



Protokoll

- Projekt:** Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
10. Sanierungsbeiratssitzung 2017
- Besprechung:** 13.12.2017, 18:00 – 20:30, tam
Wilhelmstraße 116-117
- Tagesordnung:** Siehe Einladung
- Verteiler:** Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats
Herr Schmidt
Herr Peckskamp
Frau Haverbeck
Homepage: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Inhalt	Zuständig/ Termin
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ergänzungen zum Protokoll 2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ 3. Mietenentwicklung im Sanierungsgebiet (sozialer Wohnungsbau) 4. Konkretisierung soziale Sanierungsziele <ul style="list-style-type: none"> - BA-Vorlage zu Milieuschutzkriterien + Neuenburger Straße - 2. Workshop am 24.01.2018 5. Information zum BV Mehringplatz und Besselpark 6. Modernisierung / Instandsetzung Alte Jakobstr. 144 7. Parkpalette Franz-Klühs-Straße – aktueller Stand 8. Sonstiges 	
<p>1. Ergänzungen zum Protokoll „Workshop soziale Sanierungsziele Die Protokolle vom 25.10.2017 und vom 22.11.2017 werden angenommen.</p>	
<p>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ - Beschlussvorlage Gebietsvertretung</p>	
<p>3. Mietenentwicklung im Sanierungsgebiet (sozialer Wohnungsbau) Herr Sagitza (FB Wohnen) erläutert die Historie der Wohnungsbauförderung in Berlin und deren aktuelle Praxis. In früheren Jahren wurden Darlehen und Aufwendungskosten zur Reduzierung der Miete gezahlt. Wenn Darlehen, die früher für den Wohnungsbau aufgenommen wurden, vorzeitig abbezahlt werden, gilt eine zwölfjährige Nachbindungsfrist. Aufgrund der günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt werden derzeit viele Förderdarlehen abgelöst. Die sog. Fehlbelegungsabgabe ist in Berlin abgeschafft worden. Seitdem 2015 der soziale Wohnungsbau wieder aufgenommen wurde, ist eine Förderung für Neubau im Rahmen eines Baudarlehens möglich. Wohnungen, die eine öffentliche Förderung erhalten haben, haben</p>	

<p>eine dreißigjährige Bindungsfrist (Wohnungsbauförderrichtlinie 2015: 20 Jahre + 10 Jahre für Bestandsmieter), sodass diese nur durch Personen mit einem WBS bewohnt werden können.</p> <p>Durch private Bauherren wird aktuell eine Förderung für Neubau aufgrund der günstigen Kapitalmarktsituation kaum in Anspruch genommen.</p> <p>Die derzeitige durchschnittliche Miete einer belegungsgebundenen Wohnung beträgt 6,70 €/m². Herr Sagitza betont, dass hierbei jedoch eine große Preisspanne vorhanden ist.</p> <p>Im Sanierungsgebiet sind viele Wohnungen bereits aus der Bindung gefallen, die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, wie die Gewobag haben sich in einer Kooperationsvereinbarung mit dem Senat dazu verpflichtet 60% ihrer Wohnungen für WBS-Bezieher anzubieten, auch wenn diese keine Belegungsbindung mehr aufweisen.</p> <p>Rd. 60 % aller Berliner Haushalte sind derzeit WBS-berechtigt, da laut der aktuell geltenden Förderrichtlinie Haushalte bis zu 160% des durchschnittlichen Einkommens einen WBS erhalten können. Die Miete staffelt sich bei einem WBS-Bezug je nach Einkommen zwischen 6,50-8,00 €/m².</p> <p>Die AV Wohnen befindet sich derzeit in der Änderung. Hierbei ist angestrebt, dass die Kosten der Unterkunft für ALG II-Bezieher an die Mieten in der Wohnraumförderung angepasst werden.</p> <p>Herr Sagitza sagt zu, der Gebietsvertretung im Januar eine Auflistung der noch in Bindung befindlichen Wohnungen inkl. deren Bindungsfristen zur Verfügung zu stellen. Frau Bouali weist darauf hin, dass eine Aufstellung hierzu auch in der Sozialstudie vorhanden ist. Von 2800 Wohnungen im Sanierungsgebiet befinden sich 1030 Wohnungen im Bestand der Gewobag.</p> <p>Herr Sagitza erläutert auf Nachfrage, dass die Bestände der Gehag und der GSW in der Deutschen Wohnen aufgegangen sind.</p>	<p>Herr Sagitza/ Januar</p>
<p>4. Konkretisierung soziale Sanierungsziele</p> <p>Die BA-Vorlage zum Block an der Neuenburger Straße 5-8 und zur Übernahme der Kriterien des Milieuschutzes in das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen wurde entsprechend Beschluss der Gebietsvertretung an das BA übermittelt. Eine Entscheidung steht noch aus. Der Beschluss wird bekannt gegeben, sobald er vorliegt.</p> <p><u>Workshop 24.01.2018</u></p> <p>Folgende Tagesordnungspunkte werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition des mittleren Einkommens - Anteil von Wohnen in Neubauten - ggf. aktueller Diskussionsstand innerhalb der Gebietsvertretung 	

<p>Die Gebietsvertretung behält sich vor einen Experten (bspw. Herr Kunert) einzuladen.</p> <p>Der Gebietsvertretung wird vorab ein Plan mit den vom Bezirk identifizierten Nachverdichtungspotenzialen übermittelt.</p>	
<p>5. Information zum BV Mehringplatz und Besselpark</p> <p><u>Mehringplatz:</u> Die Leuchten zur Anstrahlung des Engels sind geliefert und an die Senatsverwaltung übergeben worden. Die Montage soll zeitnah erfolgen. Die Vorbereitungen für das Bauvorhaben Mehringplatz befinden sich im Zeitplan. Der Baubeginn ist für Mai 2018 angestrebt.</p> <p><u>Besselpark</u> Das Bauvorhaben befindet sich im Zeitplan. Der Baubeginn ist für Juli 2018 geplant.</p>	
<p>6. Modernisierung / Instandsetzung Alte Jakobstr. 144</p> <p>Am 11.12.2017 wurde eine Mieterversammlung im BVV-Saal des Rathauses Kreuzberg mit rd. 60 Mietern durchgeführt. Die Eigentümerin hat hierbei das Bauvorhaben vorgestellt.</p> <p>Folgende Maßnahmen wurden beantragt und sollen im bewohnten Zustand durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wärmedämmfassade und Fenster - Strangsanierung - Sanierung der Balkone <p>Die Modernisierungsankündigungen sind noch nicht versandt worden.</p> <p>Die asum wurde mit der Durchführung des Sozialplanverfahrens beauftragt und befindet sich in der Kontaktaufnahme mit den Mietern. Der Sozialplan ist Bestandteil der sanierungsrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Eine privatrechtliche Beratung der Mieter zu Modernisierungsankündigungen / Modernisierungsumlagen erfolgt im Rahmen der Sprechstunden der Mieterberatung asum im tam.</p>	
<p>7. Parkpalette Franz-Klühst-Straße – aktueller Stand</p> <p>Die Parkpalette in der Franz-Klühst-Straße ist beräumt und nun mit Maschendrahtzäunen gesichert.</p>	

8. Sonstiges

Themen für nächste Sanierungsbeiratssitzungen

Februar: Kiezstube und Gewerbekonzept Gewobag (Frau Kunert);
AGB-Standort

März: soziale Sanierungsziele im Bestand; soziale Infrastruktur,
Verkehr, Bürgerbeteiligung

April: Rathausblock

Beschluss Gebietsvertretung

Die Gebietsvertretung berichtet, dass sie eine subjektive Verschlechterung des Zustands im öffentlichen Raum im Sanierungsgebiet wahrnimmt. Daher bittet Sie mit nachstehendem Beschluss die Verwaltung diese Wahrnehmung zu überprüfen.

„Die Gebietsvertretung sieht eine Verschlechterung der Zustände im Sanierungsgebiet südliche Friedrichstadt in folgenden Punkten:

- Kriminalität
- Sauberkeit im öffentlichen Raum
- baulicher Zustand der Wege im öffentlichen Raum
- Beleuchtung des öffentlichen Raums

Die Gebietsvertretung bittet den Bezirk um Einholung von Zustandsberichten zur aktuellen Situation bei den zuständigen Stellen:

- Bericht über Straftaten
- Bericht über Art und Häufigkeit der Reinigung
- Bericht über Schäden der Wege im öffentlichen Raum
- Stellungnahme zur Beleuchtungssituation

Die Gebietsvertretung bittet den Bezirk, mit den zuständigen Stellen die Situation umgehend zu analysieren, Vorschläge zur Verbesserung zu erarbeiten und deren Umsetzung voranzutreiben. Der Gebietsvertretung ist bis zum 14.02.2018 schriftlich hierüber zu berichten.“

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Es wird berichtet, dass in der Puttkamerstraße fast alle Leuchten der Straßenbeleuchtung ausgefallen sind. Am Besselpark sind zudem auch kaputte Leuchten vorhanden und die Treppen am südlichen Mehringplatz bieten aufgrund der geringen Ausleuchtung ein Unfallrisiko.

Herr Schulze berichtet zudem von einer Vielzahl an vorbestraften Jugendlichen im Sanierungsgebiet, deren Verhalten auch Ausdruck der beengten Wohnsituation ist.

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH
G. Rießelmann

Anlagen:

- Teilnehmerliste

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.