



Protokoll

Projekt:	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 02. Sanierungsbeiratssitzung 2024
Besprechung:	27.03.2024, 18:00 - 20:30 Uhr Gruppenraum 1 + 2, AGB PopUp, Blücherplatz 1 in 10961 Berlin
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
1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll 2. Sammlung Themen für „Aktuelles“ 3. Hauptthemen 3.1. Wohnungsbestände Gewobag am Mehringplatz ⇒ Allgemeine Information zu Erreichbarkeit / Problemen 3.2. Block 619 (Blücherstraße / Blücherplatz / Waterloofer / Zossener Straße) - Arbeitsstand 3.3. Projektanmeldung im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ - Bauvorhaben Enckestraße 3.4. Gewerbe- / Standortstrategie - aktueller Stand 4. Aktuelles 5. Ausblick - Sanierungsbeiratssitzung am 25.05.2024	
1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll	
Zum Protokoll der letzten Sitzung am 31.01.2024 gibt es keine Anmerkungen. Herr Mehlin stellt Herrn Hofheinz vor, der ihn zukünftig im Notfall vertritt.	



<p>2. Sammlung Themen für „Aktuelles“</p>	
<p>Folgende Themen werden unter „Aktuelles“ aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taz lab • Stadtwerkstatt III (städtebauliches Verfahren Block 616) • Schilder Mehringplatz • F1 / Unionhilfswerk • Lichtenanlage Galilei-Grundschule • Freiflächen im Gebiet 	
<p>3. Hauptthemen</p>	
<p>3.1. Wohnungsbestände Gewobag am Mehringplatz (Allgemeine Information zu Erreichbarkeit / Problemen)</p>	
<p>Als Vertretung der Gewobag sind Frau Kunert, Frau Brüser und Herr Ansorge anwesend. Frau Kunert stellt die Präsentation der Gewobag (siehe Anlage) vor.</p> <p>Ein Mitglied der Gebietsvertretung weist darauf hin, dass die Informationen zur Erreichbarkeit (siehe Folie 10) in den Infokästen der Gebäude ausgehangen werden sollten. Darüber hinaus sollte die Aktualität der vorhandenen Aushänge geprüft werden.</p> <p>Die Nachfrage, ob der Zustand in den Gebäuden seit des Wechsels von einem festen Hausmeister zu einem Hausmeisterservice vor 5 Jahren schlechter geworden ist verneint die Gewobag. Seit 12 Jahren ist in den Gebäuden der Gewobag die gleiche Hausmeisterfirma „Fletwerk GmbH“ tätig. Dass es innerhalb von Fletwerk personelle Veränderungen gab ist möglich, aber nicht bekannt.</p> <p>Eine Mieterin aus der Lindenstraße 112 kritisiert, dass sie seit 9 Monaten keine funktionierende Hausklingel hat und trotz häufiger Anrufe bei verschiedenen Hotlines bisher immer vertröstet wurde. Die Gewobag nimmt den Hinweis mit und wird sich bei der Mieterin melden.</p> <p>Ein Mieter aus der Lindenstraße 110 berichtet, dass der Fahrstuhl seit Anfang des Jahres regelmäßig defekt ist und repariert werden muss. Außerdem bleibt er häufig stecken. Er gibt ein Protokoll der Vorfälle an die Gewobag weiter. Ebenfalls wird berichtet, dass die Haustür häufig offen steht und es am 29.02. einen Brand im Nottreppenhaus gab. Ein weiterer Mieter berichtet, dass das Notrufsystem im Fahrstuhl nicht funktioniert. Außerdem werden die Treppenhäuser als extrem verschmutzt und stinkend beschrieben. Durch die offene Haustür kommen regelmäßig unbefugte Personen in die Treppenhäuser und übernachten dort, nehmen Drogen, rauchen und hinterlassen Fäkalien. Als besonders belastend wird beschrieben, das Treppenhaus in die hohen Stockwerke nutzen zu müssen, wenn der Fahrstuhl defekt ist. Die mangelhafte Erreichbarkeit der Gewobag wird von vielen Mieter:innen kritisiert.</p>	<p><i>Gewobag, zeitnah</i></p> <p><i>Gewobag, zeitnah</i></p>



<p>Die Gewobag weist darauf hin, dass erst kürzlich (diesen Monat) die Erreichbarkeit verbessert wurde. Es ist abzuwarten ob die bisherigen Probleme diesbezüglich nun weiterhin bestehen. Die Gewobag stimmt zu, dass es an Aushängen mit Informationen für die Anwohner:innen mangelt, bzw. es misslich ist, dass diese nicht konsequent aufgehängt werden. Bezüglich der häufigen Beschädigung des Fahrstuhls weist die Gewobag darauf hin, dass diese Probleme nicht nur die Bestände in der südlichen Friedrichstadt betreffen, sondern auch im Rest von Berlin vorkommen. Man versichert, dass für Service und Reparaturen viel Geld in die Hand genommen werden und die angesprochenen Themen erstgenommen und mitgenommen werden.</p> <p>Ein Mitglied der Gebietsvertretung empfiehlt für die Verbesserung der Situation in den Gebäuden der Gewobag eine Verbesserung der „Arbeitsbeziehung“ zwischen Gewobag und Mieter:innen. Um problematische Gruppen aus dem Haus rauszubekommen sei die Mitarbeit der Mieter:innen notwendig. Diese wiederum sie nur möglich, wenn die Mieter:innen der Gewobag vertrauen können.</p> <p>Ein Mitglied der Gebietsvertretung erkundigt sich nach dem aktuellen Stand den türkischen Lebensmittelhandels, der in die Gewerbeflächen der Friedrichstraße 4 einziehen wird. Die Gewobag bestätigt, dass vor 14 Tagen der diesbezügliche Mietvertrag unterschrieben wurde. Aufgrund von Umbauarbeiten ist ein Einzug bis zum 01.04. unrealistisch. Vermutlich wird das Geschäft in ca. 3 bis 4 Monaten eröffnen. Des weiteren ist ein Lebensmittelladen in Kooperation mit Edeka am Mehringplatz 9 eingezogen. Inhaber:innen sind 2 Anwohner:innen aus dem Gebiet. Das Geschäft eröffnet im April 2024.</p>	<p><i>Gewobag, zeitnah</i></p>
<p>3.2. Block 619 (Blücherstraße / Blücherplatz / Waterloofer / Zossener Straße) - Arbeitsstand</p>	
<p>Stadtkontor informiert über den aktuellen Arbeitsstand zum Block 619 (Areal um die AGB, bzw. Blücherstraße / Blücherplatz / Waterloofer / Zossener Straße). 2018 wurde die Entwicklung der Maßnahmen im Umfeld der AGB aufgrund der Standortentscheidung der ZLB zugunsten des Standorts Blücherplatzes zurückgestellt. Im vergangenen August dann ging der Berliner Kultursenator mit der Idee, die ZLB stattdessen in die Galeries Lafayette einziehen zu lassen, an die Öffentlichkeit. Eine offizielle Entscheidung für diesen Standort gibt es bis heute nicht, die Planungen für den Blücherplatz werden aber offenbar nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die weiterhin fehlende Finanzierung des Projekts lässt vermuten, dass auch politisch keine Einigkeit bezüglich der Standortfrage herrscht. Es wird bedauert, dass Frau Hartung nicht anwesend ist um Auskunft über den Standpunkt der AGB zu geben. Das Thema soll auf die Tagesordnung des kommenden Sanierungsbeirats aufgenommen werden.</p> <p>Aufgrund der Unsicherheit der Lage haben StaPl und Stadtkontor das Thema wieder aufgenommen. Um den gemeinsamen Umgang mit der Situation und das weitere Vorgehen zu klären, wurde der Vorschlag für einen verwaltungsinterner Fachtag entwickelt, der das</p>	



<p>Ziel hat, eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Auch die Frage, wie es innerhalb der Sanierung weitergehen kann, soll geklärt werden.</p>	
<p>3.3. Projektanmeldung im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ - Bauvorhaben Enckestraße</p>	
<p>Wie bereits bei der letzten Sitzung kommuniziert wurde findet Ende März die Projektanmeldung für die Prioritätenliste im Programm LZQ für das Programmjahr 2025 statt. Für die Südliche Friedrichstadt wird der Umbau der Enckestraße angemeldet. Ursprünglich sollte auch die Umsetzung der Minimalvariante der Hallesche-Tor-Brücke angemeldet werden. Aufgrund mangelnder Kapazitäten hat sich das SGA jedoch gegen die Maßnahme ausgesprochen. Die Maßnahme Enckestraße besteht aus der Aufwertung und Verkehrsberuhigung der Fläche.</p> <p>Die Gebietsvertretung fragt, ob in Hinblick auf die zeitnah auslaufende Sanierung die Maßnahme Hallesche-Tor-Brücke noch eine realistische Chance auf Umsetzung hat. Stadtkontor bestätigt, dass die Umsetzung in der noch verbliebenen Zeit unwahrscheinlich ist, auch weil sie im Gesamtkontext zu den umgebenen Flächen des Blocks 619 gesehen werden muss.</p>	
<p>3.4. Gewerbe- / Standortstrategie - aktueller Stand</p>	
<p>Stadtkontor informiert über den aktuellen Stand der Gewerbe- / Standortstrategie. Seit der vergangenen Sitzung wurden ein weiteres Gespräch mit den mit Eigentümer:innen geführt, an dem die Gewobag und eine Vertreterin des ehemaligen Blumengroßmarkts teilgenommen haben. Wie schon bei vorherigen Fokusgruppengesprächen wurde der Zustand der Umgebung als wichtiger Faktor hervorgehoben. Als nächster Schritt ist ein Workshop zum Thema EG-Zonen mit Vermieter:innen, Verwaltung und Vertreter:innen der GV geplant. Ein genaues Datum steht noch nicht fest.</p> <p>Darüber hinaus werden die Anwesenden zum Tag der Städtebauförderung am 04.05. eingeladen. Stadtkontor und Asum bieten einen Gewerbe-Rundgang zum Thema „Handel im Wandel? Erkundung des Einzelhandelsstandorts Südliche Friedrichstadt“ an. Startpunkt ist die Kiezstube am Mehringplatz 7 um 12 Uhr. Für drei Stunden werden verschiedene Gewerbe im Gebiet angesteuert und Fragen vorgestellt um mit Gewerbetreibenden, Anwohner:innen und Interessierten ins Gespräch zu kommen.</p>	
<p>4. Aktuelles</p>	
<p><u>Taz Lab</u> Die Gebietsvertretung lädt zum taz-Lab am Samstag, den 27.04.2024 im Besselpark ein. Von 11 bis 12:00 Uhr veranstaltet die GV am Küchentisch II eine Gesprächs- und Diskussionsrunde zum Thema „Soziale Durchmischung: Wie geht das? - Die Südliche Friedrichstadt zwischen Sanierung und Verdrängung“. Hintergrund für die Gesprächs- und Diskussionsrunde ist der Artikel der Taz „Viktoria? Für’n Arsch - Fehlgeleitete Stadtplanung“</p>	



vom 16.12.2023 (siehe: <https://taz.de/Fehlgeleitete-Stadtplanung/!5977568/>). Ziel der GV ist es zu dem Thema ins Gespräch zu kommen und die Frage nach einer sozialen Durchmischung konstruktiv zu diskutieren.

Stadtwerkstatt III (städtebauliches Verfahren Block 616)

Die Stadtwerkstatt III des städtebaulichen Verfahrens zum Block 616 wird vom Mittwoch, den 10.04. auf Donnerstag, den 11.04. verschoben. Hintergrund ist das muslimische Zuckerfest. Mitglieder der GV kritisieren, dass die Überschneidung erst spät bemerkt wurde und die Verschiebung des Termins ungünstig ist.

Schilder Mehringplatz

Ein Mitglied der GV erkundigt sich nach einer von ihr geschriebenen E-Mail vom 13.02.2024 mit Bitte um Aufstellung von Warnhinweisen am Trampelpfad über den Mehringplatz. Stadtkontor bestätigt, dass die Anfrage an das Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet wurde. Dieses weist darauf hin, dass bereits entsprechende Schilder vorhanden sind.

F1 / Unionhilfswerk

Ein Mitglied der GV weist darauf hin, dass bei der vorletzten Sanierungsbeiratssitzung am 22.11.2023 Bezirksstadtrat Nöll anwesend war, um über den Aktuellen Stand zur Friedrichstraße 1-3 zu berichten, nicht jedoch Vertreter:innen des Unionhilfswerks. Dies war ursprünglich vorgesehen. Die Gebietsvertreterin wiederholt ihren Wunsch, das Unionhilfswerk zur nächsten Sanierungsbeiratssitzung am 22.05.2024 einzuladen.

Lichtanlage Galilei-Grundschule

Ein Mitglied der GV informiert, dass seit Längerem in der mittleren Etage der Galilei-Grundschule durchgehend das Licht an ist. Die Abstellung ist aufgrund der Komplexität der Anlage anscheinend schwierig. Das Mitglied der GV plant einen Brief diesbezüglich an die Stadträte für Bildung und Bauen & Umwelt zu verfassen.

Freiflächen im Gebiet

Ein Mitglied der GV erkundigt sich nach den Plänen für die Freiflächen des Block 616 und weist auf den Mangel an Kinderspielplätzen im Gebiet hin. Auch der Wegfall des Kleinkinderspielplatzes auf dem Mehringplatz aufgrund des Umbaus wird kritisiert. Die Vertreterin der Gewobag bestätigt, dass bei der Entwicklung des Block 616 ausreichend Freiflächen für Kinder vorgesehen sind. Der Kleinkinderspielplatz am Mehringplatz wurde im Zuge der Neugestaltung aufgrund mangelnder Nutzung eingespart und durch Bepflanzungen ersetzt. Bezüglich der Art der Bepflanzung ist die Gewobag gegenüber Vorschlägen durch Anwohner:innen offen.

5. Ausblick

Sanierungsbeiratssitzung am 22.05.2024

Die nächste Sanierungsbeiratssitzung findet am 22.05.2024 statt.



Anlage:

- Präsentation der Gewobag, TOP 3.1

Stadtkontor GmbH,
H. Schröder

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.

Sanierungsbeirat

Themensammlung Mehringplatz

27.03.2024

Sabine Kunert



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Agenda

1. Defekte Aufzüge
2. Mängel/Defekte Schließ- und Gegensprechanlagen
3. Zustände in den Hausfluren
4. Erreichbarkeit

1. Defekte Aufzüge

Defekte Aufzüge

Problembeschreibung

Wiederkehrend sind Aufzüge defekt, teilweise fallen einzelne oder alle Aufzüge in den Häusern über längere Zeiträume aus.

Gerade ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen können nicht oder nur begrenzt ihre Wohnungen verlassen und sind eingeschränkt für z. B. Pflegedienste erreichbar.

Reaktion der Gewobag:

- Liftmanager „Hundt-Consult-GmbH“ dient als Schnittstelle zu den drei tätigen Aufzugsfirmen am Mehringplatz, um Reparaturen schnellstmöglich einzuleiten
- Ursachen für die Aufzugsausfälle sind überwiegend Verschleiß und Vandalismus
- Herausforderungen bei der Instandsetzung sind Lieferengpässe für Ersatzteile und der Fachkräftemangel, Kapazitätsprobleme durch Einsatz von zwei Technikern aus Sicherheitsgründen
- Gesundheitlich eingeschränkte Personen können unterstützende Mobilitätshilfe durch Firma SOPHIA Berlin GmbH für Transporte und Einkäufe in Anspruch nehmen
- Instandsetzung/Modernisierung der Aufzugsanlagen in der Lindenstr. 108 – 110 im Jahr 2023 realisiert, weitere Modernisierungen für Lindenstr. 112, 115 und 116 sind für 2024/2025 vorgesehen
- Stetige Verbesserung durch Optimierung der Prozesse und Aufzugsmonitoring mithilfe künstlicher Intelligenz (KI)

2. Mängel/Defekte Schließ- und Gegensprechanlagen



Mängel/Defekte Schließ- und Gegensprechanlagen

Problembeschreibung

Mängel werden teilweise erst viel später oder gar nicht behoben. Wiederkehrend sind Schließ- und/oder Gegensprechanlagen defekt. Dies führt zu

- Aufenthalt fremder Personen sowie zu Konsum und Handel von Drogen in den Hausfluren und Verschmutzung dieser mit Müll, Überresten von Drogenbesteck und Fäkalien
- Unsicherheitsgefühl und Sorge, Kinder alleine aus der Wohnung zu lassen
- Probleme für mobilitätseingeschränkte und ältere Mieter*innen, die zur Haustüren müssen, um Besuch und Pflegedienste hereinzulassen. Verschärfung durch Ausfall von Aufzügen.

Reaktion der Gewobag:

- Videoüberwachung in den Hauseingängen zur Vorbeugung von Vandalismus
- Einleitung und Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen durch den Hauswart
- Schnellstmögliche Reaktion durch unseren Reparaturservice
- Verzögerungen entstehen durch Personalmangel, Lieferengpässe, lange Lieferketten und bauliche Voraussetzungen, die sowohl Fletwerk als auch die Subunternehmen herausfordern
- Aufklärung zum Umgang mit unbefugten Dritten im Treppenhaus

3. Zustände in den Hausfluren

Zustände in den Hausfluren

Problembeschreibung

Durch defekte Schließanlagen sowie den Ausfall der Müllschlucker sind Hausflure teilweise stark vermüllt sowie zusätzlich mit Überresten von Drogenkonsum und Fäkalien verunreinigt. Es gibt Defizite in der Hausreinigung. Dies führt zur

- Minderung der Wohn- und Lebensqualität
- Unsicherheitsgefühl und Sorge, Kinder und Haustiere aus der Wohnung zu lassen
- Reinigung der Hausflure durch die Mieter*innen
- Ausfall von Aufzügen führt zusätzlich zur Notwendigkeit, Nottreppenhäuser zu benutzen. Aus Angst und Unbehagen, vermeiden einige Mieter*innen es ganz oder teilweise, die Wohnung zu verlassen

Reaktion der Gewobag:

- Regelmäßige Kontrolle der Treppenhäuser durch die Hauswarte sowie bei Bedarf
 - Direktes Durchführen von Kleinstreparaturen oder Melden von Reparaturbedarfen beim Reparaturservice
 - Anmelden von Sonder- oder Ersatzreinigungen
 - Sperrmüllmanagement
 - Ständige Präsenz von 5 Hauswarten im Gebiet durch einen zusätzlichen Service-Hauswart
 - Erteilung von Platzverweisen, Anfordern von Polizeiunterstützung
- Erhöhter Reinigungsintervall in Hauseingangsbereichen
- Einsatz eines Kiezhauswartes als Ansprechperson für Anwohner*innen und Passant*innen (Koop. Howoge, BA)
- Enge Zusammenarbeit mit Akteuren des Quartieres wie Polizei, Quartiersmanagement und Weiteren

4. Erreichbarkeit



Erreichbarkeit

Problembeschreibung

Mieter*innen erhalten keine Rückmeldung auf Mängelmeldungen.

Reaktion der Gewobag:

Erreichbarkeit ist uns wichtig, deshalb bieten wir:

- Telefonische Servicezeiten über unseren Reparaturdienstleister Fletwerk GmbH
Mo. bis Fr. von 06:30 – 20:00 Uhr, in Notfällen – 24 Stunden am Tag 365 Tage im Jahr
- die Möglichkeit in der Gewobag-Mieter App Mängel anzulegen
- Terminvereinbarungen erfolgen: Im Idealfall unmittelbar telefonisch, anderenfalls meldet sich unser Reparaturdienstleister zur Terminvereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt.
- Hauswarteprechstunden im Quartier (Lindenstr. 115, Di 10:00-11:00 Uhr, Do 16:00-17:00 Uhr)
- Die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme mit der Gewobag besteht über unser Service-Center mit neuen telefonischen Service-Zeiten **seit dem 18.03.2024:**

Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr,

Di, Do von 12:00 bis 15:00 Uhr

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sabine Kunert
Abteilung 86

Gewobag

Gewobag WB
Wohnen in Berlin GmbH

Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

service@gewobag.de
www.gewobag.de



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.