organisationsmodell sowie das Sanierungskonzept) im Konsens zu erarbeiten.

Allen Kooperationspartner\*innen ist bewusst, dass es im Prozess zu Kontroversen kommen kann. Diese müssen im gegenseitigen Dialog ausgehandelt werden. Mit der Kooperationsvereinbarung erklären sich die unterzeichnenden Partner\*innen bereit, sich im Rahmen der rechtlichen, verfassungsmäßigen, finanziellen und politischen Möglichkeiten auf die Perspektiven der anderen Kooperationspartner\*innen einzulassen und **gemeinsam und konsensorientiert** zu Lösungen zu kommen.

### 5.1 Handlungsrahmen

Der Handlungsrahmen formuliert Verfahrensgrundsätze für die gemeinsame Arbeit, die für alle Kooperationspartner\*innen verbindlich sind:

1. Der zeitliche Rahmen (gem. Zeitplan unter 4.1) ist für die Kooperationspartner\*innen bindend.
2. Die Kooperationspartner\*innen erklären sich dazu bereit, gemeinsam mit den weiteren Workshopteilnehmer\*innen ein tragfähiges Nutzungskonzept für das Areal zu erstellen.
3. Das bauliche Sanierungskonzept baut auf dem zu verabschiedenden Nutzungskonzept auf. Es obliegt der bautechnischen Notwendigkeit in Abstimmung mit Planungsämtern und dem Denkmalschutz. Vorliegende Alt-Sanierungskonzepte werden dabei auf ihre Aktualität und Anwendung geprüft.
4. Die Fortschreibung und Information zu Einhaltung oder Änderungen des Zeitplanes zur Sicherstellung der Termine gegenüber dem Fördermittelgeber erfolgt durch die Projektträgerin (degewo).
5. Verantwortung zur Wahrung der geschichtsträchtigen Historie des Ortes.
6. Vorhandene Gewerbeeinheiten werden **in Abstimmung zwischen den Bestandsmieter\*innen und der Eigentümerin** saniert und/oder instandgesetzt.
7. Gewerbetreibende und Bewohner\*innen bekennen und verpflichten sich zu einer nachhaltigen Nutzung des Areals, werden in den Revitalisierungsprozess **einbezogen** und **können ihre Räumlichkeiten nach den gegebenen Möglichkeiten während der Revitalisierungsarbeiten weiterhin nutzen und ihrem Gewerbe nachgehen**.
8. Mit dem Beteiligungsverfahren erhalten die lokalen Akteur\*innen die Möglichkeit, ihr Umfeld **aktiv mitzugestalten**.
9. Die bisherigen und zukünftigen Nutzer\*innen **sollen von den Ergebnissen der Sanierung profitieren**, ohne dass der Charme und das Erscheinungsbild des Wiesenburg-Areals verloren gehen.
10. Zwischen den Kooperationspartner\*innen findet während des gesamten Projektverlaufs ein **stetiger Austausch** statt.
11. Es wird ein Partizipations-/ Kommunikationskonzept entwickelt, dem konkrete Maßnahmen (Presse, Newsletter, Blogs, etc.) folgen.
12. Das Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die Revitalisierung der Wiesenburg wird durch eine\*n neutralen externe\*n Moderator\*in begleitet.

## 5.2 Kommunikationsregeln

Um der Kommunikation einen Rahmen zu geben, einigen sich die Kooperationspartner\*innen auf folgende Kommunikationsregeln und die Einrichtung einer gemeinsamen Kommunikationsplattform (Einrichtung bis 31.08.2020):

- Transparenz und Offenlegung  
Vereinbart werden Transparenz in allen Arbeitsschritten und zeitnahe Offenlegung interner und externer Absprachen im rechtlich zulässigen Rahmen.
- Gleicher Informationsstand für alle Beteiligten  
Allen Kooperationspartner\*innen werden, soweit rechtlich zulässig, die gleichen Informationen zur Verfügung gestellt und ein stetiger Informationsaustausch zugesichert (z.B. durch Versand der Sachstands- und Zwischenberichte für das BBSR an alle).
- Kontinuität der Teilnehmer\*innen und Verbindlichkeit von Absprachen  
Die Kooperationspartner\*innen stellen eine Kontinuität ihrer Teilnahme (ggf. durch Benennung von Vertreter\*innen) und Verbindlichkeit von Absprachen sicher.
- Stetiger Austausch  
Die Kooperationspartner\*innen sichern sich einen stetigen Austausch über Informationen, ihre Ziele und Absichten zu. Dieser erfolgt durch
  - o die Einrichtung einer gemeinsamen Kommunikationsplattform (Cloud),
  - o die Ablage von Dokumenten in der Cloud (z.B. Protokolle und Konzepte vorangegangener Verfahren),
  - o Protokollführung und Ablage in einer Hand.

## 5.3 Konfliktfall, Kündigung und Wirksamkeit

Im Konfliktfall wird der Entwicklungsbeirat und ein neutraler Schlichter eingeschaltet, der im Vorhinein von allen Kooperationspartner\*innen gemeinsam bestimmt wird.

Bleiben Kontroversen trotz Bemühungen aller Beteiligten bestehen, sodass sich der Konflikt als unlösbar herausstellt, oder sollte es andere Gründe für einen Austritt aus der Kooperationsvereinbarung geben, haben die Kooperationspartner\*innen die Möglichkeit, eine Kündigung auszusprechen. Eine Kündigung muss schriftlich und begründet erklärt werden und wird durch Zugang bei den anderen Kooperationspartner\*innen wirksam. Im Rahmen der Schlichtung kann auch der Ausstieg eines Partners bzw. der Einstieg eines neuen Partners beschlossen werden.

## 5.4 Sonstige Regelungen

### Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen der Kooperationsvereinbarung im Entwicklungsprozess als unwirksam herausstellen, berührt dies nicht die Wirksamkeit der Kooperationsvereinbarung insgesamt.

### Vertraulichkeit

(Zwischen-)Ergebnisse (erläuternde Grafiken, Entwurf Nutzungskonzept) werden nur in Absprache mit allen Kooperationspartner\*innen veröffentlicht.

**6. Unterschriften** - Berlin, den 17.06.2020


**degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Sandra Wehrmann, Vorstand



**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**

Katrin Lompscher, Senatorin



**Bezirk Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit**

Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat




**Die Wiesenburg e.V.**

Dirk Feistel und Enno Kuck, Vorstand



**Quartiersmanagement „Reinickendorfer Straße / Pankstraße“**

Susanne Walz, Geschäftsführerin L.I.S.T. GmbH



## 7. Anlagen

1. Zuwendungsantrag
2. Zeitplan Gesamtprozess

Berlin, den 16.10.2019

## Zuwendungsantrag

**Programm:** Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus

**Projekt:** Revitalisierung des Wiesenburg-Areals

**Projektort:** Wiesenstraße 55  
13357 Berlin

**Bundesland:** Berlin

**Antragsteller/Kommune:** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat IV C Städtebauförderung/ Stadterneuerung  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

**Ansprechpartner  
in der Kommune:** [nationaleprojekte@sensw.berlin.de](mailto:nationaleprojekte@sensw.berlin.de)

**Höhe der beantragten Bundeszuwendung:** 2.866.667,00 Euro

**Bankverbindung:  
Geldinstitut:  
IBAN:  
BIC:**

<b>1.</b>	<p><b>Kurzbeschreibung des Vorhabens (max. 10 Zeilen)</b>  <i>Was soll durch wen und zu welchem Zweck durchgeführt werden?</i></p>
	<p>Auf dem in Berlin-Wedding gelegenen 1,2ha großen Wiesenburg-Areal sollen die historisch erhaltenswerten Bestandsgebäude behutsam saniert und revitalisiert werden. Ziel ist es, einen sozio-kulturellen Ort zu schaffen, der Wohnen, Kultur, Kunst und Handwerk zusammenführt. Die historische Bausubstanz ist teilweise verfallen und stark sanierungsbedürftig. Zusammen mit lokalen Akteuren sollen auf der Grundlage der vorhandenen Ideen ein konkretes Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Areal entwickelt und die Gebäude zukunftsfähig und im Sinne des Gemeinwohls saniert und wiederaufgebaut werden. Konkret umfasst die Maßnahme das Wohnhaus, die Gewerbegebäude und die Sammelhalle. Die Grün- und Freiflächen sollen reorganisiert und aufgewertet werden. Mit der Durchführung des Projektes sollen derzeitige Nutzungen fortgeführt werden können und zusätzliche Nutzungspotenziale erschlossen werden, um das Areal als überregionalen Ort der Begegnung, des kulturellen Austauschs im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu sichern und zu erneuern. Projektträgerin ist die Eigentümerin des Areals, die degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH.</p>

<b>2.</b>	<p><b>Bundesinteresse</b>  <i>Beschreiben Sie das erhebliche Bundesinteresse hinsichtlich des Projektauftrags 2018/19</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nationale / internationale Wahrnehmbarkeit bzw. Wirkung  Die Wiesenburg ist ein historischer Ort, der auch durch seine sozio-kulturelle Nutzung mit diversen Veranstaltungen über das Quartier hinaus bekannt geworden ist. Geprägt von sozialer Verantwortung und Gemeinschaft finden diverse Künstler, Tänzer und Musiker eine Bühne in der Wiesenburg. Aber auch Festivals und Darbietungen zeitgenössischer Kunst finden großen Anklang bei Anwohnern und Besuchern. Sowohl die Wohn- als auch die Gewerbenieter engagieren sich mit unterschiedlichen Angeboten für diesen besonderen Ort. Es wurde der Verein „Die Wiesenburg e.V.“ gegründet, der z.B. im September 2018 am Tag des offenen Denkmals teilgenommen und interessierte Besucher zu Führungen über das Gelände eingeladen hat. Dank seines Charmes war die Wiesenburg auch schon Kulisse für verschiedene Filmszenen, wie u.a. 1979 als Drehort für „Die Blechtrommel“. Die Wiesenburg ist somit als kreativer Arbeits- und Veranstaltungsort eine wichtige Kulturstätte der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.</li>   <li>• städtebauliche Qualität  Ziel der Maßnahme ist es, Altes zu bewahren, behutsam zukunftsfähig zu entwickeln und neue Nutzungspotenziale zu erschließen. Mit der Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Bestandes wird die Funktionsmischung aus Wohnen, Kultur, Kunst und Handwerk gestärkt und das Areal zu einem erlebbaren Ort für Bewohner, Kulturfreunde, Kulturschaffende und Schulklassen entwickelt. Dadurch wird den Herausforderungen der wachsenden Stadt begegnet. Durch die bauliche Sicherung und Sanierung der Bestandsgebäude werden vorhandene, architektonische Qualitäten des denkmalgeschützten Ensembles bewahrt. Die alten Gebäudestrukturen, die der Nutzung als Asyl dienten, sollen neu interpretiert und im Sinne des Gemeinwohls zukunftsfähig gemacht werden. Mit der Weiterentwicklung und dem Erhalt der sozio-kulturellen Nutzung soll die „Wiesenburg“ als wichtiger Treffpunkt und Ankerpunkt dienen. Zur Vernetzung der lokalen Akteure und der Bewohnerschaft trägt auch das kooperative Werkstattverfahren bei. Das Areal befindet sich inmitten des Programmgebiets Soziale Stadt Mitte-Reinickendorfer-Straße/ Pankstraße und dem Gebiet Mitte-Böttgerstraßenviertel, für welches der Berliner Senat den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach §141 Baugesetzbuch beschlossen hat. Eingebettet in den integrierten Entwicklungsprozess dieser Gebiete sind mit der Umsetzung der Maßnahme, der Öffnung des Areals nach außen und der Qualifizierung der Freiflächen wichtige Impulse im Sinne der Vorbildfunktion zu erwarten.</li>   <li>• Förderung der baupolitischen Ziele des Bundes  Durch die Revitalisierung der Wiesenburg wird maßgeblich zum Erhalt vorhandener gemischt genutzter Bausubstanz und dem Erhalt baukultureller Qualitäten beigetragen. Mit dem Wiederaufbau verfallener Gewerbebereiche der Wiesenburg werden neue Potenziale geschaffen und vorhandene Gewerbeeinheiten in Abstimmung mit den Bestandsmietern saniert. Gewerbetreibende und Bewohner werden in den Revitalisierungsprozess einbezogen und können ihre Räumlichkeiten weiterhin nutzen und ihrem Gewerbe nachgehen. Mit dem kooperativen Werkstattverfahren erhalten die lokalen Akteure die Möglichkeit, ihr Umfeld aktiv mitzugestalten. Dadurch werden innovative Ideen gefördert. Mit dem Erhalt des Bestandes werden zudem Ressourcen und Energien eingespart und die Ziele des nachhaltigen Bauens verfolgt. Unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes soll durch gezielte Maßnahmen der Sanierung vor allem die Verringerung des Gesamtenergiebedarfs der jeweiligen Gebäude erreicht werden. Dies ermöglicht Kosteneinsparungen und trägt zum nachhaltigen Umgang von Ressourcen und der Gebäudestruktur bei. Durch die Sanierung des Wiesenburg-Areals werden notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an momentan veralteten und kaputten Gebäudestrukturen ermöglicht. So kann einem weiteren Verfall der Gebäudestrukturen durch bisher wiederkehrende provisorische Reparaturarbeiten erheblich entgegengewirkt und zukünftig zur Verlängerung der Lebensdauer des denkmalgeschützten Bestandes beigetragen werden. Insbesondere die durch die Sanierung der Bestandsgewerbe, der Sammelhalle und des Wohnhauses angestrebten Verbesserungen der Baukultur tragen wesentlich zur Wohn- und Arbeitsqualität auf dem Areal bei. So sollen die bisherigen und zukünftigen Anwohner und Nutzer von den Ergebnissen der Sanierung profitieren, ohne dass dabei der Charme des Wiesenburg-Areals verloren geht.</li> </ul>



3.	<b>Projektbeschreibung</b>
<p><b>1. Beschreibung der Ausgangslage, die mit dem Projekt positiv verändert werden soll</b>  Im Jahr 1896 errichtete der Berliner Asylverein das Obdachlosen asyl Wiesenburg. Viele hundert Männer und Frauen fanden dort bis zum Ausbruch des ersten Weltkriegs ein Heim. In den Folgejahren wurde ein Teil des Geländes gewerblich genutzt. Zum Ende des Zweiten Weltkrieges wurden große Teile der Wiesenburg zerstört und in der Folge nicht wiederaufgebaut. Das sogenannte Beamtenwohnhaus ist noch als Wohnhaus erhalten und wird noch bewohnt. Seit 1960 haben hier wohnende Personen dazu beigetragen, dass die Wiesenburg zu einem Kulturstandort wurde. Nach der Übernahme des Grundstücks im Jahr 2014 hat degewo ein Werkstattverfahren durchgeführt, um gemeinsam mit den Beteiligten die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals „Wiesenburg“ zu eruieren. In einem weiterführenden zweiten Werkstattverfahren wurden architektonische Konzepte vertieft und ein Teilareal für einen Neubau separiert, der nicht Gegenstand des Förderantrags ist. In den Verfahren wurden Vertreter mehrerer Fachabteilungen des Bezirksamtes Mitte, des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“, des Quartiersmanagements Pankstraße, der degewo AG sowie Vertreter des Ausschusses für Stadtentwicklung der BVV Mitte als Gäste umfänglich eingebunden. Nun soll anhand der aus den bisherigen Werkstattverfahren gewonnen Erkenntnisse ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das die Sicherung des Bestandes sowie die Erneuerung und Öffnung des Areals als (über-)regionalen Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung vorsieht.</p> <p><b>2. Zweck und Ziele des Projektes</b>  Zweck des Projektes ist es, auf der Grundlage der vorhandenen Ideen ein konkretes Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Areal zu entwickeln und die Gebäude zukunftsfähig und im Sinne des Gemeinwohls zu sanieren und wiederaufzubauen.</p> <p>Daraus resultieren folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Revitalisierung und Erhalt der Bestandsgebäude</b>  Durch die Sanierung der schadhafte, teilweise ruinösen gemischt genutzten Bausubstanz der „Wiesenburg“ soll dieser besondere Ort unter Berücksichtigung seiner Historie erhalten bleiben und darüber hinaus revitalisiert werden. Durch die Qualifizierung und die denkmalgerechte Sanierung soll der Bestand (Wohnhaus, Sammelhalle und Bestandsgewerbe) gewürdigt und durch ergänzende Baumaßnahmen zeitgemäß weiter interpretiert werden. Ziel ist es, das bislang vernachlässigte, aber einzigartige Grundstück zu beleben und zukunftsorientiert zu entwickeln.</li> <li>• <b>Potenzialflächen erschließen und neue Wege schaffen</b>  Durch den Abbruch ungenutzter Gebäudereste des nicht denkmalwerten Bestandes sollen neue Potenzialflächen erschlossen werden. Dabei sollen neue Wege und neue Nutzungspotenziale entstehen.</li> <li>• <b>Nutzungsmischung stärken und bewahren</b>  Gemeinsam mit den bereits bestehenden sowie künftigen Nutzern soll ein Konzept entwickelt werden, um einen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur konfliktfrei erwachsen zu lassen und so ein lebendiges Quartier der gemeinsamen Nutzung verschiedenster Menschen und Kulturen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die derzeitigen Mieter nicht verdrängt werden, sondern weiterhin neben der Wohnnutzung ihrem Gewerbe nachgehen.</li> <li>• <b>Orte der Begegnung schaffen</b>  Das Gelände hat durch seine Mischung aus Kultur-, Sozial- und Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung über das Quartier und den Bezirk hinaus. Orte der Begegnung sollen durch die Sicherung und den Aufbau der Sammelhalle zu einem besonderen Kulturort geschaffen werden, damit das Areal seine Strahlkraft als lebendiger, offener und toleranter Ort entfalten kann und als ein kultureller Treffpunkt für Menschen über die Grenzen des Quartiers hinaus dient. Ziel ist es, das Areal als überregionalen Ort der Begegnung und des kulturellen Austauschs im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung zu sichern und zu erneuern.</li> <li>• <b>Vernetzung: Kooperativ und dialogisch vorgehen</b>  Für die Sanierung und den Wiederaufbau der Bestandsgebäude möchte degewo im Rahmen dieses Projektes im Dialog konkrete Lösungsansätze für den nördlichen Grundstücksteil erarbeiten. Weiterhin ist die Ideenfindung für die zukünftige kulturelle Nutzung der Sammelhalle geplant. Vorgesehen ist eine intensive Nachbarschaftsbeteiligung, um im Austausch die Weiterentwicklung des Geländes voranzubringen. Dadurch soll die Vernetzung der Nutzer und künftigen Nutzer sowie der Nachbarschaft gestärkt werden.</li> </ul> <p><b>3. Erläuterung der Eigentumsverhältnisse</b>  Das unter Denkmalschutz stehende Areal der Wiesenburg wurde im November 2014 an die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo übertragen. Bis zu diesem Zeitpunkt befand sich das Grundstück im Eigentum des Landes Berlin.</p>	

Eigentümerin des Areals ist nun die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH. Diese ist als 100%ige Tochterfirma der degewo AG als Maßnahmenträgerin berechtigt, Firmen, Planer und weitere Projektbeteiligte mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beauftragen.

#### **4. Beschreibung der Notwendigkeit und Angemessenheit der vorgesehenen Maßnahmen**

Nach Übertragung des Areals an degewo wurden zunächst Sicherungsmaßnahmen auf dem Gelände durchgeführt. Dazu zählten im Wesentlichen das Abdichten kaputter Dächer der Gewerberäume und das Abstützen des einsturzgefährdeten Kellers unterhalb der Gewerberäume mit Stahlrohrstützenabsteifungen. Diese Maßnahmen ermöglichen eine Nutzung der Räume (teils eingeschränkt).. Im Rahmen des Projektes wird eine langfristige Lösung angestrebt. So sollen die Dächer der Gewerberäume saniert und die Kellerräume durch Mauerwerkspfeiler und Unterzüge abgestützt werden. Die künftigen Sanierungsarbeiten an den Bestandsgewerben, dem Wohnhaus sowie der Sammelhalle sollen unter Berücksichtigung der Interessen des Denkmalschutzes und im Hinblick auf eine sozio-kulturelle Nutzung des Geländes durchgeführt werden. Das Gelände hat durch seine Mischung aus Kultur-, Sozial- und Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung für den Bezirk und das Quartiersumfeld. In Kooperation mit verschiedenen Interessengruppen soll das historische Gelände behutsam und schrittweise revitalisiert, weiterentwickelt und zu einem erlebbaren Ort für Bewohner und Nutzer, die Nachbarschaft sowie Kulturfreunde und Kulturschaffende werden.

Anknüpfend an zwei mehrstufige, diskursive Werkstattverfahren, die degewo in den Jahren 2016 und 2017 durchgeführt hat, soll ein weiteres Werkstattverfahren zur (Weiter-)Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für das Areal mit dem Altbestand sowie zur Verknüpfung mit der Nachbarschaft stattfinden.

Im Mittelpunkt des ersten Werkstattverfahrens wurden unter Beteiligung von Planungs- und Architekturbüros variantenreiche Nutzungsszenarien und Bebauungskonzepte für das ca. 12.500 qm große Gesamtareal entwickelt. Vertreter mehrerer Fachabteilungen des Bezirksamtes Mitte, des Quartiersmanagements Pankstraße, des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“ sowie weitere relevante Akteure der Senatsverwaltung und politischen Gremien, wurden hierzu in drei Veranstaltungsterminen umfänglich eingebunden. Das Werkstattverfahren hat im Ergebnis einen Konsens unter allen Beteiligten herbeigeführt, wonach der geschichtsträchtige Ort mit einer Kombination aus alter Bausubstanz und Neubau weiterentwickelt werden soll.

Zielstellung des zweiten Werkstattverfahrens war es, eine städtebaulich und architektonisch realisierbare Neubauplanung für Wohnnutzung auf einem Teilbereich des Areals zu finden. Aufbauend auf den Ergebnissen des bereits durchgeführten Werkstattverfahrens, wurde in einem diskursiv und kooperativ durchgeführten Verfahren ein städtebauliches und architektonisches Neubaukonzept für die Wiesenburg entwickelt, das von allen Beteiligten (alle zuvor bereits einbezogenen Akteure) mitgetragen wird.

#### **5. Beschreibung der Maßnahmen differenziert nach:**

##### **a.) Konzeptionelle Maßnahmen (nicht-bauliche Maßnahmen)**

- **Konzeption Beteiligungsverfahren**  
Auf der Basis der Ergebnisse der ersten beiden Werkstattverfahren und unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen wird zunächst der Beteiligungsprozess im Hinblick auf Zielsetzung, Meilensteine, Zielgruppen und Beteiligungsformat konzipiert. Geplant ist ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren mit drei bis vier Werkstattgesprächen. Im Ergebnis soll ein tragfähiges Nutzungskonzept vorliegen, das sowohl die vielfältigen Interessen als auch die Machbarkeit und wirtschaftliche Umsetzbarkeit berücksichtigt.
- **Durchführung Beteiligungsverfahren**  
Anknüpfend an die bereits erfolgten Werkstattverfahren soll in einem dritten Werkstattverfahren ein tragfähiges Nutzungskonzept für das Areal mit dem Altbestand erarbeitet sowie Lösungen für eine Verknüpfung des Areals mit dem Umfeld entwickelt werden. Der Teilnehmerkreis orientiert sich an den früheren Werkstattverfahren (Eigentümer, Die Wiesenburg e.V., Quartiersmanagement Pankstraße, Bezirk, ggf. Senatsverwaltung). Unter Berücksichtigung vielfältiger Interessen steht die Machbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit im Mittelpunkt. Das Werkstattverfahren soll von einem neutralen externen Moderator begleitet werden. Idealerweise verfügt dieser über Expertise in der Erarbeitung von Nutzungskonzepten, ggf. wird diese Expertise eingeholt. Folgende Schritte sind vorgesehen: Bestandsaufnahme sowie Verständigung über das Verfahren und die Ziele, Aufbereitung des Status Quo der derzeitigen Nutzung sowie Interessenten für die künftige Nutzung, Entwurf eines Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung vorliegender Konzepte, verbindliche Festlegung des Nutzungskonzeptes als Grundlage für die Sanierung.
- **Begleitende und unterstützende Kommunikationsmaßnahmen**  
Der gesamte Beteiligungsprozess wird dokumentiert. Während des gesamten Projektzeitraums (sowohl Beteiligungsphase zu Beginn als auch Sanierungs-/Umsetzungsphase im Anschluss) sind begleitende und unterstützende Kommunikationsmaßnahmen vorgesehen. So soll ein Partizipations-/Kommunikationskonzept entwickelt werden, das einerseits verschiedene Veranstaltungsformate wie bspw. Baustellenbegehungen, Ausstellungen oder Feste vorsieht, andererseits auch diverse Kommunikationsmaßnahmen wie bspw. Pressemitteilungen, die

Erstellung und Veröffentlichung von Newslettern, Broschüren und weiteren Publikationen evtl. in Form eines Blogs, beinhaltet. Dies soll Nachbarn und Anwohner kontinuierlich informieren und einbinden sowie die Ansprache möglicher Nutzer und/oder Beteiligter fördern. Diverse Sachkosten (für Druck, Grafik u.a.) werden berücksichtigt. Des Weiteren findet zwischen degewo und dem Verein „Die Wiesenburg e.V.“ während des gesamten Projektes ein stetiger Austausch statt.

- **Fotodokumentation**

Begleitet wird das Projekt durch eine Fotodokumentation, die den Projektfortschritt festhält und noch an einen externen Fotografen vergeben werden muss. Termine und Veranstaltungen im Rahmen des Bundesprogramms werden durch den Antragsteller wahrgenommen.

**b.) Bauliche Maßnahmen**

ggf. Erläuterung der Abgrenzung gegenüber anderen Förderungen des Bundes/des Landes

- **Entwicklung eines Sanierungskonzeptes**

Für das denkmalgeschützte, bauliche Ensemble wird, ausgehend vom gemeinsam entwickelten Nutzungskonzept, ein Sanierungskonzept durch den Planer entwickelt. Dieses soll durch eine denkmalgerechte Sanierung den Bestand würdigen und durch ergänzende Baumaßnahmen zeitgemäß weiterinterpretieren.

- **Abbruch der ungenutzten Gebäudereste und Sicherungsmaßnahmen**

Unter Berücksichtigung der Konzepte ist in der baulichen Umsetzung zunächst ein Abbruch der ungenutzten Gebäudereste des nicht denkmalwerten Bestandes vorgesehen. Dies betrifft die Außenbereiche hinter dem Wohnhaus, inkl. der Keller bis ca. 1,00 m unter dem Gelände und die Nebengebäude der Sammelhalle. Weiterhin müssen statisch notwendige Maßnahmen zur Bestandssicherung der Kellergewölbe vorgenommen werden, um ein Einstürzen der ruinösen Bausubstanz zu verhindern.

- **Sanierung des Bestandes und Wiederaufbau der Sammelhalle**

Anschließend erfolgen umfassende Sanierungsarbeiten am Wohnhaus, den Bestandsgewerben sowie der Sammelhalle. Das Wohnhaus wird durch eine Komplettinstandsetzung des Dachs, der Fassade, der Fenster und des Treppenhauses unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zeitgemäß saniert. Des Weiteren sollen eine Trockenlegung der Keller und die Erneuerung der haustechnischen Anlagen erfolgen. Die baulichen Maßnahmen der Bestandsgewerbe umfassen die Erneuerung des Dachs, der Fassade inkl. Anstrich der Stahlteile und Fenstergitter sowie die Instandsetzung, ggf. Erneuerung der Stahlfenster. Weitergehend sind Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Gewerberäumen an Wänden, Fußböden und den Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen geplant. In diesem Zuge soll ebenfalls eine Dämmung der Decken, Demontage von Altbelägen und Aufarbeitung der Holztüren erfolgen. Eine der wichtigsten Maßnahmen des Projektes ist der Wiederaufbau der ruinösen Bausubstanz der Sammelhalle. Dies beinhaltet den Neuaufbau des Dachs, die denkmalgerechte Sanierung der Fassade und Fenster sowie den mietergerechten Innenausbau der Sammelhalle nach den Plänen der neuen Nutzungskonzepte unter Beibehaltung des Gebäudecharakters. Des Weiteren ist die Erneuerung der Haustechnik inkl. Sanitär- und Behinderten-WC vorgesehen.

- **Um- und Ausbau ungenutzter Bereiche**

Den Um- und Ausbau der ungenutzten Bereiche des Wohnhauses im Dach- und Erdgeschoss zur Schaffung von neuem Wohnraum werden wir prüfen.

- **Herrichten der Außenanlagen**

Nach Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen an den Gebäuden werden die Wege- und Freiflächen der Außenanlagen, basierend auf den Ergebnissen des Nutzungskonzeptes, neu geordnet und hergerichtet.

- **Leistungen durch Projektplaner, Architekten und Fachplaner**

Die Sicherstellung und Einhaltung der Vorgaben und Ziele der zu planenden Sanierungs- und Baumaßnahmen, insbesondere der Kostensicherheit, erfolgt durch einen externen Projektplaner, dessen Leistung noch auszusprechen ist. Entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Planung des Vorhabens obliegen den Architekten und Fachplanern. Die Planung erfolgt auf der Grundlage der HOAI und deren Leistungsphasen. Die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen wird in Fachlosen erfolgen. Ende 2020 werden erste Ausschreibungen beginnen, um einen Baustart in 2022 zu ermöglichen. degewo bringt hierzu Fachwissen und Prozess Erfahrung in das Projekt ein.

4.	<b>Projektbeteiligte und Organisationsstruktur</b> <i>Welche Stellen/Einrichtungen sind mit welchen Aufgaben beteiligt?</i>
	<p>Skizzeneinreicher bzw. Antragsteller ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Referat IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung.</p> <p>Projektträger für das Vorhaben ist die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH als 100%ige Tochtergesellschaft der kommunalen degewo AG. Sämtliche in Zusammenhang mit der Verwaltung und Entwicklung des Vorhabens stehende delegierbare Aufgaben liegen im Verantwortungsbereich der Gesellschaft im Konzernverbund mit der degewo AG. Die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH handelt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Sie ist Maßnahmenträgerin und beauftragt Firmen mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens und auch mit der Projektsteuerung. Als wichtiger Partner des Vorhabens soll der Verein „Die Wiesenburg e.V.“ partizipativ eingebunden werden und dieses während der Planungsphase beratend begleiten. So sollen weiterhin eine sozio-kulturelle Nutzung durch die verschiedenen Gewerbemieten sowie vielfältige Projekte ermöglicht werden.</p> <p>Die Wiesenburg ist als kreativer Arbeits- und Veranstaltungsort eine wichtige Kulturstätte der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Geprägt von sozialer Verantwortung und Gemeinschaft finden diverse Künstler, Tänzer und Musiker eine Bühne in der Wiesenburg. Aber auch Festivals und Darbietungen zeitgenössischer Kunst finden großen Anklang bei Anwohnern und Besuchern.</p> <p>In den bisher umgesetzten Werkstattverfahren waren bereits Bezirksvertreter aus den Bereichen Denkmalpflege, Stadtplanung und dem Quartiersmanagement Pankstraße sowie Vertreter des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“ beteiligt. Eine weitere Zusammenarbeit mit den genannten Vertretern wird auch für eine bevorstehende Planungswerkstatt angestrebt.</p>
5.	<b>Ablauf- und Zeitplan</b> <i>Angaben zu Start- und Endtermin, die Maßnahmen soweit möglich detaillieren und auf die Projektlaufzeit aufschlüsseln</i>
	<p>Für die Durchführung des Projekts ist der Zeitraum vom 01.09.2019 bis 31.12.2023 vorgesehen.</p> <p>Ein detaillierter Ablauf- und Zeitplan (Anlage 1) ist diesem Antrag beigelegt.</p>
6.	<b>Verpflichtungen des Antragstellers</b>
	<p>Folgende Auflagen sind durch den Antragsteller zu erfüllen:</p> <p><b>Berichterstattung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Antragsteller verpflichtet sich, den Verlauf des Projektes in Form von Sachstandsberichten zu dokumentieren und am 1. April und 1. Oktober eines jeden Kalenderjahres in schriftlicher Form dem Zuwendungsgeber vorzulegen.</li> <li>• Zum Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bundeszuwendung sowie nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis 3 Monate nach Maßnahmenabschluss ein Ergebnisbericht zur Erfüllung des Zweckes und Erreichung der Projektziele vorzulegen.</li> <li>• Die Form der Berichtslegung (Sachstandsbericht, Ergebnisbericht) erfolgt nach Vorgabe des Zuwendungsgebers.</li> <li>• Der Antragsteller unterrichtet den Zuwendungsgeber über die öffentliche Berichterstattung in Bezug auf das Förderprojekt. Hierzu zählen bspw. das allgemeine Medienecho, Pressespiegel etc.</li> <li>• Der Antragsteller verpflichtet sich, den Zuwendungsgeber über Projekt-Termine (bspw. Grundsteinlegung, Einweihung, Koordinierungsausschuss-Sitzung, Pressegespräch, Informationsveranstaltung, Werkstätten etc.) mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf zu informieren; für öffentliche Anlässe ist die Teilnahme eines Bundesvertreters anzufragen (Redebeitrag).</li> </ul> <p><b>Tag der Städtebauförderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Antragsteller verpflichtet sich, das Projekt jährlich am bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ öffentlich zu präsentieren.</li> </ul> <p><b>Dokumentation des Projektes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Projekt ist kontinuierlich fotografisch zu dokumentieren. Hierzu ist einmal jährlich zusammen mit einem Sachstandsbericht und zum Ergebnisbericht eine professionelle Fotodokumentation über den jeweiligen Projektfortschritt in digitaler Form beizufügen. Dem Zuwendungsgeber ist ein einfaches, zeitlich und räumlich unbeschränktes sowie unentgeltliches Nutzungsrecht einzuräumen. Entsprechende Kosten für den Antragsteller können im Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 2) vorgesehen werden.</li> </ul> <p><b>Bereisung durch den Zuwendungsgeber bzw. durch beauftragte Dritte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Bereisungen des Förderprojektes durch den Zuwendungsgeber bzw. von ihm beauftragte Dritte sind ent-</li> </ul>

	<p>sprechende Terminvorbereitungen und Begleitung durch den Antragsteller vor Ort mindestens einmal pro Kalenderjahr vorzusehen. Der Antragsteller ist dabei verpflichtet diesen Termin vor Ort zu koordinieren, durchzuführen und zu protokollieren. Die Unterlagen und Dokumentationen der Bereisung sind dem Zuwendungsgeber bzw. dem Beauftragten zu übermitteln.</p> <p>Teilnahme und Beteiligung an Veranstaltungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der fachlichen Begleitung sowie zur bundesweiten Kommunikation und Vermittlung des Förderprogramms und damit verbundenen fachlichen Themen ist erwünscht, dass der Antragsteller an Veranstaltungen (bspw. Konferenzen, Werkstätten, Tagungen etc.) des Zuwendungsgebers teilnimmt. Entsprechende Kosten für den Antragsteller können im Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 2) vorgesehen werden.</li> </ul> <p>Prozessgestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen von Planungs-/Ideenwettbewerben des Projektes, ist der Zuwendungsgeber als Sachpreisrichter anzufragen.</li> </ul>
--	---

<b>7.</b>	<p><b>Ausgaben- und Finanzierungsplan</b> (in dem Ausgaben- und Finanzierungsplan sind die Ausgaben aller Maßnahmen gemäß dem Ablauf- und Zeitplan anzugeben; Ablauf- und Zeitplan sowie Ausgaben- und Finanzierungsplan müssen in den Maßnahmen übereinstimmen)</p>
	<p>Der Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 2) ist diesem Antrag beigelegt.</p> <p>Die antragstellende Kommune befindet sich* <input type="checkbox"/> in Haushaltsnotlage** <input checked="" type="checkbox"/> nicht in Haushaltsnotlage.</p> <p>* Zutreffendes bitte ankreuzen ** Ein entsprechender Nachweis ist als Anlage 5 beizulegen (ist nicht relevant bei Landeseigentum)</p>

<b>8.</b>	<p><b>Erklärungen des Antragstellers</b></p> <p>Es wird erklärt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mit dem Vorhaben <b>noch nicht begonnen*</b> worden ist,</li> <li>dieses Vorhaben zum Vorsteuerabzug berechtigt bzw. nicht berechtigt ist,** <input type="checkbox"/> Ja, berechtigt <input checked="" type="checkbox"/> Nein, nicht berechtigt</li> <li>die Finanzierung auf Grundlage des Ausgaben- und Finanzierungsplans (Anlage 2) und der darin aufgeführten Eigenanteile und Mittel Dritter sowie die Folgekosten gesichert sind,</li> <li>im Zuwendungsfall bei der Umsetzung der Zuwendung die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Gebietskörperschaften (ANBest-GK) beachtet und befolgt werden,</li> <li>bekannt ist, dass bei mit öffentlichen Mittel geförderten Maßnahmen die Vergaberegularien der öffentlichen Hand zu beachten sind (GWB, VgV etc.),</li> <li>im Zuwendungsfall bei der Durchführung von Baumaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vergabebestimmungen,</li> <li>die Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau),</li> <li>das Gesetz gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen –Subventionengesetz– beachtet und befolgt werden.</li> </ul> </li> </ul> <p>* Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zweck der Zuwendung. ** Zutreffendes bitte ankreuzen</p>
-----------	---

<b>9.</b>	<p><b>Versicherung</b></p> <p>Ich versichere/wir versichern, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>jede Änderung der in diesem Antrag abgegebenen Erklärungen unverzüglich mitgeteilt wird.</li> <li>die in diesem Antrag (einschließlich Antragsunterlagen) gemachten Angaben richtig und vollständig sind.</li> </ul>
-----------	---

Berlin, 9.12.13  
Ort, Datum

  
Unterschrift(en)

- Anlage 1: Ablauf- und Zeitplan der Arbeitsschritte/Teilmaßnahmen für die Förderung
- Anlage 2: Ausgaben- und Finanzierungsplan
- Anlage 3: Gliederung der Sachstandsberichte
- Anlage 4: Nachweis eines Beschlusses über den Finanzierungsanteil der Kommune und ggf. Dritter

WIE 872\_ Grob-Projekt-Ablaufplan . ZWM "Revitalisierung Wiesenburg"

