NEUKÖLLNER MODELL FÜR KIEZVERTRÄGLICHEN WOHNUNGSBAU

Max Rehberger,
Rathaus Neukölln, 04.06.2025

BERLIN

Gliederung

1. Ausgangslage
2. Bisherige Eingriffsmöglichkeiten
3. Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau
4. Neuköllner Modell – Beispielvorhaben
5. Neuköllner Modell zusammengefasst

Ausgangslage I – Wohnungsbau ist möglich

- Neukölln ist ein dichtbesiedelter Bezirk
- Mangel an sozialer Infrastruktur
- Zusätzliche Wohnbebauung oftmals nur **kleinteilig** möglich: **in Baulücken, Innenhöfen oder ungenutzten Flächen**
- im Regelfall **besteht Baurecht** (Baunutzungsplan oder Bebauungsplan)
- keine Erforderlichkeit und keine Kapazitäten für neues Bebauungsplan-Verfahren (B-Plan-Verfahren)

Ausgangslage II – Vorhaben sind unpopulär

1. **Gründe, die im Bauen selbst liegen:**
   - Freiflächen (z.B. im Innenhof) verschwinden
   - mehr Lärm
   - Verschattung
   - Zusätzlicher Druck auf Grünflächen, soziale Infrastruktur etc.

2. **Gründe, die in konkreter Bebauung liegen:**
   - hochpreisige Eigentumswohnungen oder hohe Mietpreise
   - Mikroappartements
   - kein Beitrag für die Nachbarschaft

→ Entwicklung vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise

Ausgangslage III – Beispiele Protest

„Unser Block bleibt!“ – Abriss und Neubebauung des Innenhofes
Die MieterInnen des Häuserblocks fordern PolitikerInnen zum Handeln für eine sozial- und kiezgerechte Kiezentwicklung auf

Pressemitteilung der MieterInnenvertretung „Unser Block bleibt e.V.“

Neukölln (04.11.2019)

„Unser Block Bleibt!“ ist zufällig auf ein Bauvorhaben zur Innenhofbebauung mit der Bezeichnung „Framblock Residential“ gestoßen. Die MieterInnen des Häuserblockes Fram-Nansen-Pannier-Pflügerstraße, vertreten durch den „Unser Block bleibt e.V.“, haben daraufhin am 31.10.2019 ein Initiativpapier an alle Fraktionen der BVV Neukölln (außer AfD und FDP) übergeben, in der sie die politischen Verantwortlichen auffordern, ihre jeweiligen Wahlversprechen im Bezug auf Wohnungsbau umzusetzen. Anhand des aktuell eingereichten Bauantrages für den Bau neuer, vermutlich hochpreisiger Miet-/Eigentumswohnungen im Innenhof des Blockes müssen die Fraktionen nun zeigen, wie glaubhaft sie zur Verwirklichung ihrer eigenen Aussagen stehen.

Eingriffsmöglichkeiten bisher – Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- Einführung 2014 und Fortschreibung 2018
- Anwendung wenn **neues** Planungsrecht für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben notwendig ist (**Bebauungsplan**)

Verpflichtungen Bauherr:

- Mietpreis- u. Belegungsbindungen (30 % der Geschossfläche)
- Übernahme Kosten sozialer Infrastruktur

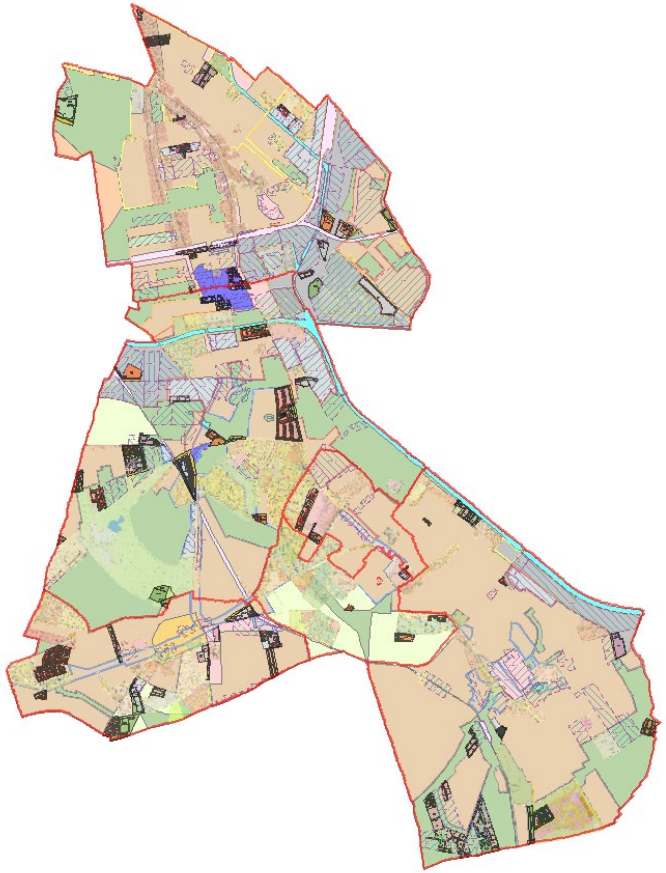
→ **keine Anwendung des Berliner Modells, wenn bereits Baurecht besteht**

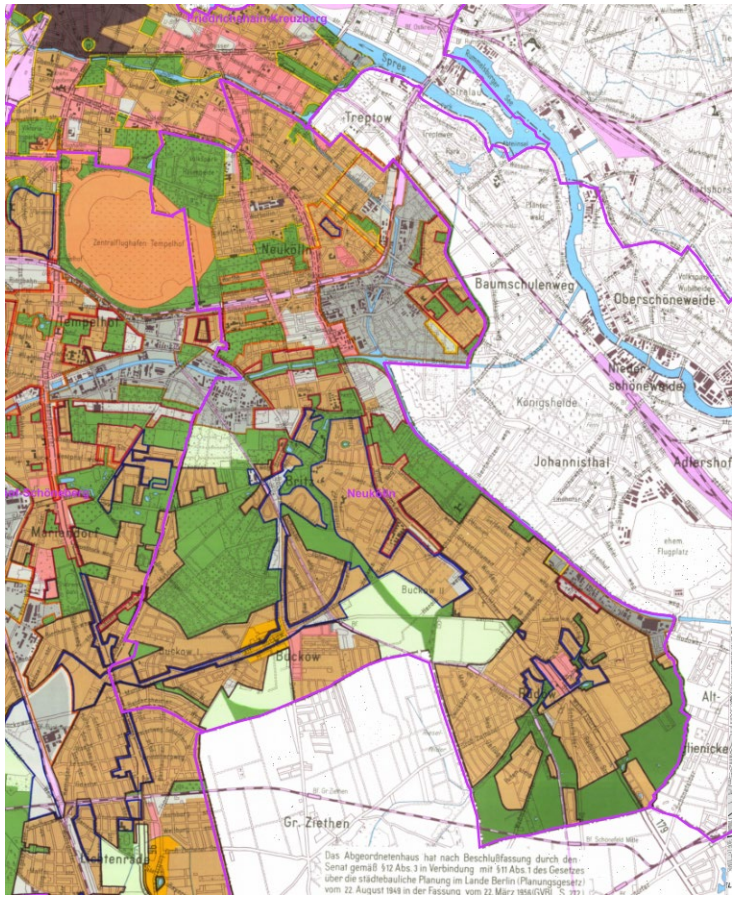
Beispiele: Berliner Modell in Neukölln

Ringbahnhöfe

Geyer-Werke

Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau - Grundlagen





Neuköllner Modell – kurz und knapp

- Betrifft Neubauvorhaben mit einer über das zulässige Maß hinausgehenden Geschossfläche **von über 1.000m²**

- In der Regel gewährt der Baunutzungsplan Baurecht, allerdings meist mit nur sehr geringer Baudichte
  → **Daher wird für Neubauvorhaben oft eine Befreiung notwendig**

Hier setzt das Neuköllner Modell an:

- Befreiung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit Sozialauflagen verbunden:
  - **30-prozentiger Sozialwohnungsanteil** (Förderung des Landes Berlin möglich)
  - **Beteiligung an der Finanzierung von Kita- und Grundschulplätzen**

  → Rahmensetzung für bezahlbare und lebenswerte Kieze

Neuköllner Modell – Befreiungen und städtebauliche Verträge

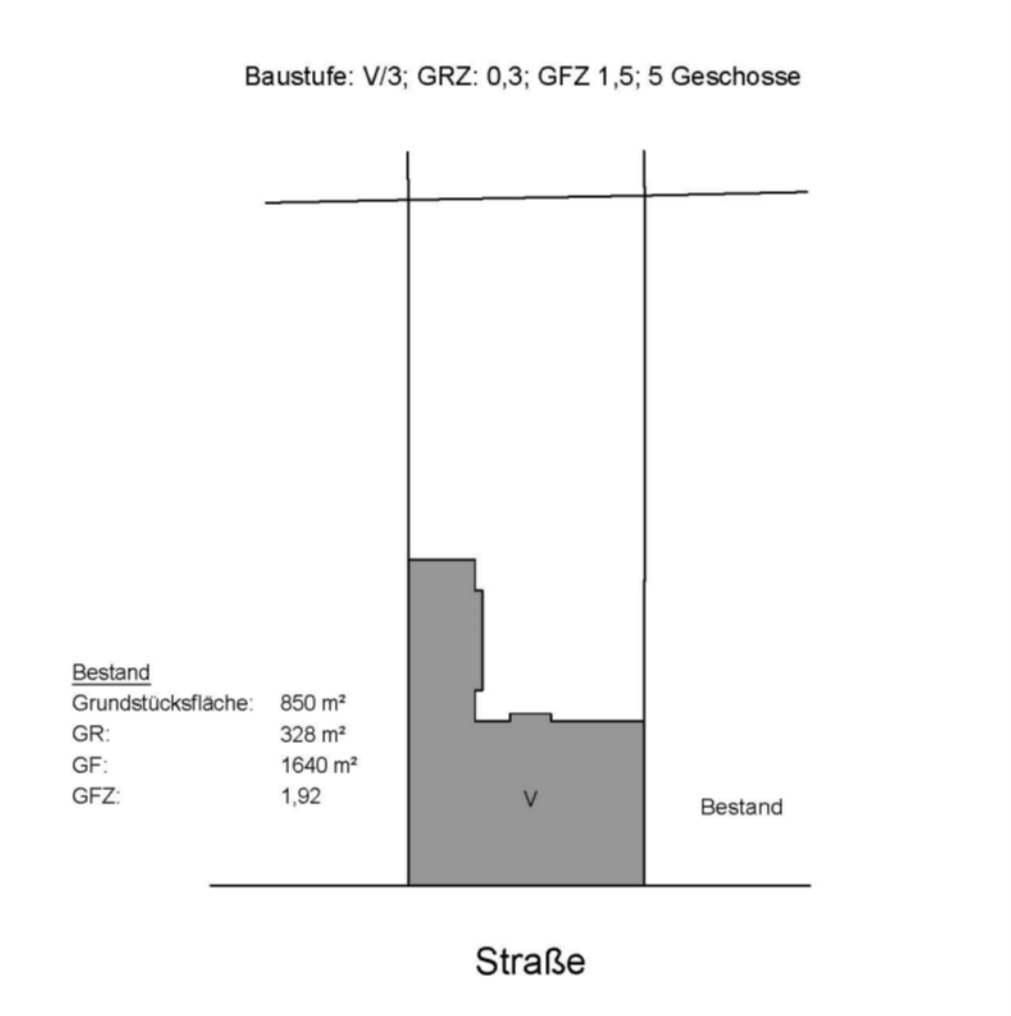
Anwendung nur dann, wenn kein Anspruch auf eine Genehmigung besteht

Neuköllner Modell gilt nur für den Anteil, der über das vorhandene Planungsrecht hinausgeht

Angemessenheitsgebot
angemessenes Verhältnis zwischen Leistung der Behörde und dem Wert des Vorhabens → Bodenwerterhöhung

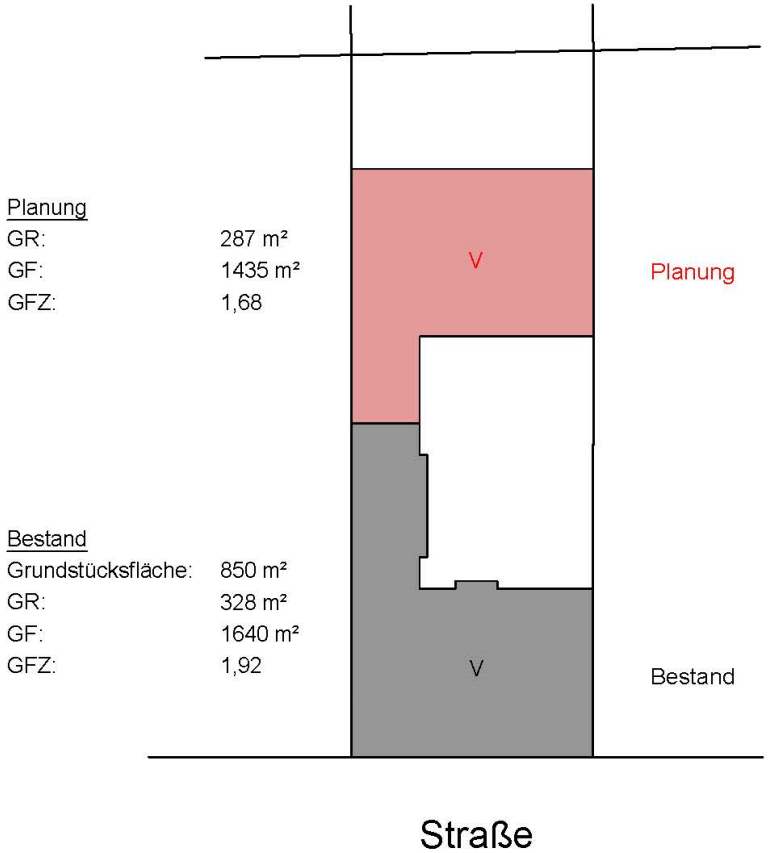
Kopplungsverbot:
Gegenleistung des Eigentümers muss im Zusammenhang mit der Leistung der Behörde stehen; zwei getrennte Themen dürfen nicht gekoppelt werden

Neuköllner Modell – Beispiel: Ausgangslage



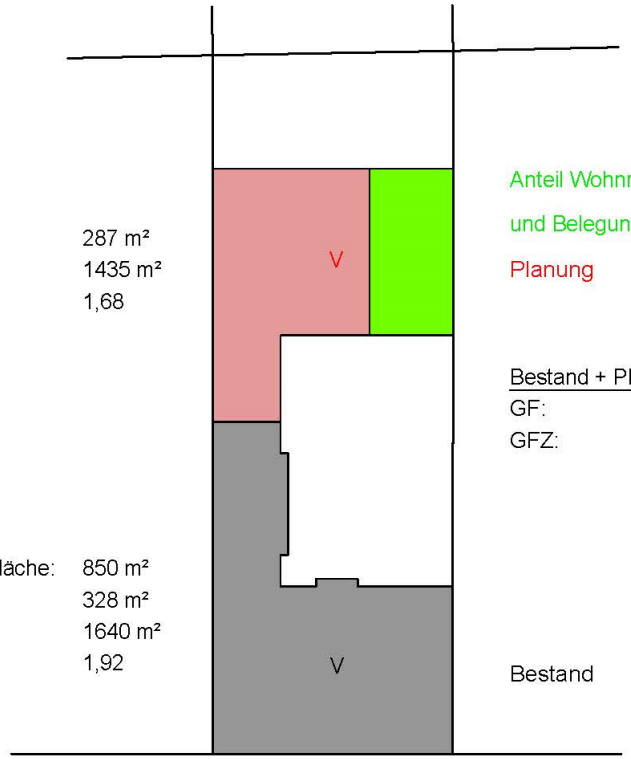
Neuköllner Modell – Beispiel: Planung

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



Neuköllner Modell – Beispiel: Auswirkungen

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



Planung
GR: 287 m²
GF: 1435 m²
GFZ: 1,68

Anteil Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (30 %)

Planung

Bestand + Planung
GF: 3075 m²
GFZ: 3,60

Bestand
Grundstücksfläche: 850 m²
GR: 328 m²
GF: 1640 m²
GFZ: 1,92

Bestand

Straße

Neuköllner Modell – Beispiel: Was gewinnen wir?

Bezahlbarer Wohnraum:

- bei 1.435 m^2 Neubaufläche entstehen 430,5 m^2 Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Kitaplätze und Grundschulplätze:

- Übernahme der Kosten für die Bereitstellung von Kita- und Grundschulplätzen
- alternativ dauerhafte Sicherung bestehender Einrichtungen

Neuköllner Modell – was haben wir bisher geschafft?

16	**Vorhaben seit 2021**
236	**Wohnungen mit Mietpreisbindung**
110	**Wohnungen umgesetzt**

→ *Problem: viele Baugenehmigungen werden nicht umgesetzt*

Neuköllner Modell zusammengefasst

1. **Angebot an bezahlbarem Wohnraum erhöhen**
2. **Akzeptanz von Nachverdichtungsprojekten stärken**
3. **Entwicklung der Bodenpreise dämpfen**

→ **Potenzial von etwa 700 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in ganz Neukölln**

Vielen Dank.

Alle Unterlagen zum Neuköllner Modell finden Sie unter:

https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/neukoellner_modell.pdf

BERLIN

Neuköllner Modell – Befreiungen schaffen Eingriffsmöglichkeiten

- **Gründe für Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB):**
  1. Wohl der Allgemeinheit
  2. Abweichung ist **städtebaulich vertretbar**
  3. nicht beabsichtigte Härte

- auch bei Erfüllung der Voraussetzungen ist die Befreiung eine **Ermessensentscheidung** – wenn auch mit geringem Spielraum
- Literatur und Rechtsprechung schränkt das Ermessen bei Gründen des **Allgemeinwohls** und nicht beabsichtigter Härte stark ein
- beim Befreiungsgrund **städtebauliche Vertretbarkeit** ist der Spielraum größer
- ist im Regelfall der Grund für Befreiungen

→ das eröffnet städtebauliche Ermessensgesichtspunkte:

1. **ausreichende Zahl von Kindertagesstätten oder Grundschulplätzen**
2. **fehlender preisgünstiger Wohnraum**