

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 30.06.2020
zur BA-Vorlage-Nr.: **V/ 624/ 20**

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Das Bezirksamt beschließt:

1. Das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ wurde mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 für 10 Jahre förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Auf Grundlage der gemäß § 136 BauGB weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen:

- die Dauer der Sanierung um 10 Jahre bis 2031 zu verlängern
 - das Sanierungsgebiet um das Schul- und Kitagelände an der Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße zu erweitern.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage **zur Kenntnisnahme** einzubringen.
 3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind der Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV zu entnehmen.



Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin



Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom
zur BA-Vorlage-Nr.:

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Das Bezirksamt beschließt:

1. Das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ wurde mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 für 10 Jahre förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Auf Grundlage der gemäß § 136 BauGB weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen:

- die Dauer der Sanierung um 10 Jahre bis 2031 zu verlängern
 - das Sanierungsgebiet um das Schul- und Kitagelände an der Puttkamer Straße/ Wilhelmstraße / Kochstraße zu erweitern.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
 3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.

Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Bezirksamtsvorlage Nr. *IV/* / *2020*
- zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 2020

1. Gegenstand des Antrages:

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele
im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

2. Berichterstatter:

Herr Schmidt

3. Beschlussentwurf:

3.1. Das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ wurde mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 für 10 Jahre förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Auf Grundlage der gemäß § 136 BauGB weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen:

- die Dauer der Sanierung um 10 Jahre bis 2031 zu verlängern
- das Sanierungsgebiet um das Schul- und Kitagelände an der Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße zu erweitern.

3.2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage **zur Kenntnisnahme** einzubringen.

3.3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

4. Begründung, Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Mitzeichnung(en):

keine

6. Veröffentlichung im Internet JA, über BVV-Drucksache

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über die

**Konkretisierung sozialer Sanierungsziele
im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom beschlossen:

Das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ wurde mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 für 10 Jahre förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Auf Grundlage der gemäß § 136 BauGB weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen:

- die Dauer der Sanierung um 10 Jahre bis 2031 zu verlängern
- das Sanierungsgebiet um das Schul- und Kitagelände an der Puttkamer Straße/ Wilhelmstraße / Kochstraße zu erweitern.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt.

A) Begründung:

siehe Anlage 1

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde im Rahmen der Erarbeitung der BA-Vorlage gemäß § 137 BauGB beteiligt. Sie hat bis zum 08.06.2020 mit neun Ja-Stimmen und zwei Stimmenthaltungen beschlossen, dass der BA-Vorlage für eine Verlängerung des Sanierungsrechts um 10 Jahre sowie einer Erweiterung des Sanierungsgebietes zugestimmt wird (siehe Anlage 2).

B) Rechtsgrundlagen:

- §15 BezVG
- §§ 136 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Zwölfte Verordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.März 2011 (GVBl. 67.Jahrgang, Nr.9 S.90 ff.)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Personalausgaben

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

Ausgaben entstehen hier für Koordinierungs-, Steuerungs- und Planungsleistungen, die Durchführung von Sozialverfahren sowie für Leistungen im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung, der Öffentlichkeitsarbeit sowie der MieterInnenberatung.

Berlin, den

Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Begründung zur Verlängerung des Sanierungsverfahrens

Stand 12.06.2020

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung	1
1. Anlass.....	2
2. Grundlagen.....	2
3. Erreichter Stand der Sanierung	3
3.1 Sanierungserfordernis gem. 12. RVO.....	3
3.2 Sanierungsziele und erforderliche Baumaßnahmen (§ 146 (1)) laut 12. RVO.....	8
3.3 Sanierungsziele gemäß Städtebaulicher Rahmenplanung	13
3.4 Soziale Sanierungsziele	13
3.5 Ökologische Sanierungsziele.....	14
4. Instrumente und Wirkungen der Sanierung	15
5. Parallele Verfahren und ihr Bezug zur Sanierung.....	20
6. Erfordernis und Ziele für eine Verlängerung der Sanierung	23
Lageplan mit Gebietsabgrenzung.....	26

Zusammenfassung

Die Dauer der Sanierung gemäß §§ 136ff. BauGB im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt wurde in der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 auf 10 Jahre festgelegt und läuft zum 31.03.2021 aus, soweit nicht ein Beschluss zur Verlängerung der Sanierung gefasst wird.

Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt sind immer noch erhebliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorhanden, so dass das Sanierungserfordernis weiterhin besteht.

Die Fortführung der Sanierung ist zwingend erforderlich, um den Schutz der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung vor negativen Folgen der Erneuerung und Verdrängung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie Sozialplanverfahren zu gewährleisten. Darüber bedarf die dauerhafte Sicherung der städtebaulichen und sozialen Sanierungsziele über die Geltungsdauer des Sanierungsrechts hinaus einer Überführung in die verbindliche Bauleitplanung.

Auch trägt die Weiterführung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet maßgeblich zu einer zügigen und koordinierten Umsetzung der Stadterneuerung und dem Abbau der Missstände in der Südlichen Friedrichstadt bei.

Die Dauer der Sanierung ist um 10 Jahre bis 2031 zu verlängern.

Das Sanierungsgebiet soll um das Schul- und Kitagelände an der Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße erweitert werden, da dieses Areal erhebliche bauliche Missstände, Funktionsschwächen und Defizite in der Erschließung aufweist und dadurch seinen Aufgaben, die ihm seiner Lage und Funktion nach zukommen, nicht gerecht wird.

Mit dieser Begründung werden die Gründe für die Verlängerung im Einzelnen erläutert.

1. Anlass

Das Gebiet der Südlichen Friedrichstadt wurde mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011 mit Rechtskraft zum 1. April 2011 (GVBl. Nr. 9 S. 90) förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Die zuvor im Gebiet durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Südliche Friedrichstadt durch erhebliche städtebauliche und funktionale Schwächen gekennzeichnet ist.

Im Gebiet gilt für den Zeitraum der Sanierungsdurchführung das Besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136-191 BauGB. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren in dem die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Kaufpreisprüfung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, §§ 152-156a BauGB) nicht angewendet werden. Die Dauer der Sanierung wurde mit 10 Jahren festgelegt; mithin läuft das sanierungsrechtliche Verfahren zum 31.03.2021 aus, soweit es nicht verlängert wird.

Für die Verlängerung ist ein Beschluss erforderlich (§ 142 (3) BauGB), für die Aufhebung der Satzung ebenfalls (§162 BauGB).

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird ein Überblick über den Stand und die Zielerreichung der Sanierung gegeben, um daraus abzuleiten, inwieweit ein Sanierungserfordernis noch besteht. Darauf aufbauend wird überprüft, inwieweit die Verlängerung der städtebauliche Sanierung gemäß §§ 136 ff. BauGB geeignet und erforderlich ist, um ggf. noch bestehenden städtebaulichen Missständen und Funktionsmängeln abzuhelpfen.

2. Grundlagen

Für die Durchführung der Sanierung in der Südlichen Friedrichstadt sind insbesondere die folgenden Grundlagen heranzuziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Rechtsgrundlage für die Durchführung der Städtebaulichen Sanierung in der Südlichen Friedrichstadt sind die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts, §§ 136 ff. BauGB
 - Da die Sanierung in der Südlichen Friedrichstadt im einfachen Verfahren durchgeführt wird, wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2012 die allgemeine sanierungsrechtliche Genehmigung für Rechtsvorgänge des § 144 (2) erteilt.
- Städtebauförderung:
 - Zur Deckung der Kosten der Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden Städtebauförderungsmittel eingesetzt. § 164a BauGB definiert die Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderung.
 - Leitprogramm für die Durchführung der Sanierung im Gebiet Südliche Friedrichstadt ist das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (zukünftig Lebendige Zentren). Damit kommen bei der Umsetzung die Regelungen des entsprechenden Programmleitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Anwendung.
- 12. Rechtsverordnung (12. RVO):
 - Durch die 12. RVO erfolgte die Festlegung als Sanierungsgebiet. Die Rechtsverordnung enthält die Begründung für die Durchführung der Sanierung, legt die konkreten Grenzen des Sanierungsgebietes fest und benennt die ersten Sanierungsziele. Als Art des Verfahrens wurde das einfache Sanierungsverfahren unter Ausschluss der Anwendung des § 144 (2) BauGB gewählt.
 - Die Dauer der Sanierung wurde auf 10 Jahre festgelegt (Regelzeitraum § 142 (3) BauGB: 15 Jahre).
 - Die 12. RVO basiert auf den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB. Die vorbereitenden Untersuchungen selbst entfalten keine direkte Wirkung für die Durchführung der Sanierung. Sie enthalten jedoch die Bewertung des Sanierungserfordernisses, die als Begründung der RVO zugrunde liegt. Insofern können die VU für den Abgleich herangezogen werden, inwieweit das Sanierungserfordernis noch vorliegt. Darüber hinaus enthalten die VU ein erstes Leitbild für die Entwicklung des Gebietes, auf das die Sanierungsziele aufbauen.

- AV-Stadterneuerung:
 - Die Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung 2014, verlängert 2018) regeln die Durchführung der Städtebauförderung in Stadterneuerungsgebieten.
- Städtebauliche Rahmenplanung:
 - Die Städtebauliche Rahmenplanung erfüllt die Aufgabe der städtebaulichen Planung gemäß § 140 BauGB, die für die Sanierung erforderlich ist. Der Rahmenplan mit den textlichen Festlegungen und Erläuterungen konkretisiert die Ziele und Zwecke der Sanierung grundstücks- und gebäudescharf. Die Rahmenplanung ist fortschreibungsfähig angelegt und wurde im Sanierungsverlauf mehrfach angepasst.
- Soziale Sanierungsziele
 - Die „Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung - Sanierungsgebiete“ gemäß Rundschreiben IV Nr. 1/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10. Februar 2017 gelten für alle Sanierungsgebiete ab der 12. RVO und liegen den konkretisierten sozialen Sanierungszielen für die Südliche Friedrichstadt zugrunde.
 - Darauf aufbauend wurden für das Sanierungsgebiet konkretisierte soziale Sanierungsziele festgelegt.

Die Ziele der Stadterneuerung leiten sich drüber hinaus aus weiteren bestehenden Oberzielen ab, insbesondere aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Stadtentwicklungsplan Wohnen für Berlin. Die Instrumente der Stadterneuerung, d.h. die Förderinstrumente und Eingriffsinstrumente, sind im Sinne dieser Oberziele einzusetzen.

3. Erreichter Stand der Sanierung

3.1 Sanierungserfordernis gem. 12. RVO

Die Südliche Friedrichstadt wurde mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31.03.2011) als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage der Festlegung gemäß 12. RVO wurde festgestellt, dass die Südliche Friedrichstadt durch erhebliche städtebauliche und funktionale Schwächen gekennzeichnet ist. Das Gebiet wird seiner innerstädtischen Lage bzw. Bedeutung nicht gerecht. Wichtige Areale und öffentliche Standorte sind städtebaulich nicht eingebunden. Es bestehen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und im öffentlichen Raum.

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass ein erheblicher städtebaulicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionsschwächen und Abwärtstendenzen zu begegnen. Insbesondere mit dem Anpassungsbedarf bei Bildungseinrichtungen, im öffentlichen Raum und den Grünflächen bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse zu verbessern.

Kernaufgaben der öffentlichen Hand sind dabei:

- die erforderlichen städtebaulichen Planungen mit einem integrierten Ansatz,
- die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung,
- die räumliche Koordination aller Einzelmaßnahmen,
- die Sicherung der Finanzierung der Schlüsselmaßnahmen,
- der Dialog mit den Gebietsakteuren und deren Beratung und
- die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf.

Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet werden die folgenden allgemeinen Schwerpunkte der integrierten Gebietsentwicklung verfolgt (allgemeine Ziele für alle Sanierungsgebiete):

- Wohnstandorte an künftige Lebensansprüche anpassen

- Bezirks- und Stadtteilzentren stabilisieren und entwickeln
- Sozial schwierige Gebiete nachhaltig stabilisieren und aufwerten
- Historisch wertvolle Stadtquartiere und Ensembles revitalisieren
- Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- Aktive Beteiligung, Zusammenarbeit und Eigeninitiative fördern

Als Frist für die Dauer der Sanierung wurden für 5 Gebiete der 12. Verordnung 15 Jahre festgelegt. Lediglich für die Südliche Friedrichstadt und ein weiteres Gebiet wurde eine Frist für die Durchführung von 10 Jahren als ausreichend erachtet.

Das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherplatz weist in wesentlichen Teilräumen erhebliche Missstände im Sinne des § 136 (2) BauGB auf. Dabei sind bauliche Missstände nach Absatz 2, Satz 1 (städtebauliche Missstände) wie auch funktionale Missstände im Sinne des Satzes 2 vorzufinden. Den räumlichen Schwerpunkt bildet der Raum zwischen Blücherstraße im Süden und Hedemannstraße-Besselstraße-Lindenstraße im Norden.

In der Begründung zur Festlegung des Sanierungsgebietes werden insbesondere die folgenden Missstände nach § 136 (3) BauGB angeführt:

- die bauliche Beschaffenheit (§ 136 (3) Nr. 1b BauGB): vor allem in den in den Beständen des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegsmoderne zwischen Landwehrkanal und Franz-Klühs-Straße - Lindenstraße rund um den Mehringplatz sowie punktuell in Einzelbauten in den nördlich angrenzenden Blöcken.
Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts, das die bereits bestehenden sozio-kulturellen Aktivitäten des Quartiersmanagements in investiven Bereichen nachhaltig unterstützt und die privaten Aktivitäten ergänzt, ist erforderlich.
- die Zugänglichkeit (§ 136 (3) Nr. 1c BauGB): auf stadträumlicher Ebene vor allem im Bereich zwischen Blücherplatz und Besselstraße.
- die Nutzungsart und -dichte (§ 136 (3) Nr. 1e BauGB): zwischen Blücherstraße und Besselstraße sowie rund um den Mehringplatz.
- Emissionen, die Erschließung, der fließende und ruhende Verkehr (§ 136 (3) Nr. 1f-g, 2a BauGB) zwischen Hedemannstraße / Markgrafenstraße und Baruther Straße
- die wirtschaftliche Situation / Funktion (§ 136 (3) Nr. 2 b BauGB) nördlich des Landwehrkanals.

Das besondere Städtebaurecht kann hier durch Ordnungsmaßnahmen oder direkte Investitionen in bauliche Maßnahmen wichtige Impulse geben.

- Emissionen, Erschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 136 (3) Nr. 1f-g, 2a BauGB): zwischen Hedemannstraße /Markgrafenstraße im Norden und Baruther Straße im Süden wurde in den 60er und 70er Jahren das Straßennetz unter rein verkehrlichen Gesichtspunkten einseitig funktional umgestaltet und ausgebaut.
Im Kontext mit notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen können Finanzierungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts einen Beitrag zur besseren gestalterisch-funktionalen Integration der notwendigen Verkehrswege leisten.
- die wirtschaftliche Situation und Funktion (§ 136 (3) Nr. 2b BauGB): nördlich des Landwehrkanals besteht Bedarf zur räumlichen und nutzungsstrukturellen Neudefinition.
- die Infrastruktur und Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich (§ 136 (3) Nr. 2c BauGB): im Bereich rund um den Mehringplatz, einzelne Standorte der sozialen Infrastruktur, im Stadt-raum sowie zwischen Blücherstraße/ Friedhöfen vor dem Halleschen Tor und Besselstraße.
Vor allem im Raum rund um den Mehringplatz zeigen sich Mängel und Defizite in den Angeboten, die notwendig wären, die gesellschaftlichen Herausforderungen von Integration und Bildung zu bewältigen.

Die nachfolgende Tabelle 1 stellt die Bewertung der festgestellten städtebaulichen Missstände nach den Kriterien des § 136 (3) BauGB und die Schlussfolgerungen zum Einsatz des besonderen Städtebaurechts der Bewertung der heutigen Situation gegenüber.

Tabelle 1: Städtebauliche und funktionale Missstände

Missstand nach § 136 (3) BauGB	Stand VU / 12. RVO		Stand 2020
	Räumliche Schwerpunkte	Bewertung (Umfang, Grad des Missstands, Schlussfolgerung)	
(3) 1a Belichtung, Beson- nung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	- Vor allem im gründerzeitli- chen Bestand in den Blö- cken zwischen Gneisen- austraße und Baruther Straße im Süden des Ge- bietes	Ein Einsatz des besonde- ren Städtebaurechts ist nicht erforderlich.	(Nicht in Sanierungsrecht aufgenommen.)
(3) 1b bauliche Beschaf- fenheit von Gebäu- den, Wohnungen und Arbeitsstätten	- Vor allem in den Bestän- den des Geschosswoh- nungsbaus der Nachkriegs- moderne zwischen Land- wehrkanal und Franz- Klühs-Straße - Lindenstra- ße rund um den Mehring- platz. - Punktuell in Einzelbauten in den nördlich angrenzen- den Blöcken	Die Anwendung des be- sonderen Städtebaurechts, das die bereits bestehen- den soziokulturellen Aktivi- täten des Quartiersmana- gements in investiven Be- reichen nachhaltig unter- stützt und die privaten Akti- vitäten ergänzt, ist erforder- lich.	Nach wie vor aktuell insbe- sondere für die Wohngebäude rund um den Mehringplatz sowie für die Infrastrukturbau- ten am Mehringplatz (Fried- richstraße 1-3) und im Bereich Kurt-Schumacher-Grundschu- le / Kita Kochstraße. Punktuell in Einzelgebäuden im sonstigen Sanierungsge- biet.
(3) 1c Zugänglichkeit der Grundstücke	- Kleinteilig und punktuell in den gründerzeitlichen Strukturen im Süden des Gebietes - Auf der Ebene einer stadt- räumlichen Betrachtung vor allem im Bereich zwischen Blücherplatz und Bessel- straße	Hier besteht Handlungsbe- darf, der mit den Instrumen- ten des besonderen Städ- tebaurechts bewältigt wer- den kann.	Zugänglichkeit der Grundstü- cke ist im Sanierungsgebiet generell gegeben, Schwierig- keiten bestehen im Bereich Kurt-Schumacher-Grundschu- le / Kita Kochstraße. Handlungsbedarf besteht auf stadträumlicher Ebene hin- sichtlich der Barrieren parallel zum Landwehrkanal.
(3) 1d Auswirkungen einer vorhandenen Mi- schung von Wohn- und Arbeitsstätten	- Kleinteilig im gesamten Untersuchungsgebiet, Schwerpunkte: südliche Blöcke an der Gneisenaus- straße und Bereiche im Nordraum des Untersu- chungsgebietes	Der Grad der Belastungen macht einen Einsatz des besonderen Städtebau- rechts nicht erforderlich, zumal die typische gründer- zeitliche Mischung grund- sätzlich als erhaltenswert eingestuft wird.	(kein Missstand)
(3) 1e Nutzung von bebau- ten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	- Insbesondere zwischen Blücherstraße und Bessel- straße sowie rund um den Mehringplatz.	Das besondere Städtebau- recht kann hier durch Ord- nungsmaßnahmen oder direkten Investitionen in bauliche Maßnahmen wich- tige Impulse geben.	Handlungsbedarf besteht weiterhin im beschriebenen Gebiet, insbesondere hin- sichtlich Art und Zustand im Bereich Franz-Klühs-Straße (Parkhaus) sowie Art und Maß der Nutzung für den AOK-Parkplatz an der Fried- rich-Stampfer-Straße sowie die Brachfläche Friedrich- straße 18-19

Misstand nach § 136 (3) BauGB	Stand VU / 12. RVO		Stand 2020
	Räumliche Schwerpunkte	Bewertung (Umfang, Grad des Misstands, Schlussfolgerung)	
(3) 1 f) Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen	- zwischen Hedemannstraße / Markgrafenstraße im Norden und Baruther Straße im Süden (hier wurde in den 60er und 70er Jahren das Straßennetz unter rein verkehrlichen Gesichtspunkten einseitig funktional umgestaltet und ausgebaut)	Im Kontext mit notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen können Finanzierungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts einen Beitrag zur besseren gestalterisch-funktionalen Integration der notwendigen Verkehrswege leisten.	Lärmemissionen und Verunreinigungen insbesondere aus Verkehrsanlagen (Uferstraßen, Wilhelmstraße, Mehringdamm, Lindenstraße, Zossener Straße)
(3) 1 g) vorhandene Erschließung,			Ausrichtung des Erschließungsnetzes in weiten Teilen auf die autogerechte Stadt mit Mängeln insbesondere für Verkehrsarten des Umweltverbundes
(3) 2 a) Funktionsfähigkeit in Hinblick auf den fließenden und ruhenden Verkehr,			<ul style="list-style-type: none"> - Vorherrschende Ausrichtung des Straßennetzes auf die autogerechte Stadt - Defizite und Gefährdungspotenziale für Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes, insbesondere Fuß- und Radverkehr - Verbesserungspotenziale für den ÖPNV und die Barrierfreiheit - Barrierewirkung durch den fließenden Verkehr insbesondere Uferstraßen, Mehringdamm, Lindenstraße, Zossener Straße - Vorherrschende, inadäquate Nutzung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr im Bereich Friedrichstraße, Hedemannstraße, Blücherplatz, Blücherstraße

Misstand nach § 136 (3) BauGB	Stand VU / 12. RVO		Stand 2020
	Räumliche Schwerpunkte	Bewertung (Umfang, Grad des Misstands, Schlussfolgerung)	
(3) 2 b wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich	- Bereich nördlich des Landwehrkanals, vor allem zwischen Franz-Klühs-Straße und Kochstraße	Dieser Raum bedarf der räumlichen und nutzungsstrukturellen Neudefinition.	- Wirtschaftliche Situation im gesamten Gebiet defizitär und der innerstädtischen Lage nicht angemessen - Verbesserung im Bereich des ehem. Blumengroßmarkt derzeit eher mit lokaler Reichweite - Entwicklungsbedarf insbesondere noch im Bereich Friedrichstraße, Mehringplatz, Blücherplatz
(3) 2 c infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben im Verflechtungsbereich	- Bereich rund um den Mehringplatz - einzelne Standorte der sozialen Infrastruktur - Stadtraum zwischen Blücherstraße / Friedhöfen vor dem Halleschen Tor und Besselstraße	Vor allem im Raum rund um den Mehringplatz, heute durch Quartiersmanagement betreut, zeigen sich die Mängel und Defizite in den Angeboten, die notwendig wären, die gesellschaftlichen Herausforderungen von Integration und Bildung zu bewältigen.	- Vorhandene Defizite hinsichtlich Ausstattung und baulichem Zustand der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur, insbesondere Bedarf zur Erweiterung des Schulangebots, Bauzustand und Nutzungsmöglichkeiten F1-3, Kurt-Schumacher-Grundschule, Kita Kochstraße - Nach wie vor hoher Handlungsbedarf vor dem Hintergrund der sozialen Situation im Gebiet Mehringplatz - Handlungsbedarf zur Entwicklung des AGB-Standorts als stadtweiten Kulturstandort - Handlungsbedarf zur Entwicklung des öffentlichen Raums und der Grünflächen im Umfeld des ZLB-Standortes - Hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen und Sportplätzen

3.2 Sanierungsziele und erforderliche Baumaßnahmen (§ 146 (1)) laut 12. RVO

Mit der 12. RVO wurden die nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele der Sanierung formuliert. Die Ziele wurden nach Handlungsfeldern gruppiert, denen jeweils Schlüsselmaßnahmen zugeordnet wurden. Die Ziele und Schlüsselmaßnahmen sind in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt, in denen gleichzeitig die Zielerreichung und Umsetzung gegenübergestellt wird.

Handlungsfeld A Städtebauliche und funktionale Aufwertung

„Die städtebauliche/funktionale Aufwertung soll unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes erfolgen.“

Tabelle 2: Zielerreichung im Handlungsfeld A

Ziele des Handlungsfeldes A	Zielerreichung
Die Bedeutung des Raumes als Zugang zur Berliner Mitte muss sowohl baulich-räumlich als auch gestalterisch-funktional wieder lesbar werden.	Allgemeines Ziel. Umsetzung z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Mehringplatz (in Umsetzung), • Standortentwicklung ZLB und städtebauliche Aufwertung im Bereich Blücherplatz (Planungsprozess angelaufen) • Gestalterische und funktionale Aufwertung Halle-sche-Tor-Brücke: Abstimmung auf Verwaltungsebene und mit Verkehrsträger im Rahmen Verkehrsuntersuchung erfolgt, Rückstellung aufgrund mangelnder Finanzierung sowie der anstehenden ZLB-Entwicklung
Für die Südliche Friedrichstadt soll eine eigene Marke entwickelt werden.	WDM-Projekt zum Standortmarketing 2013-2016 wurde durchgeführt, aber nicht weiterverfolgt.
Der Baubestand ist zu respektieren.	Allgemeines Ziel, wird berücksichtigt. Rückbau der Wohnbrücke am Mehringplatz ist als Ziel mit Denkmalschutz nicht konsensfähig.
Bestehende Gestaltungsqualitäten sind zu sichern und zur Grundlage für die weitere Entwicklung zu machen.	Allgemeines Ziel, wird berücksichtigt.
Bestehende Potenziale für die bauliche Ergänzung und Verdichtung sollen genutzt werden.	Ziel wurde zum Teil umgesetzt, z.B. Baufelder am Blumengroßmarkt, taz, Franz-Klühs-Straße Ost, befindet sich zum Teil in Planung (IGEMET) und sind zum Teil bei bedeutenden Standorten noch offen, z.B. AOK-Parkplatz, Franz-Klühs-Straße West, ZLB-Standort.
Der Standort des ehemaligen Blumengroßmarktes soll für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entwickelt werden.	Ziel wurde umgesetzt.
Die Erweiterung des Jüdischen Museums soll den Anstoß für weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben.	Ziel wurde umgesetzt.
Für das AGB-Gebäude ist die Bibliotheksnutzung, mindestens aber eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu sichern.	Umsetzung ab ca. 2026 befindet sich in Vorbereitung. Ziel ist die Entwicklung zum ZLB-Standort mit stadtweitem Einzugsbereich.

Die notwendige Sanierung der Wohngebäude soll erfolgen.	Ziel ist zum Teil umgesetzt, zum Teil noch offen. Handlungsbedarf besteht insbesondere noch im Bereich Mehringplatz / Friedrichstraße / Wilhelmstraße sowie ggf. bei den Gewobag-Bauten im Bereich Mehringplatz / Lindenstraße.
Die soziale Infrastrukturversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist quantitativ und qualitativ sicherzustellen und auszubauen.	Ziel wurde zum Teil umgesetzt, z.B. Familienzentrum tam. Weiterer Ausbau insbesondere an den zentralen Standorten im Bereich Campus Puttkamer-/Wilhelm-/Kochstraße sowie Sanierung und Umbau Friedrichstraße 1-3 ist noch offen.
Neubau der ehemaligen Carl-Friedrich-Zelter-Schule zu einer Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum	Ziel / Maßnahme wurde umgesetzt.
Auflage eines Sonderprogramms für die Asbestsanierung der betroffenen Schulstandorte.	Sanierung der Schulstandorte im Sanierungsgebiet wurde durchgeführt (Galilei-Grundschule) oder befindet sich in Umsetzung (Kurt-Schumacher-Grundschule)
Schlüsselprojekte des Handlungsfeldes A	Umsetzungsstand
Wiederherstellung des räumlichen Zusammenhanges am Halleschen Tor (7 Maßnahmen)	Neugestaltung des Mehringplatzes und der südlichen Friedrichstraße sowie der Gitschiner Freiflächen befinden sich in Umsetzung. Konzept zur Umgestaltung der Verkehrsflächen auf der Halleschen-Tor-Brücke zur Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer wurde abgestimmt. Umsetzung wurde zurückgestellt. Vorentwurf für provisorische Umgestaltung des Blücherplatzes mit Verbesserung der Nord-Süd-Verbindung liegt vor. Umsetzung wurde vor dem Hintergrund der Entwicklung des ZLB-Standorts zurückgestellt. Aufwertung der Uferzonen des Landwehrkanals steht noch aus. Abriss der Wohnbrücke am Mehringplatz und Betonung der Torsituation durch „Torhäuser“ ist nicht konsensfähig.
Aufwertung im Bereich der Wohnbebauung Wilhelmstraße, Franz-Klühs-Straße, Friedrichstraße, Mehringplatz	Maßnahmen wurden nur teilweise umgesetzt (Fassade) und sind überwiegend noch ausstehend, z.B. Sanierung Haustechnik, Außenanlagen, Abriss Parkhaus. Die Situation hat sich durch den Leerzug von Ladengeschäften verschlechtert.
Standort Blumengroßmarkt für öffentlichkeitswirksame kulturelle Nutzung entwickeln	Maßnahmen wurden umgesetzt.
Entwicklung einer eigenen Marke für die Südliche Friedrichstadt	WDM-Projekt zum Standortmarketing wurde 2013-2016 durchgeführt, aber nicht weiterverfolgt.
Öffentliche Nutzung für das AGB-Gelände sichern	Umsetzung befindet sich in Vorbereitung (Entwicklung zum ZLB-Standort)

Handlungsfeld B Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturorts

„Die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Gebiets sollen seiner vielfältigen Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturort Rechnung tragen und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen.“

Tabelle 3: Zielerreichung im Handlungsfeld B

Ziele des Handlungsfeldes B	Zielerreichung
Umfassende Beteiligung anstreben.	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßiger Sanierungsbeirat wurde eingesetzt - Gebietsvertretung als gewähltes Gremium aus Bewohnern und Akteuren etabliert - Projektbezogene Beteiligung wird zu allen Bauvorhaben durchgeführt. - Erreichbarkeit insbesondere migrantischer Bevölkerungsgruppen bleibt schwierig.
Durch Kultur- und Bildungsprojekte ist eine Brücke zu schlagen zwischen der überörtlichen Bedeutung des Raumes und den lokalen Akteurinnen und Akteuren und Bewohnerinnen und Bewohnern.	<ul style="list-style-type: none"> - Im quartiersbezogenen Maßstab Aufgabe des QM - Im stadtweiten Maßstab Umsetzung des Ziels durch Jüdische Akademie, Jüdisches Museum und Berlinische Galerie bereits laufend, in Hinblick auf die Entwicklung des ZLB-Standorts noch ausstehend
Die kulturelle Ausstrahlungskraft des Gebietes ist zu verbessern.	Siehe vor
Die Synergien zwischen Kultur und Wirtschaft sind zu nutzen.	Zielrichtung der Formulierung unklar und in der allgemeinen Form für die Sanierung nicht operationalisierbar. Verschränkung von Kultur und Wirtschaft war Gegenstand des WDM-Projekts.
Unterstützung von (kultur-)wirtschaftlicher und kultureller Pioniernutzung.	Ziel / Maßnahme wurde umgesetzt: Unterstützung der Baufelder am Blumengroßmarkt im Rahmen des WDM-Projekts
Gewinnung von großen Akteurinnen und Akteuren für „public-private-partnership“	Handlungsrahmen, Ziel und Mehrwert möglicher Partnerschaften unklar
Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots für Jugendliche / Verbesserung der Integration für Jugendliche und Bewohner mit migrantischem Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel zum Teil umgesetzt: Freianlagen tam, Spielplatz Besselstraße, Einbindung in Planungen für Gitschiner Freiflächen. - Infrastrukturelle Verbesserung Friedrichstraße 1-3 einschließlich KMA Antenne noch ausstehend. - In Bezug auf Angebote ist dies Aufgabe des QM und der sozialen Träger.
Schaffung von Räumen für Schulsozialarbeit	Ziel zum Teil umgesetzt (Lenau-Grundschule)
Personelle Ausstattung verbessern	Nicht Aufgabe der Sanierung und im Rahmen der städtebaulichen Sanierung nicht leistbar
Das Quartiersmanagement ist ein wichtiger Baustein für eine Verbesserung der sozialen Situation im Gebiet.	In Umsetzung, Verstetigung im Zuge Stadtteilzentrum Friedrichstraße 1 noch ausstehend

Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu erhalten, die Belange der hier Lebenden sind zu berücksichtigen.	Umsetzung erfolgt fortlaufend über soziale Sanierungsziele im Rahmen sanierungsrechtlicher Genehmigungsverfahren und bei Infrastrukturentwicklung
Die notwendige Modernisierung des Wohnraums muss die finanziellen Möglichkeiten und sozialen Bedürfnisse der hier Lebenden berücksichtigen.	Umsetzung erfolgt insbesondere im Rahmen der Sozialplanverfahren
Schlüsselprojekte des Handlungsfeldes B	Umsetzungsstand
Ausbau der Infrastrukturangebote für die hier lebende Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> - Familienzentrum tam umgesetzt - Sanierung und Umbau Friedrichstraße 1-3 noch ausstehend - Ausbau des weiterführenden Schulangebots im Rahmen der Campus-Entwicklung Puttkamer-/Wilhelm-/Kochstraße in Vorbereitung
Pfad der Visionäre	In Umsetzung
Vermarktungsnetzwerk Gewerbeflächen „Südliche Friedrichstadt / Mehringplatz“.	s. WDM-Projekt

Handlungsfeld C Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen

„Der öffentliche Raum ist unter Einbeziehung historischer Verbindungselemente als Gerüst für die Entwicklung des Gebietes zu stärken.“

Tabelle 4: Zielerreichung im Handlungsfeld C

Ziele des Handlungsfeldes C	Zielerreichung
Der bestehende öffentliche Raum ist Grundgerüst für die Entwicklung und in hoher Gestaltqualität und adäquater Nutzbarkeit zu entwickeln.	<ul style="list-style-type: none"> - Leitziel als Maßgabe für die Umsetzung. - Zum Teil umgesetzt (Theodor-Wolff-Park, Grünfläche Charlottenstraße), zum Teil in Umsetzung (Mehringplatz / südliche Friedrichstraße, Besselpark, Gitschiner Freiflächen) - Noch offen für Friedrichstraße (nördlich Franz-Klühs-Straße), Blücherplatz, Hallesche-Tor-Brücke, Uferstraßen / -zonen Landwehrkanal, Lindenstraße, Neuenburger Straße
Historische Elemente des öffentlichen Raums sind gestalterisch und funktional zu akzentuieren.	<p>Ziel wurde u.a. umgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung Friedenssäule Mehringplatz - Aufstellen der Steele Preußischer Nullpunkt (NHP 1879) - Gestaltung der „Besselbahnen“ im Besselpark
Überörtliche Grün- und Wegeverbindungen sind zu stärken und zu entwickeln, historische Bezüge sind dabei besonders zu beachten.	<ul style="list-style-type: none"> - In Teilabschnitten in Umsetzung: Mehringplatz als Teil der Nord-Süd-Achse - Zum Teil in bedeutenden Bereichen noch ausstehend: Hallesche-Tor-Brücke, Blücherplatz, Uferzonen Landwehrkanal

Die Freiräume sind gestalterisch und funktional zu qualifizieren.	Leitziel als Maßgabe für die Umsetzung. - Ziel wurde insbesondere umgesetzt bei den Vorhaben Moses-und-Fromet-Mendelssohn-Platz, Theodor-Wolff-Park, Schulgarten Galilei-Grundschule, Freifläche Familienzentrum tam. In Umsetzung für Neugestaltung Mehringplatz, Besselpark und Gitschiner Freiflächen. - Noch offen für Freiflächen im Umfeld ZLB / Blücherplatz und -park.
Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der öffentlichen Grünflächen	- Teilweise umgesetzt oder in Umsetzung: Mehringplatz, Theodor-Wolf-Park, Besselpark, Gitschiner Freiflächen. - Noch offen: Blücherpark / Umfeld ZLB-Standort.
Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der Spielplatzflächen	Umgesetzt für öffentliche Spielplätze: Spielplatz Besselstraße, Spielplatz im T.-Wolff-Park.
Ein geeignetes Wegeleitsystem mit stadthistorischen Informationen ist aufzustellen	Leitsystem ist vorhanden, aber nicht mit historischen Informationen
Die Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraums ist zu verbessern.	Leitziel als Maßgabe für die Umsetzung. Siehe auch Zeile 1 dieser Tabelle.
Umweltbelange sind zu beachten.	Allgemeines Ziel, u.a. Festlegung von Ziel-Biotopflächenfaktoren
Dem ÖPNV soll Vorrang eingeräumt werden.	Leitziel als Maßgabe für die Umsetzung
Barrieren zwischen Räumen und Nutzungen sind abzubauen.	Leitziel als Maßgabe für die Umsetzung
Verbesserung der Situation für Fußgänger und Fußgängerinnen an der Halleschen Tor-Brücke.	Verkehrskonzept zur Vorbereitung erstellt. Maßnahme zurückgestellt (s. Handlungsfeld A).
Schlüsselprojekte des Handlungsfeldes C	Umsetzungsstand
Historisch bedeutsame Nord-Süd-Verbindungen stärken und gestalterisch aufwerten (insbesondere die Friedrichstraße),	- nur teilweise in Umsetzung: Mehringplatz und südliche Friedrichstraße. - noch ausstehend in bedeutenden Bereichen: Friedrichstraße nördlich Franz-Klühs-Straße, Hallesche-Tor-Brücke und Blücherplatz.
Durchwegungen und Verknüpfungen für Fußgänger und Fußgängerinnen und Radfahrer und Radfahrerinnen verbessern (5 Maßnahmen),	Zum Teil umgesetzt. Verbesserungen für Fuß- und Radverkehr in den Kreuzungsbereichen überwiegend noch ausstehend.
Umgestaltung Franz-Klühs-Straße.	Funktionale und gestalterische Verbesserung in Verbindung mit Neubebauung im westlichen Abschnitt steht noch aus.

3.3 Sanierungsziele gemäß Städtebaulicher Rahmenplanung

Die Städtebauliche Rahmenplanung erfüllt die Aufgabe der städtebaulichen Planung gemäß § 140 BauGB, die für die Sanierung erforderlich ist. Der Rahmenplan mit den textlichen Festlegungen und Erläuterungen konkretisiert die Ziele und Zwecke der Sanierung grundstücks- und gebäudescharf. Die Rahmenplanung ist fortschreibungsfähig angelegt und wurde im Sanierungsverlauf mehrfach angepasst. Der Rahmenplan legt die Gebäudehauptnutzung sowie die Anzahl der Vollgeschosse fest. Er trifft außerdem Aussagen zur Zweckbestimmung öffentlicher Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Bereiche, für die die städtebaulichen Fragestellungen noch zu klären sind, sind als Flächen für eine erforderliche Konkretisierung der Sanierungsziele gekennzeichnet. Die textlichen Festlegungen beziehen sich auf die Stärkung der Wohnfunktion, die Stärkung des Ladengewerbes im Bereich Mehringplatz sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die textlichen Erläuterungen beschreiben blockweise die Ziele der Sanierung.

In die Darstellungen des Rahmenplans sind auch Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen außerhalb des Sanierungsgebietes einbezogen, soweit diese der Gebietsversorgung dienen bzw. Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind.

Aus den Darstellungen des Rahmenplans lassen sich die nachfolgenden, bereits konkretisierten Handlungsbedarfe zur Umsetzung von städtebaulichen Sanierungszielen und Vorhaben ableiten:

- Abriss des Parkhauses an der Franz-Klühs-Straße und städtebauliche Aufwertung der Fläche,
- städtebauliche Aufwertung des AOK-Parkplatzes nördlich der Friedrich-Stampfer-Straße,
- stadträumliche und funktionale Aufwertung der Hallesche-Tor-Brücke,
- stadträumliche Aufwertung des Blücherplatzes,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts der Amerika-Gedenkbibliothek als Standort für Kultur,
- Aufwertung der Uferzonen des Landwehrkanals als nutzbare Flächen mit hohem Grünanteil,
- funktionale und gestalterische Aufwertung des Kreuzungsbereichs Mehringdamm / Blücherstraße / Blücherplatz
- Aufwertung der Kreuzung Lindenstraße / Alte Jakobstraße sowie des Übergangs Neuenburger Straße zur Lindenstraße als Stadtplätze.

3.4 Soziale Sanierungsziele

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 07.06.2016 wurden die sozialen Sanierungsziele konkretisiert. Die sozialen Sanierungsziele dienen als Leitziele für die sozialverträgliche Umsetzung der Sanierung, der Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen von Erneuerungsmaßnahmen auf die Gebietsbevölkerung und dem Schutz der Bewohner/innen vor Verdrängung durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Die sozialen Sanierungsziele beziehen sich auf die Handlungsfelder Wohnen, Soziale Infrastruktur / Bildungs- und Kultureinrichtungen, öffentliche Grünflächen und Spielplätze, Verkehr und Bürgerbeteiligung.

Hinsichtlich des Themas Wohnen heben die Sanierungsziele auf den Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und auf die besondere Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten ab. Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu stärken und gleichzeitig ist bezahlbarer Wohnraum zu erhalten. Bei Wohnungsneubau sind Anteile von preiswerten und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern. Modernisierung einschließlich der energetischen Ertüchtigung sollen auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohnerschaft ausgerichtet werden. Die Durchführung von Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB wird bestärkt.

Hinsichtlich der Handlungsfelder Soziale Infrastruktur / Bildungs- und Kultureinrichtungen, öffentliche Grünflächen und Spielplätze, Verkehr und Bürgerbeteiligung werden vor allem Qualitätsanforderungen an die Durchführung formuliert und zum Teil Zielgruppen benannt, die besonders zu berücksichtigen sind. Diese Ziele fließen in die Vorbereitung und Durchführung der Vorhaben der genannten Handlungsfelder ein.

Mit Beschluss vom 23.01.2018 wurden die sozialen Sanierungsziele dahingehend konkretisiert, dass die Prüfkriterien zur Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung im Erhaltungsgebiet Südliche Friedrichstadt nach § 172 (1) S.1 Nr. 2 BauGB in die sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren übernommen wurden. Für die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke im Block 622 wurde ein Anteil von 30 % der Wohngeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum festgelegt.

Mit Beschluss des BA vom 17.07.2018 wurden die sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben dahingehend konkretisiert, dass nicht nur die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken ist, sondern auch der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand zu erweitern und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu stärken ist. Mit dem Beschluss werden die übergeordneten Ziele für eine soziale verträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten laut Rundschreiben IV Nr. 1/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt umgesetzt. Es wird das Ziel formuliert, dass die Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich zu prüfen ist. Der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen an der Geschossfläche neu entstehender Wohnungen hat mindestens 30 % zu betragen. Ziel ist es, dass 60 % der entstehenden Neubauwohnungen analog des Fördermodells 1 der Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (WBS 140 %) mit drei oder mehr Zimmern geschaffen werden. Weiteres Ziel ist es, den rechtlich zulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 der WFB 2018 zu realisieren.

Auf Grundlage der sozialen Sanierungsziele konnte ein Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 30 % der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen im Bereich Neuenburger Straße / Lindenstraße (in Planung) gesichert werden. Beim Neubauvorhaben an der Franz-Klühs-Straße (östlicher Abschnitt) wurden durch die GEWOBA auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins 50 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert. Die weiteren Wohnungen liegen hier im preisgedämpften Segment bis 10 €/m².

Weitere bedeutende Neubaupotenziale, die eine Realisierung von Wohnungsbau unter Anwendung der sozialen Sanierungsziele ermöglichen, befinden sich

- an der Franz-Klühs-Straße (westlicher Abschnitt),
- auf dem Parkplatz an der Friedrich-Stampfer-Straße (sog. AOK-Parkplatz),
- an der Friedrichstraße 18-19 sowie
- nördlich der Neuenburger Straße.

Für den Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und negativen Auswirkungen der Sanierung hat sich das Sozialplanverfahren als ein wichtiges und wirkungsvolles Instrument erwiesen. Es wird regelmäßig bei genehmigungspflichtigen Sanierungsvorhaben für bestehende Wohngebäude eingesetzt. Hierdurch können Auswirkungen der Sanierung abgemildert und eine Beratung / Begleitung der Mieter vor und während der Baumaßnahmen gewährleistet werden.

3.5 Ökologische Sanierungsziele

Entsprechend den mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.03.2011 (GVBl. Nr. 9 S. 90) verabschiedeten Sanierungszielen sind die Freiräume gestalterisch und funktional zu qualifizieren. Spielplatzflächen sind zu sichern, zu qualifizieren und quantitativ auszubauen.

Mit BA-Beschluss vom 07.08.2012 wurden die ökologischen Sanierungsziele für Grundstücke im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt beschlossen. Die ökologischen Sanierungsziele beinhalten konkretisierte Anforderungen an die weitestgehende Entsiegelung und Begrünung von Grundstücken sowie Ziel-Biotopflächenfaktoren.

Zur Konkretisierung der in der 12. Verordnung allgemein beschriebenen ökologischen Sanierungsziele werden durch den Ziel-Biotopflächenfaktor ökologische Mindeststandards vorgegeben, die es ermögli-

chen, die Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation und des Naturhaushaltes konkret zu beurteilen. Die Wertigkeit der einzelnen Begrünungsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von Überbauungsgrad und Nutzung des Grundstücks festgesetzt und lässt Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Art der ökologisch wirksamen Maßnahmen zu. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität erfolgen bspw. Vorgaben zur Einordnung von Kinderspielplätzen, Sitzbereichen sowie zur Verlegung von Müllstandorten.

4. Instrumente und Wirkungen der Sanierung

Für die Durchführung und die Wirkungen der Sanierung sind vor allem die nachfolgenden aufgeführten Rechtsfolgen und Instrumente auf Grundlage des BauGB maßgeblich. Hier sind insbesondere zu nennen:

- die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB
- Festlegung von Sanierungszielen (städtebauliche Ziele, soziale Sanierungsziele)
- Durchführung des Sozialplanverfahrens
- die Finanzierung durch Städtebauförderung
- das Mitwirkungsgebot öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Die Rechtsfolgen, die die Durchführung der Sanierung betreffen, sind insbesondere in den §§ 140 ff BauGB beschrieben. In diesem Fall wäre insbesondere auf die Erarbeitung des Sozialplans gem. § 140, die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben gem. §§ 144 f. sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Bauvorhaben hinzuweisen (§§ 147 f.)

Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen

Gemäß § 144 (1) in Verbindung mit § 14 (1) BauGB bedürfen Vorhaben sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung (sog. sanierungsrechtliche Genehmigung).

Da die Sanierung in der Südlichen Friedrichstadt im einfachen Verfahren durchgeführt wird, wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2012 die allgemeine sanierungsrechtliche Genehmigung für Rechtsvorgänge des § 144 (2) erteilt. Dies betrifft u.a. die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken, Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten, die Bestellung von grundstücksbelastenden Rechten sowie die Teilung von Grundstücken.

Festlegung und Sicherung der Sanierungsziele

Die festgelegten Sanierungsziele bilden die Beurteilungsgrundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB. Vorhaben und Rechtsvorgänge, die die Durchführung der Sanierung erschweren oder unmöglich machen oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen, sind gem. § 145 (2) BauGB zu versagen. Die Sanierungsziele sind als bauliche bzw. städtebaulich Ziele sowie als soziale Sanierungsziele festgelegt.

Die Sanierungsziele gelten nur für die Dauer der Festlegung als Sanierungsgebiet. Sie verlieren ihre Gültigkeit mit Aufhebung der Sanierung, soweit sie nicht in andere Rechtsinstrumente überführt werden.

Mit den Darstellungen der Flächennutzungen, insbesondere hinsichtlich der Flächen für Wohnen, stehen die Ziele laut Rahmenplanung stellenweise im Gegensatz zur gültigen Bauleitplanung. Die textlichen Festlegungen beinhalten teilweise über die Bauleitplanung hinausgehende Einschränkungen von Nutzungen, z.B. bezüglich der Einschränkung von Vergnügungsstätten.

Dort wo der Rahmenplan in seinen Darstellungen von der Bauleitplanung abweicht, stehen Ziele im Widerspruch. In der Regel entsteht daraus ein Planerfordernis. Das betrifft insbesondere die Bereiche, in denen der Baunutzungsplan Kerngebiet festlegt, der Rahmenplan dagegen vorwiegend Wohnen dar-

stellt. Die dauerhafte Sicherung dieser Sanierungsziele durch Anpassung der Bauleitplanung steht noch aus.

Soziale Sanierungsziele

Im Gegensatz zu den räumlichen, grundstücksbezogenen Zielen, die im Rahmenplan oder Blockkonzepten festgelegt sind, wirken die sozialen Sanierungsziele kriterienbezogen. Sie dienen als Prüfkriterien und Leitsätze zur Beurteilung konkreter Baumaßnahmen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die sozialen Sanierungsziele beziehen sich sowohl auf die Behebung von Funktionsdefiziten im Bestand, den Schutz der vorhandenen Bevölkerung vor negativen Auswirkungen der Sanierung und Verdrängung als auch auf die Nutzung von Neubaupotenzialen für die Schaffung von Wohnraum und die bedarfsorientierte Wohnraumversorgung einschließlich preisgünstigem Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten sowie differenzierter Wohnungsangebote. Sie unterstreichen zudem die Notwendigkeit bedarfsgerechter und funktionaler Infrastruktureinrichtungen.

Die sozialen Sanierungsziele für den Wohnungsneubau fordern:

- die Realisierung möglichst vieler Neubauwohnungen,
- einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen an der Geschossfläche neu entstehender Wohnungen von mindestens 30 %,
- einen Anteil von mindestens 60 % der entstehenden Neubauwohnungen mit drei oder mehr Zimmern, die den Bedingungen der Wohnungsbauförderbestimmungen entsprechen.

Die aktuell gültige Bauleitplanung trifft hierzu keine Festlegungen oder steht teilweise sogar im Widerspruch, insbesondere in Bezug auf die baurechtliche Zulässigkeit und den Umfang des Wohnens. Soweit keine planungsrechtliche Sicherung während des Sanierungszeitraums erfolgt, entfallen diese Festlegungen mit der Aufhebung des Sanierungsrechts. Für die dauerhafte Sicherung dieser sozialen Sanierungsziele besteht somit ein Planerfordernis.

Hinsichtlich des langfristigen Schutzes vor Verdrängung und des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird auf Abschnitt 5 – Soziale Erhaltungsverordnung - verwiesen.

Sozialplanverfahren

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht die Durchführung von Sozialplanverfahren bei Wohnungssanierungen. Ziel ist es bei genehmigungspflichtigen Modernisierungen von Mietwohnungen durch den Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen mit Grundstückseigentümern sozialverträgliche Lösungen sowie die Durchführung des Sozialplanverfahrens zu vereinbaren.

Die Durchführung der Sozialplanverfahren erfolgt auf Grundlage der Verfahrensregeln für Sozialplanverfahren im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die für alle genehmigungspflichtigen Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben durchzuführen sind. Grundlagen für das Sozialplanverfahren sind die §§ 144, 145, 147, 180 und 181 BauGB, die 12. RVO vom 12.03.2011 sowie die Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin vom 01.02.2005.

Das Sozialplanverfahren umfasst u.a.:

- Überprüfung der Modernisierungsmaßnahmen auf genehmigungspflichtige, wohnwerterhöhende Merkmale sowie auf die mietrechtliche Zulässigkeit und die Zulässigkeit der Modernisierungsumlagen
- Information der Mieter über ihre Rechte und Pflichten bei Sanierungsmaßnahmen
- Beratung über die Gewährung und Beantragung besonderer Unterstützungsleistungen für soziale und wirtschaftliche Härtefälle,
- Festsetzung der Sozialpläne zur Vermeidung sanierungsbedingter Härten, die sich insbesondere aus gesundheitlichen, wirtschaftlichen oder baubedingten Gründen sowie aus persönlichen Lebensumständen der Mieter/innen ergeben können.

- die Ausgestaltung und Überprüfung vertraglicher Regelungen zwischen Mieter und Eigentümer,
- die Versorgung mit Umsetzwohnraum,
- die Betreuung der Mieter während der Baudurchführung,
- die Wiederbelegung des modernisierten Wohnraums.
- die Gewährung von Anpassungshilfen für bis zu 10 Jahre.

Das Sozialplanverfahren hat sich als wirkungsvolles Instrument erwiesen, dass Mieterinnen und Mieter ihre Rechte im Sanierungsverfahren wahrnehmen und soziale Härten vermieden werden können. Das Verfahren trägt außerdem maßgeblich dazu bei, dass bei Sanierungen Verdrängungsprozesse begrenzt werden und die Bewohnerstruktur erhalten bleibt. Mit dem Wegfall des Status als Sanierungsgebiet entfällt auch die rechtliche Grundlage für die Durchführung der Sozialplanverfahren.

Das Instrument des Sozialplanverfahrens wird im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt durch das Angebot einer regelmäßigen offenen Mieterberatung ergänzt.

Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger der verschiedenen Verwaltungsebenen und Körperschaften sollen gemäß § 139 (1) im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen. § 139 begründet eine aktive, unterstützende Verpflichtung der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger bei der Sanierung, die über die Beteiligung der TöB in der Bauleitplanung hinausgeht. Die Unterstützung ist als Pflichtaufgabe der betroffenen öffentlichen Aufgabenträger ausgestaltet und bezieht sich auf den Gesamtbereich gegenseitiger Interessen und Belange, wobei der Abgleich und die Koordinierung der jeweiligen Interessen und Belange im Vordergrund steht. Die Unterstützungspflicht erstreckt sich auf den jeweiligen Zuständigkeitsbereich und damit auf die Ausschöpfung der jeweiligen rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten der Bedarfsträger. § 139 (1) begründet keine selbstständige Verpflichtung der dort genannten Stellen zur finanziellen Förderung der Sanierung¹.

Die Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beinhaltet u.a. die Beratung, die Bereitstellung von Fördermitteln nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Programmen (vgl. auch §149 BauGB sowie die Durchführung von Baumaßnahmen, die im Aufgabenbereich des jeweiligen Aufgabenträgers anfallen. Die Unterstützung kann auch in der Anpassung der eigenen Planungen oder Maßnahmen an die Ziele der Sanierung liegen. Die Sanierungsplanung hat keine Vorrangs- oder Bindungswirkung gegenüber Planungen anderer Bedarfsträger. Die Unterstützungspflicht verlangt jedoch, dass die jeweiligen Bedarfsträger im Rahmen ihres Entscheidungsspielraums die Unterstützung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und deren Gemeinwohlrelevanz berücksichtigen.² Neben der Unterstützung der Sanierung durch die Gewährung von Fördermitteln sind die öffentlichen Bedarfsträger angehalten, ihre Planungen und Maßnahmen, die für das Sanierungsgebiet von Bedeutung sind, abzustimmen. § 149 BauGB bestimmt die Pflicht zur Abstimmung der Kosten- und Finanzierungsvorstellungen.³

Städtebauförderung und sonstige Finanzierung

Zur Deckung der Kosten der Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden gemäß § 164a BauGB Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Diese können insbesondere für die Durchführung von Baumaßnahmen und die Leistungen von Beauftragten eingesetzt werden.

Leitprogramm für die Durchführung der Sanierung im Gebiet Südliche Friedrichstadt war bisher das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, das mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 (VV Städtebauförderung 2020) in das Programm Lebendige Zentren überführt wird. Die Festlegung als Sanierungsgebiet kann auch weiterhin als Voraussetzung für den Einsatz des Städte-

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberger: BauGB Kommentar, § 139 RN 1, 38, 39, Stand 05/2018

² ebd., RN 43

³ ebd., RN 49

bauförderprogramms herangezogen werden. Alternativ käme auch die Festlegung als Gebiet der Sozialen Stadt (die für Teile des Sanierungsgebietes im Bereich Mehringplatz bereits vorhanden ist), als Stadtumbaugebiet oder ein einfacher Beschluss der Gemeinde zur Festlegung als Fördergebiet in Betracht. Inwieweit eine Festlegung als städtebauliche Erhaltungssatzung möglich wäre, ist fraglich, da eine zu schützende städtebauliche Eigenart nicht offensichtlich ist. Die Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet ist als Grundlage für den Einsatz des Programms nicht ausreichend, da die VV Städtebauförderung 2020 ausdrücklich auf § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB abstellt.

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Sanierung stehen und deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, sollen gemäß § 164a die in den jeweiligen Haushaltsgesetzen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- und Fördermittel so eingesetzt werden, dass die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können. Dies unterstreicht das Kooperationsgebot gemäß § 139 BauGB.

Mit dem Einsatz der Städtebauförderung kommen bei der Durchführung der Sanierung die Regelungen des entsprechenden Programmleitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Anwendung.

Neben der Städtebauförderung aus dem Bund-Länder-Programm werden im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt auch sogenannte bezirkliche Städtebaufördermittel eingesetzt, die sich aus den Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten früherer Rechtsverordnungen sowie aus Haushaltsmitteln des Bezirks speisen. Der Status als Sanierungsgebiet ist Voraussetzung für den Einsatz dieser Mittel. Für den Einsatz des aus Haushaltsmitteln gespeisten Titels wären bei Wegfall der Sanierung neue Grundlagen zu schaffen.

Beteiligung

Mit der 12. RVO wurde das Ziel formuliert, in den Sanierungsgebieten die aktive Beteiligung, Zusammenarbeit, Eigeninitiative und ehrenamtliches Engagement als zentrales Anliegen der Stadterneuerung zu fördern. Von einer partnerschaftlichen Stadtentwicklung, der Partizipation mit Einbindung der Zivilgesellschaft und der Wirtschaftsakteure wird eine zielgenaue Umsetzung der Projekte erwartet. Für die Entwicklung in der Südlichen Friedrichstadt wurde im „Handlungsfeld B - Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturorts“ als Ziel formuliert, das eine umfassende Beteiligung anzustreben ist. Mittel für die Beteiligung und Aktivierung wurden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen der RVO für die Südliche Friedrichstadt jedoch nicht eingestellt.

Gemäß AV Stadterneuerung ist die Aktivierung und Beteiligung Dritter als eigene KGR 4 für die Umsetzung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen vorgesehen. Dies zielt jedoch vor allem auf Gebiets- und Verfügungsfonds, Maßnahmen zur Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung, Imagebildung und Sozio-integrative Maßnahmen.

Laut Programmleitfaden zum Städtebaulichen Denkmalschutz (Stand 02/2019) ist die Etablierung eines Gebietsgremium mit formellem Rahmen (Satzung, Geschäftsordnung etc.) als Kann-Bestimmung enthalten. Dieses Gebietsgremium ist in regelmäßigen Abständen zu legitimieren. Es wird durch das Bezirksamt und den Beauftragten aktiv unterstützt. Die Begleitung und Organisation des Beteiligungsprozesses sowie die Unterstützung der Gebietsgremien gehören zu Aufgaben des Gebietsbeauftragten laut Programmleitfaden. Dies wird im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt durch den Sanierungsbeirat und die Gebietsvertretung umgesetzt.

Für das Sanierungsgebiet wurde zur Information über die Sanierung, die Einzelmaßnahmen sowie die laufenden laufenden Beteiligungs- und Beratungsangebote die Website www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de eingerichtet. Die Website wird fortlaufend aktualisiert und ist u.a mit den Internetangeboten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Sanierung verlinkt.

Das Land Berlin möchte mit den Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern⁴ an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung eine Beteiligungskultur in Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft fördern. Mit den Leitlinien sollen Standards für die informellen, d.h. gesetzlich nicht geregelten Formen der Beteiligung geschaffen und gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungen, z.B. nach BauGB, ergänzt werden. Die Leitlinien gelten für die Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung, die durch die Berliner Senatsverwaltungen durchgeführt werden, und können auch durch die Bezirke angewendet werden.

Die Leitlinien definieren die Grundsätze, nach denen eine erfolgreiche Beteiligung gelingen soll. Hierzu zählen insbesondere, der gute Umgang miteinander, die Stärkung der Bürgerinnen und Bürger in Beteiligungsprozessen, die Festlegung von Entscheidungsspielräumen und die Ergebnisoffenheit, die frühzeitige Information und Einbeziehung, die Verschiedenheit der Zielgruppen und Beteiligten, die gute Information und Transparenz, die verbindliche Rückmeldung zu den Ergebnissen der Beteiligung sowie die Bereitstellung ausreichender Budgets und Ressourcen.

Als Instrumente für die Umsetzung der Grundsätze der Beteiligung sind in den Leitlinien vorgesehen:

- Schaffung einer zentralen Anlaufstelle: Auf Senatsebene wird eine zentrale Anlaufstelle geschaffen mit der Hauptaufgabe, Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung, Politik und weitere Akteurinnen und Akteure, z.B. aus Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Initiativen, durch Information, Beratung und Begleitung zu unterstützen und dabei eine Lotsenfunktion zu übernehmen. Die Anlaufstelle soll aus der Verwaltung und einem freien, gemeinnützigen Träger der Zivilgesellschaft gebildet werden und so eine neutrale Haltung und den niedrighschwelligigen Zugang zu Beteiligung ermöglichen. Die Verantwortung für die einzelnen Beteiligungsprozesse verbleibt jedoch bei den zuständigen Fachämtern der Verwaltung. Allgemeine Aufgaben der zentralen Anlaufstelle sind die Lotsenfunktion, die Beratung und Weiterbildung sowie die Unterstützung von Selbstorganisation.
- Einrichtung bezirklicher Anlaufstellen: Die Bezirke sollen eigene Anlaufstellen oder vergleichbare Einrichtungen schaffen. Auch im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sollen entsprechende Strukturen etabliert werden, die die vorhandenen Partizipationsstrukturen ergänzen. Die konkrete Ausgestaltung wird aktuell in Zusammenarbeit der verschiedenen betroffenen Akteure und Akteurinnen entwickelt.
- Vorhabenliste: Durch die Vorhabenliste sollen Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über laufende und zukünftige Projekt informiert werden. Die Liste bezieht sich zunächst auf Vorhaben der Senatsverwaltungen, soll aber offen sein und auch Projekte der Bezirke und privater Bauträger aufführen. Die Liste wird zentral geführt. Die Bezirke leiten, soweit sie sich beteiligen, ihre Vorhabensbeschreibungen weiter und sind für die regelmäßige Aktualisierung verantwortlich. In der Vorhabenliste werden u.a. Projekte aufgeführt, die von einem besonderen gemeinwohlorientierten Interesse für die Bürgerinnen und Bürger sind, die einen hohen öffentlichen Finanzaufwand (mindestens in Höhe des EU-Schwellenwertes von derzeit 5,548 Mio. €) haben, die einen wesentlichen Eingriff in die Umwelt, die soziale, grüne, verkehrliche oder stadtechnische Infrastruktur und die Wohnsituation von Menschen bedeuten oder die Abgabe von Grundstücken des Landes Berlin betreffen.
- Anregung von Beteiligung: Bei Projekten, für die in der Vorhabenliste seitens der Verwaltung keine Beteiligung vorgesehen ist, können Bürgerinnen und Bürger die Beteiligung anregen. Für die Entscheidung über Anträge zur Beteiligung können die Bezirke eigene Kriterien und Ablaufverfahren erstellen. Solange über einen Beteiligungsantrag nicht entschieden wurde, sollen keine Beschlüsse gefasst werden, die den Entscheidungsspielraum einer etwaigen Beteiligung einengen.
- Beteiligungskonzept: Für jedes Projekt soll ein individuelles Beteiligungskonzept erstellt werden. Der Umfang des Beteiligungskonzepts soll der Größe des Projektes angepasst sein. Das Beteiligungskonzept stellt die Grundlage für die Gestaltung und Vorgehensweise des Beteiligungsprozesses dar und ist für alle Akteurinnen und Akteure verbindlich. Die Verantwortung für die Erstellung und Umsetzung eines Beteiligungskonzepts liegt bei der für das Projekt zuständigen Verwaltung. Der Entwurf des Beteiligungskonzepts ist zu Beginn des Beteiligungsprozesses den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen und zeitnah zu veröffentlichen. Bei Projekten von zentraler Bedeutung ist das Beteiligungskonzept mit einem Projekt begleitenden Gremium partizipativ zu erarbeiten.

⁴ Stand Juli 2019

Die Leitlinien werden insoweit bereits umgesetzt, dass sowohl zum Gesamtprozess der Sanierung als auch zu allen Einzelvorhaben individuell angepasste Beteiligungsprozesse unter Einbeziehung des Sanierungsbeirats bzw. der Gebietsvertretung entwickelt und durchgeführt werden. Dabei kommen die in den Leitlinien aufgestellten Grundsätze zur Anwendung.

Die Dokumentation der Projekte und Beteiligungsprozesse in der zentralen und ggf. bezirklichen Vorhabenliste ist mit den bereits laufenden Dokumentationen, z.B. auf der Website zum Sanierungsgebiet, abzustimmen und zu synchronisieren, um die Einheitlichkeit der Informationen und die Transparenz der Beteiligungsprozesse sicherzustellen.

5. Parallele Verfahren und ihr Bezug zur Sanierung

Soziale Erhaltungsverordnung

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 31.05.2017 wurde eine Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Südliche Friedrichstadt sowie die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung erlassen.

In Sanierungsgebieten kann eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bereits während der Dauer der Sanierungsmaßnahme diese wirksam unterstützen. Dabei ist auf die Widerspruchsfreiheit der Zielsetzungen zu achten.⁵ Im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ sind die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung im Erhaltungsgebiet Südliche Friedrichstadt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der jeweils geltenden Fassung grundsätzlich auch in sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, die die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, als Prüfkriterien anzuwenden. Damit besteht hinsichtlich der Ziele in der Südlichen Friedrichstadt kein Widerspruch. Die Durchführung von Sozialplanverfahren gem. § 180 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die soziale Erhaltungsverordnung zielt insbesondere darauf ab, mietpreiserhöhende Modernisierungen zu untersagen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erfolgt in der Regel über Abwendungsvereinbarungen, Versagung oder die Ausübung des Vorkaufrechts zugunsten sozial orientierter Wohnungsunternehmen. Sie bildet damit die rechtliche Grundlage für die Anwendung des Vorkaufrechts, das das Land Berlin im Falle eines Verkaufs eines Mietshauses zugunsten sozial orientierter Wohnungsunternehmen ausüben kann.

Die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung überschneiden sich mit den sozialen Sanierungszielen. Die Grundannahmen und Wirkungen sind jedoch teilweise unterschiedlich. Während im Sanierungsgebiet i.d.R. von einem baulichen Substandard als Sanierungserfordernis auszugehen ist, sind die Gebäude in einem sozialen Erhaltungsgebiet regelmäßig baulich intakt und die Anhebung auf einen zeitgemäßen baulichen Standard ist grundsätzlich möglich⁶. Die soziale Erhaltungsverordnung beinhaltet nicht das Instrument des Sozialplanverfahrens, um negative Auswirkungen auf Sanierungs-betroffene abzuwenden. Das Sanierungsrecht kann dazu genutzt werden, sowohl die angestammte Wohnbevölkerung vor Verdrängung, z.B. infolge sanierungsbedingter Mietsteigerung, zu schützen als auch die Bevölkerungsstruktur zu erhalten und z.B. auch neu hinzuziehenden einkommensschwachen Mietern das Wohnen im Gebiet zu ermöglichen. Das Erhaltungsrecht bezieht sich dagegen allgemein auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, hebt aber nicht auf die individuelle Betroffenheit ab.

Die Erhaltungssatzung bezieht sich nur auf den Wohnungsbestand. Sie kann grundsätzlich keine Aussagen über soziale Ziele für den Neubau machen. Diese sind über den Sanierungszeitraum hinaus im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen.

⁵ Dokumentation des 2. Fachgesprächs Instrumente für eine sozial verträgliche Stadterneuerung in Berlin am 19.05.2017, Beitrag RA Dr. Beckmann

⁶ ebd.

Quartiersmanagement Mehringplatz:

Die Quartiere um den Mehringplatz sind seit 2005 Gebiet des Quartiersmanagements im Programm Soziale Stadt. Die Grenzen des QM-Gebiets überdecken sich nur teilweise mit dem Sanierungsgebiet. Das QM ist in den nachfolgenden aufgeführten Handlungsschwerpunkten tätig, die sich teilweise mit den Handlungsfeldern und Zielen der Sanierung überschneiden bzw. diese ergänzen.

- **Bildung, Ausbildung, Jugend:**
Erweiterung des Bildungsnetzwerks; Stärkung des Schulstandorts; Unterstützung von Jugendlichen beim Übergang Schule-Beruf
- **Arbeit und Wirtschaft:**
Vernetzung der Gewerbetreibenden; Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaft; Ansiedlungsstrategie zur Belebung des Gebiets; Etablierung eines standortspezifischen bereichernden Angebotsmix; Imageverbesserung, Stadtteilmaking; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und gewerblichen Umfeld
- **Nachbarschaft:**
Entwicklung und Stärkung eines zentralen nachbarschaftlichen Ankerpunktes; Etablierung einer Kieztradition durch Veranstaltungen; Implementierung zielgruppengerechter Beteiligungsformen
- **Öffentlicher Raum:**
Attraktivitätssteigerung durch Pflege öffentlicher Anlagen; Aufwertung von Grün-, Spiel- und Bewegungsflächen; Belebung durch nachbarschaftliche Freizeitaktionen
- **Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner:**
Nachhaltige Kommunikationsstrukturen (thematische Arbeitsgruppen); vernetzte Projektarbeit; Einbindung neuer Akteure

Die aktuell laufende Initiative „Aufbruch Mehringplatz“ wird im Rahmen des QM durchgeführt und durch die Sozialraumorientierte Planungskoordination des Bezirks koordiniert. Angestrebt werden Verbesserungen im Gebiet, die gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Akteurinnen und Akteuren vor Ort entwickelt und umgesetzt werden sollen. Die eingesetzten Arbeitsgruppen orientieren sich dabei weitgehend an den vorgenannten Handlungsfeldern.

Aufgrund der Ausrichtung und der finanziellen Ausstattung des Programms liegt der Schwerpunkt des QM vor allem auf Maßnahmen der sozialen und kulturellen Integration und der Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten.

Erhaltungsgebiet IBA (Beschluss für VU)

Für die durch Bauten der Internationalen Bauausstellung 1987 (IBA 87) geprägten Bereiche der südlichen Friedrichstadt, der westlichen Luisenstadt und den Bereich um den Askanischen Platz wurde durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg der Aufstellungsbeschluss für die Ausweisung eines Erhaltungsgebietes „IBA 87 – Südliche Friedrichstadt“ gemäß § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 1 BauGB gefasst (Bekanntmachung vom 26.02.2019). Das Untersuchungsgebiet überdeckt sich nördlich der Franz-Klühs-Straße vollständig mit dem Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt.

Ein entsprechendes Erhaltungsgebiet könnte möglicherweise als Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln herangezogen werden. Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich jedoch nur teilweise mit dem Sanierungsgebiet. Die Bereiche südlich der Franz-Klühs-Straße sind nicht erfasst, diese bilden jedoch einen Schwerpunkt bei den verfolgten und noch nicht erreichten Sanierungszielen. Des Weiteren liegen über den Fortgang des Verfahrens keine Informationen vor.

Entwicklung des ZLB-Standortes

Mit der Entscheidung des Senats vom Juni 2018, den Standort der Amerika Gedenkbibliothek und die umliegenden Flächen als Standort der zukünftigen Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) zu entwickeln,

wird die größte öffentliche Bibliothek Deutschlands unmittelbar im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt entstehen. Von dieser Standortentscheidung werden wichtige Impulse für die städtebauliche und funktionale Entwicklung des Stadtraums im Umfeld des Blücherplatzes erwartet.

Es werden in mehrfacher Hinsicht die Umsetzung zentraler Ziele der Sanierung gestärkt. Zu nennen sind hier vor allem:

- Erhalt und Weiterentwicklung des AGB-Standorts für eine kulturelle Nutzung,
- Stärkung der übergeordneten Achse Friedrichstraße-Mehringplatz-Blücherplatz durch eine Nutzung mit stadtweiter Ausstrahlung,
- Aufwertung des Blücherplatzes,
- Verbesserung der Anbindung an die umliegenden Quartiere,
- Stärkung der Verbindung der Quartiere beidseitig des Landwehrkanals,
- Stärkung des ÖPNV als vorrangige Erschließung für den zusätzlichen Publikumsverkehr,
- Imageaufwertung durch den Standort der neuen Metropolenbibliothek.

Die Standortentwicklung hat zudem unmittelbaren Einfluss auf Vorhaben der Sanierung, für die die Planungen entweder auf die zukünftige Entwicklung anzupassen sind oder die sinnvollerweise im Rahmen einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung und Stadtraumgestaltung umzusetzen sind. Zu nennen sind hier insbesondere die folgenden Vorhaben:

- Umgestaltung der Halleschen-Tor-Brücke,
- Neugestaltung des Blücherplatzes,
- Aufwertung der Uferzonen des Landwehrkanals,
- Gestaltung des Kreuzungsbereiches Mehringdamm / Blücherstraße / Blücherplatz,
- (Teil-)Rückbau der Blücherstraße.

Die hohe bauliche und funktionale Verdichtung bedarf der sorgfältigen Einbindung in die umgebenden Quartiere. Die im Rahmen der Sanierung entwickelten Beteiligungsstrukturen können eine wichtige Plattform für die Information und Einbindung der dort lebenden Bevölkerung bieten. Die ZLB ist auch aus diesem Grund bereits im Sanierungsbeirat vertreten.

Als Zeitrahmen für die bauliche Umsetzung wurde bisher ein geplanter Baubeginn im Jahr 2026 kommuniziert. 2019 wurde durch die Senatsverwaltung ein Dialogverfahren zur städtebaulichen Machbarkeit durchgeführt. Als weitere Schritte stehen u.a. die Durchführung eines architektonischen Wettbewerbs und voraussichtlich eines landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs an. Die Ergebnisse dieser Verfahren wirken sich maßgeblich auf die vorgenannten Vorhaben aus.

Insgesamt hat die Standortentwicklung der ZLB erheblichen Einfluss auf den zeitlichen Rahmen zur Durchführung der Sanierung, indem zentrale Vorhaben der Sanierung auf die Zeitplanung zur ZLB abzustellen sind. Zudem sind Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtbereiche, z.B. in Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die funktionalen Anforderungen, im Blick zu behalten, um ggf. mit dem Instrumentarium der Sanierung darauf reagieren zu können.

Erhöhte steuerliche Absetzungen gemäß § 7h EStG

Auf Grundlage des § 7h EStG können Eigentümer von Immobilien in Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen. Voraussetzung ist eine Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde (Mod.Inst.-Vertrag) und die Bescheinigung der Gemeinde gegenüber der Finanzbehörde. Einen direkten Bezug zur Umsetzung von Sanierungszielen, insbesondere sozialen Zielen gibt es dabei nicht. Die Anwendung dieses Instruments hat in der Südlichen Friedrichstadt bisher eine untergeordnete Rolle gespielt, entsprechende Verträge wurden nicht bzw. nur in untergeordneter Anzahl geschlossen.

6. Erfordernis und Ziele für eine Verlängerung der Sanierung

Sanierungserfordernis

Das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt weist in wichtigen Teilräumen immer noch erhebliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB auf. Zu nennen sind insbesondere:

- städtebauliche Mängel, vor allem in der Substanz des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte im Bereich Mehringplatz,
- erhebliche Mängel und Defizite im öffentlichen Raum,
- erheblicher Sanierungs- und Erweiterungsbedarf bei Einrichtungen der Sozial- und Bildungsinfrastruktur,
- die sozialen und gesellschaftlichen Herausforderungen im Gebiet,
- funktionale Schwächen, die die Entfaltung seiner kulturellen und stadträumlichen Potenziale verhindern,
- Mängel in der Gestaltung des Stadtbildes unter Betrachtung der denkmalpflegerischen und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Raumes,
- eine hohe Belastung durch Lärm und weiterer Immissionen, insbesondere im Einflussbereich der Hauptverkehrsachsen,
- funktionale Mängel für die Verkehrsarten des Umweltverbundes,
- eine der Lage in der Stadt teilweise nicht angemessene wirtschaftliche Situation und Nutzung.

Als zunehmende Aufgaben sind zudem der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten.

Die Erneuerungsaufgaben umfassen auch weiterhin Maßnahmen in den Bereichen Hochbau, Tiefbau / öffentlicher Raum, Landschaftsbau sowohl in öffentlicher Trägerschaft wie auch durch private Bauherren. Handlungsschwerpunkte der öffentlichen Hand im Rahmen der Sanierung sind dabei:

- sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt in Verbindung mit den sozialen Sanierungszielen und dem Sozialplanverfahren,
- die Sanierung des Schulstandorts Kurt-Schumacher-Grundschule und die integrierte Weiterentwicklung zu einem Bildungscampus mit Gemeinschaftsschule, Kita und OSZ,
- die Sanierung und Umbau der Friedrichstraße 1-3 mit Jugendfreizeiteinrichtung und Stadtteilzentrum,
- die funktionale und gestalterische Erneuerung des öffentlichen Raums in der Achse Friedrichstraße – Hallesche-Tor-Brücke – Blücherplatz,
- die Gestaltung des öffentlichen Raums im Umfeld des ZLB-Standortes sowie die Anbindung an die umliegenden Quartiere,
- die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Lindenstraße im Übergang zu den angrenzenden Quartieren,
- die Verbesserung der Hauptverkehrsknoten für den Fuß- Rad- und Busverkehr.

Erfordernis zum weiteren Einsatz des besonderen Städtebaurechts

Der weitere Einsatz des besonderen Städtebaurechts ist aus den nachfolgenden Gründen zwingend erforderlich:

- Der Schutz der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung vor negativen Folgen der Erneuerung und Verdrängung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleibt eine wesentliche Aufgabe für bedeutende Wohnungsbestände. Dies bedarf der weiteren Anwendung und Fortschreibung der sozialen Sanierungsziele sowie der Weiterführung der Sozialplanverfahren als wesentliches Handlungsinstrument. Dieser Mieterschutz ist nur auf Grundlage des Sanierungsrechts und des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts möglich.
- Die dauerhafte Sicherung der städtebaulichen und sozialen Sanierungsziele über die Geltungsdauer des Sanierungsrechts hinaus ist durch Überführung in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen. Die entsprechenden Bebauungsplanverfahren sind insbesondere für die Teilbereiche des Sanierungsgebietes einzuleiten, in denen der Baunutzungsplan heute noch geltendes Recht darstellt. Dabei geht es um die Sicherung von Wohnraum für bedürftige Bevölkerungsgruppen im

Rahmen von Wohnungsneubau. Die Verfahren der Bauleitplanung und ggf. vorbereitender städtebaulicher Konzepte nehmen in der Regel mehrere Jahre in Anspruch. Sollte die Sanierung am 31.03.2020 enden, fiel auch die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele weg.

Die Weiterführung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet trägt in den nachfolgend aufgeführten Aspekten maßgeblich zu einer zügigen und koordinierten Umsetzung der Stadterneuerung und dem Abbau der Missstände in der Südlichen Friedrichstadt bei, diese können jedoch auch auf anderer Grundlage, z.B. im Rahmen eines noch zu fassenden Beschlusses als Städtebauförderkulisse, erfolgen:

- Die zügige Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahmen bedarf weiterhin der integrierten Planung, einer koordinierten Entwicklung und Steuerung sowie der räumlichen Koordination der Einzelmaßnahmen. Dies ist durch die Weiterführung der gebietsbezogenen Steuerungsstrukturen auf Verwaltungsebene und durch den Einsatz von Beauftragten sicherzustellen.
- Die städtebauliche Sanierung ist als Voraussetzung für den Einsatz der Städtebauförderung weiterzuführen. Auch wenn sich gezeigt hat, dass die Städtebauförderung bei Projekten mit hohem Investitionsbedarf maximal eine Teilfinanzierung leisten kann, hat jedoch vor allem die Sicherstellung der Leistungen der Prozesssteuerung für die Vorbereitung und Koordination der Projektumsetzung eine hohe Bedeutung, insbesondere in Hinblick auf die Projekte / Schlüsselmaßnahmen mit einer komplexen Finanzierung und Akteursstruktur.
- Die gebietsbezogenen Beteiligungsstrukturen sind weiterzuführen. Die Durchführung der Beteiligung findet in der vorliegenden Form findet ihre Begründung u.a. im Senatsbeschluss zur 12. RVO.
- Die Auswirkungen der Standortentwicklung der ZLB auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die funktionalen Anforderungen im Umfeld des Standorts sind noch zu untersuchen. Das Instrumentarium der Sanierung, wie die Festlegung vor Sanierungszielen, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen im Sinne von § 148 (2) BauGB, z.B. zur Verlagerung von Nutzungen, ist daraus abzuleiten.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aufgrund des hohen Sanierungs- und Neuordnungsbedarfs des Schul- und Kitageländes an der Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße sowie der bedeutenden Versorgungsfunktion für das Sanierungsgebiet soll der geplante Campusbereich in die Kulisse des Sanierungsgebietes einbezogen werden. Das Areal weist neben den baulichen Missständen erhebliche Funktionsschwächen und Defizite in der Erschließung auf und wird dadurch seinen Aufgaben, die ihm seiner Lage und Funktion nachzukommen, nicht gerecht. Dies betrifft neben seiner Versorgungsfunktion als innerstädtischer Bildungs- und Sozialstandort u.a. auch das städtebauliche Erscheinungsbild in unmittelbarer Nähe zu gesamtstädtisch bedeutenden Stadträumen, wie der Friedrichstraße und dem Dokumentationszentrum Topographie des Terrors. Der Handlungsbedarf und die Ziele der Sanierung und Standortentwicklung sind in der Machbarkeitsstudie zum Bildungscampus beschrieben.

Die Entwicklung des Campus Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße zu einem Bildungs-, Sozial- und Freizeitstandort ist vor dem Hintergrund der Bevölkerungsstruktur und der häufig prekären sozialen Lage der Familien in der Südlichen Friedrichstadt von zentraler Bedeutung. Der Anteil von Familien mit Kindern und Jugendlichen an der Gebietsbevölkerung ist im Bezirks- und Berlinvergleich mit knapp einem Drittel überproportional hoch. Die ökonomische Situation dieser Familien ist überdurchschnittlich häufig durch Transferleistungsbezug geprägt. Jeder fünfte Haushalt mit Kindern ist als armutsgefährdet zu betrachten, weil er weniger als 60% des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung hat⁷. Rund 18% der Haushalte im Gebiet wohnen überbelegt, d.h. sie haben mind. 1 Zimmer weniger als Personen zum Haushalt gehören. Von dieser Situation sind fast ausschließlich Familien mit migrantischem Hintergrund betroffen. Die Familien sind daher in besonderem Maße auf gute Bildungs- und Freizeiteinrichtungen angewiesen, um sozial bedingte Unterschiede in den Bildungschancen ausgleichen und Entfaltungsmöglichkeiten außerhalb von beengten Wohnverhältnissen finden zu

⁷ Laut Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele, asum GmbH, 2013.

können. Eine Abfrage von Kriterien für die Schulwahl im Rahmen der „Sozialstudie zur Konkretisierung der Sozialen Sanierungsziele“ im Jahr 2013 hat ergeben, dass insbesondere Eltern, die ALG II beziehen, der Nähe zum Wohnstandort einen hohen Stellenwert einräumen. Dies wurde seitens des am Ort ansässigen OSZ auch hinsichtlich der Wahl des weiterführenden Schulangebots bestätigt⁸. Die Qualität der gebietseigenen Schulen ist damit für diese Familien von besonders hoher Bedeutung. Der vorgesehenen Erweiterung der Kurt-Schumacher-Grundschule hin zu einer Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe kommt deshalb eine wichtige Rolle bei der Schaffung eines wohnortnahen, umfassenden Bildungsangebots für das Sanierungsgebiet zu.

Die Schaffung zusätzlicher Freizeitangeboten, u.a. durch die Nutzungsmöglichkeit des Schulgeländes nach Schulschluss⁹, stellt eine wichtige niedrigschwellige Ergänzung des bestehenden Angebots für Kinder und Jugendliche in der Südlichen Friedrichstadt dar, auf das sie durch die sozialen Lagen ihrer Familien und ihre Wohnverhältnisse besonders angewiesen sind. Durch die frühzeitige Beteiligung und bedarfsgerechte Planung der außerschulischen Freizeit-, Sozial- sowie Bildungsangebote bietet der Campus die Möglichkeit, die Bildungschancen für diese Familien zu erweitern und inklusiv zu wirken.

Die Campusentwicklung steht zudem in unmittelbarem Zusammenhang mit dem sozialen Sanierungsziel der zusätzlichen Wohnraumversorgung und dem daraus abzuleitenden Folgebedarf an Infrastruktureinrichtungen.

Neben der dringend notwendigen Ergänzung des Bildungs- und Freizeitangebots in der Südlichen Friedrichstadt hat die Campusentwicklung das Potenzial, der Stigmatisierung des Gebietes als „sozialer Brennpunkt“ entgegenzuwirken und die Identifikation der hier lebenden Menschen und insbesondere der hier lebenden Kinder und Jugendlichen mit dem Gebiet zu stärken. Sie wirkt sich damit letztlich positiv auf die Innen- und Außenwahrnehmung des Gebiets aus.

Dauer der Sanierung

Die Festlegung der Dauer auf 10 Jahre hat sich als nicht ausreichend erwiesen. Nicht absehbar war offenbar die Komplexität zentraler, prioritärer Bauvorhaben, insbesondere der Umbau und die Sanierung der Friedrichstraße 1-3, die Sanierung des Schulstandorts Kurt-Schumacher-Grundschule und der Kita Kochstraße, die Entwicklung des ZLB-Standorts sowie die neu eingetretenen Anforderungen an die Wohnraumversorgung und die Infrastrukturausstattung vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt.

Durch den sich seit Festlegung des Sanierungsgebietes verschärfenden Wohnungsmarkt gewinnen die sozialen Sanierungsziele hinsichtlich des Wohnungsbedarfs wirtschaftlich benachteiligter Gruppen sowie des Schutzes der angestammten Bevölkerung vor den Folgen von Sanierungen und Modernisierungen an Bedeutung. Zu berücksichtigen sind hier insbesondere die Verfahrensfristen für die Erstellung der Bauleitpläne zur Verstetigung der Sanierungsziele einschließlich im Vorfeld durchzuführender städtebaulicher Untersuchungen. Auch die Sanierungen der Wohngebäude im Ensemble Mehringplatz, bei denen negative Auswirkungen über Sozialplanverfahren abzuwenden sind, werden noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Für die Sanierung und Weiterentwicklung der öffentlichen Sozial- und Bildungsinfrastruktur mit den Schlüsselmaßnahmen Friedrichstraße 1-3 und Bildungscampus wird in Hinblick auf den Umfang der Maßnahmen und die Komplexität der Finanzierung ein Umsetzungszeitraum von weiteren voraussichtlich ca. 10 Jahren erforderlich sein. Ein vergleichbarer Zeitraum ist auch für Standortentwicklung der ZLB und die damit zusammenhängenden Maßnahmen und Auswirkungen im Umfeld anzusetzen.

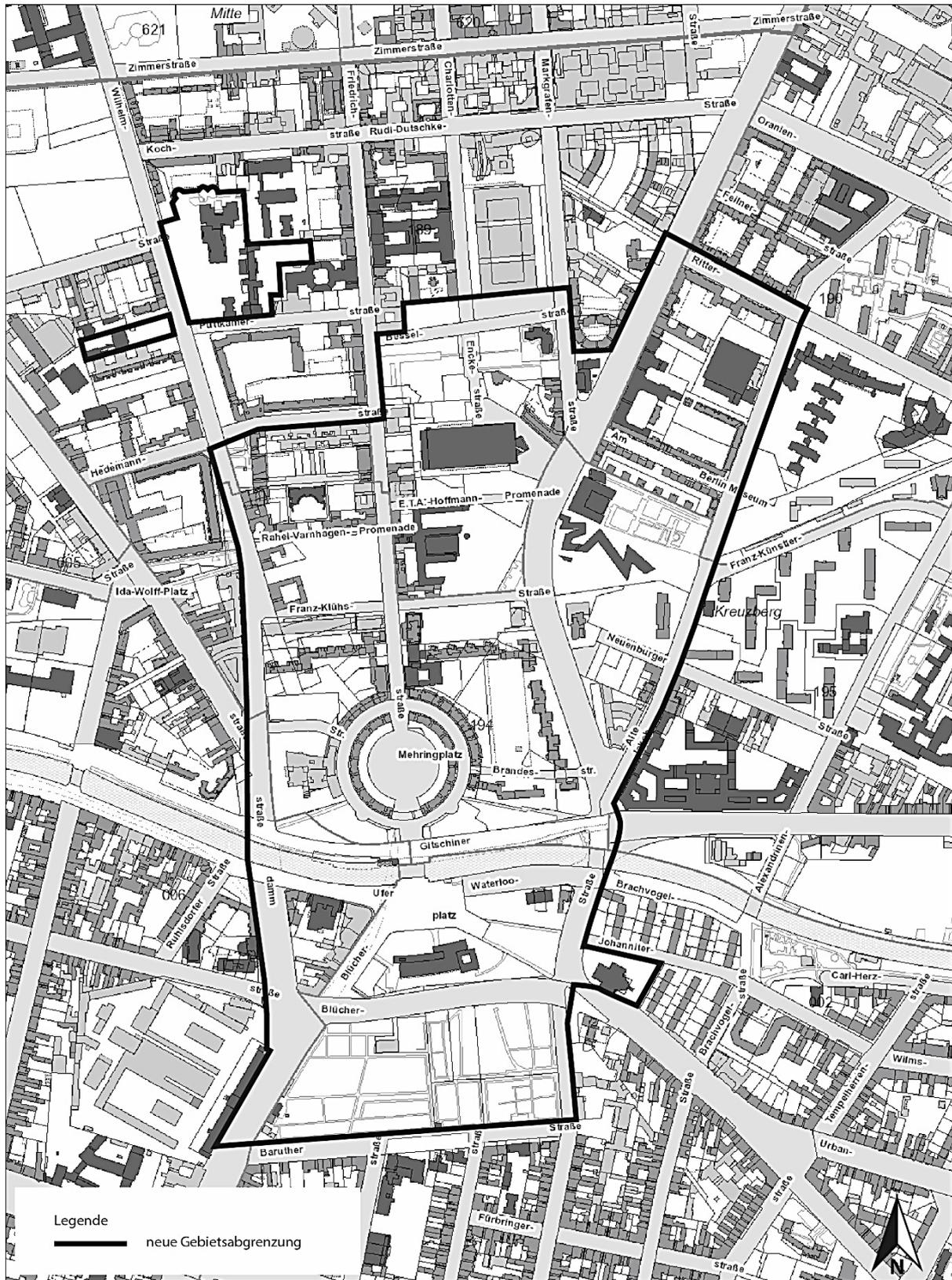
Es ist deshalb eine Verlängerung der Sanierung um 10 Jahre bis 2031 erforderlich.

⁸ Abstimmungstermin mit dem OSZ Bekleidung und Mode am 18.06.2019 im Rahmen der Machbarkeitsstudie Bildungscampus Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße

⁹ Vgl. Vorlage - zur Beschlussfassung - über die Konkretisierung sozialer Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“, 2016

Lageplan mit Gebietsabgrenzung

Neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Südliche Friedrichstadt“, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Kartengrundlage: ALKIS Berlin s/w, Geoportal Berlin, erstellt am 14.05.2020

ohne Maßstab

Beschluss der Gebietsvertretung des Sanierungsgebiets „Südliche Friedrichstadt“,
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin vom **08.06.2020**

Verlängerung des Sanierungsrechts für die „Südliche Friedrichstadt“

Beschlusstext:

Die Gebietsvertretung befürwortet die Beantragung der Verlängerung des Sanierungsrechts für die Südliche Friedrichstadt. Der Fachbereich Stadtplanung wird gebeten, eine entsprechende Beschlussvorlage für das Bezirksamt vorzubereiten.

Begründung:

Die Gebietsvertretung unterstützt ausdrücklich den Antrag zur Verlängerung des Sanierungsrechts um 10 Jahre, um die Prozesse mit längeren Laufzeiten (z. B. Zentral- und Landesbibliothek am Blücherplatz) weiter zu begleiten. Außerdem begrüßt sie ausdrücklich die Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Areal und den geplanten Campus der Kurt-Schumacher-Schule aus sozialen Zusammenhängen und Interessen an der weiteren Entwicklung dieses Areals.

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 2