

Einführung in die Fortschreibung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee

Was ist der Anlass der Fortschreibung?

Während der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme müssen die festgesetzten Sanierungsziele regelmäßig konkretisiert und fortgeschrieben werden. Die zu Beginn des Prozesses formulierten Ziele sind zunächst nur grob umrissen und bedürfen einer genaueren Ausarbeitung, die sich wiederum auf gründliche Untersuchungen stützen muss. Das 2011 beschlossene Sanierungskonzept wird dabei grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Dazu gehören eine vitale zukunftsfähige Karl-Marx-Straße oder der Anspruch der Bewohnerschaft auf eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen und Dienstleistungen der öffentlichen Hand.

Seit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee (2008/2009) konnte eine deutliche Entwicklungs- bzw.

Veränderungsdynamik im Gebiet beobachtet werden. Dies betrifft unter anderem Eigentümerwechsel, Zu- und Fortzüge, bauliche Maßnahmen auf den Wohngrundstücken und auch Veränderungen bei Dienstleistungen und Einzelhandel. Ferner sind im Sanierungsgebiet in besonderem Maße die allgemeinen Trends des Berliner Wohnungsmarkts ablesbar: Der Wohnraum wird knapper, Nachverdichtungen im Bestand z. B. durch Dachgeschossausbauten werden häufiger.

Seit 2010 sind ca. 2.650 neue Personen in das Sanierungsgebiet gezogen. Wo früher oft Leerstand prägend war, wird nun der Platz für neue Ideen genutzt. Diese neue Attraktivität führt bisweilen aber auch zu Nutzungskonkurrenzen und Begehrlichkeiten.

Vor diesem Hintergrund werden nun die Sanierungsziele aktualisiert und herausgearbeitet, ob und wie auf die Entwicklungen im Rahmen der Sanierung reagiert werden kann. Was führt zu positiven Entwicklungen und sollte verstärkt werden? Was sollte bewahrt werden? Welche Nutzungen verträgt das Gebiet? Was macht das Gebiet aus?

Wozu dienen die Sanierungsziele?

Bei der Durchführung der Sanierung im Neuköllner Norden stehen die Verantwortlichen vor folgenden Aufgaben: Einerseits soll die Revitalisierung des Neuköllner Zentrums bei weitgehendem Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur gewährleistet werden, andererseits müssen Antworten auf die Anforderungen an die sich wandelnde Stadt gefunden werden. Die vielfältigen städtebaulichen Funktionen müssen zukunftsfähig aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Dazu gehören etwa die Versorgung mit Kitas, Schulen oder Grünflächen, die Verbesserung des Wohnumfeldes oder eines funktionierenden Gewerbes.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beschloss das Land Berlin 2011 aufeinander abgestimmte Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Welche Rolle spielt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)?

Das ISEK vermittelt betroffenen Eigentümer*innen, Mieter*innen und Nutzer*innen einen verbindlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung und bildet die Arbeitsgrundlage für die Verfahrensbeteiligten aus Bezirk und Senat. Das ISEK ist ein dynamisches Planungsinstrument, das auf die Erfordernisse des Sanierungsprozesses flexibel reagieren kann und soll. Es besteht aus einem kartographischen

Maßnahmenplan und einer konzeptionellen Erläuterung der Ziele. 2013 wurden die beiden zunächst getrennt aufgestellten Entwicklungskonzepte für die Gebietsteile Karl-Marx-Straße und Sonnenallee in einem Maßnahmenplan zusammengeführt.

In welchem Rahmen werden die Ziele und Planungen fortgeschrieben?

Grund für Änderungen oder Ergänzungen der Sanierungsziele können Erkenntnisse aus den sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sein, aber auch von Nutzer*innen oder Mieter*innen vorgetragene Nutzungskonflikte oder Kauf- und Bebauungsabsichten eines Investors bzw. Eigentümers. Dabei kann auch festgestellt werden, dass im Sanierungskonzept bestimmte Fragestellungen bisher nicht genügend untersucht wurden, um eine ausreichende Beurteilungsgrundlage darüber zu haben, ob ein geplantes Vorhaben genehmigungsfähig ist. Die Sanierungsziele müssen immer im Einklang mit den Grundzügen des Sanierungskonzepts (des ISEKs) stehen und dazu dienen, die vordringlichsten Schwächen und Defizite zu vermindern. Darin müssen aber auch die Rechte von z. B. Eigentümern, Gewerbetreibenden und Mietern abgewogen werden.

Wer wird an der Fortschreibung der Sanierungsziele beteiligt?

An einer Änderung von Sanierungszielen sind verschiedene Instanzen und Gruppen beteiligt: Am Anfang steht eine Erörterung der neuen Erkenntnisse zwischen dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Sanierungsbeauftragten BSG. Je nach Thema wird mit weiteren Verwaltungen, Beauftragten, Beteiligungsgremien, Akteuren und Verbänden diskutiert. Außerdem werden die Fachverwaltungen und so genannten Träger öffentlicher Belange in das Beteiligungsverfahren einbezogen.

Bevor die Sanierungsziele durch das Bezirksamt und die BVV beschlossen werden, sollen nun die öffentlichen Beratungen beginnen. Die Beteiligungsgremien im Sanierungsgebiet sollen gehört werden, Eigentümer*innen und die Gebietsöffentlichkeit bekommen Gelegenheit, sich zu informieren und ihre Meinung einzubringen. Den Auftakt hierzu bildet die Veranstaltung am 5. April 2017.

Was sind die konkreten Inhalte der Fortschreibung?

Die Fortschreibung der Sanierungsziele fußt auf einem Kompendium von Voruntersuchungen, der planerischen Darstellung im ISEK und mündet in dem formulierten Beschluss mit einer umfassenden Begründung. Vor der Formulierung der Ziele zur Fortschreibung der Sanierungsziele wurden Voruntersuchungen erarbeitet, die eine empirische und fachliche Grundlage bilden. Aufgabe des Kompendiums ist eine breite Untersuchung der Sachverhalte. Der Beschluss nimmt die relevanten Teile auf und formuliert die verbindlichen Grundsätze und Sanierungsziele.

Das Kompendium besteht aus:

- Studie Wohn- und Infrastrukturuntersuchung (WIU), PFE, 2015
- Studie Wohnen im Zentrum, BSG mbH, 2016
- Beschluss zum Entwicklungsrahmen im Zentrum, Bezirksamt Neukölln, 2017
- Steuerungsgrundsätze zur Umnutzung von Wohnraum im Zentrum, Fachbereich Stadtplanung, 2016

- Studie Auswertung der WIU zur sozialen Infrastruktur, BSG mbH, 2016
- Fortschreibung Sanierungsziele Wohnen, BSG mbH, 2017
- Studie Gewerbeuntersuchung mit Schwerpunkt auf gastronomischen Betrieben und Vergnügungsstätten, BSG mbH, 2017
- Faltblatt „Neue Orte für Kinder und Jugendliche“, Entwicklungskonzept für den Block 77, Fachbereich Stadtplanung, November 2015

Alle Studien des Kompendiums und der Beschlussentwurf sind bis zum 10. Mai 2017 öffentlich zugänglich. Zudem steht jedem die Möglichkeit offen, sich entweder zu den Beratungsstunden im Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, oder bei der Sanierungsbeauftragten BSG mbH, direkt zu informieren. In die Papiere kann Einsicht genommen werden und es besteht die Möglichkeit, sich Details erläutern zu lassen. Meinungen, Anregungen oder Bedenken zu den Zielen der Fortschreibung können eingebracht werden. Jede Stellungnahme wird dokumentiert und fließt in die Abwägung ein. Alle Informationen und Adressen zu den Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten finden Sie am Ende des Dokuments.

Welche Themen wurden bei der Fortschreibung besonders behandelt?

Bei der Erarbeitung der Fortschreibung wurden alle Bereiche überprüft. Aber nicht jedes Thema muss fortgeschrieben werden, da nicht überall Handlungsbedarf besteht.

Die Aussagen zur **sozialen Infrastruktur** sind seit den vorbereitenden Untersuchungen weiterhin richtig. Hier werden lediglich Konkretisierungen vorgenommen.

Regelungsbedarf gibt es bei den Zielen im Bereich **Wohnen und Gewerbe** u. a. beim Verhältnis des Sanierungsrechts zum sozialen Erhaltungsrecht (Milieuschutz) und hinsichtlich der sozialverträglichen Durchführung der Modernisierung. Auch das Verhältnis des Wohnens zum bestehenden Gewerbe ist zu betrachten. Beim Neubau sind die Grundsätze zur verträglichen Nachverdichtung zu klären, damit keine neuen städtebaulichen Missstände entstehen. Hierzu gehören das Wohnumfeld und Ziele für die Ausgestaltung der Höfe.

Die Nutzungsmischung wird im Zentrum anders betrachtet als außerhalb des Zentrums, so dass hierzu Regeln beschlossen werden sollen. Neben dem Schutz des bestehenden nicht störenden Gewerbes gilt es spielhallenähnliche Betriebe oder weitere Wettbüros zu vermeiden. Dabei werden auch Grundsätze der Entwicklung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße genauer formuliert. Hierbei geht es um die Unterstützung zentrenstärkender und die Abwehr zentrenschädigender Nutzungen und um die Bedingungen für eine Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum.

Die Themen **Verkehr und öffentlicher Raum** befassen sich mit dem Umbau zusätzlicher Straßen, aber auch mit Fragen des ruhenden Radverkehrs.

Informationen und Kontaktadressen zur Beteiligung:

- „Bleibt alles anders?“ – Öffentliche Veranstaltung zur Fortschreibung der Sanierungsziele, 5. April 2017, 19:00-21:30 Uhr, Rathaus Neukölln, BVV-Saal
- Büro der BSG mbH , Karl-Marx-Straße 117, Sprechzeiten nach Anmeldung: Mo-Do 9:00-17:00 Uhr, Fr 9:00-15:00 Uhr (Anmeldung unter 030-68598771 oder kms@bsgmbh.com)
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, Räume A 415, A 417 und A 422, Di und Do 9:00-12:00 Uhr
- Unter der Internetadresse www.kms-sonne.de/beteiligung/ werden die Sanierungsziele gebündelt dargestellt. Die Vorlage zum Bezirksamtsbeschluss sowie das „Kompendium“ zu den Sanierungszielen mit allen grundlegenden Studien und Materialien stehen hier zum Download bereit.
- Veranstaltung und Diskussion zu den Ergebnissen der Beteiligung am Montag, 26. Juni 2017, 18:30 Uhr, Rathaus Neukölln, Cigli-Zimmer (Raum 104)

Berlin, 22.03.2017