



**WOHNEN**



**VERKEHR**

**ZENTRUM**



**NEUKÖLLN**

**KARL-MARX-STRASSE  
SONNENALLEE**

**MITTWOCH, 5. APRIL 2017, 19:00-21:30 UHR  
IM RATHAUS NEUKÖLLN, BVV-SAAL IM 1. OG**

# **BLEIBT ALLES ANDERS?**

**VERANSTALTUNG ZUR FORTSCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE**

# Auftaktveranstaltung Fortschreibung der Sanierungsziele



## Programmablauf

- 18.30 Uhr Einlass, Information an Stelltafeln
- 19.00 Uhr Begrüßung durch Herrn Jochen Biedermann
- 19.10 Uhr Einführung Ablauf durch Moderator Herrn Horst Evertz
- 19.15 Uhr 3 Kurzvorträge zu den Themen Wohnen, Zentrum und Verkehr
- 19.50 Uhr Pause
- 20.05 Uhr 3 Dialoginseln zu den Themen Wohnen, Zentrum und Verkehr
- 20.55 Uhr Umbaupause und Rückkehr ins Plenum
- 21.00 Uhr Berichte aus Dialoginseln durch jeweilige Moderation
- 21.10 Uhr Zusammenfassung und Ausblick
- 21.20 Uhr Ausklang

# Einführung in die Fortschreibung

## Anlass der Fortschreibung

- Sanierungsziele müssen regelmäßig fortgeschrieben werden
- Seit Festlegung Sanierungsgebiet (2011) deutliche Entwicklungs- und Veränderungsdynamik zu beobachten, u.a. starker Zuzug, große Nachfrage nach Wohnraum
- Frage: Wie kann mit der Sanierung darauf reagiert werden?
- Grundsätzliches Sanierungskonzept von 2011 wird nicht in Frage gestellt!

## Wozu dienen die Sanierungsziele

- Steuerung der gewünschten Entwicklung
- Vielfältige Funktionen müssen zukunftsfähig aus dem Bestand heraus entwickelt werden (z. B. soziale Infrastruktur, Verbesserung Wohnumfeld, Verkehr, öffentlicher Raum)
- Aus den abgestimmten Zielen werden die konkreten Maßnahmen abgeleitet



# Einführung in die Fortschreibung



## Wer und wie wird an der Fortschreibung beteiligt?

### Vorbereitung:

- Erörterung der Erfordernisse auf Verwaltungsebene mit Sanierungsbeauftragtem
- Diskussion je nach Thema mit Fachverwaltungen, Institutionen, Akteuren, etc.

### Öffentliche Beratungen:

- Träger öffentlicher Belange bis 10.05.17
- Information und Beteiligung der Gebietsöffentlichkeit (am 5.4.17)
- AG Zukunft Handel (am 6.7.17 für Gewerbetreibende)
- Beteiligungsgremium und Lenkungsgruppe (am 24.04. und 11.04.17)
- Diskussion der Ergebnisse der öffentlichen Beratungen (am 26.06.17)

### Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten:

- Im Internet unter [www.kms-sonne/beteiligung](http://www.kms-sonne/beteiligung) bis 10.05.17
- Analog im BA Neukölln (Sprechzeiten) und bei der BSG (nach Vereinbarung)

**Ziel: BVV-Beschluss im Laufe dieses Jahres**



## Konkrete Inhalte der Fortschreibung

- Fortschreibung fußt auf einem Kompendium von Voruntersuchungen
- Thema **Soziale Infrastruktur**: Konkretisierungen der Ziele von 2011
- **Wohnen und Gewerbe**: Verhältnis von Sanierungsrecht und Milieuschutz, verträgliche Nachverdichtung, keine störenden Nutzungen, Erhalt von Gewerbe
- **Zentrum**: Verträgliche Nutzungsmischung, Wohnen im Zentrum, Unterstützung zentrenstärkender und Abwehr zentrenschädigender Nutzungen, Prüfung von Umnutzungsanträgen
- **Verkehr** und öffentlicher Raum: Umbau und Neugestaltung von Straßen, Aufenthaltsqualität und Plätze, Stärkung Radverkehr

## WIU – Empirische Basis

- **Anlass:**
- große Entwicklungs- und Veränderungsdynamik seit März 2011
- Insbesondere bezogen auf Bevölkerungszuwachs, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, bauliche Maßnahmen, Eigentümerwechsel

**Ausgangsfrage: Würden wir heute die selben Sanierungsziele definieren, insbesondere bezüglich des Wohnens?**

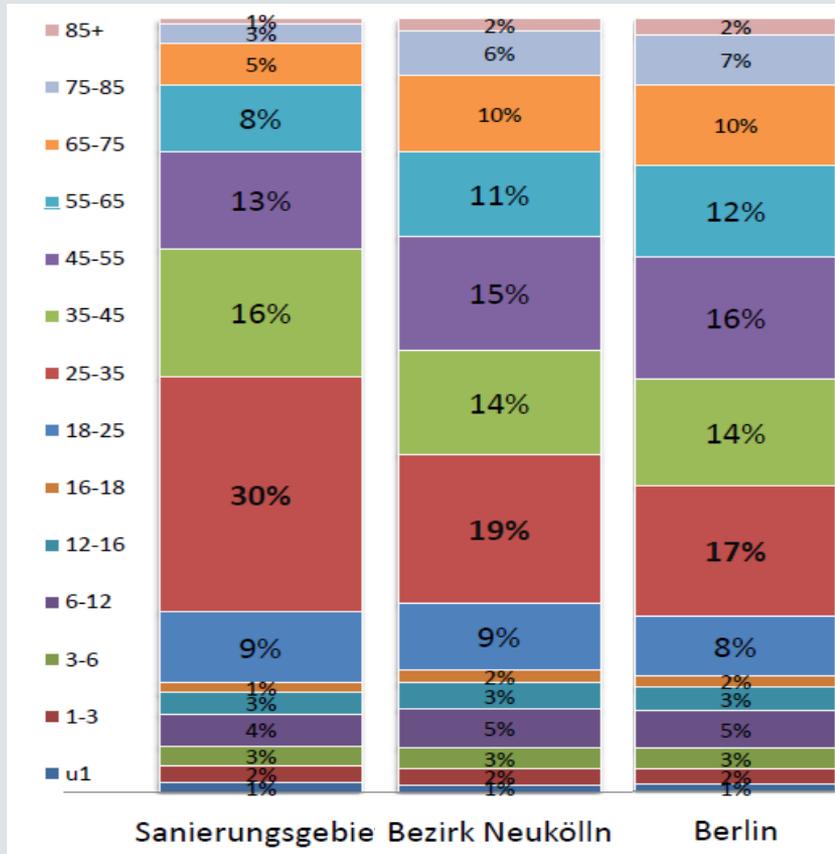
- **Ziel und Aufgabenstellung:**
- Erfassung und Bewertung der Veränderungen seit 2008
- Abschätzung zu erwartender Entwicklung, v. a. der Einwohnerzahlen
- Objektivierung der Veränderungen
- Überprüfung, ob die Sanierung Ursache für Verdrängung sein kann
- **VORBEREITUNG** der Fortschreibung der Sanierungsziele

# Kurzvortrag Wohnen

## Herr Oliver Türk, Bezirksamt Neukölln

### Gruppenleiter Stadterneuerung und Milieuschutz

## WIU – Eckdaten 1



## Einwohnerzuwachs 2008-2013: 7 % bzw. ca. 2.000 Personen

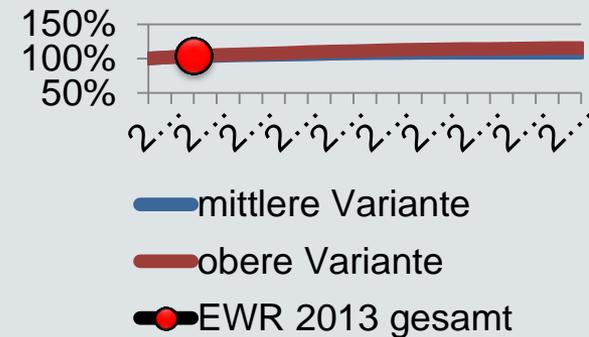
- Wanderungsgewinne maßgeblich aus Deutschland, dem EU-Ausland sowie Friedrichshain-Kreuzberg
- Zuzug überwiegend junger Erwachsener aus dem übrigen Deutschland und dem EU-Ausland (Ausbildung, Studium, Arbeit)
- abnehmender Wohnungsleerstand schwächt Wanderungsgewinne zunehmend ab

## WIU – Eckdaten 2

### Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 Prognoseraum Neukölln

- mittlere Variante → + **4,4 %** | = + 1.700 EW
- obere Variante → + **11,9 %** | = + 3.600 EW

Aktuelle Prognosen gehen weiterhin von einem Zuwachs von ca. 4,5 % bis 2030 aus



Aber begrenzte Nachverdichtungspotenziale: Ca. **1.250 WE** / 2.500 EW  
(Bezogen auf durchschnittliche HH und WE Größen)

### Fazit:

- Aktivierung der Potentiale wahrscheinlich
- Wohnraum wird sich verknappen
- neue Wohnungen werden eher kleiner

## **WIU – Kernaussagen in Bezug auf das Wohnen**

### **Kernthesen:**

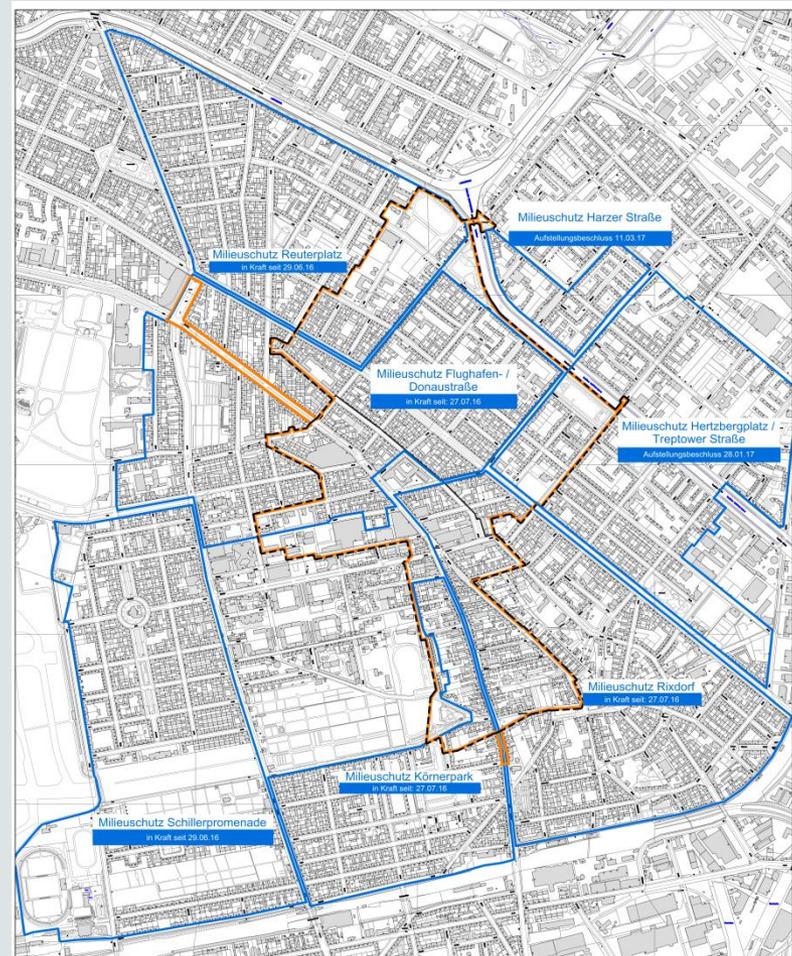
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Sanierungsgebiet wird anhalten
- Wachstum wird künftig mit gesteigerter Nachverdichtung / Bautätigkeit einhergehen
- Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird allgemein zunehmen
- Diese Trends sind keine Besonderheiten des Sanierungsgebietes
- Auch ein Umnutzungsdruck auf andere Nutzungen ist zu erwarten (z.B. Gewerbe)

### **Hieraus ergaben sich folgende Schwerpunkte zur Fortschreibung der Sanierungsziele bezogen auf das Wohnen:**

- Sozialverträgliche Durchführung von Modernisierungen
- Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung
- Hofbegrünung und Wohnumfeldverbesserung
- Rolle des Wohnens im Verhältnis zu anderen Nutzungen

## Sozialverträgliche Durchführung von Modernisierungen

- Parallele Anwendung von sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz)
- Enge Verzahnung der Informationen zwischen Milieuschutz und Sanierung im FB Stadtplanung
- Bereitstellung von kostenlosen (juristischen) Beratungen für Mieter, Informationsangebote
- Entwicklung von sozialplanerischen Vorstellungen insb. bei umfassenden Modernisierungen



# Kurzvortrag Wohnen

## Herr Oliver Türk, Bezirksamt Neukölln

### Gruppenleiter Stadterneuerung und Milieuschutz

## Hofbegrünung und Wohnumfeldverbesserung

### Ausgangslage:

- Steinerndes Neukölln: Die Richtwerte der Senatsverwaltung für wohnungsnaher Freiflächen nur zu **20%** erfüllt – kaum Flächenpotential für zusätzliche Grünflächen
- Wohnumfeldverbesserung auf privaten Höfen somit von hoher Bedeutung

### Grundsätze:

- Nachverdichtung nur bei qualitativer Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhalt von Stellplätzen nur als Ausnahme
- Höfe als Rückzugsbereiche stärken  
(Anregungen hierzu gibt es in der Broschüre grüne Oasen in Neukölln)



## Rolle des Wohnens im Verhältnis zu anderen Nutzungen

### Grundsätze:

- Schutz von bestehenden nicht störendem Gewerbe
  - Keine Umnutzung von nicht wesentlich störendem Gewerbe in Wohnungen (z.B. Loftwohnungen in Gewerbehöfen)
  - Erhalt von gewerblichen Flächen im EG, insb. Läden
- Spielhallenähnlicher und wettbüroähnlicher Betriebe (z.B. Spielcafés) unzulässig wenn
  - Fläche gastronomischer Nutzung untergeordnet ist
  - Umsätze ausschließlich / Überwiegend durch obige Nutzung generiert werden
  - Außengestaltung typisch für obige Nutzung ist (z.B. zugeklebte Fenster, grelle Werbung)
- Neue Gastronomische Nutzung in Wohngebäuden ist in der Regel unzulässig wenn:
  - Durch Öffnungszeiten, Erschließung oder Lage die Wohnruhe wesentlich gestört wird
  - In Kombination mit bereits vorhandenen Einrichtungen wesentliche Störungen zu erwarten sind

## Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung

### Grundsätze:

- Nachverdichtung darf nicht zu neuen städtebaulichen Missständen führen
  - Städtebauliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind zu betrachten
  - keine neuen wesentlichen Störungen durch das Vorhaben
  - Alle Wohnnebenflächen sind auf dem Grundstück darzustellen
- Bedarfsgerechte und Nachhaltige Wohnungsgrößen.
  - Wohnungsgrößenmix soll sich möglichst am Bestand orientieren
  - Wohnungen sollen dauerhaft als Lebensmittelpunkt geeignet, mit einer eigenen Haushaltsführung ohne Anmietung weiterer Flächen
  - Auch Kleinwohnungen sollen gesunde Wohnverhältnisse wahren
- Nachverdichtung primär für Wohnnutzungen
  - Dachgeschossausbau nur für Wohnzwecke
  - Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nutzungsmischung bei Neubauten

## Sechs Säulen der Entwicklung

1. Transparenz für alle Akteure
2. Funktion als Berliner Hauptzentrum
3. Neuprofilierung - Leitbild **Handeln, Begegnen, Erleben**
4. Wandel als stufenweiser Prozess
5. Arbeitsteilung Staat / Privat
6. KMS = Zentrum + Wohnstandort

Leitbild 2020

**jung bunt erfolgreich**



Der *erfolgreiche* Anziehungspunkt für Handel, Kultur und Dienstleistungen

Der Treffpunkt um das *Bunte* zu entdecken

Der Ort, an dem sich *Altes* und *Junges* selbstbewußt und kreativ miteinander verbindet

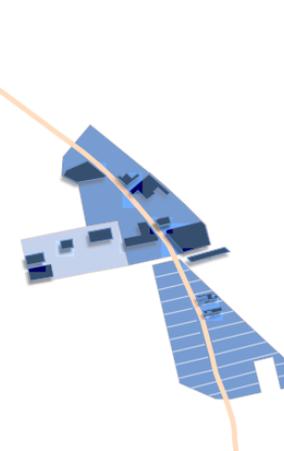
Interessen bündeln!

Platz schaffen!

Vielfalt stärken!

## Räumliches Konzept

Zentrum stärken  
Anziehungspunkte und  
Akteursnetzwerke



NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRASSE  
SONNENALLEE

## Zulässigkeit neuer Nutzungen

1. Zentrenverträglichkeit
2. Angemessene Zentralität
3. Angemessene Besucherfrequenz
4. Lage im Sanierungsgebiet
5. Lage im Gebäude / Geschäftshäuser
6. Keine Nutzungskonflikte



## Zentrumsrelevante Schlüsselimmobilien

- Erfolgskritische Immobilien
- **13** Schlüsselimmobilien: Im Bestand erhalten
- **10** Schlüsselimmobilien: Entwicklung steuern



NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRASSE  
SONNENALLEE

# Kurzvortrag Zentrum

Dirk Faulenbach, Bezirksamt Neukölln  
Stadterneuerung und Zentrumsentwicklung



## Zulässige Fassadengestaltung

- Fassaden sind **Publikumsmagnet!**
- Schaufensteranlagen, Außenwerbung, Rollläden, Markisen und Vordächer.
- Übermaßverbot, gelungene Proportionen, Transparenz



## Umnutzung von Wohnraum als Ausnahme...

... nur zwecks Zentrenstärkung, wenn:

- im Zentrumsbereich **und**
- bei Orientierung zum Straßenraum **und**
- Leerstand vorliegt **und**
- wenn aktiv zentrenstärkend **und**
- keine Nutzungskonflikte entstehen **und**
- Lage im EG und 1. OG vorliegt,
- selten möglich: auch im 2. OG und höher.



## Sonderfall: Beherbergungsbetriebe

- Im Zentrumsbereich mögliche, touristische Nutzung
- Nur insoweit keine Störung der Wohnnutzung (Kriterien: Zielgruppe, Frequenz, Betriebskonzept, Art der Erschließung, räumliche Ausrichtung)

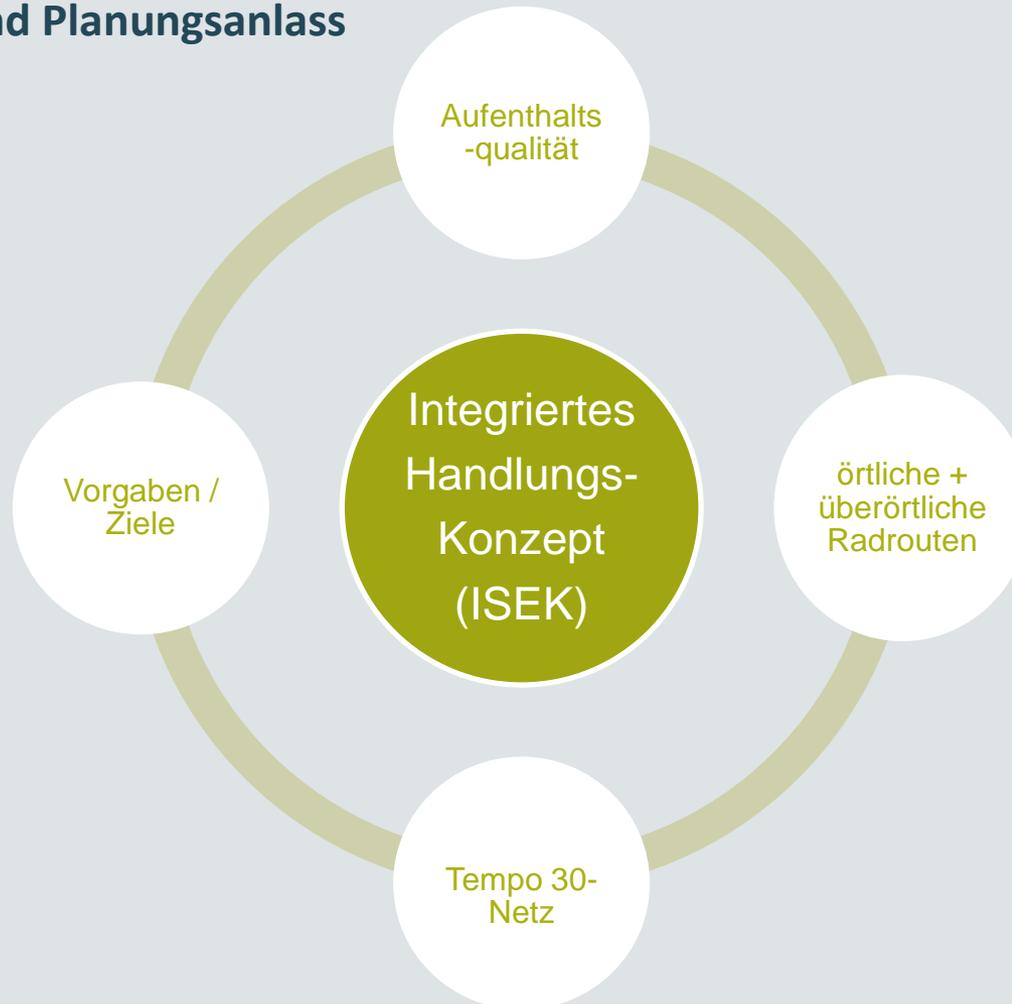


## Sonderfall: Spielhallen, Wettbüros und spielhallenähnliche Betriebe

- Imageschäden, Wirtschaftliche Schäden („Trading-Down-Effekte“)
- Keine Spielhallen sowie keine Wettbüros und spielhallenähnliche Betriebe, die rechtlich „Vergnügungsstätte“ sind



## Hintergrund und Planungsanlass



## Vergleich Kosten Rechtsverordnung – Kosten- und Finanzierungsübersicht 2016

### Erschließungs- und Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Schätzung RVO 2011	Schätzung KoFi 2016
ca. 17, 5 Mio. €	ca. 22,8 Mio. €

### Gründe für Kostenänderung 2016



Konkrete Kostenermittlung,  
Änderungen durch  
Bürgerwünsche:  
Karl-Marx-Straße  
Alfred-Scholz-Platz  
Richardstraße



Neue Projekte, z.B.:  
Boddinstraße  
Rollbergstraße  
Teile Weichselstraße  
und Donaustraße

## Durchführungsstand und geplante Projekte

### Durchgeführte Projekte

- Alfred-Scholz-Platz
- Richardstraße im Böhmisches Dorf
- Ganghofer-/Richardstraße
- Neckar-/Isarstraße
- KMS, 1. BA

### Laufende Projekte

- KMS 2. BA
- Donaustraße
- Weigandufer
- Innstraße

### Geplante Projekte

- KMS, 3. BA
- **KMS, 4. BA**
- Elbestraße
- **Boddinstraße**
- **Rollbergstraße**
- **Weichselstraße, zw. Pflüger- und KMS**
- **Weserstraße**

neue Projekte der Fortschreibung

## Zeitschiene für geplante Projekte

2017	• KMS, 4. BA (Weichselstraße bis Hermannplatz)
2018	• Baubeginn KMS 3. BA
2020	• Planungsbeginn Elbestraße
2021	• Planungsbeginn Boddin- und Rollbergstraße
2022	• Planungsbeginn Weichselstraße
2024	• Planungsbeginn Weserstraße
202x	• Querungshilfen bei Bedarf

## Umsetzungshemmnisse

- Vorleistung / Mitwirkung Medienträger (BWB, Vattenfall, Alliander, VLB) notwendig
- Unvorhersehbare Untergrundsituationen (z.B. nicht bekannte Schächte / Leitungen)
- Knappe Personalausstattung bei gleichzeitiger Bearbeitung von Projekten außerhalb Sanierungsgebiet



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Fragen, Informationen, Beteiligung:

## Bezirksamt Neukölln

Oliver Türk,  
Dirk Faulenbach, Thomas Fenske,  
Roswitha Marx-Gedies, Torsten Kasat  
Karl-Marx-Straße 83  
12040 Berlin Neukölln  
[stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)  
030 / 90 239 25 17



## BSG mbH

Horst Evertz, Alexander Matthes,  
Ann-Christin Rolfes-Bursi  
Karl-Marx-Straße 117  
12043 Berlin Neukölln  
[kms@bsgmbh.com](mailto:kms@bsgmbh.com)  
030 / 68 59 87 71

## Citymanagement

Richardstraße 5  
Sabine Slapa, Susann Liepe, Andris Fischer  
12043 Berlin Neukölln  
[cm@aktion-kms.de](mailto:cm@aktion-kms.de)  
030 / 22 19 72 93

