

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	19.08.2013
<b>Dahl, John</b>	Weitergabe an BA:	19.08.2013
<b>Fraktion der SPD</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	02.09.2013
	Beantwortet:	12.11.2013
Antwort von:	Erledigt:	19.11.2013
<b>Abt. Planen, Bauen, Umwelt und Immobilien</b>	Erfasst:	19.08.2013
	Geändert:	

---

## **Wohnbaupotentiale des Bezirks**

Ihre Anfrage beantworte ich Ihnen wie folgt:

### **1. Wie groß sind die Potentiale im Bezirk, die aus bauleitplanerischer Sicht für Wohnungsbau in Frage kommen, soweit diese Potentiale eine Flächengröße von ca. 2.000 qm überschreiten?**

Die derzeitige Ermittlung der Wohnungsbaupotentiale basiert auf einer aktuellen Erhebung im Rahmen der "Analyse der Wohnungsbaupotentiale im Planwerk Innere Stadt", die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragt wurde und in Kürze veröffentlicht werden soll. Diese Potentialanalyse stellt eine detaillierte Ergänzung zum Potentialflächenmonitoring des Stadtentwicklungsplans Wohnen dar. Daher wurde die dem STEP Wohnen zugrunde liegende Systematik verwendet und die Erfassung der Wohnungsbaupotenzialflächen ab 1 ha Flächengröße oder ab 100 WE in Mehrfamilienhäusern oder ab 25 WE in Einfamilienhäusern erhoben. Die erfassten Flächen überschreiten die angefragten 2.000 qm und ergeben ein perspektivisches Potential von geschätzt 6.335 Wohneinheiten.

### **2. Welche Potentiale sind dies? Können diese mit Adressen aufgelistet werden?**

Siehe beigefügte Tabelle.

### **3. Wie viele Wohnungen könnten dort nach Einschätzung des Bezirksamts entstehen (bei einer durchschnittlichen BGF/WE 90 qm)?**

Generell wird für die Wohnraumerhebung in den verschiedenen Planungsstatistiken und Prognosen, so auch zum Flächenmonitoring StEP Wohnen eine BGF von 100 qm angenommen. Dies entspricht aus Erfahrungswerten etwa einem Verhältnis von 75 qm Wohnfläche und 25 qm Nebenflächen und stellt damit einen eingeführten Bilanzierungswert für das ortsübliche Mischungsverhältnis von kleineren, mittleren und größeren Wohnungen dar. Auf dieser Basis würden 6.335 Wohnungen schätzungsweise entstehen, auf 90 qm gerechnet entsprechend ca. 10 % mehr.

### **4. Welche Folgeprobleme sieht der Bezirk bei einer möglichen Entwicklung der aufgeführten Potentialflächen für Wohnungsbau (Kita-Versorgung, Schulversorgung, Grünflächen)?**

In der Folge von größeren Wohnungsbauvorhaben ist die kommunale Infrastruktursituation insbesondere für Kita- und Grundschulplätze, sowie die Spielplatz- und Grünflächenversorgung zu überprüfen. Hier ist die Situation im Bezirk insgesamt unterschiedlich, die Problematik einer ausreichenden Versorgung ist in den dicht bebauten Altbauquartieren am schwierigsten.

Generell muss in allen innerstädtischen, bebauten Gebieten aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von einem angespannten Versorgungsgrad ausgegangen werden. Das Land Berlin kann aufgrund seiner finanziellen Situation und fehlender Flächen hier keine ausreichende Versorgung im Sinne der Richtwerte herstellen. Dem gegenüber steht ein erhöhter Bedarf zur Schaffung von weiterem Wohnraum, vor allem in der Innenstadt. Berlin verfolgt den Planungsgrundsatz der Innenverdichtung vor weiterer Versiegelung im Außenbereichen und in den Randbereichen. Daher muss in den jeweiligen Bauleitplanverfahren jeweils nach Lösungen im Einzelfall gesucht und auch entsprechende Anforderungen an Private gestellt werden. In Teilbereichen des Bezirkes, und vergleichbar in anderen Innenstadtbereichen, wird eine Unterversorgung bestehen bleiben.

#### **5. Wie will der Bezirk mit den genannten Folgeproblemen umgehen?**

In einem Großteil der Potentialbereiche wird die Bebauung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gesteuert und der erforderliche Versorgungsgrad in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen geklärt. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von Kitaplätzen, die Beteiligung an ausreichender Versorgung mit Grundschulplätzen und der Grünflächen- und Spielplatzversorgung. Im Rahmen von Veräußerungen von Grundstücken durch den Liegenschaftsfonds wird dieser auf die Notwendigkeit zur Unterbringung von kommunaler Infrastruktur hingewiesen, um diese in Kaufverträgen zu verankern. Die bezirklichen Fachabteilungen aktualisieren in gegenseitiger Abstimmung die erforderlichen Bedarfe, so dass eine aktuelle Grundlage besteht, auch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die kommunalen Ansprüche, soweit möglich und angemessen, sicherstellen zu können.

#### **6. Arbeitet der Bezirk an einer Bezirksentwicklungsplanung Wohnen und wenn ja, bis wann wird diese vorgelegt?**

Der Bezirk arbeitet gegenwärtig nicht an einer eigenen Bezirksentwicklungsplanung Wohnen, da ein Großteil dieser Aussagen im Rahmen der gemeinsamen Erarbeitung des Potentialflächenmonitorings mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Umwelt aktuell vorliegt.

Die bestehende BEP hat einen Planungshorizont von ca. 10 Jahren und somit würde ab dem Jahr 2016 eine Aktualisierung anstehen. Die Wohnungsbauannahmen wurden jeweils aktualisiert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen dem Fachbereich Stadtplanung keine ausreichenden Personalkapazitäten zur Bearbeitung der BEP zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat

Wohnbauflächenpotenziale mit 1 ha Flächengröße oder mehr* und Realisierungshorizont bis 2025															
Schlüssel	Bezirk	Ortsteil	Bereich	Vorhaben	Fläche in ha	WE insg.	davon WE in EFH	Besonderes Städtebaurecht EB=Entwicklungsbereich SG=Sanierungsgebiet EG=Erhaltungsgebiet STU=Stadumbaugebiet SOZ=Gebiet Soziale Stadt	Städtebau-förderung AZ=Aktive Zentren StuW / StuO = Stadumbau West/Ost SDS=Städtebaul Denkmalschutz Soz=Soziale Stadt	B-Plan-Nr.	VuE-Plan-Nr.	Verfahrensstand der Planung 1=Aufstellungsbeschluss 2=Frühzeit. Beteilig. Öffentl. 3=Frühzeit. Beteilig. Behörden 4=Behördenbeteilig. 5=Öffentlichkeitsbeteilig. 6=Festsetzung	Verfahrensstand der Genehmigung 1=im Verfahren 2=erteilt	Bauherr s=städt. Wohnungsbaugesell. p=privat eG=Genossenschaft	Realisierung geplant (Jahr) bzw. im Bau
05114_08_01	Frh-Krzb		---	My Berlin	0,7	154	0			V-1-3		1	2	p	2014
05114_02_02	Frh-Krzb		Richard-Sorge-Str.	Richard-Sorge-Str., 2.BA	1,3	152	0			V-VE-2-1			2		2015
05114_05_01	Frh-Krzb		---	Königsstadt-Carree ?????????	1	50	0						2		2015
05115_02_03	Frh-Krzb		Frankf. Allee / Friedrichshain	Rigaer Str. 22	0,8	188	0						teilweise 2	p	2015
05116_02_06	Frh-Krzb		Ostkreuz / Friedrichshain	Simplonstr. 34-42	1,2	125	0			V-51		1	teilweise 2	p	2015
06017_03_06	Frh-Krzb		Gleisdreieck	Möckernkiez	3,2	420	0			VI-140e VE		5	teilweise 2	eG	2015
06017_03_09	Frh-Krzb		Gleisdreieck	Flottwellstr. Nord	0,8	140	0			VI-140 I VE		5	2	p	2015
06017_03_12	Frh-Krzb		Gleisdreieck	Flottwellstr. Mitte	1	270	0			VI-140h VE		6	2	p	2015
06017_03_13	Frh-Krzb		Gleisdreieck	Flottwellstr. Süd	0,7	160	0			VI-140g		1	1	p	2015
06017_04_02	Frh-Krzb		Schultheiss-Areal	Flaschenlager	0,8	50	0			VI-154		6	2	p	2015
05115_02_06	Frh-Krzb		Frankf. Allee / Friedrichshain	Rigaer Str. 18, 19	0,7	123	0						2	p	2016
05115_02_07	Frh-Krzb		Frankf. Allee / Friedrichshain	Colbestr. 5/7	0,3	100	0						1	WBM	2016
05116_03_02	Frh-Krzb		S-Bf. Warschauer Straße	RAW-Gelände	7,4	150	0			2-25		1		p	2016
05116_04_01	Frh-Krzb		Ostkreuz / Friedrichshain	Boxhagener Str. 79-82	3,7	550	0			2-27		1		p	2016
05117_01_02	Frh-Krzb		Ostbahnhof	Erich-Steinfurth-Str. 1-10	1	50	0			V-44		5		p	2016
05117_01_11	Frh-Krzb		Ostbahnhof	Stralauer Platz 29-34	2	0	0			2-21					2016
05117_04_08	Frh-Krzb		Ostgüterbahnhof	Mühlenstr. 31-33	1,1	230	0			V-83		6	2 teilweise	p	2016
05117_04_09	Frh-Krzb		Ostgüterbahnhof	Mühlenstr. 20-27	0	560	0	GSV		V-3		6	1	p	2016
05118_02_02	Frh-Krzb		Oberbaum-City	Ehrenbergstraße	1,3	240	0			2-23		6	2	p	2016
05117_01_03	Frh-Krzb		Ostbahnhof	Holzmarkt	1,7	100	0			V-76		6		p	2017
05117_04_13	Frh-Krzb		Ostgüterbahnhof	Mühlenstr. 6-10	2	340	0			V-3		6			2017
05119_02_03	Frh-Krzb		Stralau-Dorf	Tunnelstr. 38-49	2	248	0			V-16		6	2 teilweise	p	2017
06012_01_03	Frh-Krzb		Luisenstadt	Franz-Künstler-Str. 2/10	2,3	180	0			VI-125b		4			2017
06012_03_01	Frh-Krzb		Stresemannstraße	Triade am Anhalter Bahnhof	3	220	0	GSV		VI-150q-2		6		p	2017
06015_02_01	Frh-Krzb		Wrangelkiez	Ratiborstr. 14 C-G	1,7	0	0			VI-149		1			2017
05114_03_03	Frh-Krzb		Friedenstraße	Landsberger Allee 32	2,4	500	0			V-1-1, 1-2		1			2020
05117_01_04	Frh-Krzb		Ostbahnhof	Lange Str. 14-27	2,3	135	0			V-52		4			2020
06012_06_01	Frh-Krzb		Südliche Friedrichstadt	Hallesches Ufer 60	3,1	0	0			VI-46		6			2020
06014_01_01	Frh-Krzb		Schlesisches Tor	Cuvrystr. 50-51	1	300	0			2-40 VE			Zuständigkeit SenStadtUm		2020
06014_02_01	Frh-Krzb		Köpenicker Straße	Köpenicker Str. 21-29	4,1	200	0			2-17		1		p	2020
06014_02_03	Frh-Krzb		Köpenicker Straße	Brommystraße SO	1,2	200	0			2-35		1		p	2020
06017_02_01	Frh-Krzb		Obentrautstraße	Obentrautstr. 1/21	4,7	150	0			VI-92		6			2020
05118_01_02	Frh-Krzb		Ostkreuz / Friedrichshain	Markgrafendamm	1,4	50	0	EBRB		V-31		1			2025
<b>Summe</b>					<b>61,9</b>	<b>6.335</b>	<b>0</b>								

\* Wohnungsbaupotenzialflächen ab 1 ha Flächengröße oder ab 100 WE in Mehrfamilienhäusern oder ab 25 WE in Einfamilienhäusern

Quelle: Flächenmonitoring / STEP Wohnen