



Protokoll

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
8. Sanierungsbeiratssitzung 2017

Besprechung: 25.10.2017, 18:00 – 21:45, Rathaus Kreuzberg,
Yorckstraße 4-11

Tagesordnung: Siehe Einladung

Verteiler: Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats
Herr Schmidt
Herr Peckskamp
Frau Haverbeck
Homepage: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Inhalt	Zuständig / Termin
<p>Workshop Soziale Sanierungsziele</p>	
<p><u>Begrüßung Herr Schmidt</u></p> <p>Herr Schmidt begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass die Parkpalette an der Franz-Klühs-Straße weiterhin ein wichtiges Thema für die Verwaltung darstellt. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat dem Eigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme eine Frist bis zum 10.11.2017 gesetzt, um die auf dem Grundstück unzulässig lagernden Abfälle zu beseitigen.</p> <p>Weiterhin hat Herr Schmidt den Eigentümer zu einem Termin am 09.11.2017 eingeladen.</p> <p>Herr Schmidt kündigt zudem an, dass im Bereich der südlichen Friedrichstadt ein Konzeptverfahren für das verbleibende Baufeld am Blumengroßmarkt und ein Blockkonzept zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen auf dem AOK-Parkplatz durchgeführt werden soll. Angrenzend an das Sanierungsgebiet stehen zudem im Bereich der Franz-Künstler-Straße Flächen, die zurzeit durch tempo homes genutzt werden, potenziell als Bauflächen für die Gewobag zur Verfügung. Hierfür ist jedoch vorab ein B-Planverfahren notwendig.</p>	
<p><u>Inputvorträge</u></p> <p>Frau Haverbeck erläutert eingangs die Relevanz des Themas Wohnraumentwicklung und -steuerung für die Gesamtstadt und die südliche Friedrichstadt im Besonderen. Sie hebt dabei die Relevanz von Neubauvorhaben und die derzeit nur eingeschränkt gegebenen Steuerungsmöglichkeiten hierzu hervor.</p> <p>Herr Oehlert stellt die derzeit vorhandenen sozialen Sanierungsziele vor, welche hinsichtlich des Themas Wohnen vornehmlich Aussagen</p>	

<p>zum Umgang mit Bestandswohnungen treffen. Hierbei gibt es durch das erlassene soziale Erhaltungsgebiet zudem weitere Steuerungsmöglichkeiten.</p> <p>Frau Rießelmann erläutert die Zulässigkeit und rechtlichen Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele. Zudem wird die aktuell gegebene planungsrechtliche Situation im Sanierungsgebiet erläutert und dargestellt inwieweit sich hieraus ein Planerfordernis ableiten kann.</p> <p>Herr Hackmann geht in seiner Präsentation auf die Qualitätskriterien der Gebietsvertretung ein und erläutert inwieweit für die definierten Themenbereiche bereits Instrumente gegeben sind bzw. inwieweit diese ein Thema für soziale Sanierungsziele darstellen.</p>	
<p><u>Ergebnisse der Gruppentischarbeit</u></p> <p>Die drei Gruppentische haben die Aufgabe folgende Themenbereiche zu diskutieren und hierzu Vorschläge zur Steuerung zu entwickeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anteil Wohnnutzung in Neubau - Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen an der Wohnnutzung in Neubauten - Wohnungsgrößenstruktur in Neubauten <p>Die Gruppenergebnisse werden anschließend im Plenum vorgestellt.</p> <p><u>Gruppe 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es soll grundsätzlich an den in den Qualitätskriterien formulierten sozialen Zielen festgehalten werden. - Mind. 40 % der Wohnungen sollen ALG II Empfängern zur Verfügung stehen. - Es soll angestrebt werden 30% der Wohnungen mittleren Einkommen zur Verfügung zu stellen. - Es soll geprüft werden, ob die Sozialstudie der asum zur Begründung der Wohnungsgrößenstruktur genutzt werden kann. Der ermittelte Bedarf an großen Wohnungen insb. für Familien soll Ausgangspunkt für die Wohnungsgrößenstruktur sein. - Alternative Wohnformen sollen gefördert werden. <p><u>Gruppe 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht eine grundsätzliche Zufriedenheit mit den derzeitigen sozialen Sanierungszielen. - Es soll keine alleinige Gegenfinanzierung von teuren und günstigen Wohnungen geben, sondern auch Wohnungen für mittlere Einkommen angeboten werden. Die soziale Durchmischung im Quartier soll gestärkt werden. 	

<ul style="list-style-type: none"> - Anteile von Wohnnutzung und mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sollen standortspezifisch erarbeitet werden. - Es soll angestrebt werden die Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Sanierungsgebiet weiter zu stärken. - Kleingewerbe hat eine zentrale Rolle für den sozialen Zusammenhalt im Quartier. - Die sozialen Sanierungsziele sollen langfristig in Bebauungsplänen gesichert werden. - Bei Neubauten soll der Anteil der Wohnnutzung mindestens 50% betragen, ausgenommen hiervon der Standort Alte Jakobstr./Lindenstr., die Erdgeschosszonen sollen standortabhängig entwickelt werden <p><u>Gruppe 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soziale Sanierungsziele müssen nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsimmobilien festgelegt werden. - Rahmenbedingungen für Neubaupotenziale sollen standortbezogen erstellt werden (z.B. standortspezifische Konzepte für das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe). - Kleinteiliges und lokales Gewerbe soll gestärkt werden. - Soziale und infrastrukturelle Ziele und Einrichtungen in der Südlichen Friedrichstadt sollen gestärkt werden z.B. besondere Rolle der AGB als interkultureller Magnet - Die verschiedenen Nutzungen der Südlichen Friedrichstadt (Arbeit, Wohnen, Gewerbe) sollen miteinander in Einklang gebracht werden und Verbindungen zwischen diesen geschaffen werden.(z.B. Brückenbildung zwischen Areal Ex-Blumengroßmarkt und Mehringplatz) 	
<p><u>Hinweise</u> aus der Schlussdiskussion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verwaltung erarbeitet standortspezifische Vorschläge für den Anteil der Wohnnutzung in Neubauten. - 40 % der Wohnungen sollen ALG II-Empfängern zur Verfügung stehen. - 30 % der Wohnungen sollen Mietern mit mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden. - Das asum-Gutachten zur Wohnungsgrößenstruktur soll als Grundlage für die Zielformulierungen von Wohnungsgrößenstrukturen genutzt werden. - Die Anregungen aus Gruppe 3 zum Bestand sollen in die sozialen Sanierungsziele eingearbeitet werden. - Alternative Wohnformen sollen in den sozialen Sanierungszielen berücksichtigt werden. 	StaPI

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH

G. Rießelmann (Änderungen in Gelb: 22.11.2017)

Anlagen:

- Teilnehmerliste
- Präsentationen Haverbeck, Oehlert, Rießelmann, Hackmann
- Fotodokumentation

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.



Soziale
Sanierungsziele und
Steuerungsinstrumente

Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

- **Soziale Sanierungsziele beschreiben den behutsamen Umgang mit gewachsenen sozialen Strukturen.**
- **Andere Strukturen haben sich dem behutsamen Umgang mit den sozialen Strukturen unterzuordnen.**



Für die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele sind übergeordnete Ziele für eine sozialverträgliche Stadterneuerung zu beachten.

Maßgeblich für die „Südliche Friedrichstadt“ waren die sozialen Zielsetzungen für die Sanierung gem. 12. Verordnung vom 31.03.2011:

- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts,
- umfassende Beteiligung der BewohnerInnen,
- Erhalt der Wohnfunktion des Gebiets,
- Berücksichtigung der Belange der im Sanierungsgebiet Lebenden
- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bewohnerschaft bei notwendigen Modernisierungen des Wohnraums.

Zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen werden angestrebt:

- eine energetische Erneuerung der 60-er und 70-er-Jahre-Gebäude rund um den Mehringplatz,
- Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einschließlich der Verbesserung der Grün- und Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr sowie
- eine Qualifizierung der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Vgl.: Abgeordnetenhaus von Berlin, 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.3.2011 (GVBl. Nr.9 S. 90), Begründung

Wohnen

Zielsetzungen für den Wohnungsbestand

- Vordringlichstes soziales Sanierungsziel ist der Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten an diesem Wohnstandort sind besonders zu berücksichtigen. (**Nutzung erhaltungsrechtlicher Instrumente: UmwandlungsVO und Vorkaufsrecht**)
- Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu stärken bei gleichzeitigem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.
- Der im Gebiet vorhandene Bestand an Sozialwohnungen und städtischem Wohnungsbesitz soll für eine soziale Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte genutzt werden.



Zielsetzungen für den Wohnungsbestand

- Soziale Aspekte baulicher Erneuerungsmaßnahmen haben oberste Priorität im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. Eine Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung sollte in Art und Umfang an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohnerschaft im Gebiet ausgerichtet werden. Sozialverträgliche Mietbelastungen werden angestrebt. (erhaltungsrechtliche Genehmigungskriterien für Baumaßnahmen insb. bei energ. Sanierung, Wohnungszusammenlegung, Leerwohnung)
- Die Durchführung von Baumaßnahmen an Wohngebäuden ist mit Hilfe von Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen abzustimmen.

Wohnen

Zielsetzungen für den Neubau

- Vordringlichstes soziales Sanierungsziel ist der Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten an diesem Wohnstandort sind besonders zu berücksichtigen.
- Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu stärken bei gleichzeitigem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.
- Neu geschaffener Wohnraum sollte allen Haushalten zur Verfügung stehen, auch einkommensschwächeren Haushalten. Bei Wohnungsneubau wird daher angestrebt, Anteile von preiswerten und belegungsgebundenen Wohnungen in Neubauprojekten über städtebauliche Verträge zu sichern. Der Bezirk ist bemüht, den größtmöglichen Anteil an preiswerten Wohnraum in diesen Vorhaben zu sichern. Die Fördermöglichkeiten des Landes Berlin sollen hierbei genutzt werden. (**Prüfung der planungsrechtlichen Situation: Stärkung der Wohnnutzung und in der Mehrzahl bezahlbares Wohnen, Berliner WBS-Einkommensgrenzen = soziale Mischung, ALG II-fähig**)

Allgemeine Zielsetzungen

Soziale Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen

- Die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur, die Bildungs- und Kultureinrichtungen sind zu sichern. Ihre Potentiale zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und nachbarschaftlicher Beziehungen sind zu nutzen und auszubauen. Ressortübergreifend sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet werden, dass diese Einrichtungen eine hohe bauliche Qualität und personelle Ausstattung erhalten und als Orte der sozialen Inklusion wirken können.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

- Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind mit hoher Gestaltungsqualität und vielfältiger Nutzbarkeit für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu qualifizieren. Schulfreiflächen sollten für eine Nutzung nach Schulschluss zur Verfügung stehen. Die Pflege und Instandsetzung der öffentlichen Grün- u. Spielflächen sollte sich an der intensiven Nutzung der Einrichtungen orientieren.

Verkehr

- Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums, der Ausbau von sicheren und attraktiven Fuß- und Radwegen mit gut nutzbaren Verbindungen sollten Vorrang haben vor den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs.

Bürgerbeteiligung

- Entscheidungen zu öffentlichen Planungsvorhaben sind möglichst mit breiter Zustimmung der Gebietsöffentlichkeit auszuhandeln. Unter Berücksichtigung vorgegebener Rahmenbedingungen müssen diese Planungsprozesse dialogorientiert, ergebnisoffen, transparent gestaltet sein und eine Mitwirkung auch sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Insbesondere die Umgestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen sollen unter Beteiligung der auf das Wohngebiet besonders angewiesenen Bevölkerungsgruppen erfolgen.

- **Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren**

- Beschränkung von Maßnahmen im Bestand
- Genehmigungsvorbehalte bei Neubauvorhaben (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung)
- Sicherung miet- und belegungsgebundener Wohnungen bei Neubauvorhaben
- Städtebauliche Verträge
- Sozialplanverfahren

- **Erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren**

- Genehmigungsvorbehalte bei baulichen Maßnahmen (Modernisierung, Abriss, Wohnungszusammenlegung)
- Genehmigungsvorbehalte bei Umwandlung
- Ausübung des Vorkaufsrechts

- Bestände des Sozialen Wohnungsbaus
- Bestände der GEWOBAG
- Rahmenplanung und ZweckentfremdungsverbotsVO
- Miet- und erhaltungsrechtliche Information und Beratung von Wohnungsmietern
- Gestaltung einer partizipativen Quartiersentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit
 - Sanierungsbeirat
 - Gebietsvertretung
 - Veranstaltungen / Workshops / Feste
 - Flyer
 - Sanierungszeitung
 - Kiezspaziergänge

Die übergeordneten Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung wurden im Rundschreiben IV Nr. 1/2017 SenSW aktualisiert. Folgende Oberziele sind bei der Fortschreibung zu beachten:

- Behebung von Funktionsdefiziten im Bestand
- Nutzung von Neubaupotenzialen zur Schaffung von vorrangig einkommensgerechten Wohnungsangeboten nach konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen
- Erhalt der sozialen Mischung u.a. durch Begrenzung energetischer Sanierungsmaßnahmen
- Entwicklung einer auf die Zukunft gerichteten Ausstattung des Quartiers mit Wohnfolgeeinrichtungen insbesondere von Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur



Danke für Ihre Aufmerksamkeit





Umsetzungsmöglichkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele in der südlichen Friedrichstadt

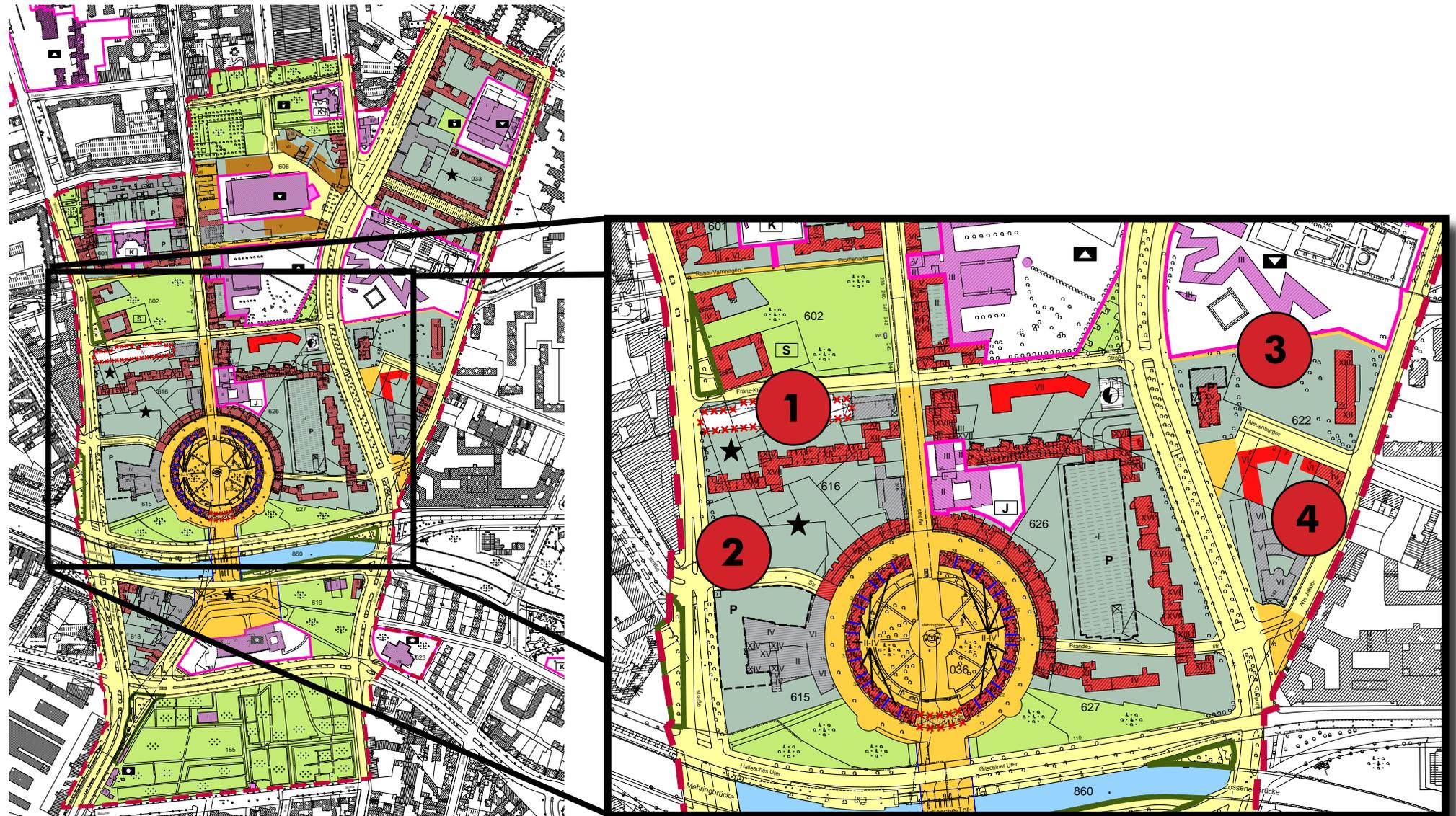
Voraussetzungen sozialer Sanierungsziele

- Rundschreiben SenStadtWohn: Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung
 - übergeordnete Ziele zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele:
 - u.a. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und bedarfsorientierte Wohnungsversorgung
- Sanierungsziele sind abwägungsrelevant
 - Sanierungsziele müssen durch das Bezirksamt beschlossen werden
- Sanierungsziele müssen einer rechtlichen Prüfung standhalten können
- soziale Sanierungsziele müssen empirisch begründet werden

Zulässigkeit sozialer / wohnungsorientierter Sanierungsziele

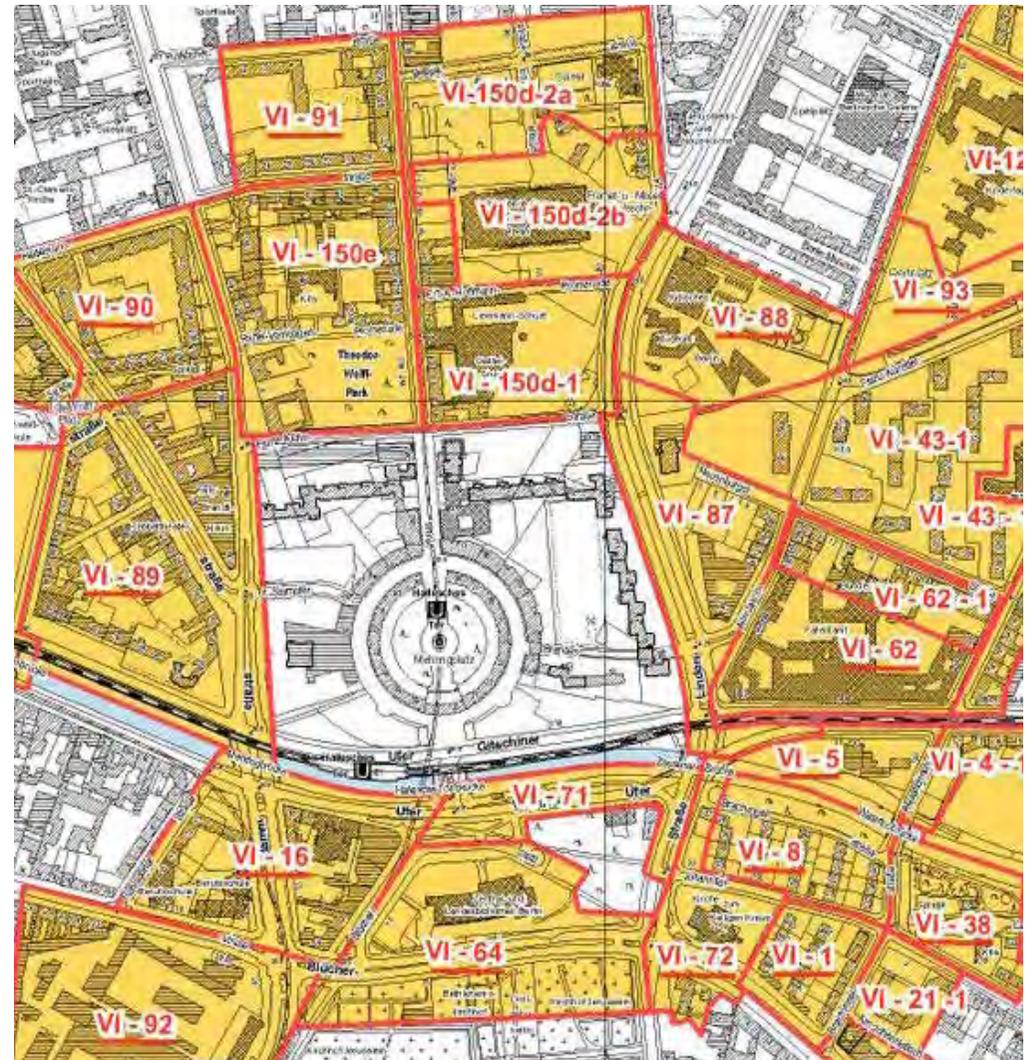
- Festlegung von Anteilen Wohnnutzung in Neubauten
→ mit räumlicher Differenzierung zulässig (standortspezifisch)
- Festlegung eines Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
→ 30 % der Wohngeschossfläche in Anlehnung an das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung* sind als rechtliches Modell anerkannt
- Festlegungen von Mietobergrenzen
→ unzulässig: Bundesverwaltungsgerichtsurteil (4 C 009/04 - Samariterviertel)
- Ziele für die Wohnungsgrößenstruktur
→ empirisch zu begründen

Nachverdichtungspotenziale



Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

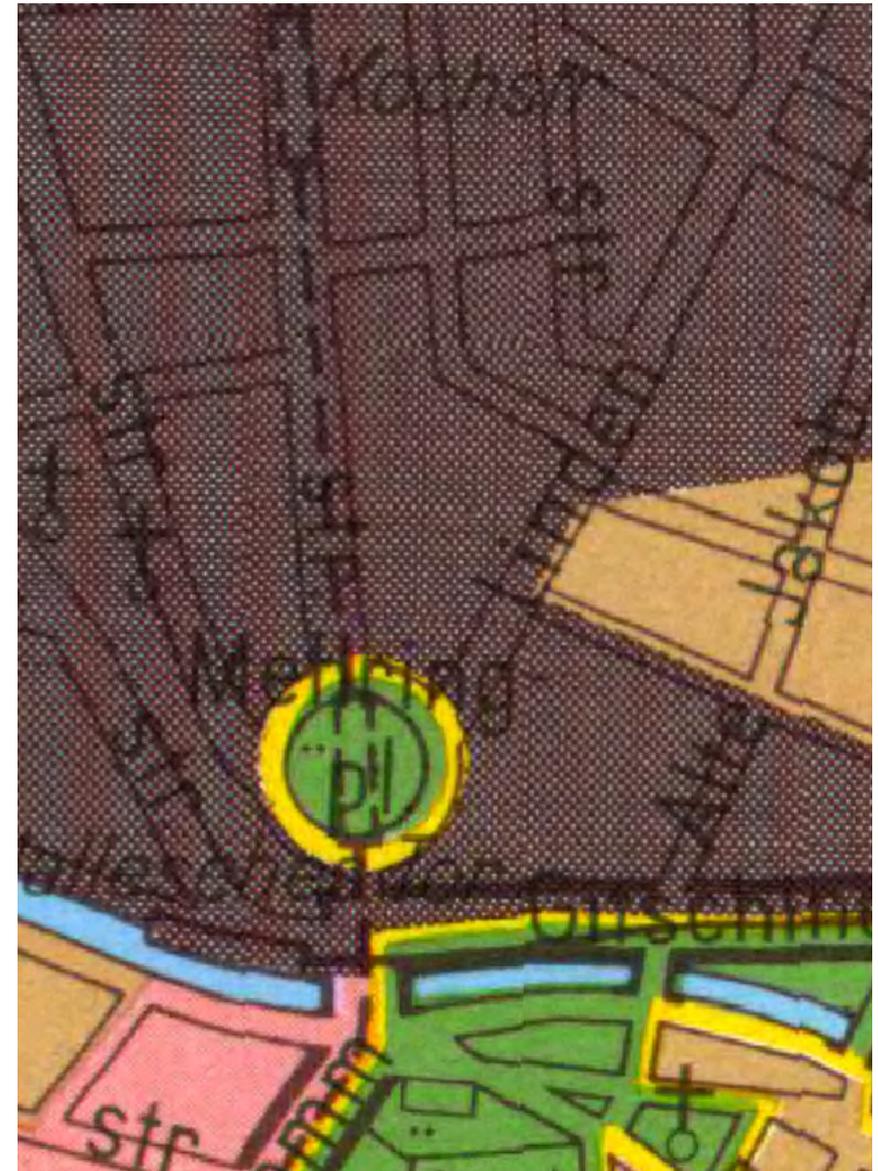
- Festsetzungen in B-Plänen:
 - Kerngebiets- und Wohnnutzungen für Potenzialflächen
- Kerngebiet:
 - vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen, Verwaltung [...] genutzt
 - Wohnungen ausnahmsweise zulässig



Baunutzungsplan 1961

Art der Nutzung		Maß der Nutzung	Baustufe	Geschosszahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	Dorfgebiet						
	reines Wohngebiet		II/1	2	0,1	0,2	0,8
	allgemeines Wohngebiet		II/2	2	0,2	0,4	1,6
	gemischtes Gebiet		II/3	2	0,3	0,6	2,4
	beschränktes Arbeitsgebiet		III/3	3	0,3	0,9	3,6
	reines Arbeitsgebiet		IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	Kerngebiet		V/3	5	0,3	1,5	6,0
	Baulandreserve		6	-	0,6	-	8,4
	besondere Zweckbestimmung						
	Nichtbaugelände						
	Waldgebiet						

- Kerngebietsnutzung im Bereich des Mehringplatzes



Planerfordernis

Soziale Sanierungsziele zur Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung

baurechtliche Festsetzungen von Kerngebiet im Sanierungsgebiet



Widerspruch



Planerfordernis



Überarbeitung der Bauleitplanung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Qualitätskriterien der Gebietsvertretung

Umsetzungsmöglichkeiten

Qualitätskriterien

- Beschluss der Gebietsvertretung vom 28.09.2016 bzgl. der geplanten Gewobag-Nachverdichtung
- Themenbereiche:
 - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Weiterentwicklung des kleinteiligen Einzelhandels
 - Integration historischer Straßenverläufe
 - Freiflächengestaltung
 - Wohnformen für alternative Wohnkonzepte
 - Bauabwicklung
 - Miethöhen und Betriebskosten

Qualitätskriterien	Bestehende Instrumente	Steuerungsmöglichkeiten sozialer Sanierungsziele
Miethöhen		
40 % der Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für Transferleistungsbezieher	Kommunale Wohnungsbau- gesellschaften: Kooperations- vereinbarung mit Senat → 50% der Wohnungen mietpreis- und belegungs- gebunden Förderbedingungen der Wohn- raumförderung: max. 33% der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden (> 50 WE)	analog zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung: 30% der Wohngeschossfläche mietpreis- und belegungsgebunden
30 % der Wohnungen bis zu einer Netto-Kaltmiete von 7,50 €/m ²	Kommunale Wohnungsbau- gesellschaften: Kooperations- vereinbarung mit Senat → Neubauwohnungen: durchschnittlich unter 10,00€ m ² /mtl.	nicht möglich: Urteil Bundesverwaltungsgericht 24.05.2006 (4 C 009/04-Samariterviertel)

Qualitätskriterium	Bestehende Instrumente	Steuerungsmöglichkeiten sozialer Sanierungsziele
Wohnungsgrößenstruktur		
Wohnungsgrößenstruktur		Anpassung an gebietsspezifische Bedarfe: Gutachten zur Begründung der Sanierungsziele notwendig
Gestaltung		
Fasadengestaltung	--	--
Integration historischer Straßenverläufe	In den städtebaulichen Sanierungszielen definiert	
Freiflächengestaltung		
Spielflächen	§8 Abs. 2 BauO Berlin / AV Kinderspielplätze Berlin	--
Bepflanzungen	--	--
Dachbegrünung	Biotopflächenfaktor in den ökologischen Sanierungszielen	--

Qualitätskriterien	Bestehende Instrumente	Steuerungsmöglichkeiten sozialer Sanierungsziele
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse		
Gewährleistung der Besonnung von Bestandswohnungen	Abstandsflächen: § 6 BauO Berlin	- -
Wohnformen für alternative Wohnkonzepte		
Berücksichtigung von alternativen Wohnkonzepten		<i>[Unterschiedliche Fragestellungen mit z.T. unklaren Definitionen]</i>
Bauabwicklung		
Effiziente und emissionsarme Bauabwicklung	Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin	- -

Zentrale Themenbereiche zur Konkretisierung der Sozialen Sanierungsziele in Bezug auf Neubau:

- Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
- Wohnungsgrößenstruktur
- Anteil der Wohnnutzung im Neubau

Sanierungsbeiratssitzung vom 25. Oktober 2017

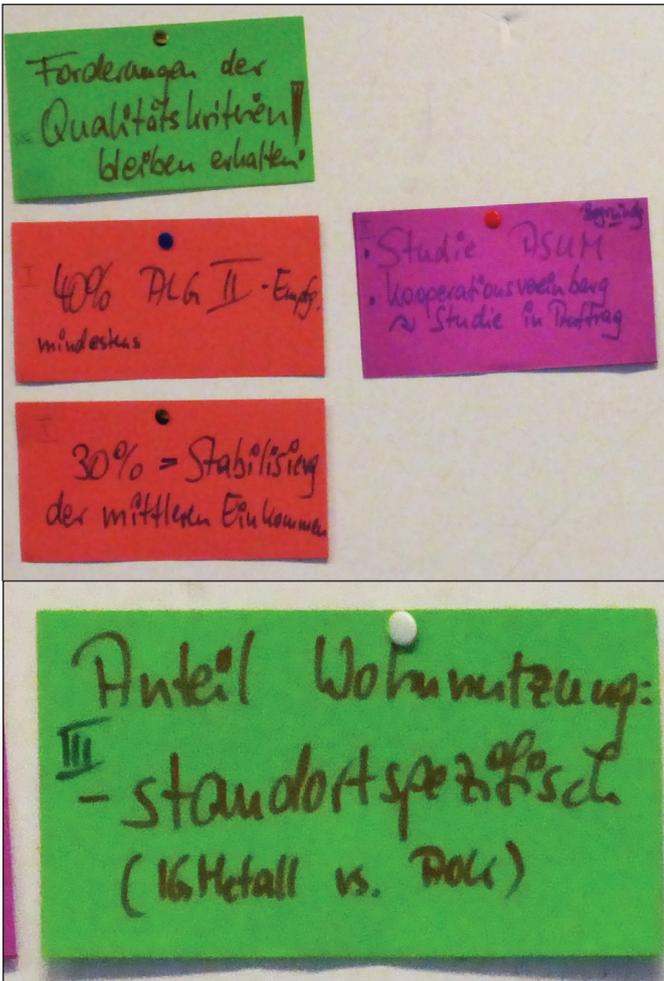
Workshop: Sanierungsziele Neubauprojekte



Der Sanierungsbeirat



Diskussion in Kleingruppen



Ergebnisse der Gruppe 1



Ergebnisse der Gruppe 3