

# Protokoll



**Projekt:** Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt  
03. Sanierungsbeiratssitzung 2021

**Besprechung:** 24.03.2021, 18:00 – 20:30 Uhr  
virtuelle Kommunikationsplattform „BlueJeans“

**Tagesordnung:** siehe Einladung

**Verteiler:** Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats  
Herr Schmidt  
Herr Peckskamp  
Herr Sommer  
Gäste  
Homepage: [www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de](http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de)

Tagesordnung	Zuständig/ Termin
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anmerkung zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</li> <li>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</li> <li>3. BV Kurt-Schumacher GS</li> <li>4. BV Mehringplatz – Gitschiner Freiflächen</li> <li>5. Programmplanung LZQ Programmjahr 2022 + Kofi 2020</li> <li>6. Studie zur planungsrechtlichen Sicherung sozialer Sanierungsziele               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einführung: Sanierungsziele und planungsrechtliche Grundlagen</li> <li>• Teil 1: Potenziale und Restriktionen am Standort F.-Klühs-Straße</li> <li>• Teil 2: Erste Bebauungsvarianten für den Standort F.-Klühs-Straße</li> <li>• Ausblick: Weiteres Verfahren / 3. Beteiligung</li> </ul> </li> <li>7. Sonstiges               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsbeiratssitzung April:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19</li> <li>- Sachstand Friedrichstraße 1-3</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>	
<p><b>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</b></p> <p>Keine.</p>	
<p><b>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</b></p> <p>Folgendes Thema werden unter TOP 7 aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kick-Off-Termin Gewerbeentwicklung</li> </ul>	
<p><b>3. BV Kurt-Schumacher GS</b></p> <p>Zur Sanierung der Kurt-Schumacher-Schule gibt es keinen neuen Sachstand, die Bauarbeiten laufen derzeit wie geplant.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie zur Campusentwicklung Puttkamer-/ Wilhelm- / Kochstraße ist abgeschlossen. Zur Umsetzung der Vorzugslösung wird ein BA-Beschluss vorbereitet. Demnach soll die Kurt-Schumacher-Grundschule zu einer 3-zügigen Gesamtschule ausgebaut werden und die Kita am Standort einen Neubau erhalten. Die Freiflächen sind im Gesamtzusammenhang neu zu gestalten. Für dieses umfangreiche</p>	<p>BA F-K/ zeitnah</p>

<p>Vorhaben soll in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) ein Bildungs- und Kooperationskonzept erstellt werden.</p>	<p>FB Stapl/ zeitnah</p>
<hr/>	
<p><b>4. BV Mehringplatz – Gitschiner Freiflächen</b></p> <p><u>Mehringplatz</u> Direkt nach dem letzten Sanierungsbeirat gab es einen Abstimmungstermin mit den Berliner Verkehrsbetrieben, dessen Ergebnis als redaktioneller Nachtrag in das Protokoll vom 24.02.2021 aufgenommen wurde. Nach wie vor gibt es keine vollständige Freigabe für die Fortführung der Baumaßnahme. Es gibt jedoch noch Lastreserven, d. h. durch eine höhere Belastung der Decke über dem Gleichrichterwerk als zuletzt vorgesehen, könnte die Bestandsbelastung erhalten und das Auftriebsproblem damit minimiert werden. Dafür sind erneute Umplanungen erforderlich.</p> <p>Gemeinsam mit dem Fachbereich Straßen wird derzeit der Mehrkostenantrag vorbereitet. Die Kostenerhöhung kommt insbesondere durch die mehrfache Überarbeitung der Statik sowie die damit einhergehenden Bauverzögerungen und Umplanungen zustande. Der Antrag soll Mitte April bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) eingereicht werden.</p> <p><u>Gitschiner Freiflächen</u> Die Baumaßnahme ist weitestgehend abgeschlossen. Die Steuerungselemente für die Wegbeleuchtung sollen Ende März geliefert und eingebaut werden. Mit Freigabe der Durchwegung werden voraussichtlich ab Anfang April auch die Calisthenics-Sportgeräte nutzbar sein. Die Rasenflächen sollen planmäßig Ende Mai 2021 freigegeben werden, wenn die Saat gut angewachsen ist.</p> <p>Eine Gebietsvertreterin erzählt, dass die Calisthenics bereits von Jugendlichen genutzt werden. Der Fachbereich Stadtplanung erklärt, dass das Betreten einer Baustelle illegal ist.</p> <p>Der Kreuzberger Musikalische Aktion e. V. (KMA) berichtet über Rückmeldungen von Jugendlichen, die sich zwar über die neuen Sportangebote freuen, die Nähe zur Sitzecke der Trinkerszene jedoch als schwierig erachten. Ein Sichtschutz zwischen beiden Bereichen wäre wünschenswert. Der Fachbereich Stadtplanung erläutert, dass die Umgestaltung der Gitschiner Freiflächen von einem öffentlichen Beteiligungsverfahren begleitet wurde, in dem sämtliche Belange eingebracht werden konnten. Der Hinweis der KMA wird gleichwohl an den Fachbereich Grünflächen weitergegeben.</p>	<p>FB Straßen, FB Stapl, Stako/ 04/2021</p> <p>FB Grün/ 04-05/2021</p> <p>FB Stapl/ zeitnah</p>
<hr/>	
<p><b>5. Programmplanung LZQ Programmjahr 2022 + Kofi 2020</b></p> <p><u>Programmplanung 2020</u> Bis zum 31.03.2021 hat die Anmeldung neuer Fördervorhaben für die Programmplanung 2022 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) zu erfolgen. Der Bezirk erstellt eine Prioritätenliste zu den Vorhaben aller Städtebaufördergebiete.</p> <p>Für die Südliche Friedrichstadt soll zum einen die Freiflächengestaltung zwischen dem westlichen Ende der Neuenburger Straße und der Lindenstraße angemeldet werden. Die Maßnahme ist im Zusammenhang mit dem geplanten Erweiterungsbau der IGEMET in unmittelbarer Nachbarschaft zu sehen. Der Gestaltungsspielraum ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorgaben des Fachbereichs Grünflächen eingeschränkt.</p>	<p>FB Stapl/ 03/2021</p>

<p>Zum anderen sind die Leistungen der Sanierungsbeauftragten für die folgenden Jahre zu verlängern, damit die Gesamtmaßnahme fortgeführt werden kann.</p> <p>Beide Maßnahmen wurden in der bezirksinternen Ämterrunde am 18.02.2021 bestätigt. Die Freiflächengestaltung Neuenburger Straße liegt in der bezirklichen Prioritätenliste zunächst nur auf Platz 9, weil für andere Flächen wie zum Beispiel Spielplätze eine höhere Dringlichkeit gesehen wird.</p> <p><u>Kosten- und Finanzierungsübersicht 2020</u>  Derzeit wird von Stadtkontor in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für das Sanierungsgebiet fortgeschrieben. Sie zeigt die durchgeführten und geplanten Maßnahmen sowie deren Finanzierung und Programmjahre mit Stand zum Jahresende 2020 auf (siehe Tabelle im Anhang).</p> <p>Im Ergebnis der von Stadtkontor erstellten Machbarkeitsstudie wurde die Kostenschätzung für die Campusentwicklung Puttkamer-/ Wilhelm- / Kochstraße erheblich nach oben korrigiert. Das Vorhaben wird später nicht über die Sanierungsmaßnahme, sondern andere Mittel wie die der Berliner Schulbauoffensive finanziert werden.</p> <p>Die Friedrichstraße 1-3 wird zunächst unverändert in der KoFi beibehalten. Aufgrund der hohen Gesamtkosten wird nach einer alternativen Finanzierung gesucht, so wurde das Vorhaben vom Amt für Soziales inzwischen für die landesweite Investitionsplanung angemeldet; bislang ergebnisoffen.</p> <p>Wie auch im vergangenen Jahr werden die Maßnahmen aus dem Verkehrsgutachten „Hallesches Tor“ wieder in die KoFi aufgenommen, da sie von SenSW bislang nicht bestätigt wurden. Dazu gehören neben der Umgestaltung des Halleschen Tores die umliegenden Knotenpunkte und Radwegeverbindungen.</p> <p>Neu aufgenommen wird die Kofinanzierung einer wirtschaftsdienlichen Maßnahme zur Stärkung des Gewerbes vor Ort. Das Thema war von der Gebietsvertretung gesetzt und im Sanierungsbeirat am 24.02.2021 diskutiert worden. Wie genau diese Maßnahme aussehen könnte, bleibt noch zu diskutieren.</p> <p>Weiterhin wird seitens des Bezirks die Finanzierung zweier Bauleitplanverfahren vorgesehen, damit diese im Ergebnis der aktuellen Machbarkeitsstudie zur planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen eingeleitet werden können.</p>	<p>FB Stapl/ z. gg. Zeit</p>
<p><b>6. Studie zur planungsrechtlichen Sicherung sozialer Sanierungsziele</b></p> <p>Stadtkontor präsentiert den aktuellen Sachstand der vorbereitenden Studie zur planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen für die Südliche Friedrichstadt (siehe Präsentation im Anhang). Zunächst wird ein kurzer Überblick über die bestehenden Sanierungsziele und die planungsrechtliche Ausgangssituation gegeben (Folie 3-6). Anhand eines Analyseplans werden die Qualitäten sowie Mängel / Konflikte des Standortes aufgezeigt (Folie 7).</p> <p>Hauptthema des Termins sind erste Bebauungsvarianten für die Fläche des heutigen Parkplatzes der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK). Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes mit Parkpalette und bestehender Wohnanlage wird zunächst ausgeblendet, da sich kurzfristig ein neuer Sachstand ergeben hat. Stadtkontor hat an dieser Stelle jeweils den Entwurf zum Bauvorbescheid aus 2016 dargestellt, weil dieser ein mögliches städtebauliches Szenario darstellt, was seinerzeit umfänglich abgestimmt wurde (Folie 12-25).</p>	

### Bauantrag Grundstück Parkpalette F.-Klühs-Straße

Beim Bezirksamt wurde inzwischen ein Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück der Parkpalette eingereicht. Der Antrag befindet sich in Prüfung. Der beantragte Baukörper ähnelt dem Entwurf zum Bauvorbescheid 2016. Vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe mit verhältnismäßig geringem Wohnanteil. Auffällig ist, dass der Antragsteller mit Verweis auf eine Vereinigungsbaulast das Grundstück Parkpalette und das Grundstück Wohnanlage bei der Berechnung der Baunutzungsmaße als eine Einheit betrachtet. Faktisch handelt es sich aber um grundbuchmäßig getrennte Grundstücke. Der Fachbereich Stadtplanung muss klären, wie diese Sachlage zu beurteilen ist. Weiterhin wird das Vorhaben voraussichtlich wieder im Baukolloquium zu diskutieren sein, da es gestalterisch von dem zuletzt vorgestellten Entwurf deutlich abweicht. Mehr kann über den Inhalt des Bauantrags zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht gesagt werden.

FB Stapl/  
zeitnah

Neben dem Bauantrag ist auch ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung eingegangen, welcher derzeit ebenfalls geprüft wird. Eine Beurteilung des Vorhabens kann ohne weitere Unterlagen nicht erfolgen, aus diesem Grund sind Nachforderungen erforderlich.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht für den Standort lediglich den Abriss der Parkpalette vor, ohne eine Baukörper- und Nutzungsausweisung vorzunehmen. Da das Bauvorhaben von den Sanierungszielen abweicht, ist eine Sanierungszieländerung durch Bezirksamtsbeschluss Voraussetzung für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. In dem Zuge würden auch die Gebietsvertretung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) in das Verfahren eingebunden werden. Die Sanierungsziele wären dann in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

FB Stapl/  
zu gg. Zeit

Alles in allem werden beide Verfahren – sanierungsrechtliche Genehmigung und Baugenehmigung – etwas Zeit in Anspruch nehmen. Sollte im Ergebnis eine Baugenehmigung erteilt werden, wäre für dieses Grundstück kein Bebauungsplan mehr nötig.

### Bebauungsvarianten AOK-Parkplatz

Für die Fläche des AOK-Parkplatzes werden folgende drei Varianten diskutiert:

- Variante 1 – Eckbebauung
- Variante 2 – Eckbebauung mit Hochpunkt
- Variante 3 – Eckbebauung mit Gewerbeunterlagerung

Variante 1 – Eckbebauung:

In der ersten Variante wird die Ecke Wilhelmstraße / F.-Stampfer-Straße durch eine straßenbegleitende sechs- bis siebengeschossige Bebauung städtebaulich gefasst. Sie passt sich damit respektvoll an die Gebäudehöhen des Mehringplatz-Ensembles an und hält gebührenden Abstand zur Ringbebauung. Von den Straßen abgeschirmt öffnet sich der großzügige Blockinnenbereich mit einem hohen Grünanteil.

Variante 2 – Eckbebauung mit Hochpunkt:

Mit der zweiten Variante wird das Thema der Blockrandschließung erneut aufgegriffen und die Akzentuierung der Straßenecke durch einen deutlich ausgebildeten, vierzehngeschossigen Hochpunkt noch verstärkt. Im Zusammenspiel mit dem AOK-Gebäude und dem Gebäude Ecke Wilhelmstraße / Hallesches Ufer wird damit die im Ansatz vorhandene städtebauliche Eingangssituation betont.

Variante 3 – Eckbebauung mit Gewerbeunterlagerung:

Die dritte Variante weist die höchste Bebauungsdichte auf und schlägt über die Grenze des AOK-Grundstücks hinausgehend eine ergänzende Bebauung auf dem

Grundstück der HOWOGE vor. Der durchgehend siebengeschossige Baukörper beinhaltet im Erdgeschoss eine Gewerbeunterlagerung, die sich in den Innenhof hineinzieht. Die Dachfläche könnte bspw. als Terrasse für die Bewohnerschaft dienen.

#### Diskussionspunkte

In allen drei Varianten ist mindestens im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In Variante 3 besteht durch eine großflächige Unterlagerung auch die Möglichkeit einen Alternativstandort für den Supermarkt Ecke Friedrichstraße / F.-Klühs-Straße oder weitere Angebote der Krankenkasse anzusiedeln. Die Gebietsvertretung begrüßt es, das Thema Gewerbe ganzheitlich für den Block zu betrachten.

Über die Anteile und Verteilung von Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büros etc.) in den Baukörpern ist im weiteren Verlauf der Studie zu diskutieren. Die asum GmbH verweist an dieser Stelle auf die Wohnungsschlüssel, die gemäß den Sanierungszielen und nach Wohnraumförderbestimmungen erreicht werden sollen. Es reicht demnach nicht, nur pauschal Wohnanteile festzulegen. Zudem ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen verträglich ist.

Der städtebaulichen Schließung der Ecke Wilhelmstraße / F.-Stampfer-Straße können alle Beteiligten folgen. Unterschiedliche Meinungen gibt es zu der Frage, ob diese Stelle durch einen Hochpunkt wie in Variante 2 noch betont werden sollte. Einerseits könnte damit ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Andererseits wäre es vielleicht angemessener, der Neubau würde sich dem prägenden Bestand unterordnen. Stadtkontor prüft noch einmal, bis zu welcher Gebäudehöhe die vorgeschriebenen Abstandsflächen zur nächsten Bebauung (SPD-Parteizentrale) gewahrt werden.

Der Fachbereich Stadtplanung regt an, den ehemaligen Straßenzug der diagonal über den heutigen AOK-Parkplatz verlaufenden Wilhelmstraße gestalterisch aufzugreifen. Das Lesbarmachen der historischen Stadtstruktur war dem Baukolloquium im Entwurf für den nördlichen Teil seinerzeit wichtig. Dort knickt der Baukörper als Reaktion auf die alte Wilhelmstraße ab und wird baulich überhöht.

Ebenso ist zu überlegen, wie weit die Zeile in der F.-Stampfer-Straße an die Ringbebauung des Mehringplatzes heranrücken und ob sie geschlossen oder eher durchlässiger wirken soll. In jedem Fall wird es positiv gesehen, dass der Straße und dem Zugang zum Mehringplatz durch die Neubebauung eine höhere Bedeutung zukommt, weil beide besser erlebbar werden.

Der Sanierungsbeirat ist sich einig, dass ein möglichst hoher Anteil an Grünflächen erhalten und qualifiziert werden soll. Wie der Kreuzberger Musikalische Aktion e. V. (KMA) erläutert, leben viele Haushalte im Gebiet in beengten Wohnverhältnissen und sind auf die Nutzung von Freiräumen angewiesen. Die internen Fußwege sollen den gesamten Block sinnvoll miteinander vernetzen und eine Nord-Süd-Durchlässigkeit ermöglichen. Eigentumsrechtlich handelt es sich derzeit jedoch um mehrere Grundstücke mit privaten Freiflächen, die theoretisch jederzeit eingezäunt werden könnten.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in den drei Varianten noch nicht ausgewiesen. Aufgrund der voraussichtlich höheren Anzahl an benötigten Stellplätzen und um möglichst viel Freifläche zu erhalten, ist aus Sicht von Stadtkontor zwangsläufig eine Tiefgarage vorzusehen; nähere Planungen gibt es dazu noch nicht.

#### Umsetzungsstrategie

Ein wichtiges Thema ist die Frage nach den Möglichkeiten der Einflussnahme auf Bebauungsabsichten der AOK. Selbst wenn mit einem Bebauungsplan der Rahmen des rechtlich Zulässigen gesichert wäre, bestünde dadurch kein Zwang zum Bauen. Der AOK-Parkplatz könnte zum Beispiel einfach unbebaut bleiben. Grundsätzlich ist

Stako/  
zeitnah

<p>eine Verständigung mit der Eigentümerin anzustreben, um die angestrebte Wohnbebauung zu realisieren.</p> <p>Theoretisch wäre es denkbar, dass sich die AOK eine der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften als Partnerin sucht und mit dieser einen städtebaulichen Vertrag abschließt. Genauere Vorstellungen gibt es dazu aber noch nicht. Eine Gebietsvertre-terin gibt zu bedenken, dass der Bezirk grundsätzlich Verhandlungsspielräume besitzt, wenn es um die Schaffung von Planungsrecht und die Beurteilung von Bauvorhaben geht; diese sollten zur Verwirklichung der Sanierungsziele genutzt werden.</p> <p><u>Ausblick</u> Die Hinweise und Diskussionspunkte werden von Stadtkontor geprüft und fließen in das weitere Verfahren ein. Im Ergebnis wird es auf eine Kombination bzw. Weiterent-wicklung dieser Varianten hinauslaufen. Neben der Vertiefung der o. g. Varianten wird später auch das zweite Untersuchungsgebiet am westlichen Ende der Neuenburger Straße diskutiert werden.</p>	
<p><b>7. Sonstiges</b></p> <p><u>Kick-Off-Termin Gewerbeentwicklung</u> Auf der letzten Sitzung der Gebietsvertretung wurde das Thema Gewerbeentwicklung erneut diskutiert. Die Gebietsvertretung möchte nicht erst warten, bis Finanzmittel für eine wirtschaftsdienliche Maßnahme gesichert sind, sondern zeitnah einen ersten Kick-Off-Termin mit Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden etc. veranstalten. Sie hält die Forderung aufrecht, nicht nur das direkte Umfeld des Mehringplatzes, sondern bspw. auch das Areal des Blumengroßmarkts mitzudenken. Stadtkontor ist gerade dabei, einen erstes Auftaktgespräch zu organisieren. Der Ter-min soll am 11.05.2021 stattfinden und ist als erstes Sondierungsgespräch zwischen dem Bezirksamt, den Schlüsseleigentümer*innen am Mehringplatz und einer Delega-tion von zwei Mitgliedern der Gebietsvertretung angedacht. Es geht darum, die grund-sätzlichen Handlungsspielräume der Akteur*innen auszuloten, um dann über die wei-tere Bearbeitung des Themas beraten zu können. Die Gesprächsrunde wird zunächst bewusst klein gehalten.</p> <p><u>Nächste Sanierungsbeiratssitzung</u> <b>28.04.2021, 18:00 Uhr / virtuell via BlueJeans</b> Themen: Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19, Sachstand Friedrichstraße 1-3, weitere Themen nach Bedarf</p>	<p>Stako/ 05/2021</p> <p>FB Stapl, Stako/ 28.04.2021</p>

Anlagen

- Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ 2020
- Studie planungsrechtliche Sicherung von Sanierungszielen (Stand: 24.03.2021)

Stadtkontor GmbH

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.

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins - Zwischenergebnis

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg  
 Gesamtmaßnahme: südliche Friedrichstadt DS0202 / LZ0202  
 Berichtsjahr: 2020  
 Kapitel: 1240 / Titel: 89380

FÜ = Finanzierungsübersicht  
 rot = Änderungen BSM  
 grün = Änderungen Stadtkontor

Angaben in T€

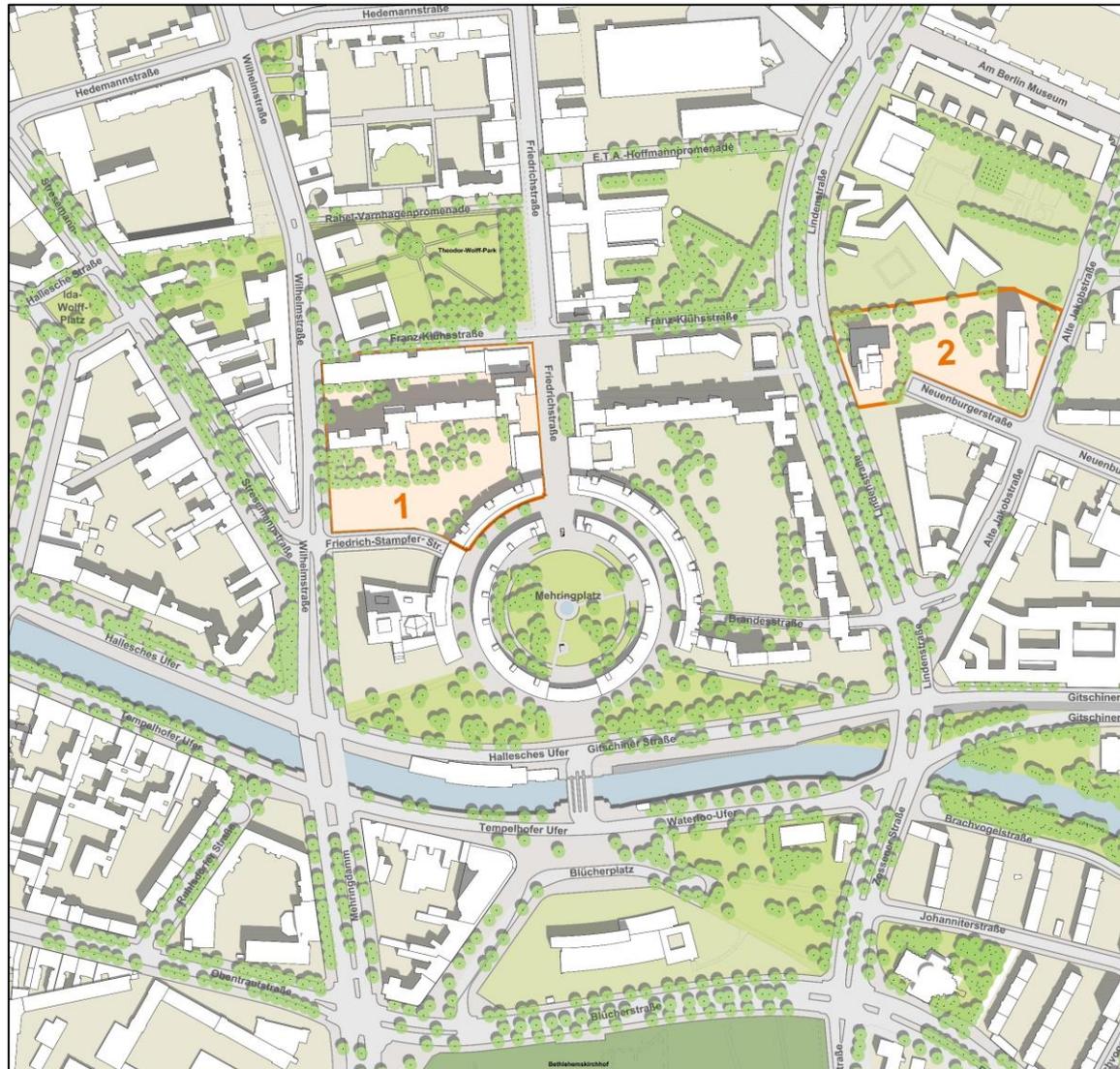
Kapitel/Titel	Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt- kosten	finanziert bis 2020	davon SDS	davon LZ	noch zu finanzieren	Programmplanung			Priorität	Bemerkungen	im Programm LZO beabsichtigt o. förderfähig 2020	im Programm LZO beabsichtigt o. förderfähig 2021	im Programm LZO beabsichtigt o. förderfähig 2022	im Programm LZO beabsichtigt o. förderfähig nach 2022 (Faktorbasierend)	im Programm LZO beabsichtigt o. förderfähig nach 2022	
											2021	2022	2023								
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12	13	14							
1240	89848	X	3312	Wilhelmstr. 116-117, Umbau Schulgebäude zu Kita und Familien-Zentrum,	a	1.793	1.793	1.793		0											
1240	89848	X	3312	Wilhelmstr. 116-117, Familien-Zentrum, Gestaltung Freifläche	a	619	619	619		0											
1240	89380	X	3312	Wilhelmstr. 14a, Sanierung Kita	c	250	250			0											
		X	3312	Kochstr. 8, Abriss und Neubau Kita inkl. Außenanlagen	c	7.378				7.378										x	
		X	3312	Friedrichstr. 1-3, Inti-Haus, KMA Antenne	c	17.000				17.000										8500	x
Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie						27.040	2.662	2.412	0	24.378	0	0	0			0	0	0	8.500	24.378	
1240 4610	89827 89331	X	3314	Wilhelmstr. 117, Sanierung Turnhalle	a	473	473			0											
9810 4610	70015 88305 89331	X	3314	Friedrichstr. 13, Sanierung Galilei-GS / Liebmann Förderschule incl. Elterncafe und ehem. Teichareal	a	952	952			0											
BSO		x	3314	Friedrichstr. 13, Sanierung Galilei-GS		2.500				2.500		500									
1240 4610	89827 89331 88305	X	3314	Puttkamerstr. 19, Sanierung Kurt-Schumacher GS - 1. Bauabschnitt	b	9.288	9.288			0											
		x	3314	Puttkamerstr. 19, Sanierung Kurt-Schumacher GS - 2. Bauabschnitt		10.971	10.971			0											
		X	3314	Puttkamerstr.-19, Kurt-Schumacher-GS- Außenanlagen-Schule	e	1.000				1.000											
		X	3314	Puttkamerstr.-19, Kurt-Schumacher-GS- Hortgebäude	e	6.615				6.615											
BSO		x	3314	Puttkamerstr. 19, Campusentwicklung Puttkamer- / Wilhelm- / Kochstraße		45.000				45.000		500								x	
4610	88305	X	3315	Nostitzstr. 60, Lenau-Grundschule, Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafe	a	18	18			0											
Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen						76.817	21.702	0	0	55.115	0	1.000	0			0	0	0	0	45.000	
Summe Kostengruppe 3316/ Soziales						0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	
4610	89331	X	332	Sanierung Spielplatz Besselpark	a	550	550			0											
4610	89331 88305	X	332	Charlottenstraße 98 (Besselpark Nord)	a	760	760			0											
1240	89371	X	332	Anpassung Besselpark	c	2.276	2.276			0											
		X	332	Rückbau Parkplätze Lindenstraße zu öffentlicher Grünfläche	c	205				205		205									
1240	89380	X	332	Freiflächen Gitschiner Ufer	b	1.286	1.097	1.286		189	105	17	17							50	
1240	89380	X	332	Theodor-Wolff-Park, Gestaltung Park und Erneuerung / Erweiterung Spielplatz	a	773	773	773		0											
Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze						5.850	5.456	2.059		394	105	222	17			0	0	0	0	0	
		X	332	Umgestaltung Blücherplatz	c	2.000				2.000											
4610	89331	X	333	Kunstprojekt : "Pfad der Visionäre"	c	130	130			0	130										
1240	89380	X	333	Umgestaltung Verkehrsfläche Hallesches Tor; Brücke für Fußgänger/Radfahrer	d	1.786				1.786	200	1.510					x	x		x	
				Neugestaltung Uferzonen Landwehrkanal		761				761										x	
				Platz Neuburger Straße / Lindenstraße		260				260							x				
				Einmündungsbereich Alte Jakobstraße / Lindenstraße		690				690										x	
				Umgestaltung Hauptverkehrsknoten Zossener Brücke		272				272										x	
				Umgestaltung Hauptverkehrsknoten Mehringbrücke		209				209										x	
				Umgestaltung Kreuzung Zossener Straße / Blücherstraße		147				147										x	
1240	89848 (89380)	X	333	Aufwertung Mehringplatz mit Brunnen	a	523	523	523		0											
1240	89380	X	333	Neugestaltung Mehringplatz und Fußgängerzone Friedrichstraße zw. Franz-Klühs-Str. und Mehringplatz	a	7.275	5.930	5.930		1.345											
1240	89848	X	333	Neubau "Freiräume" an der jüdischen Akademie	a	1.614	1.614	1.614		0											
		X	333	Querungen Lindenstraße	c	200				200											
		X	333	Umgestaltung Kreuzung Mehringdamm / Blücherstraße	c	1.775				1.775										x	
4610	89331 88305	X	333	Gehwegreparaturmaßnahmen, Alt-Jacob-Straße 169, Lindenstraße 14-29, Friedrich-Stampfer Str. und "Seniorenweg" Mehringplatz 1	c	215	215			0											
		X	333	Umsetzung Schulwegesicherungskonzept	c	50				50											
1240	89380	X	333	Gestaltung Enckestraße	d	346				346	346					x					
Summe KGR 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum						18.253	8.412	8.067	0	9.841	676	1.510	0			346	1.510	0	0	7.640	
ausfinanziert						15.349	14.005			1.345	0	0	0								
in I-Planung eingestellt						10.574	10.385			189	305	17	17								
geplante Investition						39.094	2.871			36.223	130	205	0								
in Lebendige Zentren und Quartiere geplant						2.132	0			2.132	546	1.510	0								
Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)						103.857	24.364	2.412	0	79.493	0	1.000	0			0	0	0	8.500	69.378	
Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)						24.103	13.868	10.126	0	10.235	781	1.732	17			346	1.510	0	0	0	7.640
Gesamtsumme						127.959	38.232	12.538	0	89.728	781	2.732	17			346	1.510	0	8.500	77.018	



# Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Vorbereitende Studie zur  
Planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen  
- 2. Beteiligung am 24.03.2021 -

# A | Einführung



## B | Sanierungsziele & Planungsrecht



### Soziale Sanierungsziele gemäß Beschluss vom 07.06.2016 / 17.07.2018

- Schaffung und planungsrechtliche Sicherung möglichst vieler Wohnungen
- mind. 30 % belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen
- möglichst 60 % der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (d. h. für Haushalte mit geringem Einkommen) mit drei und mehr Zimmern
- rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (d. h. für Haushalte mit mittlerem Einkommen); abhängig von Fördermodell 1

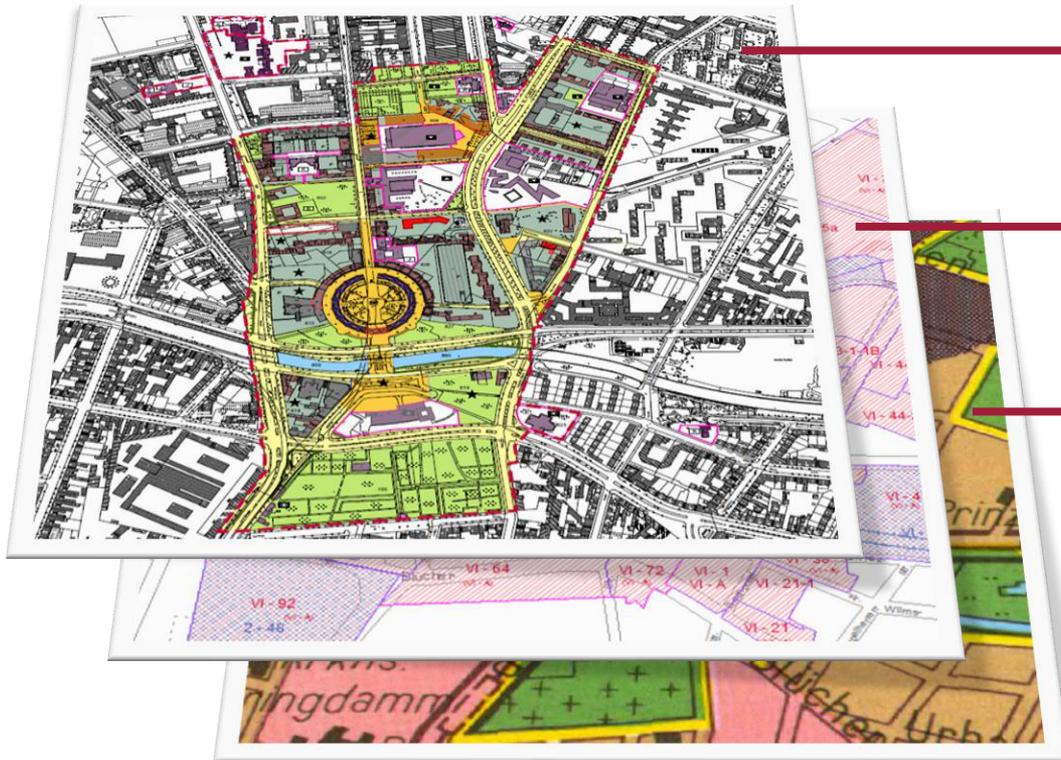
# B | Sanierungsziele & Planungsrecht



## Ökologische Sanierungsziele gemäß Beschluss vom 07.08.2012

- Nachweis über Einhaltung Biotopflächenfaktor (BFF)
- BFF = naturhaushaltwirksame Fläche /im Verhältnis zur Grundstücksfläche
- Beschränkung Versiegelung auf das notwendige Maß
- Anteil Vertikalbegrünung an naturhaushaltswirksamen Flächen max.  $\frac{1}{4}$
- Schutz von Bäumen gemäß Baumschutzverordnung
- Nachweis von Spielplätzen gemäß BauO Bln / AV Notwendige Kinderspielplätze
- Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Verlagerung Müllstandorte in Gebäude, Herstellung Dachterrasse) bei Überschreitung GFZ bzw. Unterschreitung BFF

# B | Sanierungsziele & Planungsrecht



**Sanierungsmaßnahme**  
Nicht dauerhaft

**Bebauungsplan (B-Plan)**  
Nicht vorhanden

**Baunutzungsplan (BNP)**  
Nicht passend

# B | Sanierungsziele & Planungsrecht



## Zulässige Art der Nutzung nach Baunutzungsplan

- Kerngebiet, d. h. vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen von Wirtschaft / Verwaltung / Kultur
- Ermessensspielraum Genehmigungsbehörde

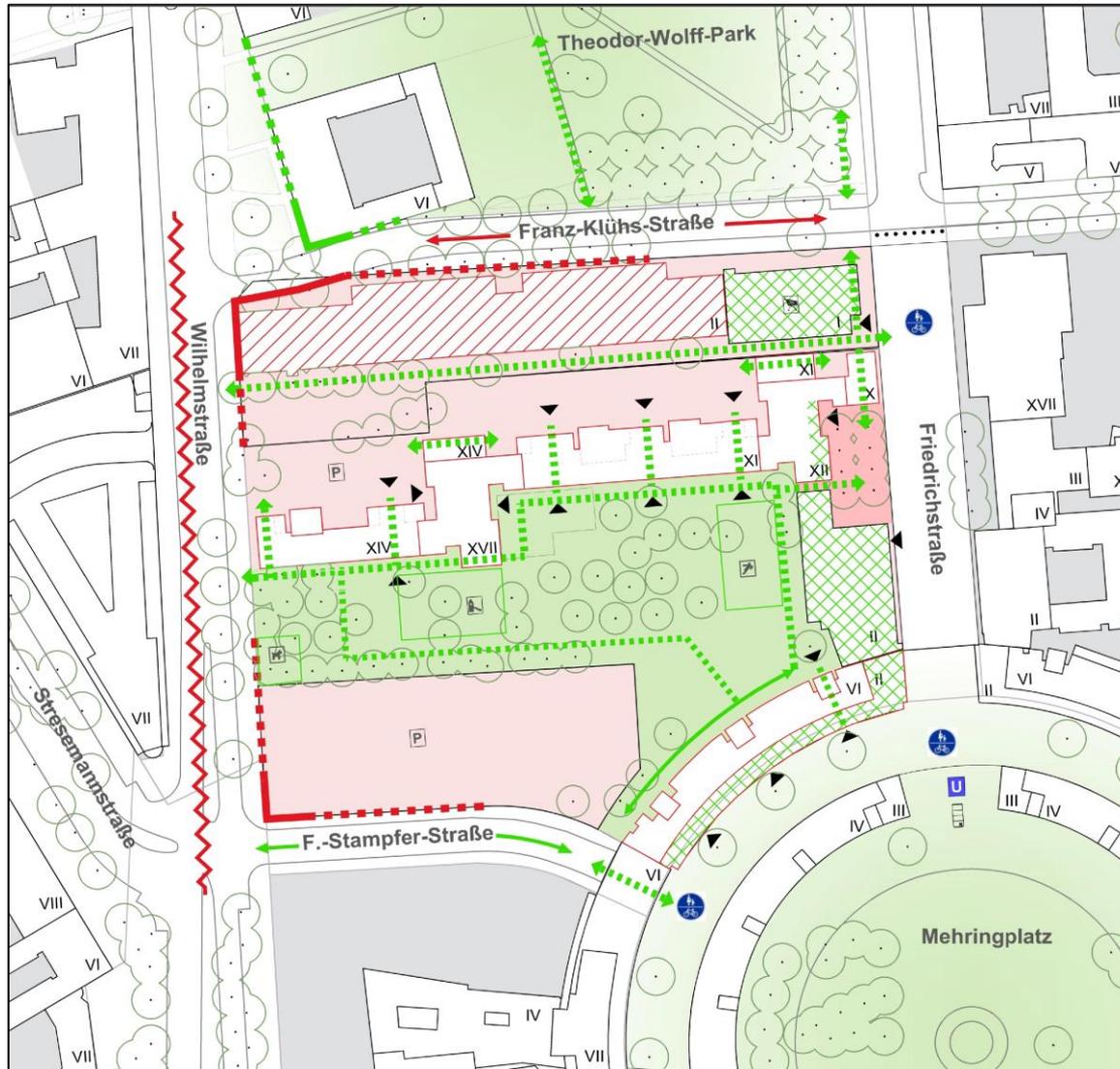
## Zulässiges Maß der Nutzung nach Baunutzungsplan

- max. V Geschosse
- max. GRZ = 0,3
- max. GFZ = 1,5 (1,8 bei Gebäuden ohne WE)
- max. BMZ = 6,0

## Aussagen des Rahmenplans Südliche Friedrichstadt

- Wohnen / private Freifläche
- Abriss Parkpalette
- Konkretisierungsbedarf der Sanierungsziele

# C | Bestandssituation



## Qualitäten

-  Denkmalschutz / Öffentliche Grünfläche
-  Angebot Gewerbeflächen / Dienstleistungen
-  Vorhandene Erschließung
-  Zusammenhängende Grünfläche mit Bäumen und unterschiedlichen Nutzungsangeboten
-  Vorhandene Wege- / Sichtbeziehungen
-  Ablesbarkeit historische Stadtstruktur

## Mängel / Konflikte

-  Mangelhafte Bausubstanz / Fehlnutzung
-  Fehlende Adressbildung / städtebauliche Setzung
-  Beengter Straßenraum
-  Untergenutzte / Versiegelte Fläche
-  Sanierungsbedarf Platz
-  Städtebauliche Barriere / Sanierungsbedarf Gebäude
-  Hohe Lärmbelastung

# C | Bestandssituation



# C | Bestandssituation



# C | Bestandssituation



# C | Bestandssituation



# D | Bebauungsvarianten 1-3



# D | Bebauungsvariante 1



## AOK-Grundstück

- Geschosse: VII
- BGF: ca. 7.800 m<sup>2</sup>
- GRZ: ca. 0,35
- GFZ: ca. 2,18
  
- 75 % Wohnanteil:  
ca. 58 WE / 100 m<sup>2</sup> BGF

# D | Bebauungsvariante 1



# D | Bebauungsvariante 1



# D | Bebauungsvariante 1



# D | Bebauungsvariante 2



## AOK-Grundstück

- Geschosse: XIV
- BGF: ca. 9.000 m<sup>2</sup>
- GRZ: ca. 0,38
- GFZ: ca. 2,54
  
- 75 % Wohnanteil:  
ca. 67 WE / 100 m<sup>2</sup> BGF

# D | Bebauungsvariante 2



# D | Bebauungsvariante 2



# D | Bebauungsvariante 2



## D | Bebauungsvariante 3



### AOK-Grundstück

- Geschosse: VII
  - BGF: ca. 9.900 m<sup>2</sup>
  - GRZ: ca. 0,52
  - GFZ: ca. 2,78
- 
- 65 % Wohnanteil:
    - ca. 64 WE / 100 m<sup>2</sup> BGF (AOK-Grundstück)
    - ca. 9 WE / 100 m<sup>2</sup> BGF (HOWOGE-Grundstück)

# D | Bebauungsvariante 3



# D | Bebauungsvariante 3



# D | Bebauungsvariante 3



# D | Bebauungsvarianten 1-3

