



## Protokoll

- Projekt:** Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt  
3. Sanierungsbeiratssitzung 2017
- Besprechung:** 22.03.2017, 18:00 – 21:45, tam, Wilhelmstraße 116
- Teilnehmer:** Siehe Anwesenheitsliste
- Moderation:** Frau Bouali (asum)
- Tagesordnung:** Siehe Einladung
- Verteiler:** Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats  
Herr Schmidt  
Herr Peckskamp  
Frau Haverbeck  
Homepage: [www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de)

Inhalt	Zuständig/ Termin
<b>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</b> Frau Herzberg betont, dass hinsichtlich des Spielplatzes Wilhelmstraße 2-6 ebenso seitens des Bezirksamts Maßnahmen zur Herrichtung des Spielplatzes unternommen werden sollen.	
<b>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</b> - Baustelleneinrichtung Enckestraße 4/4a	
<b>3. Sachstand aktueller Projekte</b> <u>Mehringplatz</u> Die Prüfung der BPU ist seitens SenStadtWohn noch nicht abgeschlossen. Die Beauftragung des Planungsbüros und der Projektsteuerung erfolgt erst, wenn Bestätigung vorliegt. Dann wird auch seitens der Projektsteuerung der Nullablaufplan entwickelt werden. Die Berliner Wasserbetriebe hatten im Vorfeld der Planung keine Aussage über den von ihnen benötigten Zeitrahmen für Planung und Beauftragung gegeben.  <u>Besselpark</u> Die Aufträge für Planung und Projektsteuerung wurden erteilt. Die BPU soll zum 30.06.2017 bei SenStadtWohn zur Prüfung eingereicht werden. Der Baustart ist für 2018 angestrebt.  <u>Schulgarten Galilei-Grundschule</u> Die Arbeiten zur Umgestaltung des Teichareals auf dem Schulhof in einen Schulgarten sollen in der zweiten Jahreshälfte 2017 durchgeführt und abgeschlossen werden. Restarbeiten, wie Pflanzungen, können sich bis zum Beginn der Vegetationsperiode 2018 hinziehen.	

<p><u>Kurt-Schumacher-Grundschule</u></p> <p>Die Mittelzusage für die Weiterführung des 1. BA über rd. 3,3 Mio. € ist eingegangen. Dieser ist somit ausfinanziert.</p> <p>Der Runde Tisch wurde auf den 28.03.2017 verschoben.</p> <p>Frau Vogt berichtet, dass die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie der Kurt-Schumacher-Grundschule in Aussicht gestellt habe Deutsch-Englische Europaschule zu werden. Hierfür sei jedoch eine Umstellung von einer Zwei- auf eine Vierzügigkeit notwendig, was angesichts der derzeitigen Raumsituation schwierig erscheint. Frau Haverbeck empfiehlt dies im Rahmen des Runden Tisches zu besprechen.</p>	
<p><b>4. Bauvorhaben Enckestraße 4/4a</b></p> <p>Herr Fiedler (MünchnerGrund) und Herr Gewers (Gewers und Pudewill GmbH) stellen die Planungen für die Modernisierung des Bestandsgebäudes Enckestraße 4 sowie den angrenzenden Neubau vor.</p> <p>Insgesamt werden in den beiden Gebäuden nach Fertigstellung 75 Wohneinheiten in Teileigentum gegeben sein. Die günstigsten Wohnungen werden hierbei mit 4.500 €/m<sup>2</sup> in den Vertrieb gehen. Zudem werden sechs Gewerbeeinheiten entstehen.</p> <p>Die Baubeginnanzeige wurde dem Bezirk im Februar übermittelt, die Bauausführungsplanung ist weit fortgeschritten, der Bauabschluss soll 2018 erfolgen. Derzeit wird die Baugrube ausgehoben.</p> <p>Der Eigentümer sagt zu, Informationsblätter über die Bauarbeiten den angrenzenden Nachbarn zukommen zu lassen.</p> <p>Die Gebietsvertretung kritisiert, dass in diesem Projekt kein sozialer Wohnraum geschaffen wird und die Sozialen Sanierungsziele nicht zur Anwendung kommen. Frau Haverbeck erläutert, dass sozialer Wohnraum seitens der Verwaltung nur gefordert werden kann, wenn Baurecht neu geschaffen wird. Dieses sei an dieser Stelle durch den bestehenden B-Plan jedoch schon gegeben gewesen. Zudem werden in dem leerstehenden Bestandsgebäude keine Grundrisse verändert.</p> <p>Die Gebietsvertretung mahnt an, dass in der Südlichen Friedrichstadt die soziale Mischung erhalten bleiben sollte. Ein weiterer Handlungsbedarf liegt hierbei in den Altbauten an der Markgrafenstraße 85/86/87 vor. In diesen werden die Mieten erhöht und die Heizung werde vom Vermieter zum Teil abgestellt. Frau Bouali sagt zu, diese Mieter per Flyer auf die kostenlose und mieterunabhängige Rechtsberatung im Sanierungsgebiet hinzuweisen.</p> <p>Frau Haverbeck erläutert, dass Mieterhöhungen im Rahmen des BGB rechtlich möglich sind. Gespräche mit dem Eigentümer können erst dann sinnvoll geführt werden, wenn klar ist welche konkreten</p>	<p>Frau Bouali</p>

<p>Probleme tatsächlich bestehen.  Es ist nicht möglich, die drei Gebäude in das bestehende Soziale Erhaltungsgebiet Ritterstraße zu integrieren.  In dem Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt sind kein Vorkaufsrecht für bestehende Wohngebäude oder eine Kaufpreisprüfung gegeben.  Frau Bouali hebt am Beispiel einer anwesenden Gewerbetreibenden, deren Mietvertrag vom Eigentümer nicht verlängert werden soll, hervor, dass eine Soziale Erhaltungssatzung keine Auswirkungen für Gewerbetreibende hat. Es wird in diesem Fall empfohlen, sich mit der Initiative Bizim Kiez in Verbindung zu setzen. Zudem sollte die Gewerbetreibende prüfen, ob es möglich wäre das freiwerdende Ladenlokal der Gewobag am Mehringplatz zu mieten.</p> <p>Die Thematik Erhaltungsrecht und Soziale Sanierungsziele sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Sanierungsbeirat noch eingehender diskutiert werden.</p>	
<p><b>5. Nachverdichtung Franz-Klühs-Straße</b></p> <p>Die EB-Group hat sich zu einem Teil der in der Februarsitzung gestellten Fragen schriftlich geäußert (siehe Anhang). Die Antworten wurden der Gebietsvertretung im Vorfeld der Sitzung übermittelt.  Ein Vertreter der EB-Group erschien trotz Ankündigung nicht.  Stadtkontor wird gemeinsam mit Frau Kipker die Beantwortung der übrigen Fragen anfordern. Die Gebietsvertretung fragt nach, inwieweit die übermittelten Qualitätskriterien Eingang in die Beantwortung der Anfrage auf Bauvorbescheid finden. Frau Haverbeck wird sich dazu erkundigen.</p>	<p>Stadtkontor, Sta-  plA  Frau Haverbeck</p>
<p><b>6. BVG-Baustelle – Koordination</b></p> <p>Herr Kickinger teilt mit, dass das Antwortschreiben der BVG an die Gebietsvertretung kurz vor der Sitzung eingegangen sei. Dies werde der Gebietsvertretung zeitnah zur Verfügung gestellt. Die Überarbeitung der Plakate am Bauzaun sei laut der BVG in Bearbeitung. Wenn diese vorliegt, wird es der Gebietsvertretung zur Verfügung gestellt und auf der Homepage des Sanierungsgebiets veröffentlicht. Zu der Baustelle der Tunneldeckensanierung wurden seitens der BVG kein neuer Sachstand mitgeteilt. Die BVG gibt an, dass es für den Bau des Fahrstuhls, welcher Ende März 2017 eröffnet werden sollte, eine Verzögerung bis voraussichtlich Mai 2017 geben wird. Als Grund hierfür benennt die BVG Lieferschwierigkeiten des beauftragten Glaslieferanten.</p> <p>Die Gebietsvertretung kritisiert, dass seitens des Sanierungsgebiets zu wenig Kontrolle über die BVG ausgeübt werden könne. Es wird</p>	<p>Fr. Haverbeck, Fr.  Kipker, Gebiets-</p>



<p>werden. Insgesamt solle die Wahrnehmbarkeit des Sanierungsgebiets an dem Standort gestärkt werden.</p> <p>Zudem gibt es den Vorschlag, durch einen Infostand am Markttag über die Sanierung zu informieren.</p> <p>Die Gebietsvertretung beschließt zudem einstimmig, dass die zukünftigen Treffen der Gebietsvertretung wieder im Wechsel an verschiedenen Orten, wie der Bauhütte stattfinden sollen.</p>	
<p><b>8. Programmanmeldung Städtebaulicher Denkmalschutz</b></p> <p>Aus Zeitgründen wird der Beschluss über diesen Punkt in die Aprilsitzung des Sanierungsbeirats verschoben. Herr Hackmann sagt zu, die übermittelte Tabelle und die dahinterstehende Systematik der Gebietsvertretung vorab gesondert zu erklären und bittet dafür um Übermittlung einer Einladung mit Orts- und Zeitangabe.</p>	<p>Gebietsvertretung, Herr Hackmann</p>
<p><b>9. Sonstiges</b></p> <p>Es wird kritisiert, dass selten politische Vertreter oder der Baustadtrat an den Sitzungen des Sanierungsbeirats teilnehmen. Zudem solle die Gewobag als zentraler Eigentümer öfter teilnehmen. Frau Haverbeck erläutert in Bezug auf die politischen Vertreter, dass am Mittwoch die BVV- und die Ausschusssitzungen tagen. Somit sei zumeist eine terminliche Überschneidung gegeben.</p> <p>Die Gebietsvertretung schlägt vor, dass politische Vertreter zu einem Workshop eingeladen werden sollen, bei dem politische Handlungsspielräume in der Entscheidungsfindung zu Projekten im Sanierungsgebiet ermittelt werden sollen.</p> <p>Frau Haverbeck merkt an, dass hierfür im Vorfeld konkrete Projekte benannt werden sollen, welche in einem solchen Workshop diskutiert werden sollen.</p> <p><u>Neuwahl Gebietsvertretung 2017</u></p> <p>Die Neuwahl wird in der 27. KW stattfinden. Am Mittwoch, 05.07.2017 wird es hierbei eine zentrale Wahlveranstaltung geben.</p> <p>Frau Rießelmann erinnert an die im Februar bekanntgegebene Frist für den Einsendeschluss von Kandidaturen.</p> <p>Seitens der Gebietsvertretung wird diese kritisiert und gefordert die Kandidatur für Nicht-Mietervertreter*innen bis zur Wahlveranstaltung ermöglicht wird. Frau Haverbeck sagt zu dies in der nächsten Woche noch einmal zu prüfen. Frau Rießelmann weist darauf hin, dass die Frist nach der Februarsitzung in die Südseite eingearbeitet wurde, welche sich derzeit im Druck befindet.</p>	

Baustelleneinrichtung Enckestraße 4/4a

Herr Hackmann teilt mit, dass beim Ordnungsamt seitens des Bauherren ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis für Teile des Bessel-parks für die Nutzung als Baustelleneinrichtung gestellt wurde. Der Antrag sieht die Nutzung der Grünfläche südlich des Spielplatzes für die Baustelleneinrichtung vor. Der Durchgang zur Markgrafenstraße soll erhalten bleiben. Die beantragte Nutzung des Parkplatzes südlich der Bauhütte wird vom Ordnungsamt nicht mitgetragen.

Frau Braun-Feldweg wird gegen diesen Antrag Widerspruch einlegen. *(Nachtrag: die Gebietsvertretung hat sich am 27.03.2017 in einer Stellungnahme deutlich gegen die Baustelleneinrichtung ausgesprochen. Die Stellungnahme wurde dem Ordnungsamt am 28.03.2017 übermittelt.)*

Themen für den Sanierungsbeirat am 26.04.2017

Die Themen werden vom Stadtplanungsamt bekanntgegeben.

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH

G. Rießelmann

Anlagen:

- Teilnehmerliste
- Antwort EB-Group vom 20.03.2017
- Präsentation Baustellenkoordination/Bauzaugestaltung
- Präsentation Enckestraße 4/4a (auf Bitte des Bauherren gekürzt)

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.

**Schriftliche Antwort der EB-Group auf Fragen des Sanierungsbeirats vom 22.02.2017**  
**(Eingang 20.03.2017)**

**Auskunft von Frau Safi-Schöppe:**

„Verhältnis Wohnungen/Gewerbe:

Durch das festgesetzte Kerngebiet ist der Anteil der Wohnnutzung beschränkt.

Unsere Architekten nps tchoban voss haben hierzu in der Bauvoranfrage 2 Fragen gestellt:

„Ist ... eine Wohnnutzung mit ca. 20% der Gesamtgeschossfläche bauplanungsrechtlich unter in Aussichtstellung der erforderlichen Ausnahmen nach § 31 BauGB zulässig?“

„Ist ... eine Wohnnutzung mit ca. 50% der Gesamtgeschossfläche bauplanungsrechtlich unter in Aussichtstellung der erforderlichen Ausnahme nach § 31 BauGB zulässig?“

Ärzte im Außenring:

Es ist nicht richtig, dass die Mietverträge der Ärzte nicht verlängert werden sollen.

Stellplätze in der Tiefgarage:

Unsere Architekten nps tchoban voss haben hierzu in der Bauvoranfrage die Frage nach der Zulässigkeit einer

Tiefgarage mit insgesamt ca. 55. Stellplätzen gestellt.

Spielplatz an der Wilhelmstr.:

Die Nutzung des Spielplatzes soll schnellstmöglich ermöglicht werden.

Platz vor dem Einzelhandel:

Die Platz wird durch den Eigentümer des Grundstückes instandgehalten werden.

Größe und Höhe der Miete der Ladenflächen:

Die Größe der Ladenflächen wird im Zuge der Planung – nach erfolgreichem Bauvorbescheid – von den Architekten bedarfsgerecht geplant werden. In den Bestandsflächen wurden bereits Flächen an „Start-Ups“ zur Verfügung gestellt.

Eine Aussage zu der Höhe der Mieten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider nicht erfolgen. Ziel ist selbstverständlich eine bedarfsgerechte Planung.

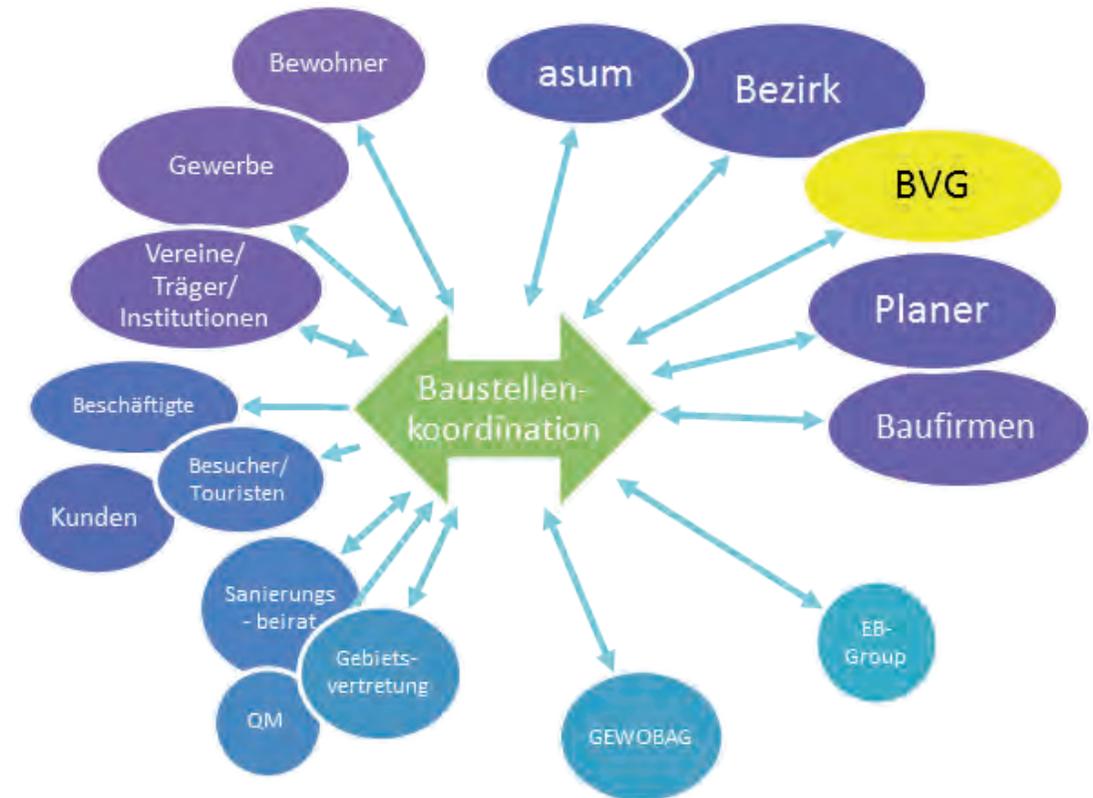
Bauzeitenplanung:

Zunächst muss unsere Bauvoranfrage vom November 2016 beschieden werden.

Im Anschluss wird die Architekturplanung konkretisiert und der Bauantrag für das Projekt gestellt werden. Der Baubeginn kann nach dem Ergehen der Baugenehmigung erfolgen. Ziel ist eine zeitnahe Realisierung des Projektes.“

# Vorstellung Baustellenkoordination

- Schnittstelle zwischen Planenden, Ausführenden und Anrainern
- zeitnahe Kommunikation der erhaltenen Informationen
  - ➔ Homepage, Social Media, Aushänge etc.
  - ➔ Südseite
  - ➔ Veranstaltungen
- Teilnahme an Beratungen und Besprechungen zur frühzeitigen Einflussnahmen
- Konfliktlösung bei Einschränkungen der Gewerbetreibenden oder Anwohner während der Bauarbeiten
- Vertretung der Betroffenen während der Planungs- und Bauphase
- [baustelle@sanierung-suedliche-friedrichstadt.de](mailto:baustelle@sanierung-suedliche-friedrichstadt.de)
- [www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/baustellenkoordination](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/baustellenkoordination)



# Konzeptvorschlag zur Bauzaungestaltung

## Inhalte

- Aktuelle Informationen zu den Baustellen im Gebiet
- Geschichte des Mehringplatzes/ Belle-Alliance-Platz
- Inhalte zu Projekten von Trägern/Vereinen
- Informationen zum Sanierungsprozess und Projekten
- Darstellung (ausgewählter) Gewerbetreibender
- Informationen zur Parkakademie und zur Bauhütte
- Entwicklung von Inhalten mit der KMA oder Schulen

## Kooperationspartner

- BVG
- Gewobag/EB Group, AOK
- KMA, Globale,...
- QM, Platzgärtner Heinrich Fust
- Asum, Südseite
- Gebietsvertretung/Sanierungsbeirat/ Mieterbeirat
- Parkakademie, Bauhütte, Baugemeinschaften, taz
- Schulen
- Gewerbetreibende
- ggf. Jüdisches Museum, Berlinische Galerie, AGB

# Konzeptvorschlag zur Bauzaungestaltung

„An der Südlichen Friedrichstadt gefällt mir .....“  
Ibrahim Varan, Yildiz Restaurant

Die Gäste des Restaurants Yildiz sind so vielfältig wie der Kiez. Denn nicht nur Anwohnerinnen und Anwohner zählen zu den Gästen, seit elf Jahren ist das Restaurant Vertragspartner des Bundespremiertes und so bewirbt Ibrahim oft Abgeordnete, aber auch Schüler- oder Touristengruppen aus dem In- und Ausland. Ausreichend Platz bietet das Restaurant, welches für Feiern jeder Art taugbar ist. Varan und seine Mitarbeitenden freuen sich die gesamte Bandbreite der türkischen Küche präsentieren zu können. Alle Speisen werden frisch zubereitet. Das besonders authentische Aroma entsteht durch den häufigen Händschneidengrät. Für den schnellen Hunger gibt es auch einen Döner auf die Hand.

**YILDIZ Restaurant**  
Friedrichstraße 246  
10969 Berlin  
Tel: 030-259 366 93  
Mo-So 10 - 24

Gewerbetreibende

„Der Mehringplatz ist ein besonderer Ort in Berlin, weil.....“  
Ulrich Müller, Optiker am Mehringplatz

An der Lage seines Ladens schätzt der Optiker am Mehringplatz vor allem die gute Verkehrsanbindung sowie das schöne und heterogene Einzugsgebiet. Die Vielfalt des Quartiers spiegelt sich auch in seiner Kundenschaft wieder. Neben vielen Stammkunden zieht es auch neue Kunden in den Laden, vor allem solche mit speziellen Ansprüchen.

Beim Optiker am Mehringplatz können von der ersten Augenmessung, über die perfekte Brillenauswahl per Videoaufnahme bis hin zur Brillenfinanzierung alle Wünsche und Anforderungen erfüllt werden. Natürlich bietet der Optiker am Mehringplatz alle Arten von Kontaktlinsen, auch Gleitsichtkontaktlinsen, an.

**Optiker am Mehringplatz**  
Mehringplatz 11  
10969 Berlin  
Tel: 030 251 53 18  
Mo-Fr: 09.00- 18.00  
Sa: 10.00-13.30

Gewerbetreibende

**Rahmenplan**

Sanierungsgebiet

**KMA** Kreuzberger Musikalische Aktion e.V.

Seit der Gründung 1987 holt die KMA Kinder und Jugendliche mit Rockmusik, HipHop oder Breakdance von der Straße und möchte sie über die Musik in ihrer Kreativität fördern, in ihrem Selbstbewusstsein stärken und zum Lernen motivieren.

Die Kreuzberger Musikalische Aktion e.V. ist eine gemeinnützige Initiative und anerkannter Träger der Kinder- und Jugendhilfe. Geleitet von Künstlerinnen und Künstlern, Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern, Lehrerinnen und Lehrern und vielen anderen, damit ihrer jeweiligen Kompetenz präsentieren gegen Gewalt-, Kinder- und Jugendermittlung, Drogensucht und sexuellen Missbrauch von Kindern und Jugendlichen arbeiten.

**KMA e.V.**  
Friedrichstraße 2  
10969 Berlin  
Tel: 030 252 95 163

Vereine, Initiativen

Beispielentwurf für die Bauzaungestaltung mit verschiedenen Akteursgruppen



Aktueller Stand der Bauzäune



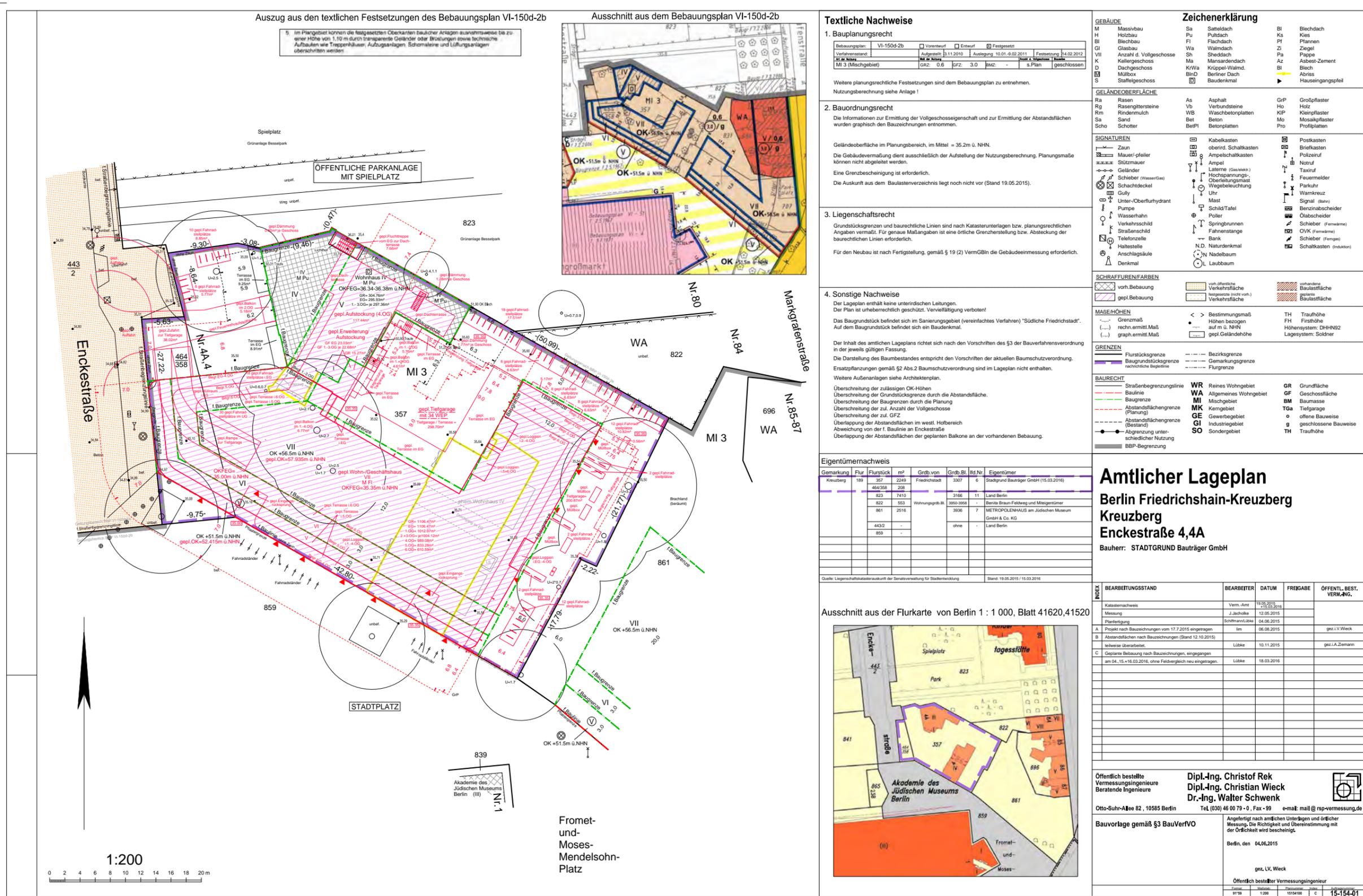
Vorschlag zur Umgestaltung

Neubau /Sanierung  
Enckestraße 4-4a am Besselpark  
Berlin-Kreuzberg

# Berlin-Kreuzberg Enckestraße 4-4a am Besselpark

## Lageplan





Berlin-Kreuzberg Enckestraße 4-4a am Besselpark

Modell



