



Wohnungsneubau

Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Inhalt

Vorwort	4
1. Maßnahmen zur Beschleunigung	6
1.1 Wohnungsbau beschleunigen und erleichtern	6
1.2 Kommunalen Wohnungsbau beschleunigen	11
1.3 Genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützen	12
2. Maßnahmen zur Vorsorge und Auswertung des Wohnungsbaus	14
2.1 Behutsame Ergänzungsbebauung in bestehenden Wohngebieten ermöglichen	14
2.2 Bauüberhang verringern	14
2.3 Vorkaufsrechte nutzen	15
2.4 Landeseigene und mittelbar landeseigene Flächen vollständig analysieren	15
2.5 Flächen des Bundes und besonderer Eigentümer vertieft untersuchen	16
2.6 Wohnungsbau in der Hauptstadtregion – Kooperation mit Brandenburger Kommunen ausbauen	17
2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der städtebaulichen Planungen berücksichtigen	17

Vorwort

Angesichts des Bevölkerungswachstums hält das Angebot an Wohnraum mit der Nachfrage nicht mehr Schritt. Insbesondere der Bedarf an leistbarem Wohnraum kann nicht ausreichend gedeckt werden. Damit Berlin ein guter Ort zum Leben bleibt, muss das städtische Wachstum sozial gerecht, ökologisch nachhaltig und städtebaulich geordnet gestaltet und dem Wunsch gerecht werden nach lebenswerten Nachbarschaften, die grün und sozial durchmischt, mit ausreichender und vielfältiger Infrastruktur ausgestattet sind sowie vielseitig in ihren Nutzungen und mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem aufgelaufenen Nachholbedarf ist es erforderlich, zum einen die Abläufe weiter zu beschleunigen, um den Bedarf an Wohnraum schneller decken zu können sowie zum anderen effiziente Maßnahmen zu ergreifen, um das Wohnraumpotential weiter auszubauen und die bereits ermittelten Potentiale schneller entwickeln zu können.

Der Senat hat bereits die Beschleunigung der Baulandbereitstellung für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen. In dieser Legislatur wurden darüber hinaus bereits neue Steuerungsinstrumente etabliert. So wurden unter anderem Kooperationsvereinbarungen mit den Bezirken mit Schwerpunktprojekten, Zielzahlen und Fristen geschlossen, die Clearingstelle sowie der Steuerungsausschuss Wohnungsbau eingerichtet. Daran anknüpfend sollen weitere Maßnahmen zur Beschleunigung und zur Verstetigung des Wohnungsbaus in Berlin erfolgen.

Die Beschleunigung muss angesichts des unverminderten Zuzugs darauf gerichtet sein, die im FNP bereits langfristig vorgehaltenen Flächenpotentiale für den Wohnungsbau vorrangig zu aktivieren. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen einschließt, werden die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Verdichtung bestehender Flächennutzungen systematisch überprüft und der Fortschreibung von stadtplanerischen Konzepten und Stadtentwicklungsplänen zugrunde gelegt sowie inhaltlich und zeitlich synchronisiert. Die Identifizierung von neuen Wohnungsbaupotentialen und die Abschätzung der notwendigen Folgenbewältigung innerhalb der Stadtgrenzen und in der Hauptstadtregion erfolgt frühzeitig.

Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und die damit einhergehende planerische Vorbereitung und Entwicklung neuer vielfältiger Stadtquartiere und Wohnungsbauvorhaben ist eine Aufgabe des gesamten Senats, die nicht von einzelnen Verwaltungen allein zu bewältigen ist, sondern ein hohes Maß an fachlicher Koordination und entsprechend gemeinsam getragene politische Grundsatzentscheidungen von Ressorts, Senat und Bezirken sowie Abgeordnetenhaus und Bezirksverordnetenversammlungen erfordert.

Um angesichts des hohen Auftragsvolumens an öffentlichen Investitionen in der kommenden Dekade eine verlässliche, zügige und effektive Umsetzung zu gewährleisten, wird eine Sicherung und Qualifizierung der Fachkräfte durch eine engere Zusammenarbeit von Bauwirtschaft, Verbänden, Politik und Verwaltung angestrebt.

Der Senat wird anknüpfend an den Runden Tisch Bauwirtschaft ein Bündnis mit allen Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft für den sozial gerechten Wohnungsneubau und die Fachkräftesicherung initiieren, eine Kampagne zur Verbesserung des Neubauklimas starten und beschließt folgendes Handlungsprogramm:

Zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

- Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume
- Zusätzliche Stadtquartiere
- Bereitstellung von Fördermitteln für Aufzüge
- Aufhebung des Rundschreibens zum 2. Rettungsweg
- Fäll- und Baugenehmigungen weiterhin zeitlich entkoppeln
- Waldbewertung und Waldausgleich
- Ausgleichsflächenmanagement forcieren
- Verkehrliche soziale und grüne Infrastruktur bedarfs- und zeitgerecht sicherstellen
- Mehrfachnutzung und höhere bauliche Ausnutzung von Grundstücken forcieren
- Einheitliches Verwaltungshandeln gewährleisten
- Genehmigungen bei straßenrechtlichen Sondernutzungen schneller erteilen
- Beschleunigung von Grundbucheintragungen
- Nachrangige Projekte vorziehen
- Kleinteilige Potentiale aktivieren
- Schaffung zusätzlicher Planungs- und Baukapazitäten prüfen
- Genossenschaftsbeauftragte/n berufen
- Projektauftrag für genossenschaftlichen Wohnungsneubau
- Paket von 20 Grundstücken für Genossenschaften zum Festpreis

Zur Vorsorge und Ausweitung des Wohnungsbaus

- Behutsame Ergänzungsbebauung in bestehenden Wohngebieten ermöglichen
- Bauüberhang verringern
- Vorkaufsrechte nutzen
- Landeseigene und mittelbar landeseigene Flächen vollständig analysieren
- Flächen des Bundes und besonderer Eigentümer vertieft untersuchen
- Wohnungsbau in der Hauptstadtregion - Kooperation mit Brandenburger Kommunen ausbauen
- Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der städtebaulichen Planungen berücksichtigen

1. Maßnahmen zur Beschleunigung

1.1. Wohnungsbau beschleunigen und erleichtern

1.1.1. Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume aufbauen

Der Senat beschließt: Um effektive Organisations- und Entscheidungsstrukturen sicherzustellen, stärkt der Senat mit den vom Senat beschlossenen 100 Stellen für den Wohnungsbau die mit der Planung der neuen Stadtquartiere befassten Ressorts und Bezirke durch eine verbesserte personelle Ausstattung und eine ressortübergreifende Kooperationsstruktur. Auf diesem Weg sollen Abstimmungen zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken optimiert werden.

Die Vorbereitung und Entwicklung Stadtquartiere erfolgt ressortübergreifend mit entsprechenden Projektmanagementstrukturen, um integrierte Ansätze, beispielsweise aus den Bereichen Energie, Mobilität und Infrastruktur in neuen Stadtquartieren zu berücksichtigen. Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird eine Geschäftsstelle Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume eingerichtet, die die Gremien der Taskforce organisatorisch und inhaltlich unterstützt sowie die Entscheidungsebene der Taskforce vorbereitet. Zur personellen Absicherung dieser und weiterer Maßnahmen werden die planerischen Bereiche mit 40 Stellen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 35 in den Bezirken sowie 25 in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz personell verstärkt.

Ergänzend zur Bearbeitung der Stadtquartiere werden für die Erfordernisse der wachsenden Stadt sowie die damit verbundenen Infrastrukturbedarfe kontinuierlich fortzuschreibende integrierte Koordinierungsplanungen für Entwicklungsräume (Innenstadt, West, Nordost, Südost) erarbeitet. Diese trägt dazu bei, die synchronisierten Stadtentwicklungspläne, gesamtstädtischen Strategien, den Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm sowie Einzelmaßnahmen und Projekte der bezirklichen Entwicklungsplanungen koordiniert umzusetzen.

Die Koordinierungsplanung umfasst alle wesentlichen Planungsvorhaben, die Auswirkungen auf Infrastrukturen und Flächeninanspruchnahmen haben werden. Dies sind mindestens die 14 Stadtquartiere, die über 50 in den Bündnissen für den Wohnungsbau gemeinsam mit den Bezirken festgelegten prioritären neuen Wohngebiete, die in Vorbereitung der Entwicklung befindlichen großen gewerblichen Bauflächen, Infrastrukturtrassen und die großen Baulandreserven des Flächennutzungsplans.

Aufgaben der Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume sind:

- die Koordination der erforderlichen Planungsschritte
- die Priorisierung von Maßnahmen
- die zeitliche Synchronisation von Maßnahmen
- die Schaffung von Voraussetzungen für notwendige Flächenvorsorge sowie die
- Bereitstellung ausreichender Ressourcen
- Controlling von Wohnungsbauzielen und Konfliktklärung.

Die Taskforce bündelt damit Abstimmungsprozesse, ihr Lenkungsausschuss trifft notwendige Entscheidungen zu Grundsatzfragen von gesamtstädtischer Bedeutung bzw. bereitet diese vor:

- zur Inanspruchnahmen von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Hinblick auf Planungs- und Realisierungsbeginn

- Zur Entwicklung konzeptioneller Lösungen für divergierende Nutzungsziele
- zur Synchronisation von Wohnungsbau und ÖPNV-Ausbau und zur Umsetzung sonstiger Verkehrsinfrastruktur
- zum Flächenankauf

Betrachtungsräume der Taskforce sind:

- die Gesamtstadt
- die teilräumliche Entwicklungsräume (Innenstadt, West, Nordost, Südost einschließlich der jeweiligen Entwicklung im benachbarten Berliner Umland) und
- die Stadtquartiere.

Damit ergänzt sie das projektbezogene Clearingverfahren zur Beschleunigung von öffentlichen und privaten Bauvorhaben und sichert die planerischen Vorbereitungen des Wohnungsbaus.

Die Organisations- und Gremienstruktur der Taskforce setzt sich zusammen aus:

- Lenkungsausschuss auf Staatssekretärs-Ebene

Leitung: Staatssekretär für Wohnen

Mitglieder: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Senatsverwaltung für Finanzen, Senatskanzlei sowie je ein Vertreter der Bezirke Mitte, Pankow, Spandau, Reinickendorf und Treptow-Köpenick

Tagungsrhythmus: regelmäßig alle 2 - 3 Monate

Der Lenkungsausschuss wird durch ressortübergreifende Projektgruppen auf Fachebene vorbereitet.

- Ressortübergreifende Projektgruppen für die Koordinierungsplanung in den Entwicklungsräumen (West, Nordost, Südost, Innenstadt)

Leitung: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf Projektleitungsebene

Tagungsrhythmus: in der Regel monatlich, nach eigenem Ermessen und Projektfortschritt Diese Projektgruppen führen übergeordnete Klärungserfordernisse aus den Stadtquartieren im Hinblick auf Flächenkonkurrenzen und Infrastruktur zusammen, benennen den Entscheidungsbedarf für die Entwicklungsräume und bereiten diese für die weiteren Abstimmungen vor.

- Geschäftsstelle Stadtquartiere und Entwicklungsräume

Leitung: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Geschäftsstelle bereitet die Sitzungen des Lenkungsausschusses und der Koordinierungsgruppen organisatorisch vor und führt das Controlling der Beschlüsse und Vereinbarungen der Gremien durch.

1.1.2. Zusätzliche Stadtquartiere

Der Senat beschließt zusätzlich zu den bestehenden elf Standorten drei weitere Neue Stadtquartiere festzulegen: Neue Mitte Tempelhof, Südkreuz und ehemaliger Rangierbahnhof Pankow. Der Suchprozess ist damit nicht abgeschlossen, sondern auch in Zukunft wird die Ausweisung neuer Stadtquartiere angestrebt und deren Entwicklung durch das Land Berlin forciert.

Angesichts des Bevölkerungszuwachses ist auch weiterhin die Ausweisung neuer Stadtquartiere erforderlich. Im Rahmen der dynamischen Stadtentwicklungsprozesse werden im Zusammenspiel mit Bezirken, Investoren und anderen Schlüsselakteuren geeignete Flächen auch unter besonderer Berücksichtigung von Umwelt- und Verkehrsaspekten identifiziert und eine Entwicklung realisiert, die dem Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen gerecht wird.

1.1.3. Bereitstellung von Fördermitteln für Aufzüge

Der Senat beschließt, das bestehende Neubauförderprogramm (WFB 2018) um eine Aufzugskomponente zu erweitern, um Dachausbauten und -aufstockungen zu erleichtern. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen, einen entsprechenden Vorschlag bis Ende 2018 vorlegen.

Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sind über die Wohnraumförderbestimmungen regelmäßig förderfähig, sofern neuer Wohnraum geschaffen wird. In diesen Fällen könnte die Erschließung über einen Aufzug für private und öffentliche Bestandshalter über ein Zusatzdarlehen oder einen Zuschuss gefördert werden.

1.1.4. Aufhebung des Rundschreibens zum 2. Rettungsweg

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird das Rundschreiben zum 2. Rettungsweg aufheben und Gespräche mit den Bezirken führen, um ein einheitliches und konstruktives Vorgehen zu sichern.

Soweit die Bauherrschaft wegen störenden Baumbestands oder wegen fehlender notwendiger Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr im öffentlichen Straßenland den 2. Rettungsweg durch Wendel- oder Spindeltreppen baulich herstellen möchte, verhindert bislang das Stadtplanungsamt in vielen Fällen diese Lösungen, weil sie vermeintlich gegen gesunde Wohnverhältnisse, gegen das Rücksichtnahmegebot oder gegen das Orts- und Landschaftsbild verstoßen.

1.1.5. Fäll- und Baugenehmigungen weiterhin zeitlich entkoppeln

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird die Baumschutzverordnung ändern, sodass weiterhin die Genehmigung der Ausnahme nach der Baumschutzverordnung gleichzeitig mit oder nach Einreichung des Bauantrags bei der für den Baumschutz zuständigen Behörde beantragt werden kann.

Im Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz von 2016 wurde geregelt, dass Fällgenehmigungen bereits beantragt und erteilt werden können bevor eine Baugenehmigung vorliegt. Diese Regelung der Baumschutzverordnung (§ 5 Absatz 5), die vorerst nur befristet gilt, soll im Grundsatz dauerhaft ermöglicht werden. Dabei soll aber auch dafür Sorge getragen werden, dass Missbrauch ausgeschlossen wird und diese Regelung nur für Vorhaben gilt, in denen der Bauantrag bereits gestellt und entscheidungsreif ist, ein bloßer Bauvorbescheid rechtfertigt keine vorgezogene Fällgenehmigung, erleichtert lediglich Grundstücksspekulation und ist unter dem Gesichtspunkt der Beschleunigung von Bauvorhaben unnötig. Entsprechende Schritte werden von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eingeleitet.

1.1.6. Waldbewertung und Waldausgleich

Der Senat beschließt, dass die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz im Rahmen der vorgesehenen Überarbeitung des Waldleitfadens Lösungen findet, die sowohl den Belangen des Waldes als auch den Interessen des Wohnungsbaus gerecht werden.

Um eine praktikable und vor allem nachhaltige, den Belangen des Waldschutzes und des Wohnungsbaus gerecht werdende Lösung zu erzielen, sind bei der Waldbewertung auf der Grundlage des Ermessensspielraums rechtssichere Lösungen anzustreben. Hierzu wird der Waldleitfaden überarbeitet, Kompensationsfaktoren auf ihre Aktualität überprüft und multifunktionale Aufwertungsmaßnahmen berücksichtigt. Bei der Überarbeitung sollen insbesondere bei der Einstufung von Pioniergehölzen im Siedlungszusammenhang und in vormals baulichen Bereichen Ermessensspielräume genutzt werden.

1.1.7. Ausgleichsflächenmanagement forcieren

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird gemäß der in den Regierungsleitlinien verankerten Aufgabe ein gesamtstädtisches Kompensationsmanagement und Ökokonto entwickeln.

Bereits im Vorfeld zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung der neuen gesamtstädtischen Wohnquartiere ausgelöst werden, sind die nach dem Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3) vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und zuzuordnen. Diese Maßnahmen sind Voraussetzung für die rechtssichere Umsetzung der geplanten Wohnungsbauvorhaben und dienen durch die vorgezogene Planung und Umsetzung der Beschleunigung der geplanten Wohnungsbauvorhaben.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind zugleich Teil der Gestaltung und Entwicklung der Grünen Infrastruktur Berlins. Daher werden die im Land Berlin identifizierten Ausgleichspotentiale prioritär entwickelt und gesichert.

Darüber hinausgehende Kompensationspotentiale im Land Brandenburg müssen durch die Gemeinsame Landesplanung in Abstimmung mit den Gemeinden dahingehend geprüft werden, unter welchen rechtlichen und administrativen Voraussetzungen diese Potentiale herangezogen werden können.

Kompensationen in Brandenburg müssen die Ausnahme bleiben. Für Kompensationsbedarfe, die nicht im Land Berlin erfolgen können, gilt: je dichter diese an Berlin liegen, desto besser. Es soll insbesondere geprüft werden, ob und wie auf den Flächen der Stadtgüter Kompensationsmaßnahmen erfolgen könnten für den Fall, dass eine innerstädtische Kompensation nicht möglich ist.

1.1.8. Verkehrliche, soziale und grüne Infrastruktur bedarfs- und zeitgerecht sicherstellen

Der Senat beschließt, die sektoralen Fachplanungen an die Planungen für den Wohnungsbau zügig und regelmäßig zu synchronisieren. Zeitgleich mit der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben ist erforderliche Infrastruktur zu schaffen.

Der Wohnungsneubau der letzten Jahre führt punktuell zur Überlastung der bestehenden verkehrlichen, sozialen und grünen Infrastrukturangebote. Einzelne Bezirke haben bereits darauf hingewiesen, dass sie größere Wohnungsbauvorhaben künftig nur noch genehmigen können, wenn die erforderliche zusätzliche Infrastruktur gleichzeitig nachgewiesen wird. Die rechtzeitige Bereitstellung von verkehrlicher Erschließung und Wohnfolgeinfrastruktur ist erforderlich, um die notwendige Beschleunigung des Wohnungsbaus zu erreichen.

1.1.9. Mehrfachnutzung und höhere bauliche Ausnutzung von Grundstücken forcieren

Der Senat beschließt, das Format des Supermarktgifels fortzuführen und auf andere geeignete Flächen, wie z.B. Fachmärkte und Parkgaragen, auszuweiten.

Angesichts des knapper werdenden Bauflächenangebots und zunehmender Nutzungskonkurrenzen ist eine effektivere bauliche Nutzung von Grundstücken ebenso anzustreben wie eine Kombination von Nutzungen z.B. durch sinnvolle Stapelung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterbreitet hierzu gezielte Beratungsangebote und unterstützt private Eigentümer sowie die Bezirke bei der planungs- und bauordnungsrechtlichen Umsetzung.

1.1.10. Einheitliches, zügiges und effizientes Verwaltungshandeln gewährleisten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird auf Grundlage der E-Governmentverfahren mit den Bezirken gesamtstädtische Fachcontrollings entwickeln zur Vereinheitlichung und Verkürzung von Baugenehmigungsverfahren.

Grundlage einer Steuerung bzw. eines Controllings der für den Wohnungsbau relevanten bezirklichen Fachaufgaben ist ein Überblick über die fachlichen Leistungen der Bezirke in den Bereichen Stadtentwicklungsämter und Wohnungsämter. Dieser Überblick kann künftig auf Grundlage landesweiter E-Governmentverfahren erzeugt werden. Für die Stadtentwicklungsämter betrifft das das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG, in Betrieb), das elektronische denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren (eDG, z.Zt. in Einführung) sowie zukünftig das elektronische Bebauungsplanverfahren und das elektronische Geschäftsbuch der Vermessungsbereiche (beides in Planung). Für die Wohnungsämter betrifft das die Verfahren eWohngeld (in Entwicklung) sowie eWBS und elektronische Antragsverfahren zum Bildungs- und Teilhabepaket und zur Zweckentfremdung, die auf die Ergebnisse von eWohngeld aufsetzen werden. Damit werden alle wesentlichen Fachaufgaben der Bezirke im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen durch jeweils ein landesweites E-Governmentverfahren unterstützt, für das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die IT-Verfahrensverantwortung tragen wird.

Die Verfahren werden Grundlage einer verbesserten Steuerung der bezirklichen Leistungen sein, indem das Zugriffsrecht auf die bezirklichen Daten durch eine Senatsverwaltung grundsätzlich gewährleistet wird. Die Bezirke sind zu einer Erfassung weiterer zur Steuerung benötigter Daten zu bewegen. Der Abschlussbericht der Steuerungsgruppe zur Verbesserung der gesamtstädtischen Verwaltungssteuerung vom Mai 2018 und der Senatsbeschluss vom 3.7.2018 zur Anwendung von Vorschlägen aus dem Bericht bilden eine gute Basis, um Planungs- und Genehmigungsverfahren auf bezirklicher und Senatsebene zu optimieren und zu beschleunigen. Wichtig sind dabei auch ein einheitliches Verwaltungshandeln in den Bezirken und eine widerspruchsfreie Festlegung von Verantwortlichkeiten und eine Beschleunigung von Entscheidungsprozessen bei Fachthemen, wie z.B. begleitender Infrastruktur und Denkmalschutz sowie eine verstärkte Anwendung vereinfachter Verfahren für prioritäre Wohnungsbauprojekte. Mit den einzelnen Vorschlägen der Steuerungsgruppe und möglichen weiteren Maßnahmen wird sich der Senat noch im Herbst 2018 befassen.

Genehmigungen bei Straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnissen schneller erteilen.

Der Senat sieht Vereinfachungsbedarf in den Verfahren und Abläufen zur Ausstellung von straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnissen für Bauherren. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird aufgefordert, die bisherigen Prozesse und das Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure zu evaluieren und in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Vorschläge zu unterbreiten wie unter

Beachtung der geltenden Regeln Abläufe beschleunigt werden können.

Im laufenden Baugeschehen sind einzelne Verzögerungen bei der Erteilung von straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnissen für die Einrichtung von Baustellenflächen im öffentlichen Straßenland festgestellt worden. Das Genehmigungsverfahren bei Baustellenzufahrten und Baustelleneinrichtungen sind deutlich aufwendiger, als dies bei anderen Sondernutzungen. Es bedarf bei Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vor Beginn der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme zusätzlich einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung zur verkehrlichen Absicherung der Arbeitsstelle, so dass im übergeordneten Straßennetz eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde vorgesehen ist. In allen anderen Fällen von Sondernutzungen öffentlichen Straßenlandes ist hingegen innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden. Die Erlaubnis gilt als widerruflich erteilt, wenn nicht innerhalb einer Frist von höchstens acht Wochen entschieden wird. Das gesetzlich vorgeschriebene, aufwändigere Genehmigungsverfahren bei Sondernutzungen bei Baustellen bringt für die Bauherren im Vergleich mit anderen Sondernutzern einen höheren wirtschaftlichen und technischen Aufwand mit sich. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz stimmt sich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darüber ab, wie die notwendigen Prozesse generell und unter Beachtung der geltenden Regelungen beschleunigt werden können. Genehmigungen für die Einrichtung von Arbeitsstellen im öffentlichen Straßenland bedürfen in jedem Fall weiterhin einer fundierten fachlichen Prüfung und dürfen niemals zulasten der Verkehrssicherheit und Verkehrssicherungspflicht gehen.

1.1.11. Bearbeitungsdauer in den Grundbuchämtern reduzieren

Der Senat beauftragt die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung einen Vorschlag zu unterbreiten, wie die Grundbucheintragungen beschleunigt werden können.

Im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften die bei der Realisierung von Bauvorhaben notwendig sind, sind lange Wartezeiten für Grundbucheintragungen festzustellen. Dies ist ein Problem, welches durch Personalengpässe in den Amtsgerichten verursacht wird. Um diesen Engpass zu beseitigen sieht es der Senat als gemeinsame Aufgabe an durch eine entsprechende Prioritätensetzung oder personalwirtschaftliche Maßnahmen die Bearbeitungsfristen zu senken.

1.2. Kommunalen Wohnungsbau beschleunigen

1.2.1. Nachrangige Projekte vorziehen

Der Senat beschließt, Vorhaben der Wohnungsbaugesellschaften mit einem dringenden Gesamtinteresse Berlins zum Gegenstand eines erweiterten Clearing-Verfahrens zu machen und ggf. durch Anweisungen bzw. Eingriffe gegenüber den Bezirken tätig zu werden. Die Realisierung von Bauvorhaben kann aus vielfältigen und individuell verschiedenen Gründen von der ursprünglich geplanten Zeitschiene abweichen. Davon sind auch mehrere größere Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften betroffen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Projekte benannt, die auf unterschiedlichen Wegen beschleunigt werden könnten. Zur Beschleunigung der Bearbeitung von B-Plänen wird den Bezirken in den betroffenen Fachressorts zusätzliches Personal im Rahmen der 100 Stellen für die Beschleunigung des Wohnungsbaus bereitgestellt. Bauvorhaben, die planungsrechtlich unterschiedlich bewertet werden, werden weiterhin in den regelmäßigen Jour Fixe Wohnungsbau mit den Bezirken erörtert. Insbesondere die Entscheidung zu Vorhaben, die nach §34 BauGB durchgeführt werden könnten, sollen beschleunigt werden.

1.2.2. Kleinteilige Potentiale aktivieren

Der Senat beauftragt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, umgehend ein Pilotprojekt zur Aufstockung von Plattenbauten zu starten.

Laut eigenen Angaben haben die Wohnungsbaugesellschaften ein Ergänzungspotential auf eigenen Grundstücken von etwa 3.150 Wohnungen, ein Dachausbaupotential für etwa 580 Wohnungen, sowie eine Aufstockungsreserve für etwa 1.200 Wohnungen. Das Ergänzungspotential im eigenen Bestand ist kleinteilig und überwiegend über den § 34 BauGB planbar.

Darüber hinaus verfügt die HOWOGE im Bereich der vier- bis sechs geschossigen Plattenbauten über eine Dachfläche von 320.500 m². Voraussetzungen für die Aktivierbarkeit der Potentiale sind die Genehmigungsfähigkeit sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Bezirke bei der Umsetzung.

1.2.3. Schaffung zusätzlicher Planungs- und Baukapazitäten prüfen

Der Senat beauftragt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin (AÖR) ein Konzept zu entwickeln für die bedarfsgerechte Erweiterung ihrer Bau- und Planungskapazitäten.

Hohe Auslastung der Baubetriebe und der Mangel an qualifizierten Fachkräften in Baubetrieben führen zunehmend zu Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft. Diese verursachen nicht nur steigende Baukosten sondern verzögern und gefährden mitunter auch die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Deshalb könnte eine Ausweitung der Planungs- und Baukapazitäten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften für eine Beschleunigung von Vorhaben sorgen.

1.3. Genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützen

1.3.1. Genossenschaftsbeauftragte/n des Landes Berlin berufen

Der Senat beschließt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Genossenschaftsbeauftragten zu berufen.

In den Richtlinien der Regierungspolitik ist die Unterstützung von Genossenschaften ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Um Möglichkeiten der Unterstützung auszuloten wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den seit 2017 eingerichteten Genossenschaftsdialog fortsetzen und eine/n Genossenschaftsbeauftragte/n des Landes Berlins als ständige/n Ansprechpartner/in berufen.

1.3.2. Förderung starten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen wird nach Freigabe der Förderrichtlinie durch das Abgeordnetenhaus umgehend einen Projektauftrag für genossenschaftlichen Wohnungsneubau starten.

Der Senat hat in den Richtlinien der Regierungspolitik die Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften durch Wohnraumförderung sowie die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands für Haushalte mit geringen Einkommen als wohnungspolitische Ziele definiert. Für die Förderung von Genossenschaften hat das Abgeordnetenhaus mit dem Haushalt 2018/19 finanzielle Mittel i.H.v. 20 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

Zur Aktivierung genossenschaftlichen Wohnungsneubaus wird die Neubauförderung für Genossenschaften attraktiver gestaltet und um eine Förderkomponente (Eigenkapitalergänzungsdarlehen) ergänzt. Derzeit ist ergänzend eine Richtlinie über die Förderung des

Erwerbs von genossenschaftlichen Geschäftsanteilen in Arbeit, die im Herbst 2018 dem Abgeordnetenhaus vorgelegt wird.

1.3.3. Mehr Grundstücke bereitstellen

Der Senat beschließt, bis Ende 2018 ein Paket von 20 Grundstücken zur Vergabe an Genossenschaften zu identifizieren. Die Vergaben sollen spätestens ab Anfang 2019 zum Festpreis in Konzeptverfahren oder per Direktvergabe erfolgen. Bei der Entwicklung von Stadtquartieren sollen Genossenschaften als Kooperationspartner vorgesehen werden und mit mindestens 20 Prozent an den öffentlichen Wohnbauflächen beteiligt werden unter der Voraussetzung eines Sozialwohnungsanteils von mindestens 50 Prozent.

Der Senat verfolgt einen integrierten Ansatz für die Preisgestaltung bei Erbbaurechtsverträgen für Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Zinssätze, der Bodenwerte, der Wohnungsbauförderung sowie der vorgesehenen Nutzungsbindungen. Auf dieser Basis soll die Vergabe künftig zum Festpreis erfolgen.

Grundstücke, die sich für größere kommunale Wohnungsbauvorhaben nicht eignen oder auf denen die Gesellschaften noch keine konkreten Planungen vorgenommen haben, sollen den Genossenschaften angeboten werden. Der Senat unterstützt die Idee eines Genossenschaftscampus, in dem mehrere Genossenschaften gemeinsam ein größeres Wohnquartier entwickeln, und wird den Genossenschaften ein geeignetes Flächenangebot unterbreiten. Eine Entscheidung zugunsten der Vergabe an eine Genossenschaft wird im Portfolioausschuss vorbereitet.

Das Paket von 20 Grundstücken für Genossenschaften setzt sich zusammen aus kleineren Grundstücken und aus Potenzialflächen, die bislang nicht durch den Portfolioausschuss geclustert wurden.

2. Maßnahmen zur Vorsorge und Ausweitung des Wohnungsbaus

2.1. Behutsame Ergänzungsbebauung in bestehenden Wohngebieten ermöglichen

Der Senat beschließt, Handlungsansätze zur behutsamen baulichen Ergänzung in bestehenden Wohngebieten als wichtiges Element im StEP Wohnen 2030 zu verankern. Dazu werden in Abstimmung zwischen Senat, Bezirken, landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Akteuren ausgewählte Siedlungen als Schwerpunkte für die Weiterentwicklung bestimmt.

Kleinteilige Ergänzungen in bestehenden Siedlungsstrukturen stellen ein wichtiges Potenzial für Wohnungsneubau in Berlin dar. Im Rahmen von Potenzialstudien wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mögliche Innenentwicklungspotenziale durch Dachraumausbau im gründerzeitlichen Gebäudebestand und in Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre sowie Ergänzungspotenziale in Wohn- und Mischgebieten der sowie in seit 1949 errichteten Wohnsiedlungen untersucht.

Entscheidend ist der Umstand, dass sich dieses Potenzial nur sukzessive über lange Zeiträume realisieren lässt. Derzeit werden aus diesem Potenzial pro Jahr ca. 3.000 WE realisiert. Eine nennenswerte Steigerung der jährlichen Fertigstellungen in diesem Segment ist nicht zu erwarten, auch weil sich diese kleinteiligen Projekte weitestgehend im Besitz privater Einzeleigentümer befinden. In den Siedlungsbeständen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen besteht größerer Einfluss der öffentlichen Hand auf die zeitliche Umsetzung und das Preisniveau.

Entscheidend für eine erfolgreiche Aktivierung dieser Potenziale ist die Akzeptanz der Bewohnerschaft in den Siedlungen. Dazu soll die Entwicklung in den ausgewählten Schwerpunkten jeweils auf der Basis eines schlüssigen, integrierten Gesamtkonzepts für das Quartier erfolgen. Dabei werden sowohl die sehr unterschiedlichen Charakteristika und Rahmenbedingungen der Siedlungen berücksichtigt, als auch das Augenmerk auf die Qualifizierung des Wohnumfeldes und die ausreichende Ausstattung mit sozialer und grüner Infrastruktur gerichtet.

2.2. Bauüberhang verringern

Der Senat beauftragt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit den Bezirken größere Wohnungsbauvorhaben zu identifizieren für die Baugenehmigungen bereits erteilt wurden, ein Baubeginn jedoch nicht erfolgt ist und den Ursachen dafür nachzugehen.

Berlin weist einen hohen Bauüberhang auf, der sich auf mittlerweile fast 60.000 Wohnungen summiert. Als Bauüberhang werden genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen bezeichnet. Für die Identifizierung zusätzlicher Wohnungsbau potenziale sind solche Bauvorhaben von Interesse, die trotz Genehmigung noch keinen Baubeginn verzeichnen. Im Ergebnis sollen Bezirke dabei unterstützt werden, ggf. Baugebote auszusprechen und die Wohnungsbauleitstelle direkt auf die betroffenen Bauherren zugehen, um auf eine Realisierung der Vorhaben hinzuwirken.

2.3. Vorkaufsrechte nutzen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird für größere Wohnungsbauvorhaben weitere Vorkaufsrechtsgebiete ausweisen.

Die Wohnungsbau potentialflächen, die im Wohnflächeninformationssystem gemeinsam mit den Bezirken geführt werden, befinden sich in der gesamten Stadt und zu großen Teilen auf privaten Flächen. In den Stadtgebieten, in denen sich mehrere größere Potentialflächen in räumlicher Nähe zueinander befinden, in denen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenen Vorhaben vertreten sind sowie solche, die als räumliche Entwicklungsschwerpunkte geeignet sind, wird die Anwendung der Vorkaufsrechtsverordnung als Planungsinstrument intensiviert. Die Festlegung von Vorkaufsrechtsgebieten soll erfolgen, bevor konkrete städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

2.4. Landeseigene und mittelbar landeseigene Flächen vollständig analysieren

Der Senat wird auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein strukturiertes Verfahren etablieren, um besondere öffentliche Flächen für den Wohnungsneubau bzw. mit dem Wohnungsbau verbundene Folgenutzungen zu aktivieren.

Das Spektrum öffentlicher und besonderer Flächen, die grundsätzlich für den preisgünstigen Wohnungsbau durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder gemeinwohlorientierte Dritte infrage kommen, umfasst alle landeseigenen Flächen, die un- oder untergenutzt sind und nicht für Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen oder Infrastruktureinrichtungen benötigt werden. In Betracht kommen öffentliche (Teil-) Grundstücke, die durch eine baulich-räumliche (Re-) Strukturierung für Wohnungsbau bzw. Wohnfolgeeinrichtungen geeignete Flächen verfügbar machen. Eine bessere Ausnutzung dieser Flächen deckt sich mit übergeordneten städtebaulichen Zielen, wie z.B. der funktionalen und sozialen Nutzungsmischung sowie der Vermeidung motorisierten Verkehrs, zu denen sich der Senat verpflichtet hat.

Die Umsetzung erfolgt insbesondere für:

- ungenutzte Flächen an Standorten der sozialen Infrastruktur
- ungenutzte und geringfügig genutzte Flächen an Standorten technischer Infrastruktur, soweit eine unzumutbare Einschränkung in der Nutzung als Standort der technischen Infrastruktur durch die Realisierung von Wohnungsbau dauerhaft ausgeschlossen werden kann landeseigene Parkplätze sowie Garagenstandorte im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften
- relevantes Straßenbegleitgrün
- brachliegende (Splitter-)Flächen.

Ein besonderer Fokus wird auf Flächen gelegt, die bereits heute über eine hohe Verkehrsgunst im Sinne einer leistungsfähigen Erschließung verfügen und im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dabei sind auch unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Flächenbedarfe für den notwendigen Ausbau der grünen und der Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen.

Diese Flächen sind ergänzend zu den i.d.R. fortzuführenden betrieblichen Zwecken mittels eines strukturierten Verfahrens systematisch hinsichtlich ihrer Eignung für ergänzenden, möglichst preisgünstigen Wohnungsbau und als Wohnungsbau für Beschäftigte, zu prüfen.

Für die Aktivierung der Potenziale auf landeseigenen Flächen wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- GIS-gestützte Identifizierung geeigneter Grundstücke oder Teilflächen
- Prüfung im Hinblick auf Stand der Clusterung, aktuelle Planungen, Restriktionen, Eignung für „Dienstwohnungen“
- verwaltungsinterne Abstimmung
- Prüfung einer Bereitstellung der Flächen im Rahmen der transparenten Liegenschaftspolitik an gemeinwohlorientierte Bauträger
- Der Prozess soll durch frühzeitige Auswahl und Entwicklung von Modellprojekten praxisorientiert unterstützt werden.“

2.5. Flächen des Bundes und besonderer Eigentümer vertieft untersuchen

Der Senat sieht den Bund in der Pflicht mit seinen Liegenschaften einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung und integrierten Stadtentwicklung in Berlin zu leisten. Das Land Berlin wird darauf drängen, dass der Bund die seinerzeit zugesagten 8.000 Wohneinheiten (bun-desinduzierter Wohnungsbedarf) realisiert. Der Senat wird mit weiteren Eigentümern großer Liegenschaften unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit der Senatskanzlei und der Senatsverwaltung für Finanzen den Dialog vertiefen, um weitere Wohnungsbaupotenziale zu erschließen. Der Senat bittet die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Erfassung von kirchlichen Friedhofsflächen zu übernehmen, die für grüne Infrastruktur, als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen oder für Wohnungsbau in Frage kommen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten integrierten Stadtentwicklung bittet der Senat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Betriebe und der Senatsverwaltung für Finanzen, die für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen geeigneten gewerblich genutzten oder planungsrechtlich für Gewerbe vorgesehenen Liegenschaften des Bundes und anderer öffentlicher Eigentümer zu erfassen und darauf hinzuwirken, diese dem Land Berlin für Wirtschaftsförderzwecke zu adäquaten Konditionen zu überlassen.

Der Senat misst Flächen, die sich im öffentlichen oder besonderen Eigentum befinden eine besondere Bedeutung für die Beschleunigung von Wohnungsbau bei. Eigentumsangaben zu Flächen, die öffentlichen oder gemeinwohlorientierten Unternehmen bzw. Trägern gehören und potenziell für Wohnungsneubau geeignet sind, unterliegen dem Datenschutz. Es sind deshalb mit den jeweiligen Eigentümern spezifische Verfahren zu vereinbaren und umsetzen, innerhalb derer eine systematische Prüfung von Flächen erfolgen kann.

Der Bund bzw. die BImA wird aufgefordert, dem Land Berlin regelmäßig eine vollständige Liste der BImA-Flächen einschließlich etwaiger Fristen zur „Entlassung aus dem Bundesvermögen“ zur Verfügung zu stellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nimmt eine integrierte raum- bzw. stadtentwicklungsbezogene Beurteilung der Potentialflächen einschließlich des etwaig anzuwendenden planungsrechtlichen Instrumentariums vor. Der bereits bestehende Prozess zur Clusterung wird auch auf diese Flächen erweitert.

Mit der Deutschen Bahn werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen quartalsweise Gespräche zu Flächenpotenzialen geführt. Die Übermittlung einer Flächenliste und/oder Übersichtskarte wurde durch die DB AG abgelehnt.

Kirchliche Friedhofsflächen können nach Ablauf der Ruhe- und Pietätszeiten Potentiale für grüne Infrastruktur, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, sowie auch soziale Infrastruktur oder Wohnungsbau darstellen.

2.6. Wohnungsbau in der Hauptstadtregion – Kooperation mit Brandenburger Kommunen ausbauen

Der Berliner Senat strebt an, die Notwendigkeit eines gemeinsam zu entwickelnden Wohnungsbaus in der Hauptstadtregion im Rahmen der nächsten Kabinettsitzung mit der Brandenburger Landesregierung als gemeinsame Position zu verankern. Das Land Berlin sucht zur Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben an der Landesgrenze die Kooperation mit den Brandenburger Umlandkommunen und den Akteuren der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus wird der Senat eine Verkürzung der Zustimmungsfristen anstreben.

Wohnungsbauschwerpunkte direkt an der Landesgrenze stehen vergleichbaren meist jedoch kleinteiligeren Wohnbauentwicklungen auf der Brandenburger Nachbarkommune gegenüber. Auch die Umlandkommunen verspüren eine stark gestiegene Nachfrage nach Wohnungen, vor allem an der Landesgrenze. Durch Kooperationen können Synergien z.B. bei der Verkehrserschließung, der Bereitstellung von sozialer Infrastruktur bis hin zur Ausgleichsflächenproblematik geschaffen werden.

Einige wenige Stadtgüterflächen liegen im Gestaltungsraum Siedlung und kommen daher grundsätzlich für Wohnungsbau in Frage. Soweit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind, bedarf es vorab dem Einvernehmen der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (vgl. Senatsbeschluss vom 20.03.2018 Nr. S-1086/2018).

2.7. Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der städtebaulichen Planungen berücksichtigen

Klimaschutz- und klimaanpassungsrelevante Regelungsmöglichkeiten des BauGB werden stärker ausgeschöpft. Das BEK bietet dazu die entsprechenden Handlungsrichtlinien.

Der Senat will nicht nur schneller bauen, sondern auch nachhaltig bauen. Die Extremwetterereignisse der beiden vergangenen Sommer haben vor Augen geführt, dass im Hinblick auf den Klimawandel und Klimaanpassung auch bei Neubau Anpassungsbedarfe bestehen. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen Energie- und Klimaschutzkonzepte zu erstellen, die die verschiedenen Möglichkeiten der Energieeffizienz und des Einsatzes von erneuerbaren Energien in den jeweiligen Plangebieten für die zukünftigen Nutzungen konkret ermitteln und technisch, wirtschaftlich und sozial bewerten. Zudem sind die Anforderungen zur Sicherung klimatischer Entlastungsräume zu berücksichtigen.

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Berlin, September 2018