



## Protokoll

**Projekt:** Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt  
7. Sanierungsbeiratssitzung 2017

**Besprechung:** 20.09.2017, 18:00 – 21:00, tam,  
Wilhelmstraße 116-117

**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. Verabschiedung der Mitglieder der Gebietsvertretung 2015-2017</li> <li>2. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</li> <li>3. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</li> <li>4. Konstituierung der neuen Gebietsvertretung</li> <li>5. Geschäftsordnung des Sanierungsbeirats</li> <li>6. Vorbescheid Neubau westliche Franz-Klühs-Straße</li> <li>7. Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele</li> <li>8. Kurzgutachten zur Belegung Gewobag Neubau Stellungnahme zum Wohnungsschlüssel</li> <li>9. Verkehrskonzept Hallesche Tor Brücke</li> <li>10. Sonstiges</li> </ol>	
<p><b>1. Verabschiedung der Mitglieder der Gebietsvertretung 2015-2017</b> Frau Haverbeck und Frau Kipker bedanken sich bei den Mitgliedern der Gebietsvertretung 2015-2017 für ihr Engagement und tatkräftige Mitarbeit im Sanierungsbeirat.</p>	
<p><b>2. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</b> Keine</p>	
<p><b>3. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einladung QM</li> <li>- Stand Mehringplatz</li> <li>- Stand Gewobag: Laden Bagdad und Lernwerkstatt</li> <li>- Beleuchtung Engel</li> <li>- Eichen im Theodor-Wolff-Park</li> </ul>	

<p><b>4. Konstituierung der neuen Gebietsvertretung</b></p> <p>Frau Kipker erläutert anhand des Schemas (siehe Anhang) die Zusammensetzung der Gebietsvertretung und des Sanierungsbeirats. Alle anwesenden Mitglieder des Sanierungsbeirats stellen sich kurz vor.</p>	
<p><b>5. Geschäftsordnung Sanierungsbeirat</b></p> <p>Frau Kipker stellt die Geschäftsordnung des Sanierungsbeirats vor und schlägt vor den § 2 Abs. 2 wie folgt zu ändern:</p> <p>„Der Sanierungsbeirat tagt nach Bedarf, mindestens jedoch am jeweils <u>vierten</u> Mittwoch jedes ungeraden Monats um 18 Uhr. Die Einladung erfolgt durch den Fachbereich Stadtplanung spätestens eine Woche vor der Sitzung.“</p> <p>Zudem wird vorschlagen § 5 der Geschäftsordnung zu streichen.</p> <p>Über die Änderungen soll in einer der folgenden Sitzungen abgestimmt werden.</p> <p>Zudem wird vorgeschlagen die Tagesordnungspunkte der Sanierungsbeiratssitzungen vorab zeitlich zu begrenzen, um die Länge der Sitzungen zu reduzieren. Aus diesem Grund soll auch die Diskussionszeit der Beiträge unter „Sonstiges“ auf 5 min begrenzt werden. Besteht mehr Diskussionsbedarf werden diese Thema auf die Tagesordnung für die folgende Sitzung aufgenommen.</p>	
<p><b>6. Vorbescheid westliche Franz-Klühs-Straße</b></p> <p>Frau Kipker berichtet, dass der Bauvorbescheid für das Neubauvorhaben an der westlichen Franz-Klühs-Straße noch nicht beschieden wurde (Stand 20.09.2017). Aufgrund der nachgereichten Planungen zu Ausgleichsmaßnahmen in den Freianlagen, wird in den folgenden Tagen eine positive Stellungnahme durch den Fachbereich Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>Dem Fachbereich Stadtplanung ist keine Teilung des Grundstücks bekannt. Baurecht bestünde nur für das Grundstück in der Gesamtbetrachtung.</p> <p><u>Parkpalette Franz-Klühs-Straße</u></p> <p>Die Zustände auf der gesperrten Parkpalette der EB-Group in der Franz-Klühs-Straße werden von vielen Anwohnern nachdrücklich kritisiert (vgl. hierzu auch Protokoll 05/2017 und 06/2017).</p> <p>Folgende Missstände werden genannt, durch die sich die Bewohner erheblich in ihrer Wohnsicherheit und Wohnqualität eingeschränkt fühlen:</p>	

- mangelhafte Absperrung und Sicherung der Parkpalette, dadurch Zugänglichkeit für spielende Kinder aber auch Obdachlose und Dealer
- campieren von Obdachlosen in der Parkpalette, zum Teil wird dort offenes Feuer gemacht
- Drogenhandel und Drogenkonsum auf der Parkpalette, benutzte Spritzen liegen auf der Palette aber auch den Gehwegen herum
- starke Geruchsbelästigung der Anwohner durch herumliegenden Unrat
- vermehrte Rattenpopulation

Die Anwohner berichten zudem, dass durch den verstärkten Drogenkonsum auf der Parkpalette dieser auch in den Hausfluren deutlich zugenommen hat.

Die Gebietsvertretung berichtet, dass Herr Schmidt zugesagt hat im Bezirksamt noch einmal die verschiedenen Fachbereiche um eine Lösung des Problems anzuhalten.

Frau Haverbeck kann berichten, dass Herr Schmidt erneut einen Brief an die EB-Group geschrieben hat und abgestimmt wurde, dass wenn 14 Tage darauf seitens des Eigentümers keine Maßnahmen getroffen wurden, noch einmal von der Bauaufsicht geprüft werden soll, ob von dem baulichen Zustand der Parkpalette eine „Gefahr für Leib und Leben“ ausgeht. Zudem soll das Gesundheitsamt eingeschaltet werden. Das Ordnungsamt kann nur auf öffentlichen Flächen aktiv werden und verfügt somit über keine Eingriffsnorm.

Es wird zudem empfohlen sich an die Polizei zu wenden, wenn Drogenhandel und -konsum beobachtet werden.

Frau Haverbeck schlägt vor, dass ein Termin mit Herrn Schmidt, Herrn Schildknecht (Amtsleiter Bauaufsicht) und der EB-Group vereinbart werden soll, an dem auch Bewohner der EB-Group teilnehmen können. Der Präventionsbeauftragte der Polizei Herr Dohmke und das Gesundheitsamt sollen zudem eingeladen werden.

Die Anwohner schlagen vor weiterhin mit Hilfe von Beschwerden die EB-Group auf das Problem aufmerksam zu machen. Frau Sydow merkt an, dass anstelle der in der Südseite angegebenen 95 Unterschriften bereits 199 Unterschriften von Bewohnern für den Abriss der Parkpalette gesammelt wurden.

Frau Haverbeck

<p><b>7. Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele</b></p> <p>Seitens des Bezirksamts wird angestrebt die sozialen Sanierungsziele zu konkretisieren und fortzuschreiben. Hierbei soll u.a. eine Verschränkung mit der sozialen Erhaltungsverordnung erfolgen und Zielvorstellungen für die Neubauten im Gebiet formuliert werden.</p> <p>Es wird vereinbart die Sanierungsbeiratssitzung im Oktober im Workshopformat abzuhalten und das Thema als alleiniges Thema auf die Tagesordnung zu setzen.</p> <p>Zur Vorbereitung sollen der Gebietsvertretung vorab die aktuellen sozialen Sanierungsziele, die Prüfkriterien der sozialen Erhaltungssatzung übermittelt werden (s. Anlage). Weiterhin wird ein Einführungspapier zum Thema mit den zu diskutierenden Fragestellungen erarbeitet.</p>	<p>Frau Kipker</p>
<p><b>8. Kurzgutachten zur Belegung GEWOBAG Neubau</b></p> <p><b>Stellungnahme zum Wohnungsschlüssel</b></p> <p>Herr Oehlert erläutert das Kurzgutachten der asum zu den benötigten Wohnungsgrößen im Gebiet. Dieses verfolgte das Ziel der festgestellten Überbelegung entgegenzuwirken. Es wird hervorgehoben, dass die angegebenen Wohnungsgrößen auf den ALG II-Regelsatz bezogen sind und nicht als Richtwert für Wohnungsschlüssel zu verstehen sind.</p> <p>In dem Antwortschreiben von Senatorin Lompscher wird angeführt, dass die Gewobag bereits Bestandswohnungen mit größeren Grundrissen in der Umgebung hält. Herr Oehlert setzt sich mit der Gewobag in Verbindung um zu klären, inwieweit die Bestandswohnungen für eine Abdeckung des örtlichen Bedarfs geeignet sind.</p>	<p>Herr Oehlert</p>
<p><b>9. Verkehrskonzept Hallesche Tor Brücke</b></p> <p>Herr Hackmann stellt die Ziele und den vorgeschlagenen Untersuchungsbereich für eine Verkehrsuntersuchung im Bereich der Hallesche Tor Brücke und des Blücherplatzes vor (siehe Anhang).</p> <p>Die Gebietsvertretung wird gebeten Anregungen und Fragestellungen für die Untersuchung einzubringen. Im Anschluss daran soll die Absprache mit SenUVK stattfinden.</p>	<p>Gebietsvertretung</p>
<p><b>10. Sonstiges</b></p> <p><u>Gesperrte Balkone Brandes- und Lindenstraße</u></p> <p>Die Gewobag teilt per E-Mail mit, dass im Zuge von Wohnungsabnahmen im 1.Quartal 2017 diverse Risse auf den Loggien der Brandesstr. 1 festgestellt wurden. Gutachter haben festgestellt, dass Not-sicherungsmaßnahmen wie Abfangung der Loggiadecken und De-montage der Lisenen und Sperrung der Loggien in der Brandesstra-</p>	

ße 1 notwendig wurden. Von den bisher untersuchten Loggien sind derzeit 50% beräumt und gesperrt.

Bis zum Jahresende soll der gesamte Gebäudekomplex untersucht werden. Im Jahr 2018 wird dann mit der Sanierung von zwei Strängen in der Brandesstraße 1 begonnen und die Sanierung sukzessive auf den gesamten Gebäudekomplex ausgeweitet.

Frau Herzberg bittet aufgrund der hohen Zahl an gesperrten Balkonen, dass die GEWOBAG den Mietern anstelle von individuellen Vereinbarungen eine pauschale Mietminderung anbietet. Dies sei im ähnlichen Falle in der Friedrichstraße 4 erfolgt.

Herr Oehlert sagt zu, dass er zu dieser Frage Kontakt mit Frau Kunert aufnehmen werde.

Herr Oehlert

#### Wettbewerb Neuenburger Straße / Lindenstraße

Frau Kipker berichtet, dass die IG Metall für das Grundstück entlang der Neuenburger Straße einen Architekturwettbewerb durchgeführt habe. Für das Grundstück lag bereits im Vorfeld ein positiv beschiedene Bauvoranfrage vor.

Die Gebietsvertretung fordert, dass die von ihr beschlossenen Qualitätskriterien bei der Planung Berücksichtigung finden. Zudem soll der Eigentümer eingeladen werden das Vorhaben vorzustellen.

Frau Haverbeck hebt an diesem Beispiel die Relevanz der zu konkretisierenden sozialen Sanierungsziele hervor und betont, dass es Ziel der Stadtentwicklung sei, einen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern.

#### Kurt-Schumacher-Grundschule „Runder Tisch“

Der nächste Termin des runden Tisches sollte am 10.10.2017 stattfinden, wird aber vermutlich auf den 17.10.2017 verschoben. Die Bestätigung hierfür steht jedoch noch aus.

Frau Vogt bemängelt die sehr schlechte Informationspolitik des Bauträgers gegenüber der Schule. Nach wie vor wäre nicht bekannt wann ein Baubeginn geplant sei, obgleich dieser für Anfang August vorgesehen war. Auch werden der Schulleitung keine Informationen zur geplanten Bereitstellung eines Pavillons vom Bezirksamt erteilt.

#### Stand Gewobag: Laden Bagdad und Lernwerkstatt

Die Gewobag teilt per E-Mail mit, dass am 02.08.2017 ein Termin von der Gewobag mit Herrn Jabber stattgefunden hat.

Es wurde vereinbart, dass Herr Jabber einen Antrag zur Öffnung des Geschäftes in der Zeit von 8.00 – 21.00 Uhr, von Montag bis Sams-

tag bei der Gewobag einreicht. Bis Jahresende soll die Genehmigung zunächst befristet werden. Ob eine Öffnung des Ladens auch am Sonntag möglich ist, sollte an einem Termin zum Jahresende geklärt werden. Bis zum 14.09.2017 lag der GEWOBAG kein Antrag von Herrn Jabber vor.

Aus Kulanzgründen räumt die GEWOBAG der Lernwerkstatt eine Mietreduzierung von 50 % der Grundmiete bis zum 31.12.2017 und rückwirkend bis zum April 2017 ein. Die Gewobag unterstützt zudem weiterhin die Lernwerkstatt mit Schülerstipendien.

#### Einladung QM

Das QM lädt am 21.09.2017 um 18:30 in der Kiezstube zu einer Bürgerveranstaltung ein.

Der Gewobag Neubau wird an einem gesonderten Termin von der Gewobag vorgestellt.

#### Stand Planungen Mehringplatz

Wie in der letzten Sitzung des Sanierungsbeirats bekannt gegeben, wurden auf der Kostenberechnung der BPU rd. 400.000 € gekürzt. Hierbei wurden Listenpreise gekürzt, die Planung jedoch nicht geändert oder reduziert. Die Ausführungsplanung wird derzeit fortgeführt und die Ausschreibung soll zu Beginn 2018 beginnen und die Ergebnisse im März vorliegen. Gegebenenfalls wird dann die Erstellung einer Nachtrags-BPU erforderlich. Hierfür ist Zeit in den Ablaufplan eingeplant.

#### Beleuchtung Engel Mehringplatz

Derzeit wird die Ausschreibung für drei Strahler vorbereitet, die bis zur Fertigstellung des Mehringplatzes provisorisch auf Masten montiert werden sollen und den Engel bestrahlen sollen.

Die Montage ist nach Ausschreibung kurzfristig vorgesehen.

#### Eichen im Theodor-Wolff-Park

Frau Münch-Pohli berichtet, dass Herr Schmidt für den 02.10.2017 einen Fällstopp ausgesprochen hätte. Frau Kipker wird diese Information ans Grünflächenamt weiterleiten und prüfen.

Frau Herzberg legt dar, dass die Entscheidung vieler Mitglieder der Gebietsvertretung der Fällung zuzustimmen vor dem Sommer gefallen ist, als die Bäume noch nicht so viel Blattwuchs aufweisen wie zu einem späteren Zeitpunkt und die Abstimmung hierüber ansonsten gegebenenfalls anders ausgefallen wäre. Die Gebietsvertretung fühlt sich nicht mehr an Ihren Beschluss vom 17.05.2017 gebunden, da ihr nicht alle Informationen zum Zustand der Bäume vorlagen.

<p>Frau Münch-Pohli und die Mitglieder der Gebietsvertretung bitten zum Umgang mit den Bäumen und zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise um einen Termin mit dem Fachbereich Grünflächen.</p> <p><u>Südseite - Korrektur</u> Herr Oehlert merkt an, dass das in der Südseite 03/2017 angegebene Parkfest im Besselpark am 24.09.2017 nicht stattfindet.</p> <p>Themen Sanierungsbeirat 25.10.2017: - soziale Sanierungsziele</p>	
---	--

Südseite - Korrektur

Herr Oehlert merkt an, dass das in der Südseite 03/2017 angegebene Parkfest im Besselpark am 24.09.2017 nicht stattfindet.

Themen Sanierungsbeirat 25.10.2017:

- soziale Sanierungsziele

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH

G. Rießelmann

Anlagen:

- Teilnehmerliste (Adressen wurden unkenntlich gemacht)
- Schema Sanierungsbeirat
- Vorstellung Verkehrsuntersuchung
- soziale Sanierungsziele
- Prüfkriterien der sozialen Erhaltungssatzung

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.

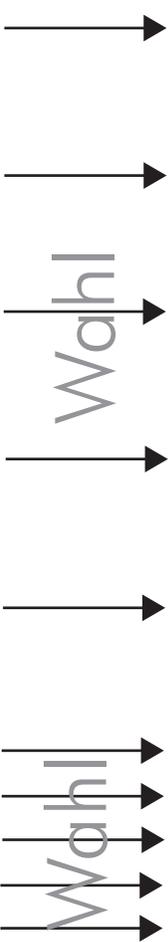
## Gebietsversammlung

Öffentliche Veranstaltung  
(alle 2 Jahre)

Sanierungsbetreffende:

- Bewohner
- Gewerbetreibende
- Angestellte
- Eigentümer
- Pächter

Mieter



## Gebietsvertretung

1 Mieterbeirat  
Gewobag

1 Kreuzberger Musikalische  
Aktion

1 Familieneinrichtungen

1 Bildungseinrichtungen  
(Schulen und Kitas)

1 Kultureinrichtungen

1 Gewerbetreibende,  
Arbeitnehmer

1 Grundstückseigentümer,  
Pächter

7 Mieter

## Sanierungsbeirat

**öffentliche,  
turnusmäßige  
Sitzungen  
(monatlich)**

20 Mitglieder

14 4 2

Inhalte Beiratssitzungen

- Gegenseitige Information
- Erörterung von Sach-  
themen
- Abstimmung von  
Aktivitäten

Option:  
Beschlussfassung der  
Gebietsvertretung in der  
Sanierungsbeiratssitzung

Beschlussfassung des  
Sanierungsbeirats zu  
folgenden Themen:

- Tagesordnung
- Beiladung von Gästen

## Verwaltung, Beauftragte

1 Bezirksamt

1 SenStadtWohn

1 Sanierungsbeauftragter

1 Gebietsbeauftragter

## Gesetzte Mitglieder

1 Gewobag

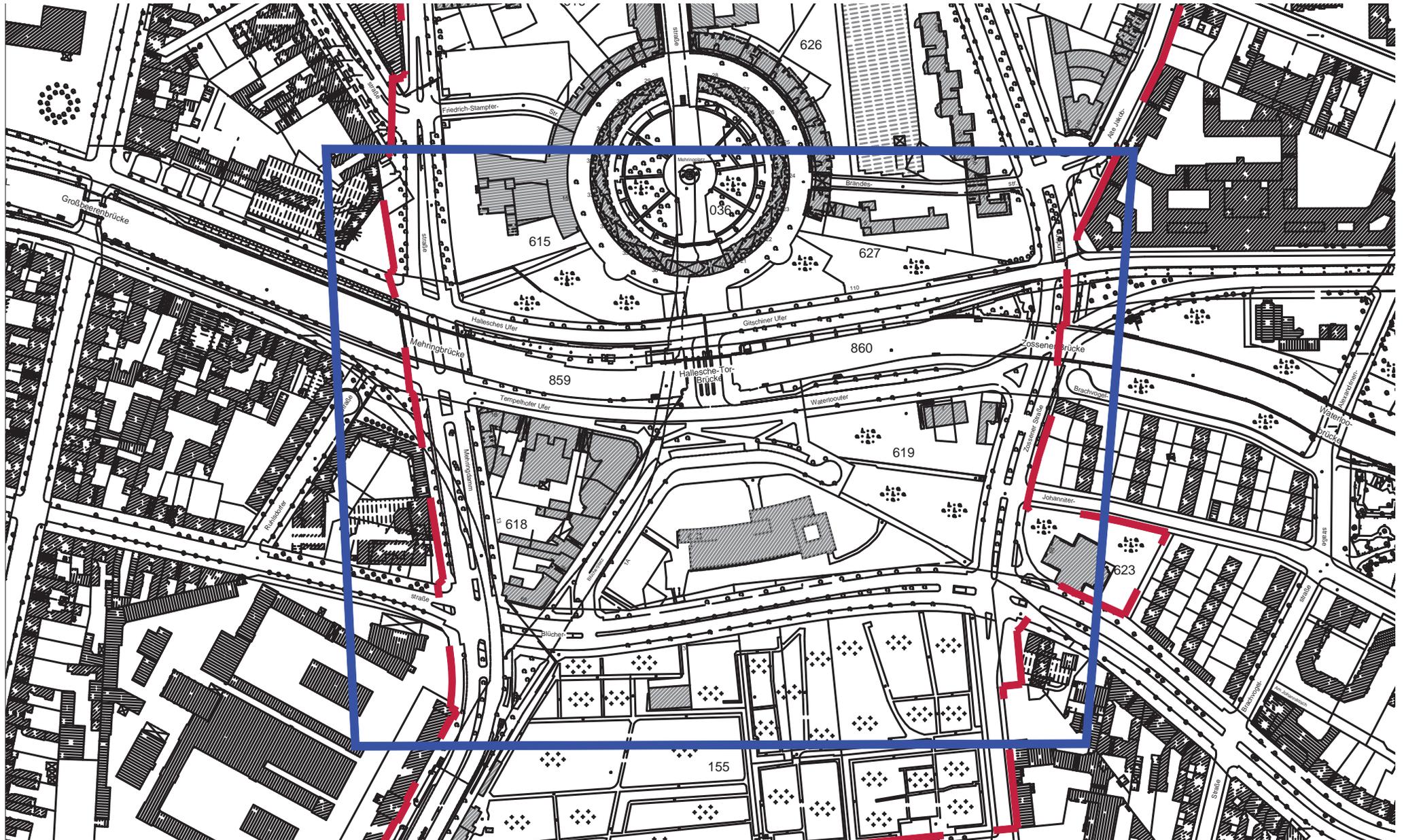
1 Quartiersmanagement

# **Verkehrsuntersuchung Hallesches Ufer, Gitschiner Ufer, Tempelhofer Ufer, Waterloo-Ufer, Hallesche-Tor-Brücke und Blücherplatz**

## **Ziele**

- Verlagerung des Busverkehrs von der Hallesches-Tor-Brücke als Voraussetzung für die Umgestaltung der Brücke für Fußgänger und Radfahrer
- Beibehaltung / Entwicklung bequemer und barrierefreier Umsteigebeziehungen U-Bahn / Bus
- Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen den Quartieren nördlich und südlich des Landwehrkanals
- bessere Einbindung des Blücherplatzes und der AGB in das Fuß- und Radwegesetz
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Blücherplatz als Voraussetzung für die Umgestaltung
- Verbesserung der Qualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer in den Knotenpunkten
- außerdem: Untersuchung der Auswirkungen eines möglichen Teilrückbaus der Blücherstraße

# Untersuchungsbereich



— Untersuchungsbereich      — Geltungsbereich Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

## **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

### Friedrichshain-Kreuzberg

#### **Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung für das Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg**

Bek. vom 2017 – Stapl 211

Telefon: 90298-3520 oder 90298-0; intern: 9298-3520

Für das Gebiet „Südliche Friedrichstadt“ werden die Kriterien, die gleichermaßen für Maßnahmen in bewohnten wie auch in leerstehenden Wohneinheiten gelten, für die Umsetzung der Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wie folgt gefasst:

1. Für insbesondere folgende erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Grundausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung wird eine auflagenfreie Genehmigung erteilt:
  - 1.1. Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
  - 1.2. Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne ODER Dusche, Wand- und Bodenverfliesung
  - 1.3. Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
  - 1.4. Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)
  - 1.5. Erneuerung bestehender einfach verglaster Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die jeweils geltende Energieeinsparverordnung (EnEV)
  - 1.6. Energetische Nachrüstungsspflichten nach den Rechtsvorschriften der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (derzeit EnEV 2014, § 10):
    - Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage (Einbau vor dem 1. 1.1985, gültig ab 1.1.2015)
    - Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilleitungen.
  
2. Für insbesondere folgende bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen kann gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erhaltungsrechtlich eine auflagenfreie Zustimmung erteilt werden:
  - 2.1. Schaffung neuen Wohnraumes wie z.B. Dachgeschossausbau, Neubau
  - 2.2. Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum
  - 2.3. Im Regelfall jegliche sonstige Nutzungsänderung mit Ausnahme der Ziffer 3.2. (z.B. Umnutzung Gewerbe in anderes Gewerbe; Einzelfallentscheidung bei sozialen Infrastruktureinrichtungen)
  - 2.4. Anbau von Aufzügen, die ausschließlich der Erschließung neuen Wohnraumes, insbesondere in Form eines Neubaus, einer Aufstockung oder des Ausbaus eines Dachgeschosses dienen.

Ausnahme zu Ziffer 2.1. und 2.2.: Zusammenlegung von neu entstehendem oder umgewidmetem Wohnraum mit bereits vorhandenem Wohnraum (siehe Ziffer 4.2.)

3. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die über den Standard gemäß Ziffer 1 hinausgehen und die nicht gem. Ziffer 4 zu versagen sind oder eine Nutzungsänderung darstellen, kann nur unter folgenden Voraussetzungen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt werden:
  - 3.1: Maßnahmen zur Energieeinsparung (soweit nicht bereits nach Ziffer 1.6. zu genehmigen), wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dient, die die EnEV in ihrer bei Antragstellung gültigen Fassung an bestehende Gebäude und Anlagen stellt. Für diese Prüfung ist dem Bezirksamt der vollständig ausgefüllte „Maßnahmenplan zur energetischen Gebäudesanierung“ (Anlage zu diesen Prüfkriterien) vorzulegen.
  - 3.2. Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe  
Dieser kann erhaltungsrechtlich zugestimmt werden, wenn es sich um unbewohnte, tatsächlich und rechtlich leerstehende Wohneinheiten im Souterrain handelt.  
In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel kann einer Nutzungsänderung in begründeten Einzelfällen (z.B. bei Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Straße) auch für Wohnungen im Erdgeschoss der Vorderhäuser zugestimmt werden.
  - 3.3. Grundrissänderungen, die nachweislich zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung gem. Ziffer 1.2 dienen (Ersteinbau eines Bades)
  - 3.4. Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit einer Grundfläche bis einschließlich 4 m<sup>2</sup>. Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung darstellt
  - 3.5. Der Anbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraumes bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich zu genehmigen. Eine Versagung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
4. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die den zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt:
  - 4.1. Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche zur Folge haben (mit Ausnahme von Ziffer 3.4)

- 4.2. Wohnungszusammenlegungen sowie Wohnungsteilungen
- 4.3. Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z.B. DG-Maisonetteeinheit, Zusammenlegung bestehender Wohneinheiten mit bisherigen Gewerbeeinheiten)
- 4.4. Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anbau von Zweitbalkonen
- 4.5. Einbauküchen
- 4.6. Einbau von zweiten WCs, Doppelhandwaschbecken, sowie Einbau von Badewanne UND Dusche getrennt voneinander
- 4.7. Fußbodenheizung
- 4.8. Videogegensprechanlage
- 4.9. Kamin