



Kommunales Nachbarschaftsforum

Ergebnisprotokoll

Anlass	Auftaktveranstaltung Anliegensgruppe „Wohnen“
Datum	21. September 2017, 9:30 – 12:30 Uhr
Ort	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Am Köllnischen Park 3, Rittersaal
Teilnehmer	siehe Teilnehmerliste
Anlage	Präsentation Fortschreibung StEP Wohnen 2030 Präsentation Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Präsentation Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse

Begrüßung und Einführung

- ≡ Frau Schwarz (SenSW) begrüßt die Teilnehmenden und eröffnet im Namen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Auftaktveranstaltung der Anliegensgruppe „Wohnen“ im KNF
- ≡ Künftige Arbeits- und Diskussionsschwerpunkte sind u.a. die Qualifizierung und Fortschreibung der Wohnbaupotenzialanalyse für die Kommunen im Kommunalen Nachbarschaftsforum sowie die Themen Bevölkerungswachstum und künftige Wohnraumbedarfe
- ≡ Seit 2017 sind die Berliner Innenstadtbezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf ebenfalls Mitglied des Kommunalen Nachbarschaftsforums; die Aufnahme des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg steht bevor
- ≡ Durch die Erweiterung auf die Berliner Innenstadtbezirke wird die Einwohnerzahl im KNF um rd. 1 Mio. Einwohner zunehmen

Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030

- ≡ Herr Nelius (SenSW) stellt den aktuellen Arbeitsstand des StEP Wohnen 2030 vor
- ≡ Die erste Phase des StEP Wohnen 2030 wurde bereits abgeschlossen
- ≡ Der im Rahmen der Erarbeitung des StEP Wohnen 2030 etablierte Begleitkreis (Vertreter Verwaltung, Politik, Interessensverbände und stadtpolitische Initiativen) hat bisher vier Sitzungen absolviert und übergeordnete Leitlinien zur Wohnraumentwicklung der Stadt Berlin definiert
- ≡ Für Berlin wurde bis 2030 ein Gesamtneubaubedarf von insgesamt rd. 194.000 Wohneinheiten ermittelt, demgegenüber steht lt. WoFIS ein Wohnbaupotenzial von rd. 179.000, wodurch sich ein Defizit von rd. 15.000 notwendiger zusätzlicher Wohneinheiten bis 2030 ergibt
- ≡ Im Rahmen des StEP Wohnen 2030 sollen daher zusätzliche erforderliche Flächenpotenziale identifiziert werden

- ≡ Am 20.11.2017 findet das Stadtforum Wohnen statt, auf dem der Erarbeitungsstand des StEP Wohnen vorgestellt und diskutiert wird, ein weiteres Stadtforum ist für Herbst 2018 vorgesehen
- ≡ Die Entwurfsfassung des StEP Wohnen soll im Juni 2018 vorliegen
- ≡ Parallel zur Erarbeitung des StEP Wohnen wird der Kleingartenentwicklungsplan Berlin fortgeschrieben und mit den Ergebnissen im StEP Wohnen inhaltlich abgestimmt

Information zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- ≡ Frau Schade (SenSW – Leiterin Wohnungsbauleitstelle) stellt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor
- ≡ Größte Herausforderung sind die stark steigenden Bodenrichtwerte, insbesondere in den Berliner Innenstadtbezirken, die zunehmend abnehmenden Bestände an kommunalen Grundstücken sowie der hohe Nachfrageüberhang
- ≡ In Bezug auf die Berliner Wohnraumversorgung besteht insgesamt ein „Mengen-, Preis- und Qualitätsproblem“
- ≡ Zielstellung des Berliner Modells ist die Sicherstellung der Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind; dies erfolgt über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag (insbesondere Erschließung, Herrichtung zusätzlicher Kindertagesstätten- und Grundschulplätze)
- ≡ Zusätzlich wird (seit Anfang 2017) eine Quote von 30 % der Geschossflächen für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen definiert (Bagatellgrenze liegt bei 5.000 m² Geschossfläche)
- ≡ Das Berliner Modell findet grundsätzlich Anwendung bei allen Wohnbauvorhaben, in denen der Abschluss städtebaulicher Verträge zulässig ist
- ≡ Hohe Bodenrichtwerte lassen Vorhabenträger zunehmend ins Berliner Umland ausweichen
- ≡ Fragestellungen in Bezug auf das KNF ist die mögliche Übertragbarkeit / Anwendbarkeit des Berliner Modells auf die Berliner Umlandkommunen (auch für Projekte unter 50 WE)
- ≡ Eine enge Kooperation zwischen Berlin und den Brandenburger KNF-Kommunen wird von den Teilnehmern in dieser Fragestellung ausdrücklich befürwortet

Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland- Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums

- ≡ Herr von Popowski und Herr Vos (complan Kommunalberatung GmbH) stellen die Herangehensweise und Zeitplan für die Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse vor
- ≡ Zielstellung sind die quantitative Fortschreibung der Wohnbaupotenziale bzw. die Aktualisierung des bestehenden Datenbestandes sowie eine anschließende qualitative Flächenbewertung und die Formulierung von Handlungsempfehlungen an die beteiligten Gebietskörperschaften bzw. Planungsträger

- ≡ Ansprechpartner für die Erarbeitung sind:
 - > Benedikt Vos (benedikt.vos@complangmbh.de), Tel. 0331 201510
 - > Gregor Borg (gregor.borg@complangmbh.de), Tel. 0331 201510
- ≡ Stichtag für die erneute quantitative Erfassung der Wohnbaupotenziale ist der **31. Dezember 2017**, analog zum ersten Gutachten werden diese in Abstimmung mit den einzelnen Mitgliedskommunen ermittelt und festgelegt
- ≡ Diesbezüglich wendet sich complan Kommunalberatung zeitnah an die einzelnen Mitgliedskommunen mit der Bitte um Übersendung relevanter, aktueller Konzepte (z.B. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategien, Baulandstrategien) und eine Aktualisierung der vorhandenen Neubaupotenziale
- ≡ Parallel werden die Verdichtungspotenziale im Bestand für jede einzelne Kommune auf Basis aktueller Datengrundlagen und in Abstimmung mit den Kommunen neu berechnet
- ≡ Alle ermittelten Ergebnisse werden durch complan Kommunalberatung zusammengetragen und in Form eines Steckbriefs an die Kommune zur Abstimmung übersandt; ohne finale Bestätigung durch die Kommunen, fließen keine Daten final in die Studie ein
- ≡ Als Pre-Test-Kommunen zur Erprobung und ggf. Anpassung des Methodensets für die qualitative Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen wurden folgende Kommunen vorgeschlagen bzw. haben folgende Kommunen ihr Interesse bekundet:
 - > AG Ost: *Gemeinde Hoppegarten*
Gemeinde Schöneiche b. Berlin
 - > AG Süd: *Stadt Teltow*
Gemeinde Rangsdorf
 - > AG West: *Stadt Hennigsdorf*
- ≡ Die Auswahl der PreTest-Kommunen wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt
- ≡ Durch die Teilnehmer wird ferner angeregt, Kleingartenanlagen, Wochenendhausgebiete sowie Potenziale außerhalb der derzeitige FNP-Kulissen bei der Ermittlung der Wohnbaupotenziale ebenfalls zu berücksichtigen
- ≡ Potenziale durch Ausbau von Dachgeschossen bzw. Aufstockung von Bestandsgebäuden sollen ebenfalls Berücksichtigung finden, wenn diese in einer relevanten Größenordnung in den jeweiligen Mitgliedskommunen bestehen
- ≡ Ein weiterer Aspekt stellt die Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten durch den Ersatz- bzw. Neubau von Stadtvillen dar; ob und wie diese theoretischen Potenziale in geeigneter Form quantifiziert und qualifiziert werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft
- ≡ Nächste Schritte und weiteres Vorgehen:
 - > Ende Dezember 2017: Rückmeldung der Kommunen zu neuen Flächenpotenzialen
 - > Frühjahr 2018: Nächste Anliegensgruppe Wohnen
 - > 1. Quartal 2018: Zwei Workshops (Themen: Ökologische Konflikte und Baustrukturen)

Protokoll: Gregor Borg, Benedikt Vos, KNF-Geschäftsstelle