

TOP 5 - NEUKÖLLNER MODELL FÜR KIEZVERTRÄGLICHEN WOHNUNGSBAU

EINE BILANZ DREI JAHRE NACH EINFÜHRUNG

19. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
am 17.10.2023

BERLIN



1. Ausgangslage
2. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
3. Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau
4. Neuköllner Modell - Beispielvorhaben
5. Erfahrungen
6. Ausblick

1. Ausgangslage

- Neukölln ist ein dichtbesiedelter, weitgehend fertiggebauter Bezirk
- zusätzliche Wohnbebauung oftmals nur kleinteilig möglich: in Baulücken, Innenhöfen oder un(ter)genutzten Flächen
- im Regelfall besteht Baurecht (übergeleitet aus dem Baunutzungsplan oder als Bebauungsplan)

2. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- Einführung 2014, Fortschreibung 2018 und aktuell
 - Anwendung wenn neues Planungsrecht für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben notwendig ist (Bebauungsplan)
 - Konsequente Anwendung seit 2016 in Neukölln

 - Verpflichtungen Bauherr:
 - Mietpreis- u. Belegungsbindungen (30 % der Geschossfläche)
 - Übernahme Kosten sozialer Infrastruktur
- keine Option, wenn bereits Baurecht besteht

3. Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau

- Anwendung auf Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (in der Regel des Baunutzungsplans, der große Teile West-Berlins abdeckt und als übergeleiteter Bebauungsplan gilt)
- Vorhaben grundsätzlich ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig (bestehendes Baurecht)
- viele Bauvorhaben benötigen aber Befreiungen von den Festlegungen des Bebauungsplans
- Befreiungen: u.a. von der festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) oder Überschreitung der förmlich festgesetzten Bau- und Straßenfluchtlinien
- Anwendung auf Vorhaben ab 1.000 m² Geschossfläche für Wohnungen über den Möglichkeiten des geltenden Planungsrechts
- **Anwendung nur möglich, wenn auf Erteilung einer Baugenehmigung nicht ohnehin ein Anspruch besteht**

4. Neuköllner Modell - Beispiel

Baustufe: V/3; GRZ: 0,3; GFZ 1,5; 5 Geschosse



5. Erfahrungen

Jahr	Vorhaben	GF	WE	GF gefördert	WE gefördert
2020	1	5310	50	1256	13
2021	4	14680	151	5560	87
2022	3	9280	80	1945	24
2023	4	10750	151	2050	27
			<u>432</u>	<u>10811</u>	<u>151</u>

5. Erfahrungen

- anfangs umstritten, viele Diskussionen,
- inzwischen akzeptiertes Verfahren
- keine anhängigen Widersprüche oder Klagen
- in Fachliteratur bestätigt
- Beitrag zum bezahlbaren Wohnen
- spürbarer Anteil am bezahlbaren Wohnraum -> insgesamt 424 geförderte Wohnungen seit 2020 (inkl. Vorhaben nach dem Berliner Modell)
- Möglichkeit individueller Lösungen, flexibler als städtebaulicher Vertrag im B-Plan-Verfahren
- Erhöhung der Akzeptanz von Neubauvorhaben

6. Ausblick

- derzeit 10 Verfahren in der Abstimmung
- Konzentration auf Schaffung geförderten Wohnraums
- Ausweitung von Nord-Neukölln auf ganzen Bezirk
- Bereitschaft zur Beratung anderer Bezirke in der Anwendung

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

BERLIN

