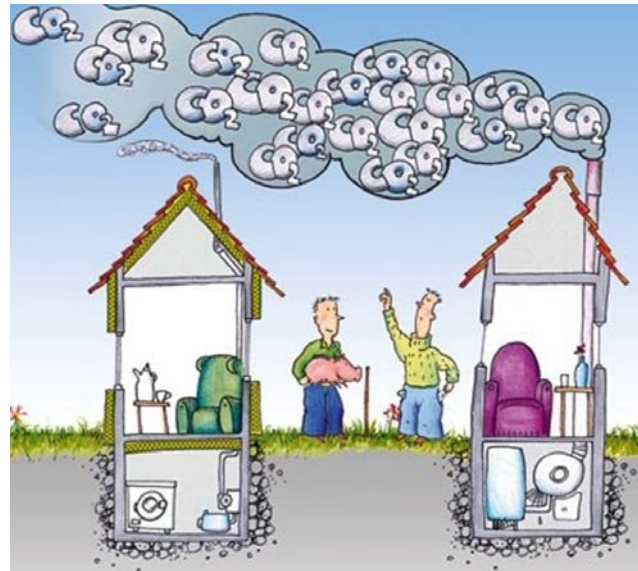


Dokumentation



Berlin, Oktober 2016



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
Regionale Entwicklung



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt



berlinbaut



Lichtenberg



FAN



STATTBAU
BERLIN





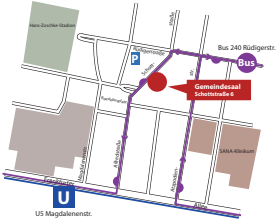
FAN. WOHT. SOZIAL.

Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord

8. FAN-Konferenz

.....

Die STATTBAU GmbH als Gebietsbeauftragte der Frankfurter Allee Nord lädt zusammen mit dem FAN Beirat im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg zur 8. FAN-Konferenz ein.
Sie richtet sich an alle Interessierten, die im Gebiet Frankfurter Allee Nord wohnen, arbeiten oder sich engagieren.



Donnerstag, 06.10.2016, 18.00 - 20.30 Uhr
Gemeindesaal Schottstraße 6, 10365 Berlin

1 | Einleitung

18.00 Uhr Begrüßung durch Herrn Nünthel, BzStR

18.10 Uhr Beitrag von Frau Beurich, BzStRin zum Thema Schulneu- und Ergänzungsbauten

2 | Vorträge

18.25 Uhr Input-Referat von Herrn Böttcher, SenStadtUm

18.45 Uhr Statements von zuständigen Akteuren

3 | Thementische

19.20 Uhr

- 1) Milieuschutz in FAN
- 2) (Alternative) Versorger für sozialen Wohnraum
- 3) Integration - soziales Wohnen für Alle
- 4) Energetische Sanierung

Auf der 8. FAN-Konferenz „FAN.WOHT.SOZIAL.“ bekommen Sie durch Input-Referate einen Eindruck über soziales Wohnen in Lichtenberg, Handlungsbedarfe in FAN sowie Anforderungen an die soziale und kulturelle Infrastruktur. Im Anschluss kann an vier Thementischen mit einmaligem Wechsel intensiv diskutiert werden.

Um Anmeldung unter fan@stattbau.de wird gebeten.

Herausgeber: **Bezirksamt Lichtenberg**, Abteilung Stadtentwicklung und **STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**, Pufendorfstraße 11, 10249 Berlin, berlin@stattbau.de

Datum: Donnerstag, 06.10.2016 | 18.00 - 20.30 Uhr
Ort: Gemeindesaal | Schottstr. 6 | 10365 Berlin
Titel: „FAN.WOHT.SOZIAL“

ABLAUF

18.00 Uhr	Einführung Frau Cremer, STATTBAU GmbH
18.10 Uhr	Soziale Infrastruktur Schul- und Ergänzungsbauten Herr Nünthel, BzStR
18.30 Uhr	Aktuelle Wohnungspolitik in Berlin Herr Böttcher, SenStadtUm
19.00 Uhr	Statements Herr Fehse, Mieterberatung Herr Fluß, STERN Frau Köhn, Neues Berlin eG Frau Schammer, SenStadtUm
19.30 Uhr	Thementische 1. Milieuschutz in FAN (Neubau, Umbau, rechtl. Instrumente) 2. (Alternative) Versorger für sozialen Wohnraum 3. Integration – sozialer Wohnen für Alle 4. Energetische Sanierung
20.30 Uhr	Schlusswort Frau Krug, STATTBAU

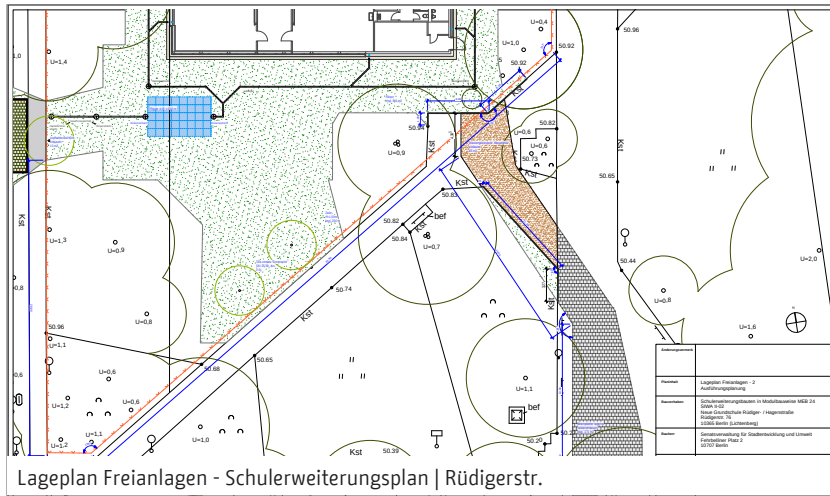


Einführung

In der **8. FAN Konferenz** unter dem Motto FAN.WOHT.SOZIAL trafen sich Anwohner*innen, Vertreter*innen von Wohnungsunternehmen, sozialen Einrichtungen, öffentlicher Verwaltung und an der Stadtteilentwicklung interessierte Bürger*innen im Gemeindesaal in der Schottstraße. Die zentrale Fragestellung des Abends war, wie es gelingen kann, in Berlin und konkret im FAN Gebiet für alle Menschen diskriminierungsfrei einen **Zugang zu günstigem Wohnraum** zu ermöglichen.

Dazu begrüßte Frau Cremer von der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft die Teilnehmer*innen und stellte das Programm für den Abend vor.





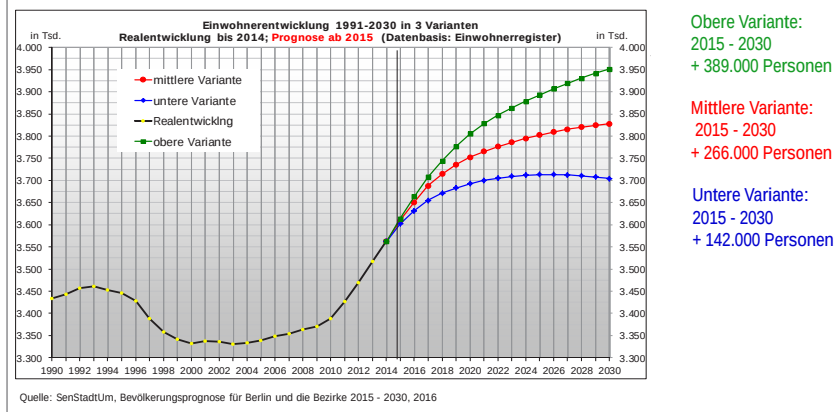
Beitrag Soziale Infrastruktur | Schul- und Ergänzungsbauten

Der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Herr Nünthel begrüßte die Teilnehmer*innen. Anhand von Daten zum Bevölkerungswachstum betonte er die Dringlichkeit des Themas Wohnungspolitik für Berlin, für Lichtenberg und besonders für das FAN-Gebiet.

In Vertretung für Frau Beurich, die Bezirksstadträtin für Bildung, Kultur, Soziales und Sport, informierte Herr Nünthel über den Stand der Entwicklung der Schulen im FAN-Gebiet. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarfen zu decken, wird die **Grundschule in der Rüdigerstraße** durch einen sogenannten **Modularen Erweiterungsbau** erweitert. Die **Grundschule auf dem lichten Berg** am Standort Atzpodenstraße erhält einen **Erweiterungsbau** sowie eine neue Turnhalle.

Auf Nachfrage bestätigte Herr Nünthel, dass auch das ehemalige Kreativgymnasium in der Rüdigerstraße weiter als öffentlicher Schulstandort genutzt werden soll, wobei noch nicht klar ist, für welche Schulform.

Berlin wächst weiter: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030

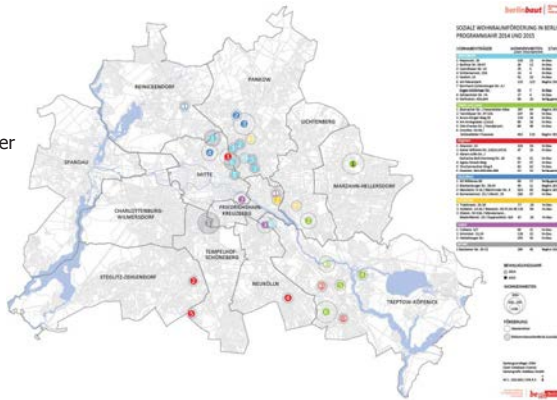


Input-Referat: Aktuelle Wohnungspolitik in Berlin

Herr Böttcher, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig für Wohnungspolitik, ging in seinem Vortrag zunächst auf das Bevölkerungswachstum in Berlin ein. Aktuelle Prognosen sehen bis zum Jahr 2030 eine mittlere **Zunahme der Bevölkerung um etwa 250.000 Personen**. Neben dem zusätzlichen Druck den dieser weitere Zuwachs auf den schon angespannten Wohnungsmarkt ausüben kann, betonte Herr Böttcher auch die positiven Aspekte, die ein damit einhergehendes **zusätzliches Wirtschaftswachstum** für Berlin bedeuten.

Soziale Wohnraumförderung

- bislang v.a. Förderung landeseigener WBG
- Diversifizierung der Fördernehmer durch den Abschluss städtebaulicher Verträge nach „Berliner Modell“

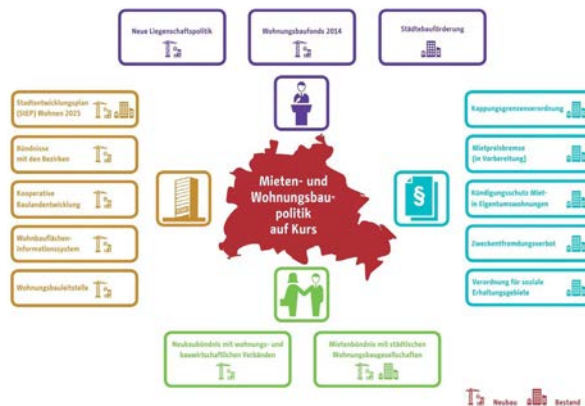


Soziale Wohnraumversorgung im Wohnungsbestand und durch Neubau

Der prognostizierte Neubaubedarf in Berlin bis 2020 liegt bei 120.000 Wohnungen. Da Berlin eine Mieterstadt ist, haben die sechs **städtischen Wohnungsgesellschaften** und etwa 80 **Wohnungsbaugenossenschaften** eine herausragende Rolle bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Mit 300.000 Wohnungen halten diese Gesellschaften zusammen über ein Viertel des Mietwohnungsbestands. Bis Ende 2026 soll dieser Bestand durch Neubau und Zukauf auf 400.000 Wohnungen ausgebaut werden. Das bedeutet etwa **6.000 Neubauwohnungen pro Jahr**, wobei davon mindestens ein Drittel als geförderter Wohnraum entstehen soll.

Wohnungsbestand und Neubau

Maßnahmen der Mieten- und Wohnungsbaupolitik

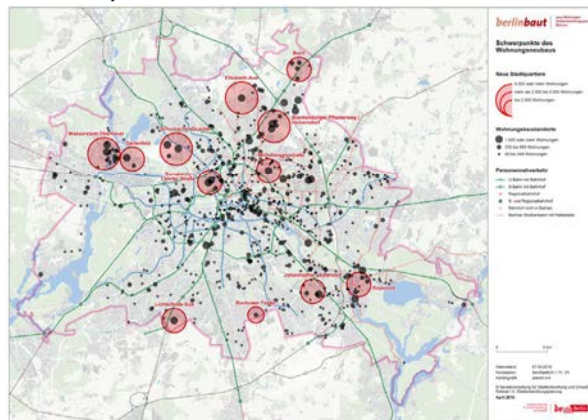


Maßnahmen der Mieten- und Wohnungsbaupolitik

Anhand einer Übersicht erläuterte Herr Böttcher die Mieten- und Wohnungsbau- politik des Landes Berlin. Durch den **Stadtentwicklungsplan Wohnen** hat Berlin die notwendigen planerischen Vorgaben geschaffen. Eine **neue Liegenschaftspolitik** setzt nicht mehr nur auf den Verkauf von Grundstücken zum Höchstpreis, son- dern auf städtebauliche und wohnungspolitische Konzepte, die eine soziale und funktionale Mischung fördern. Rechtliche Instrumente wie **Zweckentfremdungs- verbote, Mietpreisbremse und Milieuschutz** sollen die Verdrängung angestammter Mieter*innen aus den Innenstadtbereichen verhindern. Und durch die Wiederein- führung der **Neubauförderung** im Jahr 2014 soll der Neubau von Mietwohnungen forciert werden.

Wohnungsbestand und Neubau

Zwölf neue Stadtquartiere



Neue und vielfältige Stadtquartiere

Berlin verfügt über ein **Potenzial für den Wohnungsneubau von 183.500** realisierbaren Wohneinheiten. Dazu kommen noch **52.000 mögliche Wohnungen durch Dachausbau** in Gebäuden der Gründerzeit und der 1920er und 30er Jahre.

In **zwölf neuen Stadtquartieren** sollen etwa 45.000 Neubauwohnungen nach einem an das 21. Jahrhundert angepasste **Leitmotiv der Gartenstadt** entstehen. Dabei ist es das Ziel lebendige, gemischte Quartiere und keine „Schlafstädte“ zu schaffen.

Als Beispiel für experimentellen Geschosswohnungsbau stellte Herr Böttcher das gemeinschaftliche **Wohnprojekt WilMa 19** in der Magdalenenstraße vor. Hier wohnen rund 60 Bewohner*innen **generationenübergreifend** zusammen. Sie betreiben **Gemeinschaftsbereiche** für politisch-soziale und kulturelle Zwecke. Die Einbindung in die Strukturen des „Mietshäuser Syndikats“ ermöglicht dauerhaft günstige Mieten.

Vielfältige Stadtquartiere

Beispiel: „WilMa 19“

- gemeinschaftliches Wohnen in der Magdalenenstraße
- Projekt des „Mietshäuser Syndikats“
- rd. 60 Projektmitglieder/Bewohnerinnen und Bewohner
- Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsbereiche für politisch-soziale und kulturelle Zwecke
- dauerhaft preisgünstiger Mietwohnraum (Nettokaltmiete: 4,70 EUR/m²)



Herr Böttcher, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Statements

In kurzen Statements beleuchteten verschiedene Akteure das Thema **FAN.WOHT.SOZIAL** aus unterschiedlichen Blickwinkeln.

Herr Fehse, Mitarbeiter der bezirklichen Mieterberatung, führte aus, dass in erster Linie ein Mangel an preiswerten Wohnungen besteht. Hierfür sei die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre mit der Privatisierung von mehr als **200.000 Wohnungen** aus städtischem Besitz und die Einstellung der öffentlichen Förderung von **Neu- und Altbau** mitverantwortlich.

Der jetzt geplante Neubau von preisgünstigen Wohnungen ist hinsichtlich der Anzahl zu gering, um den Abbau des Bestandes an Sozialwohnungen in den nächsten Jahren zu kompensieren. Das Dilemma lässt sich auf der bezirklichen Ebene mit den Instrumenten **Zweckentfremdungs-, Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung** nicht lösen. Es bedarf einer **Neuorientierung** der Wohnungspolitik auf Landes- und Bundesebene.



Herr Fehse, Mieterberatung



Herr Fluß von der **S.T.E.R.N Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH** berichtete über eine Untersuchung, die S.T.E.R.N. gemeinsam mit der argus gmbh im FAN-Gebiet durchführt, um zu prüfen, ob hier die **Anwendung des sogenannten „Milieuschutzes“** geboten ist. Das Ziel dieses städtebaulichen Instruments ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Dies kann durch das **Versagen von Maßnahmen** wie Rückbau, Änderung oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erreicht werden.

Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist die **Bedrohung der Bevölkerungszusammensetzung** durch Aufwertung und Verdrängung. Derzeit erfolgt im Rahmen der Untersuchung zur Vorbereitung einer sozialen Erhaltungsverordnung eine **Haushaltsbefragung**.

Untersuchungsgebiet





Herr Krause (links außen) und Frau Katesscenka (rechts außen), Neues Berlin eG

Herr Krause von der **Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG** berichtete, dass in der Nachbarschaft von Wohnanlagen der Genossenschaft **Flüchtlinge** untergebracht wurden und wie sich das Zusammenleben der angestammten mit den neuen Bewohner*innen gestaltet. Dazu stellte er zwei junge Männer aus Syrien vor, die inzwischen in Wohnungen der Genossenschaft wohnen und zurzeit Praktika in der Hausverwaltung machen. Die beiden Syrer beschrieben ihre Erfahrungen als sehr positiv.

Als ein weiteres **positives Beispiel für eine funktionierende Nachbarschaft** stellte Frau Köhn von Neues Berlin eG eine Bewohnerin vor, die zusammen mit syrischen Freizeitsportler*innen eine Laufgruppe gegründet hat.



Frau Köhn, Neues Berlin eG



Frau Schammer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

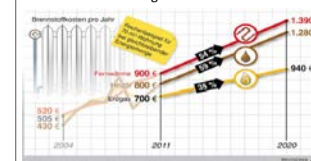
Zum Thema **Energetische Sanierung** referierte **Frau Schammer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt** über das Modellprojekt eines **Innovativen Sanierungs- und Energieversorgungskonzepts** im FAN-Gebiet, das sich als „gesundes und ökologisches Modellgebiet“ versteht. Ziel ist das Senken des Energieverbrauchs und der Emissionen insbesondere in den Altbauquartieren mit unterschiedlichen Eigentümern. Dies soll durch energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgung und individuelle Beratung von Mieter*innen und Eigentümer*innen geschehen.

BETRIEBSKOSTENENTWICKLUNG

Die Betriebskosten steigen!

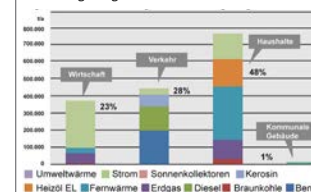
Damit Wohnen bezahlbar bleibt, soll dieser Entwicklungsspirale effektiv und dauerhaft entgegengewirkt werden. Ein Ansatz dafür ist es, die Energiekostensteigerungen zu reduzieren.

Brennstoffkosten - Prognose bis 2020



Quelle: cozonline GmbH

CO₂-Emissionen Lichtenberg nach Energieträgern und Sektoren



Quelle: Integriertes Lichtenberger Klimaschutzkonzept 2010

PROJEKTBETEILIGTE

Projektleitung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung
Klimaschutzbeauftragte
Kirsten Schindler

Projektsteuerung

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Monika Nikolaus
Kontakt: 030_ 690 81 - 122 | nikolaus@stattbau.de

Energetische Konzepte

Podlesny Ingenieurbüro für Industrie- und Haustechnik
in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Florentine Raspé und der GASAG, Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft

Weitere Beratung

Berliner Mieterverein e.V.
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
Verbraucherzentrale Berlin e.V.
Investitionsbank Berlin
Immobilien- und Stadtentwicklung

BERLINER MIETERVEREIN | Verbraucherzentrale Berlin | Investitionsbank Berlin

Finanzierung

Stadtumbau Ost
Sponsorin GASAG, Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft
BMU, Nationale Klimaschutzinitiative

GASAG
Die Berliner Energie

STATTBAU
BERLIN

BERATUNGSANGEBOTE FÜR EIGENTÜMER UND MIETER



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

WIEVIEL ENERGIE LÄSST SICH IN WOHNHÄUSERN EINSPAREN?

Ein ökologisches Modellprojekt
in Berlin-Lichtenberg



Thementisch 1: Milieuschutz in FAN | Neubau, Umbau, rechtliche Instrumente

Diskussionspartner*innen: Herr Radke, BA Lichtenberg SVS | Herr Fluß, S.T.E.R.N.

An diesem Thementisch diskutierten die Teilnehmer*innen, inwieweit die Soziale Erhaltungsverordnung den Zielen des sozialen Wohnens dienen kann. Dabei wurde festgestellt, dass der „Milieuschutz“ **lediglich indirekten Einfluss auf die Miethöhe** haben kann. Zeitgemäße Ausstattungszustände in den Wohnungen sind zu genehmigen und Mieterhöhungen gemäß BGB sind auch in diesen Gebieten möglich. Dennoch können durch das Instrument Mietwohnraum geschützt und Maßnahmen verhindert werden, die möglicherweise Verdrängungsprozesse verursachen.



Resümiert wurde am Tisch daher, dass die Erhaltungsverordnung nur einen von mehreren **notwendigen Bausteinen** einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung darstellt. Milieuschutzuntersuchungen werden in sogenannten „Verdachtsgebieten“ durchgeführt. Das dafür betriebene Monitoring hat bisher für ein Lichtenberger Gebiet keine Auffälligkeiten ergeben. Eine **Untersuchung** des FAN-Gebiets zum Erlass einer Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB findet derzeit statt. Die Ergebnisse sind **Anfang 2017** zu erwarten.



Thementisch 2: (Alternative) Versorger für sozialen Wohnraum

Diskussionspartner*innen: Frau Katesscenka, Neues Berlin eG | Herr Krause, Neues Berlin eG

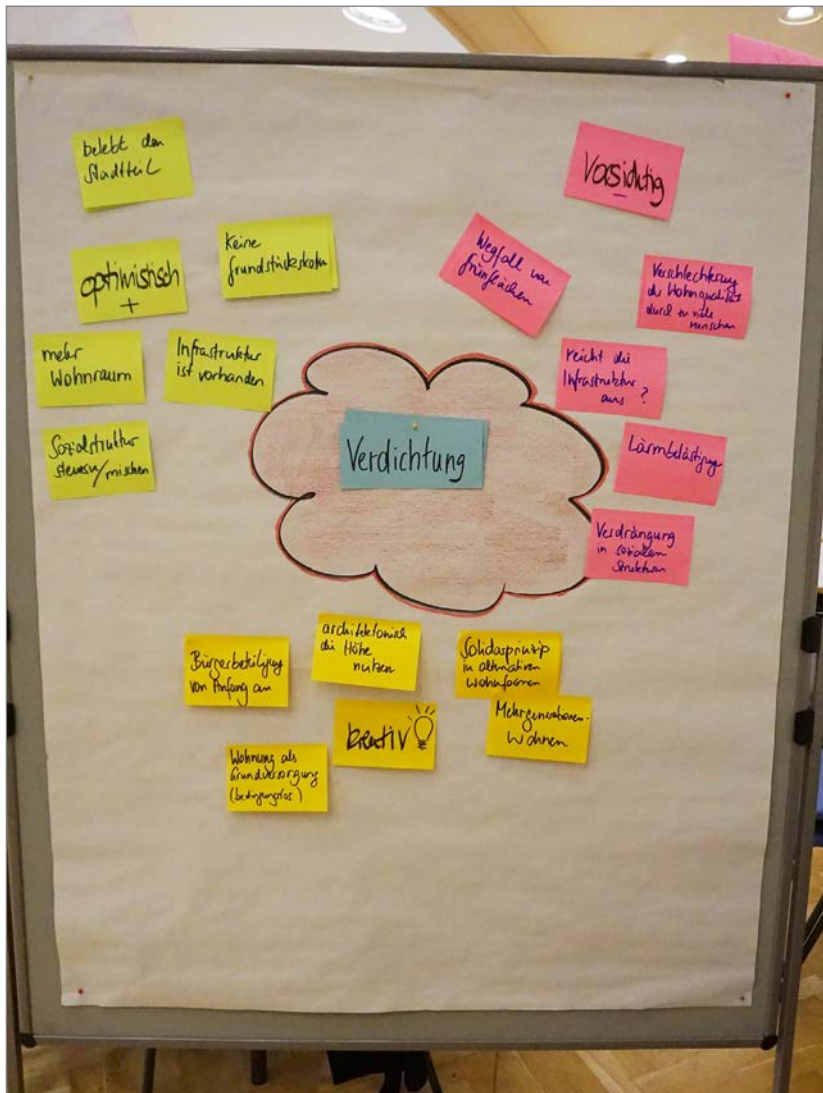
In einer ersten Runde befasste sich der Tisch mit dem **Thema Umnutzung**. Dazu wurden zunächst **das Für und das Wider** von Umnutzung zur Schaffung von Wohnraum diskutiert. In einer Kreativphase wurde schließlich überlegt, **wie Umnutzungen umgesetzt werden** könnten.

Optimistisch: alternative Wohnformen | Wohnen + Arbeiten näher bei einander | zusätzlicher Wohnraum bei Nutzung Leerstand (MfS Gelände) | „Pilot“ als Beschleuniger für Stadtgebiet | Synergieeffekte zwischen Wohnen + Gewerbe | Urban Gardening als Aufwertung | gegenseitige Unterstützung alle Beteiligten | 24h-Nutzung durch Belebung in den Quartieren | Einflussnahme auf Gestaltung des Umfelds

Vorsichtig: Verdrängung vorhandener Nutzungen | gegenteilige Interessen der Eigentümer | gesetzliche Hürden | mangelnde Akzeptanz in der Bevölkerung | schwer rückgängig zu machen

Kreativ: Koordinierung zwischen den Akteuren | Leerstand zu Mietsyndikaten | Steuerung übergeordnet durch Akteure | Landtrust | Baurecht ausdehnen | langfristiger Einfluss durch Erbbaupacht





In einer zweiten Runde befasste sich der Tisch mit dem **Thema Verdichtung**. Auch dazu wurden Für und Wider und das Wie von städtebaulicher Verdichtung **zur Schaffung von Wohnraum** diskutiert.

Optimistisch: belebt den Stadtteil | keine Grundstückskosten | mehr Wohnraum | Infrastruktur vorhanden | Sozialstruktur steuern/mischen

Vorsichtig: Wegfall von Grünflächen | Verschlechterung der Wohnqualität durch zu viele Menschen | reicht die Infrastruktur aus? | Lärmbelastung | Verdrängung in sozialen Strukturen

Kreativ: Bürgerbeteiligung von Anfang an | architektonisch die Höhe nutzen | Wohnung als Grundversorgung (bedingungslos) | Solidarprinzip in alternativen Wohnformen | Mehrgenerationen wohnen



Thementisch 3: Integration – sozialer Wohnen für Alle

Diskussionspartner*innen:

Frau Plat, BA Lichtenberg Mitarbeiterin für Flüchtlingsangelegenheiten bei der Integrationsbeauftragten | Frau Köhn, Neues Berlin eG

In einer ersten Runde beleuchteten die Teilnehmer*innen **das Thema Integration in den Bereichen Wohnen, Arbeit und Freizeit**. Dazu sammelten sie **zahlreiche Ideen**.

Wohnen: Paten | Bewerbermappen zusammenstellen | Wohnungssuche unterstützen | Bürgen für neue Nachbarn | Wohnraum teilen/WGs | Unternehmenskultur | Politik | gesetzliche Vorgaben: politisches Bekenntnis | interne Vorgaben in Unternehmen | Quotenregelung

Arbeit: Vorbildfunktion | Hospitation | Tandems in Unternehmen | Transfer von Wissen/ Praxis | Praktika | in Kitas | berufsbezogener Input in Sprachkursen | Kooperation Anbieter Sprachkurse – Unternehmen

Freizeit: Kochen | Café Maggie (Gangway) | freie Träger | Jugendfreizeiteinrichtungen | gemeinsame Gottesdienste | Räume: wo? | Kirchengemeinden | Seniorenheime | Kiezspinne | Patenschaften | Initiative der neuen Nachbarn | Sport | Laufgruppe | eigene Ideen | Motivation fördern | Gestaltung/Vermittlung von Begegnungen | Botschafter/Multiplikatoren





In einer zweiten Runde diskutierten die Teilnehmer*innen **das Thema Integration in den Bereichen Sprache, Kultur und Bürokratie**. Auch dazu sammelten sie **zahlreiche Ideen**.

Sprache: Patenschaften | Kontakte suchen | gemeinsame Interessen | Sport | Sprachtandems | Deutsch sprechen | Kindern vorlesen | diverse Übungsmöglichkeiten | Selbstdisziplin | sprechen über ... | Kinder/Elternschaft | Kochen | Nähen | Fotografieren

Kultur: deutsche Freunde | Feiertage | Mentor/Pate | Informationen gegen Angst | Kennenlernen | gemeinsames Tun | miteinander Reden

Bürokratie: Formulare erklären | Helfer | Begleitung bei Behördengängen | Sprachmittler seitens der Ämter | Mehrsprachigkeit in den Ämtern | Laufzettel/Checkliste



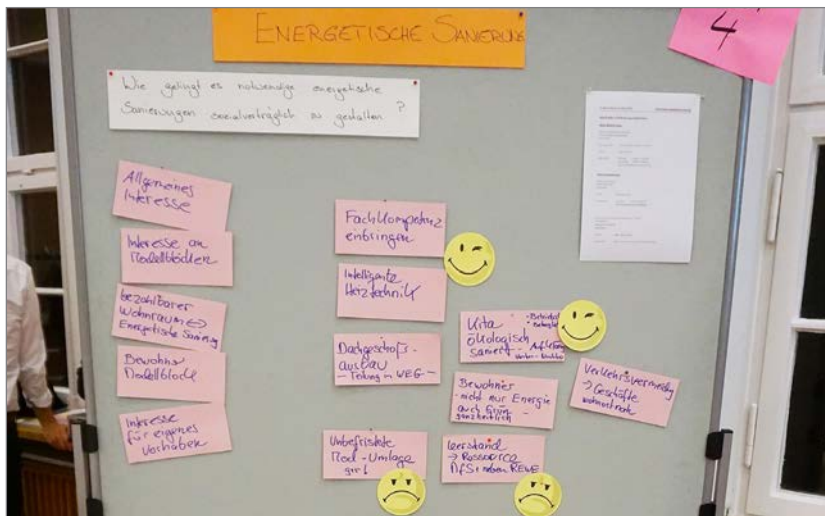
Thementisch 4: Energetische Sanierung

Diskussionspartner*innen: Frau Schammer, SenStadtUm | Frau Schuchardt, STATTBAU

Die Teilnehmer*innen dieses Thementisches tauschten sich darüber aus, wie es gelingen kann, notwendige **energetische Sanierung sozialverträglich zu gestalten**. Ein wichtiger Aspekt sei es, das Interesse für das Vorhaben sowohl bei den Mieter*innen wie bei den Eigentümer*innen zu wecken. Dabei können auch Mieter*innen ihre Fachkompetenz einbringen. Die Maßnahmen bewegen sich immer im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnraum auf der einen und der Notwendigkeit einer energetischen Sanierung auf der anderen Seite, wobei etwa intelligente Heiztechnik zu niedrigerem Energieverbrauch und damit gleichzeitig zu niedrigeren Nebenkosten führen kann. Die Möglichkeit einer **unbefristeten Modernisierungsumlage** wurde kritisiert.

Am **Beispiel einer ökologisch sanierten Kita** lässt sich zeigen, wie die Nutzer*innen von der Sanierung profitieren: neben den niedrigeren Betriebskosten ist die Kita viel behaglicher. Wichtig ist die Aufklärung der Nutzer*innen durch einen Vorher-nachher-Vergleich.

Zur energetischen Sanierung gehört nicht nur das Thema Energie, sondern der Erhalt von **Grünflächen**, die **Nutzung vorhandener Ressourcen**, wie etwa der Leerstand auf dem MfS Areal und das Grundstück neben REWE. Auch die **Verkehrsvermeidung** durch wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten spart Energie.





Impressum

Dokumentation der 8. FAN-Konferenz am 06.10.2016

STATTBAU GmbH i.A. des Bezirksamtes Lichtenberg

Alle nicht gekennzeichneten Fotos wurden von STATTBAU aufgenommen.

<http://www.stattbau.de>

Berlin, 28.10.2016