

**Welche Potenziale haben wir und wie erfassen und bewerten wir diese?**

## **Ergebnisse des Berliner Modellvorhabens**

**Abschlussveranstaltung zum ExWoSt-Forschungsfeld**

**»Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für mehr Wohnungsbau«**

**Berlin, 27. 11.2019**

Henning Roser | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Referat I A

1. Rahmenbedingungen und Motivation zur Teilnahme Berlins
2. Methodik der Potenzialhebung und -bewertung
3. Zentrale Ergebnisse und Folgerungen



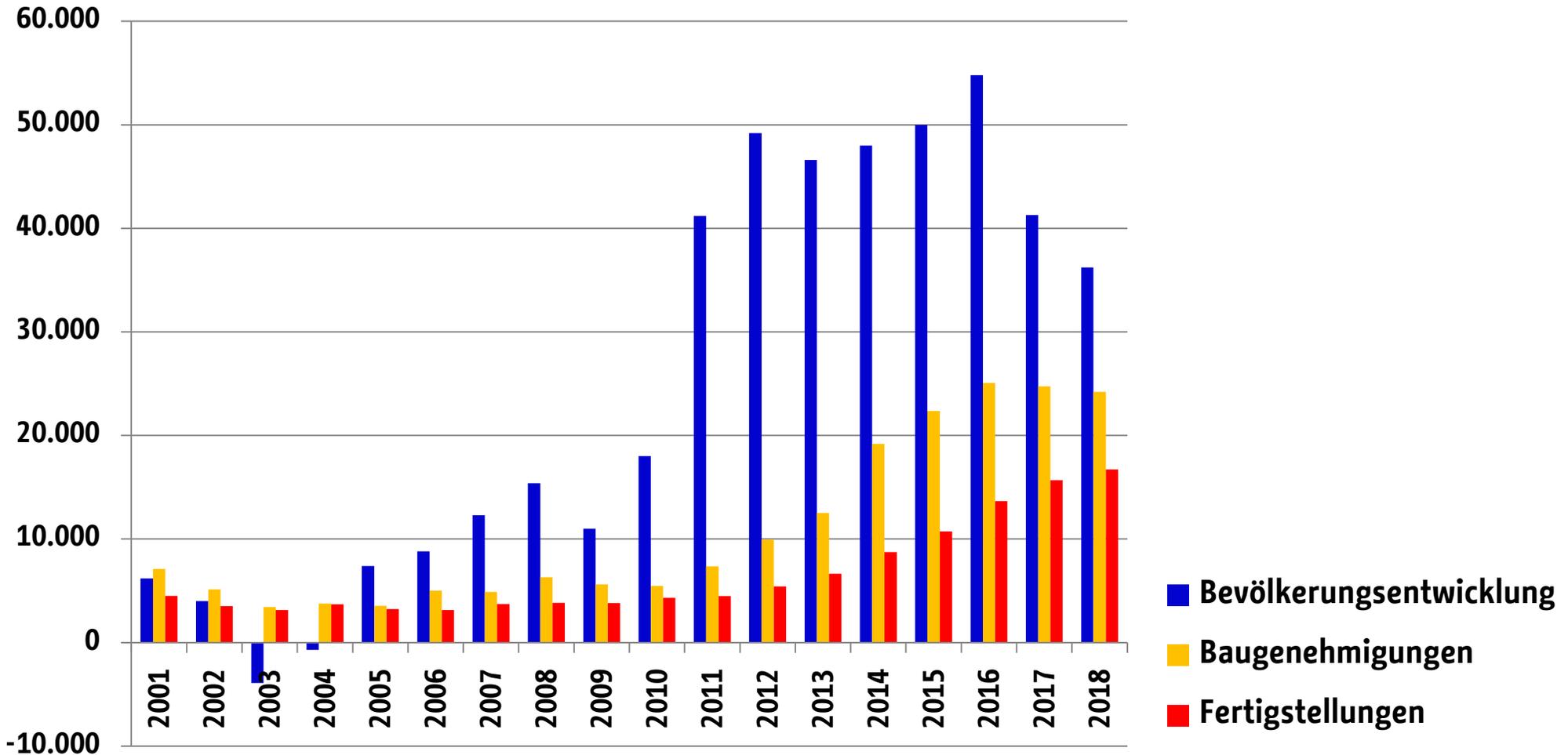
**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin**  
Wohnungsbauleitstelle  
Referat I A - Stadtentwicklungsplanung

mit Unterstützung durch:

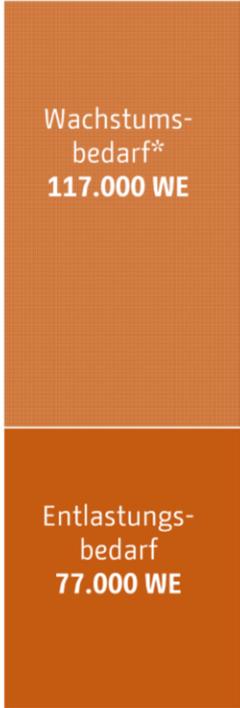


**STADT · LAND · FLUSS**  
Städtebau und Stadtplanung BDA SRL

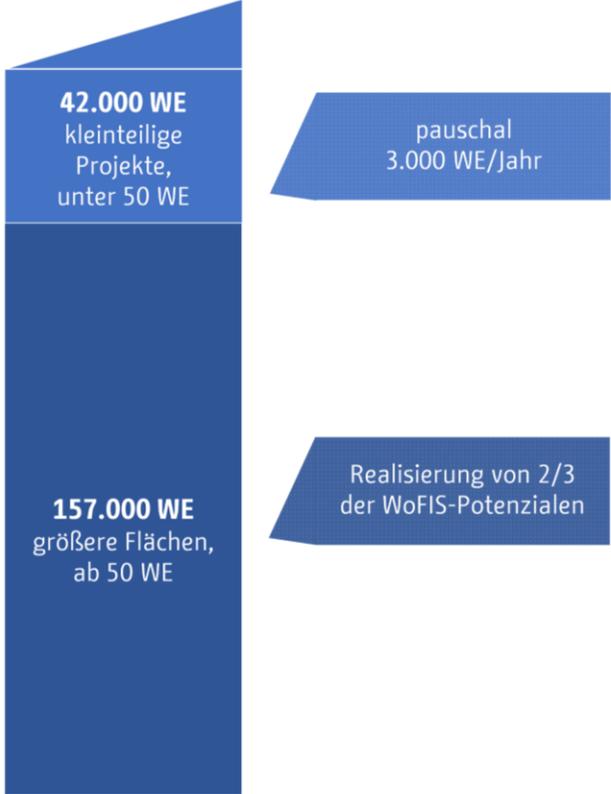




**Neubaubedarf**  
**194.000 WE**



**Neubaupotenzial**  
**199.000 WE**



\* = Zusatzbedarf

Über das **Modellvorhaben** sollen

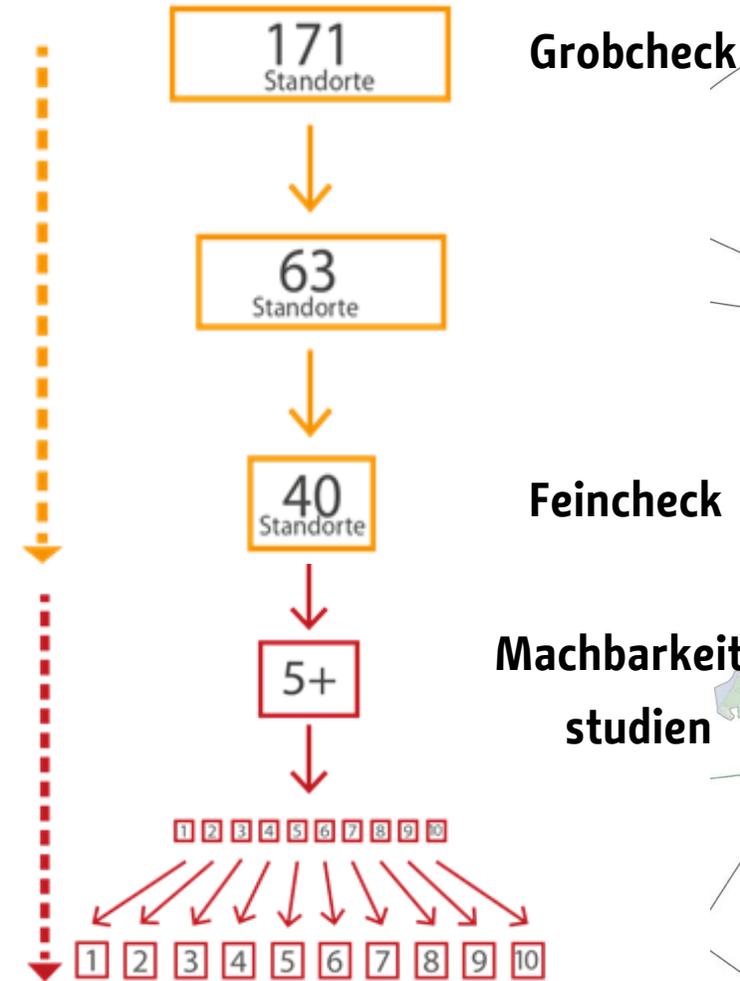
- Methoden zur systematischen **Identifizierung neuer Potenziale** erprobt,
- innovative Ansätze zur **Aktivierung „besonders komplexer“ Potenzialflächen** entwickelt und
- **Handlungsansätze für ein stärkeres „Agieren“** der öffentlichen Verwaltung bei der Flächenaktivierung getestet werden.



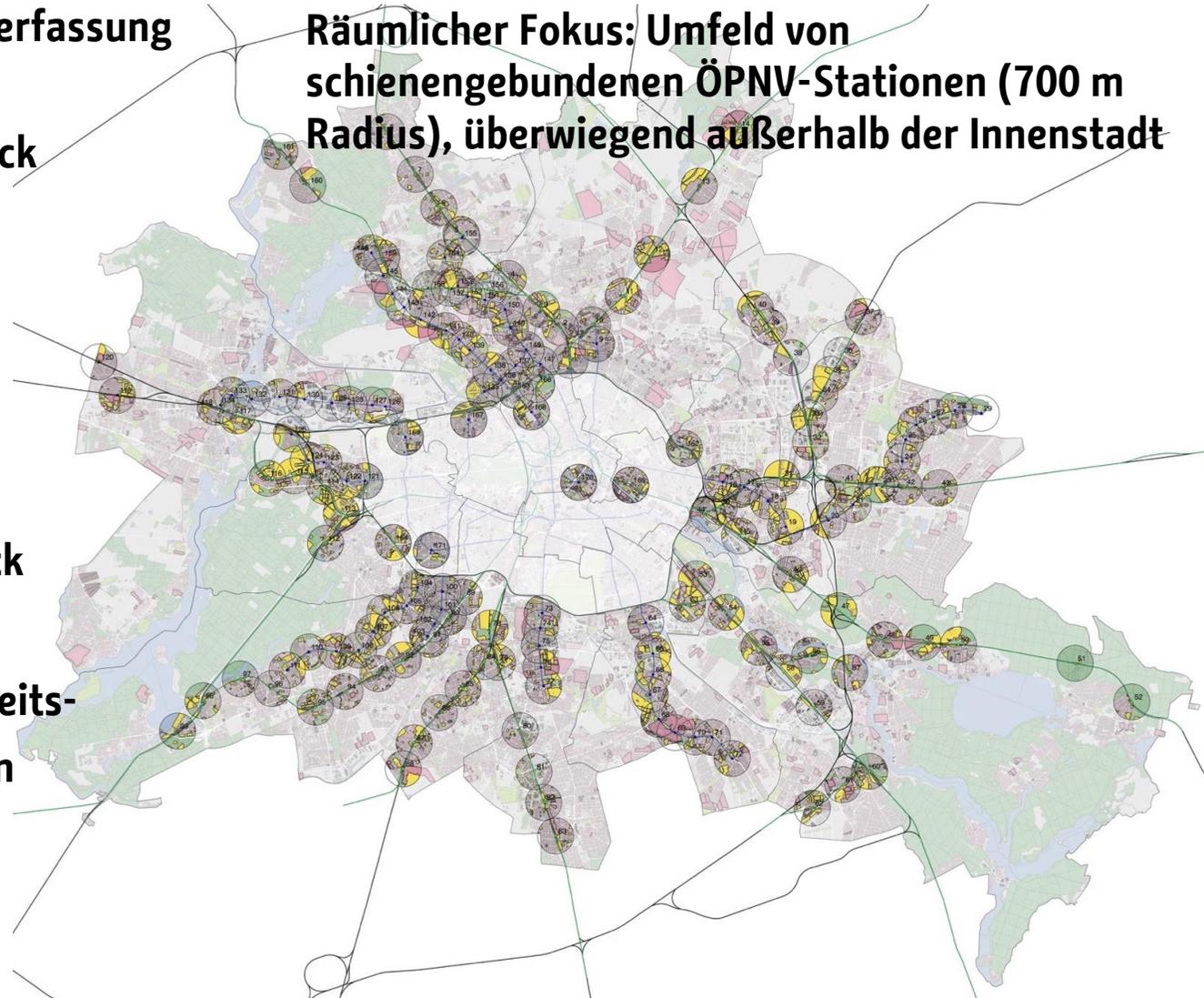
- **Übergeordneter Blick auf einen Metropolenraum**  
Das Modellvorhaben zielt nicht auf eine lückenlose Erfassung aller Potenziale, sondern auf die Erprobung eines systematischen und übertragbaren Ansatzes ab.
- **Zweigliedriges Verwaltungssystem**  
Die Initiative zur Teilnahme am Forschungsfeld ging von der Landesebene aus. Für eine Umsetzung war die Mitwirkung und regelmäßige Abstimmung mit der Bezirksebene notwendig.
- Das Modellvorhaben Berlin hat weniger die Rolle einer Kommune mit Planungshoheit, sondern die **Rolle der Landesebene als „Impulsgeber“** eingenommen.



## 3-stufiges Verfahren zur Potenzialerfassung und -bewertung (Filterprozess)



**Räumlicher Fokus: Umfeld von schienengebundenen ÖPNV-Stationen (700 m Radius), überwiegend außerhalb der Innenstadt**



## 1. Grobcheck (171 Standorte)

- **GIS-gestützte Erhebung** von Potenzialen



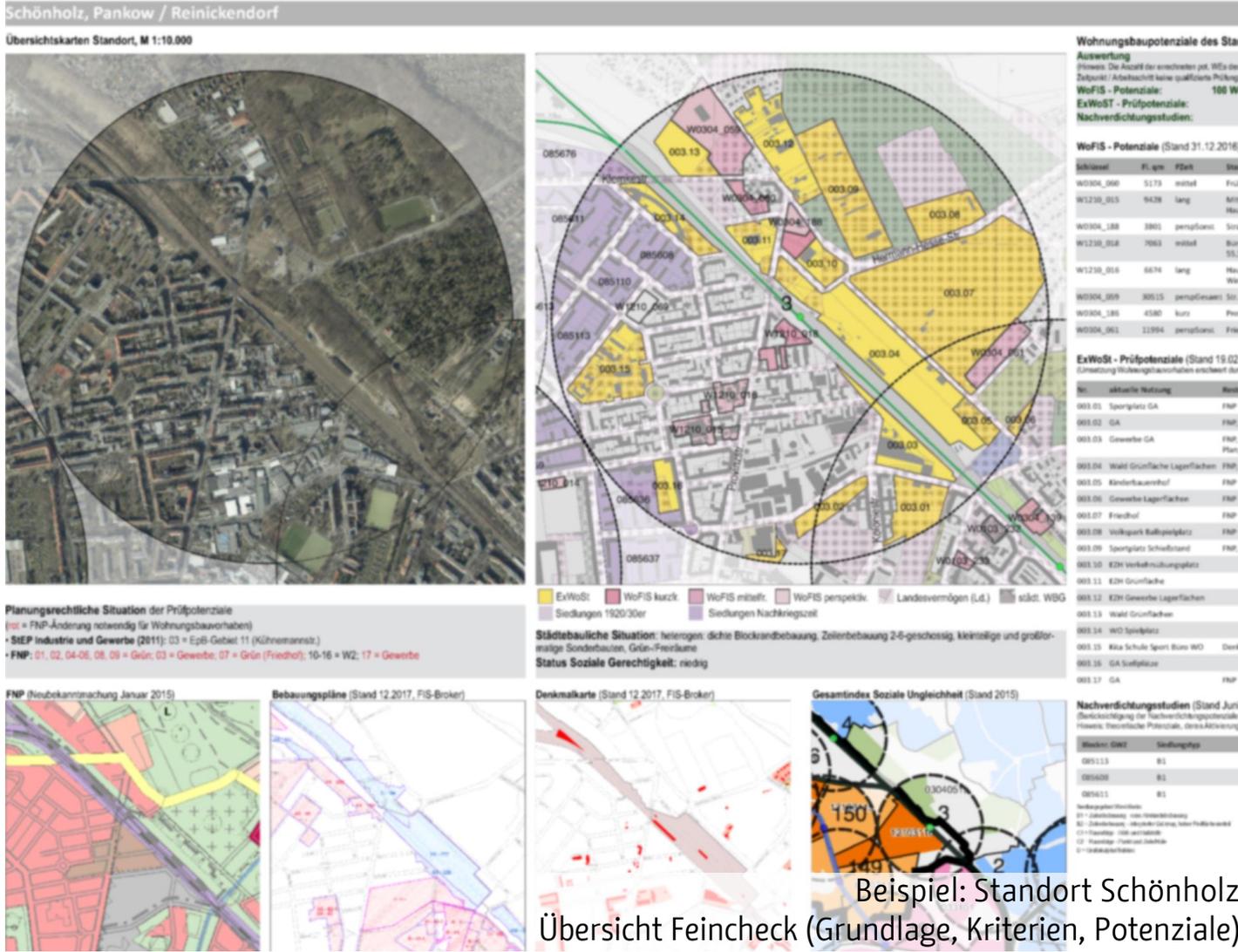
- Ermittlung von **theoretisch möglichen WE-Potenzialen**



- **Kategorisierung** nach Neubau auf unbebauten Flächen, Nachverdichtung bestehender Strukturen, Umstrukturierung



- **Auswahl von 40 Standorten** u.a. anhand des quantitativen Potenzials und anhand einer großen Bandbreite unterschiedlicher Potenzialtypen



## 2. Feincheck (40 Standorte)

- Städtebauliche Analyse



- Abgleich mit Restriktionen, Hemmnissen, Bindungen und Planungszielen



- Auswahl von 6 Standorten

Beispiel: Standort Schönholz  
Übersicht Feincheck (Grundlage, Kriterien, Potenziale)

## 3. Potenzialanalysen für 6 prioritäre Standorte

- Vertiefende **städtebauliche Machbarkeitsstudien** in mehreren Varianten



- Ermittlung von **realistisch möglichen WE-Potenzialen**



- Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Bezirken und teilweise mit den Eigentümern



- Je Standort Fokus auf ein bestimmtes Thema bzw. modellhafter Aktivierungsansatz

© Berlin Partner/ Senatsverwaltung für Wirtschaft 2019



Beispiel: Standort Schönholz

- Der übergeordnete Blick „von außen“ und das systematische Scannen und Filtern hat neue Flächen zu Tage befördert, die ein **hohes qualitatives und quantitatives Potenzial für den Wohnungsbau** bieten.
- Es wurden **sehr vielfältige Typen von Potenzialen** identifiziert, die sich u.a. im Hinblick auf ihre Rahmenbedingungen (Nutzung, städtebauliche Einbindung, Eigentum etc.) unterscheiden.
- Die **Voraussetzungen und Hemmnisse für eine Aktivierung** von Innenentwicklungspotenzialen sind zumeist sehr komplex.
- Die zur Verfügung stehenden **finanziellen und personellen Ressourcen** sowie das bauplanungs- und bodenrechtliche **Instrumentarium** sind hierfür nicht ausreichend.



- Eine verwaltungsseitig initiierte Flächenaktivierung durch **proaktive Planung und Bauberatung** wird durch die Bezirke grundsätzlich befürwortet – aber es mangelt an den notwendigen Ressourcen.
- Die Strukturen für eine „klassische“ planerische Aktivierung sind etabliert. Benötigt wird ein „**Entdecker**“ **neuer Potenziale** und „**Anschieber**“ **erfolgsversprechender Potenziale**.
- Die Entwicklung von Potenzialen im Bestand stößt i.d.R. auf gegensätzliche Interessenslagen und erfordert deshalb einen **starken politischen Rückhalt**.





**Vielen Dank!**

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)