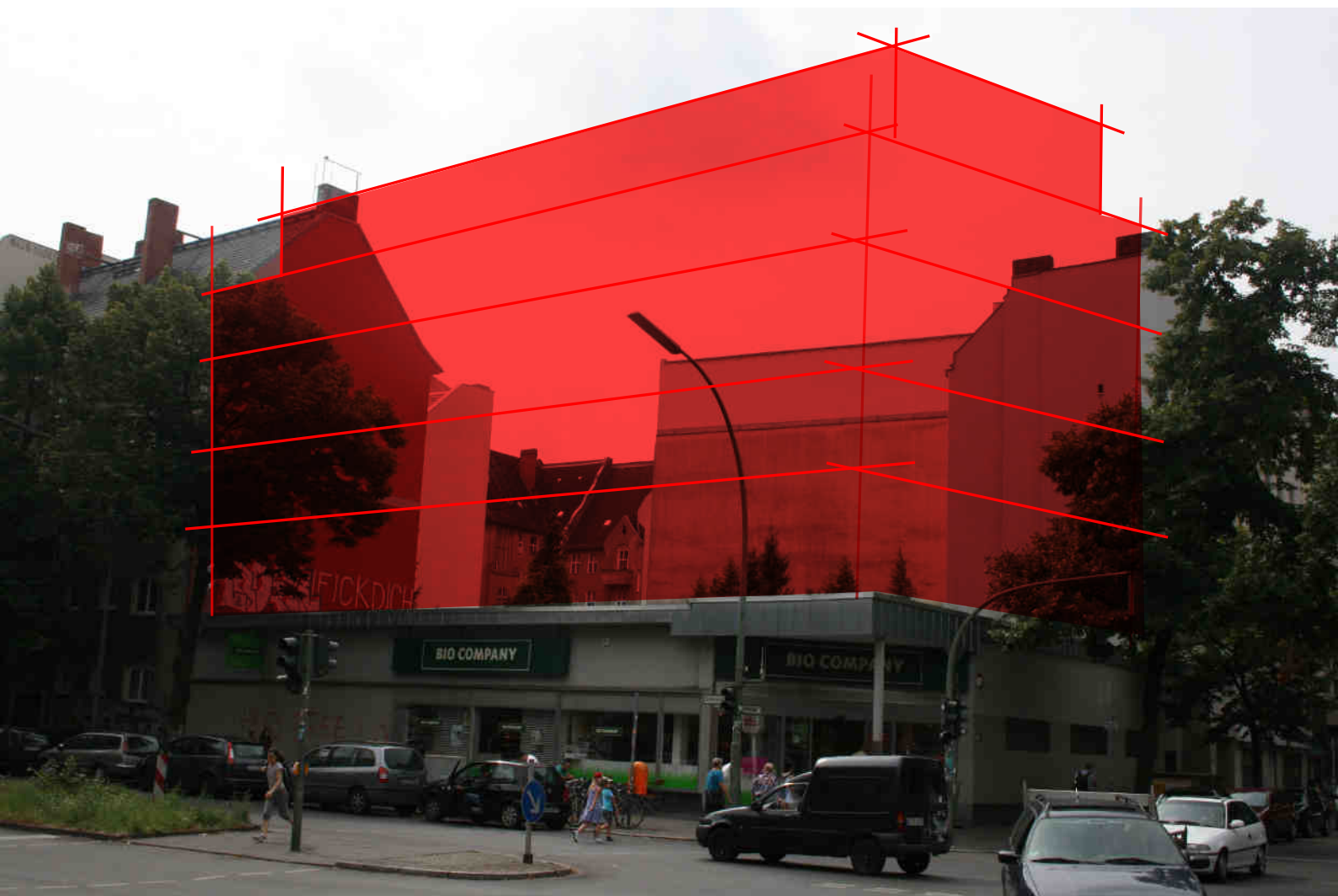


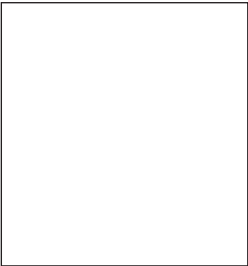
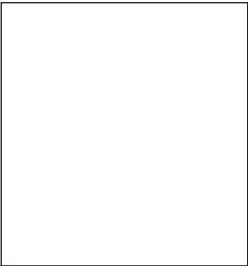
# Räumliche Potenziale für den Wohnungsbau in Berlin

Strategische Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand



openberlin e.V.





**Herausgeber**  
Die Grünen, Fraktion im Abgeordnetenhaus Berlin  
Antje Kapek  
Katrín Schmidberger  
Andreas Otto  
Heide Schinowsky  
Melanie Henneberger

**In Kooperation mit**  
  
openBerlin e.V

**Bearbeitung**  
  
Felix Zaiss  
Johannes Dumpe  
Rocco Zühlke

**Quellen:**  
  
Stadtentwicklungsplan Wohnen, (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2014)  
Wohnungsbaupotenzialstudie für Neukölln (Planergemeinschaft Kohlbrenner und Partner 2013)  
Wohnbaupotenziale in Berlin (BUND, Thilo Schütz 2014)  
Flächenentwicklung in Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2010)  
Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen für den Ortsteil Reinickendorf (BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung 2013)  
Wohnungsmarktreport mit Wohnkostenatlas (GSW Immobilien AG 2013)  
Wohnungsbaupotenziale in Tempelhof-Schöneberg (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2012)  
Wohnungsmarktbericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2012)  
Dossier élaboré par Richard Quincerot, François de Marniac et Marie-Christophe Ruata-Arn (2011)  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

Danke für Tips und Anregungen, Gespräche und Beratung,  
Antje Kapek, Katrin Schmidberger, Andreas Otto, Heide Schinowsky, Melanie Henneberger, Willi Laumann, Jochen Biedermann, Bertil Wewer, AG Stadtentwicklung der Grünen in Neukölln und Pankow, Aljoscha Hofmann, Ursula Flecken, Jörg Stollmann, Thorsten Tonndorf, Tilmann Heuser

Stand 10.10.2014

| Nr.        |                                                                     | Seite          |
|------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
|            | Impressum                                                           | 3              |
| <b>1.0</b> | <b>Einleitung</b>                                                   | <b>5</b>       |
| <b>2.0</b> | <b>Alternativen der Nachverdichtung und Umnutzung</b>               | <b>6 - 9</b>   |
| 2.1        | Die 3 Bausteine für den Wohnungsbau                                 | 6              |
| 2.2        | Aufstockungen und Dachgeschossausbauten                             | 7              |
| 2.3        | Umnutzung im Bestand                                                | 8              |
| 2.4        | Parkplätze und Infrastrukturflächen                                 | 9              |
| <b>3.0</b> | <b>Potenziale am Fallbeispiel Neukölln</b>                          | <b>10 - 48</b> |
| 3.1        | Kontext Neukölln                                                    | 10 - 11        |
| 3.2        | Karte der Potenziale                                                | 12 - 13        |
| 3.3        | Steckbriefe der Potenziale                                          | 14 - 45        |
| 3.4        | Zusammenfassung und Gesamtschau                                     | 47             |
| 3.5        | Fazit                                                               | 48             |
| <b>4.0</b> | <b>Alternative Handlungsansätze</b>                                 | <b>49 - 52</b> |
| 4.1        | Die Berliner Traufkante                                             | 49             |
| 4.2        | Individueller Flächenbedarf                                         | 50             |
| 4.3        | Umzugsservice für Mieter                                            | 51             |
| 4.4        | Sozial - Gerechte - Bodennutzung (SoBoN) nach dem Münchner Vorbild. | 51             |
| 4.5        | Umwandlungsverordnung                                               | 52             |

1.0 Einleitung

Die Berliner Bevölkerung wächst nach übereinstimmenden Prognosen bis zum Jahr 2030 um ca. 250.000 Einwohner. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass Berlin besonders in innerstädtischen Lagen einen Mangel an Wohnraum aufweisen wird. Die Verknappung von Wohnraum und der gleichzeitige Anstieg der Mietpreise in den nachgefragten Lagen führt zu einer Gefährdung der sozialen Mischung, die mit der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte einhergeht.

Um diesem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und der politischen Vorgabe, noch in dieser Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen zu bauen, nachzukommen, erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen). Ziel des StEPs ist es, einen Überblick über potenzielle Flächen in den Bezirken zu geben, die zur Bebauung im Rahmen der Schaffung neuer Wohnungen genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wurden die Bezirke dazu aufgefordert ihre Flächenpotenziale zu untersuchen und eine differenzierte räumliche Betrachtung der verschiedenen Potenziale sowohl quantitativ als auch qualitativ vorzunehmen. Die einzelnen Studien der Bezirke werden im StEP Wohnen gebündelt und unter Anwendung der sieben Leitbilder gekoppelt an die stadtplanerischen Ziele und ihrem zeitlichen Realisierungshorizont priorisiert. Insgesamt betrachtet der

StEP Wohnen vorrangig Potenzialflächen, die mindestens eine Fläche von einem Hektar aufweisen. Kleinteilige Flächenpotenziale finden ebenfalls Berücksichtigung, sie werden jedoch nicht in entsprechender Detaillierung aufgeführt.

Die Erarbeitung und Veröffentlichung des StEP Wohnens nimmt die Fraktion der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus in Kooperation mit dem Verein „openBerlin“ zum Anlass, eine eigene Position in Form einer Studie im Bezug auf alternative Flächenressourcen zur Bebauung zu entwickeln.

Ziel der Studie ist es, Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufzuzeigen, die sich durch kleinteilige Untersuchungen hauptsächlich durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden und die Aufstockung von z.B. eingeschossigen Supermärkten, Parkplätzen und versiegelten Infrastrukturflächen etc. ausdrücken.

Zur praktischen Ausweisung wurde ein Teilausschnitt des Bezirkes Neukölln detailliert nach möglichen Potenzialen als Fallbeispiel untersucht.

Die Wahl des Bezirks begründet sich maßgeblich aus seiner heterogenen Struktur: Neukölln weist sehr unterschiedliche, für Berlin typische Bebauungsstrukturen in innerstädtischen Lagen, vorstädtischen Einfamilienhaussiedlungen und suburbanen Großwohnsiedlungen auf.

2.0 Alternativen für den Wohnungsbau durch Nachverdichtung und Umnutzung

2.1 Die drei Bausteine für den Wohnungsbau

Die Frage nach Alternativen für die Schaffung von Wohnraum kann auf vielfältige Weise beantwortet werden. Natürlich sind die Möglichkeiten, die der Senat mit der Erarbeitung des StEP Wohnens aufzeigt, grundsätzlich denkbar und teilweise notwendig, um der gestiegenen Nachfrage Rechnung zu tragen. Jedoch befinden sich die meisten der größeren Potenziale (etwa 2/3 des Gesamtpotenzials) außerhalb des S-Bahn rings und damit in Gebieten, die bislang weniger stark von Mietpreisdruck und damit einhergehender Verdrängung einkommensschwacher Haushalte betroffen sind. In der inneren Stadt sind kaum noch größere Flächenreserven vorhanden, eine weitere Verdichtung kann allenfalls durch kleinteilige Verdichtungsmaßnahmen und Umnutzung von Bestandsgebäuden anderer Nutzungen realisiert werden. Als bereits integrierte Standorte sind diese kleinteiligen Flächen besonders geeignet für die Schaffung von neuem Wohnraum, da sie meistens bereits an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sind und über Wohnfolgeeinrichtungen sowie über Zugänge zu Naherholungs- und Grünanlagen verfügen.

Zur Definition dieser Potenziale wurden die "drei Bausteine einer grünen

Wohnungsbaupolitik" bezogen auf die Frage von räumlichen Potenzialen entwickelt:

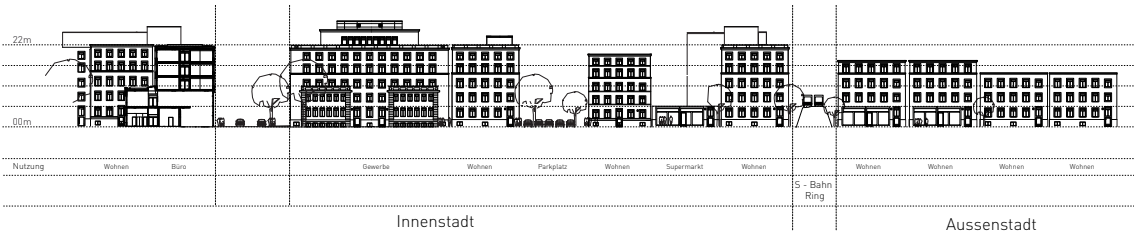
- 1. Der Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Gebäuden soll verstärkt geprüft und zur Anwendung gebracht werden.
- 2. Die Umnutzung von leerstehenden Büro- und Gewerbebauten, Industriearealen sowie nicht mehr benötigten Standorten des Gesundheitswesens oder der Verwaltungen werden konsequent in der Planung zur Schaffung von Wohnraum mitgedacht.
- 3. Bereits versiegelte Flächen wie beispielsweise Parkplätze oder überdimensionierte Infrastruktureinrichtungen werden durch Überbauung als Wohnraumpotenzial verstanden.

2.2 Aufstockung und Dachgeschossausbau

Der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von niedrigen Gebäuden sind erste Bausteine einer kleinteiligen Nachverdichtung. Gerade in der Aufstockung von Wohn- und Gewerbegebäuden in den gründerzeitlichen Quartieren, die nach Kriegsschäden nicht mehr bis zur Traufhöhe wiederhergestellt wurden, liegen enorme Potenziale.

Wie groß die Potentiale durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen sind, zeigen exemplarisch verschiedene Studien. Die Wohnungsbaupotenzialstudie Neukölln errechnete für den Bezirk etwa 4.400 Wohneinheiten (WE) durch Dachgeschossausbauten und

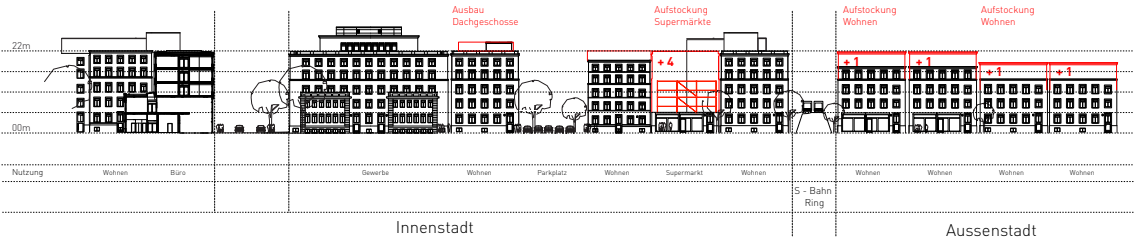
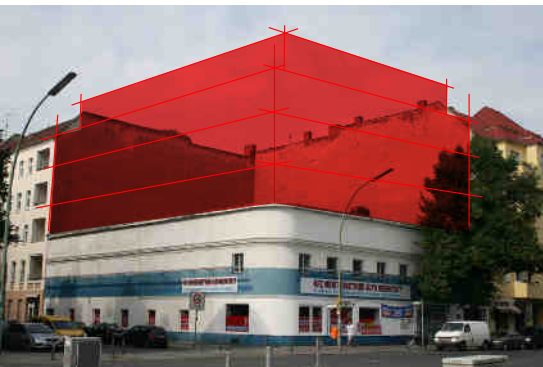
Ausgangssituation



schematische Darstellung eines Berliner Straßenzuges in gründerzeitlichen Quartieren

Aufstockungen von Wohngebäuden. Die von der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung (BSM) in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Reinickendorf angefertigte Studie aus dem Jahr 2013 weist allein für den Ortsteil Reineckendorf ein Potenzial von rund 810 WE aus. Darüber hinaus kommt eine vom BUND veröffentlichte Studie auf etwa 2.300 WE durch die Aufstockung von Supermärkten. Unter dem städtebaulichen Aspekt der geschlossenen Blockrand-

bebauung würde eine Aufstockung an vielen Stellen noch dazu zur Wiederherstellung des historischen Blockrandes führen. Außerdem liegen viele der eingeschossigen Gewerbeeinheiten baunutzungsrechtlich in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten, die eine Wohnnutzung bereits grundsätzlich beinhalten.

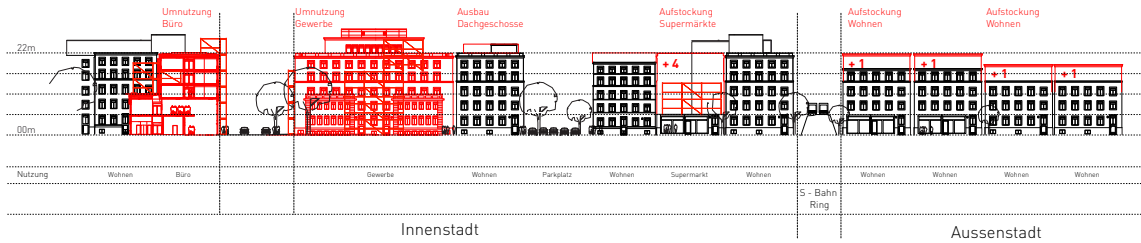


2.3 Umnutzung im Bestand

Wenngleich nicht jedes leerstehende Gebäude per se zum Wohnen umgenutzt werden sollte, stellen diese räumlichen Potenziale unterschiedlicher Nutzungstypologien den zweiten Baustein zur Schaffung von Wohnraum dar.

In Berlin gab es im Jahr 2013 allein im Bereich von Büroflächen einen Leerstand von rund 1.200.000 qm Bruttogeschossfläche (Statista 2014). Das entspricht in etwa einem Gesamtpotenzial von rund 11.400 Wohneinheiten, wenn man konsequent alle Büroflächen umnutzen würde. Zu anderen Nutzungstypologien wie beispielsweise Bauten des Gesundheitswesens, öffentliche Verwaltungsgebäude oder ehemals industriell genutzte Areale liegen keine tragfähigen Zahlen vor. Es

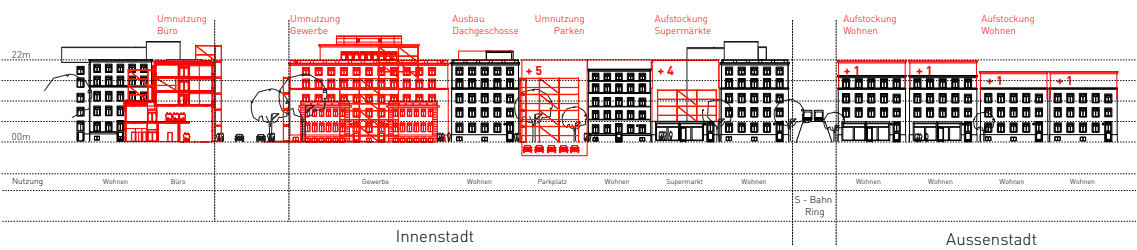
ist jedoch davon auszugehen, dass bei entsprechender Leerstandsquote nennenswerte Potenziale vorhanden sind. Nicht zuletzt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführte Wettbewerb „urban living“ bewies am Beispiel des Parkhauses in der Briesestraße im Neuköllner Rollbergviertel, dass es für die Umnutzung von Bestandsgebäuden vielfältige architektonische Lösungsansätze gibt.



2.4 Parkplätze und Infrastrukturflächen

In Zeiten, in denen der Individualverkehr mehr und mehr hinterfragt und durch Alternativen ersetzt wird, der Autoverkehr in den Innenstädten reduziert werden soll und die technologischen Möglichkeiten von Tief- und Hochgaragen mannigfaltig einsetzbar sind, stellen herkömmliche, versiegelte Parkplätze ein räumliches Potenzial und damit den 3. Baustein der Wohnraumschaffung dar. Gerade die Verlegung von Parkgelegenheiten in eine Tiefgarage und die Bebauung freigewordener Flächen mit Geschosswohnungsbau sind enorme Wohnraumpotentiale. Gleichzeitig sollte die Auslastung von Infrastrukturflächen an vielen Orten untersucht und nach eingehender Einzelfallprüfung ggf. Straßenland rückgebaut werden.

Exemplarisch dafür steht die Situation an der Flughafenstraße, die bereits in der Studie des BUND thematisiert wird. Das Straßenland wurde für ein deutlich höher prognostiziertes Verkehrsaufkommen erweitert, die Verkehrsfrequenz ist allerdings nicht erst seit der Schließung des Flughafens deutlich geringer. Hier könnte über einen konsequenten Rückbau, Potenzial für Wohnungsbau geschaffen werden.



3.0 Potenziale der drei Bausteine am  
Fallbeispiel Neukölln

3.1 Kontext Neukölln

Zur praktischen Nachweisführung der im theoretischen Teil aufgestellten Thesen zu den entsprechenden Potenzialen wurde ein Teilbereich des Bezirkes Neukölln genauer untersucht. Das erfolgte durch eigene Ortsrecherchen und einem Abgleich der einzelnen Orte mit den dazugehörigen Luftbildern.

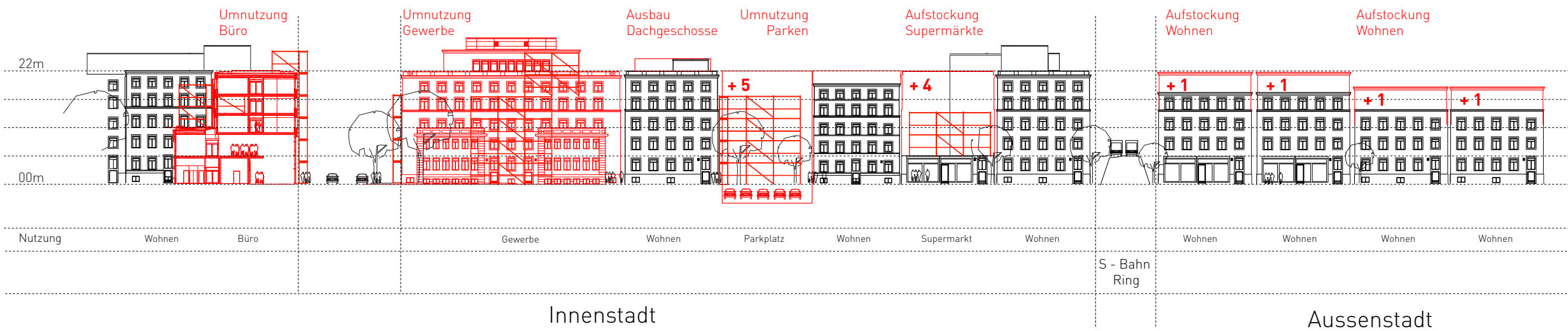
Die Auswahl auf den Bereich Neukölln Nord begründet sich aus seiner Lage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum. So liegt Neukölln Nord innerhalb des S-Bahn Ringes und damit in innenstädtischer Lage. Der Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Jahren durch eine gestiegene Nachfrage angespannt. Typologisch sind im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich gründerzeitliche Bebauungen in der städtebaulichen Fassung von Mietskasernen in Blockrandstrukturen vor-

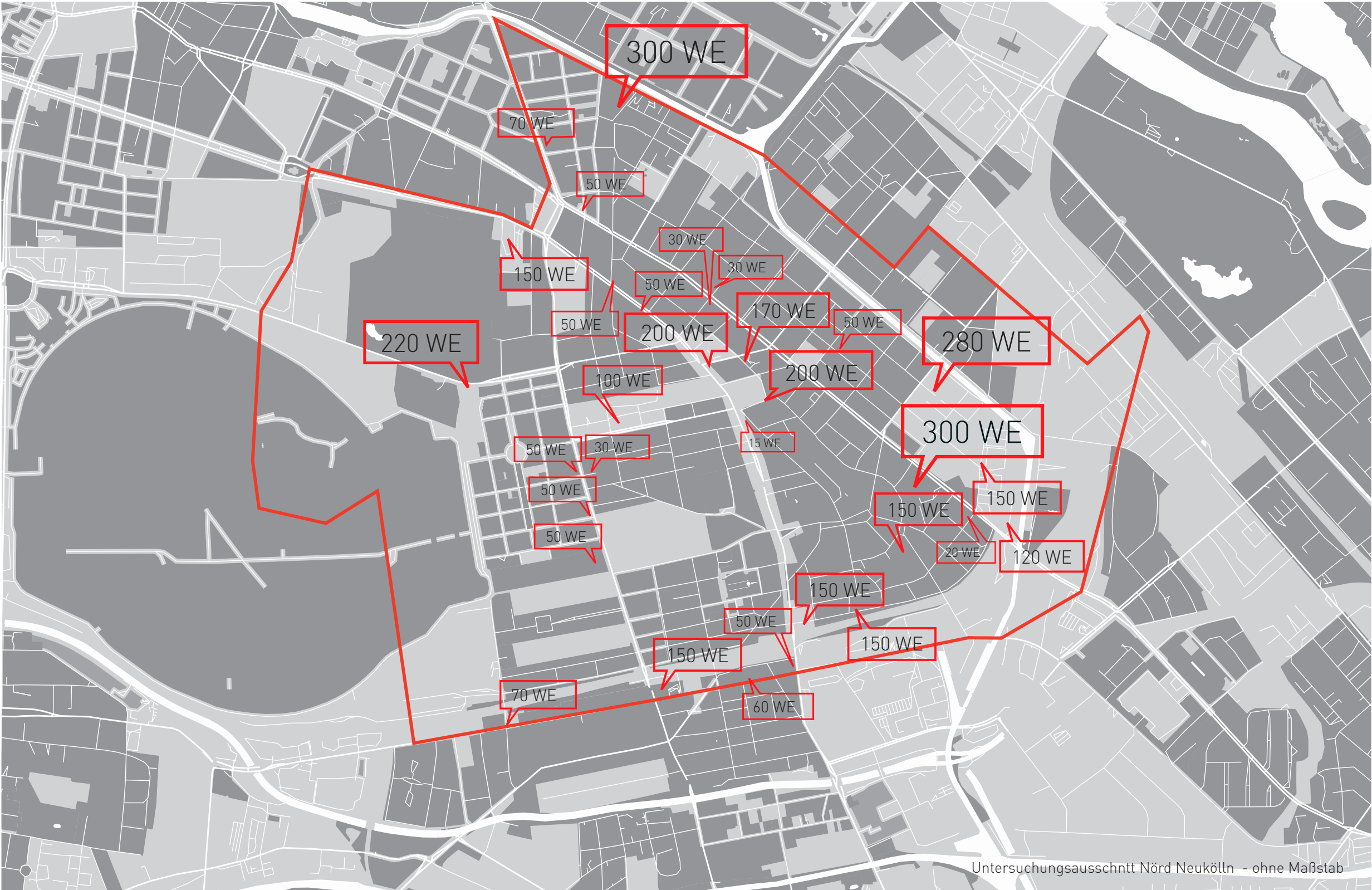
handen.

Die Anzahl der ermittelten Wohneinheiten basiert auf dem methodischen Ansatz von durchschnittlich 106qm Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit. Nach Abzug aller Verkehrsflächen innerhalb eines Gebäudes verbleibt eine Netto-Wohnungsgröße von rund 75qm pro Wohneinheit. Die Bruttogeschossfläche wurde durch maßstäbliche Vergleichsgrößen aus Bebauungsplänen, Flurstückkarten und Luftbildern ermittelt und hochgerechnet. Jede Potenzialfläche wurde zudem mit der maximalen Anzahl an Geschossen (in der Regel fünf Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 22 Metern) abhängig aus der vorherrschenden Umgebungsbebauung berechnet. Da bei vielen Potenzialen Kleingewerbennutzungen oder Supermärkte in den Erdgeschosszonen vorhanden sind, wurden diese Geschossflächen aus der Bruttogeschossfläche, die für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, abgezogen.



Kartenausschnitt Untersuchungsgebiet Nordneukölln





3.0  
Fallbeispiel  
Neukölln

**Adresse:**  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

**Karl Marx Straße 95**  
**Leerstand/Kaufhaus C&A**  
**Bestand/Umnutzung**  
**ca. 20000**  
**ca. 200**



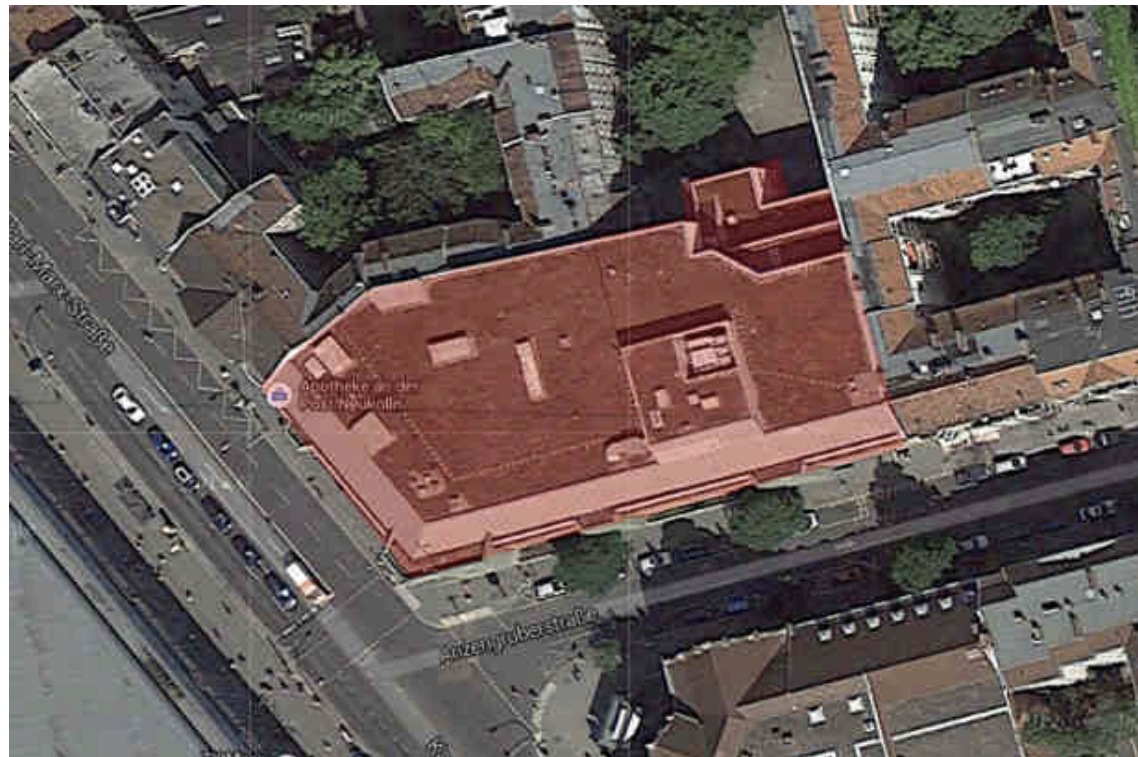
**Adresse:**  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

**Ganghofer Straße 108**  
**Leerstand/Parkhaus**  
**Bestand/Umnutzung**  
**ca. 20000**  
**ca. 200**

3.0  
Fallbeispiel  
Neukölln

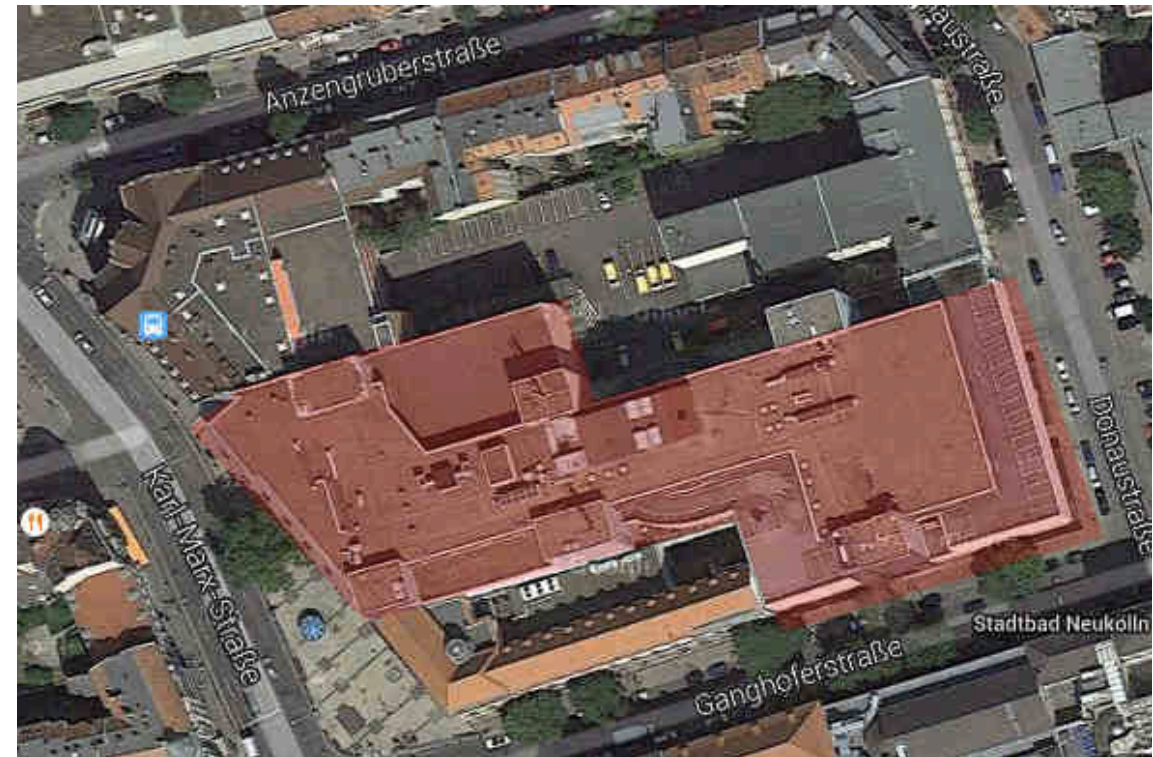


01



Luftbild: googlemaps

02



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

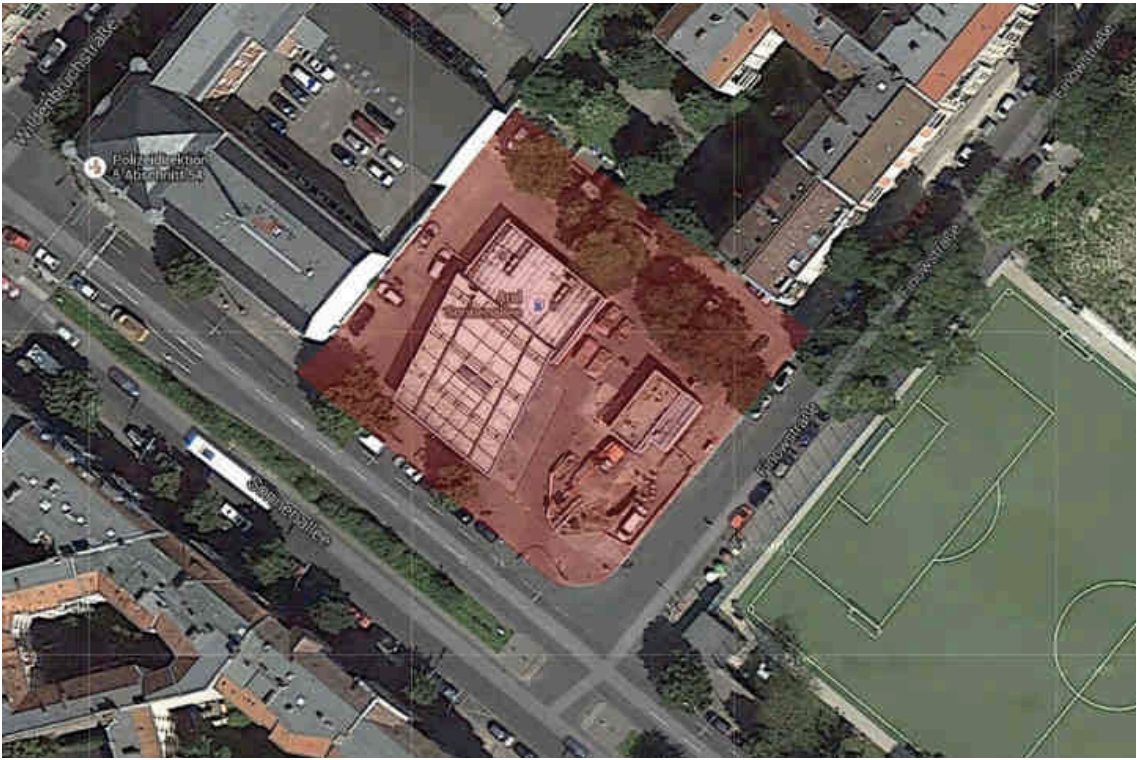
Donaustraße 96  
Discounter  
Aufstockung - Neubau  
ca. 18000  
ca. 170



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

Sonnenallee 113  
Tankstelle  
Aufstockung - Neubau  
ca. 15000  
ca. 150



Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Flughafenstraße  
**derzeitige Nutzung:** Straßenland  
**Typologie:** Rückbau Straßenland - Neubau  
**BGF:** ca. 21000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 220



Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Thiemannstraße 9  
**derzeitige Nutzung:** Discounter + Parkplatz  
**Typologie:** Aufstockung - Neubau  
**BGF:** ca. 30000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 280



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
derzeitige Nutzung:  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

Hermannstraße 84  
Kleingewerbe  
Aufstockung - Neubau  
ca. 5000  
ca. 50



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
derzeitige Nutzung:  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

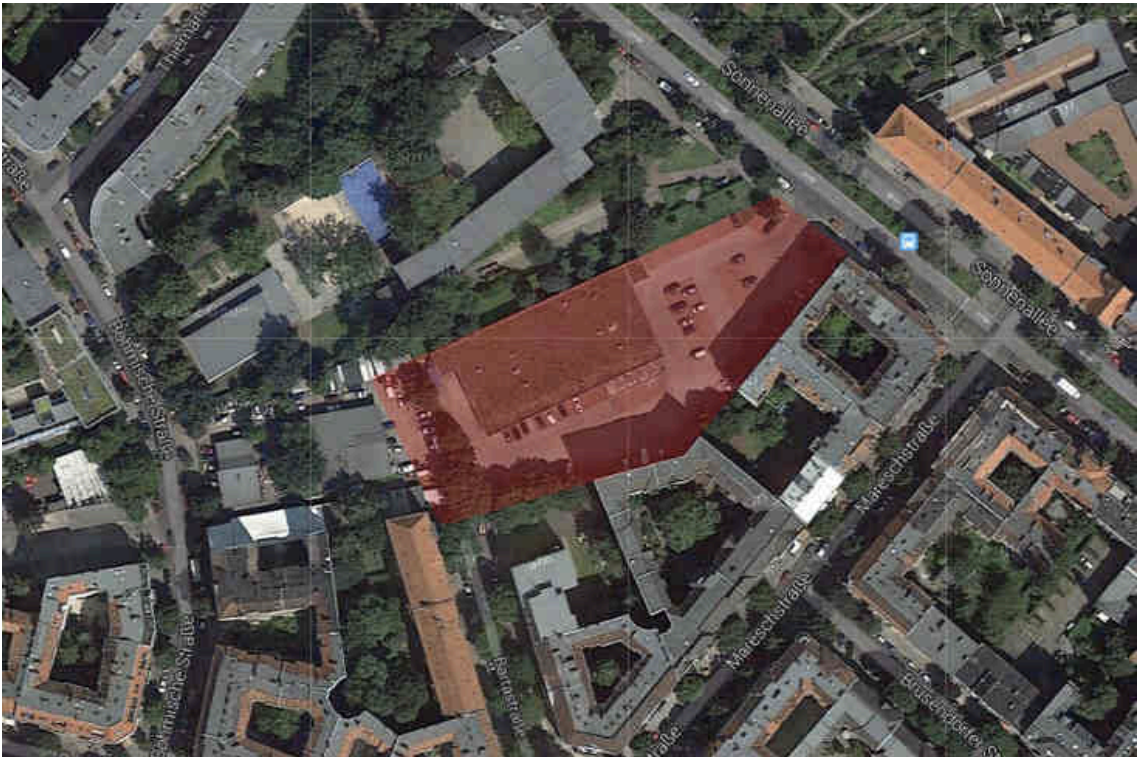
Karl Marx Straße 225  
Eurogida  
Aufstockung - Neubau  
ca. 15000  
ca. 150



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Sonnenallee 192  
**Discounter**  
**Aufstockung - Neubau**  
ca. 30000  
ca. 300



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Weserstraße 111 - 117  
**Autohaus und Parkplatz**  
**Aufstockung/Abriss - Neubau**  
ca. 15000  
ca. 150



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

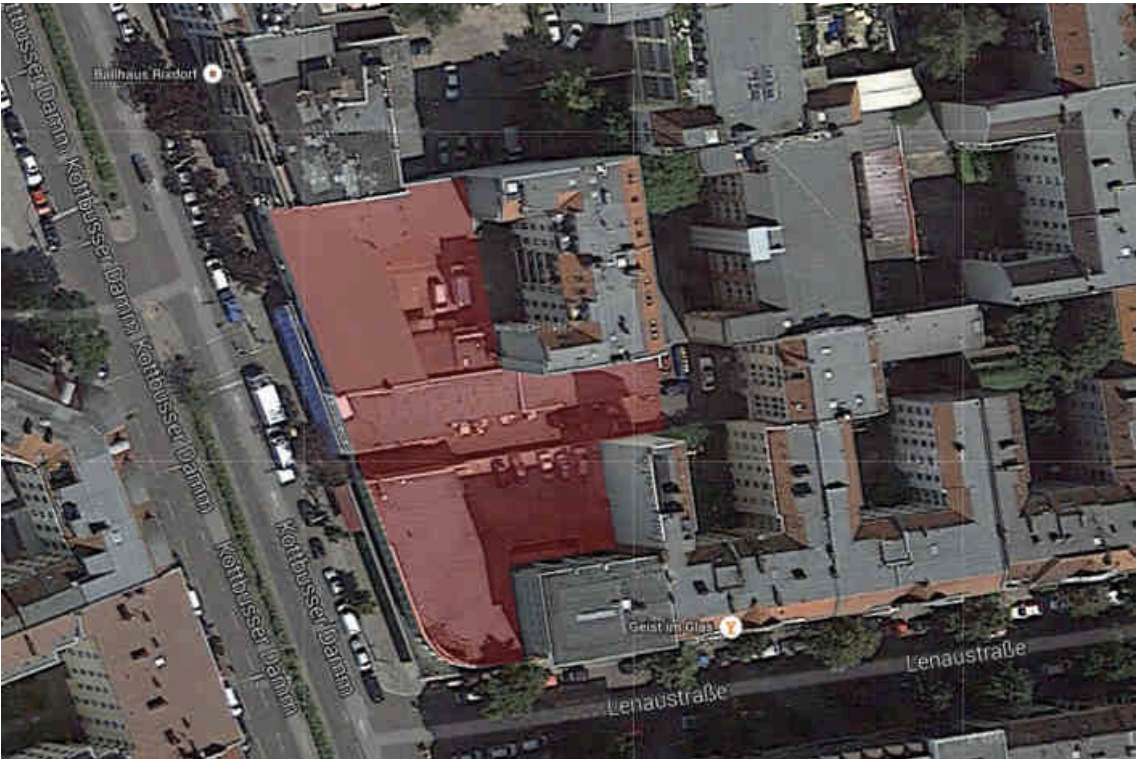
Hermannstraße 74  
Kleingewerbe  
Aufstockung - Neubau  
ca. 5000  
ca. 50



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
Typologie:  
BGF:  
Anzahl möglicher WE

Kottbusser Damm 75  
Tankstelle  
Aufstockung/Abriss - Neubau  
ca. 7000  
ca. 70



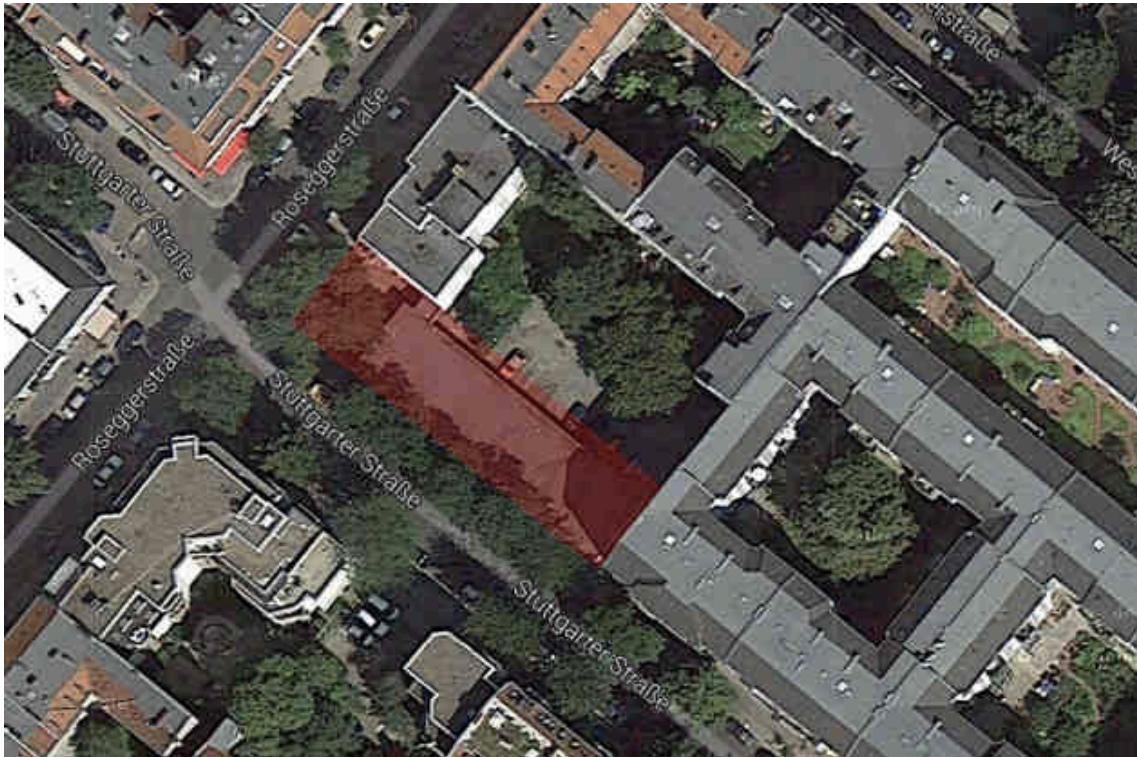
Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Sonnenallee 215  
**derzeitige Nutzung:** Discounter  
**Typologie:** Aufstockung - Neubau  
**BGF:** ca. 13000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 120



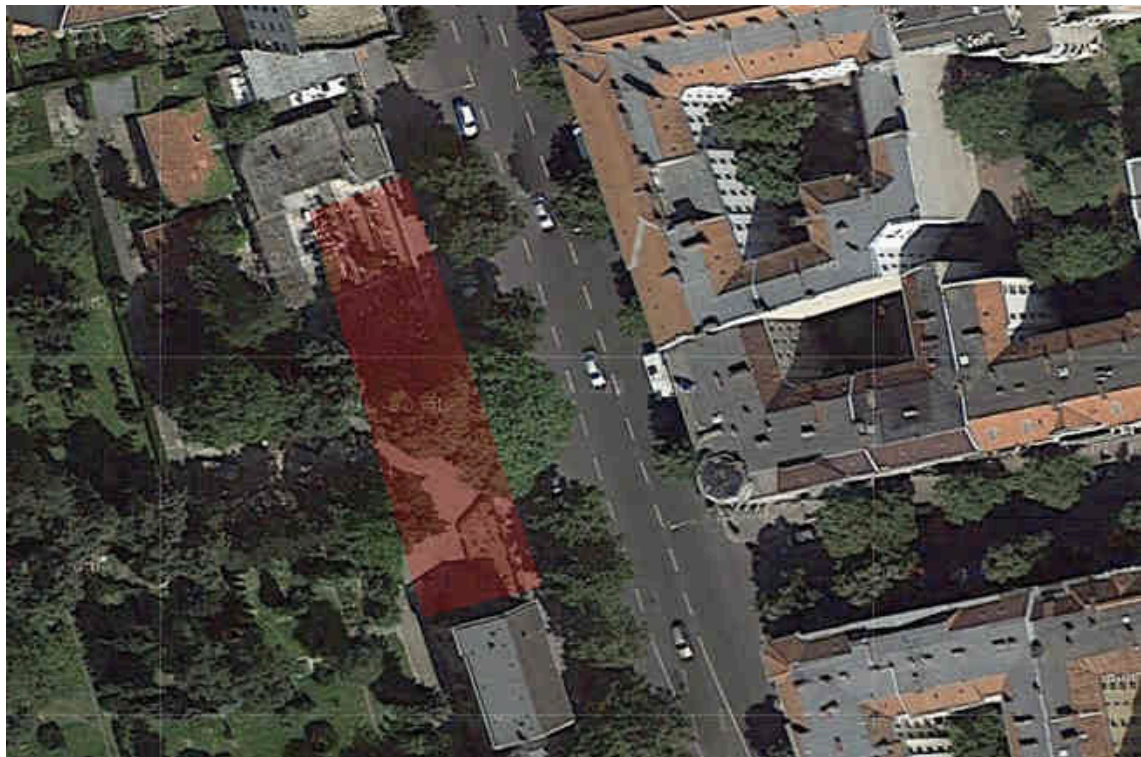
Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Stuttgarter Straße 48  
**derzeitige Nutzung:** Lagerhalle  
**Typologie:** Aufstockung/Abriss - Neubau  
**BGF:** ca. 5000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 50



Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Hermannstraße vor St. Jacobi  
**derzeitige Nutzung:** Kleingewerbe  
**Typologie:** Aufstockung/Abriss - Neubau  
**BGF:** ca. 5000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 50



Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Braunschweiger/Niemetz Straße  
**derzeitige Nutzung:** Discounter  
**Typologie:** Aufstockung - Neubau  
**BGF:** ca. 15000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 150



Luftbild: googlemaps

**Adresse:**  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

**Hasenheide 108**  
**Parkplatz/Discounter**  
**Aufstockung/Neubau**  
**ca. 16000**  
**ca. 150**



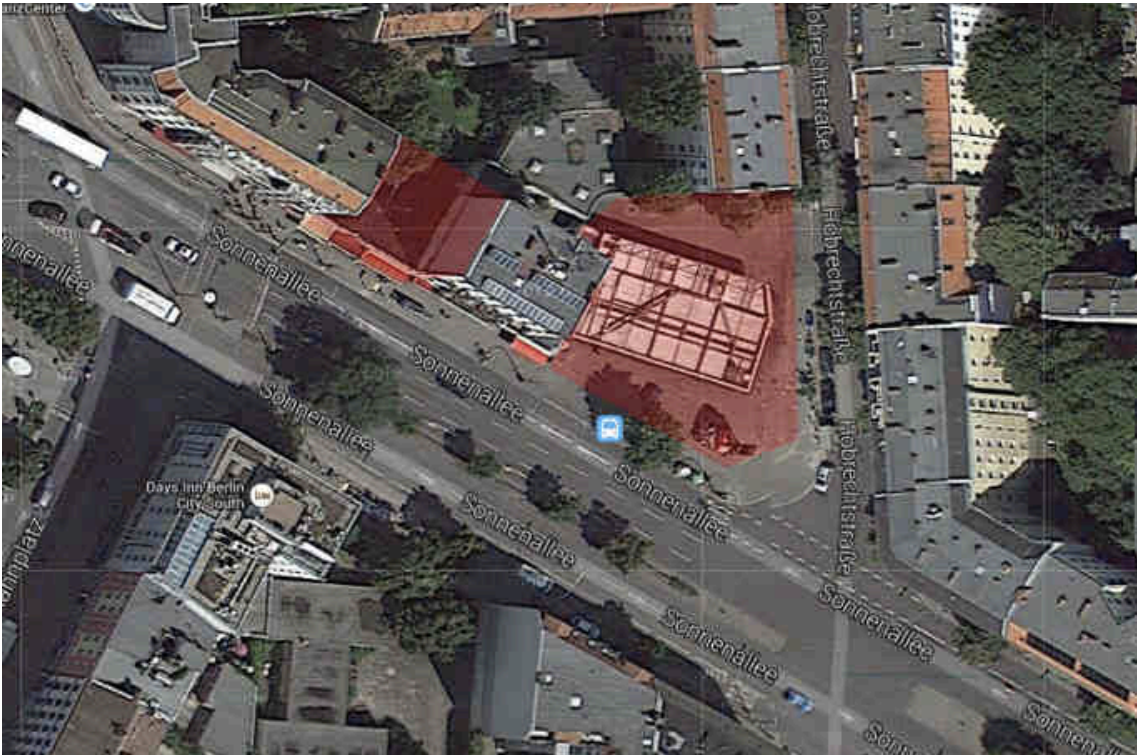
**Adresse:**  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

**Saalestraße 5 - 6**  
**Gewerbe und Brachfläche**  
**Aufstockung - Neubau**  
**ca. 15000**  
**ca. 150**



Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

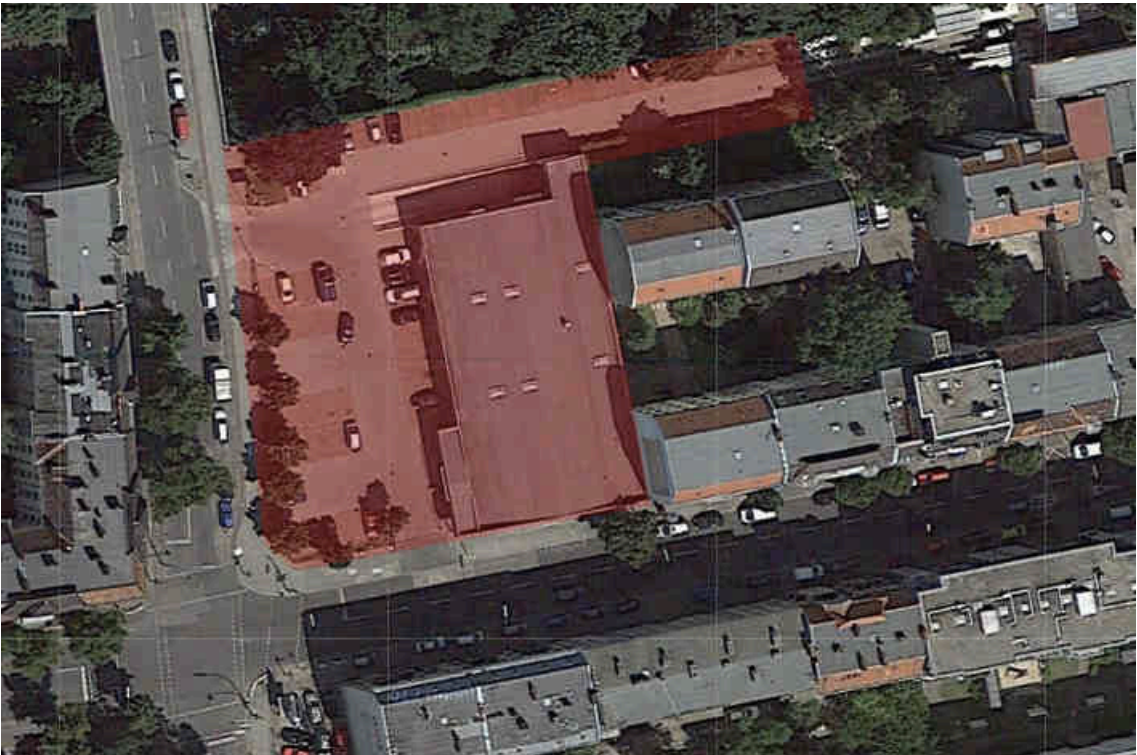
Sonnenallee 9  
Tankstelle Kleingewerbe  
Aufstockung - Neubau  
ca. 6000  
ca. 50



Luftbild: googlemaps

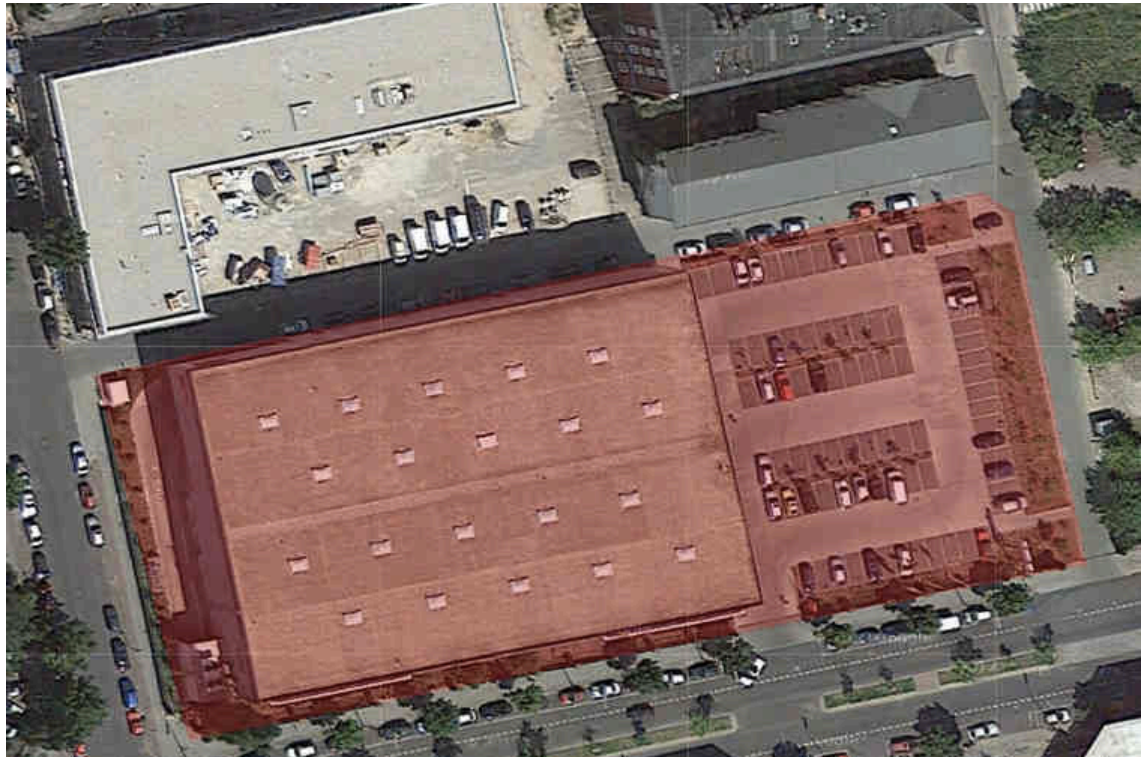
Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Silbersteinstraße 146  
Discounter  
Aufstockung - Neubau  
ca. 8000  
ca. 70



Luftbild: googlemaps

Adresse: Werbellinstraße 50  
derzeitige Nutzung: Discounter  
Typologie: Aufstockung - Neubau  
BGF: ca. 11000  
Anzahl möglicher WE ca. 100



Luftbild: googlemaps

Adresse: Silbersteinstraße 54  
derzeitige Nutzung: Parkplatz/Discounter  
Typologie: Aufstockung/Abriss - Neubau  
BGF: ca. 15000  
Anzahl möglicher WE ca. 150



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Karl Marx Straße 50  
Kleingewerbe/Brache  
Aufstockung - Neubau  
ca. 4000  
ca. 30



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Sonnenallee 60  
Discounter  
Aufstockung - Neubau  
ca. 4000  
ca. 30



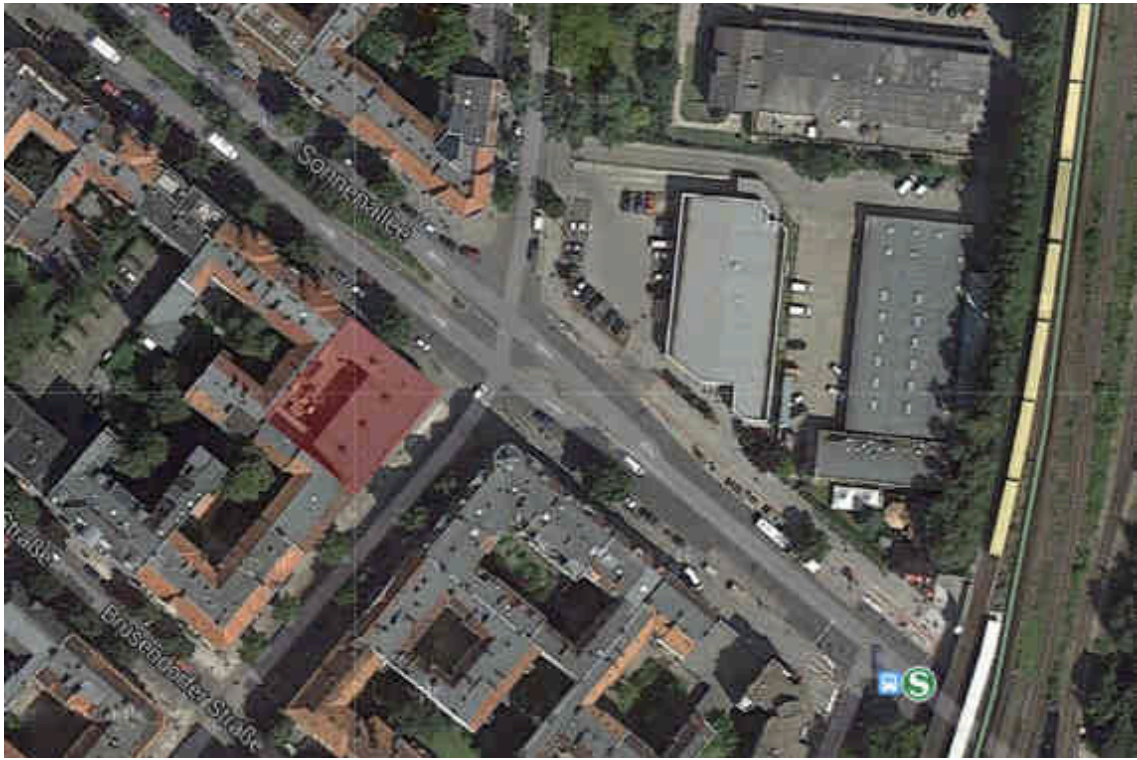
Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Sonnenallee 57  
**derzeitige Nutzung:** Discounter  
**Typologie:** Aufstockung - Neubau  
**BGF:** ca. 4000  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 30



Luftbild: googlemaps

**Adresse:** Braunschweiger Straße 1  
**derzeitige Nutzung:** Kleingewerbe  
**Typologie:** Aufstockung - Neubau  
**BGF:** ca. 2500  
**Anzahl möglicher WE:** ca. 20



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

Hermannstraße 205  
**Kleingewerbe**  
**Aufstockung - Neubau**  
ca. 4000  
ca. 30

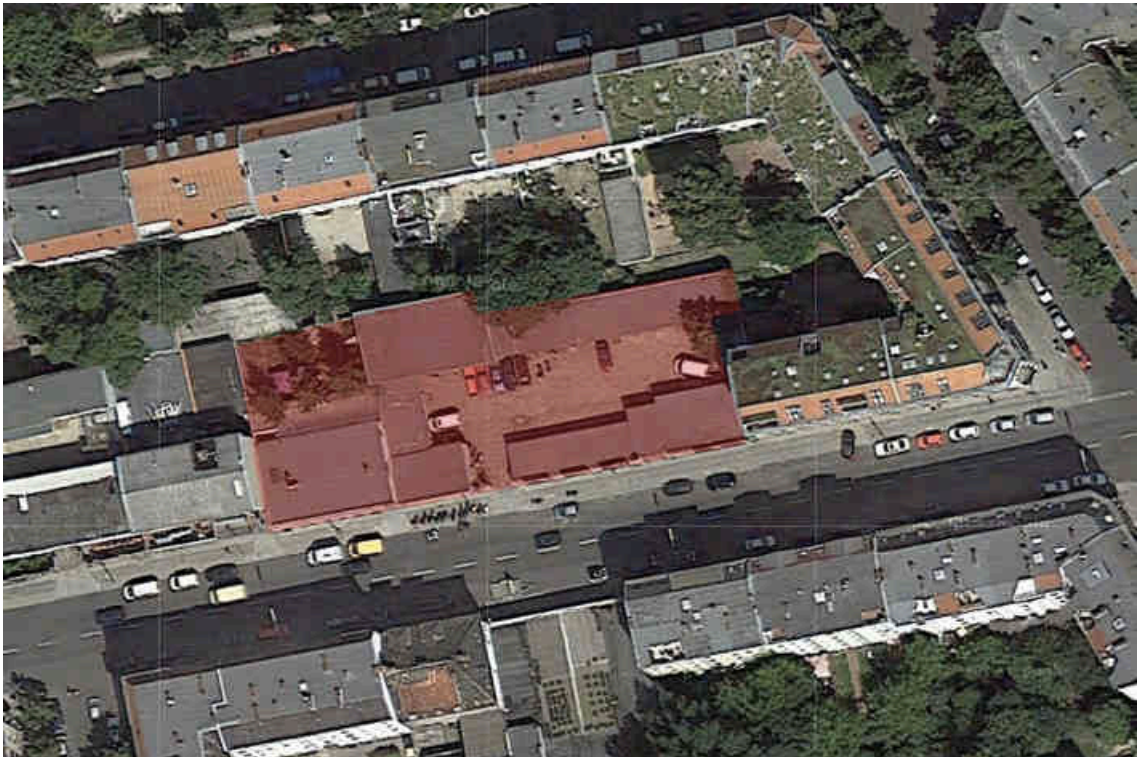


Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

Silbersteinstraße 26  
**Kleingewerbe**  
**Aufstockung - Neubau**  
ca. 7000  
ca. 60



Luftbild: googlemaps



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

Richardstraße 3  
**Büro und Kleingewerbe**  
**Aufstockung- Neubau**  
ca. 1600  
ca. 15



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
**Anzahl möglicher WE**

Maybachufer 32  
**Discounter**  
**Aufstockung - Neubau**  
ca. 32000  
ca. 300



Luftbild: googlemaps

Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Reuterstraße 18  
Tankstelle  
Aufstockung - Neubau  
ca. 5000  
ca. 50

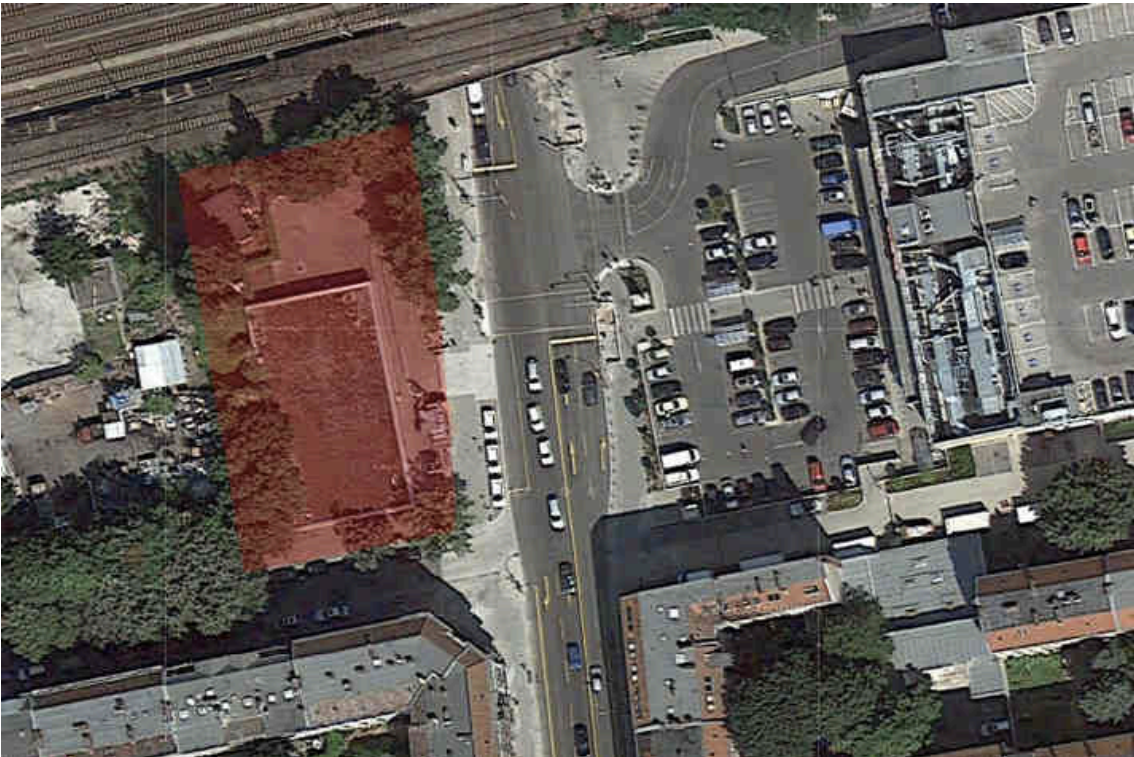


Adresse:  
**derzeitige Nutzung:**  
**Typologie:**  
**BGF:**  
Anzahl möglicher WE

Karl Marx Straße 234  
Gewerbe  
Aufstockung - Neubau  
ca. 5000  
ca. 50



Luftbild: googlemaps



Luftbild: googlemaps

3.4 Zusammenfassung der einzelnen Potenziale

| Nr. | Adresse                 | Typologie         | WE   |
|-----|-------------------------|-------------------|------|
| 01. | Karl Marx Straße 95     | Umnutzung         | 200  |
| 02. | Ganghofer Straße 108    | Umnutzung         | 200  |
| 03. | Donaustraße 96          | Aufstockung       | 170  |
| 04. | Sonnenallee 113         | Aufstockung       | 150  |
| 05. | Flughafenstraße         | Straßenrückbau    | 220  |
| 06. | Thiemannstraße 9        | Parkplatz         | 280  |
| 07. | Hermannstraße 84        | Aufstockung       | 50   |
| 08. | Karl Marx Straße 225    | Aufstockung       | 150  |
| 09. | Sonnenallee 192         | Aufstockung       | 300  |
| 10. | Weserstraße 111         | Parkplatz/Gewerbe | 150  |
| 11. | Hermannstraße 74        | Aufstockung       | 50   |
| 12. | Kottbusser Damm 75      | Aufstockung       | 70   |
| 13. | Sonnenallee 215         | Parkplatz         | 120  |
| 14. | Stuttgarter Straße 48   | Neubau            | 50   |
| 15. | Hermannstraße           | Neubau            | 50   |
| 16. | Braunschweiger Straße   | Aufstockung       | 150  |
| 17. | Hasenheide 150          | Parkplatz         | 150  |
| 18. | Saalestraße 5           | Aufstockung       | 150  |
| 19. | Sonnenallee 19          | Aufstockung       | 50   |
| 20. | Silbersteinstraße 146   | Aufstockung       | 70   |
| 21. | Werbellinstraße 50      | Aufstockung       | 100  |
| 22. | Silbersteinstraße 54    | Aufstockung       | 150  |
| 23. | Karl Marx Straße 50     | Neubau            | 30   |
| 24. | Sonnenallee 60          | Aufstockung       | 30   |
| 25. | Sonnenallee 57          | Aufstockung       | 30   |
| 26. | Braunschweiger Straße 1 | Aufstockung       | 20   |
| 27. | Hermannstraße 205       | Neubau            | 30   |
| 28. | Silbersteinstraße 26    | Aufstockung       | 60   |
| 29. | Richardstraße 3         | Aufstockung       | 15   |
| 30. | Maybachufer 32          | Parkplatz         | 300  |
| 31. | Reuterstraße 18         | Aufstockung       | 50   |
| 32. | Karl Marx Straße 234    | Aufstockung       | 50   |
|     |                         |                   | 3685 |

3.5 Fazit

3.4 Zusammenfassung und Gesamt-schau

Studie openBerlin

Die ermittelten Potenziale belaufen sich auf geschätzte 3.685 Wohneinheiten für das Untersuchungsgebiet Neukölln Nord. Für die äußere Stadt können keine konkreten Zahlen genannt werden. Hochgerechnet kann jedoch durch Schätzungen in vergleichbaren Gebieten mit ähnlichen Bebauungsstrukturen ein weiteres Potenzial von mindestens 5.000 WE durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten, Umnutzungen leerstehender Bestandsgebäude sowie der Bebauung von Parkplätzen und überdimensionierten Verkehrsflächen angenommen werden. Dabei beläuft sich die Schätzung für die äußere Stadt auf einer Minimalannahme. Gerade durch die abfallende Geschossstruktur nach außen, bei der viele Gebäude nur noch zwei oder drei Etagen aufweisen, ist davon auszugehen, dass das Potenzial wesentlich höher liegt.

Studie Kohlbrenner und Partner (PGKuP)

In der Studie der Planergemeinschaft Kohlbrenner und Partner wurden insgesamt rund 13.000 WE ermittelt. Dabei entfallen 6.730 WE auf die 40 großen Standorte im Bezirk. Weitere 1.000 WE weist die Studie durch Nachverdichtungsmaßnahmen in offener Bauweise auf. Diese Potenziale befinden sich vorrangig in Gebieten mit Einfamilien-

häusern, welche beispielsweise durch Grundstücksteilung realisiert werden sollen. Durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen wurde ein Gesamtpotenzial von 4400 Wohneinheiten für die innere Stadt ermittelt.

Zusammenführung der Zahlen für den Bezirk Neukölln

Da die Untersuchung in der Studie von openBerlin vorrangig Potenziale durch Aufstockungen von Einzelhandels und Kleingewerbebauten vorschlägt, werden sie durch die Ergebnisse der Studie von Kohlbrenner und Partner ergänzt. Die Studie der Planergemeinschaft Kohlbrenner und Partner weist in etwa ein Potenzial von 2200 WE durch den Ausbau von Dachgeschossen aus. Zudem werden aus der Studie von Kohlbrenner und Partner die Zahlen zu den 40 großen Standorten und den Potentialen in offener Bauweise übernommen. Alle anderen Potentiale stammen aus der Studie von open Berlin. Alle Zahlen werden auf volle Hundert gerundet.

**Dachgeschosse und Aufstockungen, Umnutzungen von Bestandsgebäuden, Parkplätze und Rückbau von überdimensionierten Verkehrsflächen,**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>PGKuP:</b>            | <b>2.200 WE</b>    |
| <b>openBerlin: innen</b> | <b>+3.700 WE</b>   |
| <b>außen</b>             | <b>+5.000 WE</b>   |
| <b>gesamt:</b>           | <b>= 10.900 WE</b> |

**die 40 großen Standorte,**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>PGKuP:</b> | <b>+6.700 WE</b> |
|---------------|------------------|

**in offener Bauweise  
PGKuP: +1.000 WE**

**gesamtes Potenzial in Neukölln,  
= 18.600 WE**

**3.5 Stadtweite Betrachtung und Fazit**

Ausgehend von den Zahlen, die durch die drei Bausteine – Aufstockungen und Dachgeschosse, Umnutzung im Bestand sowie Umnutzung von Parkplätzen und Infrastrukturflächen – in Neukölln erzielt werden, kann auch eine weiterführende Annahme für ganz Berlin getroffen werden. Geht man grundsätzlich davon aus, dass mindestens die sechs innerstädtischen Bezirke, die über eine ähnliche Bebauungsstruktur verfügen, ein vergleichbares Potenzial bieten, könnten in der inneren Stadt etwa 32.000 WE alleine durch diese drei Bausteine Raum finden. Folgt man im Weiteren dem Ansatz der Nachverdichtungsmöglichkeiten auch in der äußeren Stadt, können hier mindestens 55.000 WE in den elf Bezirken angedacht werden.

In der Zusammenfassung der Zahlen können folgende Schätzungen angenommen werden:

Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die drei Bausteine:

**Innere Stadt 32.000 WE**

**Äußere Stadt 55.000 WE**

**gesamt: 87.000 WE**

Abschließend kann festgestellt werden, dass Berlin aktuell einen Mangel an Wohnraum aufweist, jedoch gerade beim Blick in die äußere Stadt ausreichend Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums besitzt. Es stellt sich vielmehr die Frage nach dem richtigen Weg und Umgang mit der gesamten Thematik. Sollte man eher, wie durch den StEP Wohnen des Senates auf eine großflächige Versiegelung bislang nicht genutzter Räume fokussieren oder wie im Falle der hier vorliegenden Studie eine kleinteilige und behutsame Verdichtung verfolgen? Schwierigkeiten bringen beide Wege mit sich. Bei der Bebauung großflächiger Areale steht der Stadt und den Bezirken vielerorts eine interessierte, emanzipierte und Teilhabe einfordernde Bevölkerung gegenüber, die nicht erst seit dem Volksentscheid zum Tempelhofer Feld (THF) mehr Mitsprache und Einbindung in die Entwicklung Berlins anstrebt. Wie am THF wird hierbei der Themenansatz ähnlich gelagert sein:

Versiegelung stadtklimatisch wertvoller Flächen, Wohnungsbau im privatisierten Luxussegment und Top-Down-Planung ohne die notwendige – partizipative – Mitwirkung der Bevölkerung, was in der Summe dazu führt dass sich die gesamte Problematik eher verschärft wird, anstatt für Entlastung am angespannten Wohnungsmarkt zu sorgen. Darüberhinaus müssen an vielen – bislang freien Potenzialflächen – erst Baurecht, Wohn-



folgeeinrichtungen und Anschlüsse an den ÖPNV geschaffen werden.

Aus dieser Sichtweise hat die kleinteilige Verdichtung strategische Vorteile:

Ein Großteil der Potenziale liegt innerhalb allgemeiner Wohngebiete oder Mischgebiete – Wohnfolgeeinrichtungen und Anschlüsse an den ÖPNV sind gegeben. Hier müssen die notwendigen Kapazitäten geprüft und ggf. nachgebessert werden. Die Schwierigkeiten liegen hier insgesamt an anderer Stelle. Gerade Aufstockungen sind baulich sehr aufwendig herzustellen. Die möglichen Größenordnungen an neuem Wohnraum können daher eher mittel bis langfristig generiert werden.

Jedoch kann durch die Einbeziehung des kleinteiligeren Ansatzes das entstehende größere Potential stärker priorisiert werden und vergleichsweise unproblematische Standorte können dabei vorrangig für eine Wohnungsbebauung vorgesehen werden.

Insgesamt muss sichergestellt werden, dass für Bestandsmieter ein Anstieg der Miete infolge dieser Maßnahmen ausgeschlossen wird.

**4.0 Alternative Handlungsansätze**

**4.1 Die Berliner Traufkante**

Eine Möglichkeit um Wohnraum zu schaffen kann durch eine vertikale Verdichtung erzeugt werden. Dazu müsste baurechtlich betrachtet eine Erhöhung

der Berliner Traufkante von derzeit 22m auf 25m initiiert werden. Dadurch wäre die Möglichkeit einer generellen Aufstockung der gründerzeitlichen Quartiere als auch klassischer Zeilenbebauung mit einer entsprechenden Geschosszahl, von 5 auf 6 Geschosse gegeben.

Einhergehende Hemmnisse dieser Strategie sind baurechtlich betrachtet die Bereitstellung von Aufzügen ab dem 6. Vollgeschoss, was entweder eine Änderung der Landesbauordnungen oder den konsequenten Ein- oder Anbau von Aufzügen nach sich zieht. Darüber hinaus stellt sich die Frage der statischen Tragfähigkeit, deren Ertüchtigung oder Verstärkung sowie eine stärkere Verschattung der Straßen und Höfe zur Folge hat. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Aufstockung eine Sanierung und Anpassung an heutige Wärmeschutzstandards durchgeführt wird und die Kosten auf die Mieten umgelegt werden. Dies kann zu einem weiteren Anstieg der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führen.

Aufgrund dieser Probleme sollte zunächst das Potential der Aufstockung auf die Höhe der aktuellen Traufkante ggf. zuzüglich eines Staffelgeschosses ausgeschöpft werden.

Beispiel Genf

Genf ist eine der wenigen europäischen Städte die ihre Traufkante infolge eines gestiegenen Bedarfes an Wohnraum erhöht hat. 1895 wurde, ähnlich wie in





Daten und Fotos aus: Dossier élaboré par Richard Quincerot, François de Marignac et Marie-Christophe Ruata-Arn, Photos © Pierre Bellabosco

Berlin, die Traufkante bei 21 Metern festgelegt. Die Stadt unterteilt sich in 3 Zonen, wobei 1961 für die 2. Zone eine Erhöhung um 3 Meter auf 24 Meter und für die 3. Zone auf 21 Meter beschlossen wurde.

Als im Jahr 2006 eine Gesetzesvorlage zur generellen Erhöhung um 1 - 2 Geschosse an einem Volksentscheid scheiterte, wurde als Kompromiss die Prüfung im Einzelfall verabschiedet. Danach können Baugenehmigungen für Aufstockungen in der 2. Zone um 6 Meter auf 30 Meter und in der 3. Zone auf 27 Meter erteilt werden. In den ersten 4 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes 2008 wurden insgesamt 1.000 Anträge gestellt von denen rund 400

genehmigt wurden.

[Quelle: Dossier élaboré par Richard Quincerot, François de Marignac et Marie-Christophe Ruata-Arn (2011)]

4.2 Individueller Flächenbedarf

Bei der Frage nach dem individuellen Flächenverbrauch der Berlinerinnen und Berliner gilt es in erster Linie eine gesellschaftliche Debatte anzustoßen.

Hierbei ist kurzfristig mit keinerlei Zugewinnen an Wohnraum zu rechnen, mittel bis langfristig kann jedoch auf diese Weise ein neues Bewusstsein für diese Frage und damit einhergehend ein anderer Umgang geschaffen werden.

Seit 1995 stieg der Individualflächenbedarf von rund 34,7 qm Wohnfläche pro Person auf 38 qm/p. Das entspricht in etwa einem prozentualen Anstieg von 10 % pro Person. Auf alle Berlinerinnen und Berliner hochgerechnet, entspricht das in einem Gesamtvolumen von 10,5 Millionen Quadratmeter zusätzliche Fläche seit 1995. Bei einem Ansatz von 106qm BGF pro Wohneinheit entspricht das ca. 100.000 WE.

Gerade im Neubausektor muss stärker darauf geachtet werden, Wohnungsgrundrisse entsprechend zu schneiden und der Nachfrage nach kleineren 1 - 2 Zimmer Wohnungen nachzukommen um überflüssigen Flächenverbrauch zu vermeiden.

4.3 Umzugsservice für MieterInnen

Kein grundsätzlich neuer Gedanke ist es, gesteuert durch einen Wohnungspool, Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit zu bieten, Wohnungen zu tauschen. Gerade bei Senioren, die nach dem Auszug der Kinder Umzüge aufgrund von Umzugskosten, Mietkosten, Stress und dem etwaigen Verlust des gewohnten Wohnumfeldes scheuen, könnte ein solches Modell für eine Entlastung sorgen. Bereits in Anwendung ist ein solches Modell innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Wenngleich im Jahr 2013 erst 122 mal die Möglichkeit wahrgenommen wurde, kann dieses Modell ausgeweitet auf den gesamten Mietwohnungsbestand als sinnvolles Inst-

rument ausgebaut werden. Dies muss jedoch zwingend mit Kostenneutralität und einem „Überschreiben“ der Bestandsmietverträge anstatt dem Abschluss von Neuverträgen einhergehen. Hierfür ist eine Lösung auf Bundesebene erstrebenswert.

4.4 Städtebauliche Verträge Sozial - Gerechte - Bodennutzung (So-BoN) nach dem Münchner Vorbild

Der Begriff „soziale Bodennutzung“ entstammt dem Baugesetzbuch §1 Abs. 5 und verlangt, dass Bauleitplanung - neben diversen Festsetzungen - auch eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. In der Praxis äußert sich dies meist in Form von städtebaulichen oder planungsbegleitenden Verträgen.

Das Grundprinzip bezieht sich darauf, dass durch das Schaffen von Baurecht ein Wertzuwachs des Bodens entsteht. Dieser Bodenwertzuwachs wird nach dem Münchner Modell 1/3 und 2/3 auf beide Parteien aufgeteilt. 1/3 des Mehrwertes verbleibt dem Investor, die verbleibenden 2/3 müssen wie folgt eingesetzt werden. Der Investor wird verpflichtet die Erschließung herzustellen und diese an die Stadt zu übereignen. Gleiches gilt für örtliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen die ursprünglich z.B. für eine Grundschule vorgesehen waren. Darüber hinaus wird der Investor verpflichtet die soziale Infrastruktur für Kinder bis zum Lebensalter von 10 Jahren herzustellen (Kita, Grundschulen). Gekoppelt sind die Verträge nach So-BoN grundsätz-

lich auch an eine Förderquote. Diese bezieht sich auf die neu geschaffene Wohnfläche und soll Wohnungssuchenden mit geringem bis mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen. Im Münchner Modell beträgt die Förderquote 30% und kann in verschiedenen Varianten kombiniert angewandt werden.

Der Berliner Senat hat inzwischen das „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ beschlossen. Die Förderquote fällt jedoch bisher deutlich geringer aus als in München. Um eine höhere Förderquote in Berlin zu erreichen, wäre vor allem eine deutlich höhere Ausstattung der sozialen Wohnraumförderung notwendig, da aktuell nur 1000 Wohnungen pro Jahr gefördert werden können.

[Quelle <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>]

der ansässigen Bevölkerungszusammensetzung und Struktur, den sogenannten „Milieuschutz“, vor. Gerade in Gebieten, die verstärkt von städtebaulicher Modernisierung betroffen sind, setzt der Milieuschutz feste Rahmenbedingungen, die einen Verdrängungsprozess verhindern sollen. Die Umwandlungsverordnung in Kopplung an die Erhaltungsgebiete beugt zudem vor, dass bestehende Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und somit die Konsolidierung von Privatisierungen in Berlin zumindest in diesen Gebieten eingedämmt wird.

### 4.5 Milieuschutz und Umwandlungsverordnung

Das städtebauliche Instrumentarium der sozialen Erhaltungssatzung in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung wird von vielen Akteuren der Berliner Stadtlandschaft seit Jahren gefordert. Dabei ist es vor allem die Kopplung beider Instrumente, die einen sinnvollen Schutz vor Immobilienspekulation, Luxussanierungen und damit einhergehender Aufwertung und Verdrängungsdruck darstellen.

Die Einrichtung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sieht einen besonderen Schutz