

Entwurf

Sanierungsgebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, Teilgebiet Karl-Marx-Straße

Steuerungsgrundsätze für die sanierungsrechtliche Beurteilung der Umnutzung von Wohnraum im Zusammenhang mit der Anwendung des § 3 Abs. 6 ZwVbVO - Fortschreibung der Sanierungsziele

Gliederung:

1. Aufgabenstellung
 - 1.1 Geänderte Wohnungsmarktsituation in Berlin – Neukölln
 - 1.2 Wohnen im Zentrum Karl-Marx-Straße unter Umnutzungsdruck
 - 1.3 Dominierende Wohnnutzung im Zentrum Karl-Marx-Straße
 - 1.4 Wohnen im Zentrum Karl-Marx-Straße im Bestand halten
2. Steuerungsgrundsätze
 - 2.1 Zulässigkeit der Nutzungsänderung von Wohnraum im Zentrum als Ausnahmefall
 - 2.2 Anwendungsbereich
 - 2.3 Regelungsgegenstand
 - 2.4 Bewertungsleitsätze

1. Aufgabenstellung

1.1 Geänderte Wohnungsmarktsituation in Berlin – Neukölln

Seit Festlegung des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee zum 1. April 2011 haben sich einige für die Arbeit bedeutende Rahmenbedingungen geändert. Beispielsweise besteht inzwischen in Berlin eine sehr stark wachsende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Innenstadtlagen. Hieraus entstehen neue Herausforderungen an die Stadtentwicklung.

Niedergeschlagen hat sich die fachliche Diskussion beispielsweise im Berliner Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum von November 2013.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Veränderungen im Sanierungsgebiet hatte der Fachbereich Stadtplanung 2104 eine Wohn- und Infrastrukturuntersuchung in Auftrag gegeben. Danach stieg die Bevölkerungszahl im Sanierungsgebiet zwischen 2008 und 2013 mit 7 % überdurchschnittlich an.

Deshalb sind auch im Bereich der Sanierungsziele hier wohnraumbezogene Ziele zur Stärkung der Wohnfunktion entsprechend der sich ändernden Anforderungen fortzuschreiben.

1.2 Wohnen im Zentrum Karl-Marx-Straße unter Umnutzungsdruck

Eine Spezialfrage dabei, die in letzter Zeit von Grundstückseigentümern anhand beabsichtigter Nutzungsänderungen häufiger aufgeworfen wird, ist, inwieweit es im Rahmen der Zentrenentwicklungsziele im Sanierungsgebiet möglich oder gewünscht sein kann, Wohnnutzungen zugunsten anderer Nutzungen aufzugeben. Hierzu eröffnet § 3 Abs. 6 der Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbVO) dahingehend eine Handlungsmöglichkeit, dass die Zustimmung nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) eine für Vorhaben nach § 2 Abs. 1 Nr. 3-5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) erforderliche Genehmigung ersetzt. Hiermit wird ein Handlungsspielraum für Umnutzung von Wohnraum geschaffen, der anderenorts außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes aufgrund des strikten Umwandlungsverbots nicht mehr möglich ist.

Als Beurteilungsgrundlage ist für diese Vorhaben planungsrechtlich ebenfalls zu beachten, dass mit dem Bebauungsplan XIV-B1, der über das Kerngebiet hinaus auch die an der Karl-Marx-Straße angrenzenden als Wohngebiet ausgewiesenen Blöcke mit einschließt, sowohl eine Kerngebietsentwicklung als auch ein Schutz des Wohnens festgesetzt wurde. Bei der Zulässigkeit von Nutzungen heißt es: Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Wie und in welchem Umfang das bestehende Planungsrecht zur Sicherung der zunehmend präzisierten Sanierungsziele der Wohnstandort- und Zentrenentwicklung weiterzuentwickeln ist (Stichwort Sanierungsbebauungsplan), ist Gegenstand weiterer Überlegungen.

Es ist also zu definieren, in welchen Fällen und ggf. mit welchen Einschränkungen bei einer Ersatzgenehmigung im Sinne des § 3 Abs. 6 ZwVbVO eine Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt werden kann. In diesem Zusammenhang und aus dem Anlass der Wohnraumknappheit in Berlin heraus ist darüber hinaus insgesamt zu bestimmen, in welcher Form die Nutzungsentwicklung im Bereich der Zentrenlage des Sanierungsgebietes künftig im Rahmen der Genehmigungen nach § 144 BauGB gesteuert werden soll.

1.3 Dominierende Wohnnutzung im Zentrum Karl-Marx-Straße

Der zum Berliner Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm zählende Teilbereich der Karl-Marx-Straße mit seinen funktional zusammengehörigen Nebenstraßen ist im Bestand sehr stark von Wohnnutzungen geprägt.

Die Karte „Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ von August 2016 (Anlage 1) zeigt detailliert, dass über 80 % der Grundstücke überwiegend (> 50 %) zum Wohnen genutzt werden (103 Grundstücke von 126 Grundstücken insgesamt). Hierin enthalten sind 29 Grundstücke, die fast ausschließlich dem Wohnen dienen (>90 %). Nur 17 Grundstücke sind ausschließlich (> 90 %) bzw. 6 Grundstücke werden überwiegend (> 50 %) gewerblich genutzt.

1.4 Wohnen im Zentrum Karl-Marx-Straße im Bestand halten

Die für ein Gebiet, das planungsrechtlich als Kerngebiet ausgewiesen ist, stark vertretene Wohnnutzung ist in ihrer quantitativen Dimension nicht Teil eines städtebaulichen Missstands und in diesem Sinne auch nicht Teil der mit der Sanierung verfolgten Funktionsschwächenanierung. Sie soll als den Zentrenstandort ebenfalls prägende Nutzung daher in Ihrer Größenordnung vom Grundsatz im Rahmen des bisherigen allgemeinen Ziels der Stärkung der Wohnfunktion weiterhin erhalten werden. Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit den derzeitigen wohnungspolitischen Zielen Berlins, dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 von August 2014 und den Zielen des ZwVbG.

2. Steuerungsgrundsätze

2.1 Zulässigkeit der Nutzungsänderung von Wohnraum im Zentrum als Ausnahmefall

Es soll unter bestimmten Bedingungen zur Ermöglichung der Funktionsschwächenanierung des Zentrums Karl-Marx-Straße im Rahmen der sanierungsrechtlichen Beurteilung einer Nutzungsänderung nach § 145 BauGB erwägenswert sein, Wohnraum zu anderen Zwecken umzunutzen. In diesen Fällen kann dann angenommen werden, dass eine Umnutzung nicht den Sanierungszielen widerspricht (also weder den Zielen und Zwecken der Sanierung entgegensteht noch die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht). Hierzu sollen folgende Eingrenzungen gelten:

2.2 Anwendungsbereich

2.2.1 Nur im Zentrum

Die Umnutzung von Wohnraum muss auf einem Grundstück beabsichtigt sein, das unmittelbar Teil der Geschäftslage des Zentrums ist. Dies ist der Bereich des Sanierungsgebietes, der die Karl-Marx-Straße selbst, aber auch Teile der Seitenstraßen umfasst, häufig jedoch nicht die Straßen entlang der rückwärtig von der Karl-Marx-Straße abgewendeten Blockkante. Die Abgrenzung hierzu lässt sich der beigefügten Karte „Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ von August 2016 (Anlage 2) entnehmen.

2.2.2 Nur in Wohnungen mit Orientierung zum Straßenraum

Eine gewerbliche Nutzung kann im Regelfall nur dann zentrenrelevant sein und mit dieser Begründung die Umnutzung von Wohnraum rechtfertigen, wenn sie für den Publikumsverkehr vom öffentlichen Raum aus in ausreichendem Maße erkennbar wird. Solche Nutzungseinheiten benötigen daher eine Lage im Vorderhaus, wenn auch eine Ausdehnung in dahinterliegende Gebäudeteile vorstellbar ist

2.2.3 Nur bei Leerwohnungen

Der Schutz bestehender Nutzer vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Sanierungsmaßnahmen hat in den Berliner Sanierungsgebieten seit den 80er Jahren bereits hohe Bedeutung gewonnen. Durch die seit mehreren Jahren angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt und die Schwierigkeit, im Bedarfsfall eine neue Wohnung zu finden, ist es, in Fortführung der Tradition der „behutsamen Stadterneuerung“ von wachsender und besonders hoher Bedeutung, bestehende Wohnverhältnisse zu schützen. Hierzu gehört auch, dass öffentlich-rechtliche Bescheide nicht diesem erklärten öffentlich-rechtlichen Sanierungsziel des Erhalts bestehender Wohnverhältnisse entgegenstehen. Dies führt zu der Festlegung, dass die Umnutzung einer Wohnung überhaupt nur dann mit den Zielen und Zwecken der Sanierung vereinbar sein kann, wenn die betroffene Wohnung zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtlich und tatsächlich frei ist.

2.3 Regelungsgegenstand

2.3.1 Zentrenstärkende Nutzungen

Die Nutzung, die an die Stelle der Wohnnutzung treten soll, darf nicht nur für sich genommen sanierungsrechtlich unbedenklich sein, sondern muss die im Leitbild und den sonstigen untergeordneten Zielen der Neuprofilierung des Zentrums angestrebten Ziele in besonderer Weise unterstützen, zur Funktionsschwächenanierung beitragen und insofern das Zentrum stärken. Hierzu geeignet sind in erster Linie besucherfrequenzorientierte Nutzungen der verschiedensten Art, beispielsweise Handel, Dienstleistung / Gesundheitswesen, Gastronomie, Kultur oder auch Beherbergungsbetriebe. Ausgeschlossen sind in der Zentrenentwicklung nicht gewünschte Nut-

zungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.3.2 Nicht zentrenstärkende Nutzungen

Nutzungen, die zwar nicht zentrenschädigend, aber auch nicht ausdrücklich zentrenstärkend sind, sind nicht geeignet, eine Umnutzung von Wohnraum zu rechtfertigen. Hierzu zählt beispielsweise eine stille Büronutzung ohne wesentlichen Publikumsverkehr. Im Zuge der Antragstellung nach § 144 BauGB und mittels des sanierungsrechtlichen Bescheids nach § 145 BauGB lässt sich ggf. nicht langfristig oder rechtlich in jeder Hinsicht verbindlich regeln, dass eine vorgesehene und genehmigte Büronutzung dauerhaft auch eine im Sinne der Sanierungsziele zentrenstärkende Büronutzung mit dem gewünschten starken Publikumsverkehr ist. Daher soll eine sanierungsrechtliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Büronutzung auch durch weitere Leitsätze auf solche Geschosslagen von Nutzungseinheiten im Gebäude beschränkt werden, die sich besonders für eine besucherfrequenzorientierte Nutzung eignen (*Siehe Leitsätze Nr. 2.4.3, 2.4.4 und 2.4.5*).

Nutzungen, die zwar nicht ausdrücklich zentrenstärkend, aber durchaus mit der Gebietsentwicklung verträglich sind und für die eine besondere Nachfrage besteht, sollen durchaus an solchen Orten realisiert werden, wo sie nicht in Konkurrenz zum Ziel der Stärkung der Wohnfunktion stehen. Beispielsweise soll der wachsenden Nachfrage nach Büroflächen innerhalb des Sanierungsgebietes durch Umnutzungen bestehender, nicht zentrenrelevanter Gewerbeflächen oder durch Ausbau noch nicht genutzter Flächen auf diesen Grundstücken, beispielsweise von Dachgeschossen, begegnet werden. Dabei sind die oberen Geschosse der bisherigen mehrgeschossigen Kaufhäuser an der Karl-Marx-Straße im Regelfall nicht einzubeziehen, da sich diese aufgrund der besonderen Adressenbildung dieser Häuser sowie der barrierefreien Erschließung der Obergeschosse ebenfalls sehr gut für besucher- also zentrenorientierte Nutzungen eignen.

2.4 **Bewertungsleitsätze**

2.4.1 Einzelfallprüfung

Auf der Grundlage des Oberziels des weitestmöglichen Erhalts des Wohnraums und auf Grundlage von plausiblen Steuerungsgrundsätzen kann über ausnahmsweise Umnutzungen von Wohnraum entschieden werden. Die Abwägung muss hierbei berücksichtigen, welche nicht generalisierbaren, lokalen Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Besonderheiten können beispielsweise in der Lage innerhalb des Zentrums, der Lage der Nutzungseinheit im Gebäude, der im Bestand vorhandenen Nutzung, der Prüfung des Umfelds oder auch in sonstigen Eigenarten liegen. Ein umfassender, abschließender Katalog ist aufgrund der vielfältigen möglichen Fallkonstellationen nicht im Vorhinein und schematisch abbildbar. Daher ist in jedem Fall eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

2.4.2 Nutzungskonflikte

Eine Nutzung, die an die Stelle einer Wohnnutzung treten soll, darf grundsätzlich nicht zu einer Verschärfung von Nutzungskonflikten im Gebäude oder im direkten Umfeld führen. Bei der Beurteilung, welche Beeinträchtigungen durch Nutzungskonflikte ggf. hinnehmbar sein können, sind die tatsächliche, die sanierungsrechtliche und die planungsrechtliche Situation zu berücksichtigen.

2.4.3 Gebäudelagen EG und 1. OG

Eine häufige Fallkonstellation ist die Umnutzung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses eines unmittelbar an den öffentlichen Raum innerhalb des Zentrumsbereichs angrenzenden Gebäudes. Diese Lagen bieten vom Grundsatz her für das Wohnen bestimmte Beeinträchtigungen und für eine zentrumsorientierte Nutzung gewisse Vorteile:

Typische Lagenachteile für das Wohnen:

- Im EG mangelnde Privatsphäre durch Einsehbarkeit der Wohnung und höhere Einbruchgefahr
- Im EG und 1. OG überdurchschnittlich negative Prägung durch den motorisierten Straßenverkehr (Lärmbelastung, Unruhe)

Typische Lagevorteile für Zentrennutzungen:

- Im EG und 1. OG sehr gute Wahrnehmbarkeit im normalen Sichtbereich der Besucher des Zentrums
- Die für besuchersfrequenzorientierte Nutzungen sinnvolle Außenwerbung wird entsprechend des Leitfadens zur Fassadengestaltung im Zentrum Karl-Marx-Straße von 2012 im EG-Bereich und maximal bis einschließlich der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zugelassen.
- Dieser Geschossbereich bis maximal dem ersten Obergeschoss ist auch der Bereich, der nachhaltig durch die zentrentypischste Nutzung des Einzelhandels bewirtschaftet werden kann.
- Bei den mehrheitlich nicht mit einem Fahrstuhl ausgestatteten Wohn- und Geschäftshäusern des Zentrums sind neben dem Erdgeschoss noch das erste Obergeschoss am ehesten bequem erreichbar und damit für besucherorientierte Angebote prädestiniert.

Bei diesen Geschosslagen widerspricht eine Umnutzung im Regelfall nicht den Sanierungszielen und kann daher im Rahmen der Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung sonstiger lokaler Faktoren nur im besonderen Ausnahmefall unzulässig sein.

2.4.4 Gebäudelagen 2. OG und höher

Diese Gebäudelagen eignen sich vom Grundsatz gut für das Wohnen. In der Regel lassen sich hier, ggf. auch durch zusätzliche bauliche Maßnahmen, heutige in innerstädtischen Lagen erzielbare Mindestansprüche an Wohnqualität – wie Belichtung, Besonnung und Belüftung erreichen. Gleichzeitig liegen diese Lagen räumlich nicht mehr im Hauptwahrnehmungsbereich und Hauptbewegungsbereich der Zentrenbesucher und damit nicht mehr in dem Bereich der vertikalen Ausdehnung, in der das Zentrum entwickelt werden soll.

Eine Umnutzung von Wohnraum ist hier vom Grundsatz ausgeschlossen. Sie kann im Wege der Einzelfallprüfung nur als besonderer Ausnahmefall ermöglicht werden, wenn aus lokalen Gründen im Gebäude oder im direkten Umfeld bei gleichzeitig schlecht erfüllbaren Mindestansprüchen an die Wohnqualität die alternativ beantragte Nutzung zu einer deutlichen Zentrenstärkung führen würde (Beispiel: Einbeziehung einer schlecht belichteten Wohnung in ein vorhandenes Ärztehaus).

2.4.5 Vollständige Umnutzung eines Wohngebäudes

Der Zentrumsbereich soll vom Grundsatz auch als Wohnstandort erhalten werden. Aus diesem Ziel des Erhalts der Wohnnutzung in der Fläche wird abgeleitet, dass dies im Wege des Gleichbehandlungsgrundsatzes erfordert, dass auch grundsätzlich innerhalb eines jeden Gebäudes vorhandene Wohnnutzung als Teil einer vorhandenen Nutzungsmischung zu erhalten ist. Eine vollständige Umnutzung eines noch bewohnten Gebäudes in andere Nutzungen ist grundsätzlich nicht mit den Sanierungszielen vereinbar. Eine sehr seltene, ggf. zustimmungsfähige Ausnahme könnte dann vorliegen, wenn sehr schlecht realisierbare Wohnqualität und gleichzeitig ein besonders starker Vorteil der vollständigen Gebäudeumnutzung für die Zentrenentwicklung vorliegen. Die Zustimmungsfähigkeit ist am Einzelfall zu prüfen.

2.4.6 Verödung der Innenstadt verhindern

Ziel der Zentrenentwicklung ist es, dass der Standort auch nach Geschäftsschluss in den Abend- und Nachtstunden noch ein belebter Raum ist. Besucher beispielsweise der vielfach standort-

prägenden Kultureinrichtungen, Restaurants oder Kneipen wie auch Bewohner und andere Verkehrsteilnehmer, die das Zentrum durchqueren, sollen sich jederzeit auch in den Abend- und Nachstunden sicher und beispielsweise aufgrund der Passantenfrequenz und der wahrnehmbaren Innenbeleuchtung der Gebäude auch wohl fühlen. Für die Wahrnehmung ist ebenfalls die Nutzungsmischung entscheidend – noch vorhandene Wohnnutzungen (oder wohnähnliche Nutzungen) werden von den Besuchern als angenehm empfunden. Bei der Umnutzung von Wohnraum in eine andere, zentrenstärkende Nutzung darf diesem Ziel der Vermeidung von Verödung und Nutzungsentmischung nicht entgegengewirkt werden.

In jeder Abwägung, ob auf Wohnungen zugunsten einer zentrenstärkenden Nutzung verzichtet werden kann, ist daher zu berücksichtigen:

- a) der Belebtheitsgrad und Wohnanteil im direkten Umfeld. Im Zentrenabschnitt etwa nördlich der Werbellinstraße ist dieser bereits heute deutlich geringer als im Bereich südlich der Werbellinstraße (vgl. Karte „Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ von August 2016), sowie
- b) in welchem Umfang eine die Wohnnutzung ersetzende Nutzung geeignet ist, der benannten Verödung entgegenzuwirken und den durch eingestreute Wohnnutzung geschaffenen positiven Gesamteindruck zu erhalten. Nutzungen des Beherbergungsgewerbes wie Hotels oder Hostels sind in der Lage, einen den Wohnnutzungen vergleichbaren positiven Effekt zu erzielen.

Faulenbach

Anlagen:

- Anlage 1: „Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ von August 2016, Bestandteil des Gutachtens „Entwicklung von Beurteilungskriterien und eines Leitfadens als Genehmigungsgrundlage für Sonderwohnformen im Kerngebiet Karl-Marx-Straße“ (Arbeitsstand des Textteils: Mai 2016)
- Anlage 2: Karte Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee von August 2016

Block	DBNR	Adresse	Größe	WE	GE
1	77	15 Reuterstraße 9-10	1923	0	0
2	77	16 Karl-Marx-Str. 52	646	0	0
3	77	17 Karl-Marx-Str. 54	372	8	1
4	77	19 Karl-Marx-Str. 56	430	12	2
5	77	21 Karl-Marx-Str. 58	3077	5	2
6	77	23 Karl-Marx-Str. 60/62	1564	31	5
7	77	26 Karl-Marx-Str. 66 (Neukölln Arcaden)	9830	0	53
8	78	18 Karl-Marx-Str. 55 / Weichselstr. 1	835	15	1
9	78	20 Karl-Marx-Str. 57	839	8	2
10	78	22 Karl-Marx-Str. 59	989	38	4
11	78	24 Karl-Marx-Str. 61/63	1441	34	4
12	78	25 Karl-Marx-Str. 65	406	10	2
13	78	27 Karl-Marx-Str. 67	939	23	1
14	78	28 Karl-Marx-Str. 69	384	8	2
15	78	29 Fuldastr. 61 / Karl-Marx-Str. 71	836	12	9
16	78	121 Weichselstr. 2	922	8	3
17	78	129 Fuldastr. 60	609	20	2
18	79	30 Karl-Marx-Str. 75	761	7	3
19	79	144 Fuldastr. 1-2	658	21	3
20	109	47 Donaust. 44 / Ganghoferstr. 10 / Karl-Marx-Str. 101	6694	0	3
21	109	50 Karl-Marx-Str. 107 / Ganghoferstr. 11	1308	0	7
22	110	38 Erkstr. 1A / Karl-Marx-Str. 87	430	4	12
23	110	40 Karl-Marx-Str. 89	430	6	3
24	110	41 Karl-Marx-Str. 91	465	7	4
25	110	43 Karl-Marx-Str. 93	1416	47	4
26	110	44 Karl-Marx-Str. 95	1639	0	1
27	110	183 Erkstr. 1	305	0	2
28	110	184 Erkstr. 2	440	8	2
29	112	37 Boddinstr. 66 / Karl-Marx-Str. 84	1269	1	14
30	112	39 Karl-Marx-Str. 88 / Neckarstr. 1-2	858	18	12
31	112	150 Neckarstr. 3	505	22	2
32	112	151 Neckarstr. 4	534	27	0
33	112	166 Boddinstr. 65	641	22	4
34	113	31 Flughafenstr. 1 / Karl-Marx-Str. 76	833	2	6
35	113	33 Karl-Marx-Str. 78	860	19	6
36	113	34 Karl-Marx-Str. 80	1161	8	16
37	113	35 Boddinstr. 1 / Karl-Marx-Str. 82	830	19	12
38	113	130 Boddinstr. 3	449	8	3
39	113	131 Boddinstr. 4	477	15	1
40	113	143 Flughafenstr. 5	800	20	0
41	114	42 Karl-Marx-Str. 92	5802	0	11
42	114	167 Rollbergstr. 10	3189	0	1
43	133	209 Ganghoferstr. 1	496	6	3
44	151	52 Karl-Marx-Str. 109 / Richardstr. 1	689	0	8
45	151	56 Karl-Marx-Str. 115 / Richardstr. 4	440	16	4
46	151	57 Karl-Marx-Str. 117 / Richardstr. 5	446	16	5
47	151	59 Karl-Marx-Str. 119	204	4	3
48	151	60 Karl-Marx-Str. 121/123	460	17	2
49	151	63 Karl-Marx-Str. 125 / Richardstr. 9	542	7	2
50	151	65 Karl-Marx-Str. 127	350	9	6
51	151	66 Karl-Marx-Str. 129 / Richardstr. 11	984	29	5
52	151	68 Karl-Marx-Str. 131/133 / Richardstr. 12-13	2034	10	12
53	151	71 Karl-Marx-Str. 135 / Richardstr. 14	994	24	4
54	151	72 Karl-Marx-Str. 137	653	7	2
55	151	74 Karl-Marx-Str. 139	673	4	3
56	151	76 Karl-Marx-Str. 141	1886	0	5
57	151	78 Karl-Marx-Str. 143	236	9	2
58	151	80 Karl-Marx-Str. 145	977	12	1
59	151	82 Karl-Marx-Str. 147	1445	6	4
60	151	84 Karl-Marx-Str. 149	922	20	4
61	151	86 Karl-Marx-Str. 151	1723	3	2
62	151	88 Karl-Marx-Str. 153/155	943	7	5
63	151	242 Richardstr. 6	266	12	2
64	151	243 Richardstr. 7-8	535	11	1
65	151	244 Richardstr. 10	401	12	1
66	151	262 Herrnhuter Weg 20	373	10	0
67	151	263 Herrnhuter Weg 22	141	4	1
68	152	67 Karl-Marx-Str. 130	534	3	4
69	152	69 Karl-Marx-Str. 132	806	6	5
70	152	70 Karl-Marx-Str. 134	753	13	1
71	152	73 Karl-Marx-Str. 138	706	21	2
72	152	75 Karl-Marx-Str. 140	666	10	2
73	152	77 Karl-Marx-Str. 142-142A-B	1023	12	5
74	152	241 Kienitzer Str. 3	312	0	0
75	153	58 Briesestr. 1 / Karl-Marx-Str. 118	751	20	5
76	153	61 Karl-Marx-Str. 122	690	0	9
77	153	62 Karl-Marx-Str. 124	568	0	7
78	153	64 Karl-Marx-Str. 126 / Kienitzer Str. 2	600	6	4
79	153	225 Kienitzer Str. 6	217	10	0
80	153	232 Briesestr. 3/5	856	13	1
81	154	51 Karl-Marx-Str. 108 / Werbellinstr. 1	500	12	4
82	154	53 Karl-Marx-Str. 110	544	0	1
83	154	54 Karl-Marx-Str. 112	512	0	9
84	154	55 Briesestr. 2/4 / Karl-Marx-Str. 114	924	25	2
85	154	202 Briesestr. 6	12	7	0
86	182	79 Karl-Marx-Str. 144	671	14	1
87	182	81 Karl-Marx-Str. 146	697	14	3
88	182	83 Karl-Marx-Str. 148	1495	13	3
89	182	85 Karl-Marx-Str. 150	1500	15	3
90	182	87 Karl-Marx-Str. 152	2701	41	4
91	182	90 Karl-Marx-Str. 156	941	29	5
92	182	91 Karl-Marx-Str. 158	945	29	4
93	182	93 Karl-Marx-Str. 160	800	16	3
94	182	94 Karl-Marx-Str. 162	2422	25	4
95	182	97 Karl-Marx-Str. 166	2179	37	2
96	182	98 Karl-Marx-Str. 168	2626	21	4
97	182	100 Karl-Marx-Str. 170/172 / Mittelweg 10/16	2277	70	6
98	182	102 Karl-Marx-Str. 174	255	17	1
99	182	104 Karl-Marx-Str. 176	577	0	2
100	182	106 Karl-Marx-Str. 178	771	8	3
101	182	108 Karl-Marx-Str. 180	404	8	1
102	182	110 Karl-Marx-Str. 182	418	12	2
103	182	112 Karl-Marx-Str. 184 / Mittelweg 2	712	20	6
104	182	264 Mittelweg 4/6-6A	732	20	0
105	182	265 Mittelweg 8	587	0	0
106	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	293	0	1
107	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	313	0	1
108	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	377	0	1
109	183	95 Karl-Marx-Str. 163	1755	0	5
110	183	283 Uthmannstr. 18	593	22	0
111	188	96 Karl-Marx-Str. 165	605	7	8
112	188	99 Karl-Marx-Str. 169	1336	24	3
113	188	101 Karl-Marx-Str. 171	963	12	3
114	188	103 Karl-Marx-Str. 175-175A	995	19	5
115	188	105 Karl-Marx-Str. 177, vorne	557	8	1
116	188	107 Karl-Marx-Str. 179	853	16	5
117	188	109 Karl-Marx-Str. 181	1460	6	5
118	188	111 Karl-Marx-Str. 183	506	12	2
119	188	284 Uthmannstr. 23	417	0	1
120	188	285 Uthmannstr. 21	518	12	0
121	188	315 Karl-Marx-Platz 3	519	13	3
122	188	356 Karl-Marx-Str. 177, hinten	255	0	0
123	648	46 Karl-Marx-Str. 100 / Rollbergstr. 1/3	972	30	7
124	648	48 Karl-Marx-Str. 102	1025	4	1
125	648	49 Karl-Marx-Str. 104 / Werbellinstr. 2/6	1033	19	9
126	648	196 Werbellinstr. 8	441	8	2
SUMME			12.8 ha	1547	493



Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Quelle: J+K, 2015. Ergänzung + Korrekturen BSG
Kartengrundlage: ALK-Berlin Geportal
Maßstab: 1 : 5000
Planungsstand: August 2016



Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet der Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Anteil der Nutzungseinheiten pro Grundstück

- Wohnen > 90%
- überwiegend Gewerbe
- überwiegend Wohnen
- Gewerbe > 90%

- Kerngebiet Grenze
- B-plan XIV B-1
- Grenze Gebietsteil KMS
- 77 Blocknummer



Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

