



Protokoll

Projekt:	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 02. Sanierungsbeiratssitzung 2022
Besprechung:	23.03.2022, 18:00 - 20:15 Uhr virtuelle Kommunikationsplattform „BlueJeans“
Tagesordnung:	siehe Einladung
Verteiler:	Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats Herr Schmidt Herr Dr. Kropp Herr Peckskamp Frau Kaden Gäste Homepage: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Tagesordnung	Zuständig/ Termin
<p>1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll</p> <p>2. Sammlung Themen für „Aktuelles“</p> <p>3. Hauptthemen</p> <p>3.1. Gewerbekonzept/ -entwicklung - aktueller Stand</p> <p>3.2. Prozessdesign zur Entwicklung Block 616 (Franz-Klühs-Straße/ Friedrichstraße/ Friedrich-Stampfer-Straße/ Wilhelmstraße)</p> <p>4. Aktuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Friedrichstraße 1-3 - aktueller Stand • Programmplanung „Lebendige Zentren und Quartiere“, Programmjahr 2023 • Eröffnung Mehringplatz • Tag der Städtebauförderung • Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021 <p>5. Ausblick</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsbeiratssitzung am 25.05.2022 - Terminverschiebung 	
<p>1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll</p> <p>Solange es keine separat beauftragte Moderation gibt, wird diese weiterhin von der asum GmbH übernommen. Der Fachbereich Stadtplanung hat sich mit den Gebietsbeauftragten noch einmal zu Struktur und Zeitmanagement der Sitzungen verständigt. Die in der Tagesordnung festgesetzten Zeiten sind einzuhalten und von der Moderation durchzusetzen; nach Bedarf werden Pausen eingelegt. Für Fragen oder Anmerkungen, die darüber hinausgehen, kann bis Sitzungsende der öffentliche Chat genutzt werden.</p> <p>Es gibt keine Anmerkungen zum letzten Protokoll vom 26.01.2022.</p>	<p>asum/ nach Bedarf</p>



<p>2. Sammlung Themen für „Aktuelles“</p> <p>Es werden keine weiteren Themen benannt.</p>	
<p>3. Hauptthemen</p>	
<p>3.1 Gewerbekonzept/ -entwicklung – aktueller Stand</p> <p>Die Gebietsvertretung hatte in 2021 gefordert, dass sich das Sanierungsgebiet vertieft mit dem Thema Gewerbe beschäftigt. Der Fachbereich Stadtplanung und die bezirkliche Wirtschaftsförderung hatten vorgeschlagen, dafür nach einem geeigneten Format zu suchen. Als Hauptansatzpunkt wurde der Mehringplatz mit den dortigen Eigentümer*innen gesehen. Die Wirtschaftsförderung berichtet von den Aktivitäten im vergangenen Jahr.</p> <p>Im Mai 2021 fand ein erstes Gespräch des Bezirks mit den Eigentümer*innen am Mehringplatz (außer AOK) und Gebietsvertreter*innen statt (siehe Protokoll vom 18.05.2021). Durch die Wirtschaftsförderung wurde eine weitere Eigentümerrunde unter Moderation des Büros LOKATION:S im November 2021 durchgeführt. Grundsätzlich möchte man zum Thema Gewerbeentwicklung weiter im Austausch bleiben, um Bedarfe abzustimmen und Doppelungen in der Ansiedlung zu vermeiden. Von Eigentümerseite aus besteht allerdings kein Interesse an der Einbindung weiterer Akteure*innen in den unmittelbaren Prozess der Vergabe von Gewerbeflächen, da diese allein der Eigentümerschaft obliegt. Es bestehen jedoch die Bereitschaft und das Interesse, „Wünsche“ aus dem Gebiet zum Gewerbe in den Abwägungsprozess der Vergabe aufzunehmen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung ist grundsätzlich bereit, gemeinsam mit den Akteur*innen des Sanierungsgebiets an einer Zielvorstellung zur Gewerbeentwicklung zu arbeiten. Sie besitzt allerdings keine Kapazitäten und Ressourcen, um in dieser Hinsicht federführend aktiv zu werden. LOKATION:S ist mit der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts (WiKo) für den Bezirk beschäftigt. Ein Vorschlag der Wirtschaftsförderung ist es, das Thema Gewerbe im Rahmen des Quartiersprozesses zum Block 6 16 (siehe TOP 3.2) vertiefter zu bearbeiten und in das angestrebte Quartierskonzept zu integrieren. In jedem Fall sei zu klären, wie groß der Betrachtungsraum überhaupt sein soll.</p> <p>Eine Gebietsvertreterin erinnert daran, dass die Gebietsvertretung mit anderen Vorstellungen angetreten ist. Man wünscht sich ein interdisziplinäres, ressortübergreifendes Konzept, das nicht nur die Befindlichkeiten der Eigentümer*innen in den Blick nimmt. Die Wirtschaftsförderung hat keine Zuständigkeit für ein ressortübergreifendes Konzept und kann das nach eigener Aussage auch nicht federführend leisten.</p>	



3.2 Prozessdesign zur Entwicklung Block 616

(Franz-Kühs-Straße/ Friedrichstraße/ Friedrich-Stampfer-Straße/ Wilhelmstraße)

Herr Baustadtrat Schmidt begrüßt die Anwesenden und informiert zum Stand des Prozessdesigns (siehe Präsentation in der Anlage).

Der Block 616 (Franz-Kühs-Straße/ Friedrichstraße/ Friedrich-Stampfer-Straße/ Wilhelmstraße) ist gekennzeichnet durch städtebauliche Missstände, birgt gleichzeitig aber große Potentiale. Herr Schmidt hatte in der 11. KW 2022 ein Sondierungsgespräch mit der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK) zu deren Entwicklungsabsichten vor Ort geführt. Grundsätzlich besteht Interesse an dem vom Bezirk angestoßenen Prozess. Die AOK hat zugesagt, sich an dem kooperativen Verfahren zu beteiligen.

Dem Baustadtrat ist es wichtig, alle drei Grundstücke im Block zusammenzudenken. Der Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele vom 14.12.2021 habe die Positionen der Sanierung und die Willensbekundung des Bezirks zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum gestärkt. Weitere Ziele wie Nutzungsmischung, Klimaschutz oder nachbarschaftliche Teilhabe seien im Zuge des kooperativen Prozesses noch auszuhandeln.

Parallel zum Quartiersprozess (Phase 1 „Vorbereitung“) werden die bauplanungsrechtlichen Sicherungsinstrumente des Bezirks geprüft. Für den Block 616 ist die Zulässigkeit baulicher Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Um konkrete Ziele des Bezirks zu sichern, ist gegebenenfalls jedoch die Aufstellung eines B-Plans (Bebauungsplan) erforderlich. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bund 2021 die Möglichkeit geschaffen, sektorale B-Pläne speziell zur Wohnraumversorgung aufzustellen. Ein solches formelles Verfahren müsste dann zusätzlich zum informellen kooperativen Prozess durchgeführt werden.

Der Prozess ist in zwei Phasen unterteilt: In der ersten Phase „Vorbereitung“ geht es darum zu definieren, wie die eigentliche Beteiligung aussehen kann und soll. Dafür ist zu klären, über welche Bedarfe im Weiteren zu sprechen ist und wie die Umsetzung der Ergebnisse des Quartiersprozesses gesichert werden kann. Das Prozessdesign soll über Absichtserklärungen (Letters of Intent) des Bezirksamtes mit den Eigentümer*innen als Arbeitsstruktur für die zweite Phase vereinbart werden. In der zweiten Phase „Beteiligung“ findet dann die vertiefte inhaltliche Diskussion zu den Flächen und Bedarfen im Block 616 statt. Es wird angestrebt, den gesamten Prozess möglichst zügig durchzuführen und im Ergebnis zu einem verbindlichen Quartierskonzept zu kommen, das als Grundlage für die anschließende Planung / Entwicklung dient.

Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Prozesses ist zunächst die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen. Der Baustadtrat wird dahingehend weitere Gespräche führen und die Ergebnisse mit dem Sanierungsbeirat rückkoppeln. Wichtig sind ihm auch die intermediären Akteure wie die Bauhütte und die Parkakademie, die ein Bindeglied zur Ge-

Bauleitpl/
kurzfristig



<p>bietsbevölkerung darstellen und damit eine tatsächliche Teilhabe dieser am Prozess ermöglichen (Community Based Design). Auch die asum sieht die Notwendigkeit, mit der Beteiligung aus dem Gremium des Sanierungsbeirats heraus und direkt auf die Gebietsbevölkerung zuzugehen.</p> <p>Für das Grundstück der Parkpalette liegen dem Bezirk inzwischen zwei Bauvoranfragen vor. Der Bauantrag wurde Ende 2021 positiv beschieden (siehe auch Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirats vom 26.01.2022). Zu den Bauvoranfragen werden keine Aussagen gemacht, da sie sich noch im Verfahren befinden. Für den Sanierungsbeirat stellt sich diese Situation unübersichtlich dar. Herr Schmidt erläutert hierzu, dass private Eigentümer*innen vorrangig wirtschaftliche Interesse verfolgen und ihre rechtlichen Möglichkeiten ausnutzen; das heißt zum Beispiel trotz vorliegender Baugenehmigung weitere Bebauungsmöglichkeiten prüfen.</p> <p>Eine Gebietsvertreterin spricht sich dafür aus, bei der Flächenentwicklung möglichst ökologisch zu denken und Freiräume für Flora und Fauna zu erhalten. Herr Schmidt betont, dass auch solche Aspekte zu diskutieren sein werden, da es sich um einen ergebnisoffenen Prozess handelt, in dem die unterschiedlichsten Belange abzuwägen sind.</p> <p>Eine Gebietsvertreterin fragt nach, ob in der Konsequenz auch die bereits von Stadtkontor erarbeiteten und diskutierten städtebaulichen Varianten in Frage gestellt werden könnten. Die Machbarkeitsstudie zur planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen sieht der Baustadtrat nicht als abgeschlossenes Verfahren an. Deshalb wird man bei Fragen des Städtebaus - im Rahmen der stattfindenden Beteiligung - neu beziehungsweise weiter denken und diskutieren müssen.</p>	
<p>4. Aktuelles</p> <p><u>Friedrichstraße 1-3 - aktueller Stand</u></p> <p>Mit Schreiben vom 18.02.2022 hatte das Amt für Soziales über die Ergebnisse der Baub substanzuntersuchung zur Friedrichstraße 1-3 informiert; das Schreiben wurde vom Fachbereich Stadtplanung an den Sanierungsbeirat verteilt. Für das Kellergeschoss und die Küche wurde aufgrund akuter Brandschutzmängel eine Nutzungsuntersagung erteilt. Gleichzeitig prüft der Hochbauservice des Bezirks die kurzfristige Umsetzung betriebssichernder Maßnahmen; ein konkreter Zeitplan liegt noch nicht vor. Die zuständigen Fachämter stehen dabei in engem Austausch mit den betreffenden Nutzer*innen.</p> <p><u>Programmplanung „Lebendige Zentren und Quartiere“, Programmjahr 2023</u></p> <p>Seitens der Sanierung wurde vorgeschlagen, im Programmjahr 2023 Fördermittel für ein Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten zum Block 616 (siehe auch TOP 3.2 Prozessdesign zur Entwicklung Block 616) anzumelden. Die zuständige Gruppe Bauleitplanung prüft derzeit, ob das Instrument Bebauungsplan in diesem Fall anwendbar ist und wenn ja, aus welchen Mitteln das Verfahren finanziert werden soll.</p>	<p>Soz, Jug / fortlaufend</p>



<p><i>[Red. Nachtrag: Die Gruppe Bauleitplanung hat inzwischen entschieden, dass keine Finanzierung im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ) beantragt wird.]</i></p>	<p>Bauleitpl/ erledigt</p>
<p>Es ist ansonsten keine Beantragung von Maßnahmen im Programmjahr 2023 vorgesehen beziehungsweise möglich. So muss zum Beispiel der Umbau des Halleschen Tores aufgrund abzuwartender Entwicklungen im Umfeld zurückgestellt werden. Andere Maßnahmen haben aufgrund der hohen Kosten derzeit keine Aussicht auf Finanzierung aus dem LZQ-Programm (siehe auch TOP 4 / Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021).</p>	
<p><u>Eröffnung Mehringplatz</u> Witterungs- und personalbedingt wird sich die Baufertigstellung etwas verzögern, so dass Anfang Mai 2022 mit einer Eröffnung des Platzes zu rechnen ist. Die Ansaat der Rasenflächen wird noch darüber hinaus andauern.</p>	
<p>Seitens des Stadtentwicklungsamtes ist keine größere Veranstaltung zur Eröffnung des neugestalteten Mehringplatzes vorgesehen. Zum Tag der Städtebauförderung ist eine kleine Eröffnung mit den Planungs- und Baubeteiligten geplant. Hierzu erfolgen noch weitere Abstimmungen. Grund dafür sind die pandemiebedingten Auflagen bei Veranstaltungen sowie die aktuelle Haushaltssperre, die nur in begründeten Ausnahmefällen Ausgaben ermöglicht.</p>	
<p><u>Tag der Städtebauförderung</u> Am 14.05.2022 findet bundesweit der Tag der Städtebauförderung statt. Das Sanierungsgebiet wird sich mit einem ca. zweistündigen thematischen Rundgang unter der Überschrift „Wohnen in der Südlichen Friedrichstadt“ beteiligen. Stadtkontor und asum bereiten den Rundgang gemeinsam vor. Angedacht sind derzeit sechs verschiedene Stationen, die sich insbesondere mit Aspekten von Stadtentwicklung, Liegenschaftspolitik, Wohnungsbau und den darin involvierten Akteuren auseinandersetzen. Dabei sollen auch Vor-Ort-Akteure wie zum Beispiel die Mieterinitiative Mehringplatz West zu Wort kommen, um möglichst vielfältige und authentische Perspektiven einzufangen.<i>[Red. Nachtrag: Die Veranstaltung wird als Spaziergang mit Herrn Baustadtrat Schmidt stattfinden.]</i></p>	<p>Stako, asum/ 04.2022</p>
<p>Der Kunstwelten e. V. plant für den 14.05.2022 die Eröffnung des Kunstprojektes „Pfad der Visionäre“ in der Fußgängerzone Friedrichstraße. Er lädt den Bezirk ein, in diesem Rahmen auch den Mehringplatz öffentlich einzuweihen. Da Herr Baustadtrat Schmidt ohnehin als Gastredner für das Kunstprojekt teilnimmt, wird es dazu noch eine bezirksinterne Abstimmung geben.</p>	<p>BauDez, FB Stapl/ zeitnah</p>
<p>Zudem bittet der Verein den Bezirk um finanzielle Unterstützung der Veranstaltung. Aus Sicht der Verwaltung gibt es keine hinreichende Begründung gemäß Artikel 89 der Verfassung von Berlin für eine Ausnahme im Rahmen der vorläufigen Haushaltswirtschaft. Herr Baustadtrat Schmidt möchte die Veranstaltung jedoch grundsätzlich gerne unterstützen und sagt zu, noch einmal entsprechende Möglichkeiten zu prüfen. Vom Kunstwelten e. V. wird zunächst eine Größenordnung zur gewünschten finanziellen Unterstützung benötigt.</p>	<p>Kunstwelten/ zeitnah</p>



<p>Eine Gebietsvertreterin spricht sich deutlich für eine gemeinsame Veranstaltung aus; gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Platz begrünt und attraktiver ist.</p> <p><u>Kosten- und Finanzierungsübersicht 2021</u> Im Zuge der jährlichen Berichterstattung ist bis Ende März 2022 auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet fortzuschreiben. Nach Information von Stadtkontor gibt es kaum zahlenmäßige Veränderungen. Die laufenden Maßnahmen werden angepasst, neue Maßnahmen sind nicht hinzugekommen. Ein Großteil der Maßnahmen ist nach wie vor nicht finanziert (siehe auch TOP 4 / Programmplanung).</p> <p>Das betrifft auch die Sanierung der Friedrichstraße 1-3 (F 1-3). Auf Nachfrage einer Gebietsvertreterin erläutert der Fachbereich Stadtplanung, dass die Maßnahme nicht aus LZQ-Mitteln finanziert werden kann. Die kurzfristig notwendigen Mittel für Instandsetzungen müssen aus der Bauunterhaltung des Bezirks bereitgestellt werden. Erschwert wird eine Finanzierung im Rahmen der Investitionsplanung auch durch den hohen Sanierungsbedarf bei den Schulen im Bezirk, da die Ressourcen insgesamt nicht für alle Vorhaben ausreichen.</p>	<p>FB Stapl, Stako/ 03.2022</p>
<p></p>	<p></p>
<p>5. Ausblick</p> <p><u>Sanierungsbeiratssitzung am 25.05.2022</u> 18.05.2022, 18:00 Uhr, Video-/ Telefonkonferenz - Achtung: Terminverschiebung! Themen: nach Bedarf</p>	<p>FB Stapl, Stako/ 18.05.2022</p>

Anlagen:

- Präsentation Prozessdesign Block 616 (Stand: 16.03.2022, redaktionell überarbeitet)

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.

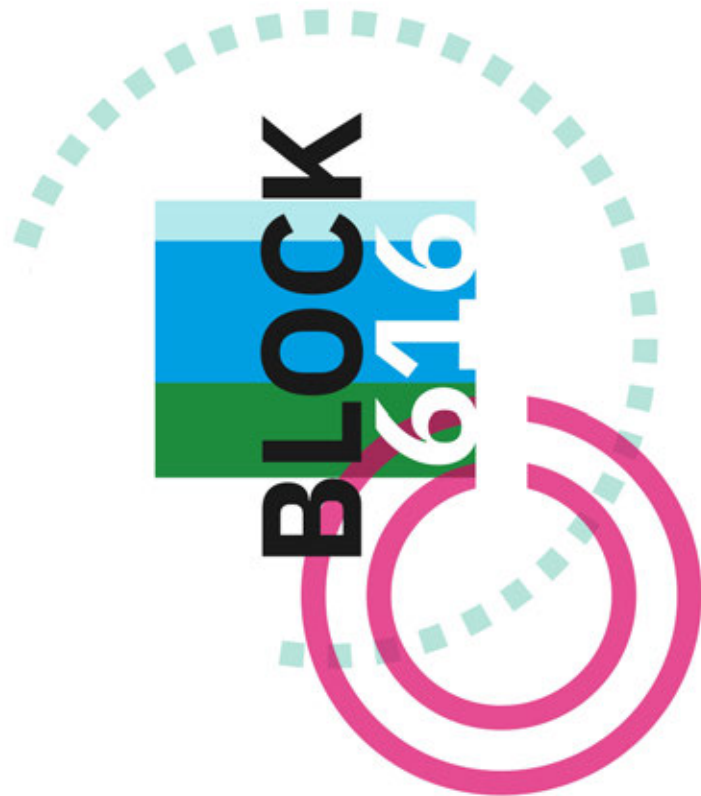
Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt:

BLOCK 616

Entwicklungsstrategien

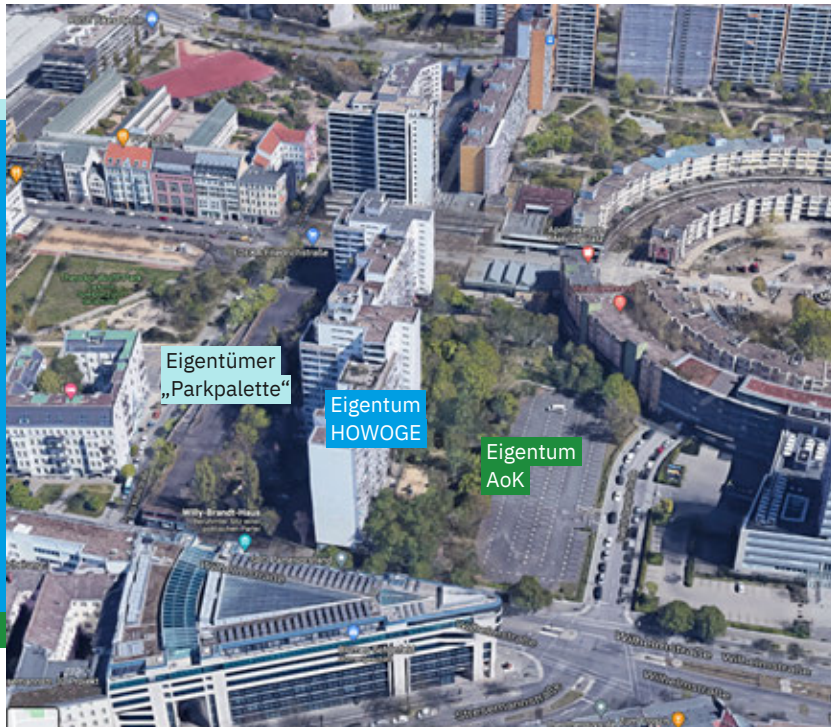
Wie kann eine gesamtheitliche
und bedarfsgerechte Entwicklung gelingen?

Der gemeinsame Weg zu mehr
Gemeinwohlorientierung.



■ Stadtkontor ■

Größtes Potenzial im Gebiet



Gegebenheiten im Quartier:

- größtes Neubaupotenzial
- Bedarfe von Anwohnenden und lokalen Akteuren
- Potenzial zur Vernetzung von Grünräumen
- genehmigter Bauantrag auf „Parkpalette“
- AoK „will entwickeln“

Ziele des Bezirksamts

- qualitätsvolle und gesamtheitliche Entwicklung des letzten Bausteins am Mehringplatz
- hoher Anteil Wohnen und bezahlbares Wohnen
- nutzungsoffene, vernetzte und nachhaltige öffentliche Räume
- Klimagerechte Quartiersentwicklung
- Nutzungs-Bedarfe und Ideen aus der Nachbarschaft berücksichtigen
- **„Kooperativer Prozess“** bei dem Interessen aller Akteure zu einer umsetzbaren Vision verbunden werden

Kooperativer Prozess > bedarfsgerecht



Einbringen von Bedarfen:

- bezirkliche Bedarfe (SIKo und Ziele der Wohnungspolitik des Landes)
- von Anwohnenden, lokalen Akteuren, organisierten Gemeinwohllakteuren (teils über LokalBau)

Bezirk und Eigentümer*innen

Gemeinsame Ziele

- **städtebauliche Qualität** am Mehringplatz
 - Potenziale heben (Lebensqualität)
 - Bedarfe decken
- **hoher Anteil Wohnen** und bezahlbares Wohnen
 - definiertes Sanierungsziel: 70 % Wohnen,
 - davon 30 % belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum
- nachhaltige **öffentliche Räume**
 - nutzungs offen, miteinander vernetzen
 - sicher, belebt
- Quartier **klimagerecht** entwickeln
 - Baustoffe, Bauformen, Energiestandards
 - ökologische Qualität der Grünräume
- **bedarfsgerecht entwickeln und bauen**
 - Bedarfe und Ideen aus der Nachbarschaft berücksichtigen



Darstellung aus Google Maps, Ansicht aus Westen

Unterschiedliche Perspektiven

Erkennen, Hören, Einbringen

Schätzen, Berechnen, Prüfen

- **Bedarfe**
- **Bedürfnisse**
- **Möglichkeiten**

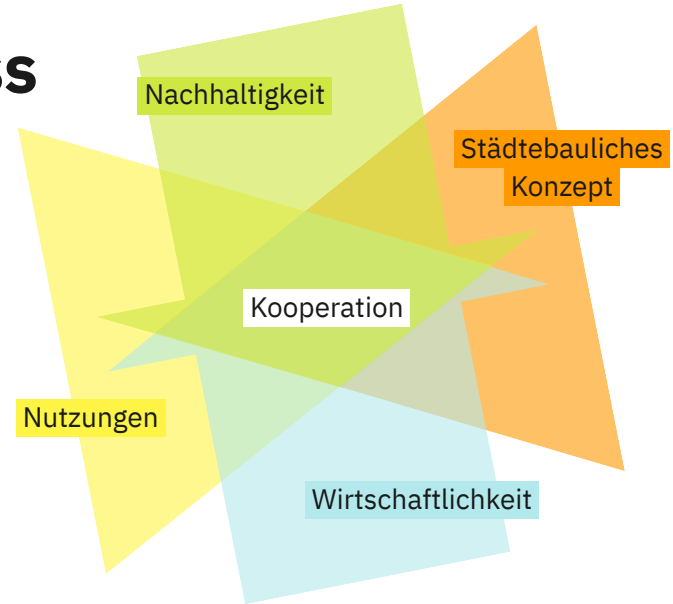


- **Wirtschaftlichkeit**
- **Nachhaltigkeit**
- **Verantwortung**

Klärung der Zusammenarbeit und Prozesse

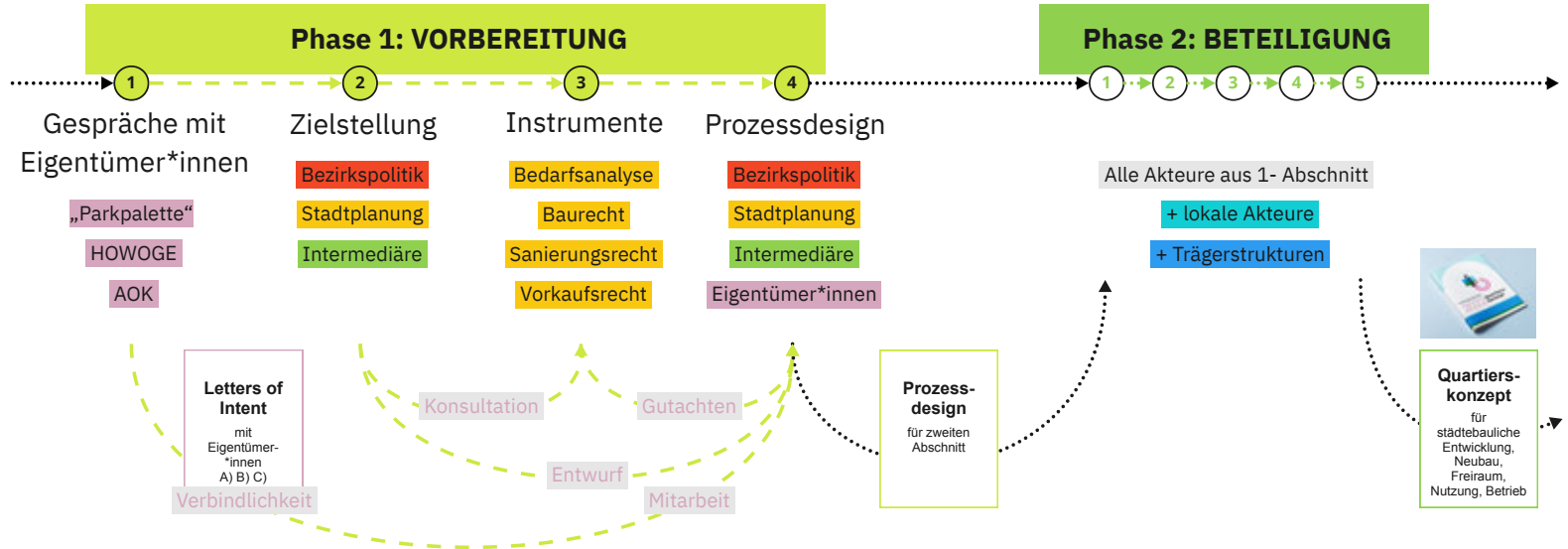
Kooperativer Gesamtprozess

- Gemeinsamer Lösungsweg in informellem Verfahren
 - Verbindlichkeit im Prozess
 - keine parallelen Eigenplanungen
- 2 Abschnitte im Prozess
 - Abschnitt 1: Vorbereitung
 - Abschnitt 2: Beteiligung
- Parallel formelles Bebauungsplanverfahren
 - Begleitung durch Sanierungsmaßnahme



Zwei Phasen der Zusammenarbeit

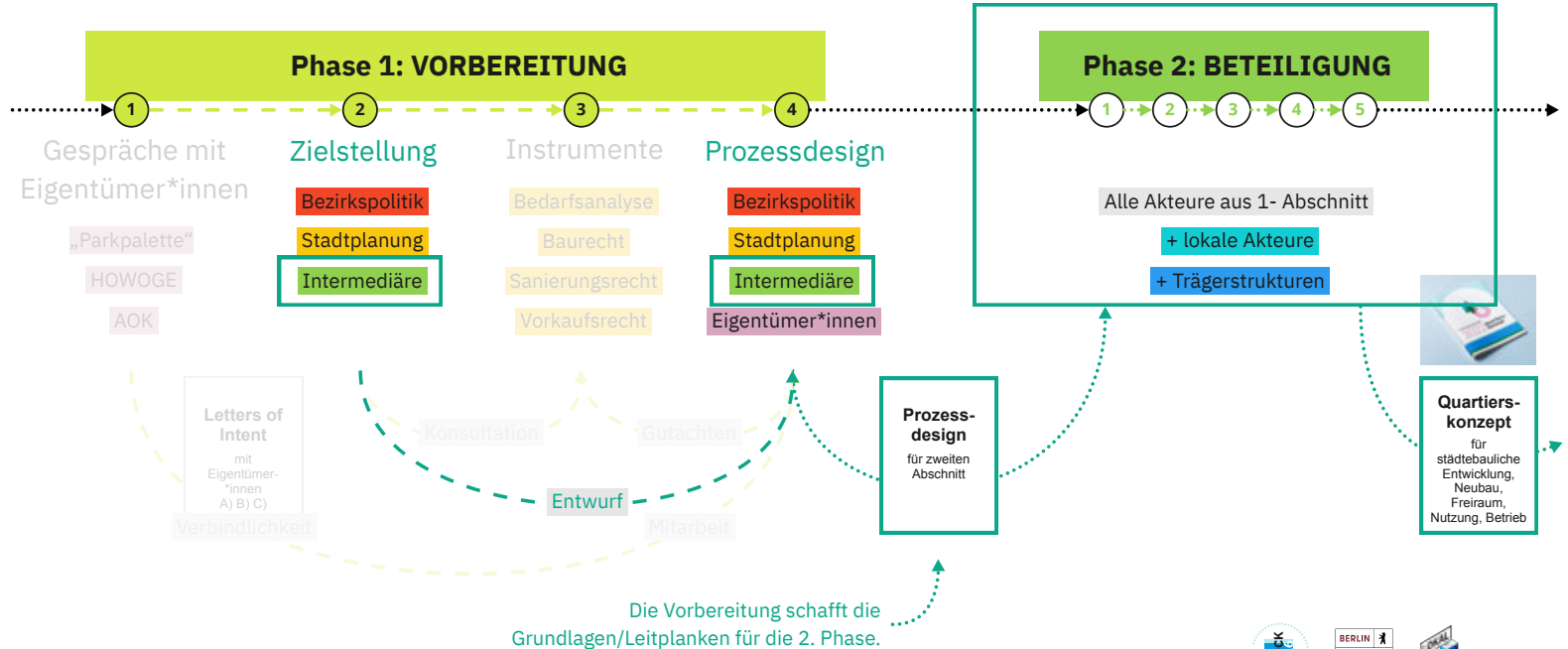
1. Klärung der Voraussetzungen



In der vorbereitenden Phase

Beteiligung der Gebietsvertretung

Die Gebietsvertretung wird in diesem Prozess als intermediäre Struktur verstanden.



Gemeinsam optimierte Vorgaben für die Entwicklung **Quartierskonzept**





Alle lassen sich verbindlich auf den Prozess ein
und im Ergebnis erzielen wir eine
umsetzungsfähige Einigung über:

- die Liegenschaftsentwicklung
- Quantitäten und Qualitäten
- Nutzungsvorgaben und -kontingente
- organisierte Teilhabe am entstehenden Raum (z.B. Betreiben durch Bedarfsträger)



Instrumente sind in der Prüfung

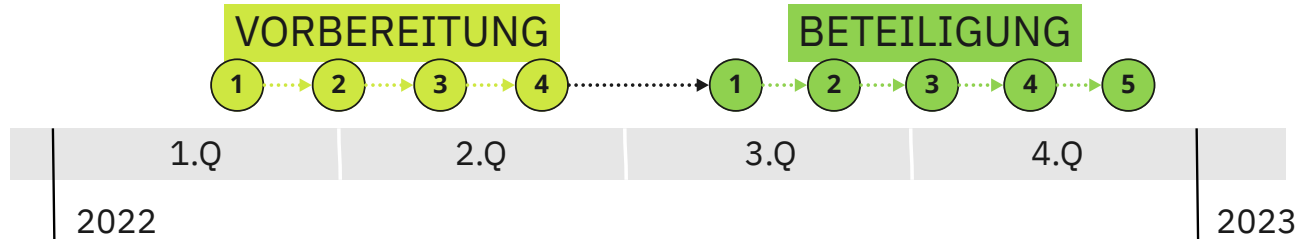
Der Gestaltungswille des Bezirks kann sich äußern durch:

- Anpassung der Sanierungsziele  können sich beziehen aufs Wohnen, städtebauliche und ökologische Qualitäten
- Durchführen eines „kooperativen Prozesses“  Prüfung der Instrumente ergibt Leitplanken für die zweite Phase und Rahmen der Verbindlichkeit des Quartierskonzepts.
- Aufstellen eines Sektoralen B-Plans  wird durch den Bezirk geprüft
 Senat prüft rechtliche Anwendung und Eignung zur Festsetzung der hier gewünschten Ziele (z.B. für gemeinwohlorientierte Nutzungen)

Im Laufe des Jahres

Zeitplan

Übersicht zum „Kooperativen Gesamtprozess“.



Danke für die Aufmerksamkeit



Florian Schmidt

Stadtrat für Bauen, Planen, Kooperative
Stadtentwicklung

Dr. Hannes Müller

Stadtentwicklungsamt, Referent der
Amtsleitung



Uwe Hackmann
Helen Keymer

sfs@stadtkontor.de



Magnus Hengge
Konrad Braun

lokalbau@studioadhoc.de