

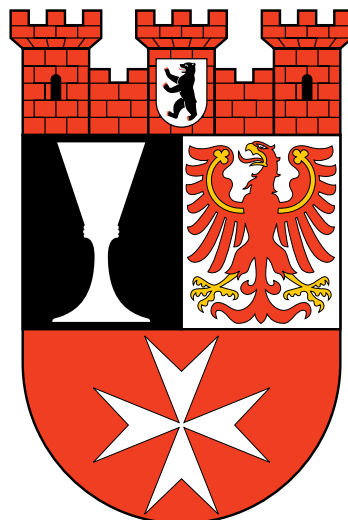
# Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021

Vereinbarung zwischen der

**Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen**

und dem

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**





# Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>Teil A</b>	
<b>Bezirksübergreifende Vereinbarungen</b>	<b>2</b>
Wohnungsneubau stärken	2
Stadtwachstum gemeinsam gestalten	3
Bezirksspezifische Zielvereinbarungen	6
Mieterberatung in den Bezirken verbessern	6
<b>Teil B</b>	
<b>Zielvereinbarung mit dem Bezirk Neukölln von Berlin</b>	<b>8</b>
Bezirkliche Neubaupotenziale	8
Ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben	8
Weitere bezirksspezifische Maßnahmen	10

# Präambel

Berlin ist eine wachsende Stadt. Stieg die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2011 bereits um mehr als 250.000 Menschen, stellt die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2017 bis 2030 einen Zuwachs um voraussichtlich 181.000 Bewohnerinnen und Bewohner in Aussicht.

Dieses Wachstum muss sozial, ökologisch und städtebaulich verträglich gestaltet werden. Zentrale stadtentwicklungspolitische Aufgabe ist es gem. Artikel 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin, in ausreichendem Umfang Wohnraum für alle Menschen in unserer Stadt sicherzustellen, gerade auch angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Das Bevölkerungswachstum und die damit verbundene angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordern weiterhin die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen und die Beschleunigung des Wohnungsbaus – insbesondere bis zum Jahr 2021.

Dabei gilt es die Qualitäten, die Berlin als lebenswerten Ort auszeichnen, zu erhalten und auszubauen. Überall in der Stadt sollen sozial und funktional gemischte Quartiere mit leistbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Bestand weiterentwickelt und neu geschaffen werden. Innenentwicklung und Stadterweiterung sollen sich ergänzen und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Der Zugang zu Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ist auch durch Wohnungsneubau mit vielfältigen Angeboten zu gewährleisten. Bedarfsgerechter Wohnungsbau, Teilhabe und baukulturelle Qualität sind wesentliche Merkmale einer integrierten, sozial gerechten und umweltverträglichen Stadtentwicklung.

Senat und Bezirke sind gleichermaßen gefordert, gemeinsam mit der gesamten Stadtgesellschaft Verantwortung für die Entwicklung unserer weiter wachsenden Stadt zu übernehmen. Vor diesem Hintergrund schließen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Bezirk Neukölln von Berlin für die Jahre 2018 bis 2021 vorliegendes Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin.

# Teil A

## Bezirksübergreifende Vereinbarungen

Allein aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs um 181.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein Bedarf von 117.000 Neubauwohnungen. Weitere 77.000 Wohnungen sind erforderlich, um der Anspannung am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, die sich seit 2013 aufgebaut hat. In der Summe kann bis einschließlich 2030 von einem Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen ausgegangen werden.

Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden vier Jahren vollziehen wird, sind bezogen auf das jährliche Neubauvolumen in den Jahren 2018 bis 2021 jeweils 20.000 Wohnungen zu errichten. Um dieses Neubauvolumen zu erreichen, sind erfahrungsgemäß 25.000 genehmigte Wohnungen jährlich erforderlich.

### **Wohnungsneubau stärken**

Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um den dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren. Hierzu zählt in besonderer Weise die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht.

Die Realisierung von leistbarem Wohnraum, der für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar ist, steht im Mittelpunkt der aktuellen Stadtentwicklung. Eine zentrale Rolle spielen hierbei die sechs Städtischen Wohnungsbaugesellschaften. In der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ hat der Senat vereinbart, dass ihr Wohnungsbestand von rund 320.000 auf 360.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau – unter Einbezug der Berliner Wohnungsbestände der berlinovo – bis zum Jahr 2021 aufgestockt wird.

Die seit 2014 wieder eingeführte und zum Jahresbeginn 2018 fortgeschriebene Neubauförderung kann von allen Vorhabenträgern in Anspruch genommen werden. Für die kommenden Jahre ist eine schrittweise Steigerung der Anzahl der geförderten Wohnungen im Jahr angestrebt.

Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bestehen seit 2014 stadtweit einheitliche Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge. Senat und Bezirke wirken gemeinsam darauf hin, das Berliner Modell bei allen Neubauvorhaben, bei denen die Voraussetzungen dafür gegeben sind, zur Anwendung zu bringen. Die Wohnungsbauleitstelle unterstützt die Bezirke bei der Anwendung des Mustervertrages und der Leitlinien, die sie im Austausch mit den bezirklichen Fachämtern fortschreiben wird.

Die Bezirke benennen eine Ansprechpartnerin / einen Ansprechpartner für die Wohnungsbaukoordination. Diese/r ist Kontaktperson für die Wohnungsbauleitstelle und wird bezirksinterne Abstimmungen initiieren.

Die Liegenschaftspolitik wird aktiv für die Schaffung günstigen Mietwohnraums genutzt. Flächen, die nicht in die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht und auch nicht für die Realisierung der in den Sozialen Infrastrukturkonzepten (SIKo) ermittelten Bedarfen benötigt werden, sollen über Konzeptverfahren insbesondere an Genossenschaften, soziale und gemeinwohl-orientierte Bau-träger wie auch andere private Bauherren vergeben werden. Künftig sollen durch Konzeptverfahren insbesondere Erbbaurechte vergeben werden. Dazu sind neben wohnungspolitischen Zielen infrastruk-turelle Bedarfe sowie gewerbliche und soziale Nutzungen in einem dem Grundstück konzeptionell angemessenen Verhältnis einzubeziehen.

Die Entwicklung neuer Quartiere ist ein Schwerpunkt der Stadtentwicklungspolitik des Senats. Im Sinne einer organischen Weiterentwicklung der Stadt sollen die neuen Quartiere vornehmlich an integrierten Standorten entstehen. Eingebunden in bestehende Nachbarschaften sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Stadtviertel entwickelt werden, die sich durch vielfältige Wohnformen und Eigentumsstrukturen auszeichnen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Bezirke setzen sich gemeinsam dafür ein, die Akzeptanz für Wohnungsneubau zu erhöhen, indem u.a. Bürgerinnen und Bürger vorzeitig in die Planung einbezogen werden, Bebauungsvarianten diskutiert und der Mehrwert der Vorhaben für die Allgemeinheit dargestellt wird. Senat und Bezirke wirken bei relevanten Projekten auf Vorhaben-träger ein, die Öffentlichkeit vorzeitig zu informieren. Die Belange der Bürgerinnen und Bürger müssen angemessen berücksichtigt werden, um einen breiten Konsens über die Planungen zu erzielen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Bezirke sind sich darüber bewusst, dass Bürgerbeteiligungsverfahren im Ausnahmefall zu längeren Bearbeitungszeiten im Bebauungsplan-verfahren führen können.

## **Stadtwachstum gemeinsam gestalten**

### **Planungs- und Baurecht zügig schaffen**

Es ist gemeinsames Ziel bei wesentlichen Bebauungsplanverfahren, die Planungs- und Baurecht für Wohnungsbau schaffen, die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch regelmäßig 18-20 Monate nach Aufstellungsbeschluss zu erreichen und Bebauungspläne regelmäßig 24 Monate nach Aufstellungs-beschluss der BVV zur Beschlussfassung über die Festsetzung vorzulegen. Alle Beteiligten werden sich um das dafür notwendige optimale Zusammenwirken von Vorhabenträgern, Planenden bzw. der Projektentwicklung auf der einen sowie Bezirksamt und Fachbehörden / Senatsverwaltungen auf der anderen Seite bemühen. Senat und Bezirke wirken auf die zügige Erteilung der im Rahmen dieses Bünd-nisses vereinbarten Baugenehmigungszahlen hin. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt sicher, dass eventuell notwendige Änderungen/Anpassungen des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

### **Bürgerbeteiligung stärken**

Der Senat will die Bürgerbeteiligung als Prinzip der politischen Willensbildung fördern und die Stadt-gesellschaft an der Entwicklung der Stadt Berlin beteiligen. Dazu erarbeitet der Senat eine Engage-mentstrategie, die unterschiedliche Bestandteile enthält, z.B. eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Verstärkung der partizipativen Vorbereitung von Bau-vorhaben und den Ausbau der Beteiligungsplattform [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de).

Ein weiterer und dabei zentraler Bestandteil der Strategie ist die Erarbeitung von Leitlinien zur Bürgerbeteiligung für Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung, die z. B. in den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen und Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie in den Bezirksverwaltungen bearbeitet werden. Ziele der Leitlinien sind die Herstellung von Transparenz, die Schaffung von Verbindlichkeit und die Entwicklung von Prinzipien für Beteiligung. Die Bezirke unterstützen die Entwicklung und Umsetzung der Leitlinien.

Von den zur Verfügung stehenden Mitteln „Mehrausgaben zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und für weitere wohnungspolitische Maßnahmen“ sind mindestens 5 % zweckgebunden für den Ausbau und die Durchführung von Beteiligungsformaten einzusetzen. Die Mittel können auch für formale Verfahren verwendet werden.

#### **Beratungsangebote gewährleisten**

Die Bezirke unterhalten in ihren Stadtentwicklungsämtern eine Anlaufstelle, die Vorhabenträgern und Bürgerinnen und Bürgern in einem angemessenen Umfang für Informations- und Beratungsgespräche offen steht.

#### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anwenden**

Die Bezirke übersenden die Entwürfe der Städtebaulichen Verträge, in denen das Berliner Modell zur Anwendung kommt, in digitaler Form vor der Offenlegung und unmittelbar nach Unterzeichnung an die Wohnungsbauleitstelle. Auch die durch einen Vorhabenträger abgegebene und mit dem Plangeber abgestimmte Grundzustimmung wird der Wohnungsbauleitstelle unmittelbar nach Zugang digital zugesandt. Die Überprüfung des Vollzugs der städtebaulichen Verträge liegt in der Verantwortung des jeweiligen Plangebers. Die Bezirke benennen eine/n Verantwortliche/n für das Controlling der abgeschlossenen Städtebaulichen Verträge. Relevante Neubauvorhaben werden in halbjährlichen Routinen zwischen der Wohnungsbauleitstelle und den Bezirken gemeinsam beraten.

#### **Konflikte lösen**

Im Sinne einer zügigen Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen sind Senat und Bezirke bestrebt, Konflikte im Rahmen der Planung und Genehmigung von Wohnungsneubauten zeitnah und sachorientiert zu lösen. Sofern keine Klärung hergestellt werden kann, lädt die Wohnungsbauleitstelle alle Beteiligten zu einem koordinierenden, lösungsorientierten Gespräch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein. Sollte im Rahmen des Gesprächs keine Lösung gefunden werden können, wird die Wohnungsbauleitstelle eine Entscheidung auf Senatsebene (Steuerungsausschuss Wohnungsbau) unter Einbindung der Beteiligten (betroffene Senatsressorts, der Bezirk, Vorhabenträger, etc.) vorbereiten und begleiten. Die Zuständigkeiten der Bezirke bleiben unberührt. Die ständigen Mitglieder des Steuerungsausschusses sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatskanzlei, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

### **Aktive Mitwirkung am Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die zwölf bezirklichen Stadtentwicklungsämter betrachten es als gemeinsames Ziel, regelmäßig aktualisierte Daten zu Wohnungsbaupotenzialen zu erfassen und diese Informationen als Grundlage für die integrierte Stadtentwicklungsplanung nutzbar zu machen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entwickelt und betreibt dazu ein verwaltungsinternes geodatenbasiertes Wohnbauflächen-Informationssystem, das die in Berlin verfügbaren Wohnungsbaupotenziale darstellt. Ziel ist die Erfassung aller Flächen für mindestens 50 Wohneinheiten sowie weiterer Wohnbauflächen in öffentlichem Eigentum. Der Betrieb und die Weiterentwicklung des Systems erfolgen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Bezirke

- benennen eine/n Verantwortliche/n für das Wohnbauflächen-Informationssystem,
- verifizieren und vervollständigen die Potenzialflächen-Datenbank,
- aktualisieren die Angaben im Wohnbauflächen-Informationssystem alle sechs Monate (Stichtage 30.06. und 31.12.), so dass ein aktueller und zuverlässiger Informationsstand sichergestellt ist,
- benennen im weiteren Verfahren neue Potenziale und
- wirken an der Weiterentwicklung des Instruments aktiv mit.

### **Berichtspflichten**

Mit den Bezirken wird eine jährliche Berichtspflicht zum 15. Oktober an die Wohnungsbauleitstelle zu folgenden Daten vereinbart, die in digitaler Form übermittelt wird:

- Verwendung der Mittel Sonderzuweisung Wohnungsbau und die
- Übermittlung der Anlage Meilensteine inklusive entsprechender Nachweise.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt zweimal jährlich eine Senatsvorlage zum Wohnungsneubau, die den Bezirken übermittelt wird.

### **Aktualisierung der Sozialen Infrastrukturkonzepte**

Vor dem Hintergrund der wachsenden Einwohnerzahl und des erforderlichen Wohnungsneubaus wurden durch die Bezirke Soziale Infrastrukturkonzepte (SIKo) erstellt. Mit den SIKo werden die künftigen quantitativen Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur ermittelt und konkrete Maßnahmen zur Deckung dieser Bedarfe aufgezeigt. Die SIKo werden gemäß den Vorgaben der Senatsverwaltungen fachämterübergreifend durch das Bezirksamt erarbeitet und mit dem jeweils fachlich zuständigen Senatsfachressort abgestimmt. Zukünftig soll eine jährliche Überprüfung und Aktualisierung der Kerndaten durch die Bezirke vorgenommen werden, erforderlich dafür ist die entsprechende Datenbereitstellung durch die Senatsfachverwaltungen.



## **Zuwendung an die Bezirke im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021**

Die im Rahmen des Bündnisses vorgesehenen Zuweisungen unterliegen grundsätzlich dem Vorbehalt, dass die entsprechenden Mittel in den jeweiligen Haushaltsjahren auch durch das Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellt werden. Im Doppelhaushalt 2018/2019 stehen Mittel in Höhe von 7,5 Mio. € je Haushaltsjahr zur Verfügung.

Um die Bezirke bei der Beschleunigung des Wohnungsneubaus und der Umsetzung begleitender wohnungspolitischer Maßnahmen zu unterstützen, ist die ergänzende Zuweisung finanzieller Mittel zu Beginn jedes Kalenderjahres vorgesehen.

Die Mittel werden zu Beginn des Jahres 2018 anhand folgender Systematik unter den Bezirken verteilt:

- Jedem Bezirk wird ein Grundstock von 100.000 € zur Verfügung gestellt.
- Die weiteren Mittel werden prozentual nach den Wohnbaupotenzialen an die Bezirke vergeben und an tatsächliche Baugenehmigungszahlen sowie an erfolgsabhängige Meilensteine gebunden.
- Mindestens 5 % dieser errechneten Mittel sind zweckgebunden für die Durchführung von Beteiligungsformaten von Bürgerinnen und Bürgern einzusetzen.

Voraussetzung für die Zuweisung der Haushaltsmittel ist die Unterzeichnung des Bündnisses. Für das Jahr 2019 ist eine erfolgsabhängige Anpassung der Zuweisung nach den oben genannten Maßgaben vorgesehen.

### **Bezirksspezifische Zielvereinbarungen**

Mit den Bezirken werden bezirksspezifische Zielvereinbarungen geschlossen, die jährlich überprüft und verhandelt werden. Den unterschiedlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in den Bezirken kann damit besser entsprochen werden.

Zu den Schwerpunkten zählen:

- die Anzahl der Neubaupotenziale innerhalb der Legislaturperiode,
- die Vereinbarung von ausgewählten Wohnungsneubauvorhaben,
- die jährliche Vereinbarung von Meilensteinen,
- die Abstimmung weiterer bezirksspezifischer Maßnahmen.

### **Mieterberatung in den Bezirken verbessern**

Senat und Bezirke streben an, in allen Bezirken offene Mieterberatungen einzurichten und vorhandene Beratungen weiterzuführen und auszubauen. Ziel ist eine quantitativ und qualitativ vergleichbare Mieterberatung zu zivilrechtlichen Fragestellungen zum Wohnungs- und Mietrecht in allen zwölf Bezirksämtern sicherzustellen.

In jedem Bezirksamt wird ab 2018 eine Mieterberatung zu Fragen des Wohnungs- und Mietrechts installiert. Vorhandene Mieterberatungen werden ausgebaut. Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern eine Mieterberatung mindestens im Umfang von 30 Stunden in der Woche je Bezirksamt anzubieten. Die Mieterberatung soll vorzugsweise von mietrechtserfahrenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten durchgeführt werden. Die Bezirksamter können mit Berliner Mieterorganisationen Kooperationsvereinbarungen abschließen, damit mietrechtskundige Rechtsanwälte zur Mieterberatung beauftragt werden.

Inhaltlich soll die Mieterberatung vor allem zivilrechtliche Fragestellungen der Mieterinnen und Mieter umfassen, insbesondere zu Mietverträgen, Mieterhöhungen, Betriebskosten und Kündigungsschutz. Primärer Zweck der Mieterberatung ist es nicht, Beratungen zu öffentlichen Leistungen anzubieten, dazu ist an die entsprechenden Stellen zu verweisen. Eine rechtliche Vertretung der ratsuchenden Mieterinnen und Mieter ist mit der Mieterberatung nicht abzudecken. Die Bezirksamter bieten auf ihren Homepages die Mieterberatung offensiv an. Neueingerichtete Mieterberatungen sollen durch Pressemitteilung bekanntgegeben werden. Die Bezirksamter informieren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nach dem Ablauf eines jeden Jahres (erstmalig für das Kalenderjahr 2018) bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres in einem Kurzbericht über das Angebot, die Annahme und die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung der Mieterberatung.

Nach Abschluss der Vereinbarung teilen die Bezirksamter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Abteilung IV – unverzüglich eine Kontaktperson mit, die Auskunft über die Einrichtung und den laufenden Betrieb der Mieterberatung geben kann. Die Mittel für die Mieterberatungen im Umfang von 100.000 € je Bezirk und Kalenderjahr werden im Kapitel 1240 Titel 54010 – Dienstleistungen – auf den entsprechenden Unterkonten den Bezirken zur auftragsweisen Bewirtschaftung übertragen und müssen von den Bezirken zweckbestimmt verwendet werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen behält sich vor, zum Ende eines Kalenderjahres die zukünftige finanzielle Unterstützung zur Mieterberatung zu widerrufen, wenn dafür keine Haushaltsmittel mehr zur Verfügung stehen. Für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 stehen die Mittel zur Verfügung. Zur Abstimmung der weiteren Perspektive der Mieterberatung wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen frühzeitig auf die Bezirke zugehen.

# Teil B

## Zielvereinbarung mit dem Bezirk Neukölln von Berlin

### **Bezirkliche Neubaupotenziale**

Die Auswertung des aktuellen Stands des Wohnbauflächen-Informationssystems und die Berechnung der Nachverdichtungspotenziale ergeben für den Bezirk Neukölln von Berlin ein Potenzial von insgesamt 5.955 WE, deren Genehmigung innerhalb des Bündniszeitraums bis 2021 nach heutigem Kenntnisstand als möglich angesehen wird. Dieses Potenzial bildet die quantitative Grundlage für die im Rahmen des Bündnisses zu vereinbarenden Ziele und finanzielle Zuweisungen.

### **Ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben**

Im Rahmen des Bündnisses sollen für ausgewählte Projekte Vereinbarungen zur Schaffung von Planungsrecht bzw. der Erteilung von Baugenehmigungen getroffen werden. Die genannten Zielstellungen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum Ende der Legislaturperiode 2021. Die angestrebten Wohneinheiten basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand. Sie können im weiteren Planungsprozess nach oben und unten abweichen.

#### Buschkrugallee 64 (ehem. Blub-Gelände)

Mögl. WE: ca. 450

Aktueller Stand: Nach Überarbeitung der B-Plan-Festsetzungen sowie der Begründung hinsichtlich der Regelungen zum Lärmschutz sowie einer in Vorbereitung befindlichen ergänzenden vertraglichen Vereinbarung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-30 soll kurzfristig die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-30 erfolgen.

Zielvorstellung: Durch den Bebauungsplan 8-30 entsteht ein neues Wohnquartier nebst Kindertagesstätte auf brachgefallenen innenstadtnahen Flächen in Lagegunst zu einer übergeordneten Grünverbindung entlang des Teltowkanals.  
Festsetzung B-Plan 8-30.

#### Emmausfriedhof West

mögl. WE: ca. 590 WE

Aktueller Stand: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf XIV-286a im Mai 2017.

Zielvorstellung: Durch die Bebauungspläne XIV-286a und XIV-293b soll eine grundlegende städtebauliche Neuordnung, das heißt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur geschaffen werden.  
Festsetzung B-Plan XIV-286a.

Harzer Str. 39 (ehem. Geyer-Werke)

mögl. WE: ca. 250 WE

Aktueller Stand: B-Plan 8-73 im Verfahren. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 des BauGB im Juni 2017.

Zielvorstellung: Festsetzung vorrangig als Mischgebiet, um hierdurch die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erreichen. Festsetzung B-Plan.

Ringbahnstr. 2 (ehem. Güterbahnhof Neukölln)

mögl. WE: ca. 500 WE

Aktueller Stand: Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 8-19b-1 im März 2017. Erste informelle Bürgerinformation im Juli 2017. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB im September 2017. Präsentation im Baukollegium im Dezember 2017.

Zielvorstellung: Entwicklung der Flächen als Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Dichte und attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen. Festsetzung des Bebauungsplans.

Kirchhof V der Jerusalems und Neue Kirche & Kirchhof St. Jakobi II

mögl. WE: ca. 700 WE - Neubaupotenzial in Abhängigkeit von der Flächeninanspruchnahme des Schulstandortes Oderstraße

Aktueller Stand: Frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit im Rahmen des integrierten Friedhofentwicklungskonzepts (IFEK) Hermannstraße. IFEK von BVV beschlossen. FNP-Änderung erforderlich. Bebauungspläne in Aufstellung.

Zu Kirchhof V der Jerusalems und Neue Kirche: Entwicklung eines Wohnquartiers mit Flüchtlingsunterkunft sowie Sicherung einer Gedenkstätte. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB zum B-Planentwurf XIV-285 im September 2017.

Zu Kirchhof St. Jakobi II: Konkretisierung der Planungen des Flächenbedarfs für den geplanten Schulstandort. Einleitung B-Planverfahren XIV-269-1.

Zielvorstellung: Integrierte Entwicklung der Friedhofsflächen an der Hermannstraße mit Wohnungsbau- und Infrastrukturstandorten sowie einer übergeordneten Grünverbindung. Festsetzung der Bebauungspläne.

## Verfahren in der Verantwortung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

### Gerlinger Str. / Buckower Damm (Buckower Felder)

mögl. WE: ca. 935 WE

Aktueller Stand: Mit Senatsbeschluss (Eintritt nach § 9 AGBauGB) vom Februar 2015 liegt die Zuständigkeit bei SenStadtWohn. Vorhabenträger ist STADT UND LAND. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Planentwurf 8-66 wurde im Aug. 2017 durchgeführt. Ein Werkstattverfahren zur Erstellung eines Entwicklungsleitfadens wurde im Okt. 2017 abgeschlossen. Eine Teilfläche wird derzeit durch Tempohomes genutzt.

Zielvorstellung: Schaffung eines durchgrünten Wohnquartiers mit einer Quartiersgarage, einer Kita, einer Jugendfreizeiteinrichtung und Grünflächen. Festsetzung B-Plan.

### **Jährliche Meilensteine**

Zur Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Neukölln von Berlin zum Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021 werden jährlich in der Anlage Meilensteine zu den abgestimmten Vorhaben einzelne Ziele definiert, die bis jeweils zum 30. September erreicht werden sollen.

### **Weitere bezirksspezifische Maßnahmen**

Der Bezirk Neukölln von Berlin legt einen besonderen Schwerpunkt auf die Nachverdichtung, insbesondere auf Brachflächen, Friedhofsflächen und in Großwohnsiedlungen sowie durch Dachgeschossausbau.

Die Bezirke können zusätzlich zu den ausgewählten Wohnungsneubauvorhaben weitere Maßnahmen ergreifen. Dazu können bspw. Gutachten und Studien zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben (u.a. soziale Infrastruktur, sozio-kulturelle Einrichtungen, Qualifizierung des öffentlichen Raums) und die Durchführung von Beteiligungsformaten für Bürgerinnen und Bürgern zählen.

Zur Unterstützung von Investitionen von den geplanten Neubau begleitenden Infrastrukturmaßnahmen stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanzielle Mittel aus SIWANA 2018 in Aussicht.



**Berlin, Februar 2018**

**Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:**

---

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

**Für das Bezirksamt Neukölln von Berlin:**

---

Dr. Franziska Giffey, Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Neukölln von Berlin

---

Jochen Biedermann, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste  
des Bezirks Neukölln von Berlin