



## Protokoll

- Projekt:** Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt  
6. Sanierungsbeiratssitzung 2017
- Besprechung:** 28.06.2017, 18:00 – 21:30, Bauhütte,  
Besselstraße 1
- Tagesordnung:** Siehe Einladung
- Verteiler:** Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats  
Herr Schmidt  
Herr Peckskamp  
Frau Haverbeck  
Homepage: [www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de)

Inhalt	Zuständig / Termin
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</li> <li>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</li> <li>3. Bericht vom „Runden Tisch Kurt-Schumacher-Grundschule“</li> <li>4. Erhaltungsverordnung für das Gebiet Südliche Friedrichstadt</li> <li>5. Informationen zum BV Mehringplatz und Besselpark</li> <li>6. Mietverhältnis des Ladens „Bagdad“ am Mehringplatz</li> <li>7. Lernwerkstatt in der Brandesstraße - Mietreduzierung</li> <li>8. Sonstiges</li> </ol>	
<p><b>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</b> keine</p>	
<p><b>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkpalette Wilhelmstraße 2-6</li> <li>- Stileichen Theodor-Wolff-Park</li> <li>- Schreiben der Gebietsvertretung an Senatorin Lompscher zum Gewobag Neubau</li> <li>- Einladung „Kreuzberg klingt“</li> </ul>	
<p><b>3. Bericht „Runder Tisch Kurt-Schumacher-Grundschule“</b> Frau Morr stellt die Ergebnisse der Sitzungen vom Juni des „Runden Tisches Kurt-Schumacher-Grundschule“ vor.</p> <p>Die Bauarbeiten werden mit zeitlicher Verzögerung von etwa 2 Monaten am 01.08.2017 beginnen und laut aktualisierter Zeitplanung bis 07.08.2018 abgeschlossen sein. Bei Einhaltung aller Termine können somit zum Schuljahresbeginn 2018/19 sechs Klassenräume und einige Nebenräume zur Verfügung stehen. Die Ausstattung ist durch die Schulleitung noch zu präzisieren. Die Gründe für den späteren Baubeginn liegen in rechtlichen Fragestellungen und Problemen hinsichtlich der Ausschreibung und Beauftragung der Firmen.</p>	

<p>Der 2. BA ist in der überbezirkliche Investitionsplanung mit höchster Priorität angemeldet worden. Die Aufnahme in die Investitionsplanung ist noch offen. Notwendige europaweite Ausschreibungen für Planungsleistungen können erst nach Aufnahme erfolgen. Die Zeitplanung geht weiterhin von einem Baubeginn Anfang 2021 aus (vorbehaltlich der notwendigen Finanzierung).</p> <p>Bei der jährlichen Begutachtung der Spielgeräte wurde festgestellt, dass, drei Geräte kurzfristig instand gesetzt werden müssen, um eine Sperrung zu verhindern. Diese werden zeitnah durch das Grünflächenamt ersetzt.</p> <p>Vom Bezirksamt besteht das Angebot einen Doppel-Container bzw. „Pavillons“ mit zwei Räumen als kleine kompensatorische Maßnahme aufzustellen. Dieses Angebot besteht unabhängig vom Bauzeitenplan. Frau Vogt teilt hierzu mit, dass die Schule sich für dieses Angebot entschieden hat.</p> <p>Als weitere kleine kompensatorische Maßnahme wurde ein neues Eingangstor geliefert, der Anbau einer Markise ist geplant, muss jedoch neu ausgeschrieben werden.</p> <p>Die Absprachen zur Nutzung von Sporthallen der benachbarten Grundschulen gestalten sich zum Teil schwierig.</p> <p>Zum Schuljahresende werden im Sommer 45 Kinder auf die Oberschule wechseln. Mindestens 50 Kinder werden neu aufgenommen werden.</p> <p>Der nächste Runde Tisch wird voraussichtlich am 10.10.2017 stattfinden.</p>	
<p><b>4. Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Südliche Friedrichstadt“</b></p> <p>Frau Bouali und Frau Bieleke vom Fachbereich Stadtplanung stellen die Begründung und die Prüfkriterien für die am 16.06.2017 in Kraft getretene Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung vor (siehe Präsentation im Anhang).</p> <p>Frau Bieleke ist zuständige Bearbeiterin für das Soziale Erhaltungsgebiet und unter <a href="mailto:nicole.bieleke@ba-fk.berlin.de">nicole.bieleke@ba-fk.berlin.de</a> und 030-90298 3024 zu erreichen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das soziale Erhaltungsrecht nicht bei Neubauvorhaben und nicht für Gewerbeeinheiten Anwendung findet. Ein sogenannter „zeitgemäßer Ausstattungsstandart“, energetische Sanierungsmaßnahmen, die den Mindeststandard herstellen und Instandsetzungsmaßnahmen können nicht versagt werden.</p> <p>Für die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts bei Immobilienverkäufen gibt es einen BA-Beschluss mit Kriterien, die regeln, unter</p>	

<p>welchen Voraussetzungen der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnehmen kann. Hierbei ist ein Erwerb zu Gunsten Dritter (i.d.R. kommunale Wohnungsbaugesellschaften) vorgesehen. Die Frist zur Ausübung beträgt nach BauGB zwei Monate.</p> <p>Weitere Gebiete in Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet sind derzeit in der Untersuchung.</p>	
<p><b>5. BV Besselpark und Mehringplatz</b></p> <p><u>Besselpark</u></p> <p>Für Jugendliche ist im östlichen Teil des Parks ein sog. „Hängemattenwald“ geplant, zudem werden westlich der Enckestraße Betonblöcke zum Sitzen, Picknicken oder Spielen vorgesehen.</p> <p>Die Idee, einen Hotspot im Park einzurichten, wird von Stadtkontor derzeit geprüft.</p> <p>Da die Umgestaltung der Enckestraße eine Verringerung des Straßenquerschnitts zur Folge hat, wird der bereits fertiggestellt Spielplatz erweitert. Hier soll eine Tischtennisplatte platziert werden. Auch der Park westlich der Straße wird verbreitert.</p> <p>Eine Beleuchtung wurde durch Grün geprüft und ist nicht vorgesehen, da die umliegende Beleuchtung der Straßen und der Bebauung und die Größe des Parks dies nicht erforderlich machen.</p> <p>Zur Platzierung des Hängemattenwalds im östlichen Parkteil wird die Befürchtung von Ruhestörungen geäußert.</p> <p><u>Mehringplatz</u></p> <p>Die BPU für den Mehringplatz ist von der Abt. ZMI bestätigt worden, hierbei wurden jedoch rd. 440.000 € gestrichen. Gegen diese Entscheidung wird Widerspruch eingelegt. Unterschiedliche Ansätze in den Einheitspreisen sind u.a. ein Grund für die unterschiedlich ermittelten Gesamtkosten. Die Planung wird unabhängig von dieser Entscheidung fortgesetzt. Der Baubeginn wird für Mitte 2018 vorbehaltlich der Planung der Berliner Wasserbetriebe angestrebt.</p>	
<p><b>6. Mietverhältnis des Ladens „Bagdad“ am Mehringplatz</b></p> <p>Der Inhaber des Lebensmittelgeschäfts, Herr Jabber, wurde von der Gewobag angemahnt, da die vertraglich vereinbarten Ladenöffnungszeiten nicht eingehalten werden. Frau Kunert betont, dass keine Kündigung ausgesprochen wurde und dies derzeit auch nicht in Erwägung gezogen wird. Eine Veränderung des Mietverhältnisses zu einem „Spätkauf“, der sonntags geöffnet haben könnte, wird durch die Gewobag abgelehnt, da in diesem Falle potenziell Alkohol ausgeschenkt werden könnte. Auch wenn dies von dem Besitzer nicht</p>	

<p>angestrebt wird, soll diese Möglichkeit aufgrund der Problemlagen auf dem Platz nicht eröffnet werden. Frau Kunert sichert zu, die Möglichkeit einer Verlängerung der Öffnungszeiten von Mo-Sa zu prüfen. Herr Jabber und Mieterinnen des Mehringplatzes betonen, dass das Bezirksamt einer Öffnung am Sonntag aufgrund der touristischen Relevanz des Gebiets bereits zugestimmt hat. Jedoch ist dies vertraglich nicht geregelt.</p> <p>Seitens der Gebietsvertretung wird eine Mediation mit dem Schwerpunkt, Klärung der verschiedenen Standpunkte hinsichtlich der Öffnungszeiten, vorgeschlagen. Gleichzeitig wird auf die Relevanz des Ladens für das Gebiet hingewiesen.</p> <p>Frau Kunert schlägt vor, dass im August ein Termin mit der zuständigen Kundenberaterin, Herrn Jabber und ihr vereinbart wird, um eine gemeinsame Lösung zu finden.</p> <p>Eine Unterschriftenliste zur Unterstützung des Ladens wird an Frau Kunert übergeben.</p>	
<p><b>7. Lernwerkstatt in der Brandesstraße – Mietreduzierung</b></p> <p>Die von der Globale e.V. betriebene und u.a. von Kitas und der Kurt-Schumacher-Grundschule genutzte Lernwerkstatt in der Brandesstraße 1 erhielt in diesem Jahr keine Förderung durch den Netzwerkfond. Dadurch kann derzeit nicht das Aufbringen der Miete in voller Höhe (1.100 € Warmmiete) sichergestellt werden. Die Personalkosten können weiterhin durch den Verein gedeckt werden.</p> <p>Frau Vogt betont die Wichtigkeit der Einrichtung insb. für die baulich eingeschränkte Kurt-Schumacher-Grundschule. Im Anschluss an die letzte Sitzung des Runden Tisches wurden daher Schreiben an die Stadträte Schmidt und Hehmke verfasst und um Unterstützung gebeten.</p> <p>Frau Lücker legt dar, dass das Nachhaltigkeitskonzept der Lernwerkstatt vorsieht, dass diese in Räumlichkeiten der Kurt-Schumacher-Grundschule untergebracht wird, dies ist jedoch derzeit aufgrund der angespannten Raumsituation nicht möglich. Vom QM wird ergänzt, dass es seitens des Bezirksamts angestrebt wird, dass die Finanzierung in den Haushalt 2018/19 aufgenommen wird.</p> <p>Frau Kunert erläutert, dass die Gewobag die Lernwerkstatt bereits durch Stipendien-Förderung unterstütze. Ein Teilerlass der Miete soll geprüft werden, ein völliger Mieterlass sei jedoch aus wirtschaftlichen Interessen kaum zu vertreten. Eine Perspektive für die langfristige Wirtschaftlichkeit der Initiative müsse bestehen. Ein Umzug in eine kleinere Liegenschaft bspw. könne diskutiert werden.</p>	

Frau Kipker schlägt vor zu prüfen, ob die Nutzung der Kiezstube für diese Zwecke räumlich und zeitlich möglich wäre. Hierzu soll dargelegt werden, welche Nutzungsanforderungen bestehen.

Seitens der Gebietsvertretung wird zudem auf den Beschluss vom 17.05.2017 verwiesen, in dem ein Zukunftskonzept des Bezirks für die Bildungseinrichtungen im Gebiet gefordert wird.

Die Gebietsvertretung trifft folgenden Beschluss (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 0 Enthaltungen):

*„Die Gebietsvertretung fordert den Bezirk auf als Kompensationsmaßnahme für die Bauarbeiten und den Ausfall der Räumlichkeiten in der Kurt-Schumacher-Grundschule die Mietkosten in der Brandesstraße 1 zum Erhalt der Lernwerkstatt zu leisten.“*

## 8. Sonstiges

### Antwort Termin Bildung/Schule

Frau Kipker ergänzt zum Thema Bildung als Antwort auf den Beschluss der Gebietsvertretung vom 17.05.2017, dass sich die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für das Fehlen auf der Sanierungsbeiratssitzung am 28.04.2017 zum Thema Bildung /Schulen wegen einer personellen Notsituation entschuldigt hätte und eine Teilnahme an einem Nachfolgetermin zu dem Thema anbietet.

### Einladung „Kreuzberg klingt“

Frau Braun-Feldweg lädt alle Anwesenden ein, am 06.07.2017 an der Veranstaltung „Kreuzberg klingt“ teilzunehmen, bei der SchülerInnen der Kurt-Schumacher-Grundschule selbstgebaute Musikinstrumente in einem Konzert präsentieren. Veranstaltungsort sind die Projekträume im Metropolenhaus.

### Parkpalette EB-Group

Frau Grass (Mieterin EB-Group) berichtet, dass die bereits im Mai (siehe Protokoll 17.05.2017) geschilderten Missstände auf der Parkpalette weiter bestehen. Sie konnte in der Zwischenzeit Kontakt mit dem von der EB-Group mitgeteilten neuen Besitzer aufnehmen, der angibt, dass ihm Auflagen / Genehmigungen der Stadt einen Abriss schwer machen.

Frau Kipker erläutert hierzu, dass der Abriss sanierungsrechtlich bereits im September 2011 genehmigt wurde. Bauordnungsrechtlich ist der Abriss gem. § 61 Abs. 3 BauO Bln lediglich anzeigepflichtig. Eine Anzeige liegt dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht nicht vor. Der Abriss sei zudem Sanierungsziel und würde begrüßt.

Das Ordnungsamt ist lediglich für öffentliche Grundstücke zuständig.

Die Bauaufsicht hat bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass sich eine akute Gefahr für Leib und Leben z.Zt. nicht erkennen lässt. Die Wohnungsaufsicht hat entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz keine Eingriffsnorm. Zum Zustand der Parkpalette wurde die Eigentümerin durch den Baustadtrat Herrn Schmidt angeschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer immer derjenige ist, der im Grundbuch als Eigentümer angeführt wird.

Über die asum ist eine anwaltliche Prüfung möglicher privatrechtlicher Schritte mit dem Ergebnis erfolgt, dass die Mieter davor gewarnt werden, Mietminderungen vorzunehmen, da diese zu Mietrückständen führen können und dadurch ein Kündigungsgrund entstehen könnte.

Die Gebietsvertretung lädt Frau Grass zur nächsten Sitzung der Gebietsvertretung ein, um das Thema noch einmal ausführlich zu diskutieren.

#### Eichenfällung Theodor-Wolff-Park

Frau Münch-Pohli legt dar, dass sie gegen den am 17.05.2017 gefassten Beschluss der Gebietsvertretung eine Unterschriftenaktion initiiert habe, um den Erhalt der Bäume zu erwirken.

Frau Kipker teilt mit, dass das von Frau Münch-Pohli verfasste Schreiben an den Fachbereich Grün weitergeleitet wurde.

#### Schreiben der Gebietsvertretung an Senatorin Lompscher zum Gewobag Neubau

Die Gebietsvertretung beschließt die Übersendung eines Briefs (Anhang) an Senatorin Lompscher, in dem der Umgang mit den seitens der Gebietsvertretung aufgestellten Qualitätskriterien für den Gewobag-Neubau in der Franz-Klühs-Straße bemängelt wird (7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung).

#### Neuwahl

Die zentrale Wahlveranstaltung wird am 05.07.2017 um 18:00 Uhr in der Galilei-Grundschule stattfinden. Die Kandidaten sind auf der Homepage des Sanierungsgebiets einsehbar.

#### Nächster Termin Sanierungsbeirat

Es wird beschlossen, dass die konstituierende Sitzung des nächsten Sanierungsbeirats am 27.09.2017 stattfinden wird (10 Stimmen, 4 Gegenstimmen). Im Juli und August sind keine Sitzungen des Sanierungsbeirats geplant.

In der Oktobersitzung soll das Sanierungsgebiets Rathausblock vorgestellt werden. Hierzu findet am 18.07.2017 ab 18:00 Uhr eine

<p>Informationsveranstaltung in der Christus-Kirche, Hornstraße 7/8 statt.</p> <p><u>Moderation Sanierungsbeirat</u></p> <p>Die Mitglieder der Gebietsvertretung sprechen sich einstimmig für eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses seitens des Bezirks mit Herrn Mehlin für die Moderation der Sitzungen aus.</p>	
--	--

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH

G. Rießelmann

Anlagen:

- Teilnehmerliste
- Präsentation Soziales Erhaltungsrecht
- Schreiben der Gebietsvertretung an Senatorin Lompscher

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



# FESTLEGUNG DES ERHALTUNGSGEBIETS „SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT“

Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172  
Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Sanierungsgebiet  
„Südliche Friedrichstadt“ am 16.6.2017





## Voraussetzungen für den BA-Beschluss

- Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr
- Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat negative städtebauliche Folgen
- Vereinbarkeit der Ziele von Sanierungssatzung und Erhaltungsverordnung

## Datengrundlagen

- Grobscreening für den Planungsraum Mehringplatz (2017)
- Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele (2014)
- Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ (Entwurfssfassung 2013)





# WAS STEUERT DIE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG



## Umfang baulicher Maßnahmen

### Genehmigt werden muss:

- Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards
- Verpflichtende energetische Sanierung

### Nicht genehmigt werden in sozialen Erhaltungsgebieten unter anderem:

- Grundrissänderungen
- Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen
- Anbau von Balkonen, Terrassen etc. mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Anbau von zweiten Balkonen, Terrassen etc.
- Einbauküchen
- Einbau eines zweiten WCs, aufwändige Bad-Sanierung
- Ferienwohnungen
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (es sei denn, es wird innerhalb von 7 Jahren nur an Mieter verkauft)

# WAS SIND DIE ERGÄNZENDEN STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN IM SANIERUNGSGEBIET



## Das Erhaltungsrecht

- bezieht Leerwohnungen mit ein
  - ermöglicht die Wahrnehmung des bezirklichen **Vorkaufsrechts nach BauGB**
  - versagt Wohnungsteilung und -zusammenlegung und „Luxusmodernisierung“
  - beeinflusst/hemmt das Umwandlungsgeschehen
- 
- Das Erhaltungsrecht sichert längerfristig die Sanierungsergebnisse



# ZUSAMMENHANG GEBIETSBEVÖLKERUNG & STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



- Der Wohnungsbestand ist durch das günstige Verhältnis von Wohnfläche zu Zimmerzahl besonders für einkommensschwache Familien geeignet
- Große Passgenauigkeit von Bevölkerungsstruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Grünflächen, Spielplätze)
- Hoher Anteil von immobiler Bevölkerung ist auf wohnstandortnahe Infrastruktur angewiesen
- Langjähriger Bewohnerstamm mit starker Gebietsbindung
- Problem: Unzureichende Wohnraumversorgung größerer Familien

# VERDRÄNGUNGSDRUCK



**Für jeden zweiten Haushalt muss angenommen werden, dass Mietsteigerungen eine Verdrängung auslösen können**

- Hoher Anteil einkommensärmerer Menschen
  - HH mit Transferleistungsbezug: 29% zu 10,8 % im Bezirk
  - Erwerbslosenquote: 16,5% zu 8,2% im Bezirk
- Das Äquivalenzeinkommen (Median) liegt rd. ein Fünftel unter dem von Berlin (1.418 €)
- Von der prekären Einkommenssituation sind vor allem migrantische Haushalte und insbesondere Familien betroffen
- Die Warmmietenbelastung von  $\emptyset$  44%\* liegt an der Grenze der Belastbarkeit durch Wohnkosten

\*Stand 2013



# AUFWERTUNGSPOTENTIAL



- Insbesondere hinsichtlich energetischer Sanierung
- Zur Schaffung von wohnwerterhöhende Merkmalen
- Durch Wohnungszusammenlegung zur Herstellung repräsentativer Grundrisse
- Durch die Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum (bisher geringe Umwandlungsquote)



- 61%\* der Wohnungen gehören privaten Immobiliengesellschaften mit i.d.R. hohen Renditeerwartungen
- Auslaufende Bindungen und Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbaubestand

## Aktuelle Dynamiken

- Überproportionaler Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen
- Kaufpreise ( $\emptyset$  4.098 €/m<sup>2</sup>) und Angebotsmieten ( $\emptyset$  11,50 €/m<sup>2</sup>) liegen über dem Bezirksniveau
- Aktuelle Bestandsmieten ca. 6,70€/m<sup>2</sup>
- Neubauaktivitäten im höherpreisigen Segment und bei Schaffung von Eigentumswohnungen
- Sanierungsaktivitäten



# NEGATIVE STÄDTEBAULICHE FOLGEN



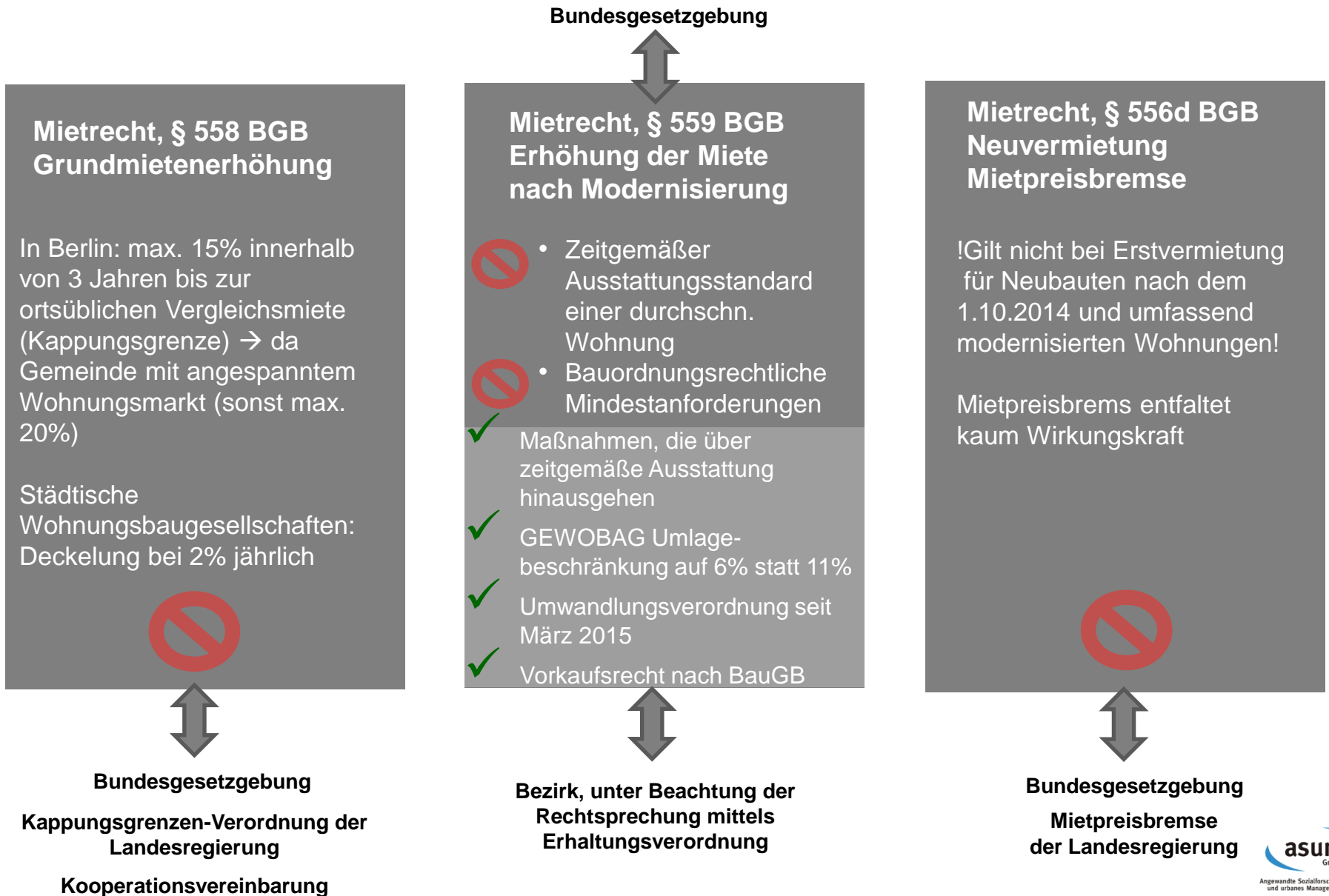
- Gefährdung der Auslastung der sozialen Infrastruktur im Gebiet
- Passgenauigkeit zwischen Infrastruktur und Bewohnerschaft insb. HH mit Kinder, ältere Menschen = Ressource für HH → Verlust = hohe Belastung für Betroffene
- Bei Verdrängung: Verlust von sozialen Netzwerken
- Bei Verdrängung: Notwendigkeit des Infrastrukturausbaus an anderer Stelle der Stadt
- Verdrängung von Menschen mit sozialen Risikolagen in Gebiete, in denen schon gehäuft soziale Probleme existieren

# FAZIT



- Die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt erhöht im Sanierungsgebiet den Verdrängungsdruck auf Gruppen der Bewohnerschaft
- Großsiedlungen wie die Südliche Friedrichstadt verlieren zunehmend ihre Funktion zur sozialen Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen
- Es gibt einen dringenden Steuerungsbedarf
- Das Erhaltungsrecht stärkt die sozialen Sanierungsziele und sichert längerfristig die Ergebnisse der Sanierung
- Die sozialen Sanierungs- und Erhaltungsziele stimmen überein: **Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung**

# RAHMENBEDINGUNGEN FÜR MIETENTWICKLUNGEN



VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**Senatorin Katrin Lompscher**

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

vorab per E-Mail an: [senatorin@sensw.berlin.de](mailto:senatorin@sensw.berlin.de)

Berlin, den 28.06.2017

## **Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Wohnungsneubau der GEWOBAG Bitte um Unterstützung zur Einhaltung von Sanierungszielen**

Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher,

die Gebietsvertretung im Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt ist die gemäß § 137 BauGB gewählte Vertretung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Betroffener in diesem Sanierungsgebiet. Wir wenden uns mit einer dringenden Bitte um Unterstützung direkt an Sie: es ist sicherzustellen, dass Sanierungsziele bei einem Neubauvorhaben einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eingehalten werden. Die terminliche Situation erfordert hier leider rasches Handeln.

Vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wurde die städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet am 02.07.2013 beschlossen. Entsprechend dieses Rahmenplans wurde für verschiedene Teilflächen festgesetzt, die Sanierungsziele später zu konkretisieren. Für eine dieser Teilflächen - ein Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG an der östlichen Franz-Klühs-Straße - wurde im April 2016 ein Wohnungs-Neubauvorhaben mit ca. 120 Wohneinheiten angekündigt. Von der Gebietsvertretung wurde zur Konkretisierung der Sanierungsziele gemäß Rahmenplan daraufhin ein Kriterienkatalog entwickelt und über den Sanierungsbeirat an GEWOBAG übergeben mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Planung und Projektentwicklung. Eine förmliche Festlegung dieser konkretisierten Sanierungsziele ist nicht erfolgt.

Den entsprechenden Beschluss der Gebietsvertretung vom 28.09.2016 sowie das Dokument der Qualitätskriterien einschl. Anlagen finden Sie unter:

<http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/06/Neubau-Kriterien-GV-SF.pdf> der Rahmenplan liegt dort als Anlage 2 bei.

Die Vertreterin der Senatsverwaltung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt Frau Basaran (SenSW IV C 37) wurde im Sanierungsbeirat über die Aktivitäten der Gebietsvertretung zu diesem Punkt kontinuierlich informiert, der Kriterienkatalog wurde mit der Bitte um hausinterne Weiterleitung und Unterstützung am 28.09.2016 an Frau Basaran übergeben.

Der damalige Baustadtrat im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Hans Panhoff, hatte die Bemühungen der Gebietsvertretung um die Qualität der Neubebauung positiv bewertet, konnte wegen mangelnder Weisungsbefugnis gegenüber GEWOBAG hier jedoch nicht aktiv

eingreifen. Von Herrn Panhoff wurde daher ein Treffen mit Vertretern von GEWOBAG, Mitarbeitern des Bezirksamtes und der Gebietsvertretung am 30.11.20016 einberufen, bei dem die Qualitätskriterien erörtert wurden.

Von GEWOBAG wurde bei diesem Gespräch mitgeteilt, dass die Qualitätskriterien soweit wie möglich berücksichtigt werden. Mit Verweis auf die wirtschaftlichen Zwänge (insbesondere wegen Erfüllung der Renditeerwartungen) wurden die Möglichkeiten zur Erfüllung der Qualitätskriterien von GEWOBAG jedoch eher kritisch betrachtet. Aufgrund der sich zu diesem Zeitpunkt neu konstituierenden Berliner Regierung wurde aber mitgeteilt, dass zunächst abzuwarten sei, welche Anweisungen zum künftigen Wohnungsneubau an die Wohnungsbaugesellschaften erteilt werden.

Seit dem Gespräch Ende November 2016 gab es von den Sanierungsbeteiligten (Sanierungsverwaltung des Bezirks, der Vertreterin der Senatsverwaltung, den Sanierungsbeauftragten) sowie von GEWOBAG zu den Qualitätskriterien keine Stellungnahme. Die Gebietsvertretung ging daher davon aus, die Kriterien würden als Sanierungsziele in der weiteren Planung des Wohnungsneubaus berücksichtigt.

Am 17.05.2017 wurde der aktuelle Stand der Planung zu dem Neubauvorhaben von GEWOBAG vorgestellt. Von den Qualitätskriterien waren in diesem Planungsstand jedoch nur noch Fragmente zu erkennen, wesentliche Anliegen der Gebietsvertretung wurden bei der Planung nicht berücksichtigt, Rückfragen hierzu wurden von GEWOBAG ausweichend beantwortet.

Für die Gebietsvertretung ist die Erfüllung folgender Kriterien ein dringendes Anliegen:

**Über den geförderten Wohnungsbau hinaus: 30% der Wohnungen für max. 7,50 €/m<sup>2</sup>**

Neben den von der Gebietsvertretung geforderten Anteil von 40% der Wohnungen mit Mietpreisen für Transferleistungsempfänger hatte die Gebietsvertretung darüber hinaus einen Anteil von 30% der Wohnungen für Mieter mit mittleren Einkommen zu einem Mietpreis bis max. 7,50 €/m<sup>2</sup> gefordert. Zu der Forderung weitere 30% der Wohnungen bis max. 7,50 €/m<sup>2</sup> anzubieten gibt es von GEWOBAG keine Zusage.

**Einhaltung der Sanierungsziele gemäß Gutachten ASUM**

Von ASUM wurde im September 2014 eine Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele herausgegeben: [http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/01/Endfassung\\_Studie\\_Sudliche\\_Friedrichstadt.pdf](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/01/Endfassung_Studie_Sudliche_Friedrichstadt.pdf) sowie eine Kurzfassung hierzu: [http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/02/Kurzfassung\\_Sozialstudie.pdf](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/wp-content/uploads/2017/02/Kurzfassung_Sozialstudie.pdf)

Auf Veranlassung des Bezirks wurde eigens zur Belegung des GEWOBAG-Neubaus ein Kurzgutachten von ASUM auf Grundlage der vorgenannten Gutachten erstellt (Anlage 3 des Kataloges der Qualitätskriterien). Die Inhalte dieser Gutachten von ASUM beschreiben vorrangige Sanierungsziele. Darüber, in welchem Umfang diese Sanierungsziele in der Planung von GEWOBAG berücksichtigt wurden, besteht aus Sicht der Gebietsvertretung detaillierter Klärungsbedarf.

## Wohnungsmix und alternative Wohnungsmodelle

In vorgenanntem Gutachten der ASUM zur Qualifizierung des Wohnraumbedarfs wurde der Bedarf an großen Wohnungen im Sanierungsgebiet ermittelt und ein bedarfsorientierter Wohnungsschlüssel erstellt. Diese Empfehlung von ASUM zur Errichtung großer Wohnungen im belegungsgebundenen Segment wurde von GEWOBAG nicht befolgt, wie nachfolgende Gegenüberstellung zeigt:

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Empfehlung ASUM Tab. 6	12%	21%	19%	27%	21%
Planung GEWOBAG	37%	32%	21%	10%	0%
<b>Differenz</b>	<b>+ 25%</b>	<b>+ 11%</b>	<b>+ 2%</b>	<b>- 17%</b>	<b>- 21%</b>

## Gestaltungsanforderung - Qualitätssicherung durch Einbindung Baukollegium

Ein weiteres festgesetztes Sanierungsziel ist, historische Straßenverläufe der Wilhelm- und Lindenstraße wieder hervorzuheben. Da der Verlauf der Lindenstraße an der Fassade des GEWOBAG-Neubaus endet, wurde von der Gebietsvertretung angeregt, den historischen Straßenverlauf in der Fassade des geplanten Neubaus gestalterisch zu inszenieren. Dieser Bitte wurde von GEWOBAG nicht entsprochen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass das Neubauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft des Jüdischen Museums liegt und damit in exponierter städtebaulicher Lage. Da das Baukollegium zwar über die Kubatur des Bauvorhabens, nicht jedoch zu dessen Gestaltung beraten hatte, wäre eine weitere Beratung des Baukollegiums zu der Fassadengestaltung einschließlich Inszenierung des historischen Straßenverlaufs wünschenswert.

Ein Antrag auf Baugenehmigung zu diesem Bauvorhaben soll in Kürze eingereicht werden. Wir wenden uns mit der Bitte direkt an Sie, die GEWOBAG zu veranlassen, diese o.g. Qualitätskriterien zu erfüllen und benötigen hierzu Ihre Unterstützung.

Im Sinne des Koalitionsvertrages "*Stadtentwicklung ist dann erfolgreich, wenn sie gemeinsam gestaltet wird und auch diejenigen mit einbezieht, die unmittelbar betroffen sind*", erwarten wir als ehrenamtliche Beteiligte im Sanierungsprozess Ihre Unterstützung.

Mit der Bitte um Rückinformation stehen wir für Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gebietsvertretung im Sanierungsbeirat  
Südliche Friedrichstadt