

PROTOKOLL

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

3. Sanierungsbeiratssitzung in 2014

Besprechung: 26.03.2014, 18:00 - 20:45 Uhr, Intihaus Friedrichstraße 1 (1.OG)

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung: siehe Einladung

Verteiler: ständige Mitglieder des Sanierungsbeirates

Herr Panhoff

Herr Peckskamp

Frau Haverbeck

Herr Voges

Internet: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Inhalt	Zuständig/ Termin
1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung und Nachfragen	
1.1 Abkürzungen	
Bei Verwendung nicht geläufiger Abkürzungen im Protokoll (z.B. SVS, RPW) sollen diese erläutert werden. SVS: Sanierungsverwaltungsstelle (wird geändert in aktuelle Bezeichnung Stapl – Stadterneuerung) RPW: Richtlinie für Planungswettbewerbe	
1.2 Planungsverfahren Mehringplatz	
Von der Gebietsvertretung wurde mit Verwunderung zur Kenntnis genommen, dass bereits kurz nach Vorstellung des Planungsverfahrens im letzten Sanierungsbeirat die Ausschreibung im Internet veröffentlicht wurde. Man war davon ausgegangen, dass man noch auf die Inhalte der Ausschreibung Einfluss nehmen kann.	
Vom Stadtplanungsamt wird klargestellt, dass mit der Ausschreibung der Sen-StadtUm II D lediglich zur Bewerbung geeigneter Büros/Arbeitsgemeinschaften für die Teilnahme am Planungsverfahren aufgefordert wurde. Die Bewerbungsfrist von ca. 3 Wochen ist dafür ausreichend. Ein frühzeitigere Ankündigung war wegen des Zeitdrucks, das Verfahren zu beginnen und aus formalen Gründen nicht möglich. Aus den eingehenden Bewerbungen sollen durch ein Auswahlgremium unter Beteiligung der Gebietsvertretung (GV) 3 Büros bestimmt werden, die das Pla-	

Inhalt	Zuständig/ Termin
nungsverfahren bearbeiten sollen. Das Auswahlgremium tritt am 4.4.2014, 13 Uhr zusammen. Die GV sollte hierzu einen Vertreter entsenden. Möglich ist auch die Teilnahme von 2-3 Vertretern, wobei innerhalb des Gremiums jedoch nur eine Stimme durch die GV abgegeben werden kann. Hinsichtlich der noch zu formulierenden inhaltlichen Aufgabenstellung des Planungsverfahrens soll die GV auch weiterhin einbezogen werden. Die Verfahrensführung liegt bei SenStadtUm IID, die hierzu die Details in Abstimmung mit der Wettbewerbskoordination (BSM Herr Illiges, Herr Lehmann,) festlegen wird. 1.3 Protokollkorrektur Der letzte Satz unter Punkt 5.9 des Protokolls wird auf Wunsch des Quartiersmanagements (QM) gestrichen.	
2. Sozialstudie Von ASUM werden anhand der anliegenden Powerpoint-Präsentation die Zwischenergebnisse der Sozialstudie dargestellt. Einige der Zwischenergebnisse werden zum Teil intensiv andiskutiert. Es besteht Einvernehmen, dass aufgrund der Komplexität der Einzelthemen eine abschließende Diskussion der Zwischenergebnisse sowie der sozialen Ziele und Maßnahmen (Instrumente) in der laufenden Beiratsrunde nicht möglich ist und die nachfolgenden Aspekte in kommenden Sanierungsbeiratssitzungen als Sonderthemen diskutiert werden sollen (Liste nicht abschließend): • Mietkostenbelastung: Umgang mit der Tatsache, dass bei zahlreichen Haushalten die maximale Mietbelastungsgrenze bereits erreicht ist und Mieterhöhungen damit zwingend zu einem Auszug führen müssten • Betriebskosten: Deutlich überdurchschnittliche Betriebskostenanteile an Warmmietenbelastung, Ursachen und Minderungspotenziale • Umgang mit Überbelegung/ Großhaushalten, die oft aus wirtschaftlichen Gründen gebildet/ aufrechterhalten werden (Tragung der Mietkosten) • Erhalt der Sozialstruktur oder Anstreben einer sozialen Durchmischung • Geäußerte Unzufriedenheit mit Grundschulen • Bedeutung der Grünflächen: Pflegezustand, Aneignungsmöglichkeiten	
3. Sonstiges 3.1 ModInst-Vorhaben Dem Wunsch der Gebietsvertretung hinsichtlich einer intensiveren Information über laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben kann nur unter Berücksichtigung des Datenschutzes entsprochen werden. Das heißt, dass zwar allgemeine Informationen zu den Vorhaben bereitgestellt werden können (z.B. Stand des Genehmi-	

Inhalt	Zuständig/ Termin
gungs-/ Sozialplanverfahrens bzw. der Baudurchführung, geplantes Maßnahmenpektrum), nicht jedoch haushaltsbezogene Details oder Details der Abstimmung mit dem Eigentümer, die datenschutzrechtlich relevant sind. Zum Zwecke der Information kommt ggf. eine fortschreibbare Vorhabenliste in Betracht. 3.2 Kurt-Schumacher- Grundschule Über den zusätzlich erforderlichen Maßnahmenumfang und Finanzmittelbedarf zur Beseitigung der Brandschutzprobleme an der Außenhülle des Gebäudes liegen dem Stadtplanungsamt noch keine Informationen vor. 3.3 Energetisches Quartierskonzept Das Stadtplanungsamt informiert darüber, dass die gewünschte Finanzierung eines fachkundigen Beraters (Vertrauten) zur Sichtung des Energiekonzeptes aus den für die Gebietsvertretung bereitgestellten Mitteln nicht möglich ist. Aus Sicht der GV ist es jedoch grundsätzlich erforderlich, die Frage einer fachlich qualifizierten Unterstützung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit weiter zu diskutieren. Dieses soll in der nächsten Sanierungsbeiratssitzung erfolgen. Vom Stadtplanungsamt wurde vorgeschlagen, dass sowohl der Bezirk, als auch die Gebietsvertretung jeweils eine protokollarische Stellungnahme zum Gutachten abgeben, in denen festgehalten wird, was noch unklar oder was noch zu bedenken ist bzw. was in Zukunft noch zu untersuchen wäre. Diese „Protokolle“ werden als Anhang Teil des Gutachtens, so dass dieses formal abgeschlossen werden kann. In der Folgezeit sollen in Zusammenarbeit mit der Gebietsvertretung Ziele und Handlungsinstrumente für eine energetische Quartiersentwicklung entwickelt werden, die dann ggf. mit einem Beschluss des Beirates und einem Bezirksamtsbeschluss festgeschrieben werden können. Das Gutachten dient bei diesem Prozess als Hintergrundinformation und Datenpool. Von der GV wird diesem Verfahrensvorschlag mit starker Zurückhaltung begegnet aber zuletzt zugestimmt. Sie wird zunächst das Angebot der Senatsverwaltung nutzen, in einem separaten Termin Rückfragen zum Konzept mit den Gutachtern zu diskutieren. 3.4 Theodor-Wolff-Park Für den Spiel- und Bolzplatzbereich des Theodor-Wolff-Parks soll ein Maßnahmenkonzept als Grundlage für einen Förderantrag erarbeitet werden. Angestrebt wird eine Anmeldung zum Programmjahr 2016 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, so dass ein Baubeginn frühestens 2017 möglich ist. Sen-Stadt, Frau Nothdorf weist darauf hin, dass auch eine Anmeldung im bereits ausgelasteten Programmjahr 2015 zweckmäßig sein könnte, weil die (theoretische) Möglichkeit besteht, dass Mittel aus bereits angemeldeten Projekten nicht verausgabt werden und dann auf Nachrückerprojekte verschoben werden können. 3.5 Spielplatz Besselpark	

Inhalt	Zuständig/ Termin
Das Kinderbeteiligungsverfahren ist abgeschlossen. Durch das Beteiligungsbüro (Frau Staudinger) wurden Kinder der Kurt-Schumacher-Grundschule, der Galilei-Grundschule und der Kita Markgrafenstraße 14a in das Verfahren einbezogen. Die Ergebnisse des Verfahrens sollen dem Stadtplanungsamt, der Gebietsbeauftragten und der GV vorgestellt werden. Das Bezirksamt wird die interessierten Vertreter der GV zu diesem noch festzulegenden Termin einladen. Die GV hat den Wunsch, dass eine stärkere Würdigung der Kinderbeiträge erfolgt. Diese könnte in einer Dokumentation in der Sanierungszeitung oder einer Vorstellung der Kindermodelle durch diese selbst liegen.	
4. Nächste Sitzung Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 07.05.2014 um 18.00 Uhr statt.	

aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

BSM mbH, 03.04.2014

Michael Altenberend, Robert Singer

Anlagen:

- 1) Anwesenheitsliste
- 2) Zwischenergebnisse Sozialstudie (ppt ASUM)

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



Sozialstudie 2014 –
Zwischenbericht zum
Untersuchungsgebiet

Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Ziele der Untersuchung:

Konkretisierung Sozialer Sanierungsziele und Steuerungsinstrumente zur Umsetzung

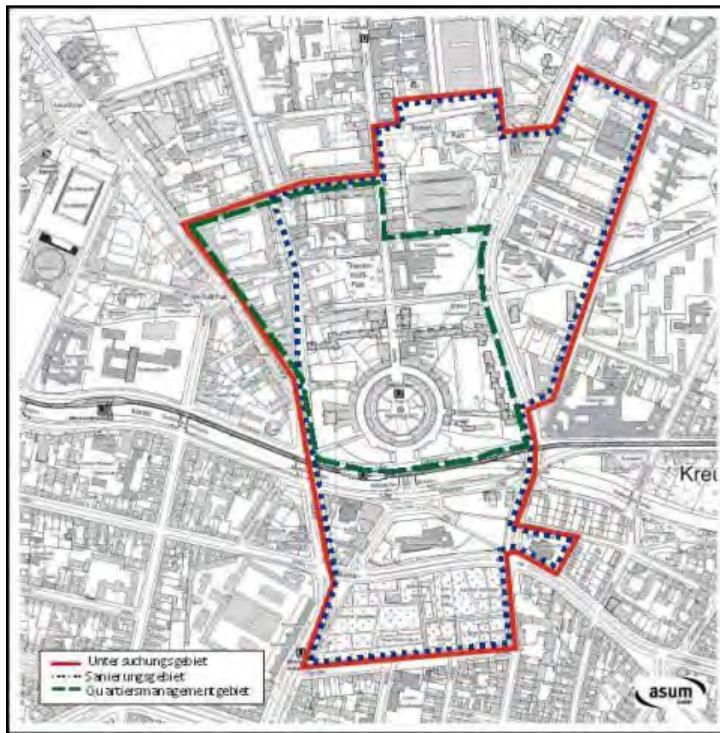
Grundlage:

- Sozialstruktur
- Wohnverhältnisse
- Bewertung der Gebiets durch die Bewohner
- Gebietsbindungen
- Verdrängungsgefahr

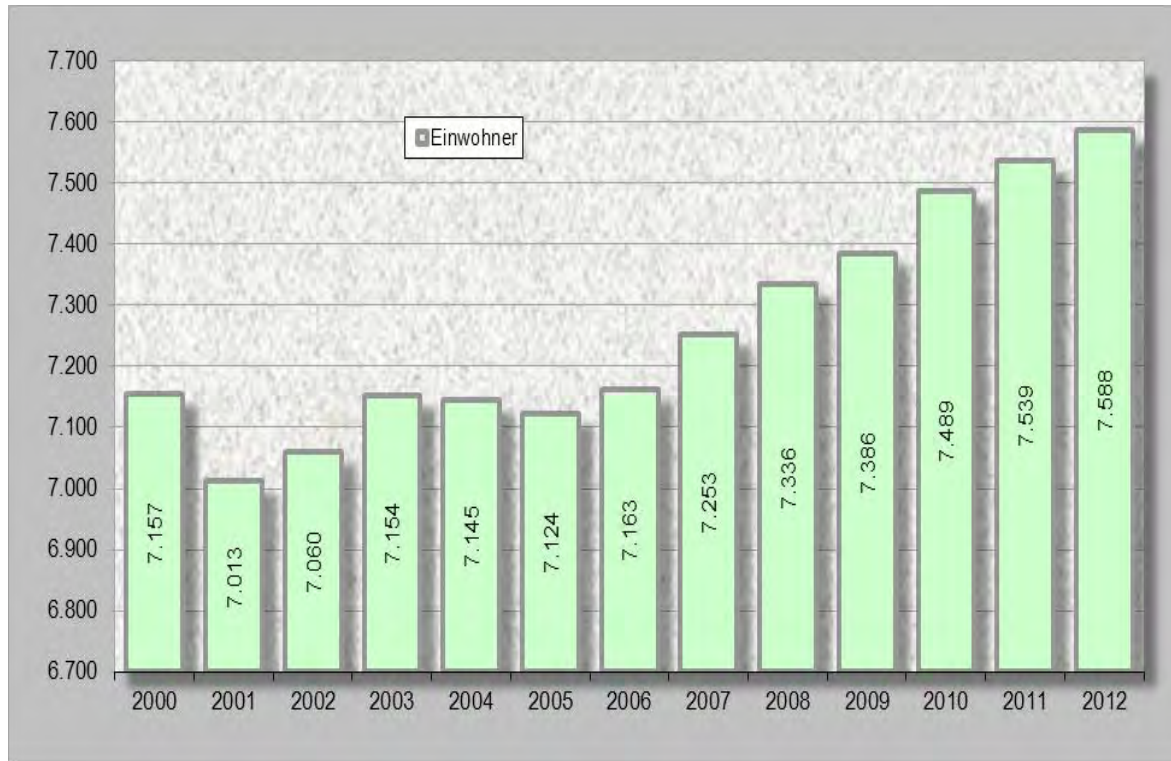


Übersichtsdaten

- 7.600 Einwohner
- 3.300 Wohnungen
- Verschiedene Baualtersklassen
- Überwiegend 70er-Jahre- und IBA-Bauten
- Städtebaulich prägende Großsiedlung mit Mehringplatz als Zentrum

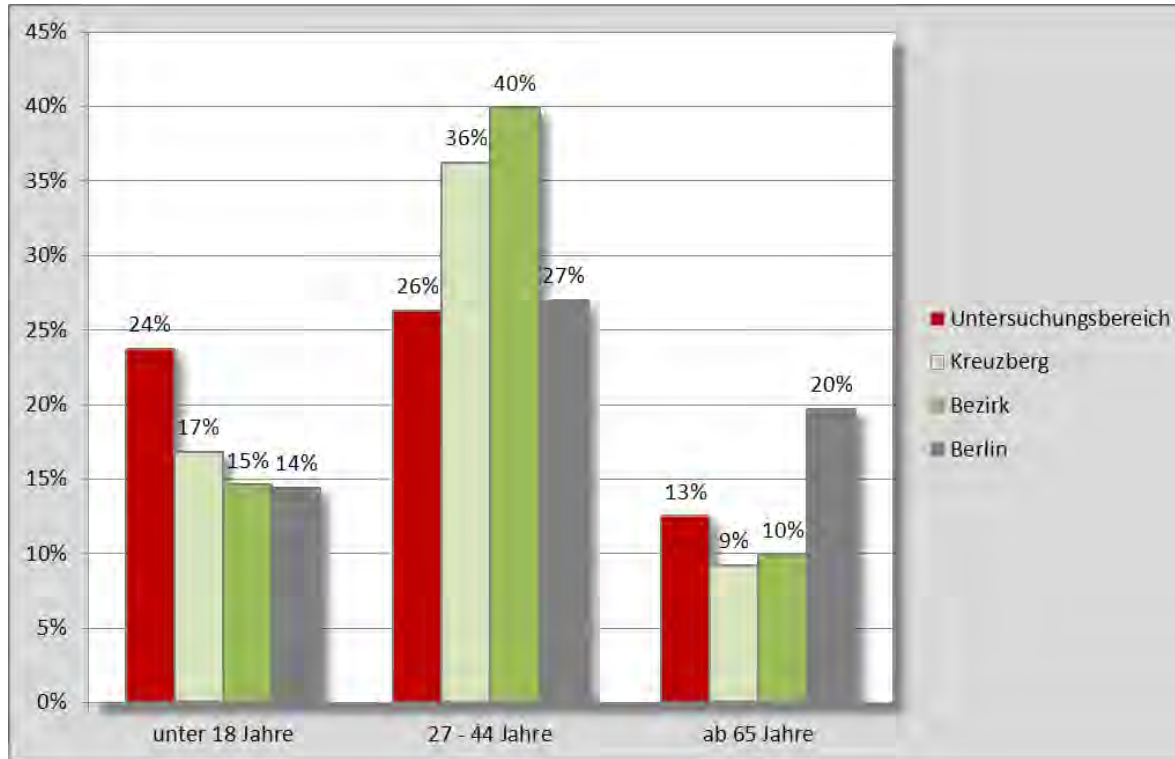


Einwohnerentwicklung



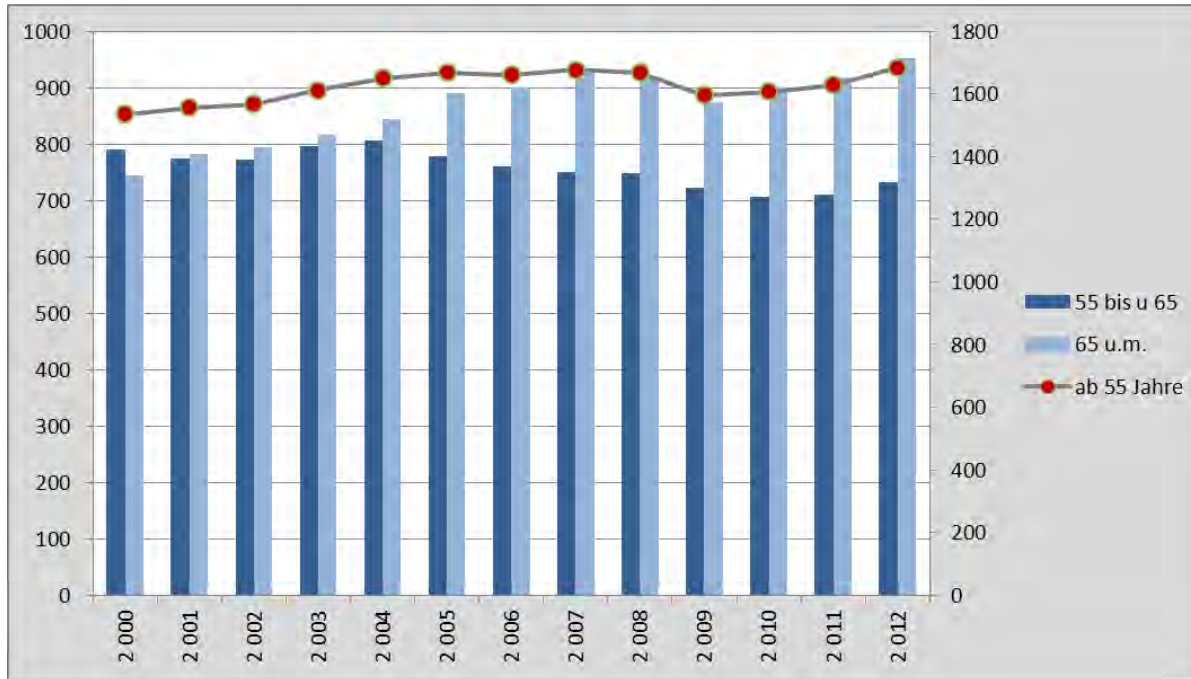
- Seit 2006 moderater Anstieg der Einwohnerzahlen
- Zwei Drittel aller Personen haben einen Migrationshintergrund

Altersgruppen im Vergleich



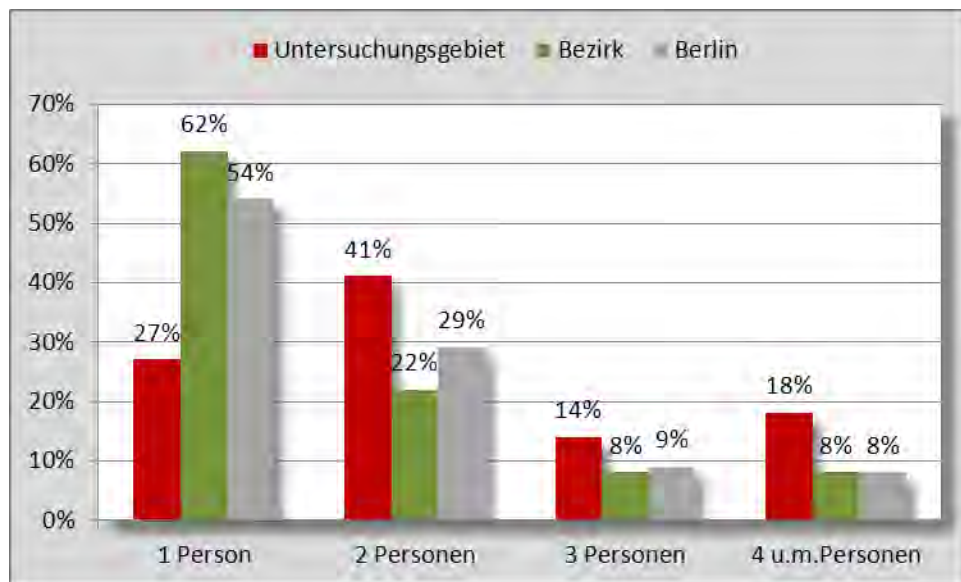
- Deutlich anderer Altersaufbau der Bevölkerung als im Bezirk und der Stadt
- Überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen
- Höherer Anteil von Personen im Rentenalter als im Bezirk
- In Relation zu Kindern und Älteren vergleichsweise geringerer Anteil von Erwachsenen im mittleren Alter

Wohnortbindung Älterer



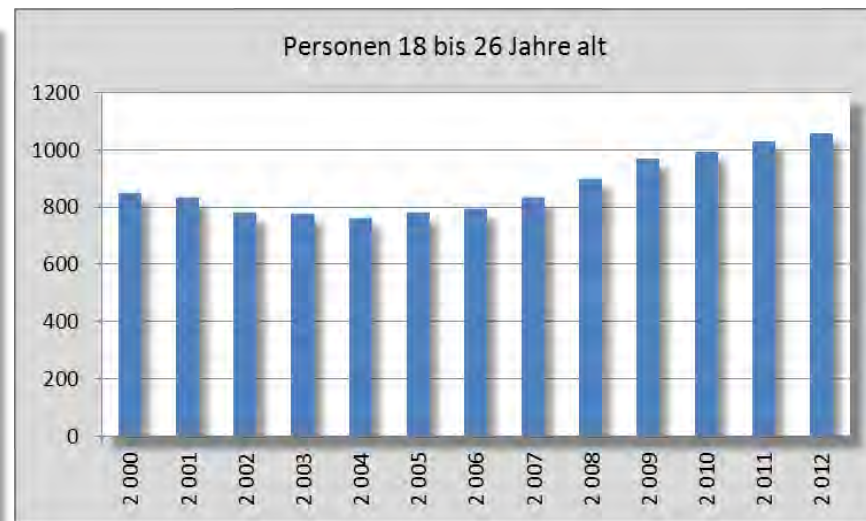
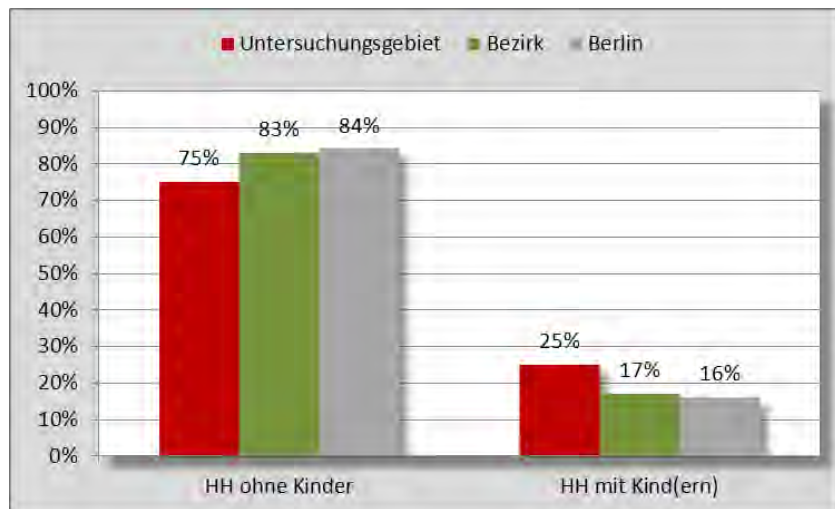
- Die Zahl von Personen ab 65 Jahre ist seit 2000 um 28% gestiegen.
- Die Zahl von Personen zwischen 55 und 65 Jahren im gleichen Zeitraum um 7% gesunken.
- Seit 2005 sind Verluste und Gewinne zwischen beiden Altersgruppen ausgeglichen
- Drei Viertel aller Haushalte mit älteren Personen wohnen länger als 10 Jahre im Gebiet
- Etwa 10% dieser Altersklasse sind in den letzten 5 Jahren ins Gebiet zugezogen
- Verbleib und Alterung im Gebiet sind in höheren Altersklassen der grundlegende Trend

Haushaltsgrößen



- Atypische Haushaltsstruktur im Vergleich
- Anteil von Single-Haushalten ist stark unterdurchschnittlich
- Anteil von 3- und mehr Personen im Haushalt ist doppelt so hoch wie in Berlin und im Bezirk

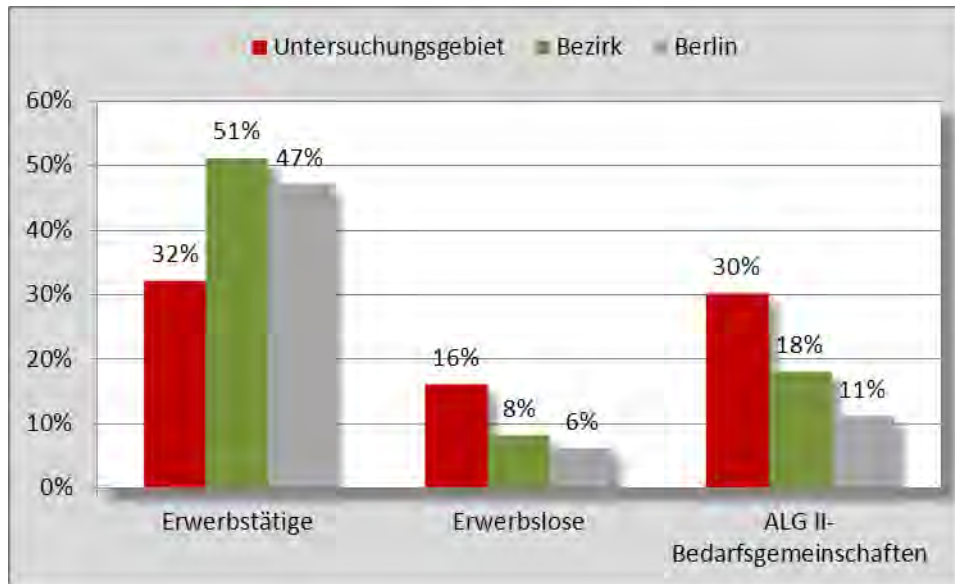
Familien mit Kindern und mit erwachsenen Kindern



- In einem Viertel aller Haushalte leben Kinder (unter 18 Jahren)
- In Haushalten mit 3 und mehr Personen leben auch erwachsene Kinder mit Eltern zusammen (ca. 6% aller Haushalte)

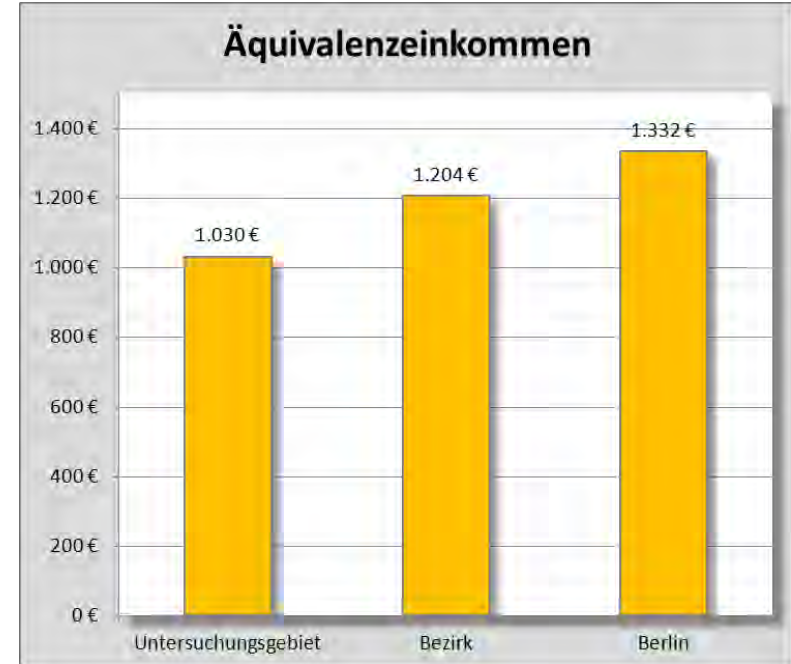
- Die Anzahl junger Erwachsener ist gestiegen.
- Zuwachs erfolgte zu einem Teil aus Altersübergängen
- Etwa die Hälfte ist seit 2006 zugezogen mit Angehörigen.
- Diese jungen Erwachsenen leben in Familien mit Eltern zusammen (mehrere Generationen)
- Mit 56% sind überdurchschnittlich viele dieser Haushalte Bedarfsgemeinschaften (30%)

Erwerbssituation



- Anteil Erwerbstätiger mit 32 % aller Personen stark unterdurchschnittlich.
- Die Erwerbslosenquote ist mit 16,5 % ein Spitzenwert in Berlin
- Das Bildungs- und Qualifikationsniveau der erwachsenen Personen ist heterogen und weist eine gewisse Polarisierung auf.
- Jede vierte Personen über 16 Jahre ist ohne beruflichen Abschluss.
- Der Anteil der Personen, die allein oder als Bedarfsgemeinschaft Arbeitslosengeld II beziehen, liegt im Gebiet bei 30 %.

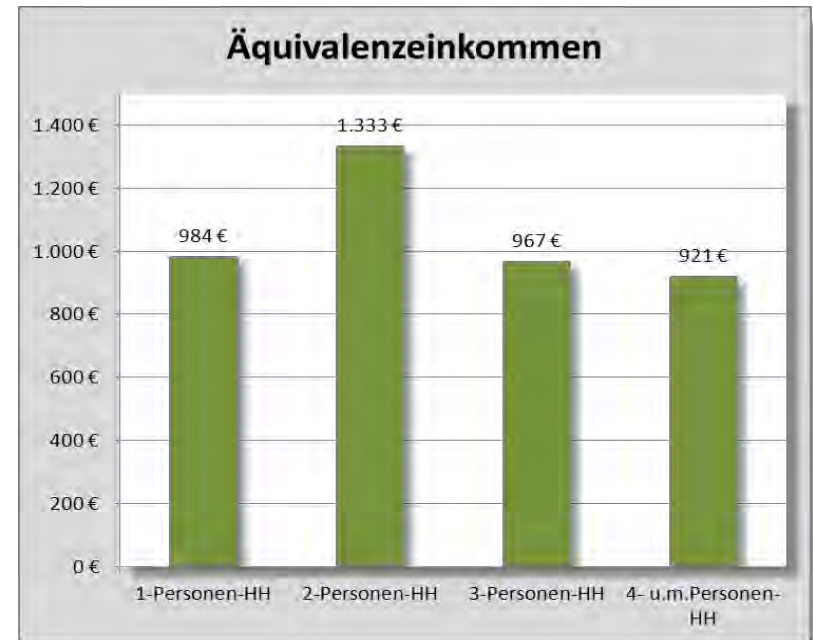
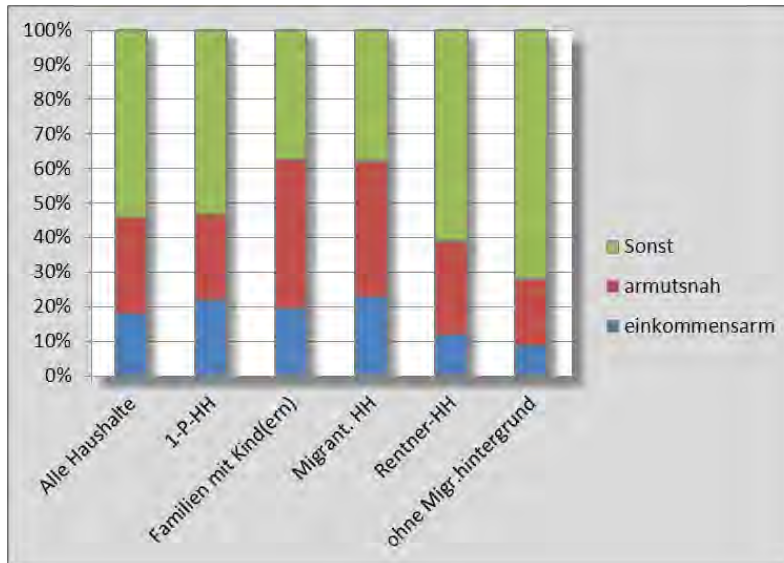
Einkommensverhältnisse



- Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen ist höher als das von Berlin und vom Bezirk
- Bei Berücksichtigung der Haushaltsgröße liegt das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen jedoch 15% unter dem des Bezirks und 23% unter dem von Berlin.

Einkommensarmut

- In Berlin lag die Armutsschwelle 2012 bedarfsgewichtet bei 799 €
- Das mittlere Äquivalenzeinkommen liegt insbesondere bei kleinen aber auch größeren Haushalten nur wesentlich über dieser Schwelle.
- Jeder fünfte Haushalt ist als einkommensarm einzustufen, insgesamt 45% aller Haushalte als armutsnah.



- In überdurchschnittlichem Maß sind Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Migrationshintergrund von Einkommensarmut betroffen.



*Eine Sanierung, die die Belange der Gebietsbewohner berücksichtigen will, ist angesichts der **Bündelung sozialer Problemlagen** eine **große Herausforderung** an alle Verfahrensbeteiligten*

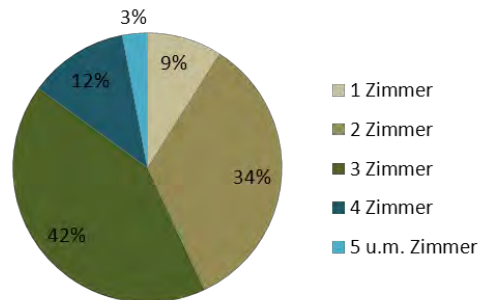
Wohnungsbestand

- Rund 3.300 Wohnungen (2.800 im San-Gebiet)
- Wohnungen der Großsiedlung und IBA-Bauten machen rd. Zwei Drittel aller Wohnungen aus
- Jede zehnte Wohnung liegt in einem gründerzeitlichen Altbau
- GEWOBAG-Bestand rd. 1.300 WE im U-Gebiet (1.030 WE im San-Gebiet)
- Rund 2.300 Wohnungen sind Sozialer Wohnungsbau
- Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau betrifft rd. 60 Wohnungen im San-Gebiet und 91 im Untersuchungsgebiet
- Für die Wohnungen der Großsiedlung gibt es eine Freistellung von der Belegungsbindung
- Leerstand liegt unterhalb der Fluktuationsreserve. Im Bestand der GEWOBAG beträgt er sogar nur 0,5%

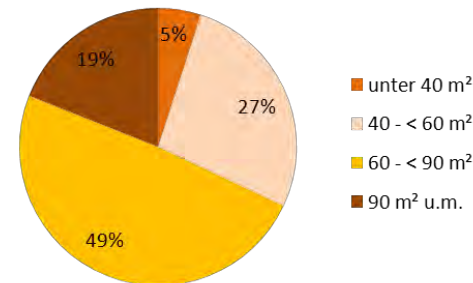


Wohnungsbestand - Wohnraumversorgung

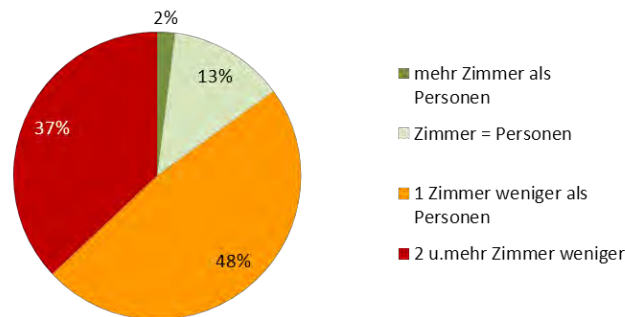
Anteile



Anteile



Belegungsdichte bei 4 u.M-Personen-Haushalten



- Mehr als die Hälfte der Wohnungen (57%) ist für Haushalte mit 3 und mehr Personen geeignet und damit auch für Familien
- Gebietstypisch sind einerseits 1,5 -2 Zi-WE und andererseits 2,5 -3 Zi-WE ($\frac{3}{4}$ aller Wohnungen)
- Rund 15% der Wohnungen haben mehr als 3 Zimmer
- Rund ein Fünftel aller Haushalte (18%) lebt in beengten Wohnverhältnissen.
- Überbelegung betrifft vor allem große Haushalte mit 4 und mehr Personen. Bei gut einem Drittel gibt es mindestens 2 Zimmer weniger als Personen

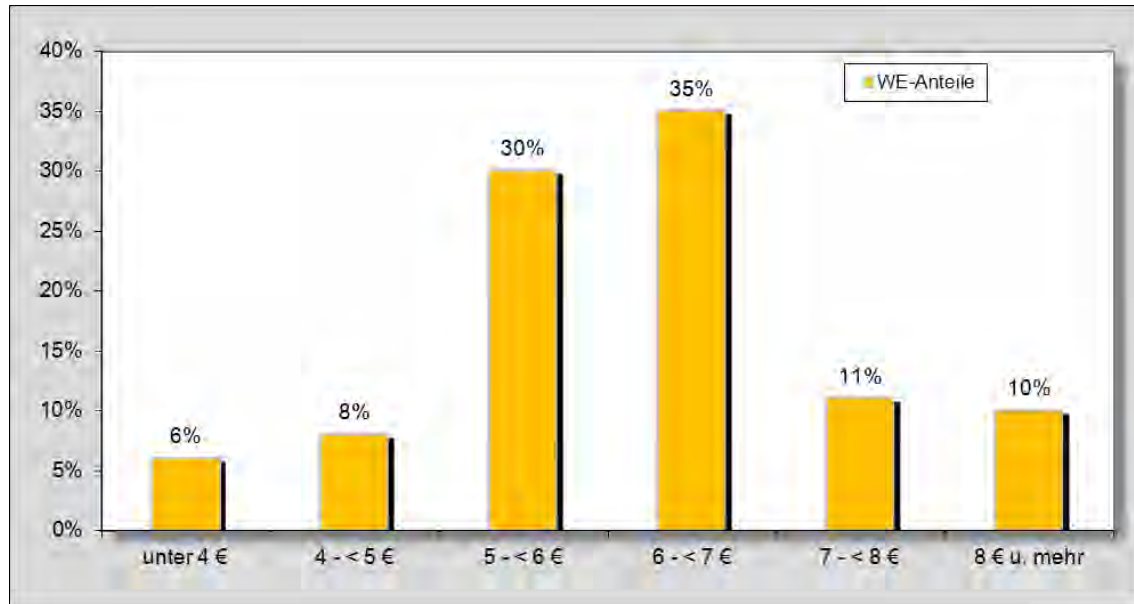
Ausstattung



- Die Wohnungen verfügen fast vollständig über moderne Heizung und Bad (Vollstandard)
- Aufzüge (76%) und Balkone (85%) sind überwiegend vorhanden
- 60% aller WE haben dezentrale WW-Versorgung

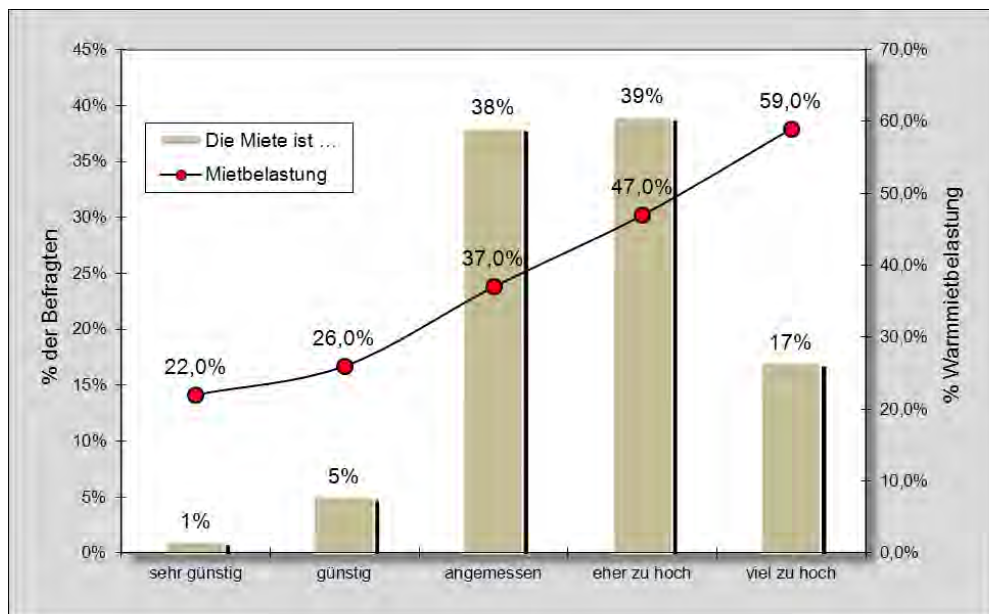


Mietenstruktur nettokalt



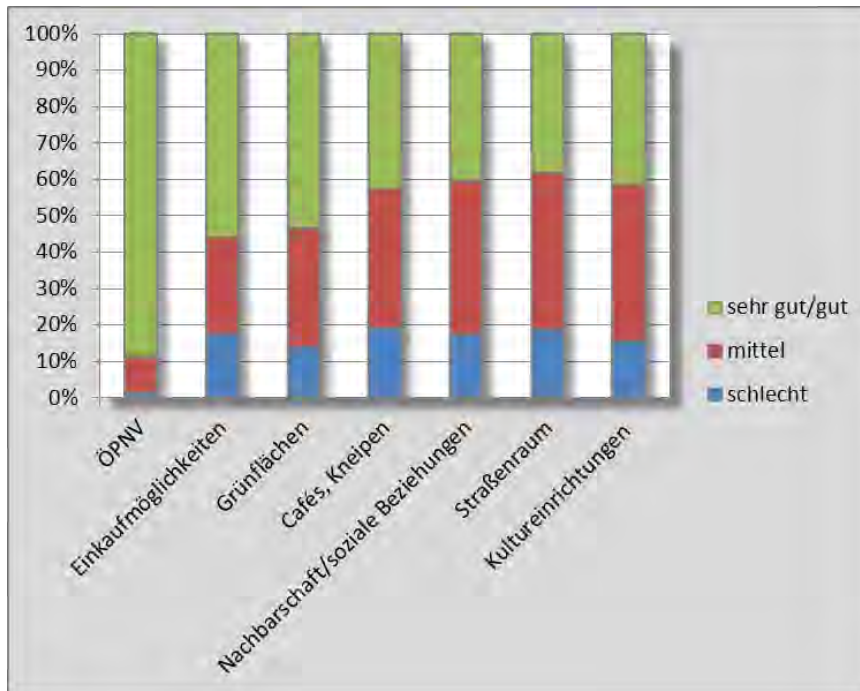
- Die Gebietsmieten liegen bei durchschnittlich 6,19 €/m² nettokalt
- Der Durchschnitt für Berlin liegt bei 5,54 €/m²
- In zwei Drittel der Wohnungen liegen die Nettomieten zwischen 5 und 7 €/m²
- Jede fünfte Wohnung hat bereits Mieten über 7 €/m²

Mietbelastung



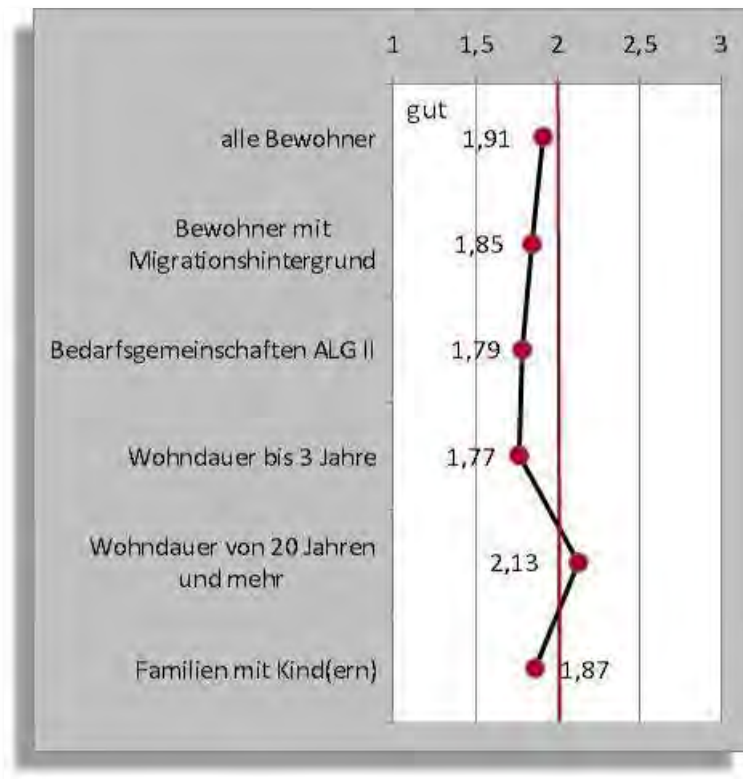
- Die durchschnittliche Warmmiete liegt bei gut 10 €/m², die Warmmietenbelastung bei 41%.
- Mehr als die Hälfte der Haushalte beurteilt die jetzige Belastung bereits als zu hoch, wobei die tatsächliche Belastung bereits mehr als 40% des Einkommens erreicht.
- Überdurchschnittlich hohe Betriebskosten sind ein besonderer Belastungsfaktor (70% über Mietspiegelwerten).
- Durchschnittliche Warmmieten liegen bei angemessener Wohnflächenversorgung über den Richtwerten der WohnungsaufwendungVO (WAV)
- Die Belastbarkeit der Haushalte mit weiteren Mietsteigerungen stößt mehrheitlich bereits an Grenzen

Gebietsbeurteilung



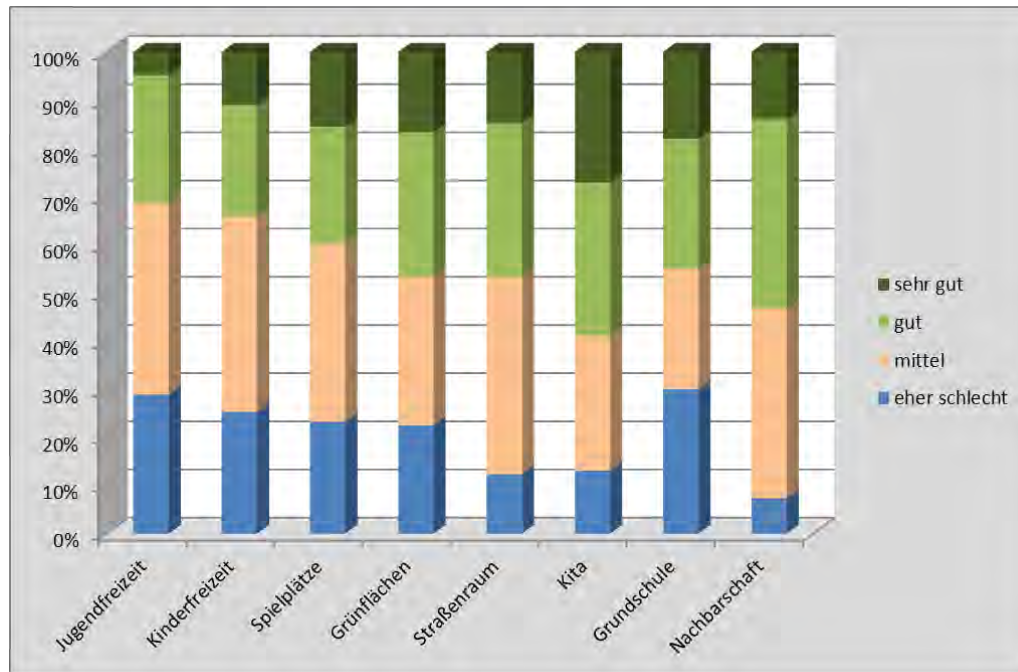
- Das allgemeine Gebietsbeurteilung fällt vergleichsweise kritisch aus
- Mehrheitlich positive Beurteilung erfahren die Anbindung an den ÖPNV, die Einkaufsmöglichkeiten, die Ausstattung mit Grünflächen
- Auffallend ist, dass rund 58% aller BewohnerInnen die AGB nutzen

Gebietsbeurteilung durch Bewohnergruppen



- Insgesamt beurteilt ein Viertel aller Befragten das Gebiet als gut.
- Die Hälfte dessen Qualitäten als mittel
- Jeder Zehnte hat sich diesbezüglich nicht geäußert
- Die Bewertung des Gebietes unterscheidet sich nach Bewohnergruppen
- Haushalte, die 20 Jahre und länger im Gebiet wohnen bewerten das Gebiet am kritischsten
- Familien mit Kindern bewerten das Gebiet allgemein besser als im Durchschnitt.
- Allerdings fällt die Bewertung der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche, Schulen, Grünflächen und Spielplätze bei Familien kritischer aus als deren Gesamturteil.

Gebietsbeurteilung durch Familien mit Kind(ern)



- Mehrheitlich positive Beurteilung: Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten
- Versorgung mit Kitas wird besonders positiv beurteilt
- Die Beurteilung von Schulen und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen differiert nach sozialer Lage der Familien:
- Erwerbshaushalte beurteilen die Versorgung kritischer als ALG-II HH
- Soziales Umfeld / Nachbarschaft wird positiver bewertet als im Gesamturteil

Resümee

- Atypische Altersstruktur: Anteil Kinder und Jugendlichen und älterer Menschen im Bezirksvergleich überproportional hoch
- Atypische Haushaltsstruktur mit relativ wenigen Single-HH und vielen Familien mit mehreren Kindern
- Hoher Transferleistungsbezug, ALG II dreimal so hoch wie in Berlin
- Gebietsmieten bei angemessener Wohnflächenversorgung überwiegend nicht ALG II – fähig, Überbelegung ist eine Folge davon
- Mehr als jeder zweite Haushalt ist an der Grenze seiner Mietbelastungsfähigkeit
- Allgemeine Gebietsbeurteilung fällt vergleichsweise kritisch aus, dennoch ist die Gebietsbindung hoch
- Die AGB ist für die Gebietsbewohnerschaft von hoher Bedeutung, knapp 60% nutzen sie
- Motorisierungsgrad weit unterdurchschnittlich – nur gut ein Drittel aller HH verfügt über einen PKW



*Zwischen baulichen **Erneuerungsmaßnahmen**, insbesondere der energetischen Sanierung, und einer sozialverträglichen Mietentwicklung besteht ein Zielkonflikt. Schätzungsweise jeder zweite Haushalt wäre durch Modernisierungsmaßnahmen verdrängungsgefährdet.*

Soziale Sanierungsziele

- Schutz vor Verdrängung und untragbare Mietbelastung durch Modernisierungsmaßnahmen
- Schutz und Stärkung der Wohnfunktion unter besonderer Berücksichtigung einkommensschwächerer Bewohnergruppen
- Soziale Aspekte haben oberste Priorität bei Erneuerungsmaßnahmen. Umfang der Maßnahmen auf zeitgemäßen Ausstattungsstandard und bauordnungsrechtliche Mindestanforderung beschränken. Sozialverträgliche Durchführung
- Soziale Infrastruktur als Orte der Inklusion sichern und ausbauen
- Grünflächen und Spielplätze mit vielfältiger Nutzbarkeit qualifizieren und Pflege sichern
- Aufenthaltsqualität des Straßenraums verbessern. Attraktivität und Sicherheit von Fuß- und Radverbindungen erhöhen
- Dialogorientierte, niedrigschwellige Gestaltung von Beteiligungsprozessen an Projekten der Sanierung

Steuerungsinstrumente

- Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren
 - Versagung von Maßnahmen
 - Städtebauliche Verträge
 - Sozialplanverfahren
- Sozialer Wohnungsbau
- Kooperation mit der GEWOBAG
- Rahmenplanung und ZweckentfremdungsverbotsVO, um Wohnraumverknappung zu verhindern
- Mietrechtliche Information und Beratung von Wohnungsmietern
- Gestaltung einer partizipativen Quartiersentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit
 - Sanierungsbeirat
 - Gebietsvertretung
 - Veranstaltungen / Workshops / Feste
 - Flyer
 - Sanierungszeitung
 - Kiezspaziergänge

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

