

Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee Fortschreibung Sanierungsziele Wohnen



Auftraggeber
Bezirksamt Neukölln von Berlin

BSG mbH
Prozesssteuerung Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1. Soziale und bautypologische Aspekte gemäß VU, RVO und WIU	3
1.1 Wohnfunktion.....	3
1.2 Wohnungs- und Bebauungsdichte / Nachverdichtungspotenziale.....	5
1.3 Haushaltsgößen und -struktur.....	6
1.4 Analyse der Bewohnerstruktur nach Altersgruppen / Einwohnerprognosen.....	8
1.5 Analyse der Bewohnerstruktur nach sozialem Status.....	10
1.6 Eigentümerstruktur.....	12
1.7 Mietenentwicklung.....	13
1.8 Wohndauer.....	14
1.9 Wanderungsbewegungen.....	15
1.10 Prüfung ableitbarer räumlicher Entwicklungsziele aus der WIU.....	17
1.11 Fazit.....	17
2. Definition von Kriterien für gesundes Wohnen unter Beachtung von BauGB, BauO Bln, BauNVO und Rechtsprechung	19
2.1 Belichtung und Besonnung.....	20
2.2 Belüftung und Schadstoffbelastung.....	21
2.3 Gesunde Lebensverhältnisse in Kleinstwohnungen.....	22
2.4 Fazit.....	23
3. Energetische Sanierung sowie Modernisierung / Instandsetzung	24
3.1 Fassadenleitfaden und Energieeinsparverordnung.....	24
4. Ausstattung der Wohnhöfe mit Grünflächen und Gemeinschaftsflächen, räumlich und funktional differenziert	25
4.1 Zustandserfassung GT Karl-Marx-Straße.....	27
4.2 Zustandserfassung VU Gebietsteil Sonnenallee.....	30
4.3 Umwidmungspotential von Stellplätzen auf privaten Hofflächen.....	30
4.4 Parkraumbewirtschaftung zur Stärkung des Anwohnerparkens.....	31
4.5 Fazit.....	32
5. Zusammenfassung der Ergebnisse (Sanierungsziele zum Wohnen / Hinweise zur Umsetzung in der Genehmigungspraxis)	33
Abbildungsverzeichnis	37
Liste der Abkürzungen	37

Einleitung

Die für die beiden Gebietsteile (GT) getrennt eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 140f BauGB sind 2009 (GT Karl-Marx-Straße) bzw. 2010 (GT Sonnenallee) abgeschlossen worden. Inzwischen haben sich seit dem Inkrafttreten des Sanierungsgebietes am 01.04.2011 die Belange des Wohnens in Berlin und im Sanierungsgebiet durch enormen Zuzug und Preisdruck geändert. Das Stadtentwicklungsamt Neukölln hat daher 2014 für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee zur Analyse der Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zwischen 2008 und 2013 eine Wohn- und Infrastrukturuntersuchung (WIU) in Auftrag gegeben. Die hier erstellte Auswertung der WIU und weitergehende Untersuchungen sollen klären, ob Sanierungsziele für Fragestellungen sozialer Aspekte des Wohnens und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konkretisiert werden sollten.

Für die einzelnen sektoralen Betrachtungsebenen werden zunächst die Inhalte der jeweiligen VUs und die in der Begründung der Rechtsverordnung (RVO) des Sanierungsgebietes eingegangenen Ziele gegenüber gestellt. Nach Abgleich mit der WIU und weiteren inzwischen durchgeführten Untersuchungen bzw. steuernden Regelungen, wie Veröffentlichung eines Fassadenleitfadens, 16 städtebaulichen Leitlinien zur Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand, Zweckentfremdungsverbots-Gesetz oder Festlegung von Milieuschutzgebieten, werden Vorschläge für eine Fortschreibung der Sanierungsziele gemacht.

1. Soziale und bautypologische Aspekte gemäß VU, RVO und WIU

1.1 Wohnfunktion

VU Karl-Marx-Straße	RVO, GT Karl-Marx-Straße
Eine Besonderheit der Karl-Marx-Straße ist, dass sie neben ihrer zentralörtlichen Funktionen auch ein Wohnstandort ist. Hochwertige Wohnlagen entstehen durch die Lage an Grünanlagen abseits der Karl-Marx-Straße. S. 8.	Die Karl-Marx-Straße ist auch Wohnstandort. Die ansässige Wohnbevölkerung prägt die Entwicklung des Einzelhandels. Die Kunden und Passanten der Karl-Marx-Straße wohnen zu einem hohen Anteil in der näheren Umgebung, eine wichtige Voraussetzung für die Belebung der Straße, S. 125
Bezüglich der Wohnfunktion sind Mängel in der Gebäudesubstanz sowohl der sozialen Infrastruktur als auch der Wohngebäude festzustellen. Während des Entwicklungsprozesses muss ein Gleichgewicht zwischen der problematischen Sozialstruktur und den gewünschten Aufwertungstendenzen gefunden werden, S. 11.	Die Karl-Marx-Straße ist gemeinsam mit den angrenzenden Quartieren ein Wohnort. Dieser soll unter Beachtung des sozialen Gleichgewichts erhalten und stabilisiert werden, S. 134.
Für die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße ist die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln von Bedeutung, S. 63.	Für die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße ist die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln von erheblicher Bedeutung, S. 127
Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung ist das Gebiet im Berliner Vergleich als Bereich	Die hohe Verkehrs- und Lärmbelastung der Karl-Marx-Straße geht mit starken Einschrän-

mit hohem Wohnungsleerstand zwischen 7,5 % und 10 % eingeordnet, S. 55.	kungen der Wohnqualität einher, entsprechend hoch ist hier der Wohnungsleerstand: zwischen 7,5 % und 10 %, S 127.
VU Sonnenallee	RVO, GT Sonnenallee
Im Untersuchungsgebiet herrscht die Wohnnutzung vor und ist somit in großen Teilen als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Lediglich entlang der Sonnenallee sind vereinzelt Gebäude mit Mischnutzungscharakter vorzufinden, S. 16.	Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. Es ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet W1 mit einer GFZ >1,5 einzuordnen, S. 143. Entwicklung hochwertiger Quartiere mit vielfältigen Wohnangeboten, S. 149
Der höchste Leerstand von 10,2 % (Durchschnitt ca. 8 %) ist im Teilgebiet 4 in den Blöcken um die Sonnenallee zu finden. Hier zeigt sich, dass sich die extrem hohe Baudichte und die hohe Lärmbelastung deutlich negativ auf die Leerstandszahlen auswirken, S. 41.	Der höchste Leerstand von 10,2 % ist in den Blöcken um die Sonnenallee zu finden. Der hohe Leerstand kann auf die extrem hohe Baudichte und die hohe Lärmbelastung zurückgeführt werden, S. 144.

Der zu den VUs festgestellte Wohnungsleerstand hat sich inzwischen stark verringert.

Im GT Sonnenallee sind entlang der Sonnenallee vereinzelt Gebäude mit Mischnutzungscharakter vorzufinden. In der Karte 3 der VU sind lediglich 10 voll gewerblich genutzte Grundstücke dargestellt, darüber hinaus gibt es einige voll gewerblich genutzte Gebäudeteile. Kleine Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen konzentrieren sich an der Sonnenallee und den angrenzenden Bereichen mit einem hohen Prozentsatz ethnischer Gewerbe.

Eine weitere Untersuchung der BSG mbH aus 2015, Wohnen im Zentrum – WIZ, zum Anteil des Wohnens im GT Karl-Marx-Straße zeigt, dass es auch im Zentrumsbereich von Neukölln an der Karl-Marx-Straße von 123 untersuchten Grundstücke nur 15 ausschließlich gewerblich und weitere 6 überwiegend gewerblich (über 90 %) genutzte Grundstücks gibt.

1.2 Wohnungs- und Bebauungsdichte / Nachverdichtungspotenziale

VU Karl-Marx-Straße	RVO, GT Karl-Marx-Straße
Das Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2007 als überwiegend einfache Wohnlage ausgewiesen. Dazu werden im inneren Stadtbereich Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung gezählt.	Eine Kompensation der Unterversorgung mit Spielplätzen durch Erschließung weiterer öffentlicher Freiflächen ist aufgrund der hohen Baudichte des Gebietes sehr schwierig, S. 129.
VU Sonnenallee	RVO, GT Sonnenallee
Vor allem die Blöcke nördlich und südlich der Sonnenallee zeigen aufgrund der kaiserzeitlichen Baustruktur eine hohe Dichte. Die überwiegend fünfgeschossige Bauweise mit Hinterhäusern, Seitenflügeln und engen Höfen, die den baupolizeilichen Anforderungen der damaligen Zeit gerade genügten, verursachen zum Teil erhebliche Probleme bei der Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in diesen Gebieten zwischen 0,6 und 0,7, die Geschossflächenzahl (GFZ) teilweise über 3,0, regelmäßig über 2,5. Derartig hohe Dichten sind nach heutigen Maßstäben nur noch in Gewerbe- und Kerngebieten, nicht aber in Wohngebieten zulässig, S. 17-18.	Die Blöcke im südlichen Bereich beidseits der Sonnenallee weisen die höchste Bebauungsdichte und kaum öffentliche und private Freiflächen auf (GRZ > 0,5, GFZ > 3,0) auf, S. 143. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung zahlreicher Hinterhäuser der hoch verdichteten kaiserzeitlichen Bebauungen, vor allem in den Blöcken beidseitig der Sonnenallee, entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Regelungen der Bauordnung bzw. den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, S. 152.
Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist eine weitere Verdichtung in den kaiserzeitlich geprägten Blöcken zu vermeiden, S. 89.	Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist eine weitere Verdichtung durch Lückenbebauungen/Dachgeschossausbauten in den kaiserzeitlich geprägten Blöcken zu vermeiden, S. 150

Die Untersuchung zum Themenfeld Wohnen in der Wohn- und Infrastrukturuntersuchung (WIU) erfolgte einerseits auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 und andererseits aufgrund jährlich verfügbarer statistischer Daten beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Gemäß WIU beträgt die Anzahl der Gebäude¹ mit Wohnraum in den ausgewerteten Blöcken im Sanierungsgebiet 1.166, davon befinden sich 696 (± 60 %) im GT Sonnenallee und 470 (± 40 %) im GT Karl-Marx-Straße. Bei insgesamt 15.352 Wohnungen entspricht dies durchschnittlich etwa 13 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude mit Wohnraum. Im GT Sonnenallee (9.994 WE) ist dieses Verhältnis mit gut 14 WE pro Gebäude mit Wohnraum gegenüber 11 WE im GT Karl-Marx-Straße (5.358 WE) leicht erhöht. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude im Bezirk Neukölln sowie in Berlin liegt bei jeweils 6.²

Für den GT Sonnenallee wurde 2013 eine Studie zu Nachverdichtungsmöglichkeiten durch das Büro PFE abgeschlossen³. Daraus abgeleitet wurden vom Bezirksamt Neukölln am 18.02.2014 die Städtebaulichen Leitlinien (16 Leitlinien) für die planungsrechtliche Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung beschlossen. Diese geben aus städ-

¹ Zensus 2011 Definition Gebäude: Jedes freistehende Bauwerk oder jedes Bauwerk in einer Gruppe von aneinandergrenzenden Bauwerken, die durch eine Brandmauer getrennt sind; in der Regel sind die aneinandergrenzenden Bauwerke daran zu erkennen, dass sie jeweils einen eigenen Eingang und ein eigenes Treppenhaus haben mit mindestens einer Wohnung, unabhängig davon, ob diese bewohnt sind oder leer stehen.

² Wohn- und Infrastrukturuntersuchung, PFE, August 2015, S. 36

³ Vertiefende Untersuchung zur städtebaulichen Beurteilung von Wohnungsneubauvorhaben durch Dachraumausbau sowie Neu- und Umbauten im Sanierungsgebietsteil Sonnenallee, 2013

tebaulichen Gründen eine Obergrenze der GFZ von 3,75 für Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Gebieten des Baunutzungsplans mit der Baustufe V/3 sowie eine GFZ von 3,5 in den Gebieten der Baustufe IV/3 vor. Gemäß Punkt 3 der 16 Leitlinien sind in Sanierungsgebieten mit Vorrang die festgelegten Ziele zur baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt zu beachten und gesonderte Genehmigungen nach § 144 BauGB zu beantragen. Falls erforderlich sind Verfahren gemäß §§ 180 ff BauGB (Sozialplan) durchzuführen.

Laut der Nachverdichtungsstudie PFE bestehen im GT Karl-Marx-Straße rechnerisch Potenziale für ca. 415 neue WE und im GT Sonnenallee für ca. 840 zusätzliche WE. In der Berechnung sind die neuen Wohnungen am Sudhaus (119 WE) bereits eingerechnet. Würden diese Potenziale realisiert, kämen durch 1.255 neue Wohnungen bei einer Belegung von 2,0 Einwohner/WE ca. 2.500 oder 8,2 % neue Bewohner im SG hinzu.

1.3 Haushaltsgrößen und -struktur

In Deutschland ging zuletzt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltszahlen zurück. Nach Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung 2010 des Statistischen Bundesamtes wird sich der Trend zu immer kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen. Damit wird der Bedarf an Wohnungen für kleinere Haushalte steigen und der Druck auf dem Wohnungsmarkt zunehmen. Dem steht eine Tendenz des zunehmenden Wohnflächenverbrauchs je Bewohner gegenüber.

Im Sanierungsgebiet lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 bei 1,81 Personen pro Haushalt und damit leicht unter dem Neuköllner (1,86) und Berliner Durchschnitt (1,83). Die durchschnittliche Haushaltsgröße im GT Sonnenallee ist mit 1,75 gegenüber 1,92 im GT Karl-Marx-Straße deutlich geringer. Die größeren Haushaltsgrößen im GT Karl-Marx-Straße lassen sich unter anderem auf den höheren Anteil an 3- und Mehrraumwohnungen (70 % gegenüber 66 %) und den höheren Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund (59 % gegenüber 49 %) zurückführen⁴.

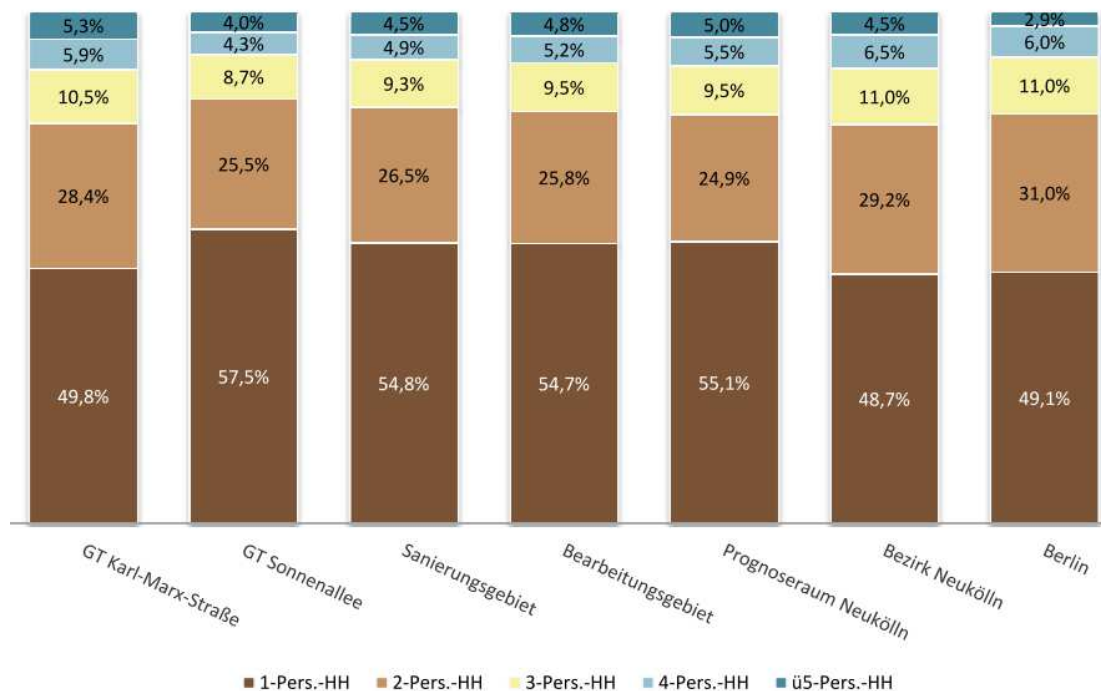


Abb. 1: Haushaltsgrößen Zensus 2011, WIU, Abb. 46, S. 46

⁴ Wohn- und Infrastrukturuntersuchung, PFE, August 2015, S. 45

Eine Auswertung der Haushalts- im Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen (nächste Abb.) zeigt, dass lediglich ein Drittel des Wohnungsbestandes aus Ein- und Zweiraumwohnungen (mit einem Wohnraum)⁵ besteht, aber mehr als die Hälfte aller Haushalte Single-Haushalte sind. Statistisch gesehen, sind demnach bei einer theoretischen Vollbelegung aller kleinen Wohnungen durch Singles, etwa 40 % aller Einpersonenhaushalte in Drei- oder Mehrraumwohnungen untergebracht oder anders betrachtet, werden fast ein Drittel aller Drei- und Mehrraumwohnungen durch Singles belegt. Die Gegenüberstellung der Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit den Wohnungen ab vier Wohnräumen (Fünf- und Mehrraumwohnungen nach Definition Zensus) zeigt eine rechnerische Übereinstimmung. Aus diesen Betrachtungen ergeben sich theoretische Wohnraumkapazitäten bei den Wohnungen mit zwei und drei Wohnräumen (Drei- und Vierraumwohnungen nach Definition Zensus), bei der Annahme, dass im Haushalt pro Person ein Wohnraum zur Verfügung steht.

Zahl der Räume pro Wohnung ²⁰	1		2		3		4		5 und mehr		Summe WE
	905	6 %	4.104	27 %	6.187	40 %	2.888	19 %	1.264	8 %	15.348
Zahl der im Haushalt lebenden Personen	1		2		3		4 und mehr				Summe HH
	8.091	55 %	3.908	26 %	1.372	9 %	1.384	9 %			14.755

Abb. 2: Vergleich zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrößen, WIU, Tab. 6, S. 46

Bei der Haushaltsstruktur sind im Sanierungsgebiet die kleinen, kinderlosen Haushalte mit 55 % vorherrschend, in Berlin und Neukölln liegt der Anteil jeweils bei 49 %. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil kleiner Wohnungen im GT Sonnenallee. Die nächstgrößeren Gruppen bilden Paare ohne Kinder mit 16 % und Paare mit Kindern mit 13 %. Alleinerziehende nehmen mit 7 % einen sehr kleinen Anteil aller Haushalte ein. Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie, wie etwa nicht eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare oder Wohngemeinschaften etc. bilden mit rund 10 % einen nicht unerheblichen Anteil (Berlin 4 %; Bezirk Neukölln 6 %).

Der Anteil lediger Personen im Sanierungsgebiet ist mit 61 % gegenüber dem Bezirk Neukölln und Berlin mit jeweils 48 % vergleichsweise hoch. Im GT Sonnenallee liegt er mit 64 % sogar noch um sieben Prozentpunkte höher als im GT Karl-Marx-Straße. In den am Maybachufer gelegenen nördlichen Blöcken des GTs Sonnenallee übersteigt die Quote der ledigen Personen sogar 70 %, während der Anteil in Blöcken südlich der Karl-Marx-Straße (40-45 %) den Berliner und Neuköllner Durchschnitt sogar noch unterschreiten. Auf der anderen Seite liegt der Anteil verheirateter Personen im Sanierungsgebiet mit 26 % unterhalb des Neuköllner und Berliner (36 %) Durchschnitts.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass im Vergleich zu Berlin und Neukölln das Sanierungsgebiet bzw. auch der gesamte Nord-Neuköllner Prognoseraum viel mehr kleine und entsprechend viel weniger große Wohnungen aufweist. Auch 3-Raum-Wohnungen (inkl. Küche) gibt es vergleichsweise viele.

⁵ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer (mind. 6 m²) sowie abgeschlossene Küchen unabhängig der Größe. Daher sind bspw. Zweipersonenhaushalte den Dreiraumwohnungen zugeordnet.

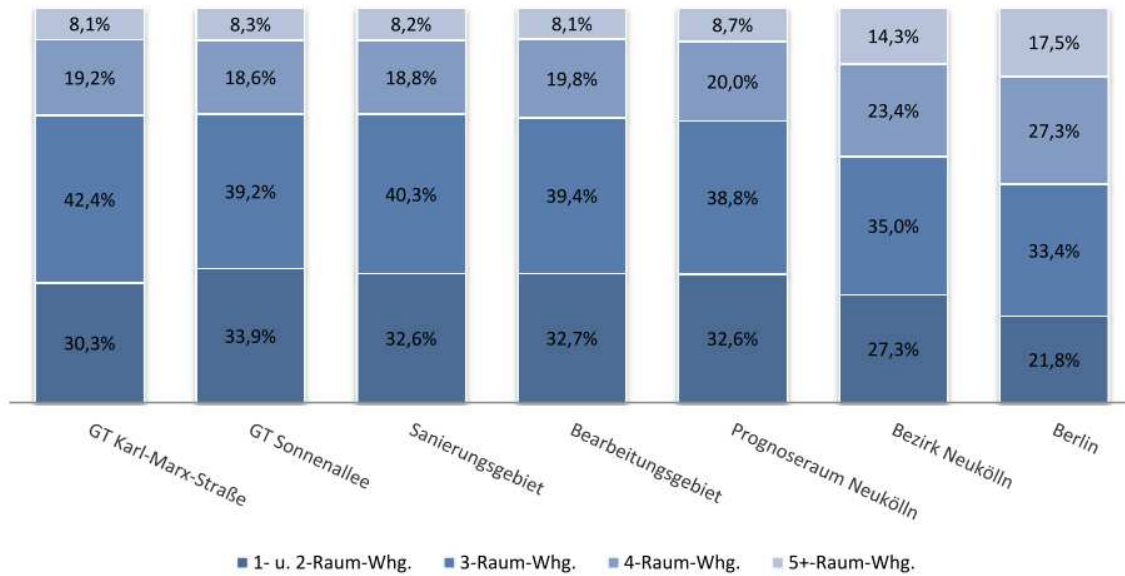


Abb. 3: Anteil der Wohnungsgrößen gemäß Zensus 2011, WIU, Abb. 38, S. 39

1.4 Analyse der Bewohnerstruktur nach Altersgruppen / Einwohnerprognosen

VU Karl-Marx-Straße	RVO, GT Karl-Marx-Straße
Bei dem Gebiet handelt es sich um ein vergleichsweise „junges“ Quartier. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre liegt seit 2000 bei etwa 19 %, Tendenz leicht steigend, (Neukölln 17 %, Berlin 15 %). Die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Familiengründung / Studium) ist seit 2000 größer geworden und mit 15 % im Vergleich zu Neukölln (11,8 %) und Berlin (11,9 %) überdurchschnittlich vertreten. Senioren (65 Jahre und älter) sind mit einem Anteil von 11 % im Vergleich zu Berlin (18 %) 2007 unterdurchschnittlich vertreten, S. 44, 45.	Es ist ein „junges“ Gebiet mit leicht steigender Tendenz. Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche leben im Bereich der südlichen Karl-Marx-Straße (22-30 % der Gesamteinwohner pro Wohnblock). Die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Familiengründung/ Studium) ist seit 2000 größer geworden und mit 15 % im Vergleich zu Neukölln (11,8 %) und Berlin (11,9 %) überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der Mädchen und Frauen nimmt kontinuierlich ab. Senioren (65 Jahre und älter) sind mit einem Anteil von 11 % im Vergleich zu Berlin (18 %) 2007 unterdurchschnittlich vertreten, S. 126.
VU Sonnenallee	RVO, GT Sonnenallee
Von den im Untersuchungsgebiet registrierten Einwohnern ist der Großteil (10.646 EW, 36,45 %) zwischen 27 und 45 Jahren alt. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren liegt bei 6 % (Neukölln 5,5 %, Berlin 5,1 %), der der schulpflichtigen Kinder zwischen 6 und 18 Jahren bei 9,5 % (Neukölln 10,9 %, Berlin 9,2 %). Der Jugendquotient liegt mit 21 unter dem Berlins (22) und Neuköllns (25). Der Anteil der über 65jährigen Einwohner liegt bei 11,3 % (Bezirk Neukölln 17,8 %, Berlin 18,9 %), S. 29-30.	Der Anteil der Kinder bis zu 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung ist etwas höher als im Durchschnitt Berlins (6,3 % zu 5,1 %), der Anteil der über 65-jährigen geringer (11,5 % zu 18,9 %). Diese konzentrieren sich überwiegend im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die Gruppe der 18- bis 27jährigen mit gut 4.500 Personen liegt ca. 10 % über dem Berliner und Neuköllner Durchschnitt auf, S. 144.
Im Jahr 2006 waren Wanderungsverluste verstärkt bei Kindern unter 6 Jahren zu verzeichnen, die mit 6,8 % dem drittniedrigsten Saldo Neuköllns entsprachen. Offensichtlich verlassen überdurchschnittlich häufig junge	Die Bevölkerung steigt voraussichtlich bis zum Jahr 2030 insgesamt um 2,5 % (Bezirk Neukölln -1,3 %). Die höchsten Zuwächse werden für die Altersgruppen ab 55 Jahren prognostiziert, verursacht vor allem durch den

Familien die Verkehrszelle. Auch im Bezirk Neukölln ist seit 2001 jährlich eine stärkere Abwanderung als Zuwanderung von Familien mit Kindern unter 6 Jahren zu erkennen, S. 34	überdurchschnittlichen Anstieg der über 65jährigen. In den Altersgruppen unter 27 Jahren werden dagegen deutliche Verluste hinzunehmen sein. Die Gruppe der schulpflichtigen Kinder zwischen 6 und 18 Jahren wird um etwa 14 % abnehmen. Die Wanderungsverluste spielen bei dieser Entwicklung die wesentliche Rolle. Verstärkte Wanderungsverluste sind bei Kindern unter 6 Jahren zu verzeichnen, überdurchschnittlich viele junge Familien verlassen das Gebiet, S. 144.
---	---

In dem Zeitraum von 2008-13 ist die Bevölkerung um 7 % überdurchschnittlich gewachsen, so dass Ende 2013 30.664 Personen im Sanierungsgebiet wohnten. Dabei wurden im Wesentlichen Leerstände aufgefüllt. Seit Anfang 2016 liegt eine neue Wachstumsprognose der Senatsverwaltung für den Zeitraum von 2015-2030 vor, bei der die mittlere Variante als wahrscheinlichstes Szenario angenommen wird.⁶ Bei dieser mittleren Variante wird für den Bezirk Neukölln (kleinteiligere Daten sind noch nicht öffentlich) ein Zuwachs von 4,4 % bzw., bezogen auf das Sanierungsgebiet ein Plus von 1.350 EW angenommen. Dieser Wert liegt unter der für die WIU zu Grunde gelegten mittleren Prognose der Senatsverwaltung von 2012 von 5,5 %, die für das Sanierungsgebiet kleinräumig ermittelt werden konnte. Das Nachverdichtungspotential für das Sanierungsgebiet (s. Kapitel 1.2) wurde mit etwa 1.250 Wohnungen bzw. 2.500 EW ermittelt. Dieses würde einen Einwohnerzuwachs von 8,2%, und damit fast doppelt so viele Personen, bedeuten.⁷ Ob dieses Potenzial ausgenutzt werden wird oder sich die Einwohnerentwicklung ähnlich der Bevölkerungsprognose entwickelt, lässt sich derzeit nicht mit Sicherheit sagen.

Mit ca. 30 % stellt die Bewohnergruppe der 25-35-jährigen Personen im Untersuchungszeitraum bis Ende 2013 die größte Altersgruppe dar. Hier wuchs die Anzahl mit fast 3.000 EW am stärksten.⁸ Verringert hat sich dagegen die Gruppe der 3- bis unter 25-jährigen und hier besonders die der 6- bis 18-jährigen Bewohner. Statistisch ist demnach feststellbar, dass insbesondere Familien das Gebiet verlassen, wenn die Kinder die Schulpflicht erreichen. Diese Entwicklung zeigt auch die Veränderung der Anzahl der Grundschüler im Gebiet, die bis 2013/14 um 10 % gesunken ist. Gründe hierfür könnten u.a. nicht ausreichend verfügbare größere Wohnungen („Fehlbelegung“), Schulen mit einem besonders hohen Anteil von nichtdeutschen Kindern sowie starke Mietsteigerungen sein. Die Zahl der über 65-jährigen Einwohner im Sanierungsgebiet war schon zur VU unterdurchschnittlich und ist seit 2008 entgegen dem berlinweiten Trend leicht rückläufig. Diese Entwicklung lässt sich nicht allein auf das Ableben der älteren Einwohner, sondern vermehrt auf altersbedingte Abwanderung infolge steigender Mieten und/oder dem steigendem Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld zurückführen. Es ist zu vermuten, dass einige Personen in Senioren- und Pflegeeinrichtungen außerhalb des Sanierungsgebietes gezogen sind, da es im Sanierungsgebiet nur wenige entsprechende Angebote gibt.

⁶ www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose; Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Januar 2016

⁷ WIU, S. 98

⁸ WIU, S. 13

1.5 Analyse der Bewohnerstruktur nach sozialem Status

Grundlage hierfür ist das berlinweit regelmäßig durchgeführte Monitoring Soziale Stadtentwicklung. Zur Einordnung des Bearbeitungsgebietes der WIU wurde dieses in Bezug auf verschiedene Indikatoren mit ähnlich strukturierten Gebieten in Berlin verglichen, in denen meist auch schon städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfolgten. Die folgende Übersicht zeigt beispielhaft den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Vergleich.

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	34,1	31,0	36,2	33,1	36,1	32,0	29,7	35,9	43,2
2013	39,1	35,1	37,2	38,2	39,9	38,4	36,0	41,0	47,1
2008-13	5,0	4,1	1,0	5,1	3,8	6,4	6,3	5,1	3,9

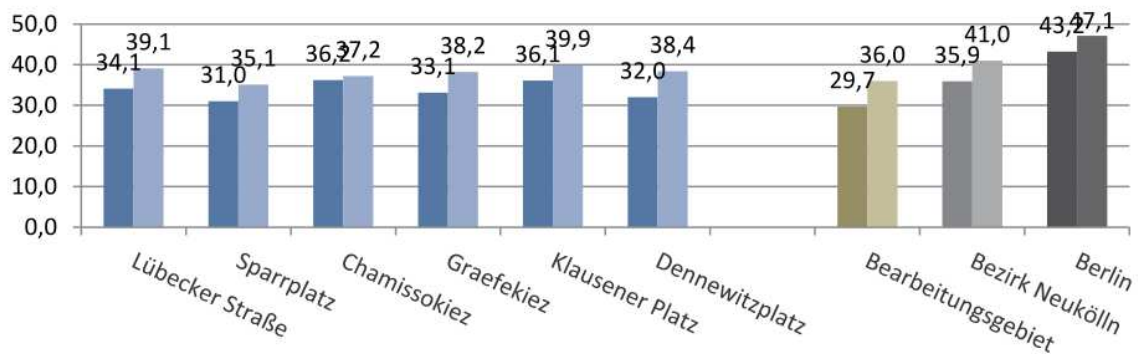


Abb. 4: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Alter 15 bis unter 65 Jahre, nach Jahren, WIU, Abb. 80, S. 115

Ebenso aufschlussreich ist der Einkommensvergleich gemäß SGB II. Das SGB II regelt die Förderung von erwerbsfähigen Personen, soweit diese über kein ausreichendes Einkommen verfügen. Arbeitslosigkeit ist keine Voraussetzung, um Leistungen zu erhalten, da diese auch ergänzend zu anderem Einkommen bezogen werden können. Der Indikator gibt Hinweise auf den Anteil der Einwohner/innen, die nicht in der Lage sind, das notwendige Einkommen durch eigene Erwerbstätigkeit zu erzielen.

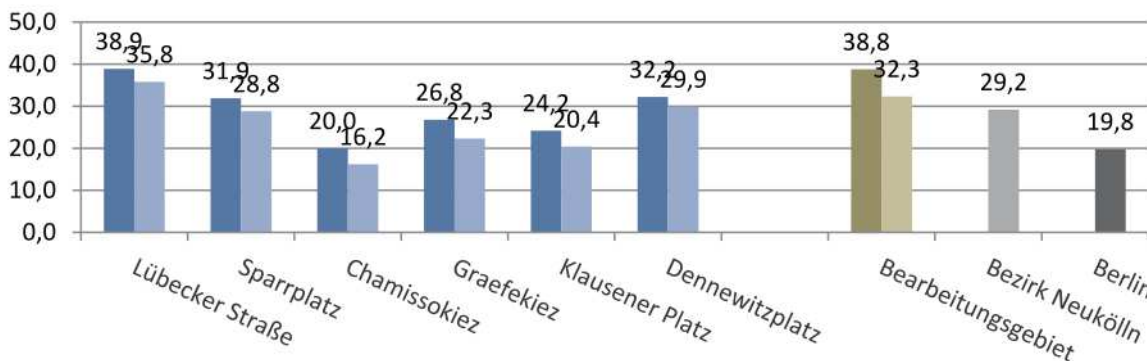
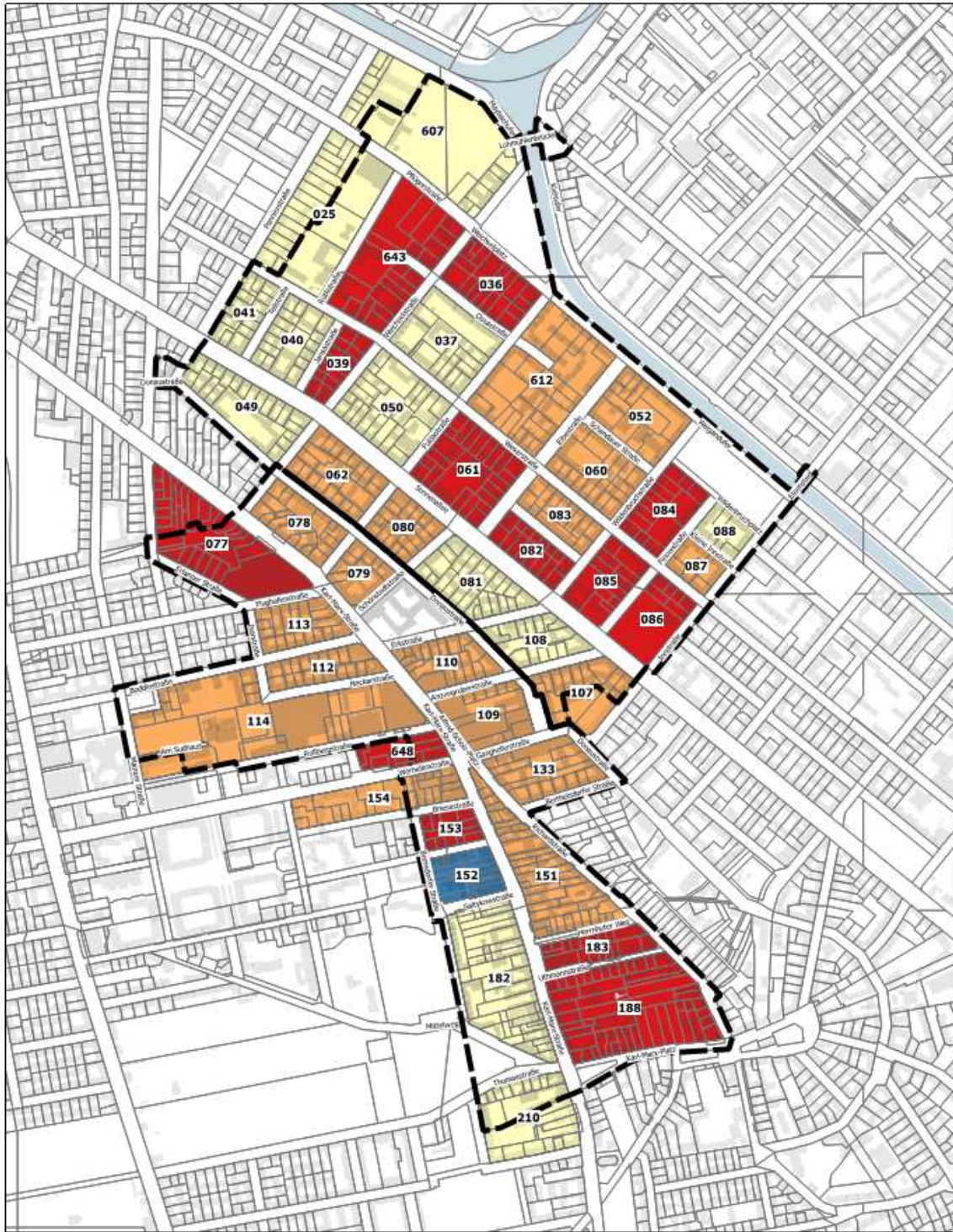


Abb. 5: Anteil Empfänger Transferleistungen nach SGB II unter 65 Jahren, 2008 / 2013, WIU, Abb. 83, S. 117

Im Gebiet wohnen Ende 2013 über 1/3 Ausländer bzw. über die Hälfte Menschen mit Migrationshintergrund, deren Gruppen insbesondere im GT Karl-Marx-Straße stark vertreten sind.

In einem Vergleich wurde die Abnahme der SGB II Bezieher mit den 3 oder mehr Personenhaushalte blockweise gegenübergestellt. Hier lässt sich ein Zusammenhang herstellen. Die Abnahme der SGB II Bezieher ist vielfach dort am deutlichsten, wo auch die großen Haushalte verstärkt vertreten sind. Insgesamt bleibt aber das Gesamtbild zu heterogen, um räumlich differenzierte Ziele hieraus abzuleiten.



Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße /
Sonnenallee

Datenquelle: Wohn- und
Infrastrukturuntersuchung im
Sanierungsgebiet + Aktive Zentrum
KMS/Sonne, PFE, 2014
Kartengrundlage: ALK-Berlin Geoportal
Maßstab: 1: 10.000 auf DIN A4
06. Dezember 2016



SGB II Bezieher (2008-2013)

Anteil SGBII-Bezieher nach Blöcken

- -14.0 % - -10.0 %
- -10.0 % - -5.0 %
- -5.0 % - 0.0 %
- 0.0 % - 3.0 %

Grenze
 KMS - Sonne

182 Blocknummer

Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Sanierungsbeauftragte
des Landes Berlin

Abb. 6: Karte SGB II Bezieher (2008 -2013) nach Blöcken

1.6 Eigentümerstruktur

Die häufigste Eigentumsform ist das private Einzeleigentum von ganzen Gebäuden. Mehr als ein Viertel aller Wohneinheiten sind im Jahr 2013 im Eigentum von privaten Einzeleigentümern, nur wenige Privatpersonen besitzen mehr als ein Gebäude. Zusammen mit den privaten Teileigentümern, bei denen mehrere Personen Eigentümer eines Gebäudes sind, verfügen Sie über fast 6.400 WE (\cong 44,6 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Als zweithäufigste Eigentumsform mit über 2.500 WE (\cong 17,9 %) gelten die privatwirtschaftlichen Unternehmen, zu denen beispielsweise auch Investoren- und Beteiligungsgesellschaften gehören.

Zwischen 2007/2009 und 2014 haben auf 229 von 626 (37 %) Flurstücken mit Wohnbebauung Eigentümerwechsel stattgefunden. Die Veränderung der Eigentümerstruktur, dass vor allem der Anteil an Wohnungsbeständen bei den privaten Einzel- und Teileigentümern um insgesamt fast 29 % geringer geworden ist. Das entspricht über 1.100 WE, die in andere Eigentumsformen übergegangen sind. Demzufolge ist der Anteil bei den Wohneigentümergeinschaften um 43,9 % gestiegen.⁹

	Sanierungsgebiet			GT Karl-Marx-Straße			GT Sonnenallee		
	Anteil 2007/2009	Anteil 2014		Anteil 2007	Anteil 2014		Anteil 2009	Anteil 2014	
Kirche	0,3 %	0,3 %	o	1,0 %	1,0 %	o	0,0 %	0,0 %	o
Kommunales Unternehmen	4,8 %	6,5 %	+	8,3 %	10,0 %	+	3,0 %	4,8 %	+
Liegenschaftsfonds (Land Berlin)	0,4 %	0,4 %	o	1,3 %	1,0 %	o	0,0 %	0,0 %	o
Privates Einzeleigentum	33,6 %	27,9 %	-	34,5 %	23,4 %	--	33,2 %	30,2 %	-
Privates Teileigentum	18,4 %	16,7 %	-	25,6 %	20,4 %	-	14,9 %	14,8 %	o
Privates Wohnungsunternehmen	10,4 %	12,7 %	+	12,0 %	17,7 %	+	9,6 %	10,2 %	o
Privatwirtschaftliches Unternehmen	18,3 %	17,9 %	o	13,6 %	15,5 %	+	20,6 %	19,1 %	o
WEG	8,2 %	11,9 %	+	3,2 %	10,5 %	++	10,6 %	12,7 %	+
Wohnungsgenossenschaft	5,6 %	5,7 %	o	0,6 %	0,6 %	o	8,3 %	8,3 %	o

Abb. 7: Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet, WIU, Tab. 9, S. 51

Mit einem Anteil von 72,5 % aller Wohnungen gibt ein Großteil der Eigentümer Berlin als Wohn- bzw. Firmenort an. Knapp 18 % der Eigentümer sind 2014 im übrigen Deutschland und 10 % im Ausland gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2007/2009 hat sich der Anteil der im Ausland und im übrigen Deutschland gemeldeten verringert, während sich der Anteil der in Berlin gemeldeten erhöht hat, wobei im GT Karl-Marx-Straße bei den im Ausland gemeldeten Eigentümern Zuwächse zu verzeichnen sind.

Es ist zu konstatieren, dass zwischen 2007/2009 und 2014 auf 37 % der Grundstücke im Sanierungsgebiet ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, mit einem höheren Anteil im GT Karl-Marx-Straße. Hier nahm vor allem das private Einzeleigentum und Teileigentum am deutlichsten ab, hin zu privatwirtschaftlichen Unternehmen und insbesondere hin zu Wohnungseigentum nach Umwandlung von 3,2 zu 10,5 % des Bestandes.

Die Eigentümerstruktur ist somit trotz einer starken Veränderung lokal und weniger durch internationale Unternehmen geprägt. Die meisten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Eigentümerwechsel wird sich vermutlich durch die inzwischen fast flächendeckende Festsetzung von Milieuschutzgebieten in Nord-Neukölln im Zusammenhang mit der Um-

⁹ Wohn- und Infrastrukturuntersuchung, PFE, August 2015, S. 51

wandlungsverordnung zukünftig reduzieren, da die Kapitalanlage über Immobiliensanierung und Verkauf nach Aufteilung in Wohneigentum damit eingedämmt werden soll.

1.7 Mietenentwicklung

Gemäß GSW Wohnungsmarktreport für Berlin wurden im Bezirk Neukölln 2013 Nettokaltmieten von 5,78 bis 13,04 Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietungen ermittelt. Der Median aller Angebotsmieten in Neukölln liegt bei 7,75 Euro, in Gesamtberlin bei 8,02 Euro. Zwischen 2009 und 2013 stieg der Medianwert in Neukölln um 42 %, in Gesamtberlin um 37 %.¹⁰

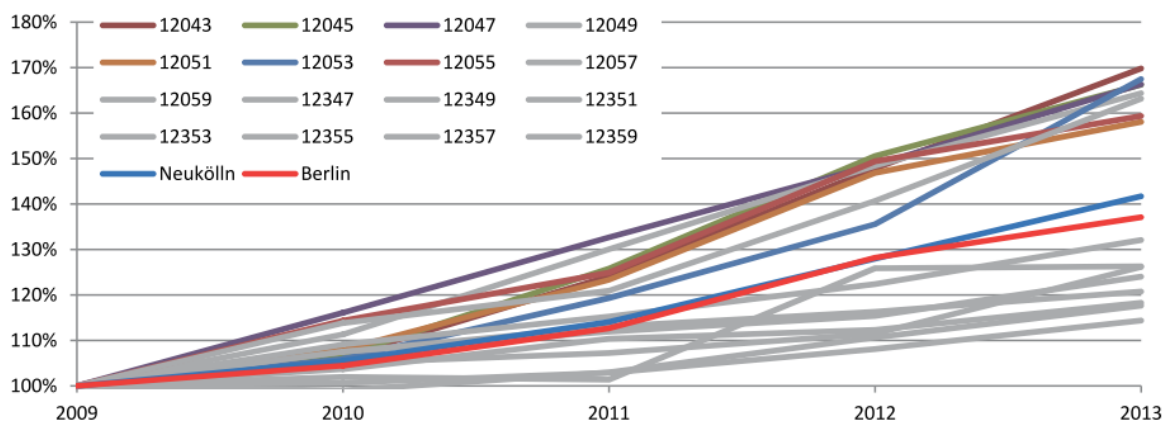


Abb. 8: Entwicklung Nettokaltmieten in Nord-Neuköllner Postleitzahlgebieten 2009 - 2011, WIU, Abb. 55, S. 58

Der Median der Nettokaltmieten aller Marktsegmente im Bearbeitungsgebiet lag im Jahr 2013 zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Werte wurden für die PLZ-Gebiete 12047 und 12045 (Reuterkiez und Hertzbergplatz) ermittelt, weiter südlich sind die Nettokaltmieten günstiger. Zwischen 2009 und 2013 sind Steigerungen von bis zu 70 % festzustellen.

Sowohl die Auswertung der vorliegenden Untersuchungen der GSW, IBB und von Immobilienscout24, als auch die Auswertung bestehender Mietverträge aus dem Sanierungsgebiet belegen eindeutig den Trend steigender Mieten in Nord-Neukölln. Dieser beschränkt sich allerdings nicht auf das Sanierungsgebiet, sondern betrifft im Grunde alle nördlichen Quartiere Neuköllns und resultiert sicherlich zu einem großen Anteil aus der zentralen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der in den letzten Jahren erhöhten Nachfrage durch den enormen Zuzug aus dem In- und Ausland. Sämtliche zentralen, kaiserzeitlichen Quartiere haben in den letzten Jahren Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. In Nord-Neukölln sind die Steigerungen deshalb stärker, da sie von einem geringeren Niveau ausgingen. Es handelt sich somit um eine Anpassung an marktgängige, innerstädtische Preise.

Die Darstellung der Mietenentwicklung in Abb. 58 (s.u.) beruht auf Listen von realen Nettokaltmieten einzelner Objekte im Sanierungsgebiet aus den Jahren 2011 bis 2014, die der BSG mbH vorliegen. Die Listen zeigen die aktuellen Mieten in den Objekten im o.g. Zeitraum, gegliedert nach dem Jahr des Abschlusses des Mietvertrags. 593 Fälle konnten ausgewertet werden. Dies entspricht einem Anteil von 4 % der insgesamt 15.339 Wohnungen (Zensus 2011) im Sanierungsgebiet. Für jedes Vertragsabschlussjahr waren zwischen 20 und 60 Fälle auswertbar.

Die Auswertung der Mietvertragslisten verdeutlicht, dass sich die vor dem Jahr 2008 abgeschlossenen Mieten in ihrer Höhe nur wenig unterscheiden, jedoch sind zwischen 2008 und 2013 klare Mietsteigerungen erkennbar, die rechnerisch eine Erhöhung um etwa 28 % ausmachen.

¹⁰ Wohn- und Infrastrukturuntersuchung, PFE, August 2015, S. 57

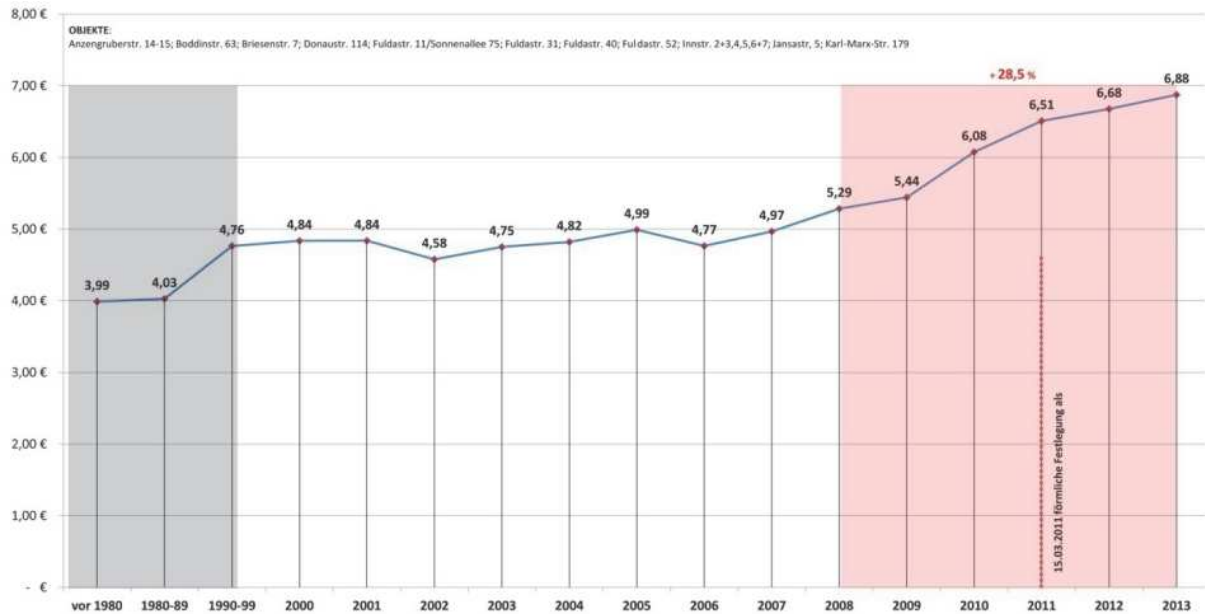


Abb. 9: Entwicklung Nettokaltmieten in Nord-Neuköllner Postleitzahlgebieten 2009 - 2011, WIU, Abb. 55, S. 60

1.8 Wohndauer

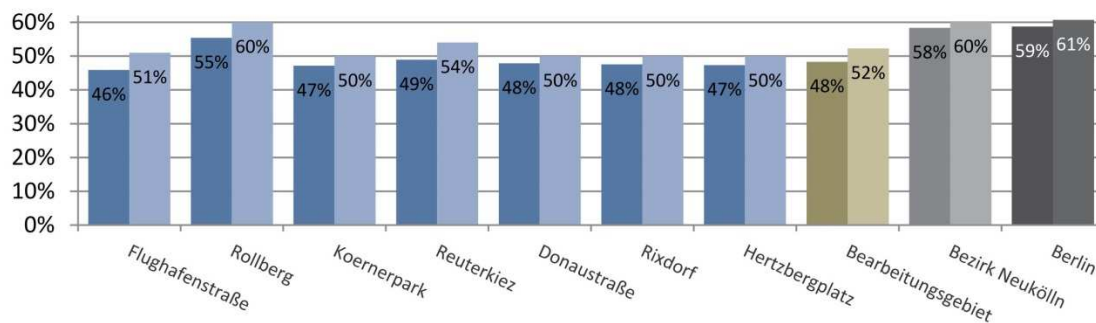


Abb. 43: Wohndauer mindestens 10 Jahre 2008 und 2013 (AFS 2008 & 2013)

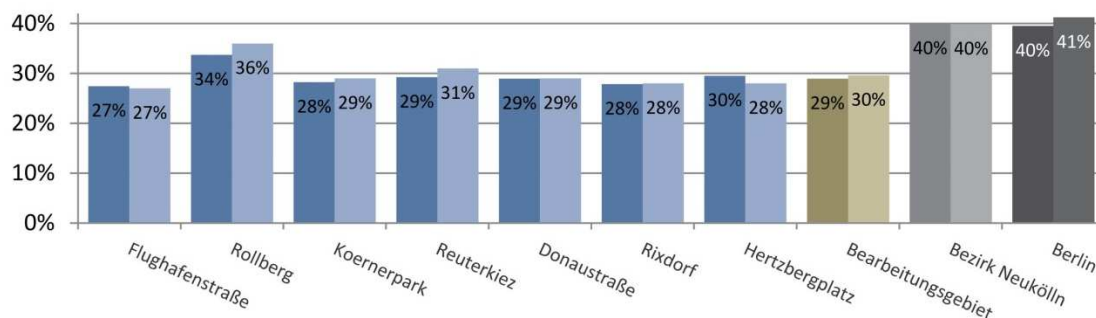


Abb. 10 Wohndauer mindestens 5 Jahre, 2008 und 2013, WIU, S. 43

Die Wohndauer steht im Kontext mit den Rahmenbedingungen der Quartiere als Wohn- und Lebensorte einerseits und den individuellen altersbezogenen und sozio-ökonomischen Lebenssituationen andererseits. Bei längerer Wohndauer werden Ortsbindung, Identifikation mit dem Wohnort und nachbarschaftliche Kontakte stärker ausgeprägt. Die Länge der Wohndauer basiert auf den Angaben des Einwohnerregisters und liegt lediglich auf Planungsebene vor. Im Jahr 2013 lebten etwas mehr als die Hälfte der Einwohner mindestens fünf Jahre und weniger als ein Drittel aller Einwohner länger als zehn Jahre im Bearbeitungsgebiet. Dabei weist der Planungsraum Rollberg den größten Anteil an Einwohnern mit längerer Wohndauer auf. Der Anteil der Einwohner mit längerer Wohndauer hat sich gegen-

über 2008 leicht erhöht. Allerdings ist der Anteil im Vergleich zum Bezirk Neukölln und Berlin weiterhin niedrig. Demnach finden im Bearbeitungsgebiet Wohnungswechsel häufiger statt.¹¹

1.9 Wanderungsbewegungen

Von 2008-2013 sind sehr hohe Wanderungsgewinne in der Gruppe der 18- bis unter 35-jährigen aus dem EU-Ausland, Deutschland und Friedrichshain-Kreuzberg festzustellen. Alle anderen Altersgruppen haben dagegen Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Wanderungsgewinne gehen also auf nur eine Altersgruppe zurück. Leichte Abwanderungstendenzen sind auch vom nördlichen in den südlichen Planungsraum sowie eine etwas stärkere Abwanderung in den Süden Neuköllns festzustellen.

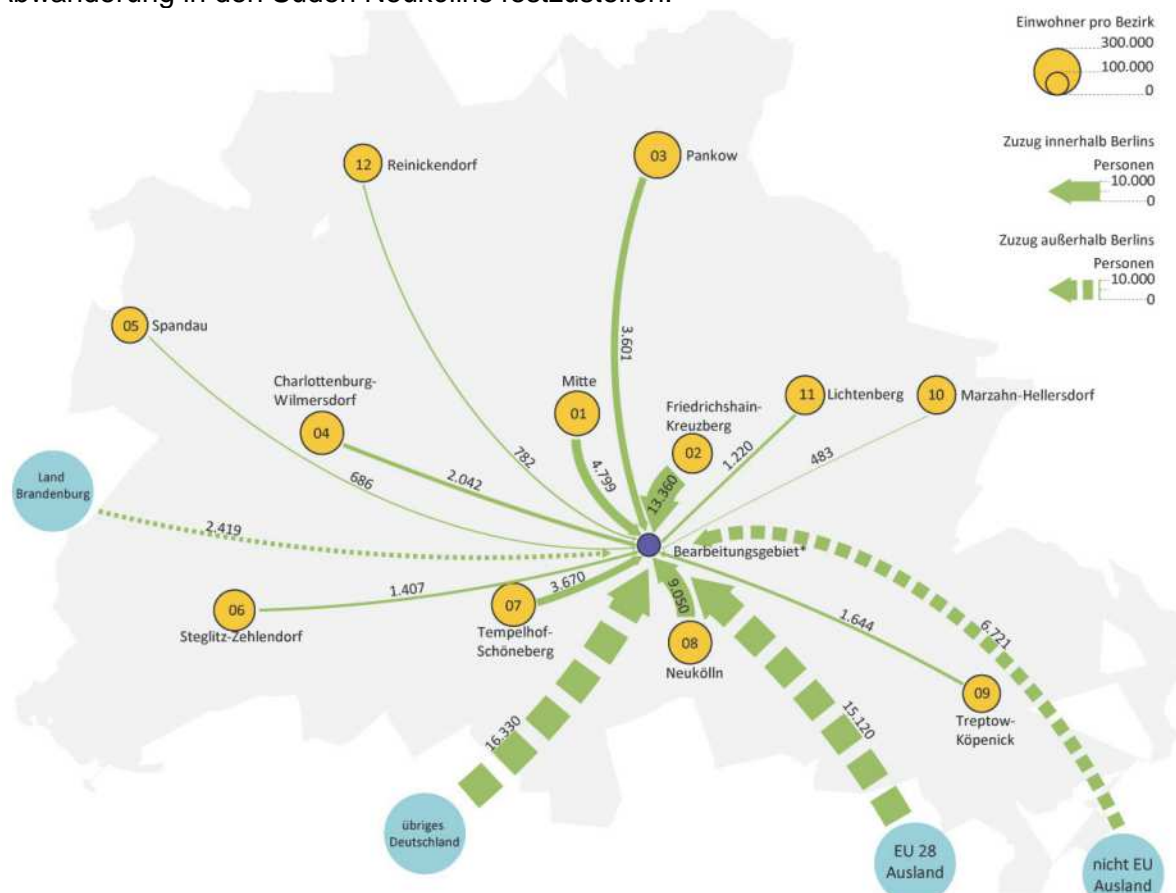


Abb. 11: Wanderungsgewinne 2008-2013, WIU, Abb. 30, S. 31

Zur Klärung der Zusammenhänge zwischen dem verstärkten Wegzug der Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen und den Angeboten beim Wohnraum für Familien wurden die Zahlen blockweise ausgewertet und die Karten gegenübergestellt. Es sollte geklärt werden, ob der Mangel an familienfreundlichen Wohnungen zu den Veränderungen geführt haben könnte. Danach ist nicht ablesbar, dass die Abnahme des Anteils der Altersgruppe in Blöcken mit dem geringen Anteil an größeren Wohnungen in Zusammenhang gebracht werden kann. Auch ein Vergleich mit den Blöcken mit großen Haushalten (3 und mehr Personen) gab ein heterogenes Bild ab.

¹¹ a.a.O., S. 43



Abb. 12: Karte Anteil 6-12-Jährige an EW-gesamt nach Blöcken

1.10 Prüfung ableitbarer räumlicher Entwicklungsziele aus der WIU

Kleinräumige Entwicklungsziele lassen sich aus der WIU nicht ableiten. Die geringfügig vorhandenen Unterschiede der Siedlungsstrukturen bilden keine klaren Konturen aus. So sind die besonderen Dichten entlang der Sonnenallee auch in den nördlichen Blöcken der Karl-Marx-Straße anzutreffen. In keinem der untersuchten sektoralen Bereiche konnten besondere räumliche Konzentrationen festgestellt werden. Die Struktur im Sanierungsgebiet ist auf Blockebene betrachtet dafür zu homogen bzw. nur auf sehr kleinräumlicher Ebene disparat, woraus keine Konkretisierung von Zielen abgeleitet werden kann. Das Fazit unter 1.11 bezieht sich daher allgemein auf das Gesamtgebiet.

1.11 Fazit

Die meisten Punkte der jeweiligen VUs der Gebietsteile Karl-Marx-Straße und Sonnenallee sind auch in die 12. RVO eingeflossen. Im Folgenden werden die Ergebnisse nochmals kurz wertend hinsichtlich ggf. als notwendig erachteter zusätzlicher Handlungsfelder für die Durchführung der Sanierung zusammengefasst.

Der Schutz der Wohnfunktion gegenüber anderen Nutzungen im Zentrum wie Gewerbe und Kultur ist seit dem 01.05.14 gemäß ZwVbG ausreichend gegeben. Die Anwendung des § 144 BauGB im Rahmen des ZwVbG ermöglicht im Zentrum eine Steuerung bei Nutzungsänderungen. Die Stabilisierung der Wohnfunktion kann bei Baumaßnahmen im Bestand über den Milieuschutz gewährleistet werden.

Die in der VU GT Sonnenallee empfohlene soziale Absicherung bei umfassender Modernisierung und Schutz vor Verdrängung wurde nicht in die RVO aufgenommen, da Berlin dazu die Handlungs- und Fördermöglichkeiten (Fördermieten, etc.) fehlen. Ziel der Sanierung ist es, die Erneuerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken möglichst behutsam zu gestalten, damit Verdrängung vermieden werden kann. Instrumente der Umsetzung sind dazu die Finanzierung einer offenen Mieterberatung und Sozialpläne bei umfassenden Baumaßnahmen seitens des Eigentümers. Die seit 2016 geltenden Kriterien des Milieuschutzes sollten für das gesamte Sanierungsgebiet als Sanierungsziel nachträglich übernommen werden, womit ein effektives Durchsetzungsinstrument der Ziele bestünde.

Die in der VU und RVO formulierte Vermeidung von weiterer Nachverdichtung, insbesondere entlang der Sonnenallee, wird durch die Regelungen der 16 Leitlinien (BA-Beschluss 18.02.14) als städtebaulich verträglich ersetzt (nachrichtliche Übernahme zur Fortschreibung der Sanierungsziele). Inwiefern die Prognose der Nachverdichtung anhand der bislang genehmigten Vorhaben zutrifft, muss noch 2017 untersucht werden. An den Bedarfen und damit den Zielen der Sanierung für soziale Infrastruktur oder Freiflächen ändert dies jedoch grundsätzlich nichts.

Der Anteil Ein- und Zweiraumwohnungen - also Wohnungen mit einem Wohnraum - beträgt im Sanierungsgebiet fast ein Drittel des Gesamtwohnungsstandes. Die Blöcke, in denen der Anteil kleiner Wohnungen besonders hoch ist (>40 %), sind überwiegend im GT Sonnenallee (durchschnittlich 34 %). Aber auch im GT Karl-Marx-Straße finden sich einige Blöcke, in denen es verhältnismäßig viele Ein- und Zweiraumwohnungen gibt. Kleinere Wohnungen sind besonders für Senioren und junge Menschen mit geringem Nettoeinkommen interessant. Der hohe Anteil 25- bis unter 35-Jähriger in Verbindung mit der großen Zahl von faktischen Ein-Raum-Wohnungen lässt darauf schließen, dass das Sanierungsgebiet für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv ist. Dominiert wird der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet mit einem Anteil von über 40 % jedoch von Dreiraumwohnungen (also mit zwei Wohnräumen). Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist der Anteil an Vierraumwohnungen (drei Wohnräume) sowie Fünf- und Mehrraumwohnungen (vier und mehr Wohnräume) vergleichsweise gering. Gemessen an der Zahl der Familien-Haushalte würde der WE-Schlüssel im Gebiet ausreichen, aber die Belegung ermöglicht den Familien nicht die Nutzung dieser WE (proportional viele kleine Haushalte in großen Wohnungen).

Eine bessere Belegung der familiengerechten Wohnungen und damit eine bessere Versorgung mit Wohnungen für Familien lassen sich über das Sanierungsrecht strukturell nicht steuern. In Einzelfällen kann lediglich über Sozialpläne im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine unterstützende Vermittlung zwischen Mieter und Vermieter erfolgen.

Bei Neubauten ist auf einen Mix aus großen und kleinen Wohnungen zu achten, damit den bereits im Gebiet lebenden Familien eine Möglichkeit gegeben werden kann in größere Wohnungen zu wechseln.

Auch wenn der Anteil der unter 25-jährigen sich verringert hat, hat das Gebiet noch eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur. Die bauliche Ertüchtigung von Schulen ist u.a. ein notwendiges Mittel, um Familien im Gebiet zu halten und den Schülern bessere Bildungschancen zu bieten. Der hohe Anteil der Zuzüge der 25-35-jährigen hat für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur keine Neuausrichtung der Sanierungsziele zur Folge. Einrichtungen für Senioren unterliegen keinen Richtwerten und keinen Regelfinanzierungen, weshalb im Rahmen der Sanierung zusätzliche Projekte nicht realisierbar erscheinen.

Das Nachverdichtungspotential für das Sanierungsgebiet liegt mit zusätzlich etwa 1.250 WE bei zusätzlich 2.500 EW bzw. 8,2 %. Dieser Wert läge deutlich über der aus dem Jahr 2016 stammenden mittleren Einwohnerprognose für Berlin bis zum Jahr 2030 mit 1.350 Einwohnern.

Die Ausprägung der Status-Indikatoren (Kapitel 1.5) wird überwiegend durch externe Faktoren, beispielsweise die Gesamtberliner Einwohnerentwicklung sowie die allgemeine Wirtschaftsentwicklung geprägt. Aus dem Vergleich wird nicht ersichtlich, dass die Festsetzung zum Sanierungsgebiet einen nennenswerten Einfluss auf die Veränderungen innerhalb des Gebietes hat. Insbesondere die steigenden Mieten sind ein allgemeiner Trend. Der in dem Untersuchungszeitraum abgebildete zweijährige Sanierungszeitraum (2011 bis 2013) ist für darauf zurückzuführende messbare Veränderungen allerdings sehr kurz. Zudem ergab der Vergleich mit anderen Gebieten mit bereits abgeschlossener Sanierung, keinen signifikanten Einfluss der städtebaulichen Sanierung auf die Status-Indikatoren.

Durch die soziale Situation der Bewohner (1/3 Hartz IV-Bezieher) wird ein Großteil der Betroffenen bei Erneuerungsmaßnahmen mit einer besonderen Härte belastet. Diese Bewohner sind zudem auf Grund der Rahmenbedingungen von Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt weitestgehend ausgeschlossen. Siehe hierzu 1.1.

Die Eigentümerstruktur ist lokal und weniger durch internationale Unternehmen geprägt. Die meisten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümerwechsel werden sich vermutlich durch die inzwischen fast flächendeckende Festsetzung von Milieuschutzgebieten in Nord-Neukölln zukünftig reduzieren, da die Kapitalanlage über Immobiliensanierung und Verkauf nach Aufteilung in Wohneigentum damit eingedämmt werden soll.

Der inzwischen fast vollflächig das Sanierungsgebiet überlagernde Milieuschutz flankiert die Sanierungsziele einer sozialverträglichen Erneuerung von Wohngebäuden. Durch den Schutz vor Luxussanierungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Dämpfung der Mietentwicklung bei Erneuerungs- und Energieeffizienzmaßnahmen sowie die Möglichkeit, Vorkaufsrechte nach BauGB wahrzunehmen, kann über den Milieuschutz ein wesentlicher Beitrag hierzu geliefert werden. Vorrang hat beim Vorkaufsrecht der Verkauf an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Somit besteht kein Fortschreibungsbedarf der Sanierungsziele.

Die Mietenentwicklung kann über das Sanierungsrecht kaum gesteuert werden, da es hierfür keine gesetzlichen Regelungen gibt. Einzig die Kaufpreisprüfung nach § 144 BauGB kann innerhalb der Grenzen von Verkehrswerten spekulative Entwicklungen dämpfen. Ferner kann die Kontrolle und Begrenzung von energetischer oder sonstiger baulicher Modernisierung durch den Milieuschutz dämpfend auf die Mietenentwicklung einwirken.

Da inzwischen der Leerstand im Bearbeitungsgebiet und in ganz Berlin stark gesunken ist, wird die Wohndauer durch weniger werdende Umzugsmöglichkeit für Bevölkerungsschichten

mit geringem Einkommen perspektivisch zunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass es nicht zu erhöhten Umzügen aufgrund steigender Mieten oder baulichen Maßnahmen kommt.

Von 2008-2013 sind sehr hohe Wanderungsgewinne in der Gruppe der 18- bis unter 35-jährigen aus dem EU-Ausland, Deutschland und Friedrichshain-Kreuzberg festzustellen. Alle anderen Altersgruppen haben dagegen Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Wanderungsgewinne gehen also auf nur eine Altersgruppe zurück, was für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur keine Neuausrichtung der Sanierungsziele zur Folge hat. Feststellbar ist ein leichter Abwanderungstrend von den nördlichen in die südlichen Planungsräume des Bearbeitungsgebiets und eine verstärkte Abwanderung in den Bezirk Neukölln. Insbesondere Familien mit Kindern und Senioren sind verstärkt ins übrige Neukölln oder Berlin gezogen, um vermutlich entweder größere oder günstigere Wohnungen oder Kitas und Schulen in weniger problematischen Quartieren zu finden. Die städtebauliche Sanierung kann vor allem durch Verbesserungen im öffentlichen Raum und der sozialen Infrastruktur für bessere Standortbedingungen sorgen.

2. Definition von Kriterien für gesundes Wohnen unter Beachtung von BauGB, BauO Bln, BauNVO und Rechtsprechung

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in verschiedenen Gesetzen und Regelwerken festgelegt. Im BauGB finden sich dazu bereits bei § 1 (6) Nr. 1 im Rahmen der Abwägung von Bauleitplänen Hinweise. Auch im Sanierungsrecht können gemäß § 136 (2), S. 2 Nr. 1 BauGB städtebauliche Missstände vorliegen, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr eingehalten werden. „§ 136 Abs. 3 Nr. 1 enthält beispielhafte Beurteilungsmaßstäbe für die Auslegung dieser Begriffe, nämlich: die *Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnung und Arbeitsstätte*; (...); die *Zugänglichkeit der Grundstücke*; die *Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten*; die *Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand*; die *Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen*; die *vorhandene Erschließung*.“¹² Diese Beurteilungsmaßstäbe sind daher auch bei sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB anzuwenden.

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Kriterien Belichtung/Besonnung, Belüftung und Verkehrslärm betrachtet. Neben dem BauGB gibt es hierzu Regelungen in der BauO Bln - Höhe der Gebäude, Abstandsflächen und Belichtungen -, in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Aussagen zu maximal möglichen Bebauungsdichten je nach Baugebiet - sowie verschiedene Normen und Verordnungen wie „Tageslicht in Innenräumen“ und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Die genannten Regelwerke sind jedoch nicht immer starr anwendbar, sondern lassen sich abschließend nur unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse und der sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten beurteilen. Die Wohnungsbezogenheit ist von Bedeutung, da die Wirkung fehlender oder mangelhafter Abstandsflächen mit der Folge von Mängeln der Besonnung, Belichtung und Belüftung von der Lage der Wohnungen in den Geschossen innerhalb des Gebäudes abhängt. Darüber hinaus beurteilt sich der Mangel einer Wohnung danach, wie viel Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sie hat und wie sich die fehlenden oder unzureichenden Abstandsflächen auf diese auswirken.¹³

¹² Battis/Krautzberger/Löhr: Kommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage, § 1 Abs. 6 Nr. 1, Rn 52

¹³ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss Az. OVG 2 S 60.13, 18.09.2013

2.1 Belichtung und Besonnung

VU Sonnenallee	RVO GT Sonnenallee
In vielen Blöcken des Untersuchungsgebietes, vor allem beidseitig der Sonnenallee, herrscht eine sehr hohe Bebauungsdichte (10 Blöcke haben eine Geschossflächenzahl von über 3,0). Dies führt zu mangelhafter Belichtung, Besonnung und Belüftung, S. 81.	Analyse der Schwächen: hohe Bebauungsdichte in den Blöcken zwischen Donaustraße und Weserstraße (GFZ > 3,0), S. 148
Aufgrund der hohen Wohndichte, insbesondere in den Blöcken nördlich und südlich der Sonnenallee, ist zu überdenken, ob diese Dichte langfristig rückgebaut werden kann, um eine bessere Besonnung und Durchlüftung der Blöcke zu gewährleisten. Bestrebungen von Eigentümern, durch Rückbau eine höhere Wohnqualität zu erzielen, sollten unterstützt werden. Auf konkrete Vorschläge wird in der vorliegenden Untersuchung allerdings verzichtet, S. 94.	

Ob eine ausreichende Besonnung und Belichtung sichergestellt ist, ist eine Tatsachenfeststellung. Bei Überschreitung der nach BauNVO §17 (1) zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen muss nach BauNVO §17 (2) sichergestellt sein, „dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden“. ¹⁴ Dies ist somit bei Nachverdichtungen im Bestand und bei Befreiungen zu beachten. Im dicht bebauten Norden von Neukölln sind die zulässigen Obergrenzen der BauNVO quasi regelmäßig überschritten.

Die Maßgaben für die Belichtung von Wohnräumen mit Tageslicht sind einerseits in der BauO Bln § 48 wie auch in der DIN 5034-1:1999-10 „Tageslicht in Innenräumen“ beschrieben. Die BauO Bln wird zum 01.01.2017, auch bezüglich des § 48, neu gefasst.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Oberste Bauaufsicht



Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin BauO Bln aktuell

BauO Bln aktuell	BauO Bln neu
(1) ¹ Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m haben. ² Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.	(1) ¹ Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m haben. ² Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.
(2) ¹ Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. ² Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben. ³ Bei einer nachträglichen <u>Umnutzung kann von den Anforderungen des Satzes 2 abgewichen werden.</u>	(2) ¹ Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ² Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

15

Die BauO Bln regelt also weiterhin ein Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes, das nicht unterschritten werden darf.

¹⁴ Dr.-Ing. Peter Goretzki,
<http://home.arcor.de/gosol/Anforderungen%20an%20gesunde%20Wohn%20und%20Arbeitsverhaeltnisse%20hinsichtlich%20Besonnung.htm>

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Oberste Bauaufsicht, Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin, Synopse aktuell / neu (Stand 28.06.2016), S. 55

In der DIN 5034-1:1999-10 „Tageslicht in Innenräumen“ sind in Bezug auf die Helligkeit in Wohnräumen mit Tageslicht zum Anwendungsbereich u. a. folgende Hinweise zu finden: Aufenthaltsräume sollen die notwendige Sichtverbindung nach außen haben und ausreichend Tageslicht erhalten. Die in den Bauordnungen der Länder geforderte, auf die Grundfläche des Raumes bezogene Mindestfensterfläche ist hinsichtlich der Beleuchtung mit Tageslicht eine notwendige, aber nicht hinreichende Voraussetzung. Die Norm legt fest, wie in Innenräumen eine akzeptable Sichtverbindung nach außen und eine ausreichende Helligkeit mit Tageslicht zu erreichen sind. Die Norm gibt weiter an, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, damit in Innenräumen angemessene Beleuchtungsverhältnisse durch Tageslicht vorhanden sind.

Die nach DIN 5034-1 definierte ausreichende Helligkeit in Aufenthaltsräumen durch Tageslicht wird durch den Tageslichtquotient $D = EP / EA \times 100$ in % ermittelt¹⁶. Die Helligkeit in Wohnräumen, die von dem durch die Fenster eindringenden Tageslicht erzeugt wird, ist danach ausreichend, wenn der Tageslichtquotient auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumentiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt.

Da es vor Erstellung der Gebäude, mithin in der Planungsphase relativ kompliziert ist, den Mindestwert des Tageslichtquotienten zu bestimmen, gibt die DIN 5034-1 Einbausituationen von Fenstern vor, nach denen eine ausreichende Helligkeit der Wohnräume (Aufenthaltsräume) mit Tageslicht sicher erreicht wird. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ein Raum gilt als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 Grad in den Raum einfallen können. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt¹⁷. Am 21. März und 23. September (Tag-Nachtgleiche) soll sie in mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur mindesten 4 Stunden betragen.

2.2 Belüftung und Schadstoffbelastung

VU Karl-Marx-Straße	RVO GT Karl-Marx-Straße
Entlang der Karl-Marx-Straße ist die Luftbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxiden (NO ₂) mit dem höchsten Indexwert größer 2 als „sehr hoch“ einzuordnen. Der einzuhaltende Grenzwert wird mehrfach überschritten, S. 113.	Zusätzlich treten in der Karl-Marx-Straße erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Ausschlaggebend ist insbesondere die Luftbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxiden (NO ₂), die mit dem höchsten Indexwert größer 2 als „sehr hoch“ bewertet wird. Der einzuhaltende Grenzwert wird mehrfach überschritten, S. 132.

Für Bestandsgebäude gibt es keine Regelwerke für unkontrollierte Wohnungslüftung (Fensterlüftung). Die hygienische Mindestluftwechselrate liegt bei etwa 0,3/h (das 0,3-fache Raum-/Gebäudevolumen wird in einer Stunde ausgetauscht). Sie ist ein Mindestmaß für die Sicherstellung von Frischluft, unterhalb dem Geruchsprobleme, Staub- und Mikroorganismenbelastung sowie zu hohe Radonkonzentrationen auftreten können¹⁸. Wünschenswert ist ein stetiger Frischluftzustrom von ca. 30 m³ pro Person und Stunde.¹⁹

¹⁶ Das Verhältnis der Beleuchtungsstärke an einem Punkt im Innenraum (Ep) zur Beleuchtungsstärke im Freien ohne Verbauung (Ea) bei bedecktem Himmel wird als Tageslichtquotient (D) bezeichnet.

¹⁷ <http://sinnvollbauen.de/index.php?page=article&artid=125>

¹⁸ <https://de.wikipedia.org/wiki/Luftwechselrate>

¹⁹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Kontrollierte Wohnungslüftung, 2012, S. 2

Bei Dämmmaßnahmen kommt es inzwischen häufiger zu kontrollierter Wohnraumlüftung (KWL), die auch als Schallschutz bei Verkehrslärm dienen kann. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die Abdichtung der Gebäudehülle und hier insbesondere durch den Austausch von Fenstern und Türen der natürlich einstellende Luftwechsel vielfach um das 40-fache reduziert.²⁰ Die DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen) aus dem Jahr 2009 definiert erstmals ein Nachweisverfahren und zeigt Lösungsmöglichkeiten anhand eines Lüftungskonzepts, wie ein ausreichender Luftwechsel in Wohnungen zu erreichen ist. Hierfür verlangt sie die Erstellung eines Lüftungskonzepts für jeden Neubau und für jede Renovierung von Altbauten. Bei Altbauten ist ein Lüftungskonzept notwendig, wenn im Ein- und Mehrfamilienhaus mehr als 1/3 der vorhandenen Fenster ausgetauscht wird.²¹

Für die Zuführung von Frischluft in Wohnungen sollte möglichst wenig belastete Umgebungsluft vorhanden sein. In der Karl-Marx-Straße werden jedoch häufig an Messstation Höhe der Karl-Marx-Straße 76 die Jahreshesgrenzwerte überschritten.²² Die Station wies am 14.11.2016 im bundesweiten Ranking den dritten Rang bei der Anzahl der Überschreitungen der Feinstaubbelastungen von 50 µg/m³ im Tagesmittel auf.

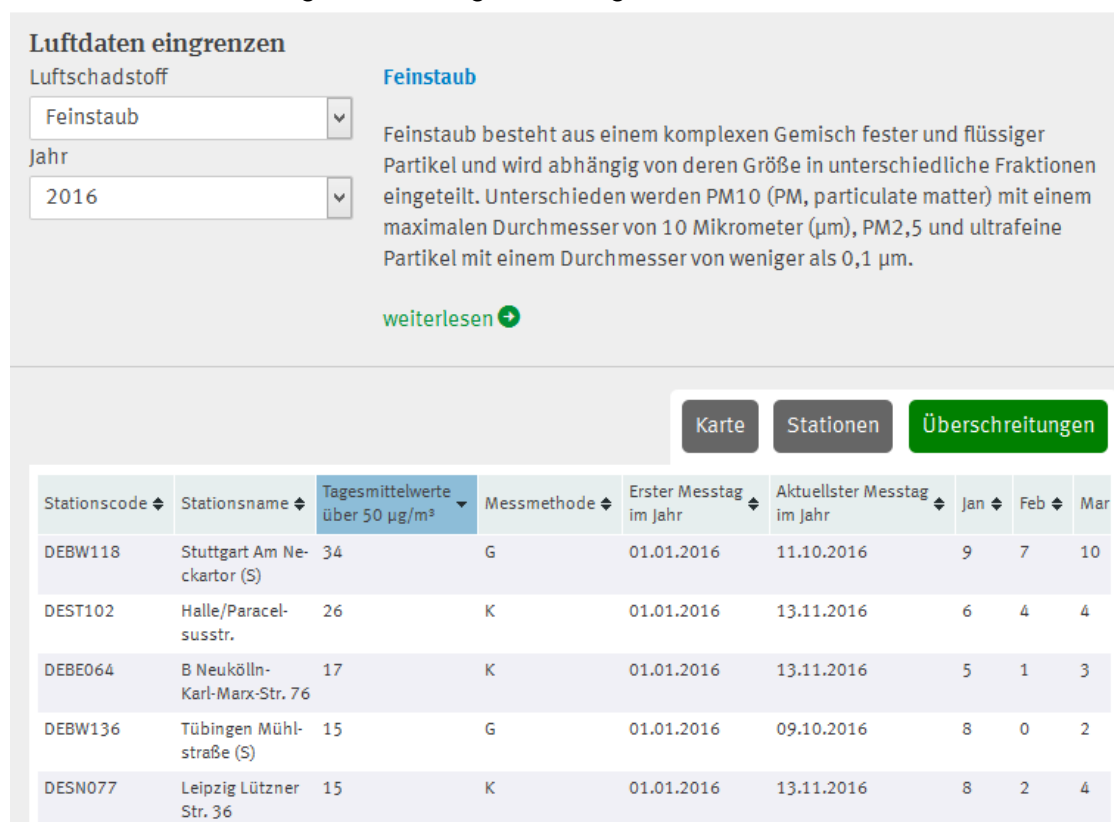


Abb. 13: Meßwerte Luftschadstoff Feinstaub, Karl-Marx-Straße 76, Umweltbundesamt, 2016

2.3 Gesunde Lebensverhältnisse in Kleinwohnungen

Für die Untergrenze von Wohnungsgrößen gibt es kaum gesetzlich definierte Anforderungen. Eine Mindestgröße lässt sich aus dem § 4 des Berliner Wohnungsaufsichtsgesetzes herleiten, wonach eine Wohnung wenigstens einen Aufenthaltsraum mit mindestens 4 m² haben muss. Ferner müssen ein Abort, Koch- und Heizungsmöglichkeiten sowie eine Wasserversorgung vorhanden sein.

²⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/Kontrollierte_Wohnraum%C3%BCftung#cite_note-Roland_Wenzel-4

²¹ http://www.bosy-online.de/DIN_1946-6-Wohnungslueftung.htm

²² <https://www.umweltbundesamt.de/daten/luftbelastung/aktuelle-luftdaten>

In der Wohnungswirtschaft hat sich zuletzt der Begriff **Mikro-Apartment** etabliert. Hier wird sich an den Aussagen von Wikipedia orientiert. Danach ist ein Mikro-Apartment (auch Micro-flat) ein 1-Zimmer-Apartment, das verschiedene Wohnfunktionen wie Badezimmer, Schlafen, Wohnen und einer Kochzeile (ca. 4-10 m²) in einer Wohneinheit von ca. 20-45 m² Gesamtgröße vereint.²³

Kleine Wohnungen können städtebauliche und bauordnungsrechtliche Probleme hervorrufen, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder ein dauerhaft soziales Miteinander nicht gesichert sind. Kritisch gesehen wird auch vielfach, ob eine dauerhafte Haushaltsführung mit benötigten Flächen für Hausrat, Kleidung, etc. bei Wohnungen unter 25-30 m² überhaupt möglich ist. Das zu Hause ist zudem ein Rückzugsort, der der Entspannung dienen soll²⁴. Für diese Beurteilung gibt es allerdings wenig konkrete gesetzliche Mindestanforderungen. Es wäre daher rechtswidrig, die Erteilung einer Baugenehmigung unter Hinweis auf eine erforderliche Mindestgröße von z.B. 25 m² abzulehnen. Für diese Forderung existiert keine konkrete gesetzliche Grundlage und auch das in § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB normierte Erfordernis gesunder Wohnverhältnisse ist nicht geeignet, eine Ablehnung zu rechtfertigen, denn es gibt keinen allgemeinen Grundsatz, dass eine 16 m² große Wohnung zu ungesunden Wohnverhältnissen führt. Entscheidend sind insoweit vielmehr die Umstände des Einzelfalles, d.h. ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gesichert, treten in der Regel keine ungesunden Wohnverhältnisse ein.²⁵

Bei der Neuansiedlung von Mikro-Apartments mit nur einem Zimmer ist es aus Sicht der Wohn- und Architekturpsychologie wichtig, Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien auf dem Grundstück zu schaffen (grüner Wohnhof, Balkon oder gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse), die die Wohnqualität steigern können.²⁶ Die Erfahrungen aus der Studie Wohnen im Zentrum (WIZ) haben ergeben, dass auf eine deutliche Abgrenzung zu Serviced Apartments oder Boarding-Hauses geachtet werden muss, da sie baulich nicht und nur über die Betriebsbeschreibung zu unterscheiden sind. Dieses sollte als Sanierungsziel formuliert werden, um Missstände zu vermeiden.

2.4 Fazit

Wenn bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gewahrt sind und die Belichtungsvorgaben des § 48 BauO Bln eingehalten werden, gilt eine Wohnung rechtlich immer als ausreichend belichtet. Auch die 16 Leitlinien verweisen in Punkt 10. auf den § 48 BauO Bln. Im Sanierungsgebiet erfolgt eine weitere Verdichtung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit nur bei einem vorhandenen Blockkonzept bzw. einem Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück.

Die DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen) aus dem Jahr 2009 definiert erstmals ein Nachweisverfahren und zeigt Lösungsmöglichkeiten anhand eines Lüftungskonzepts, wie ein ausreichender Luftwechsel in Wohnungen zu erreichen ist. Hierfür verlangt sie die Erstellung eines Lüftungskonzepts für jeden Neubau und für jede Renovierung von Altbauten. Bei Altbauten ist ein Lüftungskonzept notwendig, wenn im Ein- und Mehrfamilienhaus mehr als 1/3 der vorhandenen Fenster ausgetauscht wird. Dies wird im Rahmen von Bauantragsverfahren geprüft.

Kleinstwohnungen unter 20-25 m² können bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sein, bergen jedoch aufgrund der eingeschränkten dauerhaften Nutzungsmöglichkeit Konflikte

²³ Wohnen im Zentrum, BSG mbH, 2016, S. 3

²⁴ <http://www.management-circle.de/blog/mikro-appartements-einziehen-und-losleben/>

²⁵ VGH München, NVwZ-RR 2000-660, 2 B 93.3969, Wohnen in Ballungsräumen

²⁶ Mikroapartments: Vor zu viel Enge wird gewarnt, FAZ, 23.03.14

durch häufigen Bewohnerwechsel und etwaige Probleme bei der Belichtung und Belüftung. Bei der Neuansiedlung von Mikro-Apartments mit nur einem Zimmer ist es aus Sicht der Wohn- und Architekturpsychologie wichtig, Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien auf dem Grundstück zu schaffen (grüner Wohnhof, Balkon oder gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse), die die Wohnqualität steigern können.³¹ Die Erkenntnisse aus der Studie Wohnen im Zentrum (WIZ) haben ergeben, dass auf eine deutliche Abgrenzung zu Serviced Apartments oder Boarding-Hauses geachtet werden muss, da sie baulich nicht und nur über die Betriebsbeschreibung zu unterscheiden sind. Dieses sollte als Sanierungsziel formuliert werden, um Missstände zu vermeiden.

3. Energetische Sanierung sowie Modernisierung / Instandsetzung

VU Karl-Marx-Straße	RVO GT Karl-Marx-Straße
Entlang der Karl-Marx-Straße gibt es Häuser mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsrückständen, Maßnahme-Nr. 6b.5	Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes besteht bei der energetischen Erneuerung der öffentlichen sowie privaten Gebäude, S. 132.
VU Sonnenallee	RVO GT Sonnenallee
Um den Energieverbrauch zu senken und somit die Ressourcen zu schonen, ist die energetische Erneuerung vor allem der Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren vorgesehen, da deren Wärmedämmung aufgrund ihrer Bauweise heutigen Anforderungen nicht genügen, S. 112	Durch energetische Sanierung der Gebäude der 1950er und 1960er Jahre ist eine Verbesserung der Energiebilanz zu erzielen, S. 150.
Wohngebäude mit erhöhtem Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf sind bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sozialen Belange zu sanieren. Keine Verdrängung von Bewohnern durch Instandsetzung und Modernisierung, S. 89	

Die Wirtschaftlichkeit von Fassadendämmungen ist umstritten³², insbesondere wenn nicht ohnehin Außenputz großflächig zu erneuern ist, so dass die Amortisation der Investition und der energietechnische Nutzen hier zwingend nachzuweisen sein sollten. Außendämmung ist zudem der Witterung ausgesetzt und kann zerstört werden, was den Wirkungsgrad stark minimieren kann. Die VU im Gebietsteil Sonnenallee kam bereits zu dem Ergebnis, dass die Gebäude der 1950er und 1960er Jahre auf Grund ihrer Bauweise in den Fokus bei der energetischen Sanierung zu stellen sind. Bei den gründerzeitlichen Gebäuden, die den überwiegenden Bestand im Sanierungsgebiet darstellen, ist eine relativ breite Wandstärke in Ziegelbauweise vorhanden, die bereits baubedingt einen guten Wärmeschutz besitzt. Unabhängig davon berührt die Fassadendämmung in starker Weise Fragen der Stadtgestalt.

3.1 Fassadenleitfaden und Energieeinsparverordnung

2012 wurde für den GT Karl-Marx-Straße ein Leitfaden für die energetische Sanierung und Gestaltung von Fassaden veröffentlicht. Inzwischen gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016, allerdings sind Grundannahmen und Vorgaben im Fassadenleitfaden weiter anwendbar. Nach Analyse im Fassadenleitfaden sind bei der Bewertung der Effizienz zwischen wirtschaftlichem Aufwand und Energieeinsparung prioritär andere Maßnahmen wie

³¹ Mikroapartments: Vor zu viel Enge wird gewarnt, FAZ, 23.03.14

³² Studie Haus & Grund, KfW 2013

Heizungsaustausch, Fenstererneuerung und Dämmung der Dach- und Kellerdecke (die Übergangsfristen für Dach- und Keller sind Ende 2015 ausgelaufen und somit heute als Standard vorauszusetzen) vorzuziehen.³³

Im Falle der Sanierung eines Bestandsgebäudes bietet die EnEV zwei unterschiedliche Möglichkeiten an, den Nachweis über die vorgegebenen Anforderungen zu erbringen, den Einzelbauteilnachweis oder den Nachweis über das komplette Gebäude.

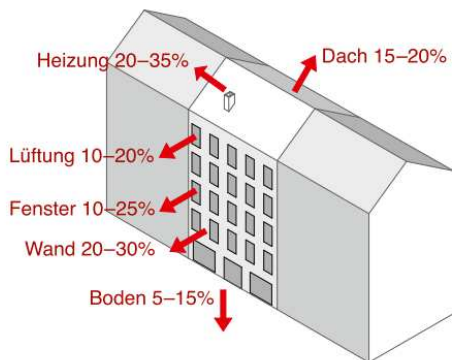


Abb. 14: Energieverluste bei durchschnittlichen Bestandsgebäuden, Fassadenleitfaden, S. 12

In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB sind Maßnahmen an Bestandsgebäuden, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, nicht genehmigungsfähig. Um die Bewohner in den Milieuschutzgebieten und dem Sanierungsgebiete vor Verdrängung durch hohe Mieten zu schützen, sind Prüfungen im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts somit ausreichend, da diese nur den rechtlich zulässigen Mindeststandard zulassen.

Bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz und bei Baudenkmälern kann ein Antrag auf Abweichung von der EnEV gestellt werden.

4. Ausstattung der Wohnhöfe mit Grünflächen und Gemeinschaftsflächen, räumlich und funktional differenziert

VU Karl-Marx-Straße	RVO GT Karl-Marx-Straße
Für die Qualität des Wohnens spielt auch der Zustand und Instandsetzungsgrad der Gebäude mit ihren privaten Freiflächen eine wichtige Rolle. Der bauliche Zustand des Gebiets lässt den Rückschluss auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu, S. 55.	Die Höfe an der Karl-Marx-Straße weisen im Vergleich zum gesamten untersuchten Gebiet einen höheren Erneuerungsbedarf auf, sind stärker versiegelt und werden zu einem höheren Anteil gewerblich oder als Stellplatz genutzt. Hier besteht ein besonderes Potenzial für die Verbesserung der Qualität des Wohnens, S. 127. Da kein Raum für zusätzliche Spielplätze zur Verfügung steht, sollten Eigentümer und Eigentümerinnen mit geeigneten Höfen motiviert werden zusätzliche Spielangebote für Kinder zu schaffen, S. 129.
Wichtige Potenziale stellen weiterhin die Blockinnenhöfe dar, die sich insbesondere zwischen Ganghoferstraße und Karl-Marx-Platz finden, S. 56	Die sinnvolle Einbeziehung privater Höfe erhöht Vielfaltigkeit und Nutzbarkeit des gesamten Straßenzuges, S. 134.

³³ Leitfaden für die Gestaltung und energetische Sanierung von Fassaden, Bezirksamt Neukölln, 2012, S. 12

VU Sonnenallee	RVO GT Sonnenallee
Somit ist die Analyse der Wohnsituation in der vorliegenden Untersuchung besonders wichtig. Neben der baulichen Beschaffenheit der Wohngebäude und der Leerstandssituation spielen hierbei auch die Gemengelage von Wohnen und Gewerbe sowie das unmittelbare und weitere Wohnumfeld eine wesentliche Rolle, S. 40.	
Stark durchgrünte Wohnhöfe sind im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes (vor allem nördlich des Neuköllner Schiffsfahrtskanals) vorzufinden. Allerdings befinden sich auf den Grundstücken zum Teil umfangreiche Stellplatzanlagen für PKW, sodass größere Flächenanteile versiegelt sind. Vor allem im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist eine Häufung stark versiegelter Hofflächen festzustellen. Nur teilweise ist dies auf die gewerbliche Nutzung der Freiflächen und Gebäude zurückzuführen. Einige Höfe sind aufgrund ihrer geringen Größe und Lage stark verschattet und lassen eine Begrünung kaum zu. Dagegen bieten zahlreiche Brandwände ein großes Potenzial für Fassadenbegrünungen, S. 65	
Viele der kleinen Wohnhöfe und sonstigen privaten Freiflächen sind stark versiegelt und für die Bewohner kaum nutzbar, S. 81.	stadtgestalterische Defizite (Brandwände, kleine Höfe, hoher Versiegelungsgrad, Bauschäden), S. 148
Das Wohnumfeld ist zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltssituation durch Begrünung, Entsigelung und Neugestaltung aufzuwerten, S. 89. <i>f</i>	Das Wohnumfeld ist durch Begrünung, Entsigelung und Neugestaltung aufzuwerten, S. 150
Durch Entsigelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Blockinnenbereich (z.B. Fassaden-, Hof- und Dachbegrünung) wird das Mikroklima verbessert, S. 91.	Durch Entsigelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf Grundstücken und an Gebäuden (z. B. Fassaden-, Hof- und Dachbegrünung) wird das Mikroklima verbessert, S. 150
Die enorme Bebauungs- und Bevölkerungsdichte vor allem in den Blöcken nördlich und südlich der Sonnenallee, gepaart mit den kleinen und häufig versiegelten Innenhöfen erfordert ein Maßnahmenbündel (...). Die Entsigelung und Begrünung von Innenhöfen trägt zu einem erheblich verbesserten Wohnumfeld bei, sodass es sich hierbei um einen Maßnahmenswerpunkt im Handlungsfeld Wohnen handelt, der einer Zuschussförderung bedarf. Die Zusammenlegung von Wohnhöfen zugunsten einer besseren Durchgrünung und Neugestaltung ist in einigen Blöcken (z.B. 075/050, 075/022)	Entsigelung und Hofbegrünung mit Beratungsangeboten für Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Bewohnerinnen und Bewohner, S 152 Der hohe Versiegelungsgrad der Höfe in diesen Blöcken stellt einen Missstand dar, der die Nutzbarkeit stark einschränkt und negative klimatische Effekte erzeugt. Die Abschreibungsmöglichkeiten des § 7h Einkommenssteuergesetz in Sanierungsgebieten bieten privaten Eigentümern und Eigentümerinnen finanzielle Anreize zur Beseitigung dieser Mängel, S. 152

anzustreben. Zur Aktivierung der Entsiegelungs- und Hofbegrünungspotenziale sind flankierende Beratungs- und Informationsangebote anzubieten, S. 93.	
--	--

4.1 Zustandserfassung GT Karl-Marx-Straße

Im Rahmen Beauftragung der Zustandserfassung der Grundstücke im GT Karl-Marx-Straße für die Ausgleichsbetragerhebung 2012/13 wurden für die Beurteilung der Höfe die vier Kategorien Gestaltung (Ordnung und Materialität), Begrünung, Versiegelungsgrad und Nutzungsqualität (Größe, Aufenthaltsqualität, Stellplätze für Räder / Kfz sowie Spielmöglichkeiten) 2012 beurteilt. Dazu wurden wie im Zielbaumverfahren gemäß AV Ausgleichsbeträge Schulnoten von 1 bis 5 für jedes Grundstück und Teilkriterium vergeben. Im Mittel wurde dabei ein Wert von 3,2 über alle Grundstücke eingeschätzt. Auch die vier Teilkriterien bewegen sich in der Beurteilung im Durchschnitt zwischen 3,1 und 3,3, so dass insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Situation festgestellt werden kann. Über das gesamte Sanierungsgebiet betrachtet, besteht somit kein erheblicher Handlungsbedarf.

Blockweise analysiert fällt zunächst auf, dass es keinen Block gibt, in dem der Durchschnitt mehr 0,5 vom Gesamtmittel abweicht. Es gibt trotz einiger durchaus schlecht und sehr schlecht bewerteter Grundstücke durch gute Situationen auf Nachbargrundstücken keine extrem auffallenden Unterschiede der Blöcke. Die schlechtesten Werte wurden für die Blöcke 77 und 79 (im Mittel je 3,6), 109 und 113 (im Mittel je 3,5) ausgemacht. Vergleichsweise gute Zustände gab es in den Blöcken 182 und 183 (im Mittel je 2,9). Der Rest der Blöcke lag in der Bewertung dazwischen.

Die befriedigenden Mittelwerte bei einer gemeinsamen blockweisen Betrachtung bilden keine Aussagen für den Handlungsbedarf im Einzelfall. Mindestanforderungen für einen Wohnhof hinsichtlich der Entsiegelung und Begrünung wird mit einem Biotopflächenfaktors für das Gesamtobjekt in Analogie der 16 Leitlinien gemessen.³⁴ Dort heißt es aber auch: In Sanierungsgebieten sind mit Vorrang die festgelegten Ziele zur baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt zu beachten und gesonderte Genehmigungen nach § 144 BauGB zu beantragen.

Die Einzelbewertungen, die sich aus der Erhebung ergeben haben, wurden für die Bewertung im Rahmen des Zielbaumschemas zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen zusammengefasst und mit den Noten 1-5 klassifiziert. Danach sind die untersuchten 299 Grundstücke hinsichtlich des Erneuerungsbedarfes in 5 Kategorien aufgeteilt worden. Bei den Noten 1 und 1,5 wurde kein Bedarf festgestellt, dies entspricht 5,4 % der Grundstücke, der geringe Bedarf mit den Noten 2 bis 2,5 liegt bei 26, 4 % vor, der mittlere Bedarf mit der Benotung 3 und 3,5 betrifft ein Drittel der Grundstücke (32,1 %), erheblicher Bedarf findet sich in der Benotung 4 und 4,5 bei 29,8 %. Umfassenden Bedarf mit der Note 5 gibt es auf 6,4 % der Grundstücke. Insgesamt gibt es damit im Gebietsteil Karl-Marx-Straße bei 108 Höfen, oder einem Drittel, dringenden Handlungsbedarf.

³⁴ Städtebauliche Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs.2 Baugesetzbuch [BauGB], Geltungsbereich Berlin-Neukölln, Ortsteil Neukölln, 01/2014

Note	Gesamt	Gestaltung	Begrünung	Versiegelung	Nutzungsqualität		Bedarf	%
1	1	6	10	4	3	16	Kein	5,4
1,5	15	17	29	34	14			
2	28	43	46	58	25	79	geringer	26,4
2,5	51	43	43	38	45			
3	50	36	28	47	42	96	mittlerer	32,1
3,5	46	48	28	23	53			
4	57	52	35	12	54	89	erheblicher	29,8
4,5	32	33	40	27	52			
5	19	21	40	56	11	19	umfassender	6,4
	299	299	299	299	299	299		

Aus der gesamten Menge der Grundstücke wurde gesondert der Bereich der Grundstücke an der Karl-Marx-Straße untersucht. Die 97 Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes teilen sich bei identischer Bewertung folgendermaßen auf:

Note	Gesamt	Gestaltung	Begrünung	Versiegelung	Nutzungsqualität		Bedarf	%
1	0	5	2	0	0	5	Kein	5,2
1,5	5	2	6	8	4			
2	3	5	8	14	9	16	geringer	16,5
2,5	13	13	12	6	13			
3	11	11	11	13	15	30	mittlerer	30,9
3,5	19	15	5	9	12			
4	19	21	11	6	19	33	erheblicher	34,0
4,5	14	14	16	10	17			
5	13	11	26	31	8	13	umfassender	13,4
Summen	97	97	97	97	97	97		

Auffällig ist, dass die Grundstücke an der Karl-Marx-Straße tendenziell einen höheren Erneuerungsbedarf aufweisen, insbesondere die schlechteste Kategorie der umfassend zu erneuernden Freiflächen mit 13,4 % ist auffällig hoch.

Größe der Hof- und Freiflächen

Anhand der GRZ-Daten wurde die Größe der vorhandenen Höfe untersucht und klassifiziert. Insgesamt befinden sich im Gebietsteil Karl-Marx-Straße 122.652 m² private Hoffläche. Etwa 43 % der ermittelten Hofflächen sind kleiner als 200 m². Sogar 40 private Hofflächen sind kleiner als 100 m². Demgegenüber bieten 20 % oder 60 Grundstücke mit Größen über 500 m² und sogar 17 Frei- oder Hofflächen mit > 1.000 m² sehr gute Entwicklungspotenziale. Die genaue Aufschlüsselung der Hofgrößen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Unbebaute Flächen je Grundstück (Grundbuchblatt)

13	<50 m ²	13	Fl. <50 m ²
40	<100 m ²	27	50-100 m ²
87	<150 m ²	47	100-150 m ²
130	<200 m ²	43	150-200 m ²
187	<300 m ²	57	200-300 m ²
228	<500 m ²	41	300-500 m ²
262	<750 m ²	34	500-750 m ²
271	<1000 m ²	9	750-1000 m ²
17	>1000 m ²	17	>1000 m ²
		288	

Anmerkung: Bei der Ermittlung der Flächengrößen wurden 288 Datensätze ausgewertet. Gegenüber der Erhebung mit 299 Flächen ergibt sich ein Unterschied durch die Berücksichtigung ausschließlich privater Grundstücke (ohne Land Berlin) und durch die Zusammenfassung von verschiedenen Grundstücken auf einem einzigen Grundbuchblatt und damit einer Zusammenfassung der Angaben der registrierten m².

Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße gibt es eine durchschnittliche GRZ von 0,64 (Mittelwert der Einzelgrundstücke) bzw. von 0,59 über die Gesamtfläche. Der 2. Wert ist etwas besser, da sich hier sehr große Grundstücke mit geringer GFZ wie z.B. Kindl auswirken.

Anzahl der Höfe

Lediglich auf 5 Grundstücken, die alle in der Karl-Marx-Straße liegen, sind überhaupt keine Höfe vorhanden. Im Gebiet überwiegen die Grundstücke, die lediglich über einen Hof verfügen, dies sind 243 auf 299 Grundstücken. Lediglich auf 48 Grundstücken gibt es einen 2. Hof, 3. und 4. Höfe sind nur auf 2 bzw. einem einzigen Grundstück angetroffen worden. Insgesamt wurden also 349 Höfe untersucht.

Im Verhältnis zu dieser Auswertung im Gesamtgebiet ist der Anteil der Grundstücke mit 2 Höfen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße wesentlich größer, hier sind bei 21 von 97 Grundstücken 2. Höfe angetroffen worden. Insgesamt flossen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße 118 Einzelhöfe in die Untersuchung ein.

Stellplätze und gewerbliche Nutzungen

Besonders beachtet und untersucht wurden die privaten Stellplätze. Hierzu lag neben der eigenen Erhebung von 2012 auch eine Untersuchung im Rahmen des Parkraumkonzeptes vom Büro Dittrich Verkehrsplanung³⁵ vor. So finden sich auf den 299 untersuchten Grundstücken 644 private Kfz-Stellplätze einschließlich vorhandener Tiefgaragen aber ohne ebenerdige Garagen. Garagen wurden bei privaten Freiflächen nicht erhoben, da sie Nebengebäude sind. 208 Stellplätze befinden sich in Tiefgaragen oder gehören zu größeren Gewerbeobjekten wie der Post, C&A oder gewerblichen Garagenhöfen (Karl-Marx-Straße 151). Es verbleiben somit 436 offene ebenerdige Stellplätze auf den Privatgrundstücken.

Insgesamt wurden 1.775 Radabstellplätze auf den Höfen der privaten Grundstücke gefunden. Trotz der großen Zahl gibt es erheblichen Nachholbedarf, denn auf 141, oder fast der Hälfte der untersuchten Grundstücke wurden überhaupt keine Fahrradstellplätze vorgehal-

³⁵ Parkraumkonzept Karl-Marx-Straße, Berlin-Neukölln, Dittrich Verkehrsplanung, Oktober 2014

ten. Ähnliche Verhältnisse sind an der Karl-Marx-Straße mit 582 Abstellplätzen auf der Hälfte der Höfe angetroffen worden.

Bei den Kfz-Stellplätzen gibt es 222 Grundstücke ohne Stellplätze, d.h. die Stellplatzproblematik konzentriert sich auf lediglich einem Viertel der untersuchten Grundstücke. Demgegenüber verfügt die Hälfte der Grundstücke (156) über eine Grundstückszufahrt oder Hofzufahrt. Das heißt, etwa die Hälfte der Hofzufahrten wird nicht befahren und durch private Kfz genutzt.

In der Karl-Marx-Straße befinden sich nur auf einem Drittel der Grundstücke private Stellplätze. 62 von 97 sind ohne Stellplätze, wobei über die Hälfte (60 %), 58 von 97, über eine Hofzufahrt verfügen. Der Großteil der ebenerdigen offenen Stellplätze befindet sich in der Karl-Marx-Straße am südlichen und im nördlichen Ende des untersuchten Bereiches.

Untersucht wurde zudem wieweit Höfe gewerblich als Lieferzone oder Lager genutzt werden. Dieses Kriterium fand sich bei mehr als einem Drittel der Grundstücke mit 114 Fällen.

Die gleiche Auswertung zu Stellplätzen und den Nutzungen wurde für den Bereich der Karl-Marx-Straße analysiert. Hier ergibt sich ein etwas anderes Bild. Der Anteil der gewerblichen (Teil-) Nutzungen liegt mit 47 von 97 Grundstücken bei etwa der Hälfte.

Begrünung:

Besonders detailliert wurde die Art der Begrünung der Höfe untersucht. Gezählt und kartiert wurden Einzelbäume, Beete (Grünflächen mit Bodenanschluss), Pflanztröge, angelegte Nutzgärten oder Elemente der Dach- oder Fassadenbegrünung. So finden sich über 880 Bäume, 750 Beete, fast 500 Pflanztröge und sogar 119 Nutzgärten. Dieser positiven Bilanz steht gegenüber, dass sich auf einem Drittel der Grundstücke wenig bzw. nur ein Element oder gar keine Begrünung vorgefunden wurde.

Die im Gebietsteil Karl-Marx-Straße vorliegende Erfassung mit einer groben Kartierung ermöglicht überschlägige Aussagen zum vorhandenen Biotopflächenfaktor.

4.2 Zustandserfassung VU Gebietsteil Sonnenallee

Für die Höfe im GT Sonnenallee erfolgte zur VU auch eine Beurteilung, die sich nach den Kriterien Versiegelung und Begrünung richtete. Dies lässt sich auch optisch auf der Karte 8, Grün- und Freiflächen der VU, erfassen: Insbesondere die Höfe zwischen Donaustraße und Sonnenallee sind stark versiegelt und haben wenig begrünte Flächen. Hier ist auch die größte Wohnungsdichte festgestellt worden (s. 2.1). Daher sollten in diesem Bereich Maßnahmen zur Verbesserung der Situation eingeleitet werden. Diese besonderen Dichten entlang der Sonnenallee sind auch in den nördlichen Blöcken der Karl-Marx-Straße anzutreffen. Für 2017 ist im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine detaillierte Auswertung der zur VU erstellten Grundstückspässe analog zum GT Karl-Marx-Straße vorgesehen, um die statistischen Daten vergleichbar zu machen. Da jedoch keine grundstückswesen Sanierungsziele formuliert werden sollen und die Situation der des GT Karl-Marx-Straße ähnelt, kann dies parallel der Fortschreibung der Sanierungsziele erfolgen.

4.3 Umwidmungspotential von Stellplätzen auf privaten Hofflächen

Bei den 16 Leitlinien heißt es unter 2.: Beeinträchtigungen vorhandener Wohnungen durch Anlage von Zugängen, Aufzügen und Abstellplätzen für PKW und Fahrräder sind auszuschließen.

Stellplätze auf Hofflächen stellen ein erhebliches Umwidmungspotenzial dar. Insbesondere beim Fehlen spezifischer Nutzungen für Bewohner: gestalteter Müllplatz, Fahrradstellplätze, Spielplatz oder Aufenthaltsflächen.

Entsiegelung und Begrünung verbessert neben der Wohnwertsteigerung auch die klein-klimatische und ökologische Situation.

Durch Vergrößerung der entsiegelten Flächen wird mehr Oberflächenwasser versickert. Dies führt zu einer Verringerung der Betriebskosten beim Abwasser. Große Hofflächen bieten zudem das Potenzial das Dachwasser auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen, was die Betriebskosten weiter senkt. Damit hat die Entsiegelung auch eine soziale Komponente.

Die Umlagefähigkeit von Hofbegrünungs- oder gestaltungsmaßnahmen kann dem entgegenstehen. Ein gut gestalteter Hof stellt eines der Wohnwertmerkmale dar, die eine Mieterhöhung rechtfertigen.

Alleine im GT Karl-Marx-Straße wurden 436 offene ebenerdige Stellplätze auf den Privatgrundstücken ermittelt. Eine Verlagerung dieser Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum wird angestrebt. Eine Parkraumbewirtschaftung kann die Verlagerung von Stellplätzen in den öffentlichen Straßenraum mit Anwohnerparknetzen optimieren.

4.4 Parkraumbewirtschaftung zur Stärkung des Anwohnerparkens

Der Leitfaden Parkraumbewirtschaftung Berlin³⁶ beschreibt den Zweck der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung, den Bewohnern das Auffinden eines Stellplatzes in akzeptabler Fußweg-Entfernung zur Wohnung zu erleichtern. Die angestrebte Verkürzung der mittleren Parkdauer führt außerdem zu einer höheren Umschlagshäufigkeit, so dass auch Kunden und Besucher des bewirtschafteten Gebiets leichter einen freien Stellplatz finden. Mit der Parkraumbewirtschaftung soll erreicht werden, dass der Parkdruck sinkt, und der Parksuchverkehr in den betroffenen Straßen durch die gestiegene Stellplatzwahrscheinlichkeit abnimmt.

Bewirtschaftende Maßnahmen kommen in Frage, wenn

- der Parkdruck hoch ist, und
- verschiedene Nutzergruppen um die knappen Stellplätze

konkurrieren (z.B. Bewohner, Kunden und Beschäftigte).



Abb. 15: Nachfrageanalyse ruhender Verkehr

Rund um die Karl-Marx-Straße nördlich der Erk- und Werbellinstraße wurde bereits 2004 eine komplexe Nachfrageüberlagerung (rot) festgestellt, woraus sich mögliche Bewirtschaftungsmaßnahmen ableiten ließen. Große Teile des GT Sonnenallee werden durch eine hohe Bewohnerkonzentration gekennzeichnet.

Das Parkraumkonzept Karl-Marx-Straße³⁷ ermittelte durch eine ganztägige Erhebung des ruhenden Verkehrs am 25.10.2012 die Verteilung der Stellplatznutzung. Danach sind 51 %

³⁶ Leitfaden Parkraumbewirtschaftung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Dezember 2004

³⁷ Parkraumkonzept Karl-Marx-Straße, Berlin-Neukölln, Dittrich Verkehrsplanung, Oktober 2014

den Anwohnern, 24 % Besuchern (Kurzzeit bis 2 Stunden) und 25 % Pendlern zuzuordnen. Damit eröffnen sich durch die Verdrängung eines Teils der Pendler die Spielräume zur Unterbringung von zusätzlichen Anwohnerparkplätzen.

Der Ergebnisbericht im Forschungs- und Entwicklungsvorhaben Wirtschaftliches Parkraummanagement „ParkenBerlin“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Bewirtschaftung von Parkraumzonen grundsätzlich finanziell trägt. „Parkraumbewirtschaftung in Berlin ist insgesamt kostendeckend und wird dies voraussichtlich auch sein, wenn alle potenziellen Erweiterungsgebiete in die Bewirtschaftung einbezogen werden.“³⁸

4.5 Fazit

Die Begrünung und Entsiegelung der Höfe ist das vorrangige Sanierungsziel und wird angestrebt. Diese Maßnahmen sind anderen ökologischen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung im Einzelfall vorzuziehen. Im Rahmen von Nachverdichtungen reagieren die 16 Leitlinien hierauf mit einem mindestens zu erreichenden Biotopflächenfaktor auf dem jeweiligen Grundstück. Das Bezirksamt hat in einer Broschüre gute Gestaltungsvorschläge als Orientierung hierzu dargestellt³⁹.

Im GT Karl-Marx-Straße können Ordnungsmaßnahmen soweit sie vertraglich vereinbart sind und die Begrünung der Höfe ermöglichen über Ablösevereinbarungen mit den Ausgleichsbeträgern verrechnet werden. Darüber hinaus können in Einzelfällen im Sanierungsgebiet Begrünungen und Entsiegelungen als Förderungen über Ordnungsmaßnahmemittel erfolgen.

Die in der VU Karl-Marx-Straße, insbesondere im südlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße, vorgeschlagene „Öffnung“ der Höfe als besonderes Potenzial der Zentrenentwicklung wird wegen Anwohnerschutz vor Nutzungskonflikten und Lärmbelästigung nicht mehr verfolgt und kann als Sanierungsziel aufgehoben werden. Entlang der Karl-Marx-Straße gibt es bereits eine hohe Belastung der Bewohner, weshalb Rückzugsmöglichkeiten in den privaten Höfen gebraucht werden. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohnfunktion sollen so zu Gunsten des Wohnens entschärft werden.

Auch in den Blöcken entlang der Sonnenallee konzentrieren sich die Probleme, die durch die bauliche Dichte, die Lärmbelästigung und die Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung entstehen.

Die Entlassungsfähigkeit eines Grundstücks aus der Sanierung sollte an der Erfüllung folgender Kriterien als Sanierungsziel geknüpft werden.

1. Einhaltung des Biotopflächenfaktors (BFF) in Analogie zu den 16 Leitlinien
2. Gestaltete Flächen für Aufenthalt und Müllentsorgung
3. Radabstellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz je Wohnung)
4. Verlagerung der privaten Stellplätze.

Bei Einhaltung der Kriterien 1. bis 3. und ausreichenden Flächen können darüber hinaus auch im Einzelfall Stellplätze / Garagen in den Höfen zugelassen werden, wenn es nicht zu einer Störung führt. Ausnahmen können bei einem hohen Anteil für gewerbliche Nutzungen wie Be- und Entladen von Materialien, Behindertenstellplätze etc. möglich sein.

In großen Teilen des Sanierungsgebiets ist das Anwohnerparken mit parkenden Besuchern / Kunden überlagert.

Ziel: Das Anwohnerparken ist zu stärken und in den Geschäftszeiten ist der ruhende Verkehr durch Pendler und Kunden strukturiert zu regeln.

Maßnahme: Beauftragung Machbarkeitsstudie „Parkraumbewirtschaftung“.

³⁸ Wirtschaftliches Parkraummanagement - Ergebnisbericht zum Arbeitspaket 7 im Forschungs- und Entwicklungsvorhaben „ParkenBerlin“, Berlin, 2009, S. 61

³⁹ S. Grüne Oasen in Neukölln, Informationen zur Begrünung von Innenhöfen, Bezirksamt Neukölln, August 2015

5. Zusammenfassung der Ergebnisse (Sanierungsziele zum Wohnen / Hinweise zur Umsetzung in der Genehmigungspraxis)

In dieser Zusammenfassung werden aus Fazits der vorherigen Kapitel resultierend Vorschläge für Fortschreibungsziele entwickelt, die nicht bereits über andere Instrumente / Verfahren abgedeckt sind und daher eines Beschlusses bedürften.

Die Fortschreibung der Sanierungsziele soll dazu dienen erkannte oder vorhandene Missstände zu minimieren, abzubauen oder zu verhindern. Die in § 136 BauGB genannten Missstände sind hier insbesondere zu beachten:

- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Modernisierung / Instandsetzung und Erhalt der Bewohner

- Fortschreibungsziel: Bauliche Erneuerung von Wohnraum soll sozialverträglich erfolgen. Maßnahmen, die auf einen hochwertigen Ausstattungs- und Erneuerungszustand abzielen, sind daher nicht zulässig.

Maßnahme: Die Milieuschutzkriterien sollten daher grundsätzlich im Sanierungsgebiet Anwendung finden. Durch den Eigentümer sind bei umfassenden Maßnahmen Sozialpläne gemäß § 180 BauGB aufzustellen und ggf. Härtefallregelungen gemäß § 181 BauGB zu berücksichtigen.

Erläuterung: Der Milieuschutz definiert einen Rahmen für mögliche Modernisierungen und Instandsetzungen und erklärt Wohnungsteilungen für unzulässig. Die Kriterien gelten nicht bei Neubau (DG). Die seit 2016 geltenden Kriterien des Milieuschutzes werden als Sanierungsziel nachträglich übernommen, womit ein effektives Durchsetzungsinstrument der Ziele besteht. Die Fortschreibung der Sanierungsziele sollte des Weiteren vorsehen, dass über das Sanierungsrecht (Sozialplan seitens des Eigentümers und Härteausgleich §§ 180, 181 BauGB) eine sozialverträgliche Durchführung der Sanierung erfolgt und nicht nur die Zusammensetzung der Bewohner vor negativen Auswirkungen der Sanierung geschützt wird. Ein Instrument der Umsetzung dabei ist die dauerhafte Sicherstellung der Finanzierung einer offenen Mieterberatung, sofern dies nicht durch andere bezirkliche Mittel erfolgt.

„Die sozialen Ziele sind elementarer Bestandteil der Sanierungsdurchführung und sind allein durch Anwendung öffentlich-rechtlicher Genehmigungsvorbehalte (§§ 144,145 BauGB) nicht lösbar. Auch bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen sind haushaltsbezogene Sozialplanverfahren einzuleiten, wenn sich Ordnungs- und Baumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen auswirken. Die Sozialplanverfahren umfassen Beratung, Betreuung und soweit notwendig auch finanzielle Hilfsmaßnahmen. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (z.B. Ordnungsmaßnahmen, Sozialplankosten) ist daher bei privaten Baumaßnahmen zur Sicherung sozialer Ziele notwendig.“⁴¹

⁴¹ Zitat aus Leitsätze zur Stadterneuerung für Sanierungsgebiets in Berlin, 2005

Die EnEV muss auch bei Gebieten nach § 172 BauGB eingehalten werden. Um die Bewohner in den Milieuschutzgebieten und dem Sanierungsgebiete vor Verdrängung durch hohe Mieten zu schützen, werden nur energetische Maßnahmen über den Milieuschutz zugelassen, die die Mindestanforderungen der EnEV nicht überschreiten.

„Zur zielgerechten Steuerung der Eigentümerinvestitionen können Art und Umfang der Erneuerungsmaßnahmen nach Maßgabe des Sanierungskonzeptes näher bestimmt werden. Bei im Grundsatz sachgerechten Modernisierungsmaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren auf eine kostengünstige Ausführung hinzuwirken. Die Ziele (...) der haushaltsbezogenen Sozialpläne sind durch vertragliche Vereinbarungen nach § 146 Abs. 3 BauGB und falls erforderlich § 145 Abs. 4 BauGB (Bedingungen und Auflage zur vertraglichen Regelung) zu sichern.“⁴²

Es wird zur Verfolgung der Ziele bei Erneuerung der Wohnsubstanz eine Eigentümerberatung angeboten, die vom Sanierungsbeauftragten wahrgenommen wird. Mieterberatung und Eigentümerberatung arbeiten eng koordiniert.

Das Fortschreibungsziel orientiert sich an den Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin der 9.-11. RVO vom 01.02.2005.

Nachverdichtung und Wohnungsschlüssel

- Fortschreibungsziel: Die bauliche Dichte im Sanierungsgebiet kann im Einzelfall maßvoll erhöht werden, um neuen Wohn- und Geschäftsraum zu schaffen.

Maßnahmen: Die in der VU und RVO formulierte Vermeidung von weiterer Nachverdichtung, insbesondere entlang der Sonnenallee, wird durch die Regelungen der 16 Leitlinien als städtebaulich verträglich ersetzt (nachrichtliche Übernahme zur Fortschreibung der Sanierungsziele).

Erläuterung: Wenn bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gewahrt sind und die Belichtungsvorgaben des § 48 BauO Bln eingehalten werden, gilt eine Wohnung immer als ausreichend belichtet. Auch die 16 Leitlinien verweisen in Punkt 10. auf den § 48 BauO Bln. Im Sanierungsgebiet erfolgt eine weitere Verdichtung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit nur bei einem vorhandenen Blockkonzept bzw. Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück.

- Fortschreibungsziel: Bei Neubauten ist auf einen Mix aus großen und kleinen Wohnungen zu achten, damit den bereits im Gebiet lebenden Familien eine Möglichkeit gegeben werden kann in größere Wohnungen zu wechseln.

Maßnahmen: Über die Anwendung der 16 Leitlinien hinaus ist bei Wohnungsneubauten im Rahmen der Genehmigungen nach § 144 BauGB eine Prüfung hinsichtlich einer Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen je Objekt vorzunehmen. Bei Modernisierungen im Bestand ist über Sozialpläne zu prüfen, ob Familien in dem Objekt in größere Wohnungen umziehen können.

Erläuterung: Statistisch gesehen, sind besteht für die im Gebiet lebenden Haushalte eine passende Anzahl an Wohnungstypen gegenüber. Allerdings sind diese Wohnraumkapazitäten nur theoretisch, da insbesondere Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern häufig durch kleinere Haushalte belegt werden. Eine bessere Belegung der familiengerechten Wohnungen und damit eine bessere Versorgung mit Wohnungen für Familien lassen sich auch nicht durch den Erwerb von Belegbindungen steuern. In Einzelfällen kann die Sanierung im Rahmen von Sozialplänen und Abschluss von Vereinbarungen auf eine Neuverteilung von Wohnraum Einfluss nehmen.

⁴² ebenda

- Fortschreibungsziel: Mikro-Apartments sind nur mit Verbindung mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien auf dem Grundstück zulässig (grüner Wohnhof, Balkon oder gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse).

Maßnahme: Über die Anwendung der 16 Leitlinien hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu liefern.

Erläuterung: Um städtebauliche Missstände hinsichtlich Besonnung, Belichtung bei der Neuansiedlung von Mikro-Apartments mit nur einem Zimmer mit zu vermeiden, sind Maßnahmen und Planungsvorgaben zu berücksichtigen, die die Wohnqualität steigern können. Zu gesunden Wohnverhältnissen und Regenerationsmöglichkeiten gehört nicht nur die Möglichkeit ein Fenster zu öffnen, sondern die wohnungsnahe Möglichkeit sich unter freiem Himmel aufzuhalten.

Nutzungsänderung

- Der Wohnstandort im GT Karl-Marx-Straße soll gestärkt und stabilisiert werden. Nutzungsänderungen sind in bestehenden Wohnungen unzulässig. Ausnahmen können bei leer stehenden Objekten neue zentrumstärkende Nutzungen oder geforderte Ausgleichsmaßnahmen gemäß der 16 Leitlinien bei Nachverdichtungen sein.

Maßnahme: Das Sanierungsrecht kann die Genehmigung nach ZweckentfremdungsVO bei Nutzungsänderungen von Wohnungen ersetzen.

Erläuterung: Da im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum verschiedene Belange miteinander abgewogen werden müssen, also hier neben dem Wohnen auch Zentrum stärkende Belange wie Kultur, Gesundheitswesen, Handel und Dienstleistung eine Rolle spielen, soll im Einzelfall von den Regelungen der ZweckentfremdungsVO abgewichen werden können. im EG und 1. OG (1.OG nur Kerngebiet an der Karl-Marx-Straße) Einzug halten sollen. Dies betrifft auch als Wohnungen errichtete Flächen, die bereits umgenutzt wurden und für die eine erneute Nutzungsänderung geplant ist.

Wohnumfeld / private Hofflächen

- Fortschreibungsziel: Die in der VU Karl-Marx-Straße, insbesondere im südlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße, vorgeschlagene „Öffnung“ der Höfe als besonderes Potenzial der Zentrenentwicklung wird nicht mehr verfolgt.

Maßnahme: Im Rahmen der Sanierungsdurchführung werden keine Höfe für Einzelmaßnahmen definiert, sondern grundsätzlich die Entwicklung von ruhigen, grünen Innenhöfen angestrebt.

Erläuterung: Eine Öffnung von Höfen für Gastronomie oder Kultur widerspricht i.d.R. dem Ruhebedürfnis von Anwohnern und erzeugt Nutzungskonflikte sowie Lärmbelästigung. Entlang der Karl-Marx-Straße gibt es bereits eine hohe Belastung der Bewohner, weshalb Rückzugsmöglichkeiten in den privaten Höfen gebraucht werden. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohnfunktion sollen zu Gunsten des Wohnens entschärft werden.

- Fortschreibungsziel: Im gesamten Sanierungsgebiet wird die Begrünung von Höfen und möglichst die Entfernung von Stellplätzen aus den Höfen angestrebt. Ausnahmen bestehen bei Grundstücken mit erhöhtem Gewerbeanteil. Etwaig vorgesehene Stellplätze bei Neubauten sind unterirdisch mit einer Begrünungsüberdeckung von mind. 0,80 m vorzusehen.

Maßnahme: Jegliche Nachverdichtungen werden analog der 16 Leitlinien hinsichtlich Erstellung eines Freianlagenplans und einen mindestens zu erreichenden Biotopflächenfaktor auf dem jeweiligen Grundstück geprüft. Darüber hinaus können in Einzelfällen im GT Sonnenallee aufgrund des hier nur einfachen Sanierungsverfahrens für eine Begrü-

nung und Entsiegelung Förderungen über Ordnungsmaßnahmemittel erfolgen. Im GT Karl-Marx-Straße können Hofbegrünungen über Ablösevereinbarungen verrechnet werden.

Erläuterung: Das Gebiet ist mit öffentlichen Freianlagen gemäß Richtwert unterausgestattet. Da es kaum Möglichkeiten gibt zusätzliche öffentliche Grünflächen zu schaffen, hat die Schaffung von Grünflächen auf den Privatgrundstücken eine umso höhere Bedeutung. Neben den ökologischen Faktoren für das Stadt- und Mikroklima geht es auch um Aufenthaltsflächen, Fahrradabstellanlagen und Müllstandsflächen. Die Entlassungsfähigkeit eines Grundstücks aus der Sanierung gemäß § 163 BauGB wird auch hinsichtlich der Hofsituation als Sanierungsziel anhand folgender Kriterien beurteilt.

1. Einhaltung des Biotopflächenfaktor in Analogie zu den 16 Leitlinien
2. Gestaltete Flächen für Aufenthalt und Müllentsorgung
3. Radabstellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz je Wohnung)
4. Verlagerung der privaten Stellplätze.

Bei Einhaltung der Kriterien 1. bis 3. und ausreichenden Flächen können darüber hinaus auch im Einzelfall Stellplätze / Garagen in den Höfen zugelassen werden, wenn es nicht zu einer Störung führt.

- Fortschreibungsziel: Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken als Unterstützung bei der Verlagerung der Stellplätze von Wohnhöfen ins öffentliche Straßenland ist zu prüfen.

Maßnahme: Erstellung eines Gutachtens als politische Entscheidungsgrundlage.

Erläuterung: Bereits 2004 ergaben erste Untersuchungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bedarf für eine Parkraumbewirtschaftung, da es eine Überlagerung von Anwohner- und Kunden/Besuchern und Pendlern gibt. Das Parkraumkonzept für die Karl-Marx-Straße aus dem Jahr 2014 bestätigt diese Aussage. Das Anwohnerparken soll gestärkt und Parksuchverkehr minimiert werden.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Haushaltsgrößen Zensus 2011, WIU, Abb. 46, S. 46
- Abb. 2: Vergleich zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrößen, WIU, Tab. 6, S. 46
- Abb. 3: Anteil der Wohnungsgrößen gemäß Zensus 2011, WIU, Abb. 38, S. 39
- Abb. 4: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Alter 15 bis unter 65 Jahren, nach Jahren, WIU, Abb. 80, S. 115
- Abb. 5: Anteil Empfänger Transferleistungen nach SGB II unter 65 Jahren, 2008 / 2013, WIU, Abb. 83, S. 117
- Abb. 6: Karte SGB II Bezieher (2008 -2013) nach Blöcken
- Abb. 7: Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet, WIU, Tab. 9, S. 51
- Abb. 8: Entwicklung Nettokaltmieten in Nord-Neuköllner Postleitzahlgebieten 2009 - 2011, WIU, Abb. 55, S. 58
- Abb. 9: Entwicklung Nettokaltmieten in Nord-Neuköllner Postleitzahlgebieten 2009 - 2011, WIU, Abb. 55, S. 60
- Abb. 10: Wohndauer mindestens 5 Jahre, 2008 und 2013, WIU, S. 43
- Abb. 11: Wanderungsgewinne 2008-2013, WIU, Abb. 30, S. 31
- Abb. 12: Anteil 6 – 12-Jährige an EW-gesamt nach Blöcken
- Abb. 13: Meßwerte Luftschadstoff Feinstaub, Karl-Marx-Straße 76, 2016
- Abb. 14: Energieverluste bei durchschnittlichen Bestandsgebäuden, Fassadenleitfaden, S. 12
- Abb. 15: Nachfrageanalyse Ruhender Verkehr

Liste der Abkürzungen

BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BFF	Biotopflächenfaktor
EnEV	Energie Einsparverordnung
EW	Einwohner
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GT	Gebietsteil
RVO	Rechtsverordnung
SGB	Sozialgesetzbuch
StVO	Straßenverkehrsordnung
VU	Vorbereitende Untersuchung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentum
WIU	Wohn- und Infrastrukturuntersuchung
WIZ	Wohnen im Zentrum
ZwVbG	Zweckentfremdungsverbots-Gesetz