

Bezirksamtsvorlage Nr. *IV/ 903 / 2016*  
- zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 07.06. 2016

1. Gegenstand des Antrages:

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele  
im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

2. Berichterstatter:

Herr Panhoff

3. Beschlussentwurf:

3.1. Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele sind Leitziele für die Sanierung im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“.

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse einer sozialverträglichen Sanierung, der Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen von Erneuerungsmaßnahmen auf die Gebietsbevölkerung und des Schutzes der BewohnerInnen im Sanierungsgebiet vor Verdrängung durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen.

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

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

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

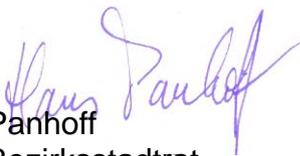
bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Mitzeichnung(en):

keine

6. Veröffentlichung im Internet

JA, über BVV-Drucksache

  
Panhoff  
Bezirksstadtrat

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über die

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

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 07.06.2016 beschlossen:

Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele sind Leitziele für die Sanierung im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“.

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse einer sozialverträglichen Sanierung, der Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen von Erneuerungsmaßnahmen auf die Gebietsbevölkerung und des Schutzes der BewohnerInnen im Sanierungsgebiet vor Verdrängung durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen.

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

A) Begründung:

siehe Anlage 2

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde im Rahmen der Erarbeitung der sozialen Sanierungsziele gemäß § 137 BauGB beteiligt. Sie stimmt mit Stellungnahme vom 22.04.2016 zu. Die Beschlüssen der Gebietsvertretung wurden in die BA-Vorlage eingearbeitet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Referat IV C, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes im Sinne des § 139 BauGB beteiligt. Sie stimmt mit Stellungnahme vom 22.04.2016 zu.

B) Rechtsgrundlagen:

- §15 BezVG
- §§ 136 ff BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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:

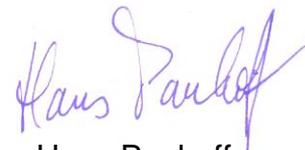
keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin, den 07.06.2016

Monika Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

  
Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat

## **Anlage 1**

### **Soziale Sanierungsziele**

Die sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Zielsetzungen, die mit Festsetzung des Sanierungsgebietes „Südliche Friedrichstadt“ durch das Land Berlin beschlossenen wurden. Sie betreffen die Handlungsfelder Wohnen, Soziale Infrastruktur, öffentliche Grün- und Freiflächen, Verkehr und Öffentlichkeitsbeteiligung und sollen als Leitlinien bei zu treffenden Entscheidungen im Sanierungsgebiet dienen.

#### **Wohnen**

1. Vordringlichstes soziales Sanierungsziel ist der Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten an diesem Wohnstandort sind besonders zu berücksichtigen.
2. Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu stärken bei gleichzeitigem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.
3. Der im Gebiet vorhandene Bestand an Sozialwohnungen und städtischem Wohnungsbesitz soll für eine soziale Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte genutzt werden.
4. Neu geschaffener Wohnraum sollte allen Haushalten zur Verfügung stehen, auch einkommensschwächeren Haushalten. Bei Wohnungsneubau wird daher angestrebt, Anteile von preiswerten und belegungsgebundenen Wohnungen in Neubauprojekten über städtebauliche Verträge zu sichern. Der Bezirk ist bemüht, den größtmöglichen Anteil an preiswerten Wohnraum in diesen Vorhaben zu sichern. Die Fördermöglichkeiten des Landes Berlin sollten hierbei genutzt werden.
5. Soziale Aspekte baulicher Erneuerungsmaßnahmen haben oberste Priorität im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. Eine Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung sollte in Art und Umfang an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohnerschaft im Gebiet ausgerichtet werden. Sozialverträgliche Mietbelastungen werden angestrebt.
6. Die Durchführung von Baumaßnahmen an Wohngebäuden ist mit Hilfe von Sozialplanverfahren gemäß §180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen abzustimmen.

#### **Soziale Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen**

7. Die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur, die Bildungs- und Kultureinrichtungen sind zu sichern. Ihre Potentiale zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und nachbarschaftlicher Beziehungen sind zu nutzen und auszubauen. Ressortübergreifend sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet werden, dass diese Einrichtungen eine hohe bauliche Qualität und personelle Ausstattung erhalten und als Orte der sozialen Inklusion wirken können.

#### **Öffentliche Grünflächen und Spielplätze**

8. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind mit hoher Gestaltungsqualität und vielfältiger Nutzbarkeit für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu qualifizieren. Schulfreiflächen sollten für eine Nutzung nach Schulschluss zur Verfügung stehen. Die Pflege und Instandsetzung der öffentlichen Grün- u. Spielflächen sollte sich an der intensiven Nutzung der Einrichtungen orientieren.

### **Verkehr**

9. Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums, der Ausbau von sicheren und attraktiven Fuß- und Radwegen mit gut nutzbaren Verbindungen sollten Vorrang haben vor den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs. Die verkehrliche Erschließung muss die Erfordernisse der örtlichen Gewerbetreibenden und Anwohnerschaft berücksichtigen.

### **Bürgerbeteiligung**

10. Entscheidungen zu öffentlichen Planungsvorhaben sind möglichst mit breiter Zustimmung der Gebietsöffentlichkeit zu treffen. Unter Berücksichtigung vorgegebener Rahmenbedingungen müssen diese Planungsprozesse dialogorientiert, ergebnisoffen, transparent gestaltet sein und eine Mitwirkung auch sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Insbesondere die Umgestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen sollen unter Beteiligung der auf das Wohngebiet besonders angewiesenen Bevölkerungsgruppen erfolgen.

## Anlage 2

### BEGRÜNDUNG

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken überproportional von hohen Miet- und Kaufpreissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffen. Der Leerstand liegt unterhalb der Fluktuationsreserve. Insbesondere einkommensschwächere Bewohnergruppen werden zunehmend aus ihren angestammten Quartieren und dem Bezirk verdrängt. Der Zuzug wird wesentlich durch Haushalte bestimmt, die die stark steigenden Mieten bezahlen können.

Dieser angespannten Wohnungsmarktsituation steht im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ eine überproportional einkommensärmere Bevölkerung gegenüber, bei der sich soziale Problemlagen in besonderem Maße überlagern. Der Anteil von verdrängungsgefährdeten Bewohnergruppen liegt allein aufgrund der ökonomischen Lage bei rund 40%. So beträgt der Anteil von Personen, die Transferleistungen beziehen, das Dreifache der Berliner Quote. Das bedarfsgewichtete Einkommen (Äquivalenzeinkommen) liegt ein Fünftel unter dem von Berlin. Von Einkommensarmut sind überproportional Kinder und Jugendliche betroffen. Der Anteil von überbelegten Wohnungen ist besonders hoch.

In der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden soziale Zielsetzungen benannt:

- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- umfassende Beteiligung der BewohnerInnen
- Erhalt der Wohnfunktion des Gebiets
- Berücksichtigung der Belange der im Sanierungsgebiet Lebenden
- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bewohnerschaft bei notwendigen Modernisierungen des Wohnraums

Zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen werden angestrebt:

- eine energetische Erneuerung der 60-er und 70-er-Jahre-Gebäude rund um den Mehringplatz
- Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einschließlich der Verbesserung der Grün- und Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr
- eine Qualifizierung der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen.<sup>1</sup>

#### **Verdrängungsprozessen entgegenwirken**

Die Gebietsbevölkerung ist auf den jetzigen Wohnstandort mit seinen noch preiswerten Wohnungen, den sozialen Netzen und Hilfesystemen, auf kurze Wege zu den Orten des täglichen Bedarfs und auf die zentrale Lage angewiesen. Die gewachsenen Nachbarschaften haben positive Effekte auf das Wohnquartier.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes, insbesondere die Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen und Freizeiteinrichtungen sind auf die spezifische Bewohnerschaft mit überproportional vielen Familien migrantischer Herkunft ausgerichtet.

---

<sup>1</sup> Vgl.: Abgeordnetenhaus von Berlin, 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.3.2011 (GVBl. Nr.9 S. 90), Begründung

Verdrängungsprozesse würden diese „Passgenauigkeit“ gefährden und die vorhandenen unterstützenden Netzwerkstrukturen schwächen.

Um gesamtstädtischen Segregationsprozessen entgegenzuwirken, sind besonders die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten an diesem Wohnstandort zu berücksichtigen.

### **Mieten- und belegungsgebundenen Wohnungsbestand sichern und die Wohnfunktion stärken**

Der hohe Bestand an mieten- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie städtischem Wohnungsbesitz im Sanierungsgebiet ist eine wichtige Ressource für die soziale Gebietsentwicklung und die Wohnraumversorgung einkommensärmerer Bevölkerungsgruppen in Kreuzberg. Vor dem Hintergrund der Angebotsverknappung von Wohnraum, insbesondere von preiswerten Wohnungen, ist dieser Wohnungsbestand für eine soziale Wohnraumversorgung unverzichtbar.

Mit der Gewobag gibt es aufgrund des zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ einen starken Partner für eine sozialorientierte Wohnraumversorgung der im Gebiet Wohnenden. Perspektivisch wird sich der Bestand an Sozialwohnungen mit dem Wegfall der Anschlussförderung und dem Auslaufen von Bindungen drastisch reduzieren. Die Gewobag steht damit in einer wachsenden Verantwortung, einkommensärmeren Bewohnergruppen das Wohnen im Gebiet zu ermöglichen und insbesondere eine adäquate Wohnraumversorgung von Familien zu unterstützen, die derzeit unzureichend mit Wohnraum versorgt sind.

Das Sanierungsgebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Nähe zu bedeutenden Kultureinrichtungen sowie der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV ein nachgefragter Standort bei Ferienwohnungen. Zum Erhalt der Wohnfunktion sind gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 18.3.2013 alle Bestandswohnungen möglichst in ihrer Funktion zu erhalten, „um einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Verknappung des Wohnraumangebots entgegen zu wirken. Die Aufgabe von Wohnungen zugunsten anderer Nutzungszwecke oder die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken für kurze Zeiträume an häufig wechselnde Nutzer (z.B. durch Vermietung von Ferienwohnungen) widerspricht diesem Ziel und ist daher sanierungsrechtlich grundsätzlich zu versagen.“<sup>2</sup>

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnungsbau sind gemäß den Leitlinien des StEP Wohnen und zur Sicherung einer sozialen Bodenentwicklung größtmögliche Anteile bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringem Einkommen sicherzustellen, um die Belange der im Gebiet Wohnenden zu berücksichtigen.<sup>3</sup>

### **Negative Auswirkungen baulicher Erneuerungsmaßnahmen auf die Sanierungsbetroffenen verhindern**

Modernisierungsmaßnahmen einschließlich energetischer Sanierungsmaßnahmen sind besonders geeignet, den Wohnungsbestand so zu verändern, dass sein Preisniveau die Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Bevölkerung übersteigt.

Die Wohnungen im Sanierungsgebiet weisen weit überwiegend den ortsüblichen Ausstattungsstandard auf. Das Aufwertungspotenzial liegt mehrheitlich bei wohnwerterhöhenden Merkmalen nach den Kategorien des Berliner Mietspiegels, der Herstellung repräsentativer Grundrisse sowie bei energetischen Sanierungsmaßnahmen. Aufwertungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im höherpreisigen Marktsegment sind lukrativ, da der Wohnstandort „Südliche

---

<sup>2</sup> Vgl.: Anlage 1 Nr. 2 des BA-Beschluss zur Rahmenplanung

<sup>3</sup> Vgl.: Leitlinien, Mittel und Wege 1-3 StEP Wohnen 2025

Friedrichstadt“ auch für Besserverdienende attraktiv ist. Diesem Aufwertungsdruck stehen die begrenzten finanziellen Möglichkeiten und die Bedürfnisse der im Gebiet Lebenden gegenüber. Für jeden zweiten Haushalt im Sanierungsgebiet ist die Mietbelastung bereits aktuell so hoch, dass weitere Mieterhöhungen die Grenze der finanziellen Belastbarkeit überschreiten würden. Für Haushalte im ALG II-Bezug bedeuten Mieterhöhungen eine unmittelbare Verdrängungsgefahr.

Im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sollten Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen deshalb so geregelt werden, dass Mieterhöhungen und die Mietentwicklung nach Sanierung nicht zu einer Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft führen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist im Rahmen von Sozialplanverfahren so zu vereinbaren, dass negative Auswirkungen weitestgehend begrenzt werden. Der relativ hohe Anteil älterer BewohnerInnen im Sanierungsgebiet erfordert in besonderem Maße, dass im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren möglichst eine auf die persönlichen Belange der MieterInnen Rücksicht nehmende Baudurchführung abgestimmt wird.

### **Gemeinbedarfseinrichtungen als Orte der Inklusion qualifizieren**

Gerade die Kinder und Jugendlichen des Sanierungsgebietes sind aufgrund der häufig prekären Lebensverhältnisse auf gute Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen angewiesen. Ein Schwerpunkt der Sanierung sind deshalb bauliche Erneuerungsmaßnahmen an den Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Amerika-Gedenkbibliothek (AGB) erfüllt nach der Sozialstudie eine wichtige gebietsversorgende Funktion als Bildungs- und Kultureinrichtung. Familien, Haushalte mit Migrationshintergrund und einkommensärmere Bewohnergruppen beurteilen das Angebot der AGB besonders positiv, weshalb sie gerade von dieser Bevölkerung intensiv genutzt wird. Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat sich in einem Beschluss im Juni 2014 für einen Erweiterungsbau der Amerika-Gedenkbibliothek auf der bestehenden Grünfläche an der Blücherstraße ausgesprochen und unterstützt ausdrücklich den jetzigen Standort der Bibliothek.<sup>4</sup>

### **Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen verbessern**

Wohnortnahe Grünflächen, Spielplätze und Plätze mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sind von herausragender Bedeutung für die vorhandene Bewohnerschaft, um beengte Wohnverhältnisse und geringe finanzielle Ressourcen für Freizeit, Erholung, Spiel zu kompensieren und gesundheitsfördernde Wohnumwelten zu schaffen.

Rund ein Viertel aller Haushalte ist mit Wohnraum unterversorgt. Für fast jeden zehnten Haushalt ist die Unterversorgung als gravierend zu beurteilen, da ihre Wohnungen über mindestens 2 Zimmer weniger als die Anzahl der dort wohnenden Personen verfügen. Von beengten Wohnverhältnissen sind überproportional Familien betroffen. Eine gute Aufenthaltsqualität von öffentlichen Grün- und Freiflächen kann hier kompensatorisch wirken und die Entfaltungsmöglichkeiten der Kinder und Jugendlichen erweitern.

Die Verschmutzung und Vermüllung, mangelnde Pflege und Instandhaltung der Grünflächen und Spielplätze ist nach Bewohnerbefragungen eines der größten Probleme im öffentlichen Raum. Die Qualität der Grünanlagen und Parks ist einer der zentralen Kritikpunkte.<sup>5</sup> Identifikation mit dem Gebiet und sozialer Zusammenhalt sowie die Außenwahrnehmung werden durch die Qualität des öffentlichen Raumes maßgeblich geprägt.

### **Verkehrssituation für Fußgänger- und Radverkehr verbessern**

---

<sup>4</sup> Drucksache der BVV Friedrichshain-Kreuzberg: DS/1088/IV, 5.6.2014

<sup>5</sup> Vgl. Sozialstudie der asum und Stellungnahme des Leiters der bezirklichen Planungs- und Koordinierungsstelle vom Gesundheit-Herr Dr. Elvers

Die Hauptverkehrsstraßen sind aufgrund ihrer Verkehrsdichte und Straßenbreite eine Barriere für die, die sich zu Fuß oder auf dem Rad bewegen. Die Straßen haben nur wenig Aufenthaltsqualität. Die Anforderungen des Radverkehrs an sichere, gut nutzbare und attraktive Verkehrswege sind nicht ausreichend berücksichtigt. Die Querungsmöglichkeiten für FußgängerInnen sind auf den Hauptverkehrsstraßen erschwert.

Die Pkw-Dichte liegt mit 172 Pkw pro 1.000 Einwohner deutlich unter dem durchschnittlichen Motorisierungsgrad in Berlin von 324 Pkw /1.000 EinwohnerInnen<sup>6</sup>. Demgegenüber beträgt die Fahrradanzahl pro 1.000 EinwohnerInnen 549, d.h. gut jede zweite Person verfügt über ein Fahrrad.

Angesichts des hohen Anteils von Kindern und älteren Menschen an der Gebietsbewohnerschaft sind sichere Wege und der Abbau von Barrieren besonders wichtig.

### **Bürgerbeteiligung breit verankern und eine sozial selektive Beteiligung verhindern**

Die Verwaltung muss einen umfassenden und transparenten Informations- und Organisationsprozess der Bürgerbeteiligung gewährleisten. Dazu sind Ziele und Rahmenbedingungen der Beteiligung klar zu kommunizieren. Beteiligung beginnt im direkten Umfeld der Bewohnerschaft. Vertrauen, eine verständliche Kommunikation und transparente Entscheidungsprozesse bilden die Grundlagen, um Unsicherheiten und Skepsis seitens der Beteiligten abzubauen. Eine gleichberechtigte BürgerInnenbeteiligung hat zum Ziel, allen Nutzergruppen unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Einkommen, Alter, Bildungsstand und Sprachfähigkeit die gleichen Chancen einzuräumen, an der Gestaltung ihres Lebensumfelds mitzuwirken. Dabei ist besonders darauf zu achten, sozial benachteiligte Gruppen verstärkt einzubeziehen und ihnen den Zugang zu Beteiligungsmöglichkeiten zu erleichtern.

Bürgerbeteiligung im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ muss vermeiden, dass sie sozial selektiv wirkt. Insbesondere bei Umgestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen sind die auf das Wohngebiet besonders angewiesenen Bevölkerungsgruppen zu beteiligen. Sich beteiligen erfordert Ressourcen. Bürgerbeteiligung muss sich daran messen lassen, dass sie auch Bevölkerungsgruppen in prekären Lebensverhältnissen erreicht und ihnen ermöglicht, die eigenen Anliegen aktiv einzubringen.

---

<sup>6</sup> Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Stand 2010