

# Ausstellung zur Quartiersentwicklung an der

Frank Kilmstler Straße.

Stadtwerkstatt



Die Ausstellung ist Teil eines informellen Beteiligungsverfahrens zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße.

Konzept und Inhalt der Ausstellung: asum GmbH in Kooperation mit LokalBau, im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg.



### Zahlen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:

Die Zahlen stehen für alle Neubauprojekte in Berlin bis Juli 2023, bei denen das Modell zur kooperativen Baulandentwicklung angewendet wurde.







35.000 Wohnungen, davon 8.300 WBS-Wohnungen



#### Was ist das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung?

Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung ist ein einheitliches Verfahren, um städtebauliche Verträge für den Neubau von Wohnungen abzuschließen. Städtebauliche Verträge sind ein Mittel zur Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und privaten Investoren oder landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Das Modell mit dem städtebaulichen Vertrag wird angewendet, wenn für ein größeres Neubauvorhaben ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll und zusätzliche Verabredungen zwischen der Verwaltung und einem privaten Investor oder LWU getroffen werden sollen. In den Verträgen können Verabredungen enthalten sein, die über die möglichen Festsetzungen in einem B-Plan hinausgehen, z.B. dazu wie viele geförderte Wohnungen entstehen sollen. → SIEHE PLAKAT 5

Das Berliner Modell hilft der Kommune, die Ziele einer gemeinwohlorientierten Stadt umzusetzen, indem die Träger der Bauvorhaben für das Erlangen des Baurechts individuell auszuhandelnde Auflagen akzeptieren, welche sie zum Ausbau infrastruktureller Daseinsvorsorge in ihre Projekte integrieren müssen. Anders gesagt: Dafür, dass die Verwaltung einen B-Plan aufstellt, verpflichtet sich der private Investor oder das LWU einen Anteil der Kosten des Verfahrens oder für den Bau von Straßen, einer Kita, Schule oder einem Spielplatz zu übernehmen und einen Anteil an WBS-Wohnungen zu bauen, meistens 30 %.

WBS steht für Wohnberechtigungsschein.

Mit einem WBS kann man in eine öffentlich geförderte Wohnung ziehen. Für einen WBS gibt es verschiedene Einkommensgrenzen.

Daraus ergeben sich 4 verschiedene Arten von einem WBS. Ein 2-Personen-Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 25.200 € kann einen WBS 140 beantragen. Ein 2-Personen-Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 32.400 € kann einen WBS 180 beantragen.

→ SIEHE PLAKAT 5

# Kooperative Baulandentwicklung

# Auch beim Projekt an der Franz-Künstler-Straße wird das Modell angewendet.

Der städtebauliche Vertrag wird zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und dem LWU Gewobag geschlossen. Demnach müssten folgende Kennzahlen mindestens nachgewiesen werden.

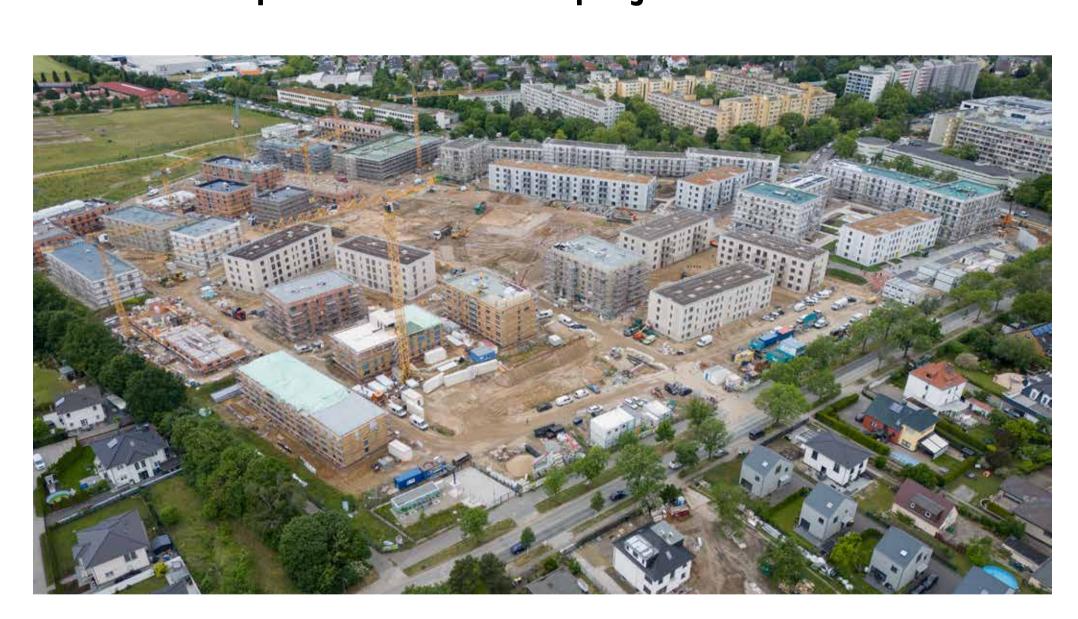
### 49 Kitaplätze

54 Grundschulplätze

994 m² öffentliche Spielflächen

5. 964 m² öffentliche Grünanlagen

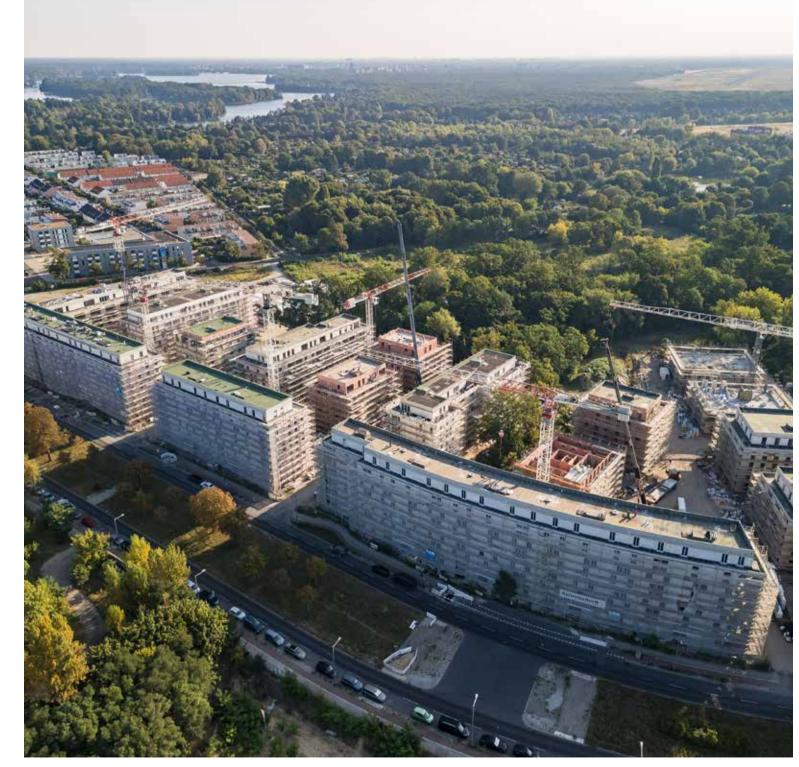
### Welche Beispiele von Neubauprojekten nach dem Modell gibt es in der Stadt?



Neubauprojekt "Buckower Felder" des LWU STADT UND LAND in Neukölln © STADT UND LAND / Christian Kruppa



Neubauprojekt "Alboingärten" des privaten Wohnungsunternehmens Vonovia in Schöneberg © Vonovia / Klara Yoon



Neubauprojekt "WATERKANT" der LWU Gewobag und WBM in Spandau © Gewobag / Aurelio Schrey



# Planungsgebiet

### Neues Quartier an der Franz-Künstler-Straße

Das Grundstück liegt zentral im Ortsteil Kreuzberg, zwischen der Südlichen Friedrichstadt und dem Wassertorkiez. Es ist etwas unscheinbar an der Franz-Künstler-Straße gelegen, welche die Alte Jakobstraße und die Alexandrinenstraße miteinander verbindet.

Die Franz-Künstler-Straße wurde nach dem Zweiten Weltkrieg als Zubringer zu der damals geplanten Stadtautobahn durch Kreuzberg gebaut. Die Stadtautobahn wurde schließlich nicht umgesetzt und die "schräge Verbindung" wird heute kaum noch für den Durchgangsverkehr genutzt. Entlang der Alten Jakobstraße stehen seit einigen Jahren sogenannte "Tempo-Homes" – Container-Unterkünfte für Geflüchtete – auf dem Grundstück. Sie sollen perspektivisch vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) abgebaut werden, um die Entwicklung auf der Fläche zu ermöglichen.



Luftbild des Grundstückes Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthophotos 2021



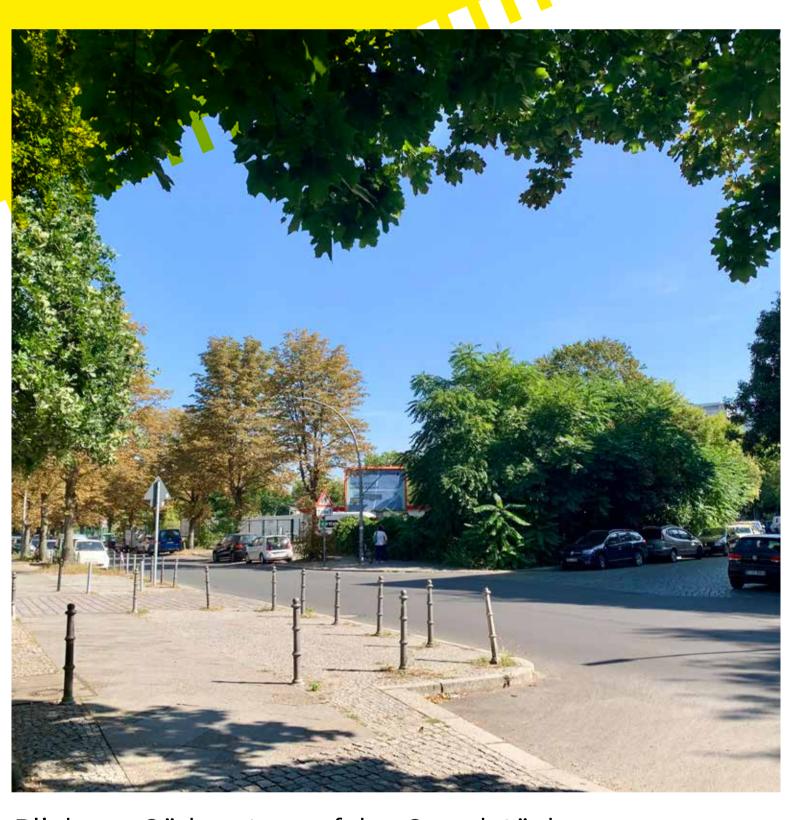
Garagen im Süden des Grundstücks asum GmbH, 2024

### Umfeld

Neben einzelnen gründerzeitlichen Blockrandbebauungen wird die Umgebung vor allem durch die Nachkriegsarchitektur der 1960er und 1970er Jahre geprägt und ist von großen Wohnquartieren und Großwohnsiedlungen wie rund um den Mehringplatz und den Wassertorplatz umschlossen. Im Süden der Franz-Künstler-Straße liegt die "Spring-Siedlung", eine Wohnbebauung in lockerer Zeilenbauweise. Im Westen liegt das Jüdische Museum mit seiner markanten Architektur. Nördlich des Jüdischen Museums finden sich mehrere Blöcke, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1987 unter der Prämisse der kritischen Rekonstruktion errichtet wurden und charakteristisch um halböffentliche Innenhöfe herum organisiert sind. In einem dieser Blöcke liegt die Berlinische Galerie. Nördlich grenzen die Waldorfschule und der Waldorfkindergarten Kreuzberg an das Grundstück an. Im Osten liegen große Sportplätze und weitere Schulen.



Spring-Siedlung im Süden der Franz-Künstler-Straße asum GmbH, 2024



Blick von Südwesten auf das Grundstück asum GmbH, 2024



IBA-Beabuung an der Berlinischen Galerie asum GmbH, 2024

### Soziale Situation

Das Grundstück liegt innerhalb eines der ärmsten Innenstadtgebiete von Berlin. Über die Hälfte der Haushalte hat ein im Vergleich zu Berlin unterdurchschnittliches Einkommen. Über ein Viertel der Haushalte liegt unterhalb der Armutsschwelle. Viele Haushalte, vor allem große Familien, wohnen überbelegt. Das heißt, sie haben weniger Zimmer als Personen im Haushalt leben zur Verfügung. Die Menschen in den umliegenden Gebieten sind daher besonders auf eine gute Versorgung mit Frei- und Grünflächen, Angeboten des täglichen Bedarfs, niedrigschwelligen Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen sowie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.



#### Gruppe Bauleitplanung

### Gewobag

Entwicklungsziele für den Standort und

den Städtebau, darunter Schaffung

von Wohnraum für verschiedene

Bevölkerungsgruppen

### Bezirksamt

Stadt- und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen / Zielstellungen

#### Baudezernent

beauftragt

LokalBau

Beteiligungsbüro

Sonstige Nutzungen und Bedarfe aus der informellen

Beteiligung

Stadtplanung
PFE
Ausarbeitung des E

Büro für

Ausarbeitung des B-Plans inklusive eines städtebaulichen Vertrags

Gruppe Infrastruktur und Städtebauförderung

Infrastrukturbedarfe und Unterbringung / Wohnen für Geflüchtete Unterbringung / Wohnen für Geflüchtete

Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)

### Senatsverwaltung

für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration,

Vielfalt und Antidiskriminierung

# Verfahren und Planungsverlauf

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan VI-125. Beschluss zur Teilung
des Plangebiets in VI125a & VI-125b mit dem
Planungsziel Allgemeines
Wohngebiet & Spielplatz
innerhalb einer
öffentlichen Parkanlage.

Übernahme der Grundstücke durch die Gewobag. Gewobag erstellt eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung und führt erste Gespräche mit dem Bezirksamt.

Ankauf der restlichen
Grundstücke im Plangebiet
durch die Gewobag.
Beginn des aktuellen
B-Plan-Verfahrens.

Planungs- und
Umsetzungsphase bis
zur Fertigstellung und
Bezug des neuen Quartiers.

1985

2005

2005

2008

2013

~~

2019-2021

2021

2021-2026

ab 2026

Formelle Schritte im B-Plan-Verfahren → SIEHE PLAKAT 4

Änderung des
Aufstellungsbeschlusses
mit dem Planungsziel
Bestandssicherung des
Kinderbauernhofs (kein

Beschluss).

Bestrebung des Bezirksamts, das Gebiet zu entwickeln. Durchführung der

frühzeitigen Beteiligung.

2018

Erarbeitung und Abstimmung städtebaulicher Varianten auf Grundlage des 2008 aufgestellten B-Plans.

Inhaltliche Ausarbeitung des B-Plans und der Planung für die Quartiersentwicklung → SIEHE PLAKATE 5, 6 UND 7

Informelle Beteiligungsformate → SIEHE PLAKATE 8 UND 9

### **Erarbeitung des B-Plans** in

Zusammenarbeit von Gewobag +
Büro für Stadtplanung + Bezirksamt
+ Beauftragte sowie Landesamt für
Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)



Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße



Ein Bebauungsplan (B-Plan) regelt die Nutzung und Bebauung von Grundstücken. Die Regeln nennt man Festsetzungen. Es lassen sich verschiedene Baugebiete festsetzen, aus denen sich die zulässigen Nutzungen ergeben. Beispielsweise können für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden: Wohnungen, Gewerbe, Kitas und Grünflächen. Beispiele für Festsetzungen zur Bebauung sind: Größe und Höhe der Gebäude sowie der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf. In § 9 Baugesetzbuch (BauGB) steht, welche Festsetzungen ein B-Plan haben kann.

An die Festsetzungen müssen sich die Verwaltung und Eigentümer:innen halten. Ein B-Plan wird als Satzung erlassen. Er ist also wie ein Gesetz. Deswegen müssen bestimmte Schritte im B-Plan-Verfahren eingehalten werden. Das Verfahren und die Schritte sind im BauGB geregelt. Zwischen den gesetzlichen Verfahrensschritten liegen oft weitere

Schritte der Beteiligung, die nicht gesetzlich geregelt sind und daher oft "informell" genannt werden. → SIEHE PLAKAT 8

Einen B-Plan zu machen, wird auch "aufstellen" genannt. In Berlin stellt das Bezirksamt (BA) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung B-Pläne auf.

Ein B-Plan besteht aus einer Planzeichnung, aus Festsetzungen und einer Begründung. Die Planzeichnung beinhaltet textliche und zeichnerische Festsetzungen. Die Begründung ist ein langer Bericht, der die Planungsziele, die durchgeführten Gutachten, die Auswirkungen auf die Umwelt und die Abwägung enthält.



# B-Plan-Vertahren

### Wie kann ich mich einbringen?

Die Auslegung des B-Plans ist für Mai/Juni 2025 geplant. Hier haben Bürger:innen, Verbände und Vereine 30 Tage Zeit, schriftlich Anmerkungen zu dem B-Plan abzugeben.

→ SIEHE SCHRITT 4

### Schritt 1

### Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt (BA) kündigt an, für welches Gebiet es einen B-Plan aufstellen will. Das BA fasst da<mark>rü</mark>ber einen Beschluss. Der Beschluss wird im Amtsblatt bekannt gemacht.

Entwurf des B-Plans mit Begründung: Das BA arbeitet einen Entwurf des B-Plans und der Begründung aus. Oft arbeitet es dafür mit einem Planungsbüro zusammen.

Schritt 1 ist im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-

- → Aufstellungsbeschluss (1985)
- → Teilung des Plangebiets (2005)
- → Änderung des Aufstellungsbeschlusses (2008)
- für das aktuelle Verfahren (2021)
- → Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) und der

Straße bereits geschafft:

### → Kauf der Grundstücke durch die Gewobag als Startpunkt

Begründung (2022)



Beschluss durch da BA und Inkrafttreten

Ist im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-Straße für das er<mark>st</mark>e Quartal 2026 geplant.

Schritt 6

### Schritt 2

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) § 4 Abs. 1 BauGB

Di<mark>e</mark> E<mark>ntwürfe des</mark> B-Plans und der Begründung sind für die Öffentlichkeit für mindestens 30 Tage einsehbar. Es gibt Informationen zu den Zielen, möglichen Alternativen und voraussichtlichen Auswirkungen des B-Plans. Mit Öffentlichkeit sind Bürger:innen, Vereine und Verbände gemeint. Diese können eine Stellungnahme schriftlich abgeben. Meistens werden die Entwürfe im Bezirksamt gezeigt. Der genaue Ort wird im Amtsblatt genannt, häufig auch in der Zeitung oder im Internet.

Auch Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) haben mindestens 30

Tage Zeit, eine Stellungnahme zu den Entwürfen zu schreiben. Behörden sind z.B. andere Ämter aus der Bezirks-, Landes oder Bundesverwaltung. TöB sind z.B. Energie-, Wasser-, Verkehrsbetriebe oder die Feuerwehr. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB dient auch dazu, die Auswirkungen auf die Umwelt herauszufinden.

Das BA wertet die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB aus und entscheidet, ob und in welchem Umfang sie berücksichtigt werden. Diesen Prozess nennt man Abwägung.

Es folgt die Überarbeitung des B-Plans, der Begründung, von Gutachten (z.B. zum Verkehr, Lärm), Erstellung des Umweltberichts und erste Abwägung.

Schritt 2 ist im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-Straße überwiegend geschafft: → Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB (2022-2024) → Überarbeitung des B-Plans, der Begründung, Gutachten (Orientierende Erkundung Altlasten, Artenschutzfachbeitrag, Baugrundgutachten, Freiraumkonzept, Regenwasserkonzept, Umweltbeitrag, Verkehrsuntersuchung, Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel), Erstellung des Umweltberichts, erste Abwägung (2024)

Beschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) § 10 Abs. 1 BauGB

<sup>v</sup>D<mark>a</mark>s <mark>B</mark>A <mark>legt</mark> d<mark>e</mark>r BVV den B-Plan mit allen Unterlagen vor. Als Vertretung der Bürger:innen trifft die BVV die endgültige Entscheidung über die Abwägung.

Ist im B-Plan-Ve<mark>rfahr</mark>en für die Franz-Künstler-Straße für das erste Quartal 2026 gepl<mark>an</mark>t.

### Schritt 3

### Beteiligung der Behörden und TöB § 4 Abs. 2 BauGB

Wie im 2. Schritt haben Behörden und TöB minde<mark>sten</mark>s 30 Tage Zeit zum überarbeiteten B-Plan und den weiteren Unterlagen eine Stellungnahme zu schreiben. Das BA wägt die Stellungnahmen ab.

Findet im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-Straße voraussichtlich zwischen Dezember 2024 ur Januar 2025 statt.

### Schritt 4

### Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB (sog. Auslegung)

Wie im 2. Schritt sind der überarbeitete B<mark>-</mark>Plan <mark>und die weiteren Unterlagen für</mark> die Öffentlichkeit für mindestens 30 Tage einsehbar. Der Ort, wo der Plan und die Unterlagen ausliegen, muss eine Woche vorhe<mark>r im A</mark>mtsblatt bekannt gemacht werden. Meistens wird es auch in der Zeitung oder im Internet bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit kann Stellungnahmen schriftlich abgeben. Das BA wägt die Stellungnahmen ab.

Findet im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-Straße voraussichtlich im Mai/Juni 2025 statt.

### Schritt 5

Überprüfung durch die Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung p<mark>r</mark>üf<mark>t, ob alle Ver</mark>fahrensschritte eingehalten wurden u<mark>nd di</mark>e Abwägung.

Ist im B-Plan-Verfahren für die Franz-Künstler-Straße für das erste Quartal 2026 geplant.



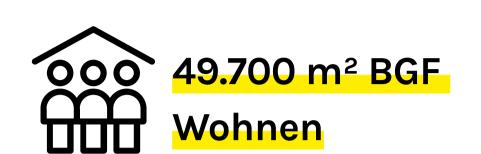
#### Kennzahlen der aktuellen Planung

Bei dem städtebaulichen Konzept und den dazugehörigen Kennzahlen handelt es sich um einen Entwurf (Stand April 2024). Die konkrete Planung und eine dazugehörige Wirtschaftlichkeitsberechnung folgen erst, nachdem der Bebauungsplan beschlossen wurde. Die hier gezeigten Zahlen, Entwürfe und Ziele können sich daher im Verlauf des Projektes noch ändern.

# Städtebau und Wohnen







### Wohnen und Unterbringung für Menschen mit und ohne Fluchtgeschichte

An der Franz-Künstler-Straße liegt eines der letzten großen Nachverdichtungspotenziale in Kreuzberg. Das soll ausgeschöpft werden, um im Bezirk dringend benötigten und "leistbaren" Wohnraum als gemischtes Quartier zu schaffen.

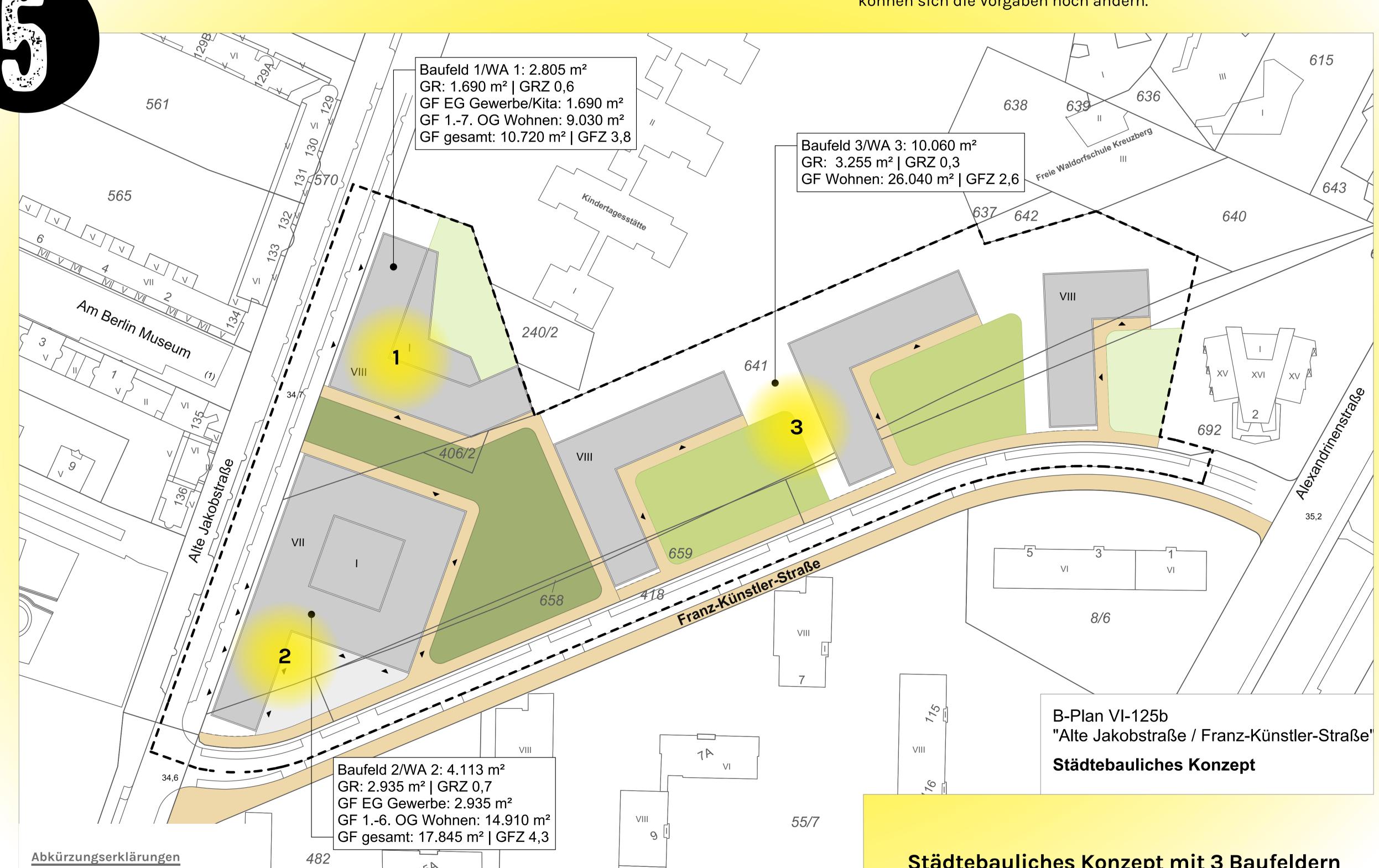
> BGF: Summe der Grundflächen aller Geschosse

Es sollen knapp 50.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen aufgeteilt auf 500 Wohnungen entstehen. Etwa 8.600 m² dieser Fläche ist für die Unterbringung von Geflüchteten vorgesehen. Das heißt, gut 80 % der Fläche wird auf reguläre Wohnungen entfallen. Knapp 20 % sind für die Unterbringung von Geflüchteten vorgesehen. Rein rechnerisch werden von 500 Wohnungen damit circa 100 Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt, rund 400 Wohnungen entstehen als reguläre Mietwohnungen, wobei ein kleiner Anteil daran für statusgewandelte Geflüchtete mit WBS vorgesehen werden soll. → SIEHE PLAKAT 6

Alle Wohnungen (aktueller Planungsstand): 500

Mindestanteil Unterbringung Reguläre für Geflüchtete: Wohnungen: WBS-Wohnungen: 100 200 400

Von den 400 Wohnungen müssen entsprechend der aktuellen Kooperationsvereinbarung zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und dem Berliner Senat mindestens 50 % als förderfähiger Wohnraum (WBS-Wohnungen) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen. Mindestens also 200 Wohnungen. Derzeit plant die Gewobag für einen Großteil der Wohnungen, die nicht als MUF oder experimentelle Unterbringung realisiert werden, eine Förderung in Anspruch zu nehmen. 60 % der geförderten Wohnungen müssen im 1. Förderweg entstehen. 40 % können im 2. oder 3. Förderweg entstehen. Entscheidend sind dabei die aktuellen Förderbestimmungen. Bis das Projekt umgesetzt wird, können sich die Vorgaben noch ändern.



GFZ = Geschoss-

flächenzahl: Gibt

Geschossfläche je m²

Grundstücksfläche

an, wieviel m<sup>2</sup>

zulässig sind.

Städtebauliches Konzept für die Franz-Künstler-Straße, Entwurfsstand von Oktober 2023

GRZ = Grundflächen-

zahl: Gibt an, wieviel

m² Grundfläche je m²

Grundstücksfläche

zulässig sind.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Gewobag, PFE - Büro für Stadtplanung

werden darf.

GR = Grundfläche: Teil

des Grundstücks, der

von baulichen Anlagen

überdeckt bzw. unterbaut

### Städtebauliches Konzept mit 3 Baufeldern

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, am westlichen Quartierseingang und entlang der Alten Jakobstraße (Baufeld 1 und 2) einen belebten und durchmischten Charakter zu schaffen. Der östliche Teil (Baufeld 3) soll einen ruhigeren Wohncharakter haben und Rückzugs- und Erholungsraum für die Bewohner:innen schaffen. Verbunden werden die verschiedenen Quartiersteile durch einen öffentlichen, grünen Quartiersplatz.



WA = Allgemeines

Kategorie aus der

Baunutzungsverordnung,

Gebiet dient vorwiegend

Wohngebiet:

dem Wohnen.

Baufeld 1 im Nordwesten an der Alten Jakobstraße mit einem 8-geschossigen Gebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen mit integrierter Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

2

**GF = Geschossfläche:** 

Grundflächen aller

Vollgeschosse eines

Summe der

Gebäudes.

Baufeld 2 im Südwesten an der Ecke Alte Jakobstraße und Franz-Künstler-Straße mit einem 8-geschossigen Gebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen und mit integriertem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss.



Baufeld 3 mit drei 8-geschossigen Wohnhäusern.

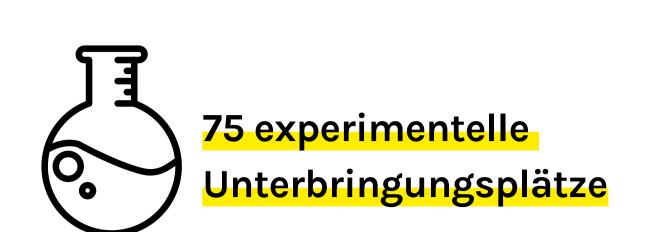


Franz-Künstler-Straße

#### Unterbringungsformen

Die verschiedenen Unterbringungs- und Wohnformen werden zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) und der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung (SenASGIVA) sowie der Gewobag abgestimmt.





#### Das Konzept "Ankommen & Bleiben" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

In Berlin fehlt es an Unterkünften für wohnungslose Menschen, darunter auch Menschen mit Fluchtgeschichte. Deswegen hat die Senatsverwaltung im Jahr 2018 in jedem Bezirk zwei Standorte festgelegt, an denen sogenannte <u>MUF</u> gebaut werden sollen. Ziel der Senatsverwaltung ist es, dass in jedem Bezirk 1.000 zusätzliche Plätze in MUF entstehen. MUF steht für Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge. Der Begriff beruht darauf, dass die ersten Unterbringungen für Geflüchtete aus vorgefertigten Bauteilen errichtet wurden. Mittlerweile wird der Begriff für alle Neubauten für die Unterbringung von Geflüchteten verwendet - unabhängig von der klassischen oder modularen Bauweise.

D<mark>e</mark>r Be<mark>z</mark>irk F<mark>r</mark>ie<mark>drichshain-Kreuzberg möchte kleinere</mark> Unterkünfte für Geflüchtete verteilt im ganzen Bezirk bauen, statt große Unterkünfte, in denen ausschließlich Geflüchtete wohnen. Dafür hat er das Konzept "Ankommen & Bleiben" im Jahr 2019 beschlossen. Das Konzept sieht vor, dass Unterkünfte mit weiteren Nutzungen wie kulturellen und gewerblichen Nutzungen entstehen.



WBS-Wohnungen für statusgewandelte **Geflüchtete** 

MUF werden meist mit Grundrissen in Apartmentstrukturen errichtet, die dem Standard des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Je nach Größe des Standortes wird ein Wohnungsmix mit 1- bis 5-Zimmerwohnungen entwickelt. Während der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft werden die Wohnungen ca. 1,7 x höher belegt als im klassischen sozialen Wohnungsbau. Die Belegung der Wohnungen kann durch Familien erfolgen, aber auch als Wohngemeinschaft mit alleinreisenden Personen. Die MUF werden von einem Betreiber geleitet und haben einen eigenen Zugang, der

# Ankommen mit Pförtnerdienst gesichert ist. und Bleiben

### MUF und mehr an der Franz-Künstler-Straße

Auch auf dem Grundstück an der Franz-Künstler-Straße sollen zukünftig Menschen mit Fluchtgeschichte ein Zuhause finden können. Dafür sollen am Standort sowohl Unterbringungspl<mark>ätz</mark>e als auch Wohnungen entstehen:

### 300 Unterbringungsplätze in klassischen MUF:

Die MUF kann sich in einzel<mark>n</mark>en <mark>G</mark>ebäuden oder Gebäudeaufgängen befinden und ist von außen n<mark>icht vo</mark>n den restlichen Wohngebäuden zu unterscheiden.

### 75 experimentelle Unterbringungsplätze:

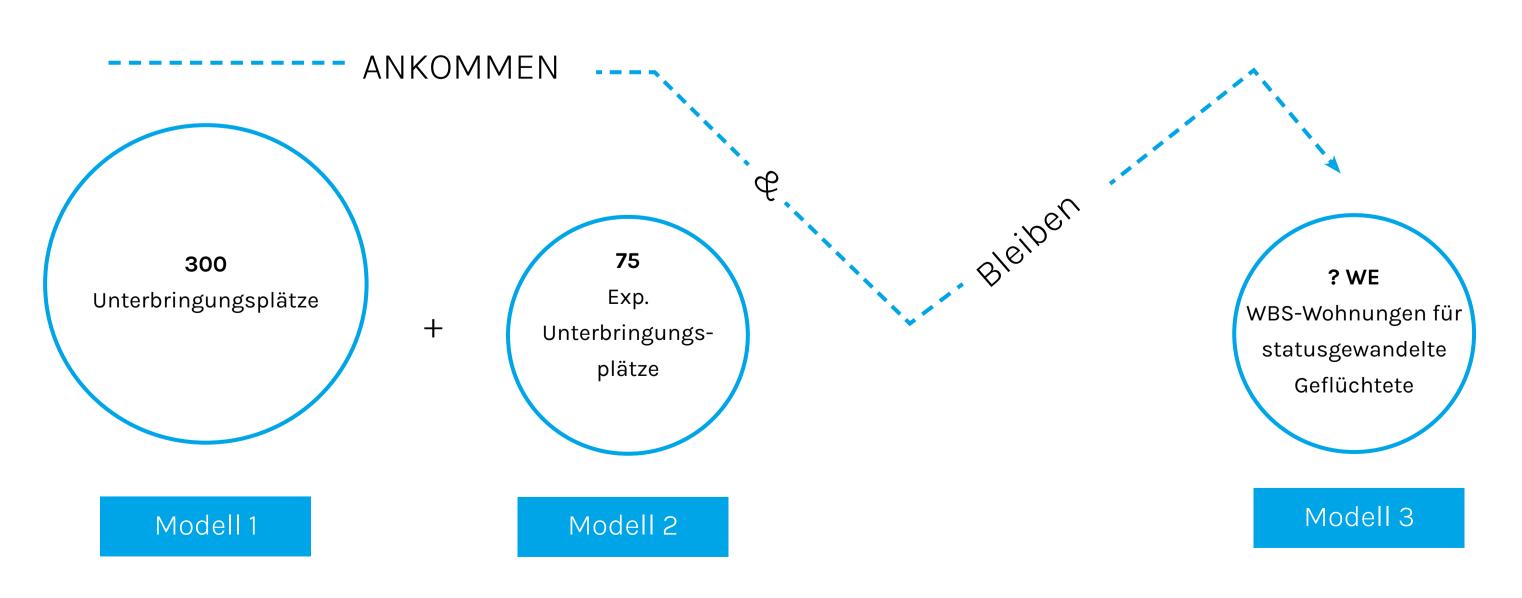
Experimentelle Unterbringungsplätze unt<mark>erschei</mark>den sich von den MUF z.B. durch Wohngrundrisse. Es können kleine Apa<mark>r</mark>t<mark>me</mark>nts kombiniert mit einem größeren Gemeinschaftsraum sein.



© Gesobau AG / Thomas Bruns

Beispiele von MUF in der Stadt

Wohnungen für statusgewandelte Geflüchtete mit WBS-Berechtigung: Wohnungen für Geflüchtete, die das Asylverfahren bereits durchlaufen haben, sind in den geförderten Wohnungen vorge<mark>sehen. Das</mark> Bezirksamt wird mit der Gewobag, der zuständigen Senatsverwaltung <mark>u</mark>n<mark>d ei</mark>n<mark>e</mark>m sozialen Träger eine Vereinbarung schließen, um die Belegung der Wohnungen und die Begleitung der Geflüchteten zu regeln.



Modell der geplanten Umsetzung des Konzeptes "Ankommen und Bleiben" an der Franz-Künstler-Straße Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin



MUF im Askanierring in Spandau LAF



Hier gibt es mehr Informationen zum bezirklichen Konzept "Neuer Wohnraum, auch für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg".



# Freiraum und Nutzungen

### Ein gemischtes Quartier entwickeln

Ziel für die Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler Straße ist die Herstellung von möglichst viel Wohn- und Unterbringungsraum für Menschen mit und ohne Fluchtgeschichte. So soll das Quartier einen Beitrag zur dringend benötigten Wohnraumversorgung im Bezirk leisten. Gleichzeitig haben sowohl die umliegenden Bestandsquartiere als auch die neuen Bewohner:innen zusätzliche Bedarfe, die es im neuen Quartier zu berücksichtigen gilt.

Zielstellung zeitgemäßer Stadtplanung ist die Entwicklung gemischter Quartiere, die Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Begegnung und Freizeitaktivitäten ermöglichen. Dafür sind am Standort aktu<mark>ell geplant:</mark>

49.700 m<sup>2</sup> BGF Wohnen, 500 Wohneinheiten

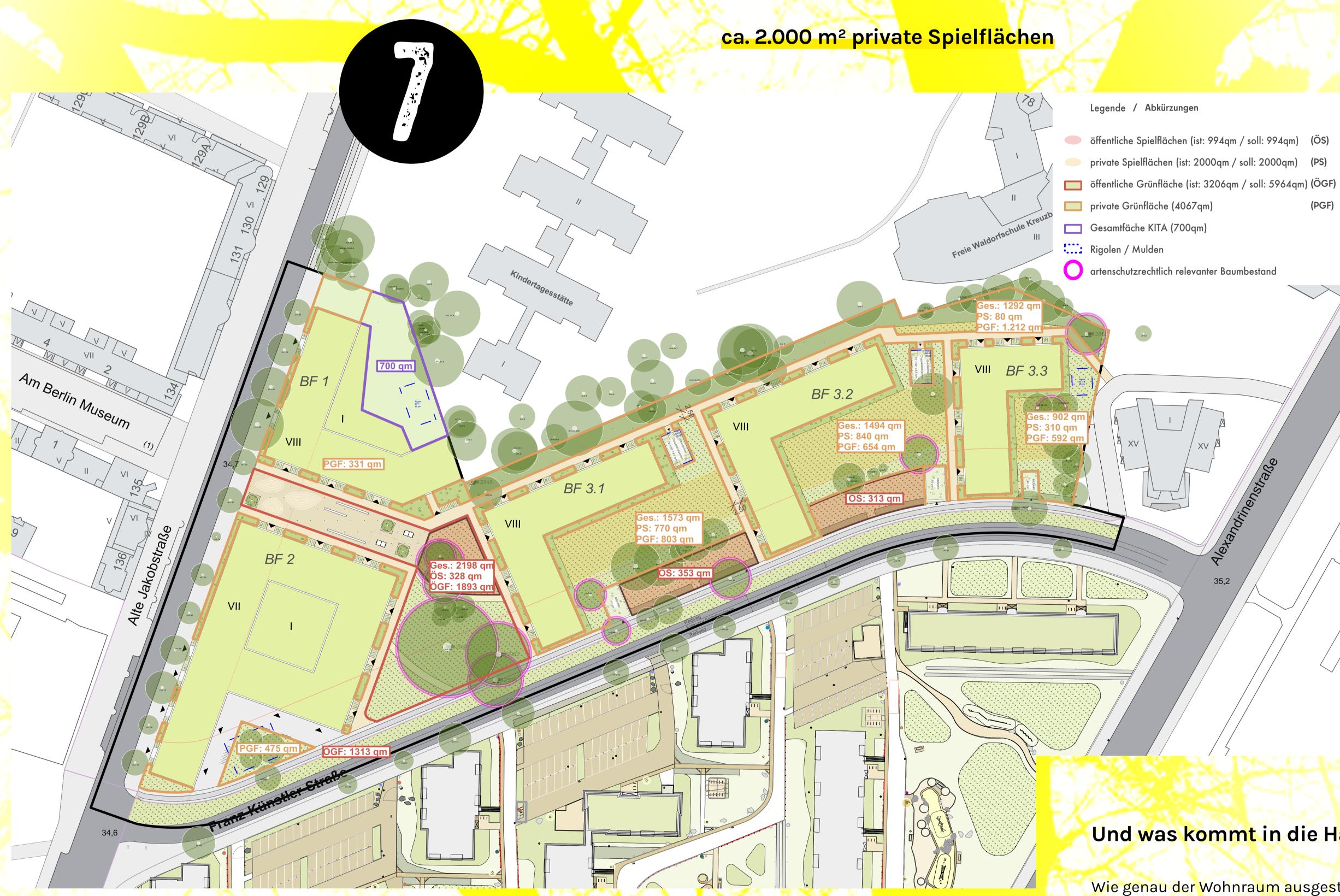
3.400 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe/Sonstiges, davon ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 999 m<sup>2</sup>

Kita mit bis zu 100 Plätzen

ca. 3.200 m² öffentliche Grünflächen

ca. 1.000 m² öffentliche Spielflächen

**Die** hier dargestellten Zahlen unterscheiden sich teilweise von den auf Plakat 1 dargestellten Soll-Zahlen nach dem Berliner Modell. Letztere werden rechnerisch auf Grundlage der geplanten BGF Wohnen ermittelt. Auch die hier dargestellten Zahlen bilden eine Momentaufnahme ab (Stand April 2024) und können sich im Verlauf des Projektes <mark>noch ändern.</mark>



Freiraumkonzept für die Franz-Künstler-Straße, Entwurfsstand von April 2024 LA.BAR Landschaftsarchitekten

### Eine Frage der Abwägung

Im Projekt ist eine hohe bauliche Dichte geplant. Das heißt, die Bruttogrundfläche ist im Vergleich zur Grundstücksfläche hoch. Der durch das Berliner Modell rechnerisch vorgegebene Grünflächenanteil wird daher im aktuellen Entwurf nicht erreicht. Es wird geprüft, wie der Anteil weiter erhöht werden kann. Es wird dabei zwischen zwei Zielen abgewogen:

- Einerseits wird Wohnraum dringend benötigt.
- Andererseits sind die umliegenden Wohngebiete bereits jetzt mit Grünflächen unterversorgt und die Bewohner:innen besonders auf gut nutzbare Freiund Grünräume angewiesen.

Neben der Quantität von Grün- und Spielflächen kommt es da<mark>her auch besonders auf die Qual</mark>ität an.

### Und was kommt in die Häuser?

Wie genau der Wohnraum ausgestaltet wird und welche Nutzungen neben einem Lebensmittelmarkt später in die Gewerbeflächen einziehen können, wird noch nicht abschließend mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Dies ist Bestandteil der späteren Ausführungsplanung bzw. des Vermietungsprozesses.

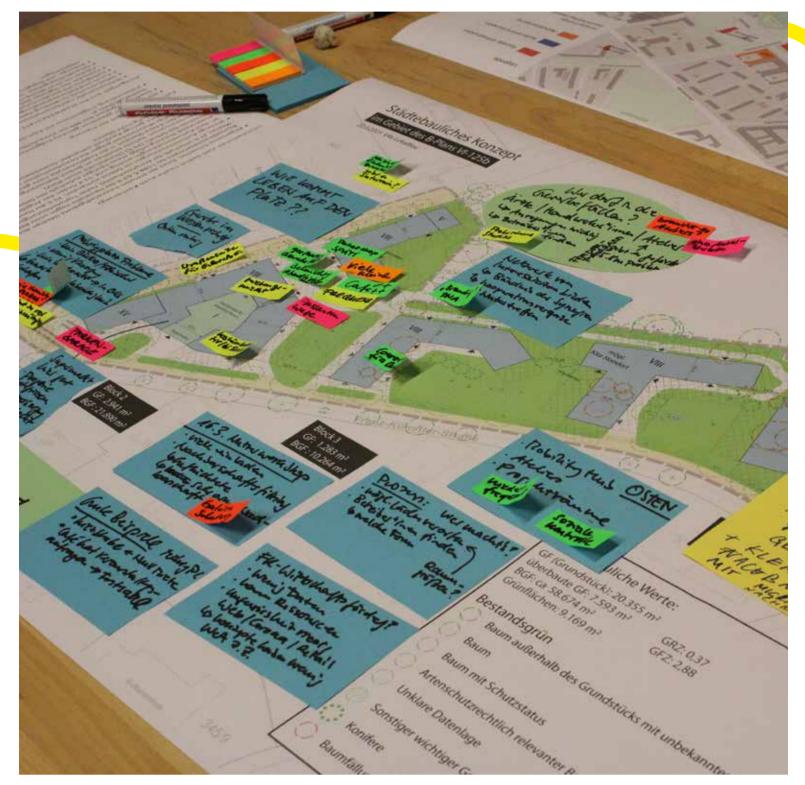
Um <mark>bereits je</mark>tzt me<mark>hr über d</mark>ie Bedarfe und Wünsche an die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Quartiers zu erfahren, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt. → SIEHE PLAKAT 8 UND 9



# Informelle Informelle Informelle Beteiligung



Thementisch Wohnen auf der StadtWERKSTATT asum GmbH, 2024



Ergebnisplakat zum Thema Gewerbe bei der StadtWERKSTATT asum GmbH, 2024

### Warum informelle Beteiligung?

Das formelle Bebauungsplanverfahren wird seit August 2021 durch Formate eines informellen Beteiligungsverfahrens begleitet.

In einem B-Plan-Verfahren gibt es eine verpflichtende Beteiligung. Hierbei wird die Öffentlichkeit über die Inhalte des B-Plans informiert und kann dazu Stellung beziehen. → SIEHE PLAKAT 4

Erfahrungsgemäß werden hierbei nur wenige Menschen erreicht.
Ebenso werden in erster Linie nur Stellungnahmen berücksichtigt,
die direkt die Festsetzungen des B-Plans betreffen. Das umfasst zum
Beispiel noch nicht die späteren Nutzungen. Wie Räume später genutzt
werden können, hängt aber auch von den Festsetzungen im B-Plan
ab. Zum Beispiel zu Gebäudehöhen und -tiefen, der Anordnung von
Baukörpern, Freiflächen und Erschließungen. Darum hat der Bezirk
Friedrichshain-Kreuzberg der formellen Beteiligung ein informelles
Beteiligungsverfahren für die Quartiersentwicklung an der FranzKünstler-Straße an die Seite gestellt. Informell deshalb, weil es keine
Verpflichtung zur Durchführung auf Grundlage des Baugesetzbuches
gibt. Ziele des informellen Verfahrens waren bisher:

### Bestehende Planung reflektieren

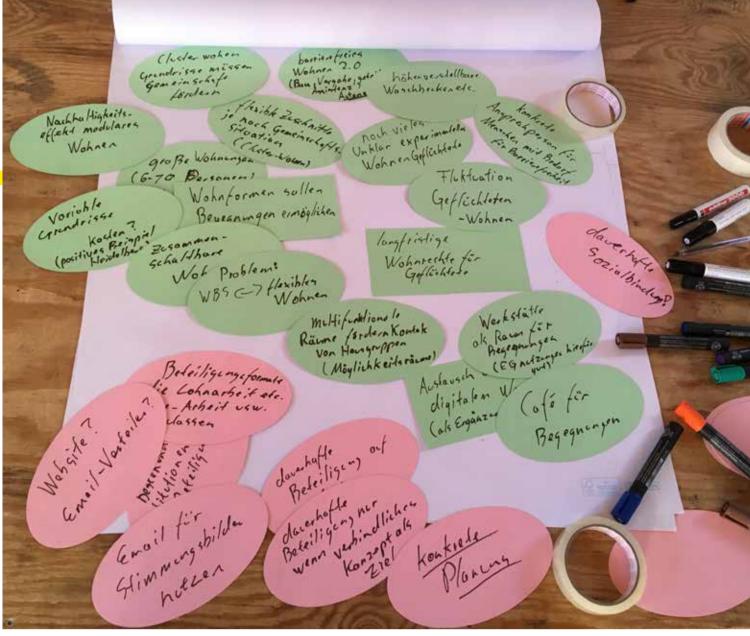
Bedarfe an Nutzungen und Freiflächen erkunden

Potenzielle Nutzer:innen einbinden

### Ergebnisse

Die zentralen Ergebnisse aus der Beteiligung wurden zu vier Quartiersperspektiven zusammengeführt. → SIEHE PLAKAT 9

Grundlage dafür waren die Dokumentationen der StadtWERKSTATT #2 und des Workshops mit potenziellen Nutzer:innen. Diese können hier angesehen werden:



Ergebnisplakat vom Nutzer:innen-Workshop asum GmbH, 2024

### Formate

#### StadtWERKSTATT #1 und #2

Nach einer ersten StadtWERKSTATT im August 2021 fand im Februar 2023 eine zweite StadtWERKSTATT statt. Dort wurde der damalige Arbeitsstand des städtebaulichen Konzeptes vorgestellt. In einem Workshopformat haben die Anwesenden anschließend Ideen, Anregungen und Erfahrungen zu Nutzungspotenzialen und Freiraumgestaltungen am Standort diskutiert und festgehalten. Ziel war es auch, Menschen kennenzulernen, die zukünftig Nutzer:innen und Mitgestalter:innen des Standorts werden könnten. Dies sollte es im Sinne einer kooperativen Standortentwicklung ermöglichen, interessierte Akteur:innen möglichst frühzeitig in die Planung einzubinden.

### Workshop mit potenziellen Nutzer:innen

Im März 2023 fand ein Workshop statt, der sich konkret an potenzielle Nutzer:innen aus den Bereichen (gemeinschaftliches) Wohnen sowie gewerbliche, soziale und kulturelle Erdgeschoss- und Freiraumnutzung mit einem gemeinwohlorientierten Fokus richtete. Welche Bedarfe stellen diese an die Planung und den Prozess? Welche Erfahrungen und Ressourcen können sie einbringen? Ziel war es, diese Fragen zu beantworten und eine erste Vernetzung aufzubauen.



Stadtrat Florian Schmidt bei der StadtWERKSTATT asum GmbH, 2024



StadtWERKSTATT bezeichnet sowohl einen konkreten Ort – die Adlerhalle auf dem Dragonerareal – als auch ein Beteiligungsformat für kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Bezirk. Bei dem Format handelt es sich um öffentliche Beteiligungsveranstaltungen zu einer geplanten oder möglichen Entwicklung von einem Ort im Bezirk. Diese Entwicklungsorte werden auch "Baustellen" genannt. Alle "Baustellen" werden auf der digitalen Plattform "Baustelle Gemeinwohl" gesammelt und vorgestellt: www.baustelle-gemeinwohl.de





# Quartiersperspektiven

# Verbindendes Quartier

Das Quartier an der Franz-Künstler-Straße übernimmt eine verbindende Funktion und denkt die Verknüpfung mit den umliegenden Nachbarschaften sowie die Beziehungen der Nachbar:innen innerhalb des neuen Quartiers mit. Über Wegeverbindungen werden Brücken zu den umliegenden Quartieren geschaffen. Die Erschließung innerhalb des Quartiers orientiert sich an Bedürfnissen nach guter Erreichbarkeit aller Funktionen bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung des Sicherheits- und Rückzugsempfindens der Bewohner:innen. Es entstehen Möglichkeitsräume für Begegnung und Austausch der Bewohnerschaft im Innenund Außenraum. Es wird geprüft, inwiefern Gemeinschaftlichkeit im Wohnen unterstützt werden kann.

# Empowerndes Quartier

Angebote im Innen- und Außenraum zielen darauf ab, die Bewohner:innen zu einem selbstbestimmten Leben zu befähigen, sie im Alltag zu unterstützen und Perspektiven aufzuzeigen. Konkrete Beratungsangebote unterstützen bei der Bewältigung alltäglicher Fragen. Gemeinschaftlich genutzte Räume ermöglichen Austausch und gegenseitige Unterstützung innerhalb der Bewohnerschaft und stärken den sozialen Zusammenhalt. Gewerbliche und kulturelle Erdgeschossnutzungen finden Anknüpfungspunkte zum Quartier und unterstützen die Bewohner:innen über bedarfsgerechte Angebote, Mitgestaltungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten in ihrem Alltag und in ihrer Entfaltung.

Im Winter 2022 und Frühjahr 2023 waren Anwohner:innen, Vertreter:innen aus umliegenden Einrichtungen, Interessierte und potenzielle Nutzer:innen eingeladen, Bedarfe und Wünsche für die Quartiersentwicklung einzubringen. Die Ergebnisse wurden zu vier Quartiersperspektiven als Leitbilder für die geplante Entwicklung zusammen geführt.

Nicht alle gesammelten Hinweise können später umgesetzt werden. Häufig muss zwischen verschiedenen Zielstellungen und Interessen abgewogen werden. Die Quartiersperspektiven stellen dafür eine Arbeitshilfe dar. Wenn die Planung konkretisiert wird, liefern sie Hinweise für die gezielte Auswahl von Nutzungen und die Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen. So können die Kennwerte, die im B-Plan aktuell nur mit Zahlen hinterlegt sind, zukünftig mit Inhalt gefüllt werden.

Die Quartiersperspektiven sind ein Ergebnis der informellen Beteiligung ohne Verankerung im Baugesetzbuch. Sie sind daher nicht bindend und auch kein Bestandteil der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung. → AUF PLAKAT 10 KÖNNEN SIE FEEDBACK ZU DEN QUARTIERSPERSPEKTIVEN HINTERLASSEN.

# Versorgendes Quartier

Das Quartier an der Franz-Künstler-Straße übernimmt eine versorgende Funktion – sowohl für die neuen Bewohner:innen als auch die umliegenden Nachbarschaften. Es versorgt Menschen mit und ohne Fluchthintergrund mit passendem Wohnraum und berücksichtigt dabei die bekannten lokalen Bedarfe nach Leistbarkeit und Größenstruktur von Wohnungen. Es sichert die Deckung von Grundbedarfen über die Bereitstellung von Nahversorgungsangeboten, an denen es in der Umgebung bereits jetzt teilweise fehlt. Es stellt vielfältig nutzbare Grün, Frei- und Spielflächen bereit und versorgt die Bewohner:innen so mit wohnungsnahen Erholungsflächen im Außenraum, auf die sowohl die bestehende Nachbarschaft als perspektivisch auch die zukünftigen Bewohner:innen in besonderem Maße angewiesen sind.

# Resilientes// Quartier

Über die Beteiligung unterschiedlicher Akteur:innen entsteht ein bedarfsgerechtes Quartier. Dies sichert eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner:innen und die bestehende Nachbarschaft, schafft Identifikation über Mitgestaltung und trägt damit zur Widerstandsfähigkeit des Quartiers bei. Durch die Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Selbstwirksamkeit, bedarfsorientierte Nutzungen und Räume und die Berücksichtigung von Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung entsteht ein krisenfestes Quartier. Die Erfüllung der hohen Ansprüche, die an die Quartiersentwicklung bestehen, werden als Gemeinschaftsaufgabe verstanden und Kräfte der beteiligten Akteur:innen gebündelt.



Die gesamten Quartiersperspektiven können Sie hier ansehen.

Die Förderung besteht meist aus mehreren Modellen, die sich in den Einstiegsmieten und den Einkommensgrenzen für die zukünftigen Mieter:innen unterscheiden. Voraussetzung zur Anmietung einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS). Einen WBS erhalten alle Berliner:innen, deren Einkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegen. Die Grenzen werden auf Bundesebene im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelt. Nach den Berliner Förderbestimmungen dürfen die Einkommensgrenzen je um 40 %, 80 % und 120 % überschritten werden. Man spricht dann auch von einem WBS 140 %, 180 % und 220 %. Die Art der WBS-Berechtigung entscheidet darüber, ob eine Wohnung angemietet werden kann, die im 1., 2. oder 3. Fördermodell gebaut wurde. Die aktuell geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023) machen folgende Vorgaben:

#### Fördermodell 1

- anfängliche Miethöhe 7,00 €/m² nettokalt
- Mietsteigerung bis zu 0,20 €/m² alle 2 Jahre (nach 14 Jahren 0,25 €/m²)
- WBS 140 %

#### Fördermodell 2

- anfängliche Miethöhe 9,50 €/m² nettokalt
- Mietsteigerung bis zu 0,25 €/m² alle 2 Jahre (nach 14 Jahren 0,30 €/m²)
- WBS 180 %

#### Fördermodell 3

- anfängliche Miethöhe 11,50 €/m² nettokalt
- Mietsteigerung bis zu 0,30 €/m² alle 2 Jahre (nach 14 Jahren 0,35 €/m²)
- WBS 220 %

