

Protokoll



Projekt:	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 06. Sanierungsbeiratssitzung 2021
Besprechung:	02.06.2021, 18:00 – 20:00 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

Tagesordnung	Zuständig/ Termin
1. Anmerkung zum Protokoll der letzten Beiratssitzung 2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ 3. Gewerbeentwicklung Mehringplatz 4. BV Friedrichstraße 18-19 - Transparenz und Partizipation 5. Bauvorhaben und Campusentwicklung Kurt-Schumacher-GS 6. BV Mehringplatz – Gitschiner Freiflächen 7. BV Friedrichstraße 245 – Umsetzung sozialer Sanierungsziele 8. HOWOGE – Aufnahme als „gesetztes Mitglied“ im Sanierungsbeirat 9. Sonstiges • Sanierungsbeiratssitzung 23.06. - Verschiebung auf 30.06.?	
1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung Zum Protokoll der letzten Beiratssitzung vom 28.04.2021 gibt es keine Anmerkungen. Das Protokoll zur Sondersitzung vom 11.05.2021 mit Schwerpunktthema „Projektentwicklung Friedrichstraße 18-19“ befindet sich in der bezirksinternen Abstimmung. Es wird zu gegebener Zeit versendet werden.	Stako/ zeitnah
2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ Folgendes Thema wird unter TOP 9 aufgenommen: • Reinigung Mehringplatz.	
3. Gewerbeentwicklung Mehringplatz Am 18.05.2021 fand das Eigentümer*innengespräch zum Thema Gewerbe am Mehringplatz statt. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung hatte die Gewobag, die HOWOGE, die EL Projektentwicklung Mehringplatz GmbH sowie zwei Gebietsvertreter*innen zu einem ersten Austausch eingeladen. Wie auch die Herren Stadträte Hehmke und Schmidt festgestellt haben, war das Interesse erfreulich groß. Zunächst ging es darum, die jeweiligen Positionen und Handlungsspielräume der Akteur*innen zu sondieren. In einem zweiten Schritt wurden die Bereitschaft und Ideen für eine Zusammenarbeit an diesem Thema diskutiert.	

Die Gewobag hat derzeit keinen Gewerbeleerstand zu verzeichnen. Lediglich ein Ladengeschäft an der Ecke Friedrichstraße / Franz-Klühs-Straße wird kulturell zwischengenutzt, bis die bereits angefragte Folgenutzung (Lebensmittelgeschäft) geklärt ist. Grundsätzlich beschäftigt man sich aber durchaus mit der Frage, welche Bedarfe vor Ort bestehen und wie eine längerfristige Perspektive aussehen kann. Die Prioritäten der HOWOGE als neue Eigentümerin am Platz liegen zunächst auf der Versorgung ihrer Mieter*innen und einer zügigen Sanierung der Wohngebäude. Gleichwohl besteht auch bei den Gewerbeeinheiten großer Sanierungsbedarf. Diese können in ihrem aktuellen Zustand weder vermietet noch zwischengenutzt werden. Entsprechend hat man das Thema Gewerbe ebenfalls im Blick. Die EL Projektentwicklung Mehringplatz GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks mit der zum Abriss vorgesehen Parkpalette an der Franz-Klühs-Straße. Die jüngste Planung für das Neubauvorhaben wurde in der Sitzung des Berliner Baukollegiums vom 10.05.2021 vorgestellt. Es besteht noch Überarbeitungs- und Klärungsbedarf, gleichzeitig strebt der private Investor eine zügige Realisierung an. Die Gebietsvertreter*innen haben ihr Wissen zu bestehenden Strukturen und Bedarfen in der Südlichen Friedrichstadt geteilt sowie ihren Wunsch nach einem standortgerechten und vernetzten Vorgehen übermittelt. Alle Beteiligten sind an einer Fortsetzung des Gespräches interessiert. Die Eigentümer*innen sehen weniger den Wert eines übergeordneten Konzeptes als viel eher eine an den vorhandenen Ressourcen orientierte Strategie zur Gewerbeentwicklung. Es geht ihnen vor allem darum, die „DNA“ des Gebietes zu entschlüsseln. Dabei soll der Blick auch über den Mehringplatz hinaus geweitet werden. Zuallererst müssen mögliche Maßnahmen für die Eigentümer*innen wirtschaftlich tragbar sein, um überhaupt eine Aussicht auf Realisierung zu haben. Es wird vermutlich ein längerer Prozess, in den schrittweise und nach Bedarf weitere Akteur*innen eingebunden werden. Die Wirtschaftsförderung wird gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtplanung über eine mögliche Prozessgestaltung beraten. Eine erste Unterstützung bietet die Wirtschaftsförderung über das Büro Lokation:S an, welches bereits mit dem Gewerbeflächenmanagement für den Bezirk betraut ist und bereits über das WDM-Projekt (Wirtschaftsdienliche Maßnahme) Standortmarketing Südliche Friedrichstadt (2013-2015) mit dem Gebiet vertraut ist. Kernthemen des Büros sind Citymanagement, Stadtmarketing sowie Gewerbeflächenentwicklung. Der Prozess soll in enger Rückkopplung mit dem Sanierungsbeirat stattfinden.	WiFö, LokS/ 2021
4. BV Friedrichstraße 18-19 - Transparenz und Partizipation <i>Das Thema wird von TOP 7 nach vorne gezogen; die übrigen TOPs verschieben sich um eins nach hinten.</i> In der Sondersitzung des Sanierungsbeirats vom 11.05.2021 hat das Bezirksamt den aktuellen Sachstand zur Projektentwicklung am Standort Friedrichstraße 18-19 vorgestellt. Dort soll eine Mischnutzung aus Geflüchteten-Wohnen und Museumseinrichtungen (FHXB-Museum / Schwules Museum) entstehen. Die Büros Wiewiorra Studio, AG.Urban und Lokal.Bau sind mit einer vorbereitende Machbarkeitsstudie zur Bedarfsermittlung und Prüfung erster städtebaulicher Kubaturen beauftragt. Das Protokoll zum Termin befindet sich noch in der bezirksinternen Abstimmung. Sowohl für die Gebietsvertretung als auch für die gesetzten Mitglieder Gewobag und Quartiermanagement am Mehringplatz sowie für die Gebietsbeauftragten asum GmbH und Stadtkontor GmbH waren diese Informationen überraschend, da bislang	

nicht bekannt. Der Gebietsbearbeiterin des Bezirksamtes waren sowohl die Bezirksamtsvorlage als auch Inhalt und Tiefe der Studie zur Standortuntersuchung nicht bekannt. Seitens der Gebietsbearbeiterin wurde wiederholt auf das Erfordernis einer frühzeitigen Einbindung / Beteiligung der Gebietsvertretung bzw. des Sanierungsbeirats hingewiesen. Selbst die Bauhütte, welche Zwischennutzerin der besagten Fläche ist, hatte ebenfalls keine Kenntnis von der Studie. Der Bezirk hat versichert, dass man erst am Anfang stehe, im Laufe des Prozesses weitere Akteur*innen eingebunden würden und noch großer Gestaltungsspielraum bestehe. Am 25.05.2021 gab es einen kurzfristigen Gesprächstermin des Bezirksamtes mit der Gebietsvertretung und der Bauhütte, welcher von den Beteiligten als hilfreich wahrgenommen wurde. In dem zugehörigen Protokoll findet sich die Gebietsvertretung mit ihren geäußerten Belangen jedoch nicht wieder. Zudem fehlt ihr nach wie vor ein Beteiligungskonzept für den weiteren Prozess. Sie drängt auf transparente Kommunikation und Einbindung. Der Sachverhalt wird bezirksamtsintern besprochen. Insbesondere ist zu klären, in welchem Umfang Beteiligung stattfinden soll und ob das Verfahren über den bestehenden Auftrag der Planungsbüros gedeckt ist. Aufgrund von Urlaubszeiten und personellen Umstrukturierungen im Bezirksamt wird jedoch um Geduld gebeten.	FB Stapl/ zeitnah
5. Bauvorhaben und Campusentwicklung Kurt-Schumacher-GS Zum Bauvorhaben gibt es keinen neuen Sachstand, die Maßnahme läuft derzeit nach Plan (siehe dazu auch den letzten Infobrief vom 12.04.2021). Der erste Bauabschnitt soll planmäßig Ende dieses Jahres fertiggestellt werden. Für den zweiten Bauabschnitt liegt kein aktueller Zeitplan vor, der Fachbereich Stadtplanung informiert zu gegebener Zeit. Innerhalb des Fachbereichs Stadtplanung findet ein Wechsel der Zuständigkeiten statt, sodass Frau Kipker die Betreuung des Vorhabens künftig von Frau Solfrian übernehmen wird. Eine offizielle Übergabe und in diesem Zuge auch Abstimmung mit dem Hochbauservice des Bezirks steht noch aus.	FB Stapl/ zu gg. Zeit FB Stapl/ zu gg. Zeit
6. BV Mehringplatz – Gitschiner Freiflächen <u>Mehringplatz</u> Der Mehrkostenantrag in Höhe von 1.345.000 € wurde gestellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), - Referat Städtebauförderung / Stadterneuerung (IV C). <i>Die geprüften Mehrkosten betragen 1.195.000 € [Red. Nachtrag].</i> Eine Finanzierungszusage für die zusätzlich benötigten Mittel liegt dem Bezirksamt bisher nicht vor. Die Baufirma hat den Bauzeitenplan überarbeitet; er ist auf der Homepage des Sanierungsgebiets und als Aushang in der Kiezstube zu finden (siehe auch Anhang zum Protokoll). Es wird mit einer Fertigstellung der Baumaßnahme im März 2022 gerechnet. Voraussetzung hierfür ist die vorgenannte Finanzierungszusage, um die erforderlichen Nachträge an die ausführende Firma beauftragen bis zur dritten Juniwoche 2021 zu beauftragen sowie die Mittelbereitstellung gemäß Bauablauf. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre mit weiteren Bauverzögerungen zu rechnen. Gemäß Bauzeitenplan wären voraussichtlich bis Oktober 2021 die Beleuchtungselemente am Platz erneuert und die Friedenssäule könnte wieder angestrahlt werden. <u>Gitschiner Freiflächen</u> Die Rasenansaat entwickelt sich derzeit gut. Der Fachbereich Grünflächen plant, die Flächen ca. Mitte Juni 2021 freizugeben. Verzögerung gibt es noch beim Abtransport der fehlerhaften Bank aus der westlichen Fläche aufgrund administrativer Belange.	SenSW/ 06/2021 FB Grün/ 06/2021

Eine Gebietsvertreterin fragt noch einmal nach den Kosten für die Gestaltungselemente in den Flächen. Nach Information des Fachbereich Grünflächen belaufen sich die Gesamtbruttokosten für sämtliche orangefarbenen Elemente aus Faserbeton einschließlich der Sitzbänke auf rd. 96.000 € (siehe auch Protokoll des Sanierungsbeirats vom 28.04.2021 / TOP 6). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nun eine der beiden Betonfaserbänke aufgrund des nicht behebbaren Mangels zurückgenommen wird.	
7. BV Friedrichstraße 245 – Umsetzung sozialer Sanierungsziele Der Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Infrastruktur und Städtebauförderung, erläutert anhand einer kurzen Präsentation den Sachstand zum Neubauvorhaben Friedrichstraße 245 aus Sicht des Sanierungsrechts. Gemäß den sozialen Sanierungszielen ist bei Neubauvorhaben im Gebiet grundsätzlich die Schaffung von möglichst viel Wohnraum vorgesehen. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat dabei mindestens 30 % zu betragen. Ziel ist es 60 % der Wohnungen analog Fördermodell 1 der Wohnraumförderbestimmungen 2018 mit drei oder mehr Zimmern zu schaffen, um auch den Bedarf von (größeren) Familien abdecken zu können. Wie die asum GmbH erinnert, wurden die Bedarfe im Gebiet in der Sozialstudie 2013 umfänglich ermittelt. Im Ergebnis kam heraus, dass sowohl größere als auch kostengünstige Wohnungen benötigt werden. Aufgrund der stadträumlich zentralen Lage besteht in der Südlichen Friedrichstadt zudem ein besonders hoher Verdrängungseffekt, weshalb die betroffenen Bewohnergruppen durch die Sanierungsziele unbedingt zu unterstützen sind. Der städtebauliche Rahmenplan weist für das Grundstück zunächst nur der Abriss der Parkpalette festgelegt. Der heutige Edeka-Markt wird als Gewerbebestand aufgeführt, das übrige Grundstück als „private Freifläche“ ausgewiesen. Soll ein Neubauvorhaben realisiert werden, braucht es dafür einen Bezirksamtsbeschluss (unter vorheriger Beteiligung der Gebietsvertretung sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) zur Konkretisierung der Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung. Anschließend würde mit dem Eigentümer im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigung ein städtebaulicher Vertrag zur Vereinbarung der Miethöhe sowie der Wohnungsbelegung verhandelt werden. Aktuell sind die Fristen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ausgesetzt. Die Bauvorlagen müssen durch den Eigentümer entsprechend den sozialen Sanierungszielen überarbeitet werden. Auch der Antrag auf Baugenehmigung befindet sich noch im Verfahren; Informationen dazu kann nur die Gruppe Bauleitplanung geben, die auf der heutigen Sitzung nicht vertreten ist. Auf der Sitzung des Berliner Baukollegiums am 10.05.2021 wurde deutlich, wo Diskussionsbedarf hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsentwurfs besteht. Neben gestalterischen Fragen (Fassade u. a.) wurde insbesondere empfohlen, eine erhebliche Erhöhung des Wohnanteils- sogar über 50 % hinaus- zu prüfen. Aktuell hat der Eigentümer rd. 22 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen vorgesehen. Gleichzeitig wurde die derzeit geplante Ausrichtung der Wohnnutzung Richtung Wilhelmstraße aus Lärmschutzgründen kritisch gesehen. Da der Bauvorbescheid aus 2017 wegen der zwischenzeitlich vollzogenen Grundstücksteilung keine Bindungswirkung mehr entfaltet, eröffnet sich die Möglichkeit, den Wohnanteil zur Umsetzung der sozialen Sanierungsziele zu erhöhen. Die Gebietsvertretung sieht die Notwendigkeit für einen intensiveren, zunächst internen Diskurs. Einerseits fühlt man sich durch die Empfehlung des Baukollegiums in den sozialen Sanierungszielen bestärkt, andererseits ist auch der Bedarf an Freiflächen	GV, BA, SenSW/ zu gg. Zeit

und Wohnfolgeeinrichtungen zu bedenken. Möchte der Bezirk seine Interessen hingegen mithilfe eines Bebauungsplanes sichern, wäre mit einem langwierigen Verfahren und frühestens in ein paar Jahren mit einem Baubeginn zu rechnen. So lange müssten die Anwohner*innen dann noch mit der Parkpalette leben. Es wird eine öffentliche Diskussion des Themas im Sanierungsbeirat mit dem Eigentümer gefordert. Der Eigentümer scheint generell für Gespräche offen zu sein. Im Rahmen einer Konkretisierung der Sanierungsziele für diesen Standort ist eine Beteiligung der Gebietsvertretung sowie eine Vorstellung des Entwurfs durch den Eigentümer im Sanierungsbeirat vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist eine Überarbeitung der Bauvorlagen entsprechend den sozialen Sanierungszielen. Die Gebietsvertretung wird darum gebeten, eine eigene Position zur künftigen Bebauung / Nutzung des Grundstücks zu erarbeiten.	FB Stapl/ zu gg. Zeit
8. HOWOGE – Aufnahme als „gesetztes Mitglied“ im Sanierungsbeirat Die HOWOGE hat sich grundsätzlich zu einer Mitarbeit im Sanierungsbeirat bereit erklärt und wird somit als „gesetztes Mitglied“ in den Sanierungsbeirat aufgenommen. Sie wird durch Herrn Sparmann vertreten, der sich für die heutige Sitzung aufgrund terminlicher Überschneidungen entschuldigen lässt. Der Sanierungsbeirat freut sich auf die Zusammenarbeit mit der Howoge.	HOWOGE/ zu gg. Zeit
9. Sonstiges <u>Reinigung Mehringplatz</u> Das Quartiersmanagement (QM) am Mehringplatz informiert darüber, dass die Platzfläche mit unmittelbarer Umgebung in die Reinigungsklasse 1 eingestuft ist. Das bedeutet, der Platz sollte von der Berliner Stadtreinigung (BSR) täglich gereinigt werden. Derzeit findet eine manuelle Reinigung mit Handbesen durch eine BSR-Mitarbeiterin statt. Auf diese Weise ist die Arbeit nach Aussage der zuständigen BSR-Mitarbeiter*innen kaum zu bewältigen, zumal nach Beendigung der Baustelle wieder mit einem höheren Publikumsverkehr zu rechnen ist. Gleichwohl soll für zwei Jahre nach Fertigstellung der Flächen jedoch keine Kehrmaschine zugelassen sein, damit sich das Pflaster setzen kann. Das QM möchte wissen, ob dem tatsächlich so ist. Für den Fall regt eine Gebietsvertreterin an, zumindest das Reinigungspersonal aufzustocken. Wie Stadtkontor zu berichten weiß, handelt es sich um ein grundsätzlich häufiges Thema beim Herstellen von Pflasterflächen; direkt für den Mehringplatz ist dazu jedoch nichts bekannt. Der Fachbereich Stadtplanung informiert sich diesbezüglich beim zuständigen Fachbereich Straßen. <u>Nächste Sanierungsbeiratssitzungen</u> 30.06.2021, 18:00 Uhr / virtuell via BlueJeans – Achtung Terminverschiebung! Themen: nach Bedarf <i>Herr Fritzsche (raumscrip) übernimmt in Vertretung für Herrn Mehlin die Moderation.</i> 28.07.2021, 18:00 Uhr / virtuell via BlueJeans <i>Die Gebietsvertretung stimmt sich ab, ob der Termin stattfinden oder eine Sommerpause eingelegt werden soll. Die nächste reguläre Sitzung wäre dann am 25.08.2021.</i>	FB Stapl/ zeitnah FB Stapl GV/ zeitnah

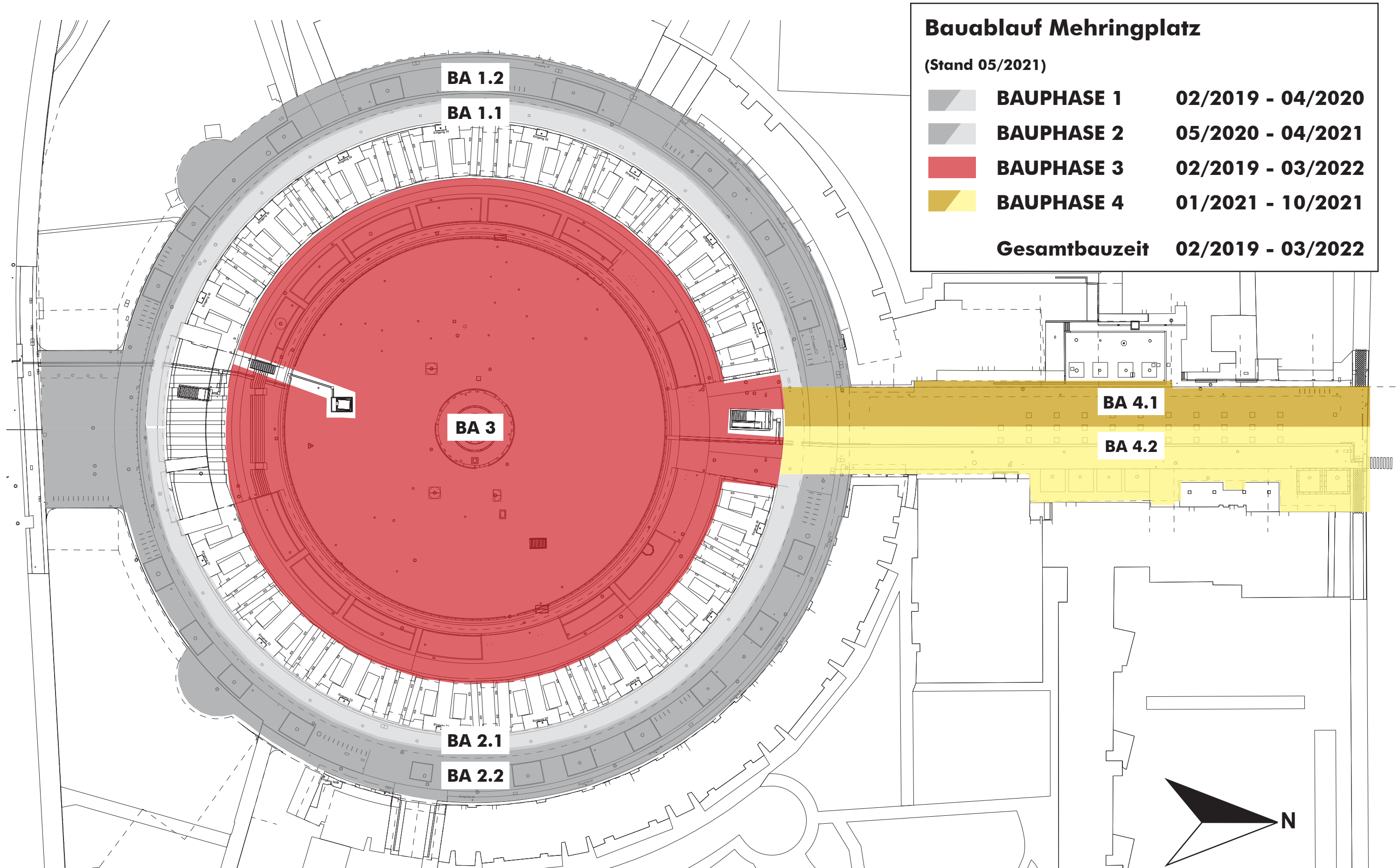
Anlage:

- Bauablauf Mehringplatz (Stand: Mai 2021)
- Präsentation Sachstand Friedrichstraße 245 (Stand: 02.06.2021)

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.

Informationen Umgestaltung Mehringplatz

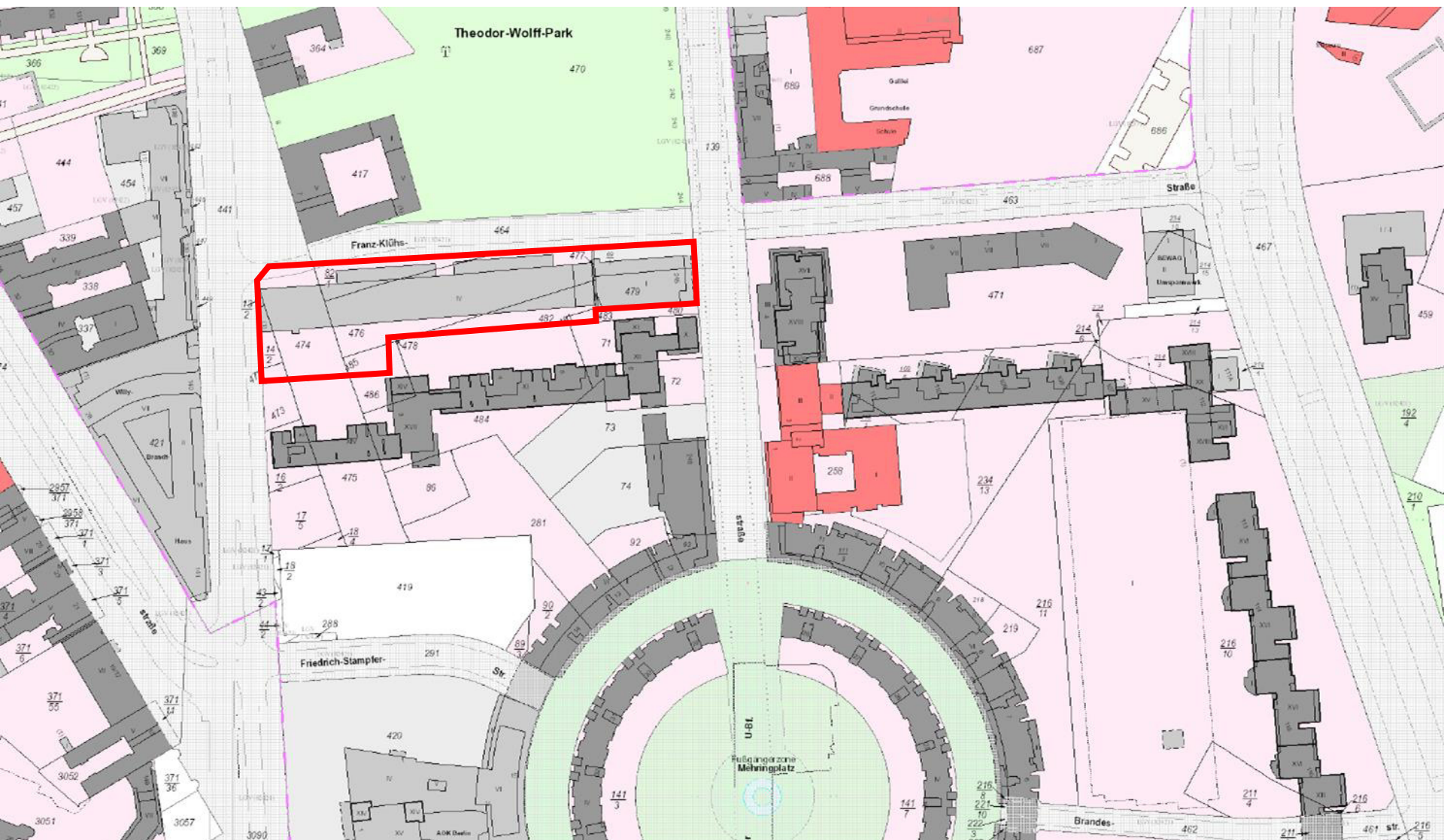




Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Bauvorhaben Friedrichstraße 245
Umsetzung sozialer Sanierungsziele

Bestandssituation



Bestandssituation



Sanierungsziele Südliche Friedrichstadt



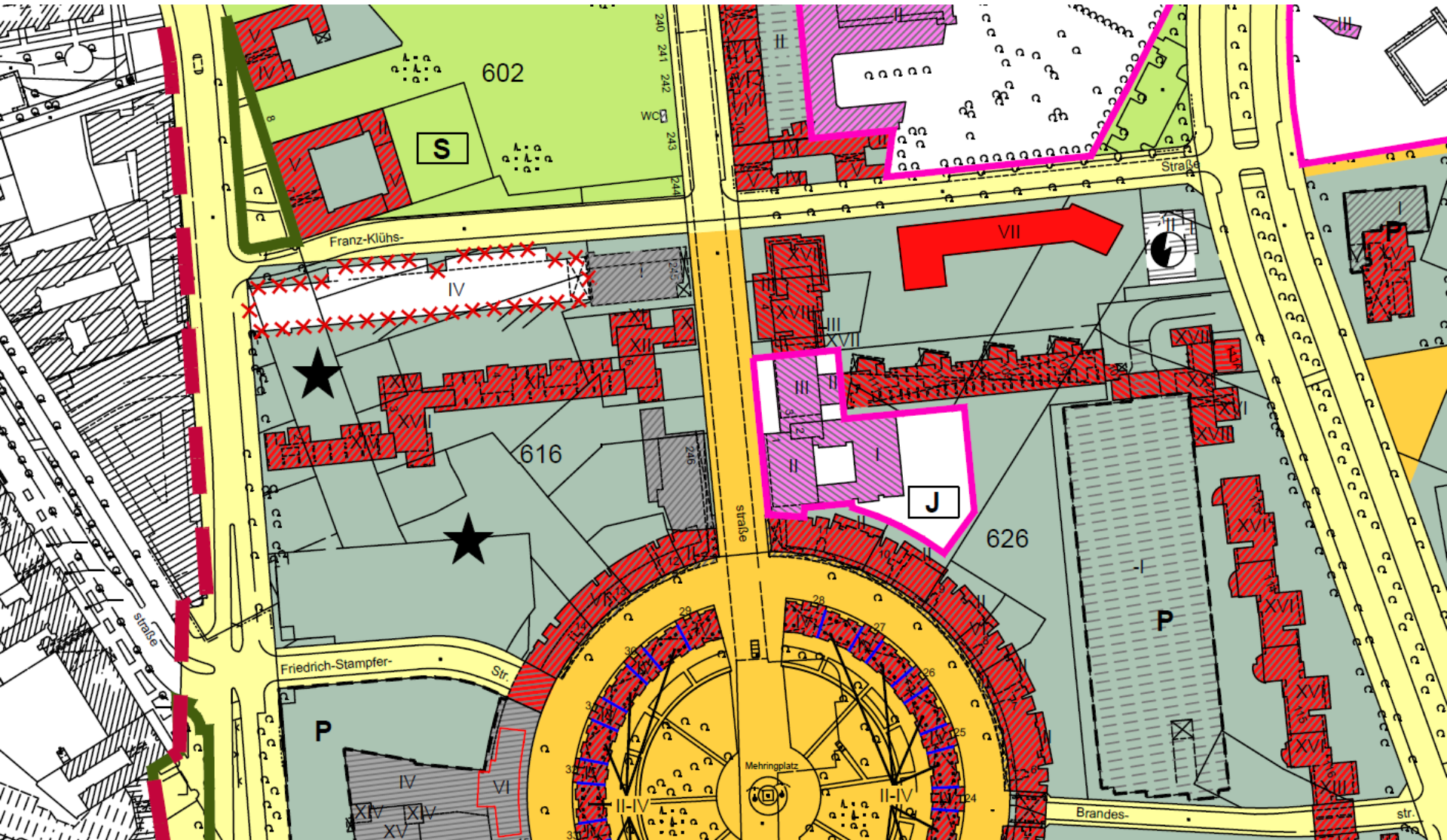
Umsetzung soziale Sanierungsziele gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 17.07.2018

- Schaffung möglichst vieler Wohnungen
- Schaffung eines Anteils von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen von mindestens 30 %
- Schaffung von 60 % der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnraumförderbestimmungen 2018 mit drei und mehr Zimmern gemäß Wohnungsschlüssel

Festlegungen gem. städtebaulichem Rahmenplan

- Abriss Parkpalette sowie Ausweisung als „private Freifläche“

Städtebaulicher Rahmenplan



Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren



Voraussetzungen für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung:

- Überarbeitung des Bauvorlagen entsprechend den sozialen Sanierungszielen
- Konkretisierung der Sanierungsziele durch eine Baukörper- und Nutzungsausweisung im städtebaulichen Rahmenplan durch Bezirksamtsbeschluss unter vorheriger Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gebietsvertretung
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Vereinbarung der Miethöhe sowie der Wohnungsbelegung.



Sitzung des Baukollegiums 10.05.2021

Es wurde eine Überarbeitung des Gesamtkonzeptes gefordert.

Da der Bauvorbescheid durch die vollzogene Grundstücksteilung keine Bindungswirkung mehr entfaltet, eröffnet sich die Möglichkeit nochmals zu prüfen „den Wohnanteil erheblich zu erhöhen, aber sogar noch über die 50 % hinaus“.

Das Baukollegium „würde aus städtebaulich architektonischer, auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht unbedingt empfehlen zu untersuchen, ob man den Wohnanteil nicht erhöhen kann“. (Zitate Frau Lüscher)