Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abt. Bauen, Planen und kooperative Stadtentwicklung

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 14.12.2021 zur BA-Vorlage-Nr.: VI / 004/ 2021

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt"

Das Bezirksamt beschließt:

- Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Sanierungsziele des Bezirksamtsbeschlusses V/210/18 vom 17.07.2018 für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt".
- Ihre Anwendung erfolgt im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern.
- 3. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
- 4. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Kooperative Stadtentwicklung beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung und sowie Klima- und Umweltauswirkungen sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.

Clara Herrmann

Bezirksbürgermeisterin

Florian Schmidt Bezirksstadtrat

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom zur BA-Vorlage-Nr.:

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt"

Das Bezirksamt beschließt:

 Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Sanierungsziele des Bezirksamtsbeschlusses V/210/18 vom 17.07.2018 für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt".

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern.

- 2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
- 3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen und / oder Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.

Monika Herrmann Bezirksbürgermeisterin Florian Schmidt Bezirksstadtrat Bezirksamtsvorlage Nr. /V/ /2021 - zur Beschlussfassung -

zar zooomaooraooang

für die Sitzung am Dienstag, dem 2021

1. Gegenstand des Antrages:

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt"

2. Berichterstatter:

Herr Schmidt

3. Beschlussentwurf:

3.1. Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Sanierungsziele des Bezirksamtsbeschlusses V/210/18 vom 17.07.2018 für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt".

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern.

- 3.2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage **zur Kenntnisnahme** einzubringen.
- 3.3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt beauftragt.
- 4. <u>Begründung, Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Auswirkungen auf den</u> Haushaltsplan und die Finanzplanung

bitten wir der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Mitzeichnung(en):

keine

6. <u>Veröffentlichung im Internet</u> ⊠ JA, über BVV-Drucksache

Schmidt Bezirksstadtrat Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abt. Bauen, Planen und Facility Management

2021

Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Drucksache Nr.

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über die

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt"

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom beschlossen:

Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Sanierungsziele des Bezirksamtsbeschlusses V/210/18 vom 17.07.2018 für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt".

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt.

A) Begründung:

siehe Anlage 2

Eine Beteiligung der Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes gemäß § 137 sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C im Sinne des § 139 BauGB zur Bezirksamtsvorlage - Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben - ist nicht erfolgt.

Beteiligungen sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur planungsrechtlichen Sicherung von Sanierungszielen durchgeführt worden.

Zum Bauvorhaben Friedrichstraße 245 fand am 10.05.2021 eine Erörterung im Baukollegium statt (s. Anlage 2 - Begründung, Pkt.2, Seite 8).

B) Rechtsgrundlagen:

- §15 BezVG
- §§ 136 ff BauGB in der Fassung vom 23.september 2004 (BGBI. I. S2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.November 2014 (BGBL. I S 1748)
- Zwölfte Verordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15.März 2011 (GVBI. 67.Jahrgang, Nr. 9 S.90 ff.)

C)	Auswirkungen	auf den Ha	ushaltsplan un	id die Finanz	:planung
\sim ,	, tacimitangon	aai aoii ia	acitalicpian an		

a)) ,	Auswirkungen	auf	Einnal	hmen	und	Ausga	ben:
----	-----	--------------	-----	--------	------	-----	-------	------

keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

Ausgaben entstehen hier für das Belegungsmanagement sowie die erforderliche Kontrolle der Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Berlin, den

Monika Herrmann Bezirksbürgermeisterin Florian Schmidt Bezirksstadtrat

Anlage 1

Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben

Die sozialen Sanierungsziele des Bezirksamtsbeschlusses V/210/18 vom 17.07.2018 werden wie folgt geändert:

1. In Nummer 1. wird der Satz gestrichen:

"Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel möglichst viele Wohnungen zu schaffen."

und durch folgenden Satz ersetzt:

"Im Block 616 (Franz-Klühs-Straße / Friedrichstraße / Friedrich-Stampfer-Straße / Wilhelmstraße) wird ein Anteil von mindestens 70 % der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt."

2. Die Nummer 2. wird aufgehoben:

"Im Sanierungsgebiet ist zu prüfen, wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann."

3. In Nummer 3. wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

"Für die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte sowie Dauer der Bindung und die Mietbindung gelten grundsätzlich die jeweils bei Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) analog Fördermodell 1."

4. Die bisherigen Nummer 3 bis 5 werden die Nummern 2 bis 4.

Neufassung der sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben s. Anlage 4

Anlage 2

BEGRÜNDUNG

1. <u>Sozial- und wohnungsmarkstrukturelle Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet</u>

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere in den begehrten Citylagen, zu denen das Sanierungsgebiet "Südliche Friedrichstadt" gehört, verschärft sich weiterhin. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken überproportional stark von hohen Miet- und Kaufpreissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen.

Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit hohen Neuvertragsmieten ist der innerstädtische Wohnstandort "Südliche Friedrichstadt" auch für zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen attraktiv geworden. In Folge dessen ist in den letzten Jahren ein überproportionaler Zuzug einkommensstärkerer Bewohnergruppen in das Gebiet zu beobachten gewesen. Die Neuvertragsmieten waren hier seit 2010 besonders schnell gestiegen. Von 2018 bis 2020 lag der Anstieg noch bei 16 %. Die durchschnittliche Angebotsmiete in dem Gebiet liegt jetzt nahe am Bezirksdurchschnitt und deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

Die Gebietsbevölkerung ist auf den jetzigen Wohnstandort in besonderem Maße angewiesen. Dabei ist die Wohnraumversorgung für einen erheblichen Teil der Wohnbevölkerung unzureichend. Es fehlen vor allem Wohnungen im unteren Preissegment. Gleichzeitig ist die Überbelegung von Wohnungen, insbesondere durch große Haushalte, ein gravierendes Problem.

Die bereits in der Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele (asum GmbH, 2013) beschriebene soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft sowie ihre Wohnsituation wird durch neuere Untersuchungen in den wesentlichen Indikatoren bestätigt (vgl. Sozialstudie Kreuzberg-Nord, LPG, Februar 2018). Diese haben auch dazu geführt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Aufnahme der Südlichen Friedrichstadt in das soziale Erhaltungsgebiet "Kreuzberg-Nord" unter besonderen Schutz gestellt wurde.

Weitere Grundlage für die Notwendigkeit die sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben zu konkretisieren ist das das Rundschreiben IV Nr.1/2017 vom 16.02.2017 SenStadtWohn. Hierin veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen neue Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung.

Im Ziel Nr. 2 heißt es: "Die soziale Mischung soll erhalten und gefördert werden. Dabei steht die energetische Sanierung im Spannungsfeld zur Vermeidung von Verdrängungstendenzen, denen entgegenzuwirken ist."

Entsprechend Ziel Nr. 1 "hat die Nutzung der vorhandenen Neubaupotentiale für Wohnraum gesamtstädtische Bedeutung. Sie sind vorrangig im Sinne einer bedarfsorientieren Wohnungsversorgung zu nutzen. Dabei steht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen." "Die Nutzung der öffentlichen Wohnungsbauförderung durch private Bauherren wird angestrebt", um diese Zielsetzung zu erreichen.

Im STEP Wohnen 2025 wird hierzu unter Leitlinie 3 "Berlin braucht Wohnungsneubau für alle" ausgeführt:

- angemessener Wohnraum soll für alle Haushalte zur Verfügung stehen
- Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte ermöglichen.

2. Konkretisierung der Sanierungsziele

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. IV / 903 / 2016 vom 07.06.2016 soziale Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt beschlossen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. V_133_2018 vom 23.1.2018 wurden weitere Festlegungen für die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes getroffen.

Der Bezirksamtsbeschluss V/210/18 vom 17.07.2018 konkretisiert die sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet.

Durch das Baukollegium Berlin wurde in der 86. Sitzung am 10.05.2021 für das Grundstück Friedrichstraße 245 im Block 616 eine Erhöhung des Wohnanteils empfohlen. "Hierzu ist ein erhöhter Wohnanteil von 50 % oder höher zu prüfen. Aus städtebaulich-architektonischer Sicht sollte der Wohnraum erhöht werden und verträglich im Sinne der Nachbarschaft sein." Frau Lüscher führt hierzu entsprechend Protokoll zur Sitzung aus: "Eine vorwiegende Wohnnutzung ist verträglich im Sinne der Nachbarschaft zum Bestand. Daher sollte die Nutzungsmischung im Hinblick auf eine Maximierung des Wohnanteils untersucht werden."

Dem Prüfauftrag der Senatsverwaltung folgend, wurde der mögliche Wohnanteil im Zuge einer Nachverdichtung im Block 616 untersucht und mit diesem BA-Beschluss entsprechend konkretisiert.

2.1 <u>Festlegung des Anteils der Wohnnutzung</u>

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation ist der Wohnungsneubau von besonderer Dringlichkeit. Der Wohnungsmarktbericht 2020 der IBB weist darauf hin, dass trotz der im Jahr 2019 weiter gestiegenen Fertigstellungsquote weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnraum besteht. Die Wohnungsversorgung wird damit weiterhin

nur durch eine Verstärkung der Neubauaktivitäten zu sichern sein. Dies setzt eine ausreichende Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken voraus.

Gleichzeitig sinkt die Anzahl der geförderten Wohnungen, deren Zahl insbesondere im Vergleich zur Zahl der beantragten WBS-Bescheinigungen gering ist, durch ein Auslaufen der Bindungen.

Von diesen Versorgungsproblemen sind die Innenstadtbezirke besonders stark betroffen. Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird einen weiteren Bevölkerungszuwachs und damit ein Ansteigen der Wohnungsnachfrage erleben. Eine ausreichende Wohnungsversorgung vor Ort erfordert daher eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau.

Mit einem Wohnanteil von 70 % wird eine eindeutig bestimmte Mindestquote für die Errichtung von Wohnungen festgelegt.

Die bereits festgelegte Mindestquote von 30 % für die Errichtung von Sozialwohnungen bei Neubauvorhaben erhält hiermit ihre Grundlage.

2.2 <u>Streichung des Prüfauftrages zum Planungsrecht für Wohnnutzung</u>

Zur Herstellung der Eindeutigkeit wird der Prüfauftrag, "wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann", ersatzlos gestrichen.

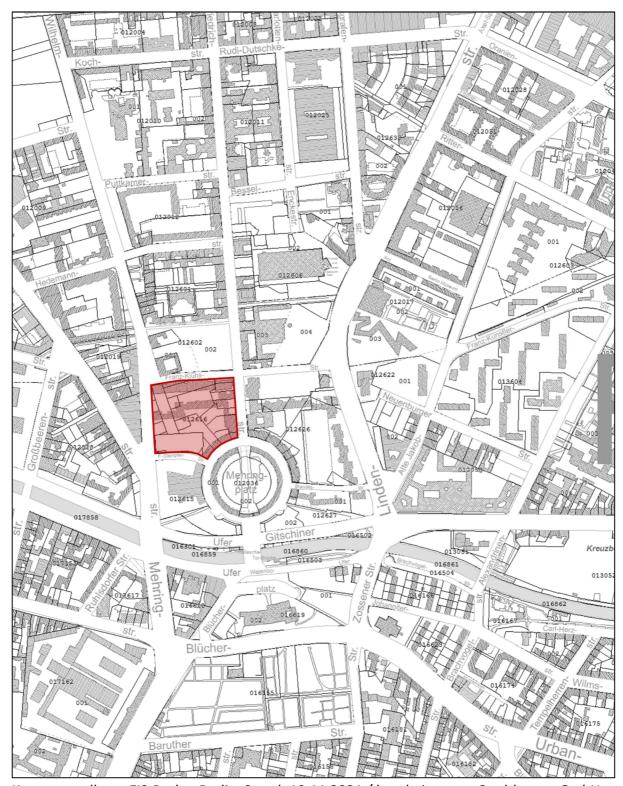
Bei Sanierungs- und Planungsrecht handelt es sich um zwei eigenständige Rechtsgebiete, welche gesondert zu beurteilen sind.

2.3 Einführung von Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB)

Mit der Einführung von Regelungen der jeweils bei Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) werden zu regelnde grundlegende Vertragsinhalte bestimmt.

Dies umfasst die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte, Dauer der Bindung und die Mietbindung analog Fördermodell 1. Hiermit wird sichergestellt, dass Wohnraum unabhängig von der Inanspruchnahme einer Förderung den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus entspricht und damit langfristig für Menschen zur Verfügung steht, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Im Jahr 2019 waren dies rund ein Drittel der Haushalte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (IBB Wohnungsmarktbericht 2020).

Ausweisung des Wohnanteils bei Neubauvorhaben



Kartengrundlage: FIS-Broker Berlin, Stand: 19.11.2021 / bearbeitet von: Stadtkontor GmbH

<u>Legende</u>



Anteil der Wohnnutzung an der Geschossfläche bei Neubauten: mindestens 70 %

Anlage 4

Soziale Sanierungsziele für Neubauvorhaben - Neufassung

- 1. Im Block 616 (Franz-Klühs-Straße / Friedrichstraße / Friedrich-Stampfer-Straße / Wilhelmstraße) wird ein Anteil von mindestens 70 % der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt."
- 2. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen.
 - Für die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte sowie Dauer der Bindung und die Mietbindung gelten grundsätzlich die jeweils bei Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Regelungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) analog Fördermodell 1.
- 3. Ziel ist 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit drei 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 m²	10%				
2 Räume	54 m²	30%				
3 Räume	70 m²	34%				
4 Räume	82 m²	17%				
5+Räume	93 m²	9%				

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