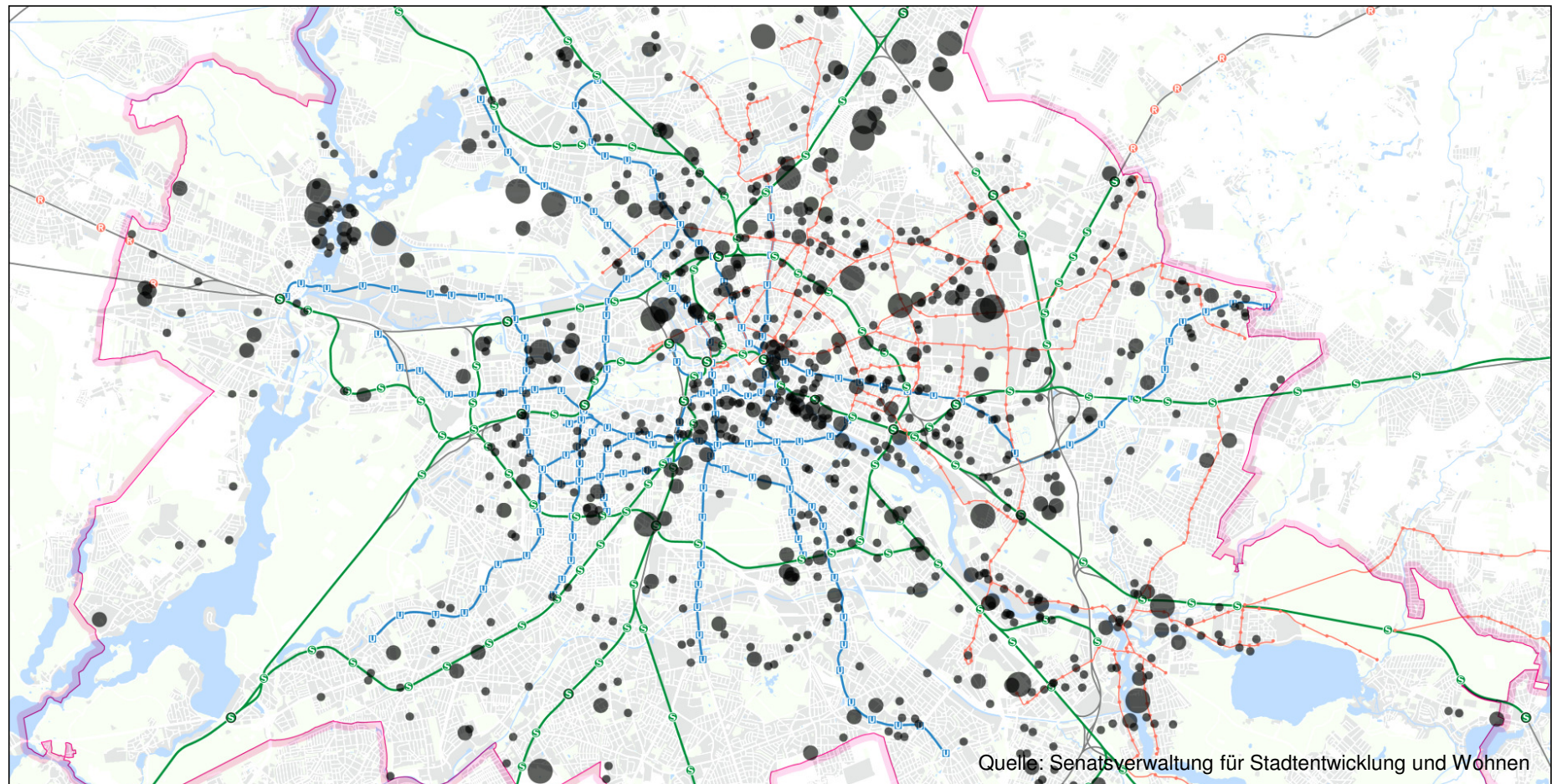


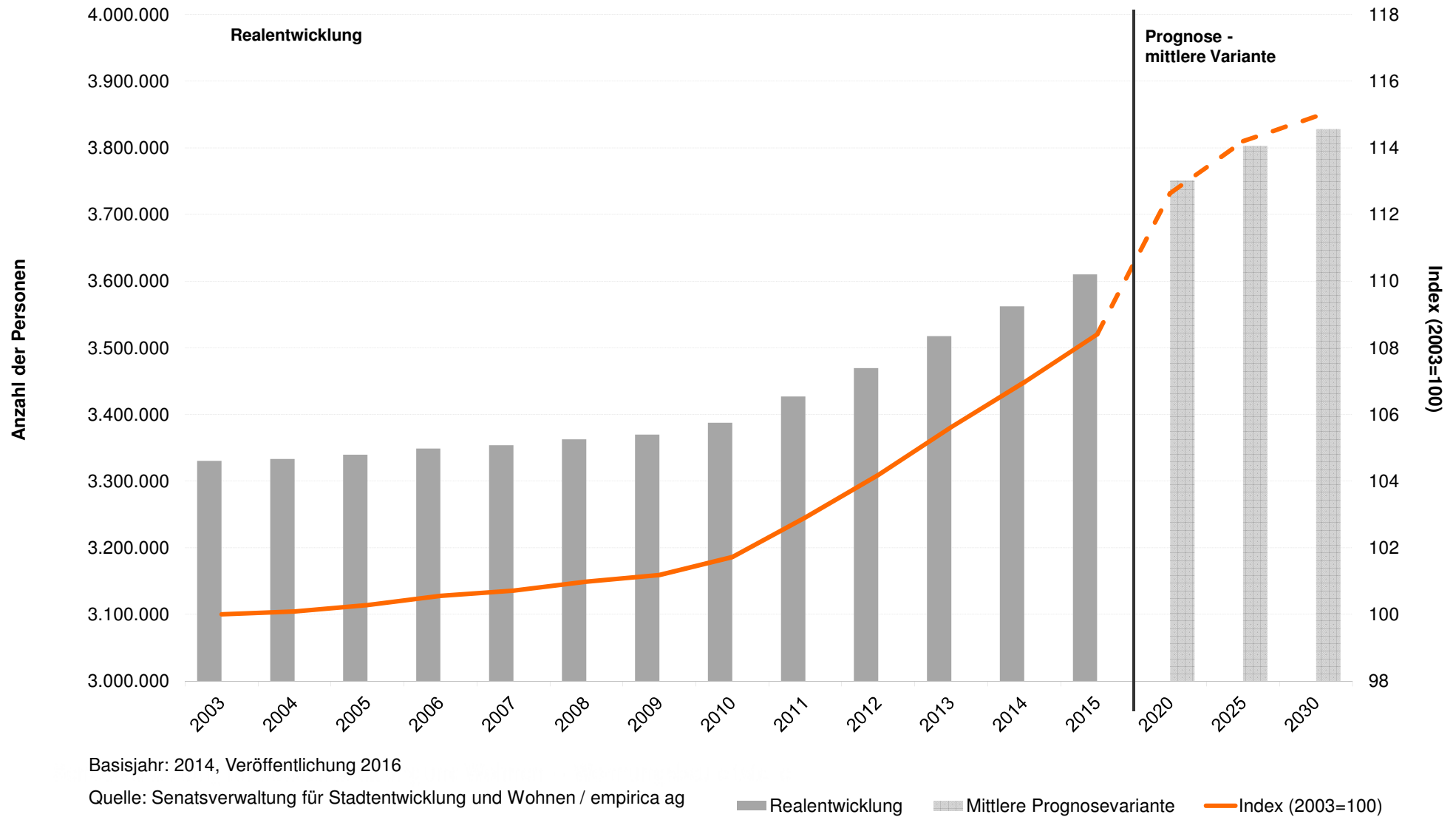
Mehr Wohnungsbau für Berlin: Die Arbeit der Wohnungsbauleitstelle

Fachveranstaltung zum Auftakt des ExWoSt-Forschungsfeldes "Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen,, am 27. Juni 2017 in Hamburg

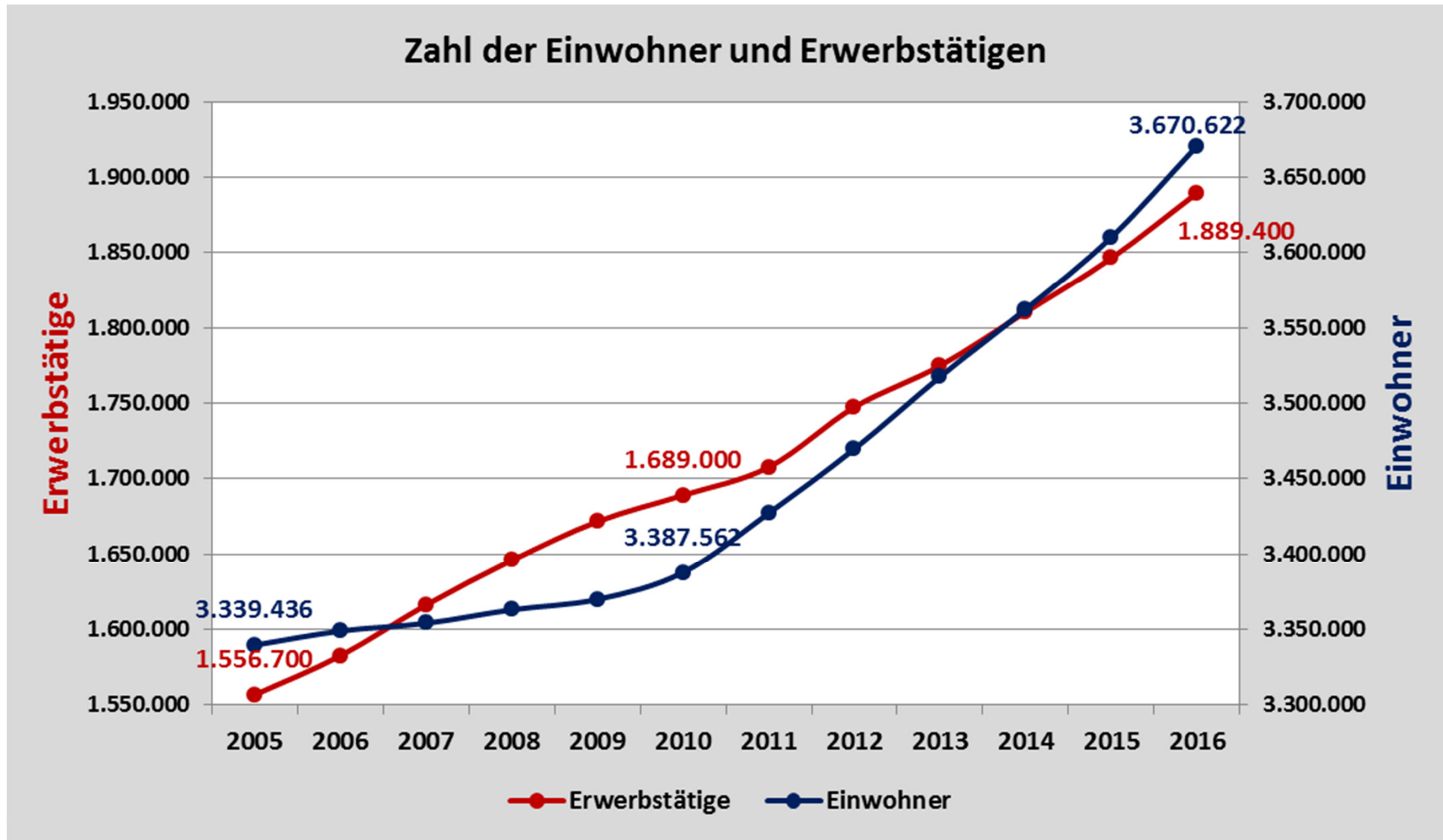


Wachstum gestalten, Flächenpotentiale aktivieren – das Beispiel Berlin

Aktuelle Prognose: 3,83 Millionen Berliner bis 2030

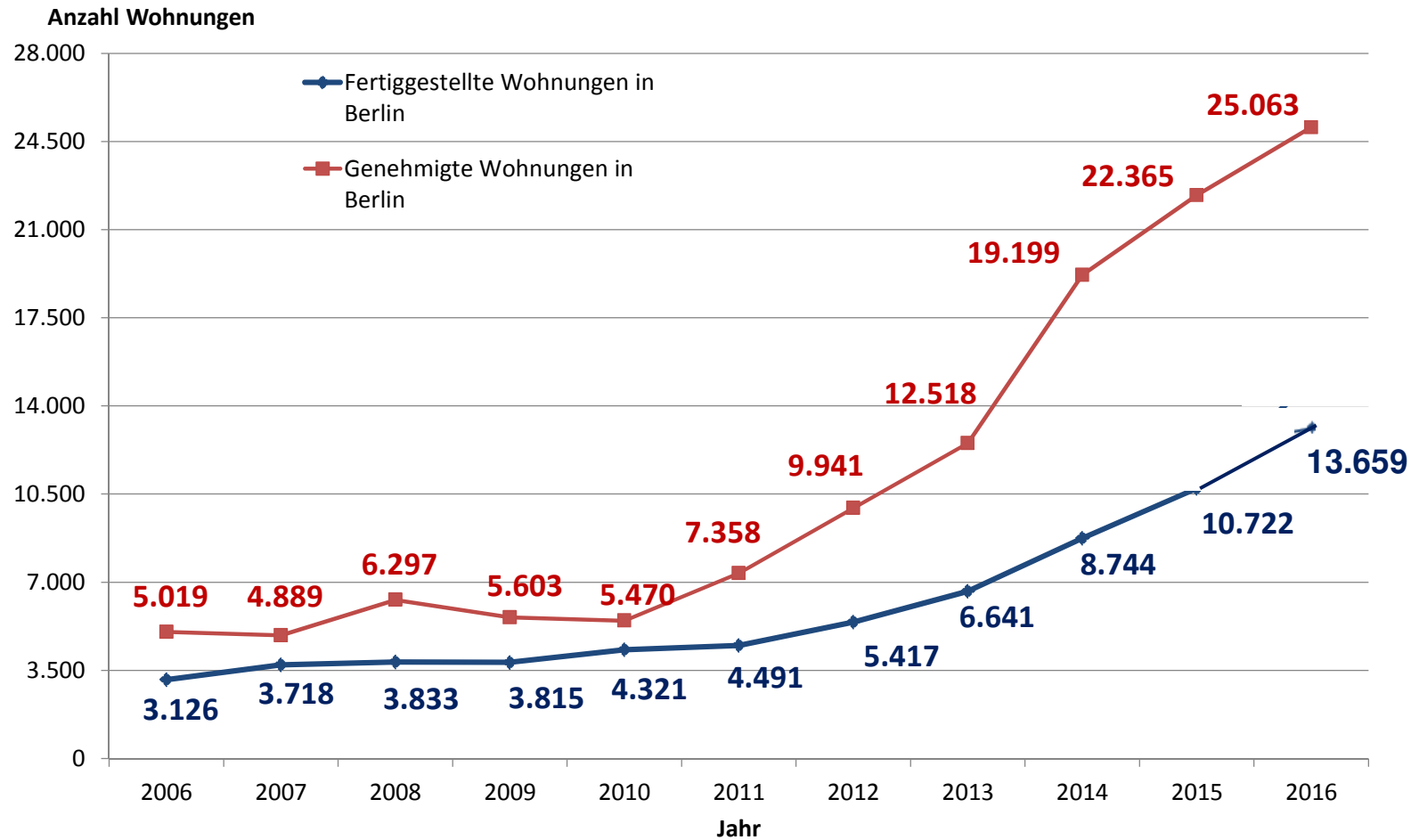


Wachsende Stadt



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wohnungsbautätigkeit 2001 – 2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Herausforderungen der Innenentwicklung in dynamisch wachsenden Städten

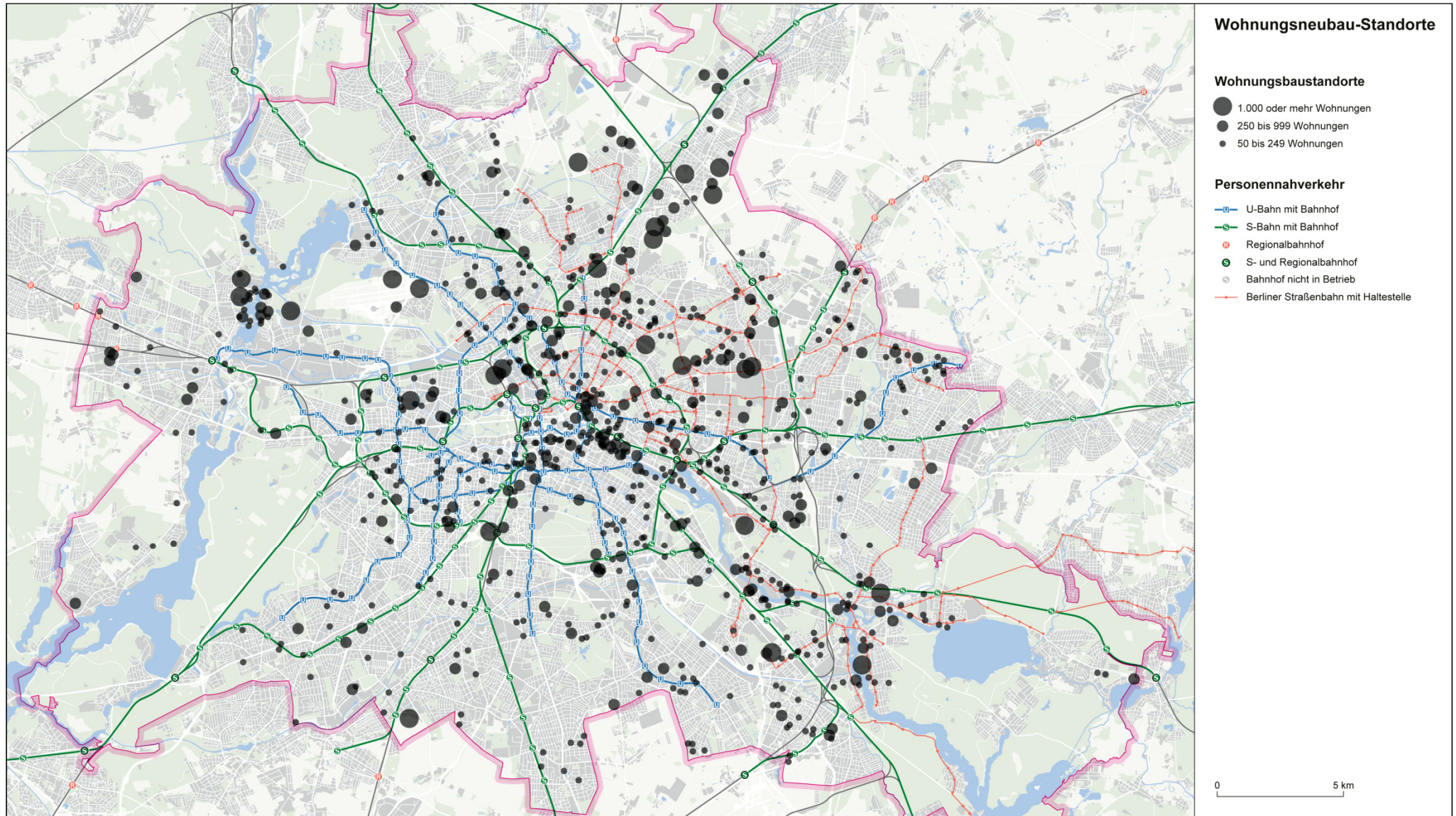
- Begrenztes Potenzial der Innenentwicklung
- Aktivierbarkeit der Flächen
- Begrenzter Anteil landeseigener Flächen
- Zielkonflikt Verdichtung versus Stadtklima
- Überlastung der Infrastruktur
- Akzeptanz von Neubau in der Nachbarschaft
- Grenzen städtischer Verdichtung
- Soziale Überforderung, Verschärfung sozialer Konflikte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin braucht Akzeptanz für neues Stadtwachstum!

Größere Flächenpotenziale: 183.000 WE & kleinere Potenziale: ca. 70.000 WE



Quelle: Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS), SenStadtWohn, Referat I A

Probleme bei der Wohnraumversorgung

- Angespannter Wohnungsmarkt, Angebot und Nachfrage divergieren
- ⇒ Nachfrage steigt schneller als das Angebot
- Baulandmangel (quantitativ, qualitativ)
- Nutzungskonkurrenzen (Wohnen – Gewerbe / Wohnen – Daseinsvorsorge)
- Bodenpreisspekulation
- Hohe Baulandpreise
- Knappe kommunale Kassen
- Komplizierte, zeitaufwendige Planungsinstrumente und -verfahren
- Unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer/ Kommune
- Mangel an Wohnungen zu leistbaren Mieten

→ Mengen-, Preis- und Qualitätsproblem !

Baulandentwicklung – Instrumente und Strategien

Grundlagen

Integrierte Handlungs- konzepte (z.B. StEP)

- Analyse der Bedarfe
(quantitativ und qualitativ)
- Leitbilder
- Ziele

Wohnbauflächeninformati- ons- system (WoFIS)

- Erfassung der Potentiale

Umsetzung

Hoheitliche Instrumente

- > FNP
- > B-Plan
- > Veränderungssperre, Vorkaufsrechte
- > Umlegung, Grenzregelung
- > Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme
- > Bodenrechtl. Eigentumseingriffe
- > Fiskalische Maßnahmen

Kooperative Instrumente

- > Kommunale Bodenbevorratung
- > Städtebauliche Verträge
- > Investorenmodelle

Erschließung

Die Wohnungsbauleitstelle ...

- initiiert, befördert **Projektentwicklungen**,
- ist **Clearingstelle und Ansprechpartner**,
- führt **Konzeptverfahren** durch,
- setzt **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** um,
- aktiviert **Flächenpotenziale**,
- **beschleunigt** Planungs- und Bauaktivitäten,
- schreibt **Bündnisse** mit Bezirken und Verbänden fort,
- ist Träger öffentlicher Belange,
- begleitet Planung, Realisierung **Sozialer Infrastruktur**,
- entwickelt Vergabe landeseigener Grundstücke im Sinne der **neuen Liegenschaftspolitik und einer Prozessoptimierung** weiter,
- wirkt an Erstellung des **Handlungskonzeptes Wohnen** mit.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- berlinweit **transparentes und standardisiertes** Verfahren zum Abschluss städtebaulicher Verträge für Wohnungsbauvorhaben
- **Kalkulierbarkeit** der Kosten, Lasten und Bindungen
- Voraussetzung: Schaffung von neuem Planungsrecht
- Kostenbeteiligung bei Folgebedarfen von sozialer und technischer Infrastruktur
- Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
- Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten

berlinbaut | Wohnungen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt | berlin Berlin



Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Leitlinie für den Abschluss
städtebaulicher Verträge in Berlin

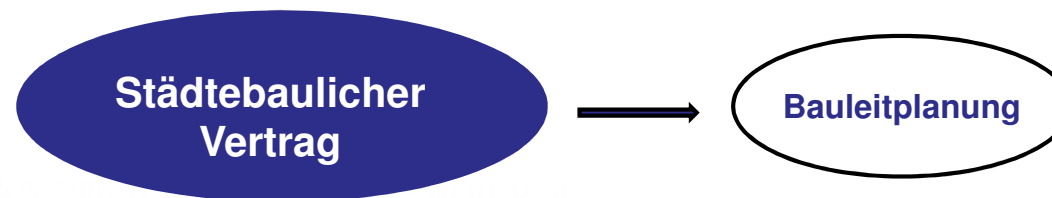
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Anpassung der Quote von 25 % der Wohneinheiten
auf **30 % der Geschossfläche** ab 01.02.2017

Fortschreibung der Leitlinie:

- Weiterhin allgemeine, verbindliche, öffentlich zugängliche Leitlinie
- Berücksichtigung der Erfahrungen der letzten drei Jahre Anwendung Berliner Modell
- Überprüfung der zugrundeliegenden Kennwerte
- Wiki für die Anwender mit detaillierter interner Arbeitshilfe
- Aufbau eines Controlling- und Monitoringsystems für städtebauliche Verträge



Bündnisse mit Akteuren des Wohnungsmarktes

- Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsbau-
gesellschaften, geschlossen am 4. April 2017
- zwölf Vereinbarungen mit den Berliner Bezirken über die Zielsetzungen
im Wohnungsneubau
- Baurunde mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden
- Bündnis mit den Wohnungsbaugenossenschaften



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik

Clusterungsprozess landeseigener Grundstücke:

- Vorhalteflächen für die Daseinsvorsorge (insb. soziale Infrastruktur)
- Direktvergabe an städtische Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage

Konzeptverfahren zur Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele

- Zielsetzung: sozial und funktionalgemischte Wohnungsbauprojekte
- Berücksichtigung besonderer Zielgruppen:
 - Genossenschaften
 - gemeinwohlorientierte und soziale Träger
 - Baugruppen

Aktives Flächenmanagement

Konzeptverfahren für den Wohnungsbau

Beispiel Schöneberger Linse

- Vier Konzeptverfahren für Genossenschaften, soziale Träger und Baugruppen

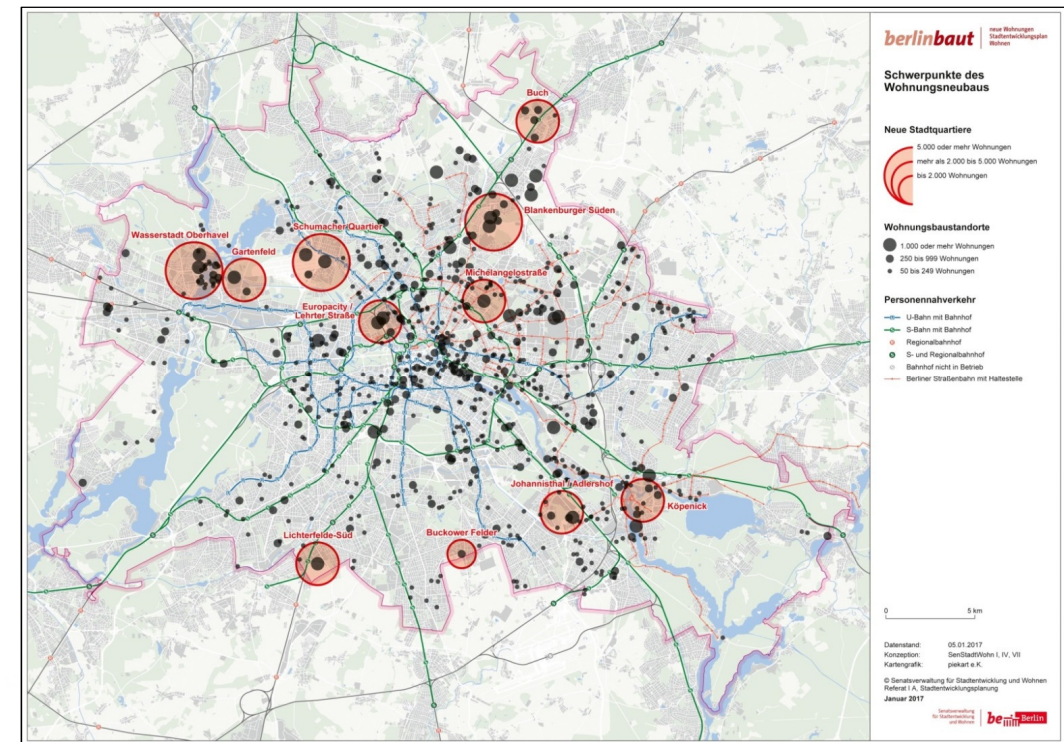
- Stadtentwicklungspolitische Ziele (zählt zu 75%)
 - Städtebau / Architektur / Freiraum
 - Nutzungskonzept (besondere Wohnungs- und Beratungsangebote)
 - Stärkung der nachhaltigen Stadtentwicklung

- Kaufpreisangebot (zählt zu 25%)

Weitere Verfahren sind in Vorbereitung

Elf neue Stadtquartiere – Qualitäten

- Leitmotiv: Transformation der Gartenstadtidee ins 21. Jahrhundert
- lebendige, gemischte Quartiere – keine Schlafstädte
- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Einfügung in die umgebende Nachbarschaft
- Berliner Unesco-Weltkulturerbe-Siedlungen als Vorbild in Qualität, solider Dauerhaftigkeit und zeitloser Schönheit
- 10 Leitlinien für städtebauliche Qualität und Prozessqualität



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Neues Stadtquartier Gartenfeld in Spandau

- ca. 34 Hektar Gesamtfläche
- Potential 3.000 - 4.000 WE
- überwiegend in privatem Eigentum
- Transformation eines Industriegebietes
- Teil eines großräumigen Entwicklungsbandes
- Projektstart 2014
- B-Planverfahren seit Herbst 2015
- FNP-Änderung seit 2016
- 2016 Werkstattverfahren
- Siegerentwurf vom Büro COBE
- Quartiersschule



Quelle: c/o Dirk Laubner

Neues Stadtquartier Gartenfeld in Spandau

Rolle der WBL

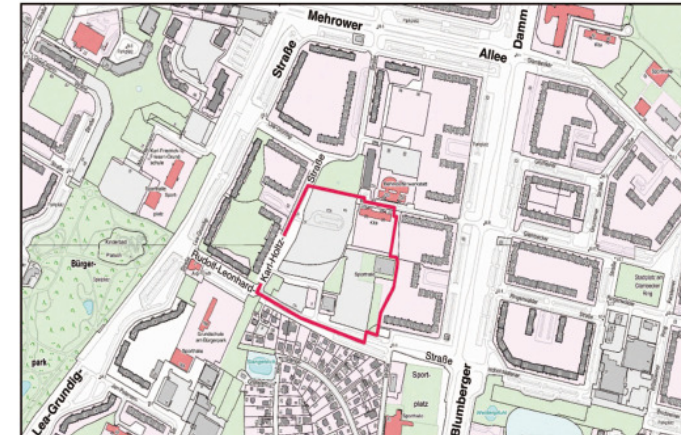
- Jurymitglied im Wettbewerbsverfahren zum städtebaulichen Konzept
- Teilnahme an regulären Steuerungsrunden mit Bezirk und Vorhabenträger
- Klärung von fachlichen Fragen/Problemen, bei denen die Hauptverwaltung zuständig bzw. Wissensträger ist
- Einbindung von relevanten Beteiligten
- Abstimmung mit SenWirt zur Inanspruchnahme von Gewerbeflächen für Bildungscampus
- Vertretung des Projekts bei der Schulplatzplanung gegenüber SenBildung
- Abstimmung zur Erschließung der Insel Gartenfeld mit ÖPNV (insb. Bus)
- Abstimmungen zur erforderlichen Querung des Schifffahrtskanals
- Umgang mit angrenzender ehem. Deponie und Biber-Habitat

Werkstattverfahren Karl-Holtz-Straße in Marzahn-Hellersdorf

- Lage in der Großsiedlung Marzahn
- 2006 Rückbau von drei unsanierten 11-geschossigen Gebäuden
- Aktuell modulare Unterkünfte für Flüchtlinge auf Teilfläche
- Ziel: 350 - 450 WE

Rolle der WBL

- Jurymitglied im Werkstattverfahren zur Erarbeitung einer konzeptionellen städtebaulichen Architekturstudie
- Weitere Projektbegleitung



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



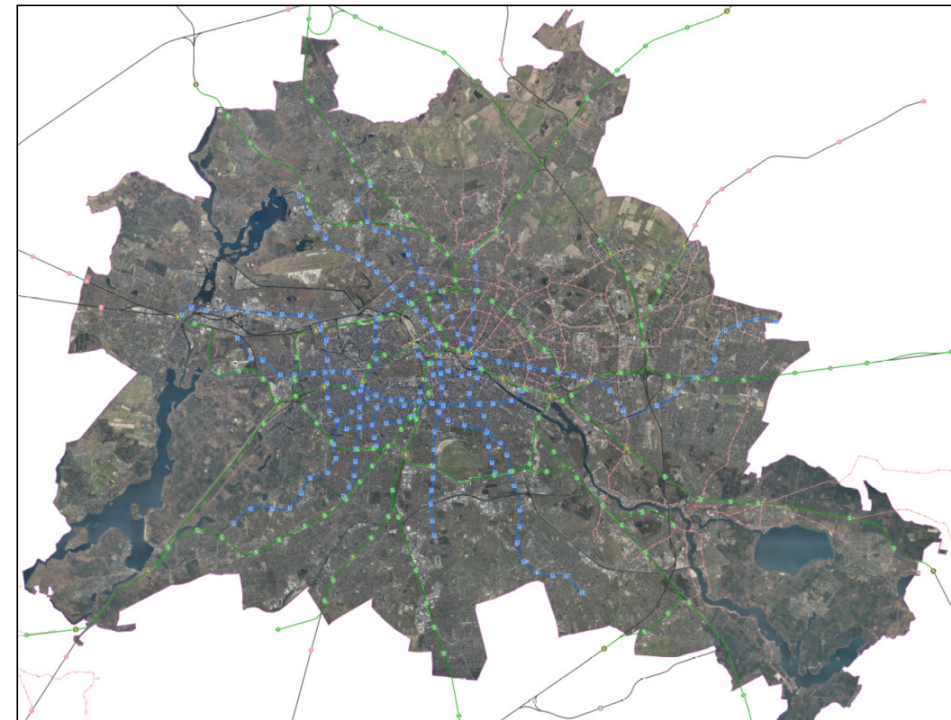
Quelle: M. Hoffmann

ExWoSt-Modellvorhaben – Innenentwicklungsmanagement Berlin

Wachsende Stadt erfordert hohe Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen für den Wohnungsneubau

Ziele:

- Entwicklung neuer Methoden mit Akteuren und Nachbarschaft
- Erprobung von Instrumenten in ausgewählten Handlungsräumen anschließend Anwendung in gesamtstädtische Strategien
- Durch aufsuchende Beratung der Eigentümer Flächenpotentiale für Wohnungsneubau aktivieren
- Akzeptanz von Wohnungsneubau in der Nachbarschaft



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin

Baustein 1: Erfassung und Grobbewertung von Potenzialen

Flächenanalyse an S- und U-Bahnstationen, vorrangig außerhalb des S-Bahnringes, u. a. nach Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnissen, stadträumlicher Einbindung



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

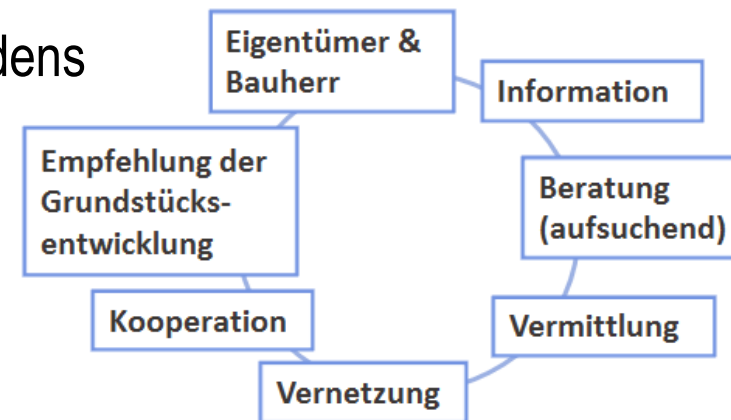
Baustein 2: Potenzialanalyse / Machbarkeitsstudie prioritäre Standorte

Testentwürfe, Aufzeigen städtebaulicher Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse.

ExWoSt-Modellvorhaben Innenentwicklungsmanagement Berlin

Baustein 3: Modellentwicklung für aufsuchende Beratung

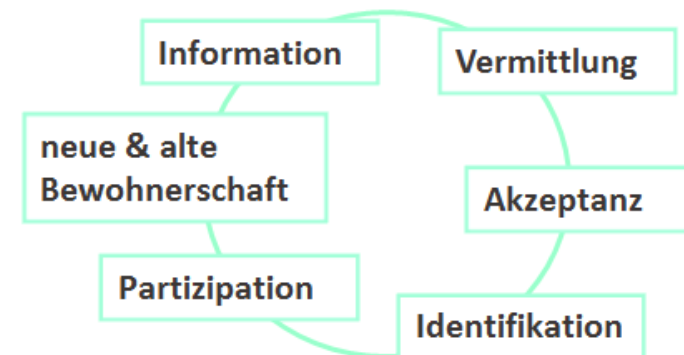
Erstellung, Erprobung eines Handlungsleitfadens für aktive aufsuchende Beratung potenzieller Bauherren, um Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Baustein 4: Modellentwicklung zur Kommunikation mit Nachbarschaft

Einbeziehen lokaler Akteure zur Erhöhung der Akzeptanz für Wohnungsbau.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausblick

- Fortschreibung Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030
- Fortschreibung Wohnbauflächeninformationssystem WoFIS
- Soziale Infrastrukturkonzepte
- Strategisches Flächenmanagement
- Verstärkter Einsatz von Konzeptverfahren
- Planspiel Innenentwicklungsmaßnahme
- Vorkaufsrecht
- Zusammenarbeit in der Hauptstadtregion

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Grit Schade
Leiterin der Wohnungsbauleitstelle
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Fon: +49 (030) 90139-4016

Fax: +49 (030) 90139-4011

Mail: grit.schade@sensw.berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbauleitstelle/