

Gebietsvertretung im Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt

Qualitätskriterien für die geplante Neubebauung der Gewobag Nachverdichtung Franz-Klühs-Straße, 10969 Berlin



Von der Gewobag wurde dem Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt am 27.04.2016 die Planung des Baukörpers zur Nachverdichtung entlang der Franz-Klühs-Straße (in Visualisierung oben rot gekennzeichnet) durch Hemprich Tophof, Gesellschaft von Architekten mbH vorgestellt.

Die vorgestellte Planung beinhaltet folgende Parameter:

- Anzahl der Vollgeschosse: 7 (EG + 6 Obergeschosse)
- Gebäudehöhe inkl. Attika: 24,20m
- Grundriss Gebäudekörper: gem. Lageplan Anlage 1

Wie alle öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, ist die Gewobag gerade in Zeiten extremen Wohnungsmangels der grundsätzlichen Aufgabe des Staates besonders verpflichtet, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für die Bevölkerung sicherzustellen sowie die Belange der Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen. Verschiedene Belange wurden im Zusammenhang mit der Neubebauung für das Sanierungsgebiet von der Gebietsvertretung als wichtig erkannt. Diese Belange wurden im folgenden Katalog als Qualitätskriterien zusammengestellt.

Bei der Erstellung der Qualitätskriterien wurden insbesondere Hinweise berücksichtigt, die als **Festsetzungen gemäß Städtebaulicher Rahmenplanung vom 24.06.2013** festgelegt wurden (im Folgenden mit [1] gekennzeichnet). Diese Rahmenplanung liegt als Anlage 2 bei. Mit dem Beschluss des Bezirksamts vom 02.07.2013 wurden mit diesem Rahmenplan die städtebaulichen Ziele und Zwecke als erste Fassung einer grundstücks- und gebäudescharfen Plandarstellung für das Gebiet im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Ferner werden die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebenen „**Leitbilder und Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin**“ vom **März 2007** berücksichtigt (im Folgenden mit [2] gekennzeichnet).

Weitere Qualitätskriterien, auf die aus Sicht der Gebietsvertretung hinzuweisen ist, wurden ebenfalls aufgenommen

Zu den Qualitätskriterien im Einzelnen:

1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [1]

Für den räumlichen Bereich Mehringplatz Ost „Gewobag-Gelände“ (Blöcke 626 und 627) wurde festgelegt, die bauliche Nachverdichtung entlang der Franz-Klühs-Straße unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen.

Hierzu regt die Gebietsvertretung an:

Besonnung der Wohnungen im Bestand und Westansicht der Neubebauung

Durch die Neubebauung ist die ausreichende Besonnung aller Bestandswohnungen der Friedrichstraße 4 mit reiner Ostausrichtung, die dem Westflügel des neuen Baukörpers gegenüberliegen, mindestens nach DIN 5034-1 zu gewährleisten.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Westfassade soll als attraktive Ansicht für die Bestandswohnungen der Friedrichstraße 4 ausgebildet werden, um den Verlust der freien Aussicht zu kompensieren.

2. Weiterentwicklung des kleinteiligen Einzelhandels [2]

„Die Wiederbelebung und Weiterentwicklung kleinteiligen Einzelhandels soll in den Erdgeschosszonen ermöglicht werden“

Hierzu regt die Gebietsvertretung an:

- Schaffung einer erlebnisreichen Zone durch vielfältige Nutzungen, z.B. Kleingewerbe, Kinderladen, Atelier-, Bürowohnungen etc.
Dies gilt auch für den Sockelbereich des geplanten großen Durchgangs und die Westfassade des Baukörpers.
- Mit der Neuvermietung soll ein ansprechender Branchenmix ermöglicht werden, der die ausreichende Nahversorgung gemäß Rahmenplan sicherstellt. Hierzu sollen Mieteinnahmen geplant werden, die dieses Ziel unterstützen.

3. Integration historischer Straßenverläufe [1]

„Die Integration der historischen Straßenverläufe sind durch bauliche Maßnahmen oder durch Maßnahmen der Freiraumgestaltung zu untersuchen“

Der ehemalige Verlauf der Lindenstraße soll gemäß Planung interessanter Weise durch das Abknicken des Gebäudekörpers gekennzeichnet werden.

Zur deutlicheren Wahrnehmung dieser historischen Situation regt die GV hierzu an:

Das Abknicken des östlichen Gebäudeteils muss unterstützt werden

- einerseits durch entsprechende gestalterische Inszenierung am Gebäude selbst (z.B. Ausbildung eines Durchgangs o.ä. sowie eine konsequente Fassadengestaltung)
- andererseits durch Freiflächengestaltung der Fläche vor dem abknickenden Gebäudeteil sowie Neugestaltung des derzeit als Parkplatz genutzten Flurstücks (die IST-Situation wird dieser Erfordernis nicht gerecht)

Mit dem Abknicken des Gebäudekörpers entsteht in Bezug auf die vorhandene Vattenfall-Umspannstation eine städtebaulich äußerst unglückliche Situation. Die Gebietsvertretung erachtet es daher für dringend erforderlich, diese Umspannstation kurzfristig durch die Erweiterung der Wohnbebauung zu ersetzen und dort zu integrieren. Mit dieser Neubebauung soll die Kennzeichnung des historischen Straßenverlaufs der Lindenstraße weiter konkretisiert werden.

4. Freiflächengestaltung [1]

„Die Freiflächen sind gestalterisch mit größerer ökologischer Wirkung zu qualifizieren“. Die Gebietsvertretung regt hierzu an:

Spielflächen

Für den Entfall des derzeit vorhandenen Spielplatzes hinter der Friedrichstraße 4 sowie für den durch die neu entstehenden Mietflächen zusätzlichen Bedarf sollen angemessene und ausreichend bemessene und qualifizierte Angebote für Kinder verschiedener Altersstrukturen geschaffen werden. Hierzu sind insbesondere auch Angebote für Jugendliche bis zum Alter von 17 Jahren zu berücksichtigen.

Bepflanzung

Der Ersatz der durch die Neubebauung entfallenden Bäume soll in maximalem Umfang auf dem Gewobag-Grundstück realisiert werden, da die Anzahl geringer wird, ist eine Kompensation durch höherwertige Artenvielfalt zu schaffen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen des Neubaukörpers sind aus ökologischen Gründen mit Begrünung zu versehen.

Dies soll auch dazu dienen, die Aussicht der Bewohner umliegender Bestandswohnungen aufzuwerten.

Konzept für ruhenden Verkehr

Durch die Neubebauung entsteht zusätzlicher Bedarf an PKW-Stellflächen; das vorhandene Angebot wird durch den Entfall von ca. 100 Stellplätzen auf dem Baugrundstück drastisch verringert. Es sind daher Lösungen zur Organisation des ruhenden Verkehrs aufzuzeigen.

Darüber hinaus müssen zukunftsorientierte Konzepte berücksichtigt werden, die dem Anspruch gerecht werden, den PKW-Verkehr in der Innenstadt zu reduzieren.

5. Wohnformen für alternative Wohnkonzepte

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und Wandels der Arbeitsverhältnisse in der deutschen Gesellschaft, regt die Gebietsvertretung an:

- Die alternde Gesellschaft verlangt nach alternativen Wohnformen, denen die klassische Familienwohnung nicht gerecht wird. Diese Alternativen sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen.
- Wegen sich verändernder Beschäftigungsverhältnisse sind Wohnungsgrundrisse mit Bereichen zum ungestörten Arbeiten vorzusehen, um das Arbeiten zuhause zu ermöglichen
- Für den sozialen Zusammenhalt der Bewohnerschaft ist die Schaffung von Begegnungsräumen für die Mieter (z.B. für Feiern, Tischtennispielen etc.) vorzusehen.

Eine angemessene Anzahl von 1- bis 5-/6-Zimmer-Wohnungen ist zu gewährleisten, um eine durchmischte Bewohnerschaft (alt und jung, kinderarm und kinderreich) zu erreichen. Detaillierte Anforderungen an den Bedarf von Wohnungsgrößen beinhaltet das Kurzgutachten zur Belegung des Objekts von der asum GmbH vom Mai 2016.

6. Bauabwicklung

Die Gebietsvertretung erwartet, dass die Bauabwicklung des Neubauvorhabens unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Bestandsmieter erfolgt. Insbesondere die Mieter der Friedrichstraße 4, Ostseite sowie Lindenstraße 106 bis 111, Nordseite sind seit Jahren mit Baustellenlärm belastet, beginnend mit Abbruch der Parkpaletten am Blumengroßmarkt.

Ferner wird die Wohnqualität der Mieter Friedrichstraße 4 im Zeitraum Sept. 2015 bis ca. Nov. 2016 durch Fassadensanierungsarbeiten erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus wird die geplante Strangsanierung im Objekt Friedrichstraße 4 ab Anfang 2017 für die Dauer von weiteren ca. 15 Monaten erhebliche Beeinträchtigungen (Lärm, Schmutz, Mieterumsetzungen etc.) verursachen.

Um die erneute Beanspruchung der Mieter durch die Baumaßnahme der Nachverdichtung zu minimieren sind diese Bauaktivitäten durch einen optimal koordinierten Bauablauf mit intelligenten, zeit- und lärmsparenden Bauweisen zu realisieren.

7. Miethöhen und Betriebskosten

Gemäß Kurzgutachten zur Belegung des Objekts von asum GmbH vom Mai 2016 (beigefügt als Anlage 3) wird festgestellt, dass im Gebiet besonders große Wohnungen für Familien mit 3 und mehr Kindern fehlen, die für Transferleistungsbezieher und -bezieherinnen bezahlbar sind. Aufgrund dieses fehlenden Angebotes sind die Wohnungen im Quartier derzeit z.T. überbelegt.

Ebenso fehlen günstige Wohnungen für 1-2 Personen, die eine große Wohnung freimachen wollen aber nicht können, da für kleine neu anzumietende Wohnungen höhere Mietpreise zu bezahlen sind als für die großen Wohnungen, die freigemacht werden sollen.

Diese Bedarfe sind zu decken für eine stabile, sich kennende Mieterschaft, um Vertreibungen zu verhindern. Bestandsmieter sollen auch innerhalb des Quartiers umziehen können.

Für den möglichen Miethöhenmix der Neubebauung, der sich hieraus ergibt, regt die Gebietsvertretung an:

- **40 Prozent** der Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für TransferleistungsbezieherInnen
- **30 Prozent** der Wohnungen für mittlere Einkommen bis zu einer Netto-Kaltmiete von 7,50 €/m². Dies gilt insbesondere für solche Mitbewohner, deren Einkommen knapp über den Mietfördergrenzen liegen.

Zur Reduzierung der Kostenmiete gemäß vorstehender Aufstellung vertritt die Gebietsvertretung die Ansicht, dass dies unter Berücksichtigung der Reduzierung von Ausbaustandards möglich ist. Dies ist wünschenswert, um der Forderung nach Mietobergrenzen gerecht zu werden.

Betriebskosten

Die GV regt an, die Betriebskosten deutlich unter den Berliner Durchschnitt, mit einer Obergrenze von unter 3,00 €/m² zu begrenzen. Hierzu sind auch alternative, zukunftsorientierte Konzepte der Energieeinsparung und -gewinnung (z.B. Geothermie, Solarenergie etc.) in maximalem Umfang zu berücksichtigen.

Schlussbemerkung

Der oben beschriebene, von Gewobag am 27.04.2016 vorgelegte Vorentwurf der Nachverdichtung Franz-Klühs-Straße wird von der Gebietsvertretung im Hinblick auf die Entstehung neuer Wohnungen im Sanierungsgebiet und der Entwicklung der Franz-Klühs-Straße ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Die Gebietsvertretung bittet jedoch um Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen, die im Grundsatz in verschiedenen Konzepten zur Gebietsentwicklung bereits hinterlegt bzw. vereinbart wurden.

Die vorgenannten Anregungen gelten über das o.g. Bauvorhaben der Gewobag hinaus analog auch für alle im Rahmenplan des Sanierungsgebiets Südliche Friedrichstadt mit Sternchen versehenen Neubauvorhaben.

Die Gebietsvertretung erwartet im Rahmen ihrer Aufgabe als Mitglied des Sanierungsbeirates um eine Rückmeldung, wie die o.g. Anregungen in dem Bauvorhaben realisiert werden.

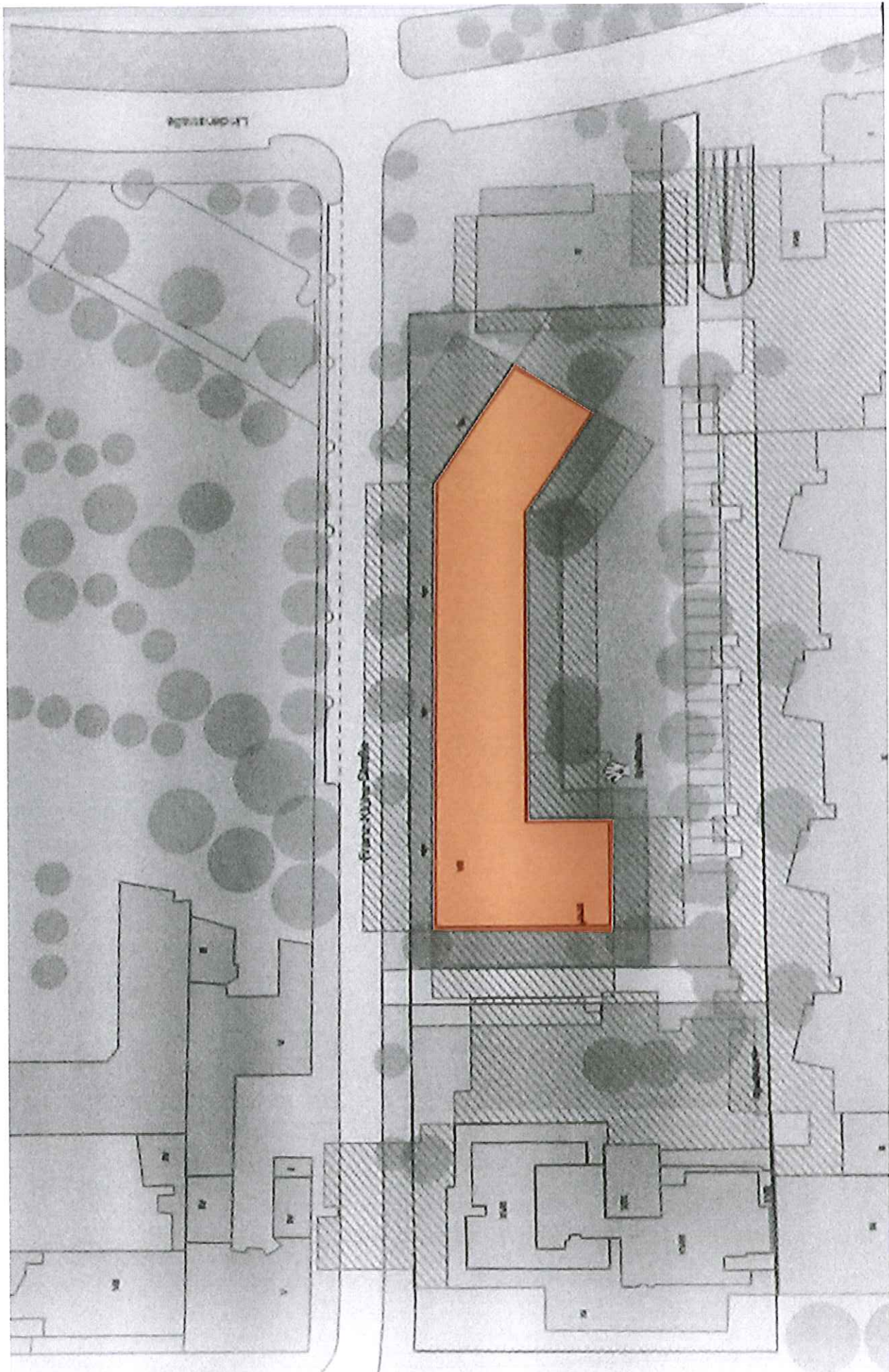
Berlin, September 2016

Gebietsvertretung im Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt

Anlage 1: Grundriss Gebäudekörper

Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung vom 24.06.2013

Anlage 3: Kurzgutachten zur Belegung des Objekts von asum GmbH, Mai 2016



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Abt. Finanzen, Personal und Stadtentwicklung

2013

Bezirksverordnetenversammlung
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Drucksache Nr.

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

über die

Städtebauliche Rahmenplanung i.S.d. § 140 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für
Grundstücke im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 02.07.2013 beschlossen:

1. mit dem Rahmenplan (Stand: 04.06.2013) für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt gemäß Anlage 1, den textlichen Festlegungen gemäß Anlage 2 sowie den textlichen Erläuterungen gemäß Anlage 3 die städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne des § 140 Nr. 3 BauGB grundstücks- und gebäudescharf zu konkretisieren.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Finanzen, Personal, und Stadtentwicklung beauftragt.

A). Begründung

Mit den Darstellungen des Rahmenplanes gemäß Anlage 1 und den Festlegungen nach Anlage 2 werden die Sanierungsziele für das Gebiet Südliche Friedrichstadt auf Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes gemäß § 137 BauGB beteiligt. Sie stimmt der Rahmenplanung in der Stellungnahme vom 13.05.2013 mit Anmerkungen zu. Die Stellungnahme ist dem Beschluss in Anlage 4 beigelegt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Referat IV C, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes im Sinne des § 139 BauGB beteiligt. Sie hat keine Stellungnahme zur Rahmenplanung abgegeben.

Der Rahmenplan stellt die erste Fassung einer grundstücks- und gebäudescharfen Plandarstellung von Sanierungszielen für das Gebiet Südliche Friedrichstadt dar.

Die aus den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet in den Bericht zur Begründung der zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von

Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 übernommene Darstellung des städtebaulich-funktionalen Konzeptes (Planergemeinschaft Dubach Kohlbrenner März/2010) wird damit auf Ebene einer städtebaulichen Rahmenplanung im Maßstab 1:2.500 konkretisiert. Die Rahmenplanung stellt einen ersten Arbeitsstand der räumlich konkretisierten Planung dar.

Die Rahmenplanung folgt der sanierungsrechtlichen Notwendigkeit, für künftig nach §§ 144 und 145 BauGB beantragte Vorhaben und Nutzungsänderungen, die in der Regel grundstücksweise gestellt werden, hinreichende und klare Beurteilungsmaßstäbe zu schaffen.

Der Rahmenplan legt daher grundstücksweise die Gebäudehauptnutzung unterteilt nach Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, Kerngebietsnutzung und Gemeinbedarf sowie die Zahl der Vollgeschosse fest. Des Weiteren werden die Freiflächen unterteilt nach öffentlichen und privaten Flächen sowie nach gemeinbedarfsbezogenen Freiflächen (z.B. Schulen, Kitas) und Verkehrsflächen festgelegt. Der Rahmenplan trifft auch entsprechende Aussagen zur jeweiligen Zweckbestimmung der öffentlichen Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Dargestellt werden auch besondere Verkehrsflächen wie Stadtplätze, die vorrangig Verkehrsfunktionen erfüllen, generell aber Kfz-verkehrsfrei bleiben sollen (spezieller Anlieger- und Lieferverkehr ausgenommen). Auch werden Verkehrsflächen mit hohem Grünflächenanteil wegen ihrer zusätzlichen Bedeutung für die Erholungsfunktion gesondert gekennzeichnet.

Die Darstellung von im Sanierungsgebiet aus städtebaulichen Gründen angestrebten Gebäudeabbrüchen beschränkt sich auf zwei Objekte. Hier ist vorgesehen, den Rückbau (Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nach weiterer Vorabstimmung mit den Eigentümern durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu begleiten.

Aufgrund der noch zu klärenden städtebaulichen Fragestellungen im Rahmen des beabsichtigten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zum südlichen Sanierungsgebiet zwischen Wilhelmstraße / Franz-Klühs-Straße /Lindenstraße / Blücherstraße trifft der Rahmenplan mit Ausnahme des Blocks 622 noch keine konkreten Aussagen zu Nachverdichtungs- und Neubaupotentialstandorten. Wie für den freiraumplanerisch zu gestaltenden Bereich vor der AGB / Blücherplatz / Blücherstraße beschränkt sich der Rahmenplan auf die Kennzeichnung potentieller Flächen für eine „erforderliche Konkretisierung der Sanierungsziele“. Hier wird eine weitere Konkretisierung der Sanierungsziele nach Durchführung und Auswertung des Wettbewerbs sowie nach Abstimmungen mit den Eigentümergesellschaften in 2014 angestrebt.

In die räumliche Darstellung wurden auch Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen außerhalb des Sanierungsgebietes einbezogen, sofern diese gebietsversorgend bzw. Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebietes sind.

B). Rechtsgrundlagen:

- §15 BezVG
- §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl. 67. Jahrgang, Nr. 9 S. 90 ff.)

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

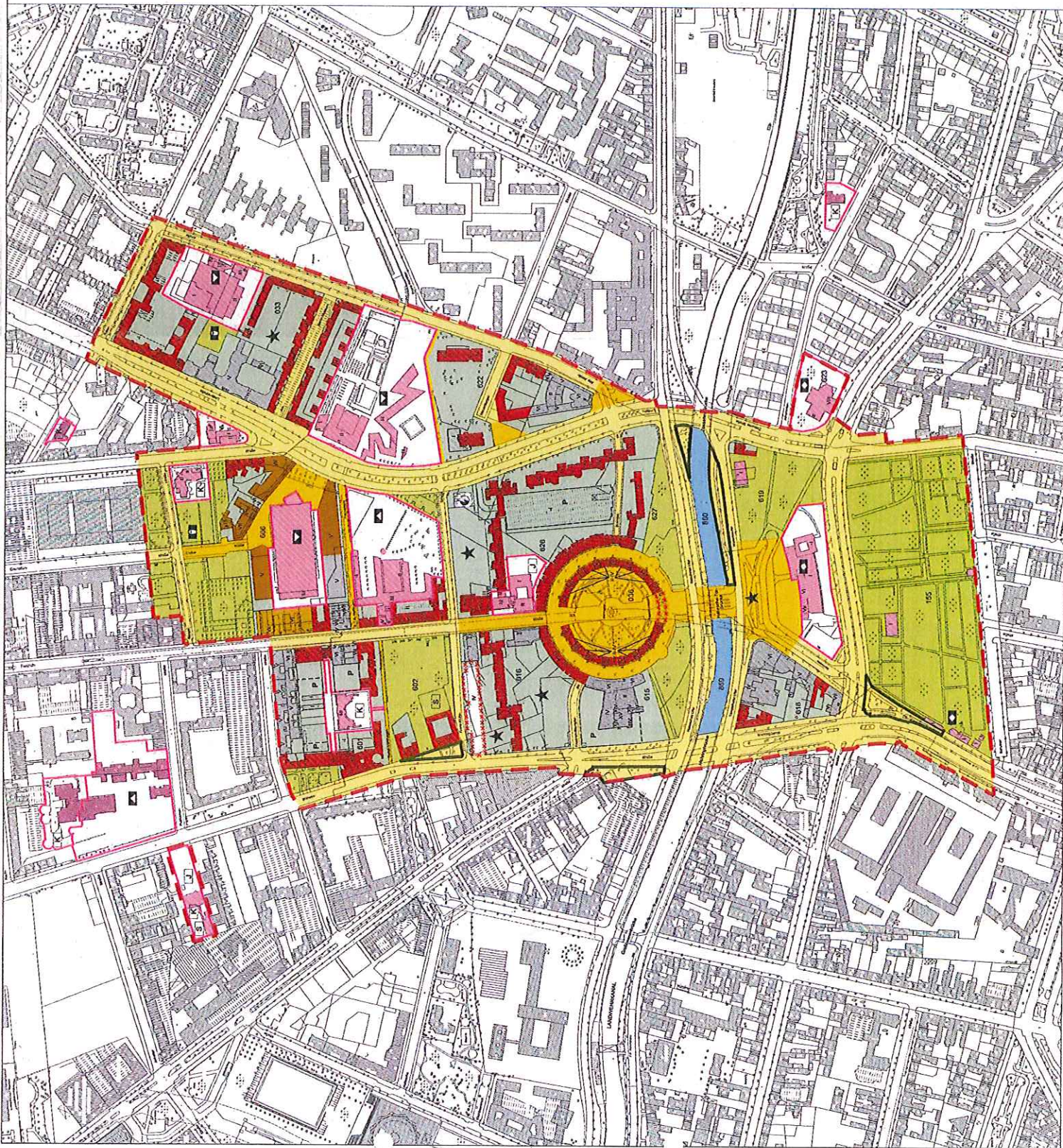
b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin, den 24.06.2013



Dr. Schulz
Bezirksbürgermeister



Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Rahmenplan

Gebäude- und Flächennutzungskonzept

M 1 : 2.500 (DIN A1)

Stand: 04.06.2013

Legende

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung
- Kerngebäudenutzung
- Gemeinbedarf

Freiflächen

- öffentliche Freiflächen, Friedhöfe
- Spielplatz
- private Freiflächen
- Spielplätze auf privaten Freiflächen
- gemeinbedarfbezogene Freiflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil
- verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz

Besondere Zweckbestimmungen

- K Kindertagesstätte
- Schule
- Bildungseinrichtung
- Sportfläche / -einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kultureinrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Versorgungseinrichtung

Sonstige Darstellungen

- Sanierungsgebietsgrenze
- Blocknummern
- Vollgeschosse
- Abriss (Sanierungsziel, § 147 BauGB)
- Kontaktskizze der Sanierungsziele
- Wassersflächen

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshagen-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal und Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Auftraggeber

BSM Beratungsgesellschaft für Stadtumgestaltung
und Modernisierung mbH

Planverfasser

Bezirksamt Friedrichshagen-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Fachbereich Vermessung
ALK-Datensatz vom 25.01.2012

Textliche Festlegungen zur Rahmenplanung (Stand 18.03.2013)

Erhalt der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet

Entsprechend dem Sanierungsziel, die Wohnfunktion des Gebietes zu erhalten, zielt die Rahmenplanung mit einer bestandsorientierten Nutzungszuweisung auf den besonderen Erhalt und Schutz des vorhandenen innerstädtischen Wohnraums in der Südlichen Friedrichstadt. Alle Bestandswohnungen sind möglichst in ihrer Funktion zu erhalten, um einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Verknappung des Wohnraumangebots entgegen zu wirken. Die Aufgabe von Wohnungen zugunsten anderer Nutzungszwecke oder die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken für kurze Zeiträume an häufig wechselnde Nutzer (z.B. durch Vermietung von Ferienwohnungen) widerspricht diesem Ziel und ist daher sanierungsrechtlich grundsätzlich zu versagen. Damit wird die Zielsetzung der Rechtsverordnung, aus städtebaulichen Gründen den sozialen Schutz der angestammten Wohnbevölkerung des Sanierungsgebietes vor Verdrängung zu gewährleisten, weiter konkretisiert.

Stärkung des äußeren Ringes Mehringplatz (Blöcke 615, 616, 626 und 627)

Für den sogenannten Außenring des Mehringplatzes (Mehringplatz 7-11 und 12-15) wird eine Belebung durch Stärkung des vorhandenen Ladengewerbes in den Erdgeschossen entsprechend dem bezirklichen Zentrenkonzept für den Einzelhandel angestrebt. In diesem Zusammenhang soll bei baulichen Änderungen auf eine ansprechende Gestaltung hingewirkt und im Erdgeschoss vorrangig Handels- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Unbelebte Flächen, zugeklebte Fenster und lange Gebäudeabschnitte ohne Fenster sowie Nutzungen, die sonstige „trading down Effekte“ hervorrufen oder verstärken können, sind im Erdgeschoss zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Als gewerbliche Nutzungen sind Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Sexshops u.a. sanierungsrechtlich grundsätzlich zu versagen. Damit werden negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur vorgebeugt und ein „trading down Effekt“ verhindert.

Textliche Erläuterungen

Räumlicher Bereich Besselpark (Block 606)

Die Rahmenplanung orientiert sich hinsichtlich der Aussagen zur Gebäudehauptnutzung an den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne VI-150d-2a und -2b für die räumlichen Bereiche Besselpark (Jüdische Akademie/Markgrafenstraße 85-87/Lindenstraße 1/Friedrichstraße 20-22). Die Baukörpergrenzen werden vollständig berücksichtigt. Das Grundstück Friedrichstraße 16 sowie das dahinterliegende Grundstück an der E.T.A.-Hoffmann-Promenade werden entsprechend der zu erwartenden Erweiterung der Ärztekammer Berlin für Gewerbe vorgesehen.

Die in den Baufeldern der Mischgebiete MI 1-3 möglichen Gebäudekörper werden für Mischnutzung vorgesehen. Für die Grundstücke Friedrichstraße 16, 18, 19, 20, 21 und 30) im Kerngebiet MK 1, in denen Wohnungen allgemein unzulässig sind, wird die Gebäudehauptnutzung als kerngebietstypisch festgelegt. Das im Kerngebiet MK 2 bestehende denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftsgebäude Friedrichstraße 17 wird hingegen für Wohnnutzung vorgesehen. Hier liegt ein entsprechender Genehmigungsbescheid nach §§ 144/145 BauGB vor, der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Obergeschossen eine Nutzung des Gebäudes und des ausbaufähigen Daches zu Wohnzwecken vorsieht bzw. erlaubt.

Die Gebäude Markgrafenstraße 84-87 werden entsprechend der bisherigen Hauptnutzung für Wohnen vorgesehen.

Der westliche und südliche Teilbereich des Besselparkes wird um die in den Bauleitplänen festgesetzten Flächen für Parkanlagen (nördlich Besselstraße, Charlottenstraße 98) ergänzt. Die im Bebauungsplan VI-150d-2a als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Enckestraße wird in Ergänzung zum neu gestalteten Vorplatz der Jüdischen Akademie als Stadtplatz/verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Hier ist beabsichtigt, die Enckestraße nach den Erfordernissen für die beabsichtigte, behutsame Umgestaltung des Besselparkes zurückzubauen und in ihrer Funktion für den Kfz-Verkehr auf die Erschließung der beiden angrenzenden Baufelder Markgrafen-/Lindenstraße sowie der Akademie des Jüdischen Museums zu beschränken. Im Einfahrtsbereich von der Besselstraße zur Enckestraße ist die Anordnung von Pollern zu prüfen.

Die noch im Bau befindliche Jüdische Akademie innerhalb der Gebäudesubstanz der ehemaligen Blumengroßmarkthalle wird entsprechend ihrer künftigen Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kultureinrichtung vorgesehen.

Die Kindertagesstätte Markgrafenstraße 80 und der Kinderspielplatz des Besselparkes werden entsprechend ihrer im Bebauungsplan VI-150d-2a vorgesehenen Zweckbestimmung gesichert. Das Grundstück Charlottenstraße 98 (ehem. Trassenfreihaltefläche Straßendurchbruch Puttkamerstraße) soll unter Neuordnung und Bündelung benachbarter Grundstückszufahrten als Parkanlage neu gestaltet werden und wird daher als öffentliche Freifläche dargestellt.

Der heutige Kfz-Parkplatz der Galilei-Grundschule an der Wilhelm-/Ecke Franz-Klühs-Straße wird als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Es wird angestrebt, die Fläche aus dem Fachvermögen des Schul- und Sportamtes in das Vermögen des Fachbereiches Grünflächen zu überführen. Ziel ist es, die öffentliche Grünfläche zu qualifizieren. Dem historischen Verlauf der alten Lindenstraße soll durch eine

entsprechende Gestaltung und Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer entsprochen werden.

Unter dem Aspekt, der Herstellung historischer Bezüge sind auch die Parkplatzflächen der GEWOBA an der Franz-Klühs-Straße zu überprüfen (siehe auch zu Block 626 Konkretisierung der Ziele)

Räumlicher Bereich Ritterstraße (Block 033)

Mit Ausnahme der Grundstücke Lindenstraße 20-25 (Gewerbe) und der Berlinischen Galerie (Kultureinrichtung) werden die aus der IBA 1984/87 hervorgegangenen Wohngebäude, deren private Freiflächen sowie der Kinderspielplatz Lindenstraße 25 gesichert.

Für die Berlinische Galerie ist im Rahmen der Konkretisierung von Sanierungszielen (Sternmarkierung Planbild) die Möglichkeit und Notwendigkeit einer verbesserten Anbindung in Richtung Lindenstraße noch einmal zu prüfen.

Räumlicher Bereich Jüdisches Museum (Block 622)

Die Gebäude und Flächen des Jüdischen Museums werden entsprechend ihrer Nutzung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultureinrichtung gesichert. Die südlich entlang der Markgrafenstraße bestehenden Bauten der IBA, die im Bereich Neuenburger Straße vorhandenen Hochbauten der GSW sowie der gründerzeitliche Gebäudebestand Alte Jakobstraße 145-147 werden als Wohngebäude gesichert.

Entlang der Neuenburger Straße sowie entlang der Lindenstraße werden unter Aufnahme der vorhandenen Baufluchtlinien der Gründerzeitgebäude und des ehemaligen Hauses des deutschen Metallarbeiterverbandes (Architektenkammer Berlin) sechs- und siebengeschossige Gebäude vorgesehen, um die rudimentär vorhandene Blockstruktur der Gründerzeit wieder herzustellen. Am nördlichen Blockrand wird eine Öffnung im Bereich der Grundstücke Neuenburger Straße 7-8 vorgesehen. Diese bildet eine Sichtachse auf das Treppenhaus des denkmalgeschützten IG Metall-Hause. Für die Neubebauung wird als Hauptnutzung Wohnen vorgesehen. Im weiteren Verfahren bzw. bei Vorlage eines Bauantrages ist zu prüfen, ob hierzu eine Änderung des Bebauungsplanes VI-87 erforderlich wird. Dieser lässt unter Umständen eine Wohnnutzung oberhalb des 1. Vollgeschosses zu, sieht jedoch eine vom derzeitigen Straßenverlauf abweichende Baugrenze vor. Ziel ist es, vor der Neuenburger Straße 5 einen Wendehammer einzurichten und den Durchgang zur Lindenstraße für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Diese Fläche ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. Die zwischen Lindenstraße und der Bebauung im südlichen Blockbereich entlang der Lindenstraße bestehende, begrünte Straßenverkehrsfläche wird im Rahmenplan den angrenzenden Grundstücken als private Freifläche zugeordnet.

Im Bereich der Straßeneinmündung der Alte Jakob-Straße in die Lindenstraße werden eine Qualifizierung des Straßenraumes und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität angestrebt. Zur Entwicklung von Gestaltungsvorschlägen für die in der Rahmenplanung als verkehrsberuhigten Bereich bzw. Stadtplatz vorgesehene Fläche ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Räumlicher Bereich zwischen Hedemannstraße und Rahel-Varnhagen-Promenade (Block 601)

Mit Ausnahme der Grundstücke Friedrichstraße 231 (Gewerbehöfe), 235-236 (Bürogebäude) und Hedemannstraße 11-14 werden die sechs- bis siebengeschossigen Gebäude im Block 601 entsprechend der Bestandsituation für Wohnzwecke vorgesehen. Die Rahmenplanung zielt hierbei nicht auf eine grundsätzliche Änderung für den Kerngebiet festsetzenden Bebauungsplan VI-150e ab, da dieser bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses enthält. Die Kindertagesstätte Wilhelmstraße 14a sowie die Erschließungsstraße werden als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Aufweitung des Gehwegs vor dem Gebäude Wilhelmstraße 15 wird als Grünfläche ausgewiesen. Sie befindet sich im Vermögen des Fachbereiches Grünflächen. Die Fläche ist unter Beibehaltung der gastronomischen Nutzung gestalterisch zu optimieren.

Räumlicher Bereich Theodor-Wolf Park (Blöcke 602)

Der Theodor-Wolf Park sowie der Bolzplatz werden als öffentliche Freifläche gesichert. Die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Theodor-Wolff- und Ida-Wolff-Platz ist über die Rahel-Varnhagen-Promenade gewährleistet. Der Umgestaltungsbedarf des Theodor-Wolf Parks ist zu überprüfen.

Die im Straßenraum bestehende Aufweitung des Gehwegs in Folge der historischen Änderung des Verlaufs der Wilhelmstraße vor den Gebäuden Wilhelmstraße 7, 8 und 9 wird als Straßenverkehrsfläche mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Jegliche Bebauung ist hierbei ausgeschlossen. Die Fläche ist unter Bezugnahme auf die historische Straßenführung gestalterisch zu optimieren.

Räumlicher Bereich Mehringplatz West (Blöcke 615 und 616)

Für das an der Franz-Klühs-Straße gelegene baufällige Parkhaus sieht der Rahmenplan den Abbruch vor.

Die weitere Konkretisierung der Sanierungsziele soll vorrangig eine Harmonisierung der Brüche zwischen den historischen Städtebauepochen bewirken und vorhandenen Raumqualitäten stärken.

Die Möglichkeit einer behutsamen baulichen Nachverdichtung entlang der Franz-Klühs-Straße ist unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Friedrichstraße / Ecke Franz-Klühs-Straße ist hierbei Rechnung zu tragen. Die Freiflächen sind gestalterisch mit größerer ökologischer Wirkung zu qualifizieren. Der historische Verlauf der alten Wilhelmstraße sollte dabei im Stadtbild verdeutlicht werden.

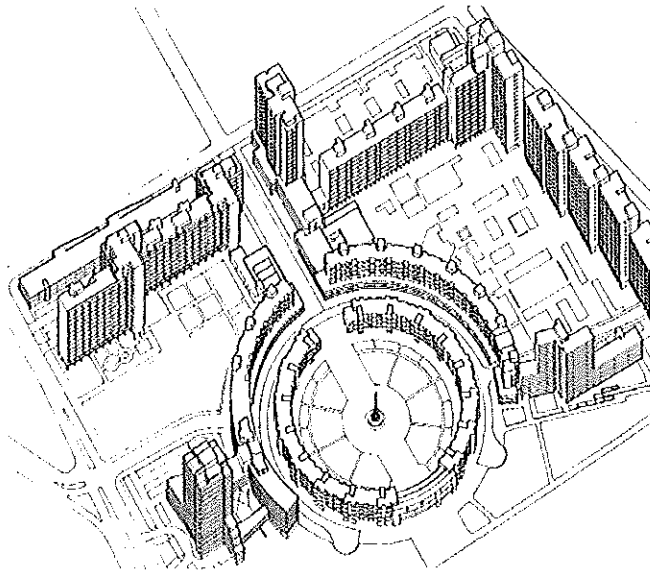
Für den Standort der AOK Nordost für Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern wird eine gewerbliche Nutzung der Gebäude vorgesehen. Das Grundstück der AOK nördlich der Friedrich-Stamper-Straße ist hinsichtlich einer behutsamen baulichen Nachverdichtung zu untersuchen. Gleichzeitig besteht die Zielstellung, die Freifläche zwischen Friedrich-Stamper-Straße und der Wohnbebauung Wilhelmstraße 2-6 als Gesamtkonzept für die Mieter ansprechender, besser nutzbar und mit größerer ökologischer Wirksamkeit umzugestalten. Im Block 615 werden private Freiflächen der AOK für eine Stellplatznutzung vorgesehen.

Die Parkanlage zwischen AOK und Halleschem Ufer ist unter ökologischen Gesichtspunkten aufzuwerten. Hierbei ist auf eine Verbesserung der Wegeführung,

des Zustandes sowie der Nutzbarkeit der Flächen für die Anwohner hinzuwirken. Eine Bebauung wird ausgeschlossen.

Räumlicher Bereich Mehringplatz Ost „GEWOBAG-Gelände“ (Blöcke 626 und 627)

Die Rahmenplanung sichert auch für den westlichen Teilbereich des Mehringplatzes den Fortbestand der auf dem baulichen Konzept Düttmanns (1974) bestehenden Großwohnsiedlung.



Die Möglichkeit einer behutsamen baulichen Nachverdichtung entlang der Franz-Klühs-Straße ist unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Die Freiflächen sind gestalterisch mit größerer ökologischer Wirkung zu qualifizieren.

Ähnlich wie im Block 616 ist der historische Verlauf der in den Belle-Alliance-Platz (heute Mehringplatz) mündenden Lindenstraße heute nur noch an Flurstückszuschnitten erkennbar. Bei einer Konkretisierung der Sanierungsziele ist daher auch die Integration der historischen Straßenverläufe durch bauliche Maßnahmen oder durch Maßnahmen der Freiraumgestaltung zu untersuchen.

Die Aussagen zur Parkanlage für den westlichen Bereich des Mehringplatzes gelten hier sinngemäß.

Räumlicher Bereich „Rondell“, Mehringplatz und Innenring (Block 036)

Mit der Rahmenplanung wird der innere Ring des Mehringplatzes als Wohnstandort gesichert. Der Platzbereich einschließlich des Außenrings wird als verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz dargestellt, dessen verkehrliche Funktion auch künftig auf Fußgänger, Radfahrer, Lieferverkehr und den öffentlichen Verkehrsträger BVG beschränkt bleiben soll. Die weitere Ausformung der Platzgestaltung soll auf Grundlage der Ergebnisse des für 2013 beabsichtigten landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Mehringplatz erfolgen. Die Wiederaufstellung der denkmalgeschützten Friedenssäule und des Brunnens im Anschluss an die Tunneldeckensanierungsarbeiten der U-Bahnlinie (U6) ist dabei im Planungsprozess zu respektieren.

Mit dem vorgesehenen Abbruch des brückenartigen Gebäudeteils Mehringplatz 20, 20a soll die Achse Friedrichstraße und der historische Südeingang in die

Friedrichstadt wieder erlebbar gemacht werden. Die historische Überformung der Achse Friedrichstraße durch den Städtebau der Moderne wird hier punktuell aufgebrochen. Ziel ist es, den südlichen Zugang zur Friedrichstraße städtebaulich zu öffnen.

Räumlicher Bereich Hertieblock (Block 618)

Das Hertiegebäude (heute Poco-Domäne), das ehemalige Postamt SW 61, Tempelhofer Ufer 1 und das Bürogebäude der Handelskammer, Blücherstraße 68, werden die für gewerbliche Zwecke vorgesehen. Die vorhandenen Wohngebäude, Blücherplatz 12 sowie Tempelhofer Ufer 1a und 1b werden als Wohnnutzung dargestellt. Die Zweckmäßigkeit einer Blockrandschließung (Strukturkonzept Planergemeinschaft 3/2010) sollte im Rahmen der beabsichtigten Fortschreibung geprüft werden.

Räumlicher Bereich AGB/Park am Waterlooufer (Block 619)

Die Amerika-Gedenk-Bibliothek (AGB) einschließlich der Freiflächen und des Parkplatzes werden entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als Bildungseinrichtung vorgesehen. Die bisherigen Standort- und Umzugsplanungen für die von der Senatsverwaltung geplante Zentral- und Landesbibliothek am Standort Tempelhof sind bisher nicht ausreichend konkretisiert, um auf Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung einen neuen Nutzungszweck festzulegen. Auch wird der Wegzug der Landesbibliothek mangels schlüssiger öffentlicher Nachnutzungskonzepte am Standort der AGB durch das Bezirksamt gegenwärtig nicht mitgetragen.

Die Parkanlage am Blücherplatz wird als öffentliche Freifläche gesichert. Der Wendehammer, Teile der Parkplätze und die bestehenden Hochbeete am Waterlooufer werden Teil des neuen Blücherplatzes, der als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Stadtplatz dargestellt ist. Die Platzfläche soll bis an die AGB reichen. Die Flächenabgrenzung kann bis zum Vorliegen konkreter räumlicher Entwürfe zur beabsichtigten Neugestaltung des Blücherplatzes nur schematisch erfolgen.

Räumlicher Bereich Friedhöfe (Block 155)

Die Friedhöfe werden als solche einschließlich der Gebäude in ihrer Funktion gesichert. Konkrete Aussagen zu einer verbesserten Wegeführung zum Quartier Baruther Straße (VU Mehringplatz/Blücherstraße) trifft die Rahmenplanung noch nicht. Eine stärkere Öffnung des Geländes zwischen AGB/Blücherstraße und dem Quartier an der Baruther Straße bleibt allgemeines Ziel der Sanierung, muss aber dem Umstand Rechnung tragen, dass die Friedhöfe in ihrer historischen Funktion und ihrem Bestand gemäß dem Friedhofentwicklungsplan des Senats auch künftig für Bestattungen erhalten werden sollen.

An der Einmündung der Blücherstraße/Mehringdamm wurden Teile der heutigen Straßenverkehrsflächen als Flächen mit hohem Grünanteil gekennzeichnet. Die Gestaltungsqualität der Flächen ist hier zu verbessern. Umgestaltungsmöglichkeiten sind unter der Prämisse eines Teiltrückbaus der Blücherstraße im Abschnitt zwischen Mehringdamm und Zossener Straße zugunsten des Fuß- und Radverkehrs zu prüfen.

Stellungnahme der Gebietsvertreter im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt zum Rahmenplan „Gebäude- und Flächennutzungskonzept“ für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt (Planstand vom 18.03.2013) des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

1. Der vorgelegte Entwurf eines Rahmenplans soll die Rahmenbedingungen für das vorgesehene Wettbewerbsverfahren zum Mehringplatz und seiner Umgebung nicht einschränken.
2. Die Gebietsvertretung unterstützt das Sanierungsziel der Sicherung des Wohnens und möchte eine ausreichende Nahversorgung auch planerisch sichergestellt wissen.
3. Die im Rahmenplan nördlich von Halleschem und Gitschiner Ufer ausgewiesenen grün angelegte Flächen sollen im Rahmen des Wettbewerbs nicht ausschließlich als Grünflächen verbindlich vorgegeben werden sondern auch für andere Nutzungen offen sein.
4. Als Konkretisierung der Sanierungsziele erwartet die Gebietsvertretung eine durchgreifende Qualifizierung der Verbindung zwischen Mehringplatz und Blücherplatz, durch die die Nutzung des AGB-Gebäudes gestärkt wird.
5. Abweichend vom vorgelegten Planentwurf soll der dort vorgesehene Abriss der Überbauung (südlicher Lückenschluss des Innenrings) nicht vor Abschluss des Wettbewerbs zum Mehringplatz und seiner Umgebung planerisch nach § 147 BauGB als Sanierungsziel festgelegt werden.
6. Die Gebietsvertretung setzt sich für den Erhalt der derzeitigen Nutzung im AGB-Gebäude ein.
7. Es soll geprüft werden, welche zusätzlichen Flächen im Rahmenplan vorgesehen werden können, auf denen Wohnungsbau und eine ausreichende Nahversorgung als Neubauten realisiert werden können.
8. Die Gebietsvertretung spricht sich dafür aus, dass im Rahmenplan das Ziel eines menschenfreundlichen Umbaus der breiten Verkehrsachsen Mehringdamm, Wilhelmstraße, Lindenstraße, Zossener Straße, Blücherstraße, Kanalstraßen und ihrer Kreuzungen verankert wird. Z.B. sind Rückbau, Umgestaltung, straßenbegleitende Bebauung u.a. notwendig, da die Verkehrsschnelsen Barrieren bilden und für Fußgänger wie Radfahrer sehr unangenehme Stadträume sind. U.a. ist die Heilig-Kreuz-Kirche, die im Sanierungsgebiet liegt, nur über sehr sehr große und laute Autoverkehrsflächen erreichbar.
9. In diese Straßenumbauplanungen sind die besonders ausgewiesenen "Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil" wie auch die Einmündung der Alten Jakobstraße in die Lindenstraße und die Verbindung zwischen Neuenburger Straße und Lindenstraße als "verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz" zu integrieren und nicht als isolierte Maßnahmen zu begreifen.

Berlin, den 13.5.2013

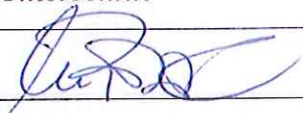
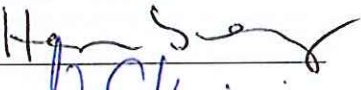
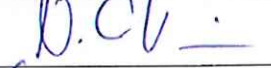
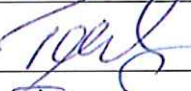
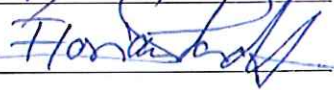
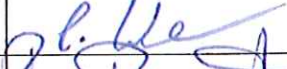
Gebietsvertretung
des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt

Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Postfach 350701
10216 Berlin

Stellungnahme der Gebietsvertretung vom 13.05.2013 zur städtebaulichen Rahmenplanung

Wir bitten um Prüfung unserer Anregungen und Bedenken sowie Berücksichtigung bei weiteren Entscheidungen.

Die gewählten Vertreter für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

Name	Institution / Funktion	Unterschrift
Christine Piwek	QM am Mehringplatz	
Wolfhard Schulze, Moritz Kahau	KMA e.V.	
Hendrikje Herzberg	Mietervertreterin	
Narges Lankarani	Mietervertreterin	
Doris Vogt	Mietervertreterin	
Hans-Rudolf Tosch	Mietervertreter	
Florian Schmidt	Interessengruppenvertreter Verein Friedrichstadt Süd e.V.	
Anja Scollin	Interessengruppenvertreterin, Kultureinrichtungen	
Carola Weber	Interessengruppenvertreterin, Bildungseinrichtungen	
Benita Braun-Feldweg	Interessengruppenvertreterin, Einzelseigentümer	
Philipp-Thomas Ehlers	Interessengruppenvertreter, Gewerbetreibende	
Karin Wicke-Kaya	Interessengruppenvertreterin, Mieterbeiräte	
Wolfram Tarras (i.V. Jan Kuhnert)	Vertreter Schlüsseleigentümer (GEWOBAG)	

Kurzgutachten zur Belegung des Gewobag- Neubaus an der Franz-Klühs-Straße

Mai 2016

asum GmbH
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management
Sonntagstr. 21
10245 Berlin
Tel: 030 – 293 431 0

Kerima Bouali
Dr. Annette Harth
Sabine Löhr

Kontakt: Dr. Annette Harth
harth@asum-berlin.de
Tel.: 030 – 293 431 12

Vorbemerkung

Am 27. April 2016 wurde der städtebauliche Entwurf des geplanten Wohnungsneubaus an der östlichen Franz-Klühs-Straße im Sanierungsbeirat durch die Gewobag und das beauftragte Architekturbüro Hemprich Tophof Architekten vorgestellt. Es werden dort knapp 120 Wohnungen entstehen. Entsprechend den Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) von 2016 werden 30% der Wohnungen mit Wohnraumfördermitteln aus dem Wohnraumförderungsfonds als Sozialwohnungen errichtet. Diese Wohnungen sind deshalb belegungs- und mietengebunden. Die anfänglichen Nettokaltmieten liegen gemäß der Wohnbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) zwischen 6,00 und 7,50 €/qm – durchschnittlich 6,50 €/qm monatlich.

Der geplante Wohnungsneubau liegt im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, für das soziale Sanierungsziele, insbesondere für das Handlungsfeld Wohnen, formuliert wurden, die zur Zeit in der bezirklichen Endabstimmung sind. Diese Ziele basieren auf einer eingehenden Sozialstudie der asum GmbH von 2014, in welcher mittels einer repräsentativen Haushaltsbefragung, sekundärstatistischer Analysen und ExpertInneninterviews die soziale Situation der Bewohnerschaft und deren Wohnverhältnisse untersucht, die Handlungserfordernisse aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner ermittelt sowie auf der Grundlage dieser Erkenntnisse soziale Zielsetzungen für den Sanierungsprozess abgeleitet und Steuerungsmöglichkeiten zu ihrer Umsetzung aufgezeigt wurden¹.

Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Strategien von Senat und Bezirk für bezahlbaren Wohnraum und der damit verknüpften Aufgabe der Landeswohnungsunternehmen² wird im Folgenden auf der Basis der Untersuchungsergebnisse aus der Sozialstudie und weiterer Daten für den Planungsraum Mehringplatz³ der Wohnraumbedarf im Sanierungsgebiet qualifiziert. Es werden Parameter für die geplanten geförderten Wohnungen benannt, um eine Versorgung der Gebietsbevölkerung zu sichern.

Zentrale soziale Sanierungsziele im Bereich Wohnen

➤ Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen

Hintergrund dieses sozialen Sanierungsziels ist die Kumulation sozialer Problematiken im Untersuchungsgebiet und der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin.

Im Sanierungsgebiet und auch im umgebenden Planungsraum Mehringplatz lebt eine Bevölkerung, bei der sich soziale Problemlagen in überdurchschnittlichem Maße häufen. Dies betrifft besonders BewohnerInnen mit Migrationshintergrund, da sie überproportional einkommensarm

¹ Vgl. http://www.sanierung-südliche-friedrichstadt.de/Endfassung_Studie_Südliche_Friedrichstadt.pdf

² In Art. 2 § 1, Abs. 1 WoVG Bln vom 24.11.15 heißt es: „Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“

³ Dieser Planungsraum (02010101) umgibt das Sanierungsgebiet und ist etwa doppelt so groß.

und von Transferleistungen⁴ abhängig sind. Das Gebiet gehört nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung zu den Stadträumen mit dem niedrigsten sozialen Entwicklungsindex. Der Anteil von Haushalten, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können, ist hier besonders hoch.

Die bisherige mittlere Nettokaltmiete im Gebiet ist durch das Mietniveau im kommunalen Wohnungsbestand der GEWOBA sowie im Sozialen Wohnungsbau geprägt. Im Mittel wurden laut Sozialstudie im Jahr 2013 im Gebiet 6,19 €/qm nettokalt gezahlt. Die durchschnittliche Gebietsmiete lag damit über dem Berliner Durchschnitt von 5,45 €/qm. Der Preisdruck im Gebiet ist erheblich. Die Angebotsmieten bei Neuvermietungen lagen 2015 im Postleitzahlbereich im Durchschnitt bereits bei 11,50 €/qm kalt⁵. Entsprechend selektiv sind die Neugezogenen in sozialer Hinsicht; sie haben überwiegend einen höheren sozialen Status.

Die mittlere Bruttokaltmietbelastung 2013 lag unter Berücksichtigung realer Wohngeldzahlungen bei 36% des Haushaltsnettoeinkommens. Bei Haushalten mit ALG II-Bezug lag sie mit 44% deutlich höher. Ein erheblicher Teil von Haushalten ist allein durch die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen verdrängungsgefährdet. Für Haushalte mit Transferleistungsbezug bedeutet die Schrumpfung preiswerter Wohnungsbestände eine unmittelbare Verdrängungsgefahr.

➤ **Sanierungsprozess an den Wohnbedürfnissen der Bestandsbevölkerung orientieren**

Die Gebietsbevölkerung ist auf den jetzigen Wohnstandort mit seinen belegungs- und mietengebundenen Wohnungen, den sozialen Netzen und Hilfesystemen, auf kurze Wege zu den Orten des täglichen Bedarfs und die zentrale Lage angewiesen. Dazu kommt eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft. Selbst Haushalte, die einen Umzug erwägen, wollen in hohem Maße im Gebiet, zumindest aber in der näheren Umgebung und in Kreuzberg bleiben.

Die gewachsenen Nachbarschaften haben positive Effekte auf den sozialen Zusammenhalt und das Wohnquartier. Eine Verdrängung der einkommensärmeren Bestandsbevölkerung verstärkt gesamtstädtische Segregationsprozesse und gefährdet die „Passgenauigkeit“ zwischen Gemeinbedarfseinrichtungen und Bewohnerschaft im Gebiet. Verdrängungsprozesse würden diese Gruppen an Wohnstandorte führen, die ihre Lebenslage vermutlich nicht so stützen können, wie das im Gebiet derzeit der Fall ist.

Unter den Bedingungen eines angespannten und marktregulierten Wohnungsmarktes erfolgt ein überproportionaler Zuzug einkommensstärkerer Bewohnergruppen in das Gebiet. Er bedarf keiner besonderen Förderung. Der Wohnstandort „Südliche Friedrichstadt“ ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner sehr guten Verkehrsanbindung und seiner infrastrukturellen Ausstattung sowie der Nähe zu überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen auch für zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen attraktiv. Dem durch die Nachfrage indizierten Verdrängungs- und Aufwertungsdruck stehen die begrenzten finanziellen Möglichkeiten und die Bedürfnisse der im Gebiet Lebenden gegenüber.

⁴ Zu den wichtigsten sozialen Transferleistungen zur Mindestsicherung zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II (ALG II), die Sozialhilfe sowie die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

⁵ CBRE/Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2016, S. 30

➤ **Bei Wohnungsneubau sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen**

Die Sicherung und Erweiterung des mieten- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes stärkt die Wohnfunktion des Gebietes und eine soziale Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.

Die Vergrößerung des Wohnungsbestandes für Sozialwohnungsberechtigte und KdU-EmpfängerInnen ist für eine soziale Wohnraumversorgung unverzichtbar. Aufgrund des Mangels an bezahlbaren Wohnungen für diese Gruppen, insbesondere für größere Familien, und einer Fluktuation unterhalb der Fluktuationsreserve ist eine adäquate Wohnraumversorgung andernorts nicht oder nur schwer möglich.

Der relativ hohe Bestand an Sozialwohnungen und städtischem Wohnungsbesitz im Sanierungsgebiet ist eine Ressource für den Erhalt der Wohnfunktion, eine soziale Wohnraumversorgung und für den Verbleib einkommensärmerer Bevölkerungsgruppen in der Südlichen Friedrichstadt und im Bezirk insgesamt. Perspektivisch wird sich der Bestand an Sozialwohnungen mit dem Wegfall der Anschlussförderung und dem Auslaufen von Bindungen drastisch reduzieren. Die Gewobag steht damit in einer wachsenden Verantwortung, einkommensärmeren Bewohnergruppen das Wohnen im Gebiet weiterhin zu ermöglichen.

Welche Wohnungen braucht die Gebietsbevölkerung?

➤ **Es gibt einen erhöhten Bedarf an größeren familiengerechten Wohnungen.**

Die Haushaltsgrößenstruktur im Sanierungsgebiet ist – anders als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Gesamtstadt – geprägt durch Mehrpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt lag 2013 mit 2,4 deutlich über dem bezirklichen (1,6) und Berliner Schnitt (1,7).

Familienhaushalte mit minderjährigen und/oder bereits erwachsenen Kindern machen den allergrößten Anteil der Mehrpersonenhaushalte aus und stellen fast ein Drittel (31%) aller Haushalte im Gebiet. Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften gibt es vergleichsweise wenige. Einpersonenhaushalte sind gemessen an der Haushaltsstruktur im Bezirk und in Berlin mit nur gut einem Viertel aller Haushalte stark unterdurchschnittlich vertreten (im Bezirk und in Berlin jeweils mehr als die Hälfte). Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen ist doppelt so hoch wie in Berlin und im Bezirk.

Die Wohnraumversorgung hinsichtlich der vorhandenen Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl ist für einen Teil der Bewohnerschaft nicht ausreichend. Ein vergleichsweise niedriger durchschnittlicher Wohnflächenkonsum (30 qm/Person gegenüber 42 qm/Person im Bezirk und 41 qm/Person in Berlin) korrespondiert mit einer durchschnittlich höheren Belegungsdichte. Im Wohnungsbestand gibt es zu wenige Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen und Wohnraum, der dem Bedarf von größeren Familien entspricht, die ALG II beziehen. Den 18% Haushalten mit vier Personen oder mehr stehen nicht entsprechend große Wohnungen gegenüber.

Rund ein Fünftel aller Haushalte ist mit Wohnraum unterversorgt, weil sie mindestens ein Zimmer weniger als Personen zur Verfügung haben. Überproportional häufig leben erwachsene Kinder mit den Eltern in einer gemeinsamen Wohnung. Eine Ursache dafür dürften die Bemessungsgrenzen im ALG II-Bezug für angemessenen Wohnraum sein, die bei Auszug eines Familienmitglieds schnell überschritten werden können, und die Versagung der Übernahme der Unterkunftskosten bei unter 25-jährigen Leistungsempfängenden.

➤ **Es gibt einen erhöhten Bedarf an Wohnungen, die den Bemessungsgrenzen bei ALG II-Bezug und Grundsicherung entsprechen.**

Das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt und auch der umgebende Planungsraum Mehringplatz weisen einen überdurchschnittlichen Anteil von Menschen in sozialen Risikolagen auf. Die Erwerbs- und Einkommenssituation ist deutlich ungünstiger als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und in Berlin. Von Niedrigeinkommen und Einkommensarmut sind mehrheitlich Haushalte mit Migrationshintergrund aus Nicht-EU-Ländern und insbesondere Familien betroffen. Die soziale Lage der Bewohnerschaft im Planungsraum Mehringplatz ist laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 überproportional durch relative Armut geprägt.

- Ein Drittel der BewohnerInnen bezieht Transferleistungen (SGB II und SGB XII).
- Kinderarmut (Anteil der Kinder unter 15 Jahren mit Mindestsicherung nach SGB II an allen Kindern dieser Altersgruppe) liegt bei 64% und ist damit deutlich erhöht (Berlin: 32%).
- Auch Altersarmut ist deutlich überproportional verbreitet: Ein gutes Fünftel (22%) der über 65-Jährigen im Planungsraum Mehringplatz erhält Grundsicherung im Alter gem. SGB XII (Berlin: 5%).

Zielgruppen für geförderten Wohnungsbau und adäquate Wohnungsgrößen

Es lassen sich zwei zentrale Zielgruppen unterscheiden, die in besonderer Weise auf preisgünstigen Wohnraum und eine Wohnraumversorgung durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft angewiesen sind und die vom Einsatz öffentlicher Fördermittel im Wohnungsbau profitieren sollen: 1) Personen und Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen nach SGB II und SGB XII und Wohngeld beziehen und 2) Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

1) Personen und Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug

Für diese Bevölkerungsgruppen gelten im Land Berlin gemäß Anlage 1 zur Ausführungsvorschrift Wohnen 2015 folgende Wohnkosten als angemessen und werden vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen. Dabei gilt die Regel „Ein Raum je Person im Haushalt“.

Tab. 1: Angemessene Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften 2015

Personen/Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete in €/qm	Monatsmiete nettokalt €
1 Person	50	5,71	285,50
2 Personen	60	5,71	342,60
3 Personen	75	5,33	399,75
4 Personen	85	5,33	453,05
5 Personen	97	5,43	526,71
Jede weitere Person	12	5,43	65,16

Quelle: Senat: Anlage 1 zur Ausführungsvorschrift Wohnen 2015

Diese Übersicht verdeutlicht, dass die für Haushalte im Leistungsbezug (SGB II und SGB XII) akzeptierten Nettokaltmieten deutlich unterhalb der im Neubau in der Franz-Klühs-Straße angestrebten durchschnittlichen Mieten von 6,50 €/qm liegen.

Allerdings liegen laut aktueller Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) die Wohnflächenobergrenzen niedriger, was zu geringeren Monatsmieten führt, so dass die Wohnkostenobergrenzen nicht in allen Fällen überschritten werden. Für die Haushalte ergeben sich je nach Personenzahl unterschiedliche Auswirkungen:

Tab. 2: Wohnkostenrichtwerte für Bedarfsgemeinschaften und kalkulierte Monatsmieten in geförderten Neubauwohnungen

Personen/Bedarfsgemeinschaft	Wohnflächenobergrenzen bei geförderten Wohnungen in qm	Kalkulierte Monatsmiete (bei 6,50 €/qm) nettokalt in €	Für Bedarfsgemeinschaften „angemessene“ Monatsmiete nettokalt in €	Fazit
1 Person	40	260,00	285,50	Bezug möglich
2 Personen	54	351,00	342,60	Bezug möglich
3 Personen	70	455,00	399,75	Zu teuer Maximal: 5,71 €/qm
4 Personen	82	533,00	453,05	Zu teuer Maximal: 5,53 €/qm
5 Personen	93	604,50	526,71	Zu teuer Maximal: 5,67 €/qm
Jede weitere Person	11	71,50	65,16	Zu teuer

Nur für Ein- und Zweipersonenhaushalte im Transferleistungsbezug ermöglichen die Wohnkosten mit einer geplanten Nettokaltmiete von 6,50 €/qm in den kleineren Wohnungen einen Bezug. Die Wohnkosten werden als „angemessen“ vom Kostenträger übernommen.

Anders sieht es allerdings für Haushalte mit drei und mehr Personen aus, in der Südlichen Friedrichstadt sind das in der Regel Familien. Bei einer Nettokaltmiete von 6,50 €/qm sind die Unterkunftskosten für diese Haushalte nicht mehr übernahmefähig. Bei den aufgezeigten Wohnflächen sind Nettokaltmieten von 5,58 bzw. 5,73 €/qm die maximale Obergrenze – die bei der ersten Mietsteigerung allerdings schon wieder problematisch wird.

Es bestehen zwei Möglichkeiten, um diejenigen, die im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt die problematischste Wohnsituation haben (Überbelegung) und die größten Schwierigkeiten, sich mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen – nämlich die Familien mit ei-

nem oder mehreren Kind(ern) – den Zugang zu den öffentlichen geförderten Wohnungen zu ermöglichen:

Erstens könnte eine ergänzende (Subjekt-)Förderung die Lücke zwischen den von den Kostenträgern übernommenen Kosten der Unterkunft und den geplanten Wohnkosten von durchschnittlich 6,50 €/qm schließen. Dabei könnte man sich an der Regelung zu den vorhandenen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) orientieren. Hier ist eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10% zulässig⁶.

Zweitens könnten die Wohnflächen reduziert werden, damit die Gesamtmonatsmiete sinkt. Folgende Übersicht verdeutlicht die maximal möglichen Wohnungsgrößen:

Tab. 3: Kalkulation des Wohnungsgrößenschlüssels

	Für Bedarfsgemeinschaften „angemessene“ Monatsmiete nettokalt in €	Maximal mögliche Wohnungsgröße bei einer Nettokaltmiete von 6,50 €/qm
1 Person	285,50	43 m ²
2 Personen	342,60	52 m ²
3 Personen	399,75	61 m ²
4 Personen	453,05	69 m ²
5 Personen	526,71	81 m ²
Jede weitere Person	65,16	10 m ²

Es zeigt sich also, dass die Wohnungsgrößen für 3 und mehr Personen deutlich unterhalb der Wohnflächenobergrenzen der geförderten Wohnungen liegen müssten, damit die Sozialwohnungen für Menschen mit Transferleistungsbezug beziehbar sind. Zum Beispiel müssten 3-Zimmer-Wohnungen 9 qm kleiner geplant werden und 4-Zimmer-Wohnungen 13 qm kleiner. Damit dies nicht zu den seit Jahrzehnten in der Wohnungsforschung kritisierten Defiziten führt (zu wenig Entfaltungsraum für Kinder durch zu kleine Kinderzimmer, Belastung der innerfamiliären Aufgabenteilung durch zu kleine Küchen, Konflikte in den Familien durch zu geringe Individualbereiche), müssen hier intelligente Grundrisslösungen gefunden werden (etwa Wohnküchen und wohnflächen sparende Erschließungsbereiche).

Dennoch sind hier Grenzen gesetzt, und es sollte geprüft werden, ob durch ergänzende (Subjekt-)Förderung den einkommensschwachen Familienhaushalten den Bezug einer Sozialwohnung mit angemessener Größe zu ermöglicht werden kann.

2) Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Für die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gelten andere Einkommensgrenzen. Aufgrund einer Sonderregelung gelten in Berlin darüber hinaus um 40% höhere Einkommensgrenzen als im Bundesdurchschnitt.

⁶ Gem. Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen)

Tab. 4: Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein

Personen im Haushalt	Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 in € jährlich	Berliner Einkommensgrenzen in € jährlich
1 Person	12.000	16.800
2 Personen	18.000	25.200
Jede weitere Person	4.100	5.740
Zuschlag für Kind	500	700

Der WBS ist die Zugangsberechtigung für eine öffentlich geförderte Wohnung. Je nach Anzahl der Haushaltsmitglieder darf aber eine bestimmte Wohnungsgröße nicht überschritten werden. Grundsätzlich gilt auch hier das Prinzip „ein Wohnraum pro Person im Haushalt“.

Derzeit hat gut die Hälfte aller Berliner und Berlinerinnen einen Anspruch auf einen WBS⁷. Dieser Anteil liegt im Gebiet um den Mehringplatz erheblich höher, wenn man die Ergebnisse der Sozialstudie zu Rate zieht: Auf Grund niedriger Einkommen und relativ großer Haushalte ist das Pro-Kopf-Einkommen deutlich niedriger als in der Gesamtstadt oder im Bezirk. Fast jeder zweite Haushalt hat nur ein sehr eingeschränktes Budget zur Verfügung. Darunter finden sich überproportional häufig Familienhaushalte. Der Anteil der WBS-Berechtigten wurde in der Sozialstudie nicht ermittelt, kann aber annähernd bestimmt werden⁸:

- 58% liegen innerhalb der WBS-Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG, d. h. sie entsprechen den bundesweiten niedrigeren Einkommensgrenzen. So kann z. B. ein Einpersonen-Renten-Haushalt max. 850 €, ein Erwerbstätiger max. 1.040 € netto für einen WBS gem. § 9 Abs. 2 WoFG an anrechnungsfähigem Einkommen haben.
- 16% liegen innerhalb der höheren Berliner Grenzen (140%).
- 26% liegen oberhalb der WBS-Grenzen.

Drei Viertel der Haushalte im Sanierungsgebiet könnten also in eine Sozialwohnung einziehen, wobei die deutliche Mehrheit im unteren Einkommensbereich liegt. WBS-InhaberInnen stellen also die ‚Mitte‘ der Bevölkerung dar: Junge Familien, AkademikerInnen mit prekärer Beschäftigungssituation oder auch ältere Menschen mit unterdurchschnittlichen Renten fallen in diese Gruppen.

Gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 soll mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen an WBS-InhaberInnen mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden. Dazu gehören Menschen mit Schwerbehinderungen oder Personen ohne eigene Wohnung, aber auch Menschen, die in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben. Das bedeutet eine Unterschreitung folgender Grenzen: für zwei Personen weniger als 45 qm, für drei Perso-

⁷ Lt. IBB Wohnungsmarktbericht (2015, S. 45) sind es 51%.

⁸ Das anrechenbare Einkommen für die WBS-Berechtigung ist ausgehend vom Jahresbruttoeinkommen abzgl. von Werbungskosten und Abschlägen bis zu 30% je nach Erwerbssituation und Zahlung von Beiträgen zur Sozialversicherung zu ermitteln. Bestimmte Freibeträge und Kinderzuschläge werden gewährt. In der Haushaltsbefragung wurde das monatliche Haushaltsnettoeinkommen erfragt. Anrechenbares Einkommen für den WBS und Nettoeinkommen sind jedoch meist nicht identisch. Dazu kommt, dass relativ viele Befragte keine Einkommensangabe gemacht haben. Obige Werte beruhen auf einer rechnerischen Annäherung unter der Annahme, dass die Nichtantwortenden sich so verteilen wie die Antwortenden.

nen weniger als 55 qm, für vier Personen weniger als 65 qm, für fünf Personen weniger als 75 qm und für sechs Personen und mehr weniger als 85 qm. Dies gilt im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt für gut 3% der Haushalte. Auch Haushalte im ALG II-Bezug oder mit Grundsicherung, die wegen zu hoher Wohnkosten umziehen müssen, fallen in diese Gruppe mit besonderem Wohnbedarf. Allerdings kann sich diese Gruppe die geförderten neuen Sozialwohnungen kaum leisten.

Bei der Belegung von Sozialwohnungen entsteht eine vermehrte Konkurrenz der WBS-Berechtigten und der Haushalte mit Transferleistungsbezug, denn letztere haben immer mehr Schwierigkeiten, überhaupt eine Wohnung zu finden, deren Kosten vom Sozialamt oder dem Jobcenter übernommen wird.

Empfehlungen

Vor dem Hintergrund der besonderen Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet einerseits und der sozialen Sanierungsziele andererseits lassen sich folgende Handlungsempfehlungen für den Neubau belegungsgebundener Wohnungen im Sanierungsgebiet formulieren:

1. Aufgrund des hohen Anteils einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, sollte angestrebt werden, den Anteil geförderter Wohnungen im Objekt östliche Franz-Klühs-Straße von 30% auf mindestens 40% zu erhöhen. Dies bedarf einer politischen Entscheidung, da die Förderkulisse maximal ein Drittel vorsieht⁹. Diese ist anzustreben, da es sich um ein Neubauprojekt in einem Gebiet handelt, das aufgrund hoher Attraktivität einem Zuzug schichthöherer Gruppen unterliegt und in dem ein wachsender Verdrängungsdruck auf der einkommensschwächeren Wohnbevölkerung liegt.
2. Die Wohnungen sollten ausschließlich nach der Förderalternative 1 gefördert werden, denn nur dann sind sie für Menschen mit Berliner WBS erreichbar, was ohnehin drei Viertel der Menschen im Gebiet sind. Die Förderalternative 2 mit max. 160% der Bundes-Einkommensgrenze weist zu hohe Eingangsmieten auf (zwischen 7,00 €/qm und 8,00 €/qm). Diese sind zwar individuell subventionierbar (im Einzelfall bis auf 6,00 €/qm), werden aber im Gesamtvolumen zu teuer sein.
3. Es sollte überlegt werden, die Zugangsmöglichkeiten zu neugebauten Sozialwohnungen für Leistungsbeziehende nach SGB II und SGB XII (Grundsicherung bei Arbeitssuche, bei Erwerbsminderung und im Alter) zu stärken, indem die Möglichkeit einer Richtwertüberschreitung bei den Wohnkosten entsprechend der Regelung bei Bestandswohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) um mindestens 10% vorgesehen wird.
4. Die Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) für Wohnungen der landeseigenen Wohnungsgesellschaften sehen vor, dass bei Neuvermietungen bestimmte Regelungen gelten. Insbesondere sollen 55% der Wohnungen an Haushalte mit Anspruch auf ei-

⁹ In den WFB 2015, A, 1, (4) heißt es, dass bei Projekten mit mindestens 50 Neubauwohnungen der Anteil der geförderten Wohnungen am Projekt nicht mehr als 33% der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen soll. Ausnahmen werden lediglich vorgesehen für Quartiere, die sich zum Beispiel durch angrenzende Bauvorhaben oder ein Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens definieren.

nen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Von diesem Anteil wiederum sollen 80% an Haushalte mit einem Einkommen von 80-100% der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG von 2001 vermietet werden. Es sollte geprüft werden, inwieweit diese Regelungen auch bei der Erstvermietung der nicht geförderten Wohnungen im Neubau an der Franz-Klühs-Straße zum Zuge kommen können. Von der Gebietsbevölkerung fallen drei Viertel der Haushalte in die Gruppe der WBS-Berechtigten, wobei die Mehrheit auch die niedrigeren § 9-Grenzen erfüllt.

5. Der Anteil der unterschiedlichen Wohnungsgrößen nach Zahl der Wohnräume ist gemäß folgendem Wohnungsschlüssel vorzusehen:

Berechnung des Wohnungsschlüssels

Um den notwendigen Wohnungsschlüssel annähernd zu bestimmen, sind zwei Aspekte zu berücksichtigen: einerseits die Verteilung der Haushaltsgrößen im Gebiet und andererseits die derzeitige Wohnungsbelegung. Bei der Haushaltsbefragung im Rahmen der Sozialstudie ergaben sich 2013 folgende Befunde:

Tab. 5 Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße im Sanierungsgebiet 2013

In % aller Haushalte	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+P-HH	Σ
2 Zimmer weniger als Personen	---	---	---	2%	5%	7%
1 Zimmer weniger als Personen	---	---	3%	6%	2%	11%
Zimmer gleich Personen	9%	15%	8%	2%	1%	35%
1 Zimmer mehr als Personen	14%	20%	3%	---	---	37%
2 Zimmer und mehr als Personen	4%	6%	---	---	---	10%
Σ	27%	41%	14%	10%	8%	100%

Quelle: Sozialstudie 2014, S. 27

Es zeigt sich die beschriebene Prägung der Haushaltsstruktur durch Zweipersonenhaushalte und Familien mit Kindern, die im Sanierungsgebiet im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überproportional vertreten sind. Gleichzeitig wird die Überbelegungsproblematik von größeren Haushalten deutlich.

Beim Vorschlag eines Wohnungsschlüssels für die belegungsgebundenen Wohnungen im Neubau an der Franz-Klühs-Straße wird nun von folgenden **Annahmen** ausgegangen:

1. 40% der Wohnungen werden mit öffentlichen Fördergeldern als Sozialwohnungen erstellt. Bei einer Gesamtzahl von 120 Wohnungen wurde also mit 48 geförderten Wohnungen kalkuliert.
2. Ein Drittel der Wohnungen werden Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, in der Summe also 16 Wohnungen.
3. Der Anteil der größeren Wohnungen wird entsprechend der derzeitigen Überbelegungsquoten gewichtet: Drei-Zimmer-Wohnungen einfach sowie Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen jeweils zweifach.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich folgender Wohnungsschlüssel:

Tab. 6: Kalkulation des erforderlichen Wohnungsschlüssels der Sozialwohnungen

Personen im Haushalt	Anteil an allen Haushalten	Gewichtungsfaktor	Erforderliche Wohnungsgrößen		
			Anzahl (insg. 48 Wohnungen)	Wohnungsgröße	Wohnfläche
1 Person	27%	} 1-fach bei 1/3 der WE	6	1 Raum	43 m ²
2 Personen	41%		10	2 Räume	52 m ²
3 Personen	14%	1-fach	9	3 Räume	61 m ²
4 Personen	10%	2-fach	13	4 Räume	69 m ²
5+ Personen	8%	2-fach	10	5 Räume	81 m ²

Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, die gemeinsam einen Anteil von einem Drittel der Sozialwohnungen ausmachen, werden entsprechend der Verteilung der Quote der Ein- und Zweipersonenhaushalte berücksichtigt: 6 Wohnungen mit einem Zimmer und 10 Wohnungen mit zwei Zimmern. Die größeren Haushalte mit drei und mehr Personen werden entsprechend ihres Unterversorgungsanteils und ihres Anteils an allen Haushalten gewichtet. Daraus ergibt sich eine erforderliche Zahl von 9 Wohnungen mit drei Räumen, 13 Wohnungen mit vier Räumen und 10 Wohnungen mit fünf (oder mehr) Räumen.