



## Protokoll

<b>Projekt:</b>	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 05. Sanierungsbeiratssitzung 2024
<b>Besprechung:</b>	26.09.2024, 18:00 - 20:00 Uhr Gruppenraum 1 + 2, AGB PopUp, Blücherplatz 1 in 10961 Berlin
<b>Tagesordnung:</b>	siehe Einladung
<b>Verteiler:</b>	Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats Herr Schmidt Herr Dr. Kropp Herr Peckskamp Frau Kaden Gäste Homepage: <a href="http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de">www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de</a>

### Tagesordnung

Zuständig/  
Termin

1. **Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll**
2. **Sammlung Themen für „Aktuelles“**
3. **Hauptthemen**
  - 3.1. Block 619 - Verfahrensvorschlag weitere Entwicklung (Blücherstraße / Blücherplatz / Waterlooufer / Zossener Straße)
  - 3.2. Block 616
    - Friedrichstraße 245  
Abstimmung zum Gespräch zwischen GV und WBL
    - Bearbeitungsstand Masterplanverfahren
  - 3.3. Evaluation zum Sanierungsgebiet
4. **Aktuelles**
  - Ombudsstelle der landeseigenen Wohnungsunternehmen
  - Friedrichstraße 18/19 - aktueller Stand
  - Friedrichstraße 1-3 - Finanzierung der Teilsanierung
5. **Ausblick**
  - Sanierungsbeiratssitzung am 27.11.2024

### 1. Begrüßung / Anmerkung zum letzten Protokoll

Zum Protokoll der letzten Sitzung am 10.07.2024 gibt es keine Anmerkungen.

### 2. Sammlung Themen für „Aktuelles“

Folgende Themen werden unter „Aktuelles“ aufgenommen:

- Nachfolger der AGB/ZLB im Sanierungsbeirat



### 3. Hauptthemen

#### 3.1. Block 619 - Verfahrensvorschlag weitere Entwicklung (Blücherstraße / Blücherplatz / Waterlooufer / Zossener Straße)

Eine kurze Auswertung des Termins wurde bereits in der letzten Sanierungsbeiratssitzung am 10.07. durch die GV und Stadtkontor vorgenommen. Inzwischen wurde das Protokoll erstellt sowie eine Entscheidungsvorlage, welche aktuell dem BA vorliegt. Die Entscheidungsvorlage beinhaltet eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Fachabstimmung und einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen in der Projektvorbereitung, Planung und Beteiligung sowie Umsetzung der besprochenen Maßnahmen. In der Projektvorbereitung ist besonders wichtig, dass die Bearbeitungskapazitäten in der Verwaltung gesichert sind. Um eine weiterführende Zeitschiene erstellen zu können, ist noch die Bestätigung der Entscheidungsvorlage abzuwarten. Es wird angeregt, dass die GV einen Beschluss fasst, welcher ausdrückt, dass die GV, auf Grundlage des Veranstaltungsprotokolls das vorgeschlagene Vorgehen unterstützt und den Bezirk auffordert tätig zu werden.

*GV, zu gg.  
Zeit*

#### 3.2. Block 616

##### Friedrichstraße 245 - Abstimmung zum Gespräch zwischen GV und WBL

Am vergangenen Montag fand eine Videokonferenz zwischen der GV und der Wohnungsbauleitstelle (WBL) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt, in der die GV ihren Standpunkt zum Bauvorhaben F245 dargestellt hat. Die GV berichtet, dass die Senatsverwaltung auf das Bezirksamt als Hauptakteur bei dem Bauvorhaben F245 verweist, während die WBL / Senatsverwaltung nur vermitteln und selbst kein Mitspracherecht oder Handlungsspielraum habe. Der Grundstückseigentümer der F245 schien der Senatsverwaltung offen für Gespräche bzgl. der Anpassung der Baumasse zu sein. Die GV berichtet, dass die Senatsverwaltung das Vorgehen des Bezirksamts bezüglich der zeitlichen Abweichung in der Erteilung der baurechtlichen Genehmigung und der Absage der sanierungsrechtlichen Genehmigung kritisiert hat. Die dadurch entstehende rechtliche Situation wäre schwierig zu lösen. Die GV berichtet, dass sie auch ihre allgemeinen Bedenken bezüglich der Entwicklung des Gebietes im Gespräch deutlich gemacht haben. Diese wurden von der WBL / Senatsverwaltung sehr ernsthaft und verständnisvoll aufgenommen. Der Termin wird von der GV als hilfreich bewertet, jedoch hinterfragt, ob er etwas bewirkt hat.

Das Stadtplanungsamt erklärt das baurechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Sanierungsrecht und dem Bauordnungsrecht um zwei unterschiedliche Rechtsgebiete. In vielen Bundesländern werden Genehmigungsverfahren gebündelt (Schlusspunkttheorie). Dies war auch in Berlin der Fall, bis im Zuge der Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens die sogenannte Schlusspunkttheorie abgeschafft wurde. Bei der Baugenehmigung und der sanierungsrechtlichen Genehmigung handelt es sich um selbstständigen, nebeneinanderstehenden Genehmigungen. Für das Bauvorhaben Friedrichstraße 245 liegt eine Baugenehmigung vor, während die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt wurde. Dies liegt daran,



dass Grund für die Annahme besteht, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In dem Termin wurde ebenfalls über die Dauer des Sanierungsgebiets gesprochen. Die GV berichtet, dass die Senatsverwaltung darauf hinweist, bezüglich der Verlängerung des Sanierungsrechts keine Spielräume zu haben. Vom Bund werde vorgegeben, wie viele Sanierungsgebiete zulässig seien und wieviel Geld hierfür zur Verfügung stehe. Dadurch seien die Möglichkeiten zur Verlängerung des Sanierungsgebiets eingeschränkt.

### Bearbeitungsstand Masterplanverfahren

Stadtkontor berichtet über das weitere Vorgehen zur Entwicklung des Block 616. Nach Beendigung des städtebaulichen Verfahrens wird aktuell durch Stadtkontor ein Masterplan auf Basis des Entwurfs von ISSS erstellt. Aktuell wird der Entwurf auf Umsetzbarkeit bspw. bezüglich der Erschließung und Entwässerung geprüft. Vorgesehen ist, einen Arbeitsstand in der November-Sitzung des Sanierungsbeirats zu präsentieren. Parallel finden Gespräche zwischen den Projektbeteiligten AOK und HOWOGE über die Grundstücksaufteilung statt. Die Friedrich-Stampfer-Straße wird hier miteinbezogen. In ihrer aktuellen Breite und Ausführung ist sie verkehrstechnisch nicht notwendig.

Ein Mitglied der GV erkundigt sich, wie die AOK mit den leerstehenden Flächen in ihrem Bestandsgebäude umgeht. Den Anwesenden ist hierzu keine Stand bekannt.

### **3.3. Evaluation zum Sanierungsgebiet**

Die GV möchte gemeinsam mit den Anwesenden den Erfolg des Sanierungsgebiets evaluieren. Besonders die Frage, wie der Senat die Erreichung der Sanierungsziele einschätzt wird hinterfragt. Es gibt einige Maßnahmen, welche notwendig zur Erreichung der Sanierungsziele wären, jedoch bis 2026 nicht umgesetzt werden können. Es wird auf das Gespräch zwischen GV und WBL (siehe TOP 3.2.) verwiesen, in dem die Senatsverwaltung darauf hinwies, dass die Nicht-Erfüllung der Sanierungsziele nicht automatisch die Verlängerung des Sanierungsrechts bedeute. Da neben dem Sanierungsrecht in 2026 auch das QM in 2027 ausläuft ist die GV daran interessiert die Perspektive des Senats dazu zu hören, wie es mit dem Gebiet weitergeht. Dass die Senatsverwaltung bei der aktuellen Sanierungsbeiratssitzung nicht vertreten ist, wird bedauert.

Das Stadtplanungsamt bestätigt, dass das Bezirksamt die Verlängerung des Sanierungsgebiets für sinnvoll erachtet und proaktiv versucht hat, eine solche zu bewirken. Der Senat hat dem bislang jedoch eine Absage erteilt. Stadtrat Schmidt spricht sich ebenfalls für eine Verlängerung des Sanierungsgebiets aus und empfiehlt der GV mit PR und Sachargumenten vermehrt politischen Druck auf den Senat auszuüben.

*GV, zu gg.  
Zeit*

Die asum weist darauf hin, dass bei der Argumentation über eine mögliche Verlängerung nicht verschiedene Themenbereiche argumentativ miteinander vermischt werden sollten. Laut Polizei handelt es sich bei der Südlichen Friedrichstadt / dem Mehringplatz offiziell



nicht um einen kriminalitätsbelasteten Ort. Da sich der Senat bei der Festlegung / Aufhebung von Sanierungsgebieten hauptsächlich auf die offiziell vorliegenden Zahlen und Fakten stützt, kann demnach weniger mit der Kriminalität vor Ort argumentiert werden. Die schlechte soziale Situation, die mangelhafte soziale Infrastruktur und die fehlende bauliche Entwicklung des Blocks 619 (AGB und Umgebung) können als Argumente aufgeführt werden. Ein Diskurs, der die Südliche Friedrichstadt als Ghetto darstellt, wird von den offiziell vorliegenden Daten nicht gestützt und hilft auch den Anwohnenden nicht weiter.

Die rechtliche Festsetzung des Sanierungsrecht im BauGB wird besprochen (siehe 1. Redaktioneller Nachtrag). Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlängerung des Sanierungsgebiets mit einer ausreichenden Begründung weiterhin möglich ist, wenn der Senat dies möchte. Möglich wäre außerdem eine Verkleinerung des Sanierungsgebiets durch Teilaufhebung. Nach aktueller Planung beabsichtigt die SenStadt die 12. Rechtsverordnung zur förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt zum 31.03.2026 aufzuheben.

*[1. Redaktioneller Nachtrag:*

*§ 142 Absatz 3 BauGB*

*Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.*

*Art 10 Absatz 2 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024*

*(...) Die Förderdauer einer Gesamtmaßnahme ist auf 15 Jahre begrenzt.]*

Zur Verbesserung der Argumentationslage wird vorgeschlagen, die Veränderungen zu untersuchen, die seit den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet stattgefunden haben. Auch sollte geprüft werden, inwieweit bei der Festlegung des Sanierungsgebiets überhaupt Bezug auf die soziale Situation genommen wurde und was sich seitdem geändert hat. Es wird auch auf die Untersuchung der asum zum Erhaltungsgebiet Kreuzberg Nord von 2022 verwiesen, in der unter anderem auch das Thema Überbelegung behandelt wird (siehe 2. Redaktioneller Nachtrag). Das Stadtplanungsamt weist darauf hin, dass der Bezirk bis zum 31.03.2025 ebenfalls eine Untersuchung in Vorbereitung auf die Aufhebung des Sanierungsgebiets durchführen und beim Senat vorlegen muss.

*Stapl/Stako  
zeitnah*

*[2. Redaktioneller Nachtrag:*

*Der Endbericht zur Untersuchung ist hier zu finden: [www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/arbeitsbereiche-der-gruppe-erhaltungsgebiete/soziale-erhaltungsgebiete/erhaltungsgebiet-kreuzberg-nord-1362870.php](http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/arbeitsbereiche-der-gruppe-erhaltungsgebiete/soziale-erhaltungsgebiete/erhaltungsgebiet-kreuzberg-nord-1362870.php) ]*



Das Stadtplanungsamt hebt das ausgeprägte bürgerschaftliche Engagement im Gebiet hervor und betont die Wichtigkeit entsprechende Strukturen und Formate für eine Weiterführung der Arbeit der Gebietsvertretung nach Aufhebung des Sanierungsgebietes zu etablieren.

#### 4. Aktuelles

##### Ombudsstelle der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die asum präsentiert die Ombudsstelle der landeseigenen Wohnungsunternehmen (siehe Anlage). Diese wendet sich an Mieter:innen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und kümmert sich um Fragen und Probleme, die spezifisch sind für die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Allgemeine mietrechtliche Fragen werden nicht behandelt. Die telefonischen Sprechstunden sind montags von 16 bis 18 Uhr und mittwochs von 10 bis 12 Uhr.

Kontaktdaten:

E-Mail: [info@ombud-lwu.de](mailto:info@ombud-lwu.de)

Homepage: [www.ombud-lwu.de](http://www.ombud-lwu.de)

Für die telefonische Beratung und Vor-Ort-Beratung muss ein Termin vereinbart werden. Dies erfolgt über:

Telefon: 030 213007300 (montags bis donnerstags zwischen 10 und 12 Uhr)

E-Mail: [termin@ombud-lwu.de](mailto:termin@ombud-lwu.de)

Kontaktformular: [www.ombud-lwu.de/beratung/terminanfrage](http://www.ombud-lwu.de/beratung/terminanfrage)

##### Friedrichstraße 18/19 – aktueller Stand

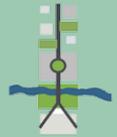
Das Stadtplanungsamt präsentiert die Vorfeld versendete Tischvorlage zum aktuellen Stand Friedrichstraße 18/19 (siehe Anlage). Die Bauhütte merkt an, dass sie über die Entwicklungen zukünftig gerne zeitnaher informiert werden würde. Ein Mitglied der GV hinterfragt, ob das Grundstück Stresemannstraße 38 ggf. passender für die aktuell vorgesehenen Nutzungen auf der Friedrichstraße 18/19 wäre. Da man sich nicht sicher ist, ob das Grundstück Privateigentum ist oder nicht wird die Frage mitgenommen.

##### Friedrichstraße 1-3 – Finanzierung der Teilsanierung

Das Stadtplanungsamt präsentiert die Vorfeld versendete Tischvorlage zum aktuellen Stand Finanzierung der Teilsanierung Friedrichstraße 1-3 (siehe Anlage).

##### Nachfolger der AGB/ZLB im Sanierungsbeirat

Nachdem Frau Hartung bzw. die AGB ihren gewählten Posten als Vertreterin für Kultureinrichtungen im Gebiet niedergelegt hat ist die Frage offen, welche Kultureinrichtung anstelle der AGB im Sanierungsbeirat repräsentiert werden kann. Es wird vorgeschlagen Anfragen an verschiedene Kultureinrichtungen zu schicken, wie bspw. das Jüdische Museum, die Berlinische Galerie, die Kuratorin von feld5 oder kleinere Galerien in der Fried-



richstraße. Bei Letzteren muss darauf geachtet werden, ob es sich eher um Gewerbebetriebe oder Kultureinrichtungen handelt. Stadtplanungsamt und Stadtkontor nehmen die Frage mit und sprechen zeitnah Kultureinrichtungen im Gebiet an.

*Stapl/Stako  
zeitnah*

### 5. Ausblick

#### Sanierungsbeiratssitzung am 27.11.2024

Die nächste Sanierungsbeiratssitzung wird am 27.11.2024 in der Kiezstube am Mehringplatz stattfinden. Die erste Sanierungsbeiratssitzung in 2025 findet am 22.01. statt. Bei Bedarf wird eine zusätzliche Sondersitzung zwischen den beiden Terminen stattfinden.

#### Anlage:

- Information zu TOP 4. Aktuelles - Ombudsstelle der landeseigenen Wohnungsunternehmen
- Information zu TOP 4. Aktuelles - Friedrichstraße 18/19 - Aktueller Stand
- Information zu TOP 4. Aktuelles - Friedrichstraße 1-3 - Finanzierung der Teilsanierung

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 Südliche Friedrichstadt

Donnerstag, 26.09.2024, 18:00 Uhr

#### TISCHVORLAGE

zu TOP 4. Aktuelles – Ombudsstelle der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Ombudsstelle ist eine **Beratungsstelle für alle Mietparteien der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)** in Berlin. Hierzu gehören alle Mieter\*innen bei den Gesellschaften *degewo*, *GESOBAU*, *Gewobag*, *HOWOGE*, *Stadt & Land*, *WBM* sowie der „klassischen“ Mietwohnungen im Eigenbestand der *berlinovo*.

Die Ombudsstelle bietet den Mieter\*innen eine Beratung zu den Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dies sind vorrangig die Regelungen aus der **Kooperationsvereinbarung (KoopV)** und dem **Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln)**. Dazu gehören z.B.:

- **das Leistbarkeitsversprechen**
- **Mieterhöhungen in Bezug zur Kooperationsvereinbarung**
- **Wohnungstausch**

Die Ombudsstelle klärt über die bestehenden Regelungen auf und unterstützt gegebenenfalls bei der Kommunikation mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen. Im Konfliktfall kann ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.ombud-lwu.de/>



Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt  
Donnerstag, 26.09.2024, 18:00 Uhr

## TISCHVORLAGE

zu TOP 4. Aktuelles – Friedrichstraße 18/19 – Aktueller Stand

Information durch Herrn Dirschauer, Fachbereich Stadtplanung BA F-K vom 17.09.2024:

Der Bezirk hat nach wie vor die gleiche Zielstellung zur Standortentwicklung. Auf der Suche nach einem Bauträger wurde ein Interessenbekundungsverfahren im Juni 2024 durchgeführt. Momentan finden erste Abstimmungen und Prüfungsvorgänge zwischen dem Bezirksamt und dem landeseigenen Wohnungsunternehmen HOWOGE statt.



## Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt

Donnerstag, 26.09.2024, 18:00 Uhr

### TISCHVORLAGE

zu TOP 4. Aktuelles – Friedrichstraße 1-3 – Finanzierung der Teilsanierung

#### Information durch Frau Kölbl, Fachbereich Hochbauservice BA F-K vom 12.09.2024:

Die Mittel für die Umsetzung der standorterhaltenden und betriebssichernden Maßnahmen in der Friedrichstraße 1-3 werden über das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) bereitgestellt. Die Entsperrung der 1.741.000,00 € erfolgte am 23.08.2024.

Folgender Terminplan ist aktuell gültig:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Ausführungsplanung                          | bis 01.11.2024          |
| - Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen | 28.10.2024 – 21.02.2025 |
| - Baudurchführung                             | 03.03.2025 – 23.12.2025 |

#### Information durch Frau Hosten, Amt für Soziales BA F-K vom 13.09.2024:

Ich freue mich, Euch und Ihnen mitteilen zu können, dass die Finanzierung der bereits angekündigten standorterhaltenden und betriebssichernden Maßnahmen nun vollständig gesichert ist und der vom bezirklichen Hochbauamt bestätigte, aktualisierte Zeitplan vorliegt.

Die Bauarbeiten sind für den Zeitraum vom 03.03.2025 bis 22.12.2025 geplant.

Wie bereits im April angekündigt, sind diese Maßnahmen notwendig, um den Betrieb des Gebäudes bis zur geplanten Kernsanierung zu gewährleisten. Leider wird es in dieser Zeit erforderlich sein, bestimmte Gebäudebereiche vorübergehend zu schließen:

- 03.03.2025 bis 25.07.2025: Bauarbeiten im Gebäudeteil F1 – dieser Bereich muss geschlossen bleiben.
- 21.07.2025 bis 04.08.2025: Übergangsphase - Vollständige Schließung der Gebäude F1-3.
- 29.07.2025 bis 22.12.2025: Bauarbeiten im Gebäudeteil F2-3 – dieser Bereich muss geschlossen bleiben.

## Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Stadtentwicklungsamt



Ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen ist die Dachsanierung der Friedrichstraße 1, die im Jahr 2025 durchgeführt wird. Die Vorbereitungen dafür beginnen bereits dieses Jahr mit dem Abtragen der Dachplatten und des Gründachs. Da die Abdichtung des Daches erhalten bleibt, können diese Arbeiten witterungsunabhängig und ohne Verzögerung durch Trockenphasen durchgeführt werden.

Auf Basis dieses verbindlichen Zeitplans werden wir nun die Gespräche mit den Mieter\*innen im Haus wieder aufnehmen, um gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, die eine Aufrechterhaltung eines Basisprogramms während der gesamten Bauzeit sicherstellen.

