



Protokoll

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
2. Workshop Soziale Sanierungsziele

Besprechung: 14.02.2018, 18:00 – 21:30, Rathaus Kreuzberg,
Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Tagesordnung: Siehe Einladung

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

Inhalt	Zuständig / Termin
<p><u>Begrüßung</u></p> <p>Das Stadtplanungsamt begrüßt die Anwesenden und legt die intensive Beschäftigung des Bezirksamts und den Beauftragten mit dem Thema soziale Sanierungsziele für den Neubau dar.</p>	
<p><u>Inputvorträge</u></p> <p>Stadtkontor gibt einen kurzen Überblick über die Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele und den Hinweisen aus der Schlussdiskussion, die im vorangegangenen Workshop entwickelt wurden.</p> <p><u>Wohnungsbauförderung - Herr Moschke</u></p> <p>Herr Moschke (Präsentation siehe Anhang) stellt die Entwicklung des Berliner Sozialmietwohnungsbestands vor, der sich aufgrund von auslaufenden Bindungsfristen seit dem Jahr 2005 halbiert hat. Im Jahr 2014 wurde die Wohnungsbauförderung durch das Land wieder aufgenommen. Im Jahr 2018 trat die aktuell gültige Wohnungsbauförderungsbestimmung 2018 (WFB 2018) in Kraft. Gemäß dieser soll die Anzahl an geförderten Wohnungen jährlich um 500 erhöht werden und anschließend auf 5000 stabilisiert werden. Gemäß der WFB 2018 sind zwei Fördermodelle gegeben. Die Details hierzu können der Präsentation im Anhang entnommen werden. Eine soziale Wohnraumförderung für Modernisierungsvorhaben ist in der Vorbereitung.</p> <p>Auf Nachfrage erläutert Herr Moschke, dass das Programm im Jahr 2017 zwar übererfüllt wurde die Nachfrage von privaten Bauherren derzeit aber noch gering ist. Die Mehrheit der geförderten privaten finanzierten Wohnungen entsteht dabei durch die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.</p>	

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele - Herr Dr. Beckmann

Herr Dr. Beckmann (Präsentation siehe Anhang) legt in seinen Ausführungen dar, dass Sanierungsziele auch soziale Aspekte berücksichtigen können und bspw. explizit das Ziel des Schutzes von einkommensschwacher Wohnbevölkerung vorgeben können. In B-Plänen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Eine Pflicht zur Inanspruchnahme von Förderung besteht jedoch nicht.

Da die Flächen in der südlichen Friedrichstadt größtenteils als Kerngebiet festgesetzt sind, ist eine Wohnnutzung hier nur bis zu max. 50 % zulässig. Eine Mindestwohnquote mit allgemeiner Zweckbestimmung des Gebiets ist hierdurch mit dem Planungsrecht unvereinbar. Daher ist zu prüfen inwieweit das Planungsrecht geändert werden kann, um das Ziel von einem hohen und sozialverträglichen Wohnanteil zu erreichen. Zudem ist zu prüfen inwieweit das Berliner Modell in dem Sanierungsgebiet Anwendung findet. Die Details zum Vortrag können der Präsentation im Anhang entnommen werden.

Auf Nachfrage erläutert Herr Dr. Beckmann, dass das Berliner Modell keine AV hat jedoch auf Verwaltungsebene als Vereinbarung für die einheitliche und gleichheitliche Behandlung von Bauherren zur Kostenkompensation gilt.

Kurzgutachten Wohnungsschlüssel und mittleres Marktsegment – Frau Bouali und Herr Oehlert

Die asum (Präsentation siehe Anhang) stellt die Ergebnisse des Kurzgutachtens vor, welches der Gebietsvertretung vorab zugeschickt wurde. Sie legt dar, dass für Haushalte mit einem mittleren Einkommen zwischen 140 % - 180 % der Bundeseinkommensgrenze Anrecht auf einen WBS für eine nach dem Fördermodell 2 errichtete Wohnung für 8,00 €/m² nettokalt haben. Durch eine Anpassung der Richtlinien für die Kosten der Unterkunft von Bedarfsgemeinschaften und der WFB 2018 ist derzeit auch für Transferleistungsbezieher der Bezug von geförderten Wohnungen des Fördermodells 1 möglich.

Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist eine eklatante Überbelegung von Wohnraum gegeben. Um dies zu reduzieren müsste in Neubauvorhaben ein höherer Anteil von Wohnungen mit drei und mehr Räumen entstehen.

Formulierungsvorschlag Soziale Sanierungsziele im Neubau

- Diskussion -

Basierend auf den obengenannten Ergebnissen wurde vom Bezirksamt in Zusammenarbeit mit den Beauftragten und Herrn Dr. Beckmann ein Vorschlag zur Formulierung der BA-Vorlage für soziale Sanierungsziele im Neubau erarbeitet. In der Diskussion wird dieser durch die Anwesenden ergänzt und verändert. Zudem werden Rückfragen zu den Inhalten der Formulierungen und weiteren Formulierungsmöglichkeiten gestellt.

Herr Dr. Beckmann erläutert, dass der in § 9 Abs. 1 Nr. 8 formulierter besonderer Wohnbedarf nicht speziell auf Familien bezogen werden kann, sondern dies bauliche Voraussetzungen für behinderte oder alte Menschen berücksichtigt.

In der Diskussion wurde sich auf einen Formulierungsvorschlag verständigt.

Formulierungsvorschlag Soziale Sanierungsziele im Neubau

1. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel möglichst viele Wohnungen zu schaffen.
2. Im Sanierungsgebiet ist zu prüfen, wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.
3. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen.
4. Ziel ist 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit 3 und mehr Zimmern zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:

Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1 (WFB 2018) – WBS 140%		
Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m ²	9%
2 Räume	54 m ²	30%
3 Räume	70 m ²	35%
4 Räume	82 m ²	17%
5+Räume	93 m ²	9%

5. Es ist das Ziel den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH

G. Rießelmann

Anlagen:

- Präsentationen Herr Moschke, Dr. Beckmann, asum

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.