



Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau

Quartiere für alle weiterbauen

Neue Qualitäten für städtische Siedlungen



Städtische Siedlungen, um die es hier geht:

- Mehr als **350 Siedlungen** in Berlin, gebaut zwischen **1949 und 1992**
- Über **500.000 Wohnungen**, gleichmäßig verteilt im **gesamten Stadtgebiet**
- **85%** der Wohnungen in **kommunaler** oder **genossenschaftlicher** Hand

Berliner Chance

QUARTIERE FÜR ALLE WEITERBAUEN



Angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Entwicklung Berlins in den letzten zehn Jahren hat die Lage auf dem Wohnungsmarkt extrem verschärft. Die Bevölkerung wird weiterhin wachsen und bis 2030 müssen wir 194.000 neue Wohnungen bauen, vor allem bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig gibt es kaum noch „unkomplizierte“ Standorte, die sich für den konfliktfreien Neubau von Wohnraum eignen.

Gemeinwohl an erster Stelle

Eine wesentliche Maxime der Berliner Stadtentwicklung ist das Gemeinwohl. Wir wollen, dass die Stadt für alle bezahlbar bleibt, die Menschen an der Entwicklung der Stadt teilhaben können und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich sind.

Berliner Dilemma – Es gibt keine einfachen Lösungen

Berlin steckt also in einem echten Dilemma. Auf der einen Seite wollen wir Berlin so erhalten wie es ist – mit all seinen Freiräumen und Platz für Kreativität. Auf der anderen Seite brauchen wir bezahlbaren Wohnraum in einer Stadt, die pro Jahr um die Größe einer Kleinstadt wächst. In dieser Situation gibt es keine einfache Lösung. Daher wird mit einer Vielzahl an Maßnahmen der bestehende Wohnraum geschützt und neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

Berliner Möglichkeiten – Quartiere für alle weiterbauen

Ein zentraler Baustein des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 ist der Weiterbau der Siedlungen aus den 1950er bis 1990er Jahren. Diese Siedlungen sind oft locker bebaut, gut angebunden und überwiegend im Eigentum von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder von Genossenschaften. Hier kann gemeinwohlorientierter Wohnungsbau neu geschaffen werden.

Berliner Weg – Transparente Beteiligung aller Akteure

Um die unterschiedlichen Interessen in einem Vorhaben zu vereinen, sind transparente Prozesse zur Beteiligung notwendig. Neben aktuellen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern müssen zum Beispiel auch Vereine, Unternehmen und andere Akteure eine Stimme haben.

Orientierung erforderlich

Die gemeinwohlorientierte Weiterentwicklung städtischer Siedlungen ist eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Berliner Stadtentwicklung. Diese Broschüre stellt anhand gelungener Beispiele die Rahmenbedingungen und den Mehrwert dar, um Impulse für die fachliche und politische Diskussion zu geben.

Alle sind gefordert

Wenn alle Beteiligten ihre Verantwortung für die Entwicklung der Stadt annehmen und konstruktiv zusammenarbeiten, wird es uns gelingen, Berlin im Sinne des Gemeinwohls weiterzuentwickeln.

Ihre Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Ort für mehr Nachbarschaft?



Platz für mehr Kiez?



Raum für mehr Leben?

Inhalt

ZEHN BEDENKEN UND ZEHN ANTWORTEN	14
zum Weiterbau von Quartieren	
1. BERLINER DILEMMA	18
Herausforderungen der wachsenden Stadt	
2. BERLINER MÖGLICHKEITEN	24
Welche Möglichkeiten es gibt, Quartiere weiterzubauen	
3. BERLINER WEG	38
Wie der Weiterbau eines Quartiers konkret abläuft	
4. BERLINER REALITÄT	46
Beispiele für den Weiterbau von Quartieren	
GLOSSAR	78
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	87
IMPRESSUM	89

10 BEDENKEN ZUM WEITER- BAU VON QUARTIEREN.

- 1. Noch weniger Grünflächen**
Verdichtung als Vernichter von Natur- und Erholungsflächen.
- 2. Das nützt nur Investorinnen und Investoren**
Neubau als Produkt entfesselter Märkte.
- 3. Hilfe, die Hipster kommen!**
Gentrifizierung und Verdrängung sind das Resultat von Bauprojekten.
- 4. Unsere Kita ist schon voll**
Weiterbau ist eine Belastung für die bestehende Infrastruktur.
- 5. Berlin verliert, was es besonders macht**
Verdichtung verdrängt kulturelle Freiräume.
- 6. Dreck und Lärm, wir haben nur Nachteile**
Bauen belastet Bewohnerinnen und Bewohner.
- 7. Das gibt riesen Proteste**
Veränderung als Herausforderung für die Stadtpolitik.
- 8. Alles wird teurer**
Modernisierung und Neubau verteuern die bestehenden Wohnungen.
- 9. Wir werden eh nicht gefragt**
Stadtentwicklung wird ohne Bürgerinnen und Bürger gemacht.
- 10. Am Stadtrand ist doch Platz**
Weiterbau als unnötige Verdichtung der Innenstadt.

1. **Noch weniger Grünflächen?**
Trotz Neubauten kann oft die Qualität der vorhandenen Grünflächen erhöht werden, wie z.B. im „Quartier Schmid“ | Seite 53. Es geht nicht um Verdichtung um jeden Preis. In fast allen Quartieren gibt es wenig oder schlecht genutzte Flächen.
2. **Das nützt nur Investorinnen und Investoren?**
Investorinnen und Investoren sind vor allem städtische Gesellschaften und Genossenschaften, die dem Ziel des Gemeinwohls verpflichtet sind. Sie sind enorm wichtig, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Projekt in der Hauptstraße | Seite 73 wurden beispielsweise 50% Sozialwohnungen gebaut.
3. **Hilfe, die Hipster kommen?**
Städtische Gesellschaften und Genossenschaften stehen für gemeinwohlorientiertes Wohnen. Die bestehenden Mieterinnen und Mieter sollen auch weiterhin in ihren Quartieren leben können und werden nicht verdrängt.
4. **Unsere Kita ist schon voll?**
Die Erweiterung sozialer Infrastruktur ist notwendig, wenn ein Quartier wächst. Wie das Projekt „Gropiusstadt Ost“ | Seite 69 zeigt, können Investitionen zu einer besseren Versorgung mit Kita- und Schulplätzen führen.
5. **Berlin verliert, was es besonders macht?**
In vielen Fällen können neue Möglichkeiten für kulturelle Angebote geschaffen werden, z.B. durch das neue Nachbarschaftszentrum im Projekt „Wohnen am Turm“ | Seite 59.
6. **Dreck und Lärm, wir haben nur Nachteile?**
Baumaßnahmen sind ohne Frage belastend. Den kurzfristigen Nachteilen stehen allerdings klare Gewinne in der Wohnqualität auch für die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber.
7. **Das gibt riesen Proteste?**
Stadtpolitik muss die Interessen der Gesamtstadt im Blick haben und zwischen verschiedenen Interessengruppen für gute Kompromisse sorgen.
8. **Alles wird teurer?**
Durch intelligente Lösungen und gezielte Förderprogramme kann Modernisierung ohne wesentliche Erhöhung der Warmmieten gelingen, z.B. im „Quartier Mariengrün“ | Seite 75. Gesamtstädtisch betrachtet entlastet Neubau den Wohnungsmarkt und die Bestandsmieten.
9. **Wir werden eh nicht gefragt?**
Beteiligung zahlreicher Akteure ist zentraler Bestandteil des Weiterbaus von Quartieren. Wie das Projekt in der Franz-Klühs-Straße | Seite 77 zeigt, kann dies konstruktiv gelingen, wenn allen Beteiligten klar ist, welcher Entscheidungsspielraum besteht.
10. **Am Stadtrand ist doch Platz?**
Neue Quartiere sind ebenfalls Teil der Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin. Um die fehlenden Wohnungen zu schaffen braucht Berlin jedoch beides: den Weiterbau in der Stadt wie auch den Neubau an ihren Rändern.

10 ANTWORTEN ZUM WEITERBAU VON QUARTIEREN.

BERLINER DILEMMA

1

HERAUSFORDERUNGEN DER WACHSENDEN STADT

194.000 Wohnungen
werden bis 2030 zusätzlich gebraucht.

**Baulandpreise
explodieren**

Seit 2008 haben sich die
Bodenpreise teilweise mehr
als verzehnfacht.

Berlin
wächst ...

... jährlich um
eine Kleinstadt und
der Boom geht weiter.

Kaum noch Platz

Es gibt immer weniger Flächen,
wo man „einfach“ bauen kann.

**FREIRÄUME
ERHALTEN!**

**BERLIN SOLL
BESONDERS
BLEIBEN!**

**KEINE BAGGER IN
UNSEREM GARTEN!**

**STOPPT DEN
#MIETEN-
WAHNSINN**

**WOHNUNG
DRINGEND
GESUCHT**

**BAUT ENDLICH
MEHR SOZIAL-
WOHNUNGEN!**

VERSUS

Ein klares Ziel

STADTENTWICKLUNG VON UND FÜR BERLIN

Berlin hat das klar formulierte Ziel, die Stadt im Sinne des Gemeinwohls weiterzuentwickeln, d.h. konkret:

Stadt für alle

Soziale Gerechtigkeit heißt, dass Berlin für alle lebenswert und bezahlbar ist.

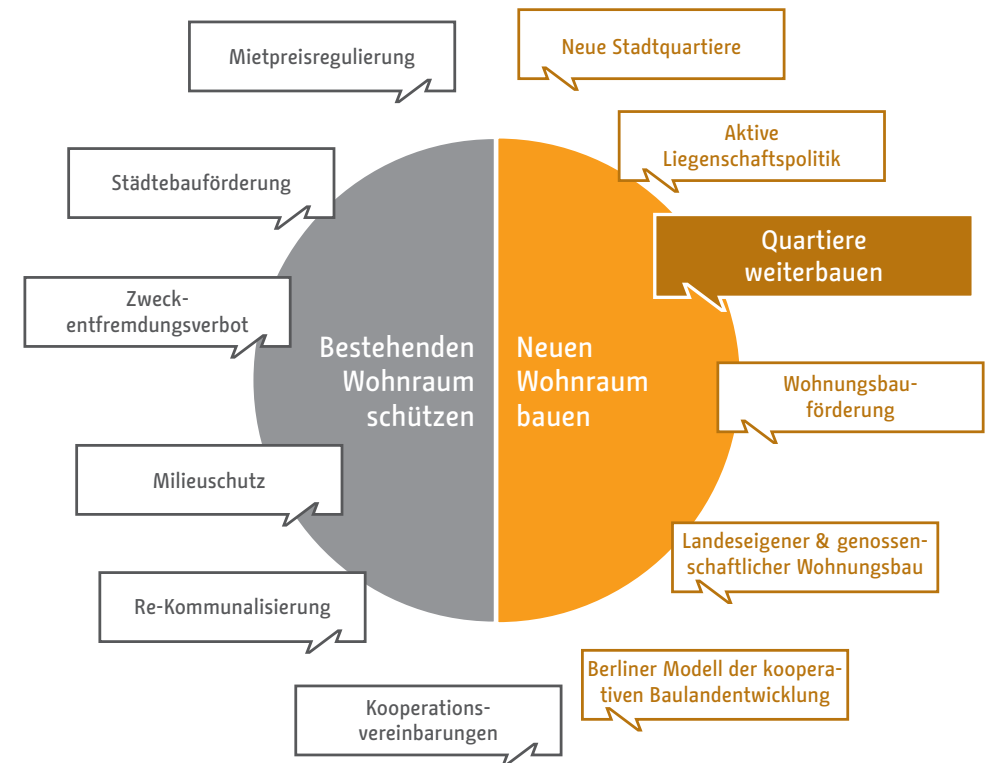
Nachhaltige Stadt

Das Wachstum der Stadt soll möglichst keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Stadt von allen

Alle sollen sich in transparenten Planungsprozessen einbringen können.

Daher wird mit einer Vielzahl an Maßnahmen versucht, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu schützen und neu zu schaffen. Der Weiterbau bestehender Quartiere ist hierbei ein wichtiger, aber nicht der einzige Baustein.



Für weitere Erläuterungen siehe auch Glossar ab Seite 78.

Vier gute Gründe

ARGUMENTE FÜR DEN WEITERBAU VON QUARTIEREN

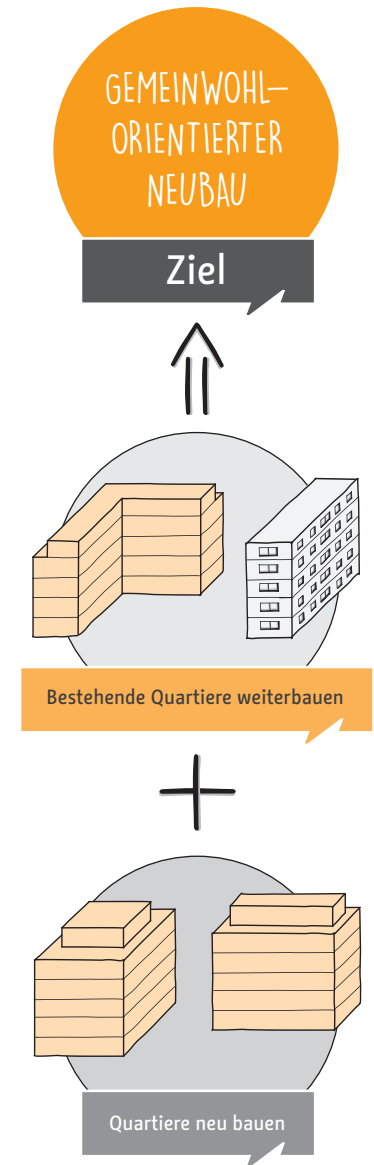
Bestehende Quartiere weiterzubauen ist eine wichtige stadtplanerische Strategie für Berlin. Die wichtigsten Vorteile im Überblick:

1. **Dauer: Meistens schneller**
In bestehenden Siedlungen kann in der Regel deutlich schneller neuer Wohnraum geschaffen werden, da vielfach kein Bebauungsplan benötigt wird und die Erschließung der Grundstücke einfacher ist.
2. **Kosten: Deutlich günstiger**
Der Weiterbau von Siedlungen ist im Vergleich zur Entwicklung neuer Quartiere günstiger, da keine Baugrundstücke gekauft und verkehrlich erschlossen werden müssen. Die städtische Infrastruktur, wie öffentlicher Nahverkehr ist auch schon weitgehend vorhanden.
3. **Umwelt: Wesentlich schonender**
Der Weiterbau verbraucht weniger Ressourcen, verringert Pendlerverkehr und der Verbrauch von Flächen am Stadtrand wird reduziert.
4. **Nachbarschaft: Für alle besser**
Neben neuem Wohnraum bietet der Weiterbau auch die Chance, bestehende städtebauliche Defizite auszugleichen. So profitieren Bewohnerinnen und Bewohner durch bessere Infrastruktur und neue Angebote, z.B. barrierefreie Wohnungen oder ein neugestaltetes Wohnumfeld.

GESAMTKOSTEN
ERSCHLIESSUNG UND BAU



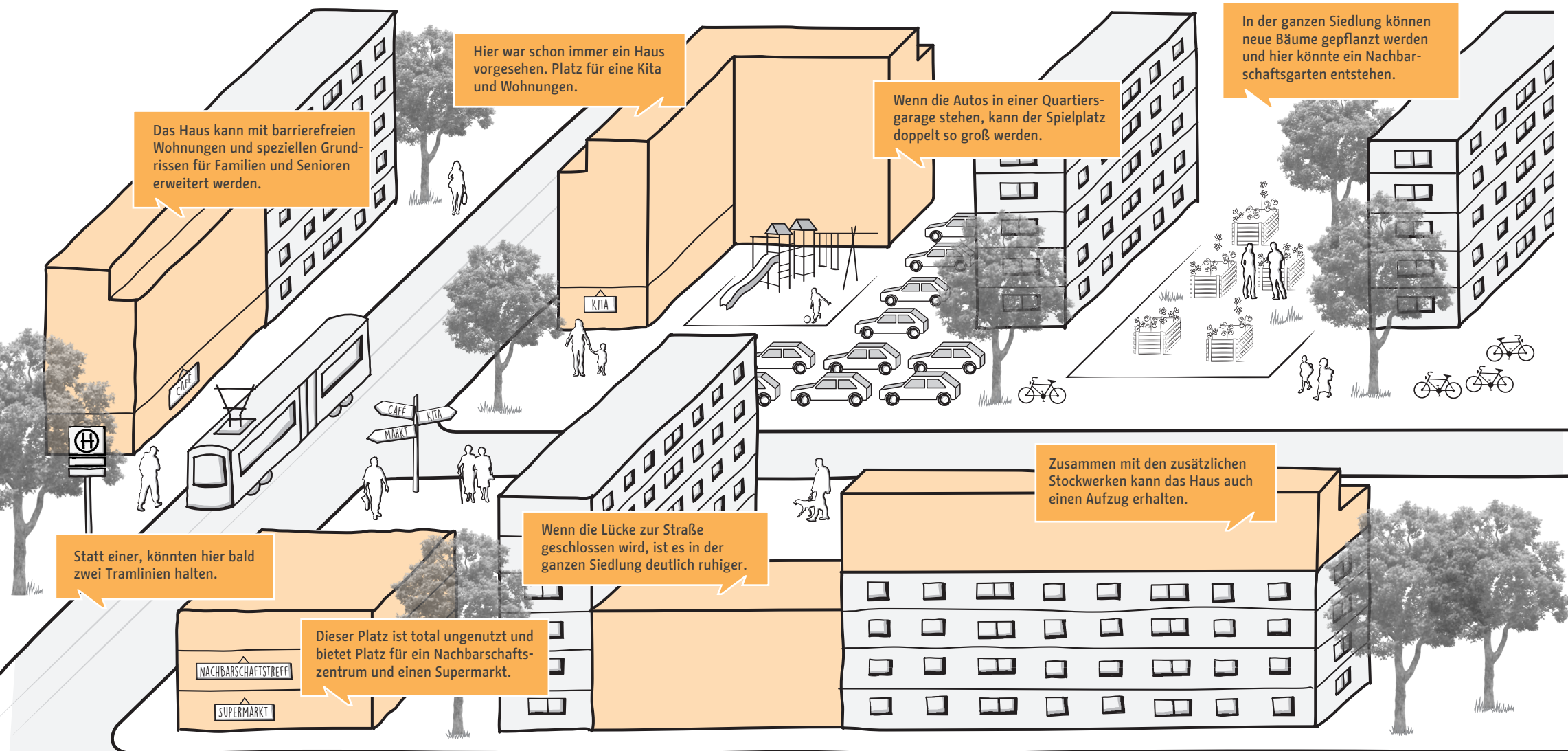
DAUER
PLANUNG UND UMSETZUNG



BERLINER MÖGLICHKEITEN

WELCHE MÖGLICHKEITEN ES GIBT, QUARTIERE WEITERZUBAUEN

2



Das Haus kann mit barrierefreien Wohnungen und speziellen Grundrissen für Familien und Senioren erweitert werden.

Hier war schon immer ein Haus vorgesehen. Platz für eine Kita und Wohnungen.

Wenn die Autos in einer Quartiersgarage stehen, kann der Spielplatz doppelt so groß werden.

In der ganzen Siedlung können neue Bäume gepflanzt werden und hier könnte ein Nachbargarten entstehen.

Statt einer, könnten hier bald zwei Tramlinien halten.

Wenn die Lücke zur Straße geschlossen wird, ist es in der ganzen Siedlung deutlich ruhiger.

Zusammen mit den zusätzlichen Stockwerken kann das Haus auch einen Aufzug erhalten.

Dieser Platz ist total ungenutzt und bietet Platz für ein Nachbarschaftszentrum und einen Supermarkt.

NACHBARSCHAFTSTREEFF

SUPERMARKT

CAFE KITA
MARKT

KITA

Drei Kriterien

AUSWAHL GEEIGNETER QUARTIERE

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden konkrete Quartiere aufgelistet, die Potenzial für zusätzlichen Wohnraum haben.

Es handelt sich dabei um Siedlungen aus den 1950er bis 1990er Jahren. Diese finden sich in allen Teilen der Stadt und bieten oft gute Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraums (siehe Seite 3).

Die Siedlungen wurden in einem Prozess mit Senat, Bezirken und Wohnungsgesellschaften ausgewählt. Die Auswahl der Schwerpunkte wurde nach den folgenden Kriterien getroffen:

Städtebau mit Luft

Viele Quartiere zeichnen sich durch eine lockere Bebauung aus. Die Freiflächen werden aktuell meist nicht als Park oder Spielplatz genutzt, sondern z.B. als betonierte Parkplätze oder wenig genutzte Grünflächen, die sinnvoller genutzt werden können.

Gute Anbindung

Viele Quartiere aus dieser Zeit haben eine günstige Lage mit gut ausgebauter Infrastruktur und Anbindung mit Bus und Bahn.

„Einfache“ Besitzverhältnisse

Häufig sind die Quartiere im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften. Dies ermöglicht es bedarfsgerecht bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Großes Potenzial

GEEIGNETE QUARTIERE IM BERLINER STADTGEBIET





Marzahn | Marzahn-Hellersdorf



Grenzallee | Neukölln

Unterm Strich positiv

VORTEILE FÜR AKTUELLE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

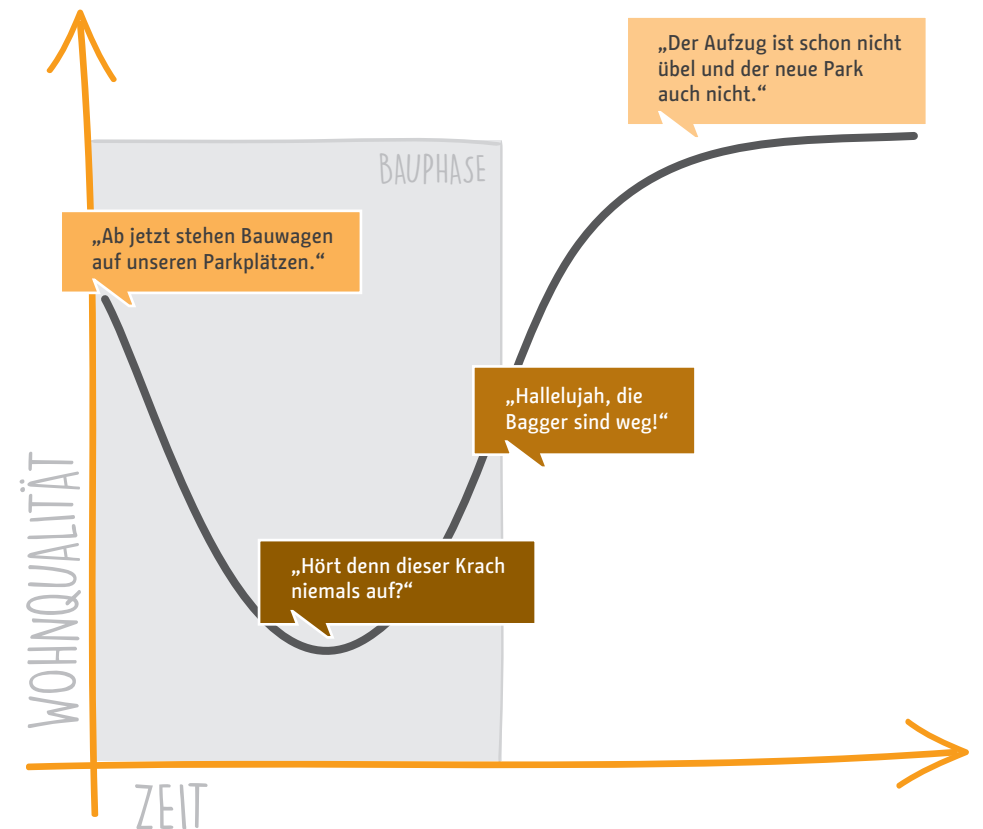
Der Weiterbau von Quartieren hat das übergeordnete Ziel, mehr Menschen bezahlbares Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Die Investitionen bringen aber auch die große Chance mit sich, bestehende Häuser und Infrastruktur so zu verbessern, dass auch die aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner in hohem Maße profitieren.

Kurzfristig Belastung

Baumaßnahmen sind für Betroffene nicht einfach. Lärm, Dreck und eventuell sogar notwendige temporäre Umzüge während eines Um- oder Neubaus stellen nicht zu unterschätzende Belastungen dar.

Langfristig großer Gewinn

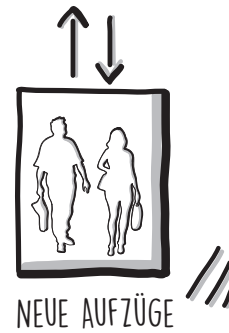
Umso wichtiger ist es, die Quartiere so weiterzubauen, dass sich die Wohnqualität für alle verbessert. Es gibt zahlreiche positive Beispiele dafür, dass dies gelingen kann, einige davon zeigen wir ab Seite 46.



Bessere Häuser

Bestehende Häuser können instandgesetzt, ergänzt und baulich verschönert werden. Der Einbau von Aufzügen kann gefördert werden und durch intelligente Lösungen kann auch energetische Sanierung so gestaltet werden, dass die Warmmiete nicht erheblich steigt.

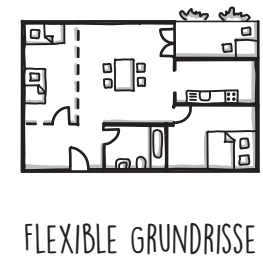
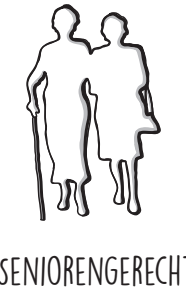
→ Siehe z.B. „Wohnpark Mariendorf“ | Seite 63



Besseres Wohnangebot

Durch einen gezielten Weiterbau bestehender Quartiere kann eine höhere Vielfalt an Wohnungstypen geschaffen werden. Durch den Neubau barrierefreier Wohnungen zum Beispiel können Bewohnerinnen und Bewohner auch im Alter in ihrer Nachbarschaft wohnen bleiben.

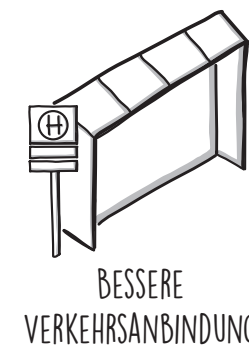
→ Siehe z.B. „Wohnen am Turm“ | Seite 59



Besseres Umfeld

Der gelungene Weiterbau eines Quartiers verbessert die Infrastruktur und Versorgung. Eine neue Kita, schöne Grünanlagen, ein Nachbarschaftstreff oder eine bessere Verkehrsanbindung schaffen so ein lebenswerteres und vielfältigeres Umfeld.

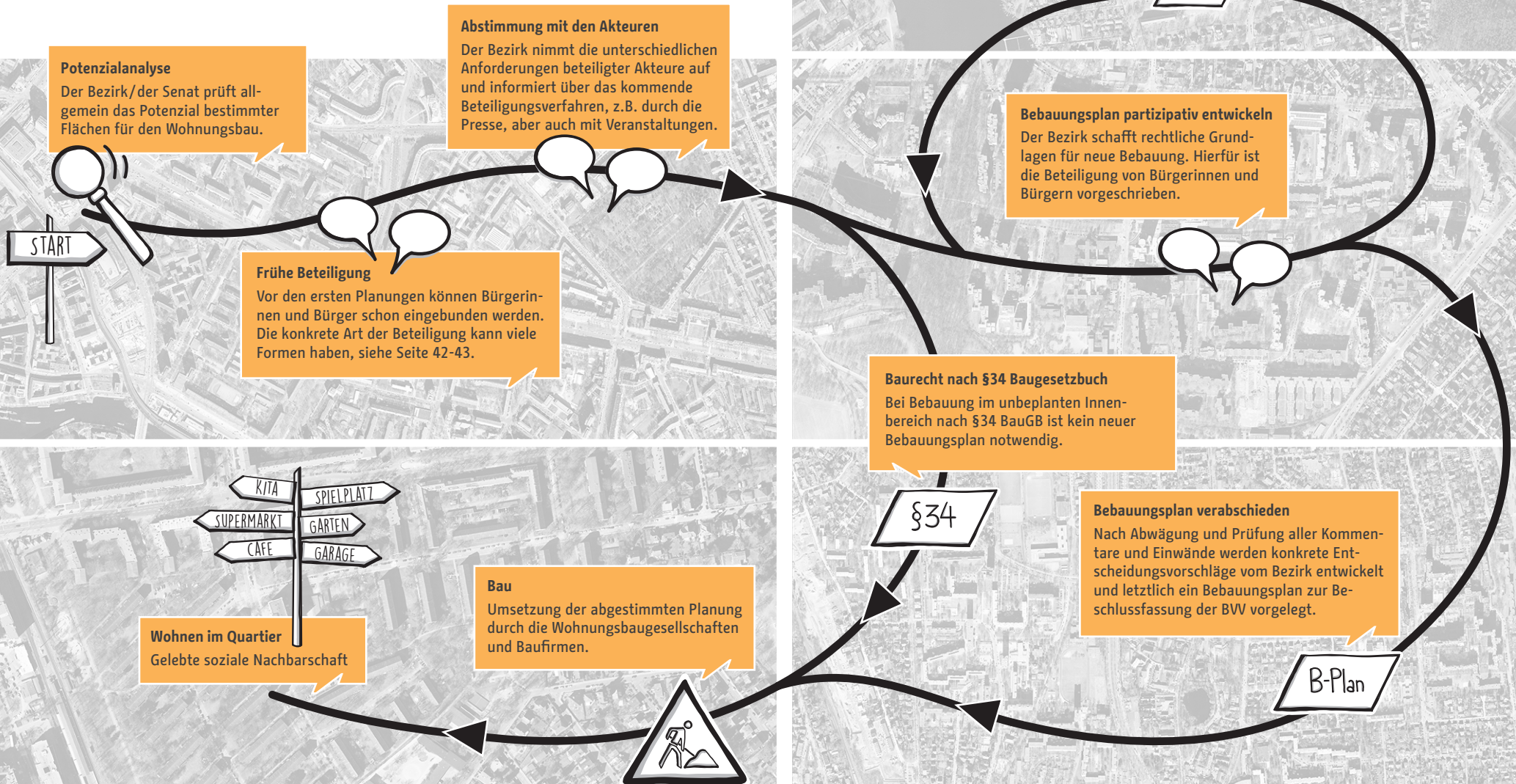
→ Siehe z.B. „Wuhlebogen“ | Seite 57



BERLINER WEG

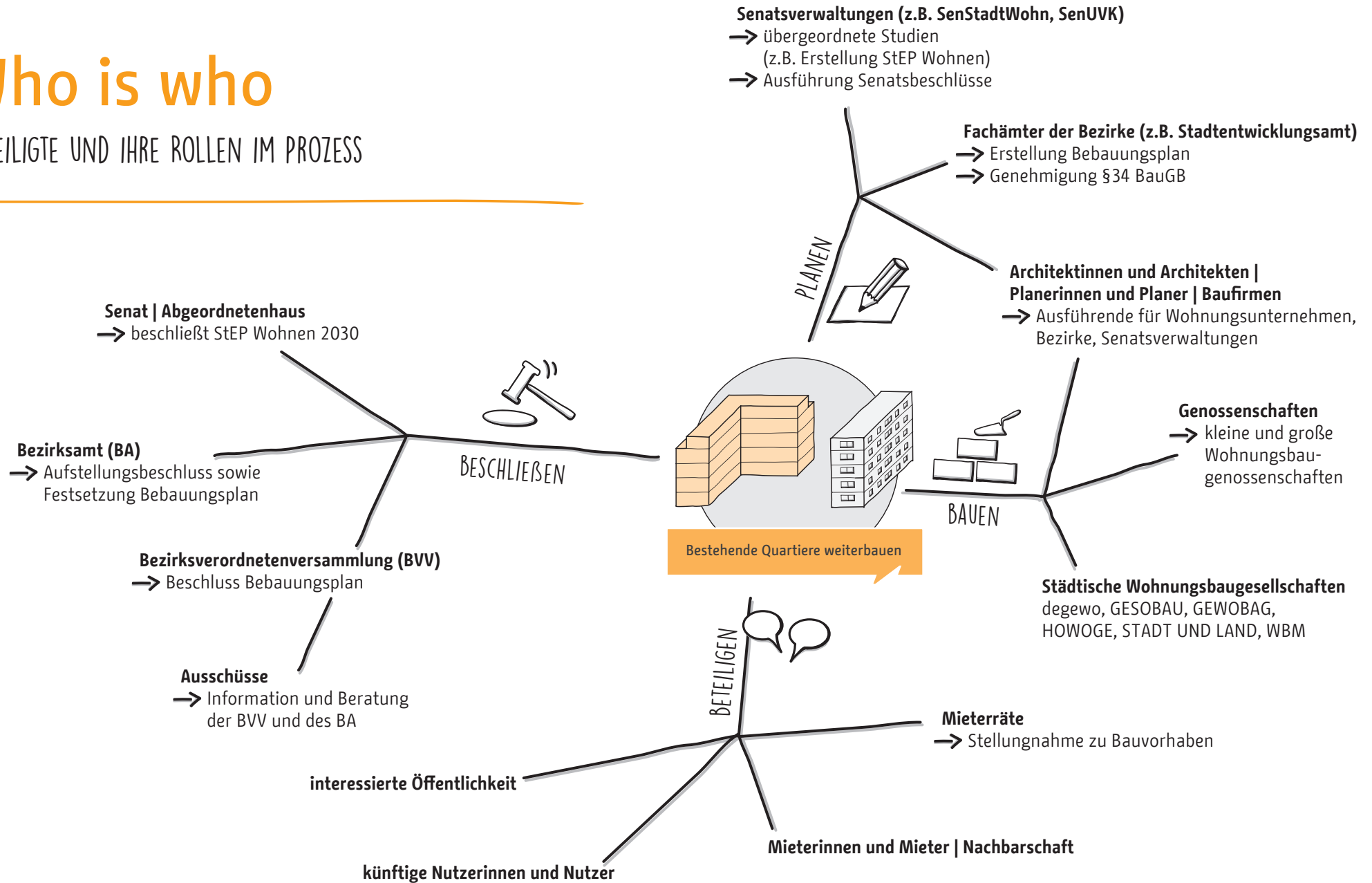
WIE DER WEITERBAU EINES QUARTIERS KONKRET ABLÄUFT

3



Who is who

BETEILIGTE UND IHRE ROLLEN IM PROZESS



Geben und nehmen

GEMEINSAME VERANTWORTUNG

Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern am Planungsprozess ist zentraler Bestandteil des Weiterbaus von Quartieren. Alle Beteiligten haben die gemeinsame Verantwortung, auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für alle zu ermöglichen. Auch deshalb wurden „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung“ erarbeitet, um gute Lösungen für Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung zu finden. Die Verdichtung von Quartieren ist dafür ein Anwendungsfall.

Vielfältige Beteiligung fördern

Die Barrieren für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sollen niedrig sein und sie sollen selbst Beteiligungsprozesse anstoßen können. Generell gilt, dass möglichst viele unterschiedliche Gruppen beteiligt werden sollen, also z.B. aktuelle und zukünftig dort lebende Bürgerinnen und Bürger und solche aus anderen Quartieren, Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft. Für diesen Prozess müssen frühzeitig finanzielle und personelle Ressourcen eingeplant werden.

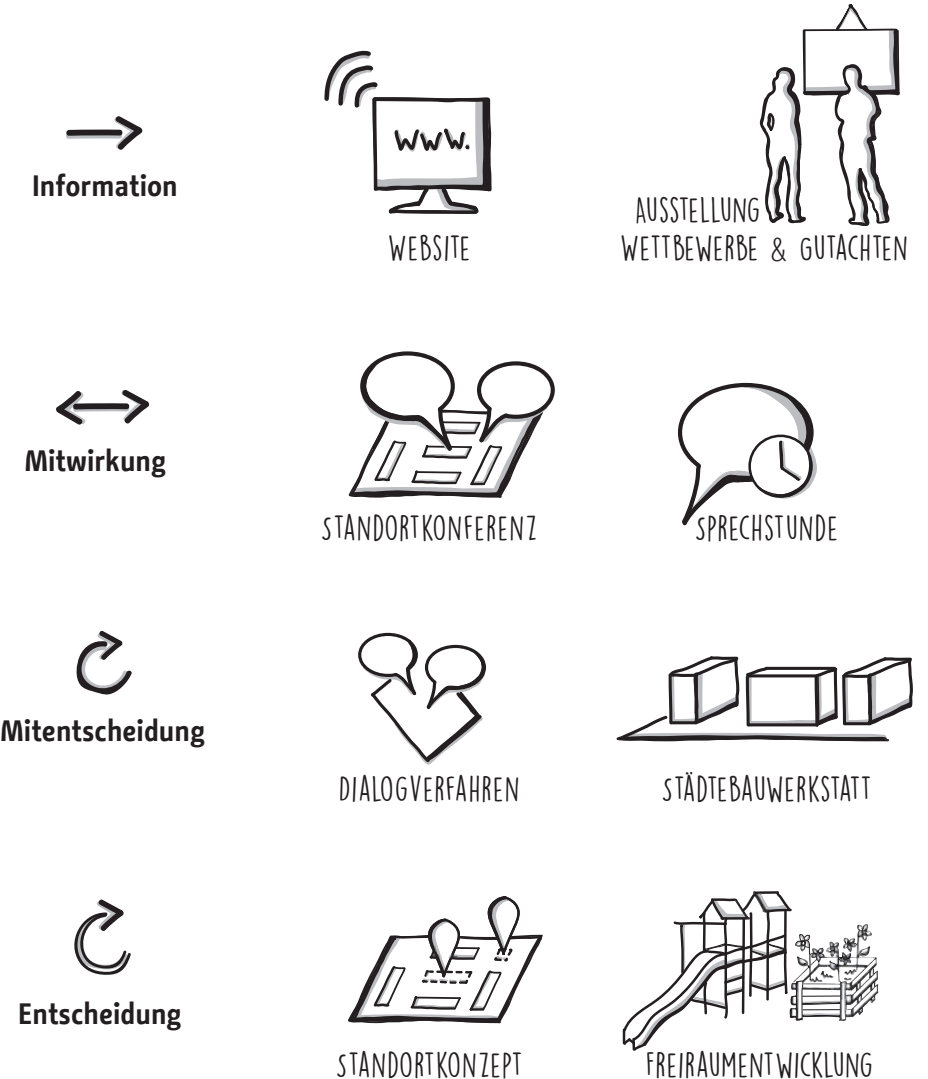
Für Klarheit und Transparenz sorgen

Bürgerinnen und Bürgern wird klar kommuniziert, welche Stufe der Beteiligung gewählt wurde: Wird lediglich informiert und konsultiert oder kann der Planungsprozess aktiv mitgestaltet werden? Deshalb ist es von Vorteil, wenn frühzeitig und verständlich der Ablauf für alle klar und transparent ist, frühzeitig beginnt und alle relevanten Informationen frei zugänglich sind.

Gut miteinander umgehen und Ergebnisse kommunizieren

Für alle Beteiligten gilt ein respektvoller und wertschätzender Umgang miteinander. Dazu gehört eine verbindliche und nachvollziehbare Rückmeldung zu den Ergebnissen der Beteiligung. Was wurde in die Planung aufgenommen? Was konnte nicht umgesetzt werden und warum?

Stufen der Beteiligung und Beispiele bewährter Formen



Fördern und fordern

BEZAHLBAREN WOHNRAUM GEZIELT UNTERSTÜTZEN

Fördermöglichkeiten

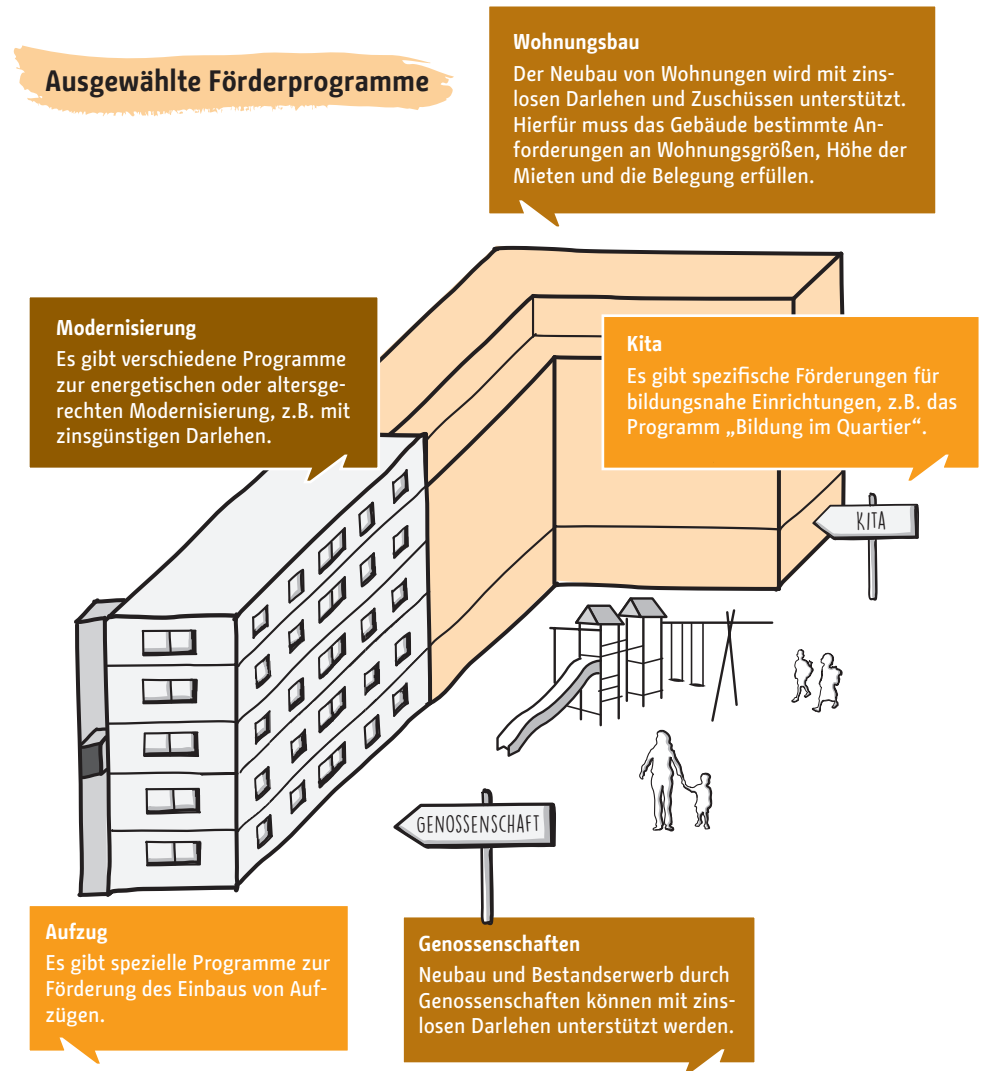
EU, Bund, Land und Förderbanken bieten zahlreiche Möglichkeiten, den Weiterbau von Quartieren zu fördern. Meist geschieht dies durch vergünstigte oder zinslose Darlehen und Zuschüsse. Mit Hilfe von finanziellen Förderungen ist es möglich, ohne einen Anstieg der Warmmieten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Förderprogramme lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

- **Städtebauförderung**, die die Stadtteile beim strukturellen Wandel unterstützt und inhaltliche Schwerpunkte auf Themen wie „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ legt.
- **Wohnungsbauförderung**, die den Neubau von Wohnungen unterstützt.
- **Modernisierungsförderung**, bei der z.B. die energetische Sanierung oder der Umbau zu barrierefreien Wohnungen gefördert wird.
- **Förderung gemeinschaftlicher Eigentumsformen**, z.B. die gezielte Förderung von Genossenschaften.

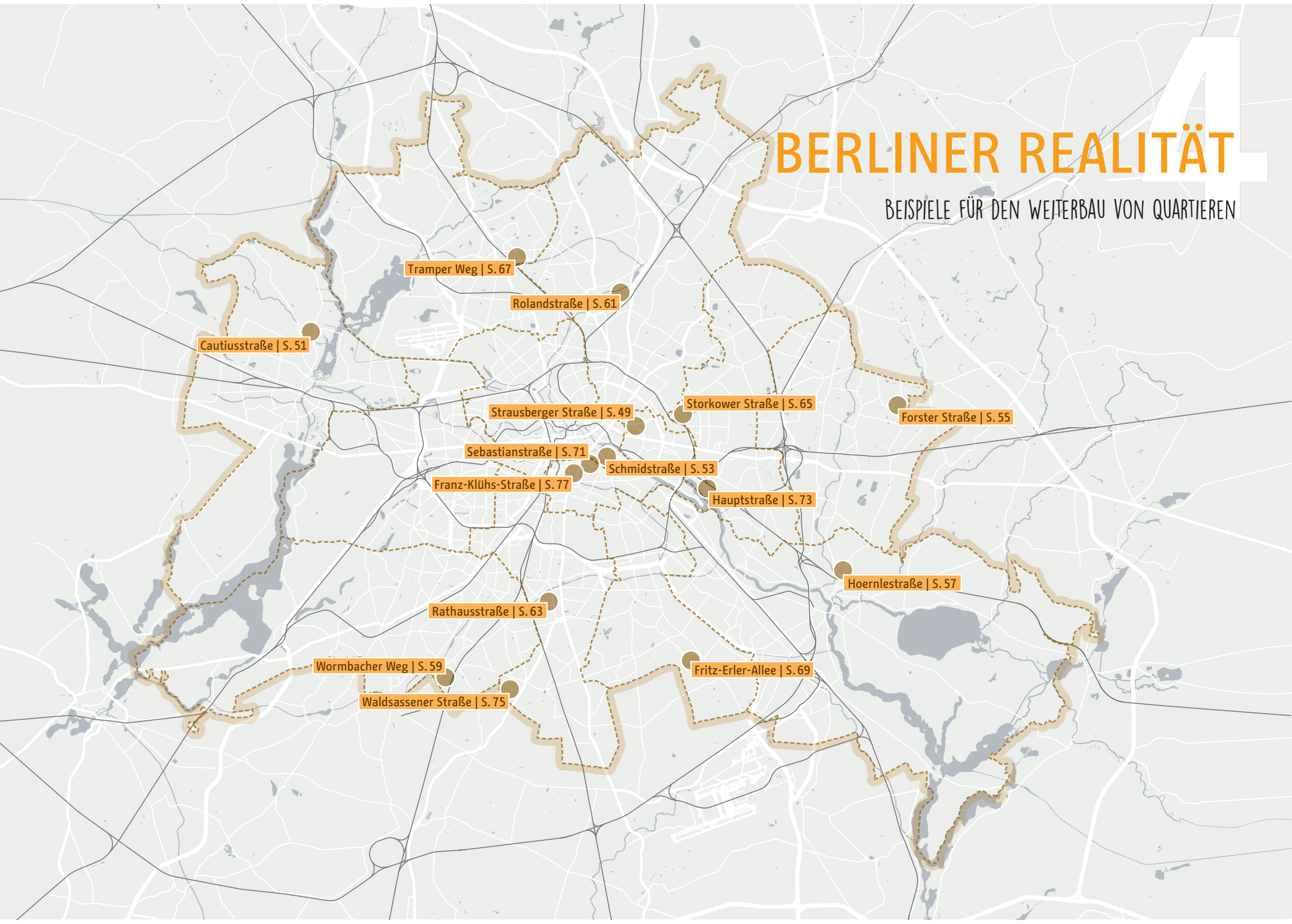
Bedingungen

Die Fördergelder der Wohnraumförderung sind an bestimmte Bedingungen geknüpft, es werden Mietpreisbindungen und eine bestimmte Art der Belegung, z.B. durch Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, definiert.



BERLINER REALITÄT

BEISPIELE FÜR DEN WEITERBAU VON QUARTIEREN



Tramper Weg | S. 67

Rolandstraße | S. 61

Cautiusstraße | S. 51

Strausberger Straße | S. 49

Storkower Straße | S. 65

Forster Straße | S. 55

Sebastianstraße | S. 71

Schmidstraße | S. 53

Franz-Klühs-Straße | S. 77

Hauptstraße | S. 73

Hoernlestraße | S. 57

Rathausstraße | S. 63

Wormbacher Weg | S. 59

Fritz-Erler-Allee | S. 69

Waldsassener Straße | S. 75



Behutsame Ergänzung

Adresse: Strausberger Straße | Friedrichshain-Kreuzberg
Eigentum: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Architektur: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH
Bauzeit: 2016 - 2018

Das Neubauvorhaben liegt nördlich des Strausberger Platzes, unweit vom Volkspark Friedrichshain. Das Gebäude wurde behutsam an ein Bestandsgebäude angeschlossen und das Grundstück so sinnvoll weiterentwickelt. Die Hälfte aller Wohneinheiten werden öffentlich gefördert und vergünstigt vermietet.

ERGÄNZUNGSBAU Der Neubau fügt sich in die Umgebung ein und wird behutsam an ein Bestandsgebäude angebaut.

AUßENANLAGEN Die neu gestalteten Außen- und Freiflächen sind auch den Bewohnerinnen und Bewohnern aus den umliegenden Gebäuden zugänglich.

IM ZEITPLAN Konzentrierte Durchführung aufgrund guter Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden und schnelle Vollvermietung.



NEUGESTALTETE
ERHOLUNGSFLÄCHEN

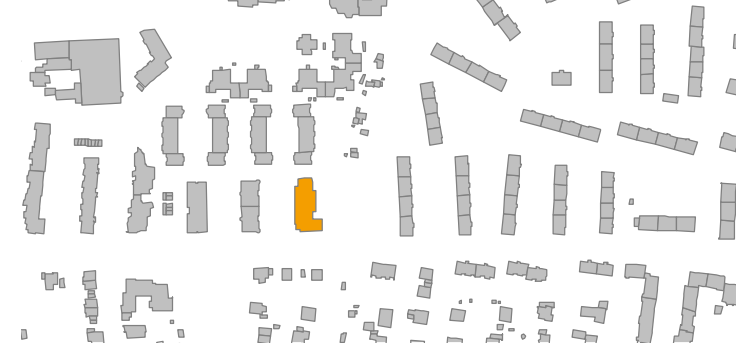


GÜNSTIGER
WOHNRAUM

50

WOHNEINHEITEN

davon
gefördert 50%



Starke Genossenschaft

Adresse: Cautiusstraße | Spandau
Eigentum: Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Architektur: R. Lichtl, Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Bauzeit: 2014 - 2015

Auf einem jahrelang leerstehenden und verwilderten Grundstück entstanden über 30 neue Wohnungen für Jung und Alt. Ein großzügiger Garten- und Spielplatzbereich sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse erfüllen die Anforderung an modernes, genossenschaftliches Wohnen.

MOBIL Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Dazu kommen Stellplätze für Rollatoren, Kinderwagen, Fahrräder und Autos.

MEHRGENERATIONENHAUS Durch ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen werden Menschen in allen Lebensphasen erreicht.

ENERGETISCH Über Geothermie und Wärmerückgewinnung werden nachhaltige Energiewerte erzielt und die Betriebskosten gesenkt.



BARRIEREFREI



ALLE GENERATIONEN

32

WOHNEINHEITEN

1 GEMEINSCHAFTS-
RAUM



Gemeinsam entwickelt

Projekt: „Quartier Schmid“ | Schmidstraße | Mitte
Eigentum: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Architektur: Dahm Architekten + Ingenieure
Bauzeit: 2015 - 2017

Das Quartier Schmid liegt in ruhiger, aber zentraler Lage in der Luisenstadt in Mitte. In sechs fünfgeschossigen Gebäuden sind 128 Wohnungen untergebracht, wovon mehr als ein Drittel gefördert sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und verfügen über Balkone und Terrassen.

ZUGÄNGLICHKEIT Eine ehemals verwilderte, umzäunte Grünfläche ist nun für die Bewohnerinnen und Bewohner des gesamten Umfelds zugänglich.

KOMPROMISS Im Beteiligungsverfahren wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches lokale, kommunale und Bauherren-Interessen berücksichtigt.

STELLPLÄTZE Tiefgaragen und Stellplätze an der Straße entlasten die angespannte Parkraumsituation in der Luisenstadt.



NEUGESTALTETE
ERHOLUNGSFLÄCHEN

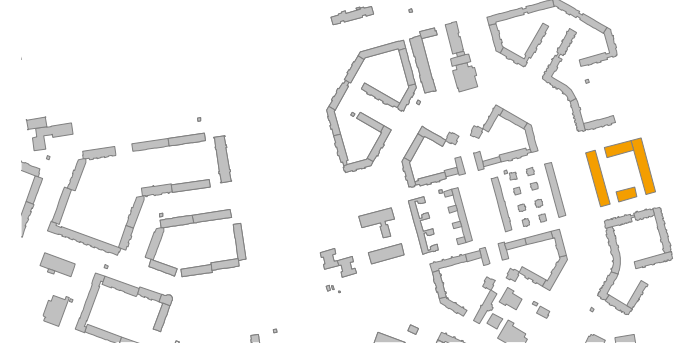


BETEILIGUNG

128

WOHNEINHEITEN

davon
gefördert 34%



Gutes Mikroklima

- Projekt:** „Forster Karree“ | Forster Straße | Marzahn-Hellersdorf
Eigentum: STADT & LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Architektur: Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH mit con-tura Architekten
+ Ingenieure GmbH
Bauzeit: 2018 - 2020

Auf einem brachliegenden Grundstück an der Forster Straße entsteht ein Quartier mit hohem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Das Projekt am Stadtrand ist eine bereichernde Erweiterung der Umgebung mit viel Grün.

BEGRÜNUNG Ein grüner Innenhof mit zwei Spielplätzen und begrünte Dächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

GÜNSTIGER WOHNRAUM Die Hälfte der Wohnungen wird nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin gebaut und für Anfangsmieten in Höhe von 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter vermietet.

INFORMATION Durch die frühzeitige und sensible Information der Nachbarschaft konnte Akzeptanz geschaffen werden.



308
WOHNEINHEITEN
davon gefördert 50%



Passgenaues Angebot

Projekt: „Wuhlebogen“ | Hoernlestr./Kaulsdorfer Str. | Treptow-Köpenick
Eigentum: Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG
Architektur: Sypereck Architekten
Bauzeit: 2012 - 2013

Im Mehrfamilienhaus Wuhlebogen wird die Genossenschaftsidee gelebt. Hier wohnen Menschen unterschiedlicher Generationen zusammen und finden in den unterschiedlichsten Wohnungstypen für alle die richtige Wohnlösung.

MEHRWERT FÜR ALLE Eine Kita, eine Arztpraxis und ein Ladengeschäft bieten einiges für die unmittelbare Nachbarschaft.

MEHRGENERATIONENHAUS Durch vielfältige Wohnungstypen werden Zielgruppen unterschiedlichen Alters erreicht.

WÜNSCHE DER MITGLIEDER Der Wuhlebogen wurde gemäß den Bedarfen und Bedürfnissen der Genossenschaftsmitglieder entwickelt.



NEUE ANGEBOTE



ALLE GENERATIONEN

3
DEMENTZ-WG'S

43
WOHNEINHEITEN

3
GEWERBE-
EINHEITEN



Nachbarschaft am Turm

Projekt: „Wohnen am Turm“ | Wormbacher Weg | Steglitz-Zehlendorf
Eigentum: Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG
Architektur: IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH
Bauzeit: 2018 - 2021

In der Gartenstadt Lichterfelde Süd, einem Gesamtensemble aus den 1930er und 1960er Jahren, wurde der Bestand energetisch modernisiert und durch insgesamt 100 neue Wohnungen aufgestockt bzw. verdichtet. Nun entstehen sieben Neubauten. Im Mittelpunkt: ein markanter runder Wohnturm.

NEUE ANGEBOTE Die Genossenschaftsmitglieder erhalten zugängliche Außenanlagen, einen Nachbarschaftstreff und ein Vor-Ort-Büro.

MEHRGENERATIONENHAUS In den Neubauten werden künftig Genossenschaftsmitglieder aus allen Generationen zusammenleben.

SENIORENGERECHT Eine Demenz-WG sowie eine Tagespflegeeinrichtung machen aus den Neubauten ein seniorengerechtes Projekt.



ALLE GENERATIONEN



NEUE ANGEBOTE

je 1 **146** WOHN-EINHEITEN

DEMENTZ-WG UND TAGESPFLEGE

1 NACHBAR-SCHAFTSTREFF



Neue Stadtlandschaft

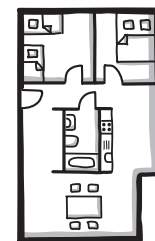
Adresse: Rolandstraße | Pankow
Eigentum: GESOBAU AG
Architektur: Winking Froh Architekten
Bauzeit: 2015 - 2017

In der Rolandstraße entstanden anstelle eines Garagenhofs fünf Häuser mit 52 Wohneinheiten, wovon mehr als ein Drittel vergünstigt vermietet werden. Das Projekt überzeugt durch seine gelungene Ergänzung der bestehenden Siedlung, attraktive Freiflächen und Stellplätze für verschiedene Fortbewegungsmittel.

STÄDTEBAU Die fünf Häuser bilden eine städtebauliche Einheit, offene und hochwertig gestaltete Außenlagen laden zum Verweilen ein.

GRUNDRISS Experimentelle und zugleich familienfreundliche Grundrisse in allen Wohneinheiten.

STELLPLÄTZE In der Rolandstraße wurden Parkmöglichkeiten geschaffen, für Autos, Roller und Fahrräder.



MODERNE
GRUNDRISS



NEUGESTALTETE
ERHOLUNGSFLÄCHEN

52

WOHNEINHEITEN

davon
mietvergünstigt 35%



Klimafreundlicher Aufbau

Projekt: „Wohnpark Mariendorf“ | Rathausstr. | Tempelhof-Schöneberg
Eigentum: GEWOBAG AG
Architektur: Projekt Plan und Bau K2 GmbH
Bauzeit: 2016 - 2019

Im Wohnpark Mariendorf wurden über 700 Bestandswohnungen energetisch saniert und durch Dachaufstockungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Sanierungsmaßnahmen führten zu einer klimafreundlichen Energiebilanz und mehr Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner.

KLIMASCHUTZ 734 Bestandswohnungen wurden energetisch saniert, wodurch die Energieeffizienz des Gebäudes steigt und Betriebskosten sinken.

BARRIEREFREIHEIT 20 Gebäude wurden aufgestockt, bis auf ein Gebäude erhielten alle Häuser Aufzüge. Der modernisierte Bestand wird nahezu barrierefrei zugänglich.

BERATUNG Bewohnerinnen und Bewohner wurden in den Prozess mit einbezogen und während der Bestandsmodernisierung betreut und beraten.


NEUE AUFZÜGE


BESSERE
ENERGIEEFFIZIENZ

73 Neubau
WOHNEINHEITEN
modernisiert 734



Schneller Holzhybrid

Projekt: „Holzhybrid“ | Storkower Straße | Lichtenberg
Eigentum: Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH
Architektur: Bauliche Eigenentwicklung der Berlinovo
Bauzeit: 2016 - 2017

In der Storkower Straße wurde innerhalb kürzester Zeit ein Holzhybrid-Gebäude mit Apartments für bis zu 141 Studierende, Gemeinschaftsflächen und Fahrradstellplätze errichtet. Das Gebäude ist ein Prototyp für künftige Projekte, um den steigenden Bedarf an Studierenden-Apartments zu decken.

SCHNELLE UMSETZUNG Die modulare Bauweise und die Vorfertigung einzelner Bauteile ermöglichen eine achtmonatige Bauzeit.

HOLZHYBRID Die Kombination aus Holz und Stahlbeton führt zu einer einzigartigen Optik und besseren energetischen Werten des Gebäudes.

FLEXIBILITÄT Das Gebäude kann zukünftig auch anders genutzt werden, weil Einzelapartments zu größeren Wohnungen verbunden werden können.



117 Einzel
APARTMENTS
Doppel 12



Hochhaus mit Hochbeet

Adresse: Tramper Weg | Reinickendorf
Eigentum: degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH
Architektur: thoma Architekten
Bauzeit: 2017 - 2019

Im Tramper Weg entstehen neue Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, wovon rund die Hälfte mit Fördermitteln errichtet werden. Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich am schützenswerten Baumbestand und ergänzt einen vorhandenen Spielplatz durch neue Spielangebote.

GEMEINSCHAFTSGARTEN In einem als Hochbeet angelegten Garten können die Mieterinnen und Mieter gemeinsam gärtnern.

GÜNSTIGER WOHNRAUM Das Projekt trägt zur Entlastung der Wohnungsnot bei: die Hälfte der Wohnungen werden vergünstigt vermietet.

ENERGETISCH Ein guter Energiestandard garantiert CO₂-Einsparung und senkt die Betriebs- und Nebenkosten der Wohnungen.



NEUGESTALTETE
ERHOLUNGSFLÄCHEN



GÜNSTIGER
WOHNRAUM

57

WOHNEINHEITEN

davon
gefördert 51%



Ganzheitliche Entwicklung

Projekt: „Gropiusstadt Ost“ | Fritz-Erler-Allee | Neukölln
Eigentum: degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH
Architektur: Mäckler Architekten, ARGE BFA & BSL
Rasche, Schuhknecht, Thiel degewo bauWerk
Bauzeit: 2014 - 2019

Auf Grundlage eines Masterplans wird die Gropiusstadt durch Neubauten ergänzt und so zusätzlicher Wohnraum geschaffen. In bislang vier realisierten Neubauten entstanden neben neuen Wohnungen auch Gewerbeeinheiten und eine Kita.

NEUE KITA Die Soziale Infrastruktur wird ausgebaut und 60 neue Kitaplätze für hinzugezogene Familien geschaffen.

NAHVERSORGUNG In den Erdgeschossen der Neubauten sind Gewerbeeinheiten, z.B. ein Bäcker mit Außenterrasse, für eine bessere Nahversorgung untergebracht.

AKZEPTANZ Durch frühzeitige Information, Anhörung und Beteiligung konnte die Dringlichkeit der Baumaßnahmen vermittelt werden.



6 GEWERBEEINHEITEN

276

WOHNEINHEITEN

davon gefördert 21%



Für Jung und Alt

Projekt: „MYRICA“ | Sebastianstraße | Mitte
Eigentum: Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG
Architektur: Arnold und Gladisch Architekten
Bauzeit: 2012 - 2014

Auf einem Teilbereich des alten Mauerstreifens entstand innerhalb von zwei Jahren das genossenschaftliche Neubauquartier MYRICA. Unterschiedliche Wohnungstypen und Grundrisse, ausgestattet mit Balkonen, Terrassen und Aufzügen, sprechen Menschen in allen Lebensphasen an.

GESTALTUNG Das Projekt überzeugt durch eine ansprechende Architektur sowie hochwertige und grüne Außenanlagen.

MEHRGENERATIONENHAUS Durch ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen werden Menschen in allen Generationen angesprochen.

ENERGETISCH Der niedrige Energiebedarf der Wohnungen reduziert den CO₂-Ausstoß und senkt die Betriebskosten.



NEUGESTALTETE
ERHOLUNGSFLÄCHEN

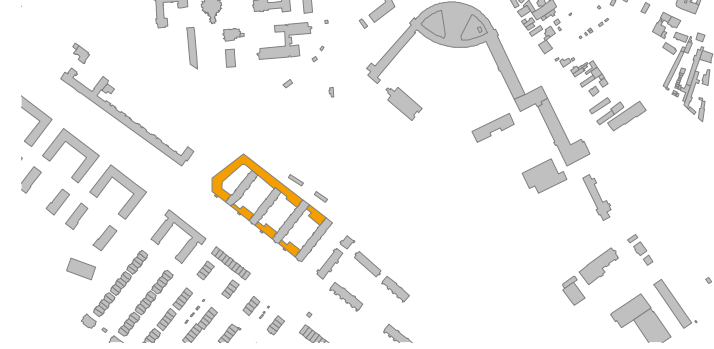


ALLE GENERATIONEN

95

WOHNEINHEITEN

84 STELLPLÄTZE
IN TIEFGARAGE



Ruhige Innenhöfe

Adresse: Hauptstraße | Lichtenberg
Eigentum: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Architektur: raum[er]schaffen Hanna Scharmach
Bauzeit: 2015 - 2018

An der Hauptstraße in Lichtenberg, in der Nähe zur Rummelsburger Bucht, sind 202 neue Wohnungen in Neubauten und Aufstockungen entstanden. Vier Altbauten mit weiteren 111 Wohnungen wurden kernsaniert und mit Neubauten zu einem Ensemble mit vier familienfreundlichen und lärmgeschützten Innenhöfen ergänzt.

FAMILIENFREUNDLICH Geschützte und begrünte Innenhöfe mit Angeboten für Jung und Alt fördern den familienfreundlichen Charakter des Projektes.

BESTANDSERWEITERUNG Das Projekt zeigt, wie Neubauten behutsam in den baulichen Bestand integriert werden können und somit den Verkehrslärm draußen halten.

SENIOREN-WG Drei WGs für Senioren mit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung schaffen eine generationenübergreifende Mischung.

 SCHALLSCHUTZ

 FAMILIENFREUNDLICH

 3 SENIOREN-WG'S

Neubau
202 Wohneinheiten
insgesamt gefördert

50%
Wohneinheiten
modernisiert
111



Beteiligte Nachbarschaft

Projekt: „Mariengrün“ | Waldsassener Straße | Tempelhof-Schöneberg
Eigentum: degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH
Architektur: Christoph Rasche, degewo bauWerk (Neubau)
Bauzeit: 2011 - 2017

Zwischen 2011 und 2017 wurde das Quartier Mariengrün in Tempelhof modernisiert und durch zwei Neubauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im Zuge der energetischen Instandsetzung des Bestandes wurden die Außenanlagen in Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern neu gestaltet.

BETEILIGUNG Die Mieterinnen und Mieter werden auf verschiedenen Ebenen einbezogen, z.B. durch Mitbestimmung über die Gestaltung der Außenanlagen.

ENERGETISCH Durch die Anpassung an aktuelle Energiestandards können die Betriebskosten gesenkt und CO₂-Emissionen um 70 % reduziert werden.

JUNG UND ALT Die Freiflächen werden mit neuen Angeboten für Jung und Alt zu einem Ort generationenübergreifenden Zusammenlebens.





Gründach statt Parkplätze

Adresse: Franz-Klühs-Straße | Friedrichshain Kreuzberg
Eigentum: GEWOBAG WB
Architektur: Generalplaner DMSW Architekten und GKK Architekten BDA
Bauzeit: 2017 - 2020

In unmittelbarer Nähe zum Halleschen Tor entsteht auf einer ehemaligen Parkplatzfläche ein siebengeschossiger Neubau mit 114 Wohneinheiten. Auf dem rückwärtigen Hofbereich wird ein Teil der Stellplätze erhalten. Die Nachbarschaft profitiert von schöneren Außenanlagen und neuen Geschäften.

BETEILIGUNG Im Beteiligungsprozess geäußerte Wünsche - belebte Erdgeschosszone und Dachbegrünung - können umgesetzt werden.

EINZELHANDEL Im Erdgeschoss entstehen mehrere Gewerbeeinheiten mit einem vielfältigen Angebot für die Nachbarschaft.

SOZIALER WOHNUNGSBAU 50 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Somit steigt das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in der Friedrichstadt.



NEUE ANGEBOTE



BETEILIGUNG

7 GEWERBEEINHEITEN

114

WOHNEINHEITEN

davon
gefördert 50%

Glossar

DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE EINFACH ERKLÄRT

Ausschuss (Bezirk)

Ein Großteil der Arbeit in der Bezirksverordnetenversammlung findet in den Ausschüssen statt. Sie haben kein selbstständiges Entscheidungsrecht, jedoch Beratungs- und Kontrollfunktion innerhalb der Bezirksverwaltung. Die Ausschüsse sind themenbezogene Arbeitsgruppen (Stadtentwicklung, Natur- und Umweltschutz, Integration etc.) und setzen sich aus den gewählten Mitgliedern der Bezirksverordnetenversammlung sowie fachkundigen Bürgerdeputierten zusammen.

Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen dient Personen mit eingeschränkter Geh- und Bewegungsfähigkeit, sowie eingeschränktem Hör- und Sehvermögen. Verschiedene Bauelemente sollen die Mobilität und Wohnqualität der erwähnten Personengruppen gewährleisten. Eine Vielzahl von Normen (DIN 18024, 18025) und Verordnungen (Berliner Bauordnung) sollen die Anforderungen an Barrierefreies Bauen in der Praxis sichern und als selbstverständlichen Teil der Berliner Baukultur etablieren.

Baugenehmigung

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen einer Baugenehmigung. Dafür stellen Bauherrinnen oder Bauherren einen Bauantrag, welcher von der Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes, ggf. unter Beteiligung anderer Fachämter, geprüft wird.

Bauherrin und Bauherr

Eine Bauherrin oder ein Bauherr ist die bzw. der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeberin bzw. Auftraggeber bei der Durchführung von Bauvorhaben. Sie bzw. er kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin wurde lediglich für den Westteil der Stadt aufgestellt. Er bildet bis heute die Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, sofern kein neueres Planungsrecht – z.B. durch einen Bebauungsplan – besteht.

Bauvoranfrage

Bevor eine Bauherrin bzw. ein Bauherr einen Bauantrag stellt, können sie sich im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauvorbescheides vorab einzelne Fragen zu dem geplanten Bauvorhaben rechtsverbindlich von der Bauaufsichtsbehörde beantworten lassen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist das verbindliche Instrument der Bauleitplanung für ein begrenztes Gebiet. Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann Baurechte schaffen, aber auch aufheben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich ausschließlich nach seinen Festsetzungen. Als qualifizierter Bebauungsplan muss er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der Baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt den Abschluss von städtebaulichen Verträgen für größere Wohnungsbauvorhaben vor dem Hintergrund der Aufstellung neuer Bebauungspläne. Im Rahmen dessen werden Bauherrinnen bzw. Bauherren dazu verpflichtet, einen Beitrag zu den Kosten für soziale und technische Infrastruktur zu leisten und einen gewissen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (im Falle der Wohnungsbaugesellschaften 50 %, im Falle privater Bauherrinnen bzw. Bauherren 30 %) zu gewährleisten.

Besondere Wohnformen

Eine besondere oder alternative Beziehung zwischen Wohnungen und Bewohnerinnen und Bewohnern, die Ausdruck des gesellschaftlichen Wandels und der Anforderung an neue Wohnformen sind. Der Begriff beinhaltet unter anderem Gemeinschaftliches Wohnen oder Generationenübergreifendes Wohnen.

Beteiligung

Unter Beteiligung versteht man die Einbeziehung der Öffentlichkeit, Fachämter und Träger öffentlicher Belange in laufende Planungen. Das BauGB (Baugesetzbuch) regelt in mehreren Paragraphen, dass die genannten Akteurinnen und Akteure möglichst frühzeitig von Planungen unterrichtet werden und dazu Stellung nehmen können. Bauherrinnen und Bauherren haben zudem die Möglichkeit, über die Gesetzesvorgaben hinaus betroffene Akteurinnen und Akteure in einem selbst gewählten Rahmen an ihren Planungen zu beteiligen.

Bezirksamt

Die Berliner Bezirksverwaltung besteht aus dem jeweiligen Bezirksamt. Dieses setzt sich aus einer Bezirksbürgermeisterin bzw. einem Bezirksbürgermeister und vier Bezirksstadträten zusammen. Es gilt als „politische Führung“ des Bezirks und entscheidet über alle Fragen, die nicht im Kompetenzbereich der BVV liegen. Gleichzeitig steht der Begriff Bezirksamt auch für die gesamte Verwaltungsbehörde eines Bezirkes mit seinen Fachämtern.

Bezirksverordnetenversammlung (BVV)

Die Bezirksverordnetenversammlung ist das „Parlament“ des jeweiligen Bezirks, besitzt jedoch nur eingeschränkte parlamentarische Rechte. So hat die BVV zwar nicht die Befugnis, Gesetze zu erlassen, bestimmt jedoch die Grundlagen der Verwaltungspolitik der Bezirke. Die BVV wählt die Bezirksbürgermeisterin bzw. den Bezirksbürgermeister und die Bezirksstadträte. Darüber hinaus kontrolliert sie die Geschäfte des Bezirksamtes und hat das Recht, Anträge und Empfehlungen an das Bezirksamt zu richten und Auskünfte zu verlangen.

Energieeffizienz

Beschreibt ein energetisch optimiertes Verhältnis von Dienstleistungen und Gütern (z.B. Wohngebäude) zur aufgewendeten Energie. Optimierte Prozesse – z.B. der Bau und der Betrieb von Wohngebäuden – sind in verschiedenen Gesetzen auf Europa-, Bundes- und Landesebene vorgeschrieben.

Fachämter

Die Fachämter sind Teil der jeweiligen Bezirksverwaltungen und haben einen klar definierten Aufgabenbereich. So hat jeder Bezirk etwa ein Stadtentwicklungsamt (o.ä.), Straßen- und Grünflächenamt oder ein Ordnungsamt. Wie die einzelnen Fachbereiche (Ressorts) zugeschnitten sind und welcher Bezirksstadträtin oder welchem Bezirksstadtrat sie zugeordnet sind, entscheidet das Bezirksamt zu Beginn seiner Amtszeit.

Geförderte Wohnungen

Mit öffentlichen Mitteln gebaute Wohnungen, die für Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen vorbehalten sind (Wohnberechtigungsschein). Diese sind, je nach Finanzierungsgrundlage, für einen definierten Zeitraum mietpreisgebunden (fester Mietpreis) und belegungsgebunden (Zielgruppen mit besonderem Wohnbedarf).

Gemeinwohl / Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik

Gemeinwohl bezeichnet das Wohl (das gemeine Beste, den gemeinen Nutzen, die gemeine Wohlfahrt) einer Gesellschaft. Es ist also ein Gegensatz zu bloßen Einzel- oder Gruppeninteressen innerhalb einer Gemeinschaft. Im Wohnungsbau bedeutet dies also, dass z.B. nicht nur im Interesse der Investorin bzw. des Investors gehandelt wird, sondern möglichst viele soziale und ökologische Interessen berücksichtigt werden.

Investitionsbank Berlin (IBB)

Als Zentrales Förderinstitut des Landes Berlin vergibt sie u.a. zinsverbilligte Darlehen für Wohnungsneubau, Erwerb sowie für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Kommunale Planungshoheit

Auf dem Prinzip der kommunalen Selbstverwaltung beruhendes Recht der Gemeinden, die bauliche Gestaltung ihres Gemeindegebietes selbst zu bestimmen. Im Falle Berlins sind die Bezirke demnach berechtigt, Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufzustellen, diese jedoch aus einem übergeordneten berlinweiten Flächennutzungsplan abzuleiten. Bei Projekten von übergeordneter, stadtpolitischer Bedeutung hat der Senat das Recht die Planungshoheit an sich zu ziehen.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Förderbank des Bundes und der Länder, die u.a. zinsverbilligte Kredite für förderwürdige Baumaßnahmen (z.B. Einbau von Aufzügen, energetische Modernisierungen, barrierefreier Umbau) gewährt.

Mieterbeirat

Mieterbeiräte sind das Sprachrohr von bestimmten Wohnquartieren und existieren in vielen Teilen Berlins bereits seit mehreren Jahrzehnten. Sie haben die Aufgabe, bei konkreten Problemen von Mieterinnen und Mietern innerhalb ihres Quartieres untereinander und mit der Verwaltung der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaft zu vermitteln.

Mieterrat

Das Berliner Wohnungsraumversorgungsgesetz schreibt fest, dass die Arbeit der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von Mieterräten begleitet werden muss. Die Mieterräte wurden erstmals im Jahr 2016 gewählt und dienen als übergeordnete Interessenvertretung aller Mieterinnen und Mieter. Sie kooperieren mit den Mieterbeiräten und befassen sich mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben der Wohnungsbaugesellschaften und nehmen dazu Stellung.

Öffentliche Infrastruktur

Der Begriff Infrastruktur beschreibt allgemein die notwendige Versorgung eines Gebietes mit technischen Einrichtungen und Systemen, die im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt werden. Es wird grundsätzlich unterschieden zwischen technischer Infrastruktur (z.B. Energieversorgung, Wasserver- und entsorgung, Müllabfuhr, Kommunikationsnetze und die verkehrliche Erschließung) und soziale Infrastruktur (z.B. Einrichtungen und Angebote der Bildung, Erziehung, Gesundheit und Kultur).

Paragraph 34 Baugesetzbuch

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht, regelt dieser Paragraph des Baugesetzbuches. Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art (Wohnen, Gewerbe etc.) und Maß (Kubatur) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Demnach ist z.B. ein Hochhaus innerhalb einer Einfamilienhaussiedlung nicht zulässig.

Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist Teil des öffentlichen Baurechts. Das Bauplanungsrecht hat das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind vor allem die planungsrechtlichen Vorschriften maßgebend. Bebauungspläne regeln die Bebauungen von Grundstücken. Falls diese nicht vorhanden sind, kommen andere Vorschriften, zum Beispiel der § 34 Baugesetzbuch, zur Anwendung.

Rekommunalisierung

Prozesse, in denen eine Privatisierung zuvor öffentlich-rechtlicher Kompetenzen und Vermögenswerte rückgängig gemacht wird und diese erneut in die kommunale Trägerschaft übergeben werden. Dazu zählt unter anderem der Rückkauf privatisierter Wohnungsbestände der öffentlichen Hand.

Senat

Der Senat ist die Landesregierung Berlins und setzt sich aus der Regierenden Bürgermeisterin beziehungsweise dem Regierenden Bürgermeister und den Senatorinnen und Senatoren zusammen. Als ausführende Gewalt (Exekutive) ist er für die Gestaltung der Landespolitik zuständig und steht an der Spitze der Verwaltung.

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Der Wohnberechtigungsschein ist eine amtliche Bescheinigung in Deutschland, mit deren Hilfe eine Mieterin oder ein Mieter nachweisen kann, dass sie oder er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen. Der WBS wird auf Grundlage von § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit § 27 Abs. 3 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ausgestellt.

Wohnungsraumförderung

Ein Instrument des Landes Berlin um sicherzustellen, dass bei steigenden Neubauzahlen auch ein Anteil von Mietwohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen entsteht. Die Wohnungsraumförderung ist an bestimmte Bedingungen, die sogenannten Wohnungsraumförderbestimmungen geknüpft und erfolgt durch zinslose Darlehen, vergeben durch die IBB.

Wohnungsbaugenossenschaft

Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer Personen für einen bestimmten Zweck. Wohnungsbaugenossenschaften haben das Ziel, preisgünstigen und qualitativ ansprechenden Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Mitglieder erwerben Genossenschaftsanteile und bezahlen ein Nutzungsentgelt. Wohnungen können also nicht von einzelnen Nutzerinnen und Nutzern gewinnbringend verkauft werden.

Wohnungsbaugesellschaft

In Berlin gibt es sechs landeseigene Wohnungsbaugesellschaften – Gesobau, Degewo, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM. Ihr Bestand beläuft sich derzeit auf rund 310.000 Wohnungen, was in etwa 15 Prozent aller Wohnungen in Berlin entspricht. In den kommenden zehn Jahren soll der Bestand durch Neubau und Ankauf auf 400.000 Wohnungen erweitert werden. Die Wohnungsbaugesellschaften sind dazu verpflichtet, günstigen und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Zweckentfremdung

Beschreibt einen Vorgang, wenn Vermögen und Gütern einer anderen, nicht dem eigentlichen Zweck entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Unter Zweckentfremdung fällt auch die Nutzung von Wohnungen für gewerbliche Zwecke (Büros, Ferienwohnungen).

Abbildungsverzeichnis

Schrägluftbilder Berlin

© Dirk Laubner | 2019

Titelseite: Oberschöneweide | Treptow-Köpenick
Klappe vorne: Plänterwald | Treptow-Köpenick
Seiten 30-31: Marzahn | Marzahn-Hellersdorf
Seiten 32-33: Grenzallee | Neukölln
Klappe hinten: Mariendorf | Tempelhof-Schöneberg

Luftbilder Berlin

© Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB) | 2019

Seite 38: Friedrichshain-West | Friedrichshain-Kreuzberg
Ziekowstraße | Reinickendorf
Seite 39: Wendenschloss/Kietzer Feld | Treptow-Köpenick
Gropiusstadt | Neukölln
John-Locke-Straße | Tempelhof-Schöneberg

Fotos

© Ben Gross | 2019

Seite 4: Katrin Lompscher | Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

© Christian Muhrbeck | 2019

Seiten 6-7: Heinrich-Heine-Viertel | Mitte
Seiten 8-9: Plänterwald | Treptow-Köpenick
Seiten 10-11: Sewanstraße | Lichtenberg
Steckbriefe: jeweilige Projekte

Pläne

© SenSW | Referat I A | 2019 |

Bearbeitung: STATTBAU GmbH | 2019

Seiten 28-29: StEP Wohnen 2030: Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
Seiten 46-47: Verortung der Beispielprojekte

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation

Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin | www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalt und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat I A Stadtentwicklungsplanung

Tobias Schäfer | Henning Roser | Thorsten Tonndorf

in Zusammenarbeit mit

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit Stefan Emrich

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin | www.stattbau.de

Constance Cremer | Fee Kyriakopoulos | Marian Knop

Grafik und Layout

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Meike Hartmuth | Roman Stricker

Broschürenstelle

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin | broschuerenstelle@sensw.berlin.de

Berlin, November 2019

ISBN: 978-3-00-064632-4



Mariendorf | Tempelhof-Schöneberg

Wir bedanken uns bei allen Institutionen, Fachleuten, Praktikerinnen und Praktikern sowie Verwaltungsstellen, die uns bei der Erstellung dieser Broschüre unterstützt haben.

Insbesondere danken wir den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften für ihre engagierte Mitarbeit.