



Protokoll

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

04. Sanierungsbeiratssitzung 2025

Besprechung: 08.10.2025, 18:00 - 20:00 Uhr

ehem. Kantine, 10. OG, Yorckstraße 4-11 in 10965 Berlin

Verteiler: Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats

Herr Schmidt

Herr Dr. Kropf

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. Masterplan Block 616

3.2. Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

⇒ Zukunft der Gebietsvertretung

3.3. Kiezhausmeister am Mehringplatz

4. Aktuelles

- Friedrichstraße 4 - Dialogaustausch Gewobag + Anwohner:innen

- Finanzierungen aus dem bezirklichen Haushalt

5. Ausblick

- Sanierungsbeiratssitzung am 29.10.2025

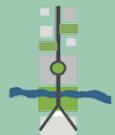
1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll

Das Protokoll der letzten Sitzung am 07.08.2025 befindet sich noch in Abstimmung mit der SenStadt und liegt dementsprechend nicht vor.

2. Sammlung Themen für „Aktuelles“

Folgendes Thema wird unter „Aktuelles“ aufgenommen:

- Stand Sanierung Friedrichstraße 1-3



3. Hauptthemen

3.1. Masterplan Block 616

Stadtkontor präsentiert den aktuellen Stand des Masterplan Block 616. Der Masterplan hat das Ziel, das Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens in Hinblick auf die Realisierungsfähigkeit zu prüfen und anzupassen. Der vorgestellte Stand des Masterplans wurde mit den beiden potenziellen Bauherren HOWOGE und AOK abgestimmt. Die Baukörper des Masterplans orientieren sich an den Baukörpern im Entwurf von ISSS, haben jedoch einen kleineren Fußabdruck. Die Gestaltung der Höhen ist ähnlich. Teil des Masterplans ist auch ein Vorschlag zum Grundstückstausch zwischen Gewobag und AOK. Die Freiflächengestaltung ist so ausgerichtet, dass die entstehenden Grundstücke getrennt voneinander entwickelt werden können. Die GV äußert sich besorgt, dass, wenn die AOK nicht zeitgleich mit der HOWOGE entwickelt, ein städtebauliches „Loch“ im Block 616 entsteht. Für diesen Fall regt sie an, ggf. eine Zwischenlösung zu finden.

3.2. Aufhebung förmliche Festlegung Sanierungsgebiet – Zukunft der Gebietsvertretung

Die GV berichtet über den von ihr verfassten Brief an Senator Gäßler, über die Zukunft des Sanierungsgebiets SFS. Der Brief wurde vor kurzem an Herrn Gäßler versendet sowie parallel an die Fraktionen im Abgeordnetenhaus. Aktuell wird auf Rückmeldung gewartet. Ziel des Briefes ist es, ein Gespräch mit Herrn Gäßler über das Sanierungsgebiet zu führen. Stadtrat Schmidt begrüßt die Versendung des Briefs. Er schlägt vor ihn weiter zu streuen.

In Bezug auf die Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiet und Fördergebietes Südliche Friedrichstadt wurde dem Bezirksamt mit Schreiben der SenStadt aus September 2022 mitgeteilt, dass es bei dem 31.03.2026 bleibt. Die mit dem Sanierungsgebiet zusammenhängende Verträge (Südseite, Bauhütte, etc.) sind daher jeweils auf den 31. März 2026 ausgerichtet.

Die Gebietsvertretung drückt erneut ihre Sorge über die Entwicklung des Blocks 616 nach Aufhebung des Sanierungsgebiets aus, da kein B-Plan für das Gebiet aufgestellt wurde und es auch als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, dass sich der Eigentümer/Bauherr der Friedrichstraße 245 freiwillig vertraglich bindet. Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets kann der Bauherr ggf. entsprechend der Baugenehmigung aus 2023 bzw. der Umgebungsbebauung bauen.

Stadtrat Schmidt schlägt vor, einen erneuten Brief an den Senat zu verschicken, welcher sich auf die Problematik des Block 616 fokussiert. Möglich wäre, eine Verlängerung des Sanierungsrechts um 2 Jahre zu fordern, ohne die Förderkulisse durch LZQ beizubehalten. Dadurch wäre die Entwicklung des Block 616 weiter geschützt, der Senat müsste jedoch keine LZQ-Mittel mehr zur Verfügung stellen. Stadtrat Schmidt hebt außerdem



das politische Potenzial eines Briefs der GV im Wahlkampfzeitraum hervor. Die Bauhütte kann als Mitglied der bezirklichen Räume für Beteiligung die GV bei ihrer Arbeit verstärkt unterstützen.

Zu der Frage, wie die Gebietsvertretung nach Ende des Sanierungsgebiets weiter bestehen und agieren möchte, möchte diese sich zuerst in einem internen Austausch beraten. Der Quartiersrat vom QM Mehringplatz wird als Beispiel genannt (siehe redaktionelle Anmerkung). Stadtrat Schmidt unterstreicht die Bedeutung der Arbeit der GV und wünscht weiterhin eine Unterstützung der GV sowie eine Zusammenarbeit mit dem BA. Das Format und die Struktur hierfür sind neu zu entwickeln.

[Redaktionelle Anmerkung: Die Kreuzberger QM-Gebiete enden mit dem Jahr 2027. Das letzte Programmjahr ist jedoch 2025, und somit endete mit der Mitteluntersetzung zum 30.06.2025 die diesbezügliche Verantwortung der Quartiersräte. Auch Neuwahlen finden für die nächsten zwei Jahre entsprechend nicht mehr statt. Die jetzigen Quartiersräte bleiben jedoch bis zum Ende der Gebiete im Amt und begleiten die Umsetzung der Projekte und die Beendigung der Gebiete. Der Quartiersrat am Mehringplatz diskutiert und plant die Begleitung des bürgerschaftlichen Engagements über die Verfahrenslaufzeit hinaus.]

3.3. Kiezhausmeister am Mehringplatz

Das Bezirksamt berichtet entsprechend vorliegender Mitteilung des Straßen- und Grünflächenamtes, dass der Kiezhausmeister seit dem 01. Oktober morgens ab 8:00 Uhr / 8:30 Uhr am Mehringplatz unterwegs ist. Die Schranke zur Friedrich-Stampfer-Straße wird um diese Uhrzeit durch ihn geöffnet und um 11 Uhr wieder geschlossen. Der aktuelle Vertrag des Kiezhausmeisters läuft noch bis Ende 2025. Für den anschließenden Doppelhaushalt 2026/2027 hat der Senat inzwischen die Mittel für das Parkmanagement in den Bezirken gestrichen. Die Kritik der Bezirksstadträte:innen für Grünflächen hierzu wurde bereits an den Verteiler des Sanierungsbeirats gesendet [siehe: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1593604.php>].

Die GV kritisiert die Streichung der Mittel für die Kiezhausmeister ebenfalls und wiederholt die hohe soziale Relevanz des Kiezhausmeisters für das Gebiet. Die Vertreterin der kma weist darauf hin, dass sich das F1 weiterhin bereit erklärt, den Kiezhausmeister direkt anzustellen. Dies wird begrüßt. Die Frage, wie der Anteil des Bezirks an der Finanzierung des Kiezhausmeisters bereitgestellt werden kann, ist jedoch weiterhin offen.

4. Aktuelles

Friedrichstraße 4 - Dialogaustausch GEWOBAG + Anwohner:innen

Im August fand ein Dialogaustausch zwischen Vertreter:innen der Gewobag, Anwohner:innen und der Feuerwehr zu den jüngsten Vorfällen in der Friedrichstraße 4 statt.



Dort hatte es einen Brand innerhalb eines Fluchtwegs gegeben. Die entstandene Gefahr wurde u.A. durch im Türbereich abgestellten Sperrmüll verschärft. Auf dem Termin wurden Themen wie Sperrmüllabholung und die Einstellung eines Sicherheitsdiensts diskutiert. Ein erneuter Feedback-Termin ist für den 12. November angesetzt.

Finanzierungen aus dem bezirklichen Haushalt

Das Bezirksamt muss bzgl. einer Auskunft über den Einsatz von Städtebaufördermitteln nach Aufhebung des Sanierungsgebiets SFS eine Korrektur vornehmen. In der betreffenden E-Mail an ein Mitglied der Gebietsvertretung wurde die Aussage getätigt, dass für Finanzierungen aus dem Titel 89331 die Zustimmung der Senatsverwaltung nicht notwendig ist. Dies muss korrigiert werden:

Die SenStadt hat für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt neu festgelegt, dass für Finanzierungen aus dem Titel 89331 aktuell generell die Zustimmung der Senatsverwaltung notwendig ist. Bei den Titeln 89331 und 89339 handelt es sich um bezirkliche Titel. Die Notwendigkeit der Zustimmung durch die Senatsverwaltung betrifft nur das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt. Diese Vorgabe ist auf Leitungsebene zwischen BA und SenStadt zu klären. Die Einschränkungen in der Finanzierung bedeuten, dass Projekte, wie die Entwicklung des Block 619 u.a., nicht weiterbearbeitet werden können.

Die Gebietsvertretung kritisiert die erneute Abwesenheit der Vertretung der Senatsverwaltung bei der aktuellen Sitzung.

Die Bauhütte informiert, dass mit dem voraussichtlichen Ende des Sanierungsgebiets SFS im März 2026 auch der Vertrag der Bauhütte Kreuzberg mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg endet. Dadurch ergibt sich für die Bauhütte eine Finanzierungslücke für die restlichen Monate in 2026 in Höhe von 6.520 € und für die weiteren Jahre ab 2027 in Höhe von 8.700 € pro Jahr. Um die weitere Finanzierung der Arbeit der Bauhütte zu ermöglichen hat die GV einen Brief an Bezirksstadtrat Florian Schmidt mit der Bitte um die Weiterführung der Finanzierung verfasst. Die GV stimmt über die Versendung des Briefs an Stadtrat Schmidt ab. Acht Mitglieder der GV sind anwesend, wodurch die Beschlussfähigkeit gewährleistet ist.

Ja 7 Stimmen

Nein 0 Stimmen

Enthaltungen 1 Stimme

Die GV beschließt die Versendung des Briefs an Stadtrat Schmidt.

Stand Sanierung Friedrichstraße 1-3

Der Start der standorterhaltenden und betriebssichernden Maßnahmen in der Friedrichstraße 1-3 haben sich weiter verschoben. Neuer Starttermin soll nun der 20. Oktober sein.



Lichtanlage Galilei-Grundschule

Ein Mitglied der GV informiert, dass weiterhin in der mittleren Etage der Galilei-Grundschule durchgehend das Licht brennt. Die Abstellung ist aufgrund der Komplexität der Anlage anscheinend weiterhin schwierig. Das Mitglied der GV hat diesen Zustand bereits in der Sanierungsbeiratssitzung vom 27. März 2024 kritisiert (siehe Protokoll der Sanierungsbeiratssitzung vom 27. März 2024 unter TOP 4. - „Aktuelles“), seitdem hat sich an der durchgehend brennenden Beleuchtung nichts geändert.

5. Ausblick

Sanierungsbeiratssitzung am 29.10.2025

Die nächste Sanierungsbeiratssitzung findet am 29. Oktober in die Kiezstube am Mehringplatz statt.

Anlage

- Präsentation zu TOP 3.1. - „Masterplan Block 616“
- Brief der GV an Bezirksstadtrat Schmidt zu TOP 4. Aktuelles - „Finanzierungen aus dem bezirklichen Haushalt“

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.



**Bearbeitungsstand Masterplan
Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt am 08.10.2025**

Inhalt

1 Rückblick / Ergebnisse Städtebauliches Verfahren

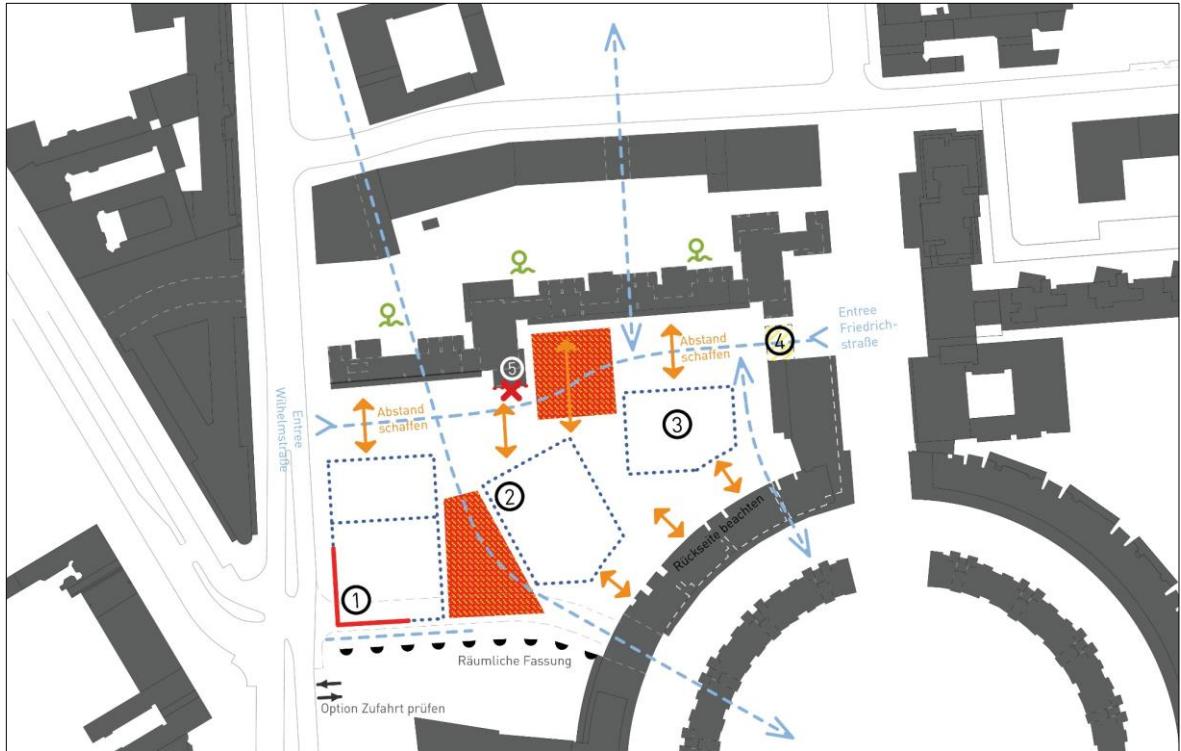
2 Stand Masterplan

- Gestaltungsplan
- Funktionen (Grünflächen, Nebenflächen, Spielflächen)
- Erschließung (Stadttechnik, EG-Zone, Feuerwehr)
- Versiegelung (Bestand – Entwurf)

Quelle Titelbild und Plandarstellungen: Stadtkontor GmbH

1 Rückblick

Ergebnis der 2. Planungswerkstatt



Quelle Abbildung: Protokoll Planungswerkstatt II (Mai 2024) | C4C

1. Hochpunkt Ecke Wilhelmstraße/Friedrich-Stampfer-Straße
 2. Bebauung mittlerer Höhe mit Bezug zur Achse der historischen Wilhelmstraße
 3. Bebauungsoption prüfen
 4. Rückbau / Entree schaffen
 5. Kein Anbau an Bestandsgebäude
- Gebäudekante
.... Baufeldbegrenzung
- mögliche Zonen für belebte Plätze
 - Freiraumpotenziale aktivieren
 - Durchwegungen

2 Stand Masterplan



Gestaltungsplan

Legende

- | | |
|------------|--|
| | Baukörper Entwurf |
| | Baukörper Bestand |
| | Baukörper Beantragt |
| | Fußgängerbereich |
| | Straße |
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Gebäudebezogene Freifläche / Aufenthaltsfläche |
| | Spielplatzfläche |
| | Wassergebundene Wegedecke |
| | Tiefbeet Versickerung (Dachentwässerung) |
| | Ausstattung Aufenthalt / Spiel / Sport |
| | Einhäusung Müll-/ Fahrradabstellplatz |
| | Durchgang |
| | Unterkellert |
| | Geschosszahl |
| GH=+28,00m | Gebäudehöhe / Geschossfläche |
| | Bäume Bestand |
| | Bäume Entwurf |

2 Stand Masterplan



Städtebauliche Kennwerte BGF (m²)

Gebäude 1 – AOK

Büro	4.588	41%
Wohnen	6.560	59%
Gesamt	<u>11.148</u>	

Gebäude 2 – HOWOGE

Gewerbe	800	13%
Wohnen	5.320	87%
Gesamt	<u>6.120</u>	

Gebäude 3 – HOWOGE

Gewerbe	752	19%
Wohnen	3.136	81%
Gesamt	<u>3.888</u>	

Summe

Gewerbe	6.140	29%
Wohnen	15.016	71%
Gesamt	<u>21.156</u>	

2 Stand Masterplan



Städtebauliche Kennwerte Masterplan / ISSS

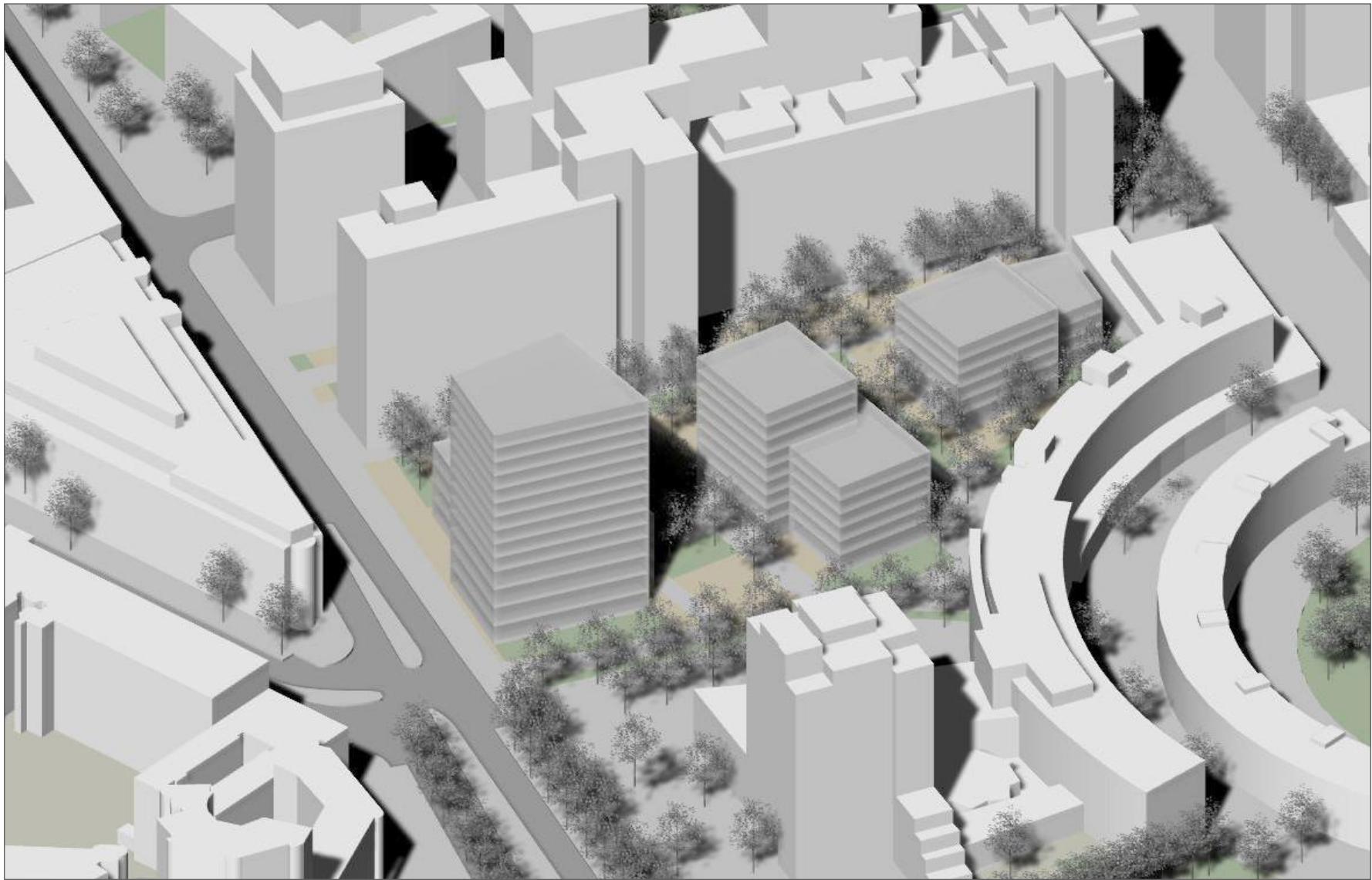
Gebäude 1 – AOK

Büro	4.588 m ²
Wohnen	6.560 m ²
Anzahl WE	66

Gebäude 2 & 3 – HOWOGE

Gewerbe	1.552 m ²
Wohnen	8.456 m ²
Anzahl WE	106

2 Stand Masterplan



2 Stand Masterplan



2 Stand Masterplan



Funktionen Grünflächen

- Dachbegrünung
- Grünfläche
- Großgrün

2 Stand Masterplan



**Funktionen
Nebenflächen**

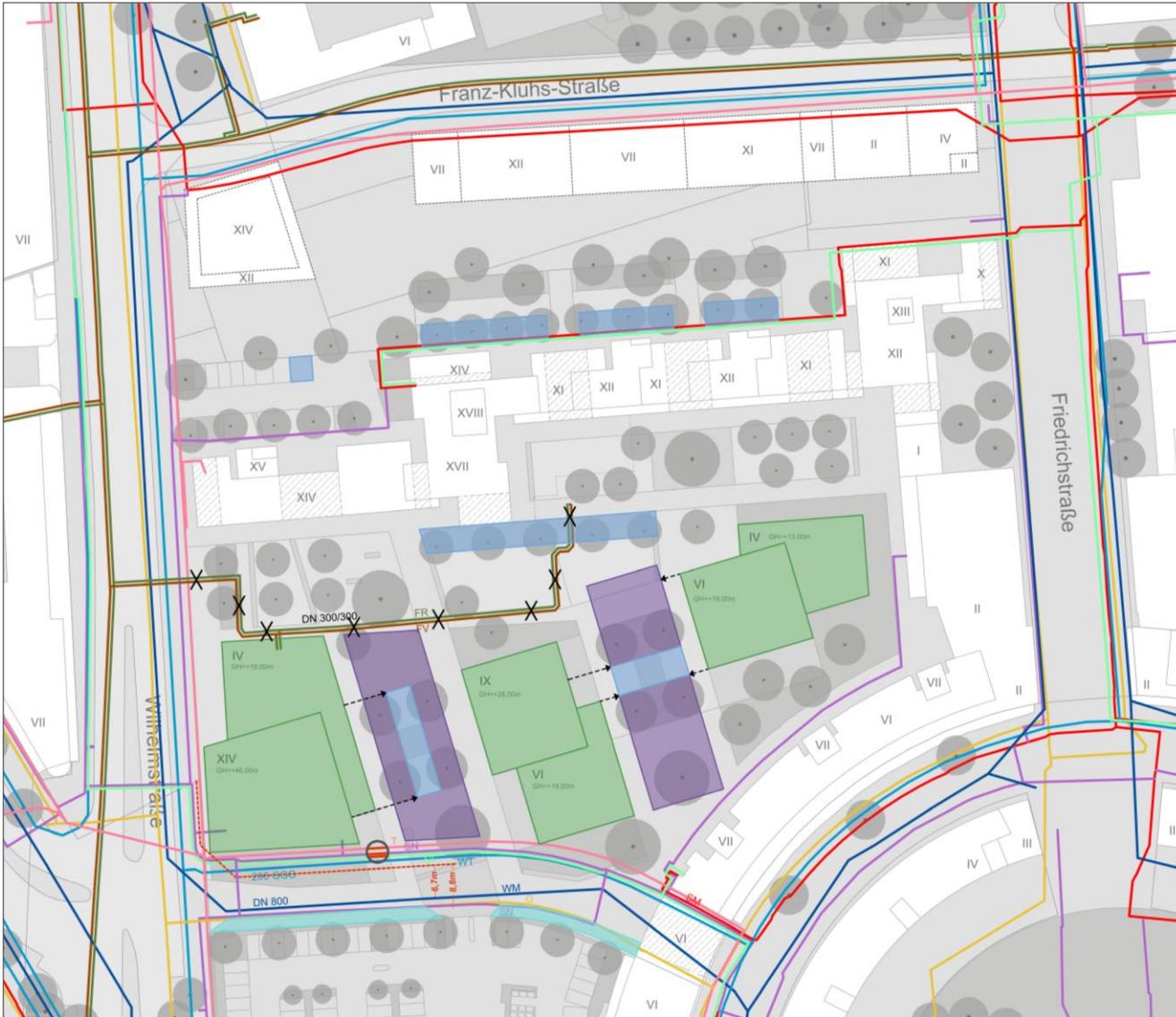
2 Stand Masterplan



Funktionen Spielflächen

- Kita (Sandspiel)
- Kleinkinder / Kinder (Sandspiel)
- Kinder / Jugendliche (Rasenspiel)
- Kinder / Jugendliche (Sport und Bewegung)

2 Stand Masterplan



Erschließung Stadttechnik

- Fernwärme | Vorlauf Wärme (FV)
- Fernwärme | Rücklauf Wärme (FR)
- Gas (G)
- Strom | Fernmeldekabel (SF)
- Strom | Niederspannung (SN)
- Strom | Mittelspannung (SM)
- Trasse Telekom (T)
- Wasser | Misch- & Abwasser (WM)
- Wasser | Trinkwasser (WT)
- Notwendiger Abstand zu Misch- und Abwasserleitung
- Gründach
- Rigolensystem
- Tiefbeet
- Entwässerungsmulde
- X Außer Betrieb
- → Entwässerung Dachflächen
- Prüfung Leitungsverlegung durch Erschließungsplaner notwendig

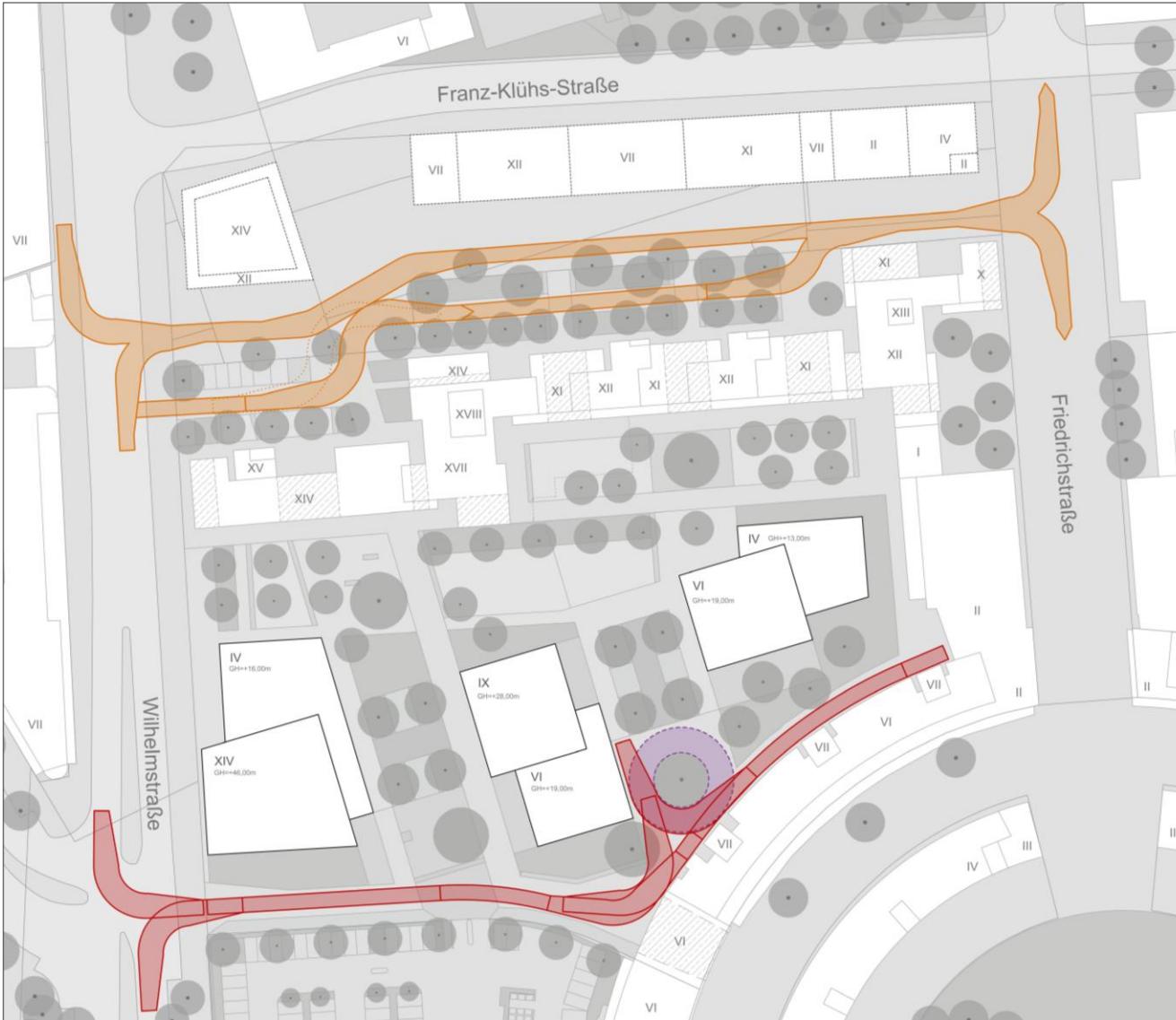
2 Stand Masterplan



Erschließung EG-Zone

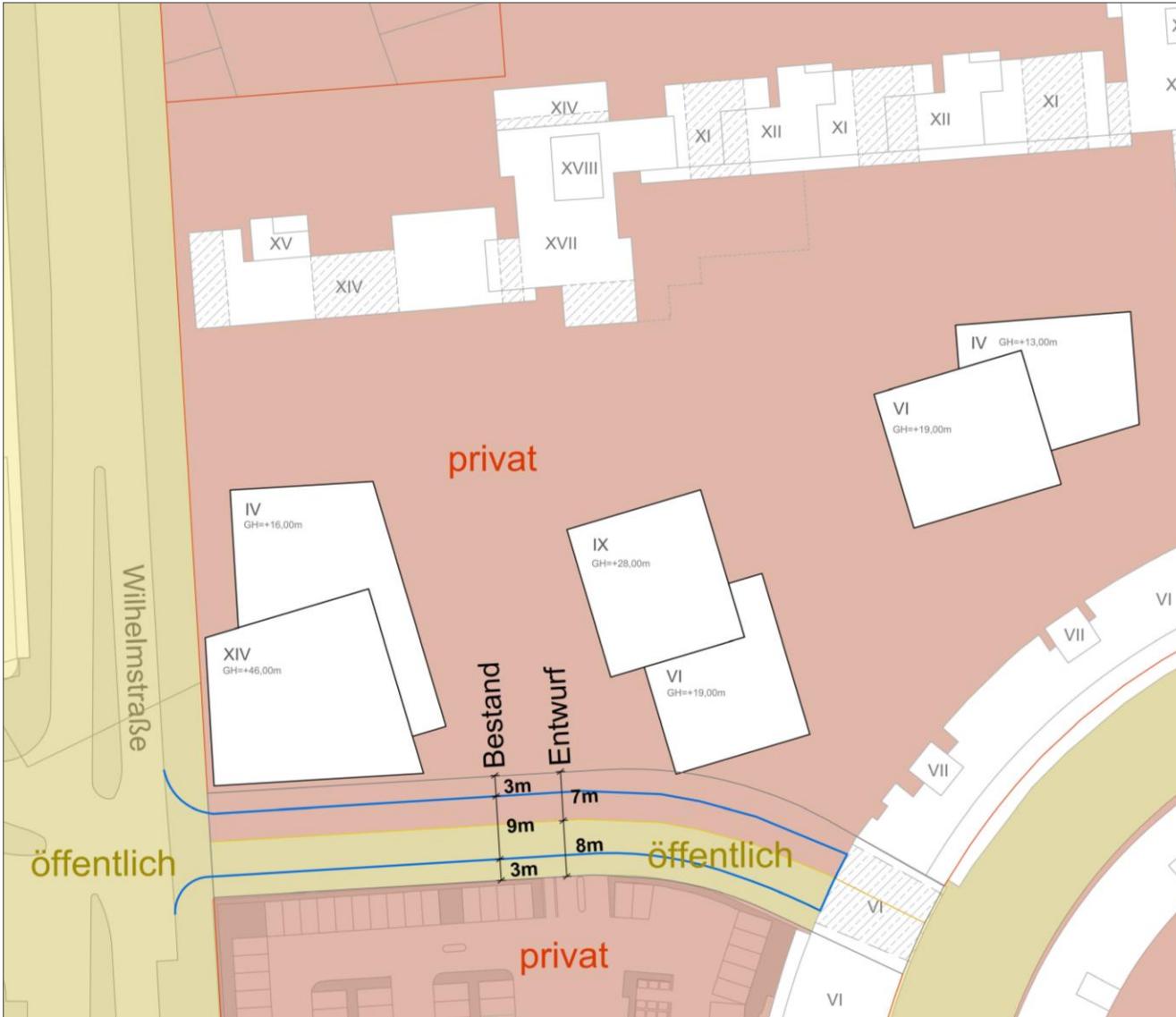
- Erschließungskern
- Überbau
- Verbaut
- Tiefgaragenzufahrt
- Durchgänge
- Achsen
- Bäume

2 Stand Masterplan



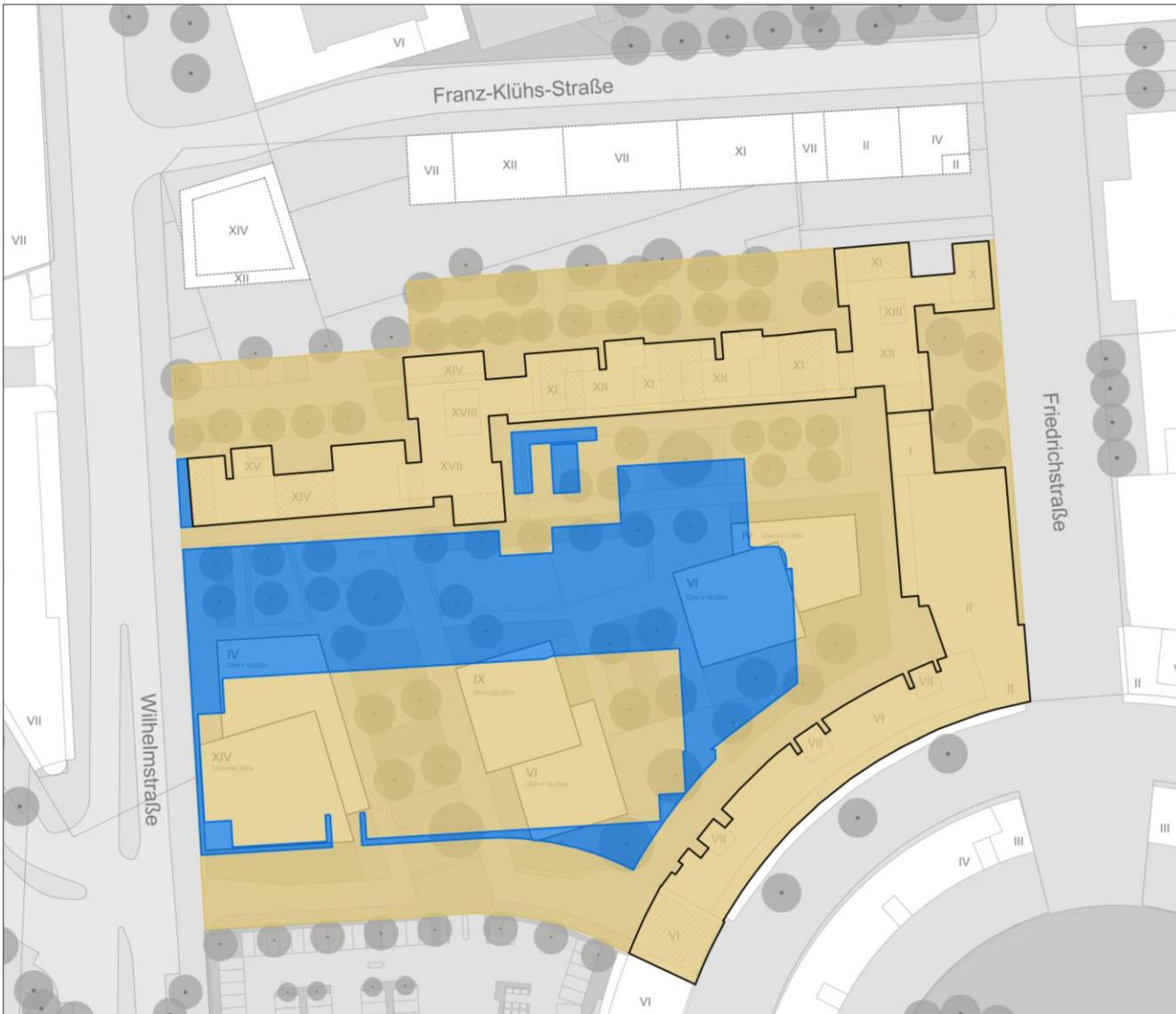
**Erschließung
Feuerwehr**

2 Stand Masterplan



**Umgestaltung
Friedrich-Stampfer-
Straße**

2 Stand Masterplan

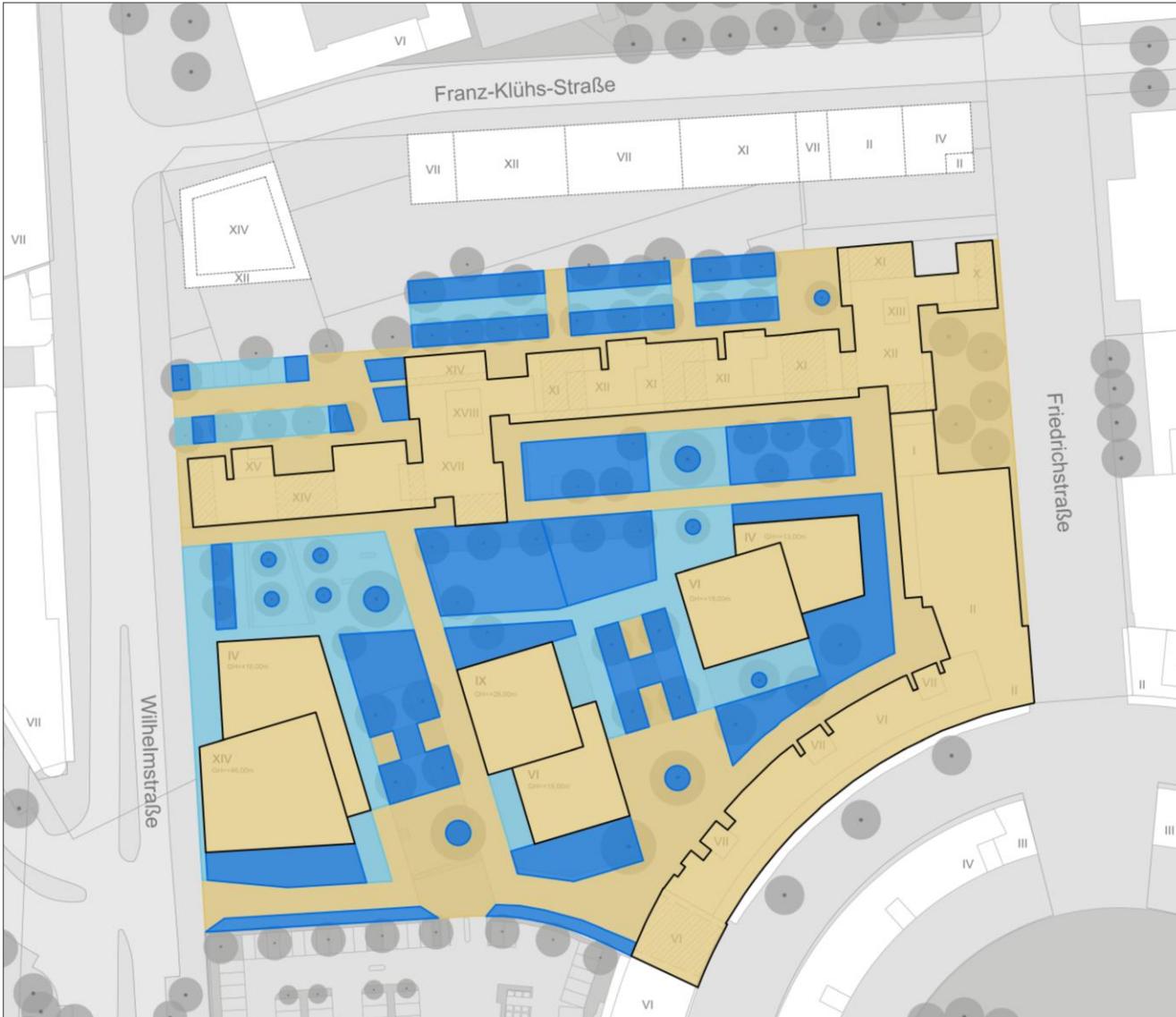


Versiegelung Bestand

- Versiegelt
- Teilversiegelt
- Unversiegelt

Bestand	Planung
1,562 ha	1,288 ha
0,268 ha	
0,431 ha	0,437 ha
1,993 ha	1,993 ha

2 Stand Masterplan



Versiegelung Planung

- Versiegelt
- Teilversiegelt
- Unversiegelt

Bestand	Planung
1,562 ha	1,288 ha
	0,268 ha
0,431 ha	0,437 ha
1,993 ha	1,993 ha



**Bearbeitungsstand Masterplan
Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt am 08.10.2025**

Briefe der GV im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt an Bezirksstadtrat Florian Schmidt, Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung:

Sehr geehrter Herr Bezirksstadtrat Schmidt,

die Gebietsvertretung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt hält es für notwendig, dass die Bauhütte Kreuzberg auch nach dem vorgesehenen Ende des Sanierungsgebietes am 31.3.2026 weiterhin auf dem Grundstück Friedrichstraße 18/19 agieren kann, bis dieses bebaut wird. Die Bauhütte Kreuzberg mit der Frieda Süd ist ein temporäres Nachbarschaftsprojekt in der Südlichen Friedrichstadt. Es fördert Dialog, Austausch und die Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen. Nach dem Ende des Sanierungsgebietes ist die Arbeit der Bauhütte weiterhin erforderlich für eine großteils finanziell- und bildungsarme Nachbarschaft. Die Bauhütte stellt einen nichtmonetären Freizeitort für verschiedene Aktivitäten außerhalb oft begrenzter Wohnverhältnisse zur Verfügung.

Deshalb bitten wir Sie zu veranlassen, dass die Bauhütte die notwendigsten Mittel für Miete und Betriebskosten und kleinen Instandsetzungen aus Sanierungsmitteln so lange erhält, bis die Bauhütte im Bezirkshaushalt den Titel vom Stadtteilausschuss bekommt, min. bis Ende 2026, max. bis Ende 2029.

Mit freundlichen Grüßen
Gebietsvertretung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt