

Kriterien zur Beurteilung von Nachverdichtung in Großwohnsiedlungen des Bezirks Neukölln

Entwurf Leitfaden

Stand: 20. September 2013

Vorbemerkung

Um dem Wohnraumbedarf der wachsenden Berliner Bevölkerung gerecht zu werden, soll in den kommenden Jahren eine große Anzahl an Wohnungsneubau realisiert werden. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen werden dafür unterschiedliche Potenziale gesehen. Neben dem Neubau auf größeren Flächen werden auch Potenziale im Bestand identifiziert. Hierzu gehören auch Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Großwohnsiedlungen.

Im Bezirk Neukölln befinden sich eine Reihe von Großwohnsiedlungen bzw. Siedlungen mit großsiedlungstypischen Strukturen. Neben dem Merkmal der einheitlichen Stadtstruktur ist eine Großsiedlung dadurch gekennzeichnet, dass sich eine große Anzahl an Wohnungen im Eigentum eines Wohnungsunternehmens befindet.

Anlass dieses Leitfadens ist, dass sich der Bezirk Neukölln für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung seiner Großwohnsiedlungen einsetzt. Mit jeder Nachverdichtung finden Veränderungen in einer Siedlung statt. Diese Veränderungen können bestehende Situationen verbessern, aber auch möglicherweise verschlechtern. Das Ziel sollte sein, die Qualität der Siedlung zu erhalten oder, besser noch, zu erhöhen. Der Bezirk Neukölln will qualitätsvolle Verdichtungsvorhaben im Bezirk möglichst gut unterstützen und hat deshalb diesen Leitfaden erarbeitet, der Kriterien für eine quali-

tätsvolle Nachverdichtung von Großwohnsiedlung offenlegt. Der Leitfaden soll eine Unterlage zur Verständigung zwischen Bauherren und Bezirk über die Beurteilungskriterien von Nachverdichtungsvorhaben darstellen. Er soll zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zum Einsatz kommen, nämlich dann wenn ein Bauherr erste Überlegungen zu einem Verdichtungsvorhaben anstellt. Mit Hilfe des Leitfadens können sich Bauherr und Bezirk zu wichtigen Fragen des Verdichtungsvorhabens verständigen.

Der Leitfaden kann für unterschiedliche Arten von Verdichtungsvorhaben angewendet werden, sie umfassen folgendes Spektrum

- Wohnungserweiterung durch Anbauten
- ergänzende Geschosse auf Bestandsbauten
- Anbauten von Gebäuden an Bestandsgebäude
- Umnutzung von Nicht-Wohnnutzung zu Wohnnutzung
- Neubau zwischen Bestandsbauten
- Neubau auf Flächen, die bislang gänzlich unbebaut waren (Siedlungserweiterung)

Die Auseinandersetzung mit folgenden Fragen soll helfen, Nachverdichtungen möglichst so vorzunehmen, dass sie einen Gewinn für alle Beteiligten darstellen. Der Bezirk ist an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung interessiert, die Wohnungsunternehmen wollen nachhaltigen Wohnraum schaffen, und die Bewohnerinnen und Bewohner wollen die Qualität ihrer Wohnsituation zumindest erhalten sehen.

Der Leitfaden ist in folgende Themen gegliedert:

1. Planungsrecht
2. Städtebauliche Qualität

- 3. Qualität des Freiraums, Wege und stadttechnische Erschließung
- 4. Betroffenheit der NachbarInnen und SiedlungsbewohnerInnen
- 5. Lagequalität des Grundstücks
- 6. Wohnungswirtschaftliche Kriterien

		eher ja	eher nein	teilweise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
1.	<p>Planungsrechtliche Grundlagen</p> <p>Unter dem Punkt 1.1 und 1.2 werden die sich untereinander ausschließenden rechtlichen Beurteilungskriterien zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben behandelt. Grundsätzlich werden zwei Fallkonstellationen unterschieden. Einerseits kann die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan) liegen (s. 1.1), wobei die Zulässigkeit der Vorhaben in Art und Maß der Nutzung aus den Festsetzungen des B-Plans in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgeleitet werden.</p> <p>Überall dort, wo im Laufe der Zeit nicht Bebauungspläne neueren Datums aufgestellt wurden, gilt der übergeleitete Baunutzungsplan 1958/60 in Verbindung mit den preußischen Fluchtlinienbestimmungen und der Bauordnung Berlin von 1958 (BO 58) weiter als verbindlicher Bebauungsplan. Von den sieben gemäß BO 58 festsetzbaren Baugebietsarten wurden Wohngebiete (allgemeines Wohngebiet nach BauNVO), gemischte Bauflächen (Mischgebiete nach BauNVO) und beschränkte bzw. rein Arbeitsgebiete (Gewerbe- und Industriegebiete nach BauNVO) als die zulässige Art der Nutzung übergeleitet. Für Gebiete, die als Baulandreserve, Nichtbaugebiet bzw. als Gebiet mit besonderer Festsetzung ausgewiesen wurden gelten heute die sogenannten Planersatzvorschriften (s. 1.2) für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. den Außenbereich</p>					

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	<p>(§ 35 BauGB). Mittels der sogenannten Baustufen kann die zulässige Dichte (GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse) ermittelt werden. So bedeutet die Baustufe III/0,2, dass ein Grundstück mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,6 und drei Vollgeschossen bebaut werden darf.</p> <p>Bei den sogenannten Planersatzvorschriften muss sich das Vorhaben in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen, wobei als maßgeblich der Bebauungszusammenhang gilt. Ist gemäß 1.1 und 1.2 des Leitfadens keine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben, kann durch das Stadtentwicklungsamt Neukölln Planungsrecht mit einem B-Planverfahren geschaffen werden.</p> <p>Zusätzlich zu den oben genannten Vorschriften können weiterführende Bestimmungen (s. 1.3) maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben sein. In diesem Zusammenhang sollen hier vorrangig zwei behandelt werden: Denkmalsbereiche (Gesamtanlagen und Ensembles) gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) und Erhaltungssatzungen gemäß BauGB.</p> <p>Der städtebauliche Denkmalschutz wird vorrangig durch drei Instrumente gesichert: der Erhaltungspflicht (§ 8 DSchG Bln), dem Veränderungsverbot und dem Schutz der unmittelbaren Umgebung (§ 10 DSchG Bln) und der Genehmigungspflicht (§ 11 DSchG Bln). Maßgeblich im Zusammenhang von Nachverdichtungsmaßnahmen sind die Veränderungsverbote, wobei die "unmittelbare Umgebung", die sich "prägend" auf das Denkmal/den Denkmalsbereich auswirkt, keine definierten Rechtsbegriffe sind und die Spielräume im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 11 DSchG Bln in Erfahrung gebracht werden sollten.</p> <p>Für die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gelten folgende Verfahren:</p> <p>Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebietes bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB den Rückbau, die Änderung, die Nutzungs-</p>					

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	änderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 173 BauGB. Wird ein Genehmigungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) durchgeführt, so wird die Genehmigung nach § 173 BauGB mit der Baugenehmigung erteilt.					
1.1	- Liegt die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans bzw. des Baunutzungsplans? Anmerkung: Festgesetzte Bebauungspläne können auf der Internetpräsenz des Bezirksamtes Neukölln eingesehen und heruntergeladen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wenn "ja", kann die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung im Bebauungsplan/Baunutzungsplan umgesetzt werden? Anmerkung: Üblicherweise sollte sich die Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb einer durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Kenngrößen für die städtebauliche Dichte werden üblicherweise als Grundflächen- und Geschossflächenzahl bzw. als Grund- und Geschossfläche festgesetzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wenn "nein", kann die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben auf der Grundlage von Ausnahmen oder Befreiungen der Festsetzungen im Bebauungsplan/Baunutzungsplan umgesetzt werden? Anmerkung: Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans gewährt werden, ist vom Einzelfall abhängig und sollte in einem Gespräch mit den Stadtentwicklungsamt Neukölln in Erfahrung gebracht werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
1.2	<p>- Liegt die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB?</p> <p>Anmerkung: Ein unbeplanter Innenbereich liegt vor, wenn sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines B-Plans neueren Datum befindet, der entsprechende Bereich im Baunutzungsplan als Baulandreserve, Nichtbaugebiet bzw. als Gebiet mit besonderer Festsetzung ausgewiesen wurde und an entsprechender Stelle ein Bebauungszusammenhang vorliegt (siehe nächster Punkt).</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>- Wenn "ja", fügt sich die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung ein?</p> <p>Anmerkung: Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist es maßgeblich, ob ein Bebauungszusammenhang aus tatsächlich aufeinander folgender Bebauung besteht, die ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Weiterhin muss sich das Vorhaben in Höhe und Baukörperstellung zwanglos in diesen Bebauungszusammenhang einfügen und die gleiche Nutzungsart aufweisen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.3	<p>- Liegt die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben innerhalb eines geschützten Denkmalbereiches gemäß DSchG Bln?</p> <p>Anmerkung: Die Zuständigkeit für die Beurteilung, ob die Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb eines geschützten Denkmalbereiches gemäß DSchG Bln zulässig ist, liegt bei der unteren Denkmalschutzbehörde.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>- Liegt die Verdichtungsmaßnahme/das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	Anmerkung: Die Zuständigkeit für die Beurteilung, ob die Nachverdichtungsmaßnahme im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung zulässig ist, liegt beim Stadtentwicklungsamt Neukölln.					
2.	<p>Städtebauliche Qualität</p> <p>Jede Nachverdichtung führt zu Veränderungen der städtebaulichen Situation. Der städtebauliche Bestand kann durch eine Nachverdichtung bereichert werden, etwa durch einen Neubau, der lärmschützende Funktion hat, oder durch einen Neubau, der eine Zeilentypologie akzentuiert. Qualitäten im städtebaulichen Bestand können durch Nachverdichtungen jedoch auch gemindert oder gestört werden, zum Beispiel durch einen Neubau, der eine wichtige Wegebeziehung unterbricht.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit folgenden Fragen soll helfen, durch die Nachverdichtung eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erzielen.</p> <p>Zu Beginn sollte die städtebauliche Qualität der jetzigen Siedlung bzw. des jetzigen Siedlungsteils reflektiert werden. Man sollte sich Klarheit über die bestehende Situation verschaffen und vor allem danach fragen, wo die Stärken und Schwächen liegen.</p>					
2.1	Worin besteht die städtebauliche Qualität der jetzigen Siedlung bzw. Siedlungsteils? Was sind Stärken der Siedlung / des Siedlungsteils, was sind Schwächen der Siedlung / des Siedlungsteils? Folgend finden sich einige Fragen, an Hand derer man die städtebauliche Qualität der jetzigen Siedlung / des jetzigen Siedlungsteils beurteilen kann.					

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	- Die Siedlung bzw. der Siedlungsteil unterscheidet sich in seinem städtebaulichen Konzept von anderen Siedlungen / Siedlungsteilen in der angrenzenden Umgebung und hat deshalb eine eigene Identität.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Höhe der Bestandsgebäude der Siedlung bzw. des Siedlungsteils wird positiv bewertet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Bestandsgebäude sind so angeordnet, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht durch Nachbarn gestört fühlen ("Sozialabstand").	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Eingänge zu den Bestandsgebäuden oder Gebäudeteilen sind für Außenstehende leicht zu finden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Wohnungen befinden sich in einer ruhigen Lage. Anmerkung: Grundlagendaten für die Beurteilung der schalltechnischen Gegebenheiten finden Sie unter: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/ (Strategische Lärmkarten), Weitergehende Planungshinweise zur Beurteilung der Lärmpegelbereiche sowie Planungshinweise finden Sie unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Wohnungen der Bestandsgebäude zeichnen sich dadurch aus, dass zumindest ein Teil der Wohnung an einer ruhigen Seite liegt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Von den bestehenden Wohnungen aus hat man einen schönen Ausblick (z.B. auf Grün oder man hat einen Weitblick).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Die Wohnungen sind von Grün umgeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2	Ist die Nachverdichtungsmaßnahme geeignet, die städtebauliche Qualität der jetzigen Siedlung bzw. des jetzigen Siedlungsteils zu qualifizieren? Kann die					

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	Nachverdichtungsmaßnahme die Stärken der Siedlung / des Siedlungsteils unterstützen bzw. die Schwächen der Siedlung / des Siedlungsteils mindern? Nachfolgend finden sich einige Fragen, an Hand derer man die geplante Verdichtung hinsichtlich der Frage der städtebaulichen Qualität beurteilen kann.					
	- Kann durch die geplante Verdichtung die städtebauliche Identität erhalten/verbessert werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Fügt sich die geplante Verdichtung in Höhe und Form in die Bestandsbebauung ein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Berücksichtigt die geplante Verdichtung bestehende Systeme der fußläufigen Gebäudeerschließung(en)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Kann im Rahmen der Verdichtungsmaßnahme das bestehende System der fußläufigen Gebäudeerschließung neu organisiert werden, damit die Eingänge zu bestehenden Gebäuden leichter zu finden sind?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Berücksichtigt die geplante Verdichtung die Ausrichtung der Bestandswohnungen der Siedlung mit einer ruhigen Seite?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Kann durch die geplante Verdichtung die Verkehrslärmproblematik der Bestandsgebäude verbessert werden? (z. B. Riegelbebauung an einer lauten Straße)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wenn die Verdichtungsmaßnahme an einer lärmbeeinträchtigten Fläche umgesetzt werden soll, ist die Lärmsituation der Verdichtungsmaßnahme selbst verträglich zu lösen? (durchgesteckte Wohnungen, ruhige Außenwohnbereiche, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Berücksichtigt die geplante Verdichtung den Sozialabstand zu den Bestandsgebäuden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
3.	<p>Qualität des Freiraums, Wege und stadttechnische Erschließung</p> <p>Bei Verdichtungsmaßnahmen wird oft die Qualität des Freiraums berührt, in manchen Fällen auch vorhandene Wege oder die stadttechnische Erschließung. Bautätigkeiten führen in den meisten Fällen zu Einschränkungen der natürlichen Funktionen von Flächen. Zum einen können durch die Überbauung von Flächen mit direktem Bodenbezug oder durch den Wegfall von Vegetation die klimatischen Funktionen negativ beeinflusst werden. Weiterhin können gestaltete Freiflächen, die für das soziale Gefüge der Siedlung von Wichtigkeit sind, in ihrer Funktion eingeschränkt werden. Andererseits kann durch eine Neuorganisation und Gestaltung der Freiflächen der Gebrauchswert verbessert werden.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit folgenden Fragen soll helfen, durch die Nachverdichtung eine möglichst hohe Freiraumqualität zu erzielen.</p> <p>Zu Beginn wird abgefragt, ob die Nachverdichtungsmaßnahme übergeordnete (öffentliche) Grün-/ Freiflächen bzw. -verbindungen berührt. Dieser Umstand wird nur selten gegeben sein (z.B. durch Erwerb von Flächen, die an übergeordnetes öffentliches Grün angrenzen).</p>					
3.1	<p>Werden übergeordnete (öffentliche) Grün-/Freiräume durch die Verdichtung berührt, die einen Stellenwert in der Erholungsfunktion haben, oder werden übergeordnete Wegebeziehungen berührt? (FNP-Grünverbindungen, Land Berlin: "20 grüne Hauptwege")</p> <p>Anmerkung: Bei den übergeordneten Freiräumen handelt es sich um sogenannte "wohnungsnahe Grünflächen" (0,5- 10 ha) und "siedlungsnahe Grünflächen" (über 10 ha). Die übergeordneten Wegeverbindungen werden im Flächennutzungsplan Berlin dargestellt. Die 20 grünen Hauptwege des Landes Berlin sind unter fol-</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	gender Internetadresse aufgeführt: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin_move/de/hauptwege/					
3.2	Nachfolgend finden sich einige Fragen, an Hand derer man die örtliche Freiraumqualität und deren Gebrauchswert für die Siedlung/den Siedlungsteil ermitteln kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Stellt die geplante Verdichtung einen größeren Eingriff in den ökologischen Wert des bestehenden Freiraums dar? Anmerkung: Versickerung, Vegetationsanteil, geschützter Baumbestand: siehe auch: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/natur_gruen/naturschutz/baumschutz/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Könnte die geplante Verdichtung einen größeren Eingriff in den Gebrauchs- und Wohlfühlwert eines bestehenden Freiraums für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung darstellen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wird durch die geplante Verdichtung ein gestalteter Freiraum berührt? (Materialien, Mobiliar, Wegebefestigung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wird durch die geplante Verdichtung ein für das soziale Gefüge wichtiger Freiraum berührt? (z.B. der Ort wird von verschiedenen Gruppen als Treffpunkt genutzt)					
3.3	- Werden bestehende Wegeerschließungen berührt? (z.B. erschwerte Zugänglichkeit eines Nachbargebäudes oder Überbauung einer Wegebeziehung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.4	- Werden bestehende stadttechnische Gegebenheiten berührt? (Leitungsverläufe, Kapazität) Anmerkung: Grundlagendaten für den Leitungsbestand des Hauptversorgungs- und Entsorgungsnetzes finden Sie unter: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	Weiterhin kann die Festsetzung von "Leitungsrechten" in B-Plänen ein Hinweis für vorhandene Leitungen darstellen. Eine gesicherte Aussage kann nur über die Einsichtnahme in das Grundbuch (Grunddienstbarkeiten) oder über eine förmliche Abfrage bei den zuständigen Leitungsträgern getroffen werden.					
4.	Betroffenheit der NachbarInnen und SiedlungsbewohnerInnen In manchen Fällen sind durch Nachverdichtungen bestehende Nutzungen der in Anspruch genommenen Flächen betroffen. Hierbei ist es zunächst wichtig, sich über die Funktion dieser Flächennutzung und deren Wert für die Bewohnerinnen und Bewohner Klarheit zu verschaffen. Man sollte dabei auch bedenken, dass es sich auch um einen "emotionalen" Wert handeln könnte.					
4.1	Welche Funktion bzw. welcher "Wert" der in Anspruch genommen Fläche wird berührt?					
	- Stellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- gestaltete nutzbare Freiflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Freiflächen mit klimatischen Funktionen (mit dichter Vegetation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Kinderspielplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- soziale Treffpunkte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- sonstige (unter Bemerkungen ausformulieren)					
4.2	Sind einige NachbarInnen/SiedlungsbewohnerInnen stärker durch das Vorhaben betroffen bzw. benachteiligt als andere?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
4.3	Kann der Verlust an Wert bzw. Nutzungen ausgeglichen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wenn "ja", was könnte den AnwohnerInnen angeboten werden?" (z.B. Freiraumgestaltung; wohnungsnaher oder soziale Dienstleistungen, die auch AnwohnerInnen zugutekommen; neue Spielflächen, Tiefgaragenstellplätze; Treffpunkte; Aufwertung der Bestandsgebäude; Aufzüge;...)					
5.	Lagequalität des Grundstücks In die Überlegungen zum Verdichtungsvorhaben sollte einbezogen werden, welche langfristige Vermietbarkeit oder welcher langfristige Wohnwert mit dem Grundstück bzw. dem Wohnstandort verbunden ist. Großwohnsiedlungen sind oftmals stark von den Zyklen vermehrter oder verminderter Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betroffen. In Zeiten verminderter Nachfrage sind einige Lagen besonders von Leerstand betroffen. Je höher die Lagequalität ist, desto nachhaltiger ist der Wohnwert einer Wohnanlage. Die Lagequalität ist in hohem Maße von folgenden Kriterien abhängig.					
	Ist die Verdichtungsfläche/Siedlung im Einzugsbereich von:					
	- Grundschulen (Einzugsbereichsradius 560 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Kindertagesstätten (Einzugsbereichsradius 360 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- weiterführenden Schulen (Einzugsbereichsradius 900 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Jugendfreizeiteinrichtungen (Einzugsbereichsradius 900 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- öffentlichen Spielplätzen (Einzugsbereichsradius 500 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- wohnungsnahen Grünflächen (Einzugsbereichsradius 500 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	- siedlungsnahen Grünflächen (Einzugsbereichsradius 1.000 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- S-Bahnstationen (Einzugsbereichsradius 600 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- U-Bahnstationen (Einzugsbereichsradius 400-600 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Busstationen (Einzugsbereichsradius 400-600 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Einkaufsmöglichkeiten (500-1000 m) (siehe auch: http://www.berlin.de/ba-neukoelln/org/pbv/zentrenplanung.html)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (500-1000 m)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.	<p>Wohnungswirtschaftliche Kriterien</p> <p>Eine Konzeption für ein Nachverdichtungsvorhaben schließt neben den oben aufgeführten überwiegend städtebaulichen Kriterien auch wohnungswirtschaftliche Überlegungen ein. Sie ergeben sich in hohem Maße aufgrund der spezifischen Bedingungen eines jeden Wohnungsunternehmens.</p> <p>Die Entscheidung, ob und welcher Art Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist in erheblichem Maße von finanziellen Erwägungen abhängig. Weiterhin stellt der demografische Wandel der Bevölkerung die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Zum einen muss der Bestand an neue Gegebenheiten angepasst (z.B. durch Schaffung Barrierefreiheit) und zum anderen neue Zielgruppen erschlossen werden. Nachverdichtungsmaßnahmen können somit einen Beitrag leisten, die Siedlung zukunftsfähiger auf dem Wohnungsmarkt aufzustellen.</p>					

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	Die folgenden Fragen behandeln das bestehende Angebot des Wohnungsbestands der Siedlung sowie dessen Defizite, aber auch, wie auf den demografischen Wandel baulich reagiert werden kann. Es wird auch der Umstand angesprochen, dass AnwohnerInnen oftmals gegen Nachverdichtungsvorhaben protestieren. Einbezogen wird auch die Frage nach der Mietpreisgestaltung. Am Ende wird danach gefragt, ob das Wohnungsunternehmen personell vorbereitet ist, als Bauherr zu fungieren.					
6.1	- Gibt es Defizite in den Angeboten des Wohnungsbestandes und wenn ja, welche? (s. Raum für Bemerkungen)					
6.2	- Wie kann durch Verdichtung das Wohnungsangebot im Quartier verbessert werden? z.B. durch:					
	- Diversifizierung des Angebots	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erreichen neuer Zielgruppen und wenn ja, welche (Bemerkungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Beitrag zum demografischen Wandel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Möglichkeit für Bestandsmieter in neue Gebäude zu ziehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Möglichkeit der Sanierung/Modernisierung der Bestandsgebäude.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Kombination von Wohnungsneubau und wohnungsnahen bzw. sozialen Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.3	- Ist eine grundsätzliche Bereitschaft der NachbarInnen und SiedlungsbewohnerInnen für Neubau vorhanden? Welche Maßnahmen könnten geeignet sein, die Bereitschaft zu erhöhen? - Informationen über die geplante Nachverdichtung in Form von Printprodukten als Postwurfsendungen - Informationsveranstaltung, auf der die Planung erläutert und begründet wird	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		eher ja	eher nein	teil- weise	weder / noch	Raum für Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> - Diskussionsveranstaltung, auf der Spielräume der Planung (Varianten) mit den AnwohnerInnen erörtert werden - durch ausgleichende Maßnahmen (s. Punkt 4.3) 					
6.4	<p>Das Land Berlin beabsichtigt nicht nur, in den kommenden Jahren die Quantität des Wohnungsangebots zu erhöhen, sondern auch preiswerten Wohnraum zu schaffen. Auch der Bezirk Neukölln verfolgt das Ziel, das Angebot an preiswertem Wohnraum in Neukölln zu erhöhen. In diesem Zusammenhang ist auch in Betracht zu ziehen, dass die Akzeptanz von Neubauvorhaben bei AnwohnerInnen steigt, je niedriger der beabsichtigte Mietpreis ist, weil Neubauprojekte oft als Auslöser von Verdrängung gedeutet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Konzeption der Mietpreisgestaltung ist beabsichtigt? (Bemerkungen) 					
6.5	<ul style="list-style-type: none"> - Unternehmerische Struktur für Neubau Ist das Unternehmen personell vorbereitet, Bauherrenfunktion auszuüben? 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Am Ende des Fragenkatalogs dann Kasten mit
Empfehlungen bzw. Bedingungen des Stadtentwicklungsamtes, z.B.:
Bedingungen zum Planungsrechtsverfahren
Empfehlungen zum Städtebau
Empfehlungen zu ausgleichenden Maßnahmen
Empfehlungen zum weiteren Prozess