

19. Wahlperiode

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Projektbericht Wohnungsneubau 2022

Der Senat von Berlin
SBW WBL -
Tel.: 90139 4016

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

zur Kenntnisnahme

des Senats von Berlin

über den Projektbericht Wohnungsneubau 2022

Der Senat legt den beigefügten Bericht dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vor.

Berlin, den 22. März 2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Projektbericht

Wohnungsneubau 2022

Bericht zu laufenden Wohnungsbauvorhaben in Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
März 2022

Inhalt

1	Anlass.....	3
2	Einordnung in das gesamtstädtische Planungssystem.....	4
3	Grundlagen und Definitionen.....	6
3.1	Datenermittlung.....	6
3.2	Definition von Projekten.....	7
3.3	Mindestgröße der Projekte	7
3.4	Aktiver Projektstatus.....	8
3.5	Projektbezeichnung.....	8
4	Größere Wohnungsbauvorhaben - Zahlen und Fakten.....	10
4.1	Projektanzahl.....	10
4.2	Neubauziele	11
4.3	Projektgrößen.....	12
4.4	Projektstatus	13
4.5	Vorhabenträger:innen	14
4.6	Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.....	16
4.7	Bau- und Planungsrecht.....	17
4.8	Fertigstellungszeiträume/Zeitziele	18
4.9	Voraussetzungen/Schlüsselmaßnahmen.....	20
4.10	Klärungserfordernisse und Lösungsansätze.....	21
	Kompensation/Artenschutz.....	22
	Nutzungskonkurrenzen und Zielkonflikte.....	23
	Verkehrliche Infrastruktur.....	24
	Grundschulversorgung.....	25
	Personalkapazitäten in Bezirken/Senatsverwaltungen.....	26
	Bedenken der Bürgerschaft	27
	Weitere Klärungserfordernisse.....	28
5	Schlussfolgerungen.....	30
6	Tabellarische Projektübersicht.....	35

1 Anlass

Am Jahresende 2021 lebten 3,775 Mio. Personen in Berlin. Die Bevölkerung ist im vergangenen Jahr um 5.500 EW wieder gewachsen. Berlin ist damit auf den vorhergesagten Wachstumspfad zurückgekehrt, den es vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie temporär verlassen hatte. Für Berlin kann aufgrund seiner Attraktivität als Wissenschaftsstandort und seiner positiven wirtschaftlichen Entwicklung als Kreativ- und Gründerzentrum auch in den kommenden Jahren mit einem nachhaltigen **Bevölkerungswachstum** gerechnet werden.

Angesichts steigender Mieten, Baukosten und Bodenpreise sowie zunehmender Baulandknappheit bildet der **angespannte Wohnungsmarkt** eine der zentralen Herausforderungen der Berliner Stadtentwicklung. Um als wachsende Stadt attraktiv zu bleiben, ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Neubau und Bestand von entscheidender Bedeutung. Gleichzeitig gilt es, parallel zum Wohnungsbau die erforderliche soziale, kulturelle sowie verkehrliche Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen bereit zu stellen. Hieraus ergeben sich sowohl für die Politik als auch für die Verwaltung zentrale **Zukunftsaufgaben**, die gemeinsam zu verantworten und zu lösen sind.

Mit dem **Koalitionsvertrag** 2021-2026 hat sich die Koalition dazu bekannt, den Wohnungsneubau und Umbau in der „Wachsenden Stadt“ mit höchster Priorität voranzubringen und dabei in ausreichendem Umfang bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In den **Richtlinien der Regierungspolitik** wurde daher das Ziel verankert, bis 2030 insgesamt **200.000 Wohnungen** mit der erforderlichen Infrastruktur zu errichten, d.h. jährlich 20.000 Wohnungen. Die Hälfte des Neubaus soll dabei möglichst im gemeinwohlorientierten, bezahlbaren Segment entstehen. Hierfür und für die notwendige öffentliche Infrastruktur sind die landeseigenen Flächen von fundamentaler Bedeutung. Eine wesentliche Aufgabe ist deshalb die **Aktivierung der landeseigenen Flächen** und damit im Zusammenhang die Klärung von Zielkonflikten hinsichtlich deren Nutzung.

Um das Erreichen dieses Ziels zu unterstützen, soll gemäß Koalitionsvertrag 2021-2026 in den ersten 100 Tagen ein **projektkonkreter Bericht** über alle größeren laufenden Wohnungsbauprojekte in den neuen Stadtquartieren, im kooperativen Baulandmodell, bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie bei privaten Bauherren erstellt werden. Ziel des Projektberichtes ist die Schaffung von Transparenz, die Schärfung von Projektzielen, die Erörterung und Ermittlung von Problemen sowie die Konkretisierung und Festsetzung von Lösungsmöglichkeiten, um Maßnahmen zur Beschleunigung von Planungs-, Genehmigungs- und Bauabläufen zu definieren und umzusetzen.

Um dies sicherzustellen, wird der Senat die im Projektbericht aufgezeigten großen Wohnungsbauprojekte künftig ressortübergreifend zentral koordinieren. Diese Aufgabe übernimmt die **Senats-**

kommission Wohnungsbau, die den Umsetzungsstand der Projekte verfolgen und Konflikte zwischen Fachressorts unter Beteiligung derselben und in Kooperation mit den Bezirken lösen wird. Der Projektbericht bildet insofern eine wichtige Grundlage für die Arbeit der Senatskommission und den Aufbau eines begleitenden Monitorings, das zukünftig alle wichtigen Wohnungsbauvorhaben in den Blick nehmen soll. Unterstützt wird die Senatskommission durch eine eigene Geschäftsstelle, die durch die Senatskanzlei und die Wohnungsbauleitstelle gebildet wird.

Mit der Erstellung des Projektberichts Wohnungsneubau wurde im Dezember 2021 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte durch die Wohnungsbauleitstelle. Im Ergebnis ist eine Gesamtübersicht über 192 laufende Wohnungsbauvorhaben (im Folgenden „Fokusprojekte“ genannt) erstellt worden, die wesentliche Kernaussagen zu Zeit- und Neubauzielen, Vorhabenträger:innen, aktuellen Klärungserfordernissen und ersten Schlussfolgerungen enthält und die im Folgenden dargestellt wird.

2 Einordnung in das gesamtstädtische Planungssystem

Die Planung, Koordinierung und Umsetzung der Fokusprojekte erfolgt eingebettet in ein gesamtstädtisches Planungssystem, das einen strategischen und konzeptionellen Rahmen formuliert.

Gesamtstädtische Grundlagen sind zum einen der **Flächennutzungsplan** und zum anderen die untereinander abgestimmten thematischen **Stadtentwicklungspläne** (StEP Wohnen, StEP Wirtschaft, StEP Zentren, StEP Mobilität und Verkehr, StEP Klima). Die Stadtentwicklungspläne konkretisieren und präzisieren den Flächennutzungsplan mit ihrer jeweiligen fachlichen Expertise auf der gesamtstädtischen Ebene.

Der aktuelle **Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030** bildet das strategische stadtplanerische Fundament für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Basierend auf Leitlinien formuliert er qualitative Ziele und stellt dar, auf welchen Flächen der erforderliche Wohnungsbau – im Rahmen einer flächeneffizienten, klimagerechten und nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung – entstehen soll.

Damit liefert er für die Wohnungsbauvorhaben den gesamtstädtischen Begründungszusammenhang, v.a. bei Zielkonflikten mit lokalen Partikularinteressen. Für die stadtpolitische Debatte gibt er, insbesondere vor dem Hintergrund der Notwendigkeit gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus, Antworten auf die Fragen, warum, wieviel und wo Neubau erforderlich, möglich und sinnvoll ist. Das gesamtstädtische Bekenntnis zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erhöht letztlich auch die Akzeptanz für Wohnungsbau auf der lokalen Ebene.

Da im Abgleich mit dem politisch formulierten Ziel von 200.000 neuen Wohnungen bis 2030 eine Minderdeckung durch die bekannten Wohnungsbauprojekte und -potenziale erwartet wird (vgl.

u.a. 4.8), stehen bei der Fortschreibung des StEP Wohnen bis 2023 die Identifizierung zusätzlicher Neubaupotenziale sowie Maßnahmen zur Flächenaktivierung im Vordergrund. Ergänzend zur Erfassung neuer, konkreter Potenzialflächen (z.B. aus aktuellen bezirklichen Planungen) gilt es auch, gemeinsam mit den Bezirken einen „Suchprozess“ für zusätzliche Potenziale zu initiieren (z.B. durch strategische bezirkliche Wohnbauflächenentwicklungskonzepte sowie umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte für ausgewählte Teilräume), die perspektivisch einen Beitrag für den Wohnungsneubau leisten können.

Wichtigste Datenquelle für die Potenzialflächen des StEP Wohnen ist das verwaltungsinterne **Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)**, das von der SenSBW aufgebaut wurde und gemeinsam mit den Bezirken betrieben und jährlich fortgeschrieben wird. Das WoFIS enthält umfangreiche Geodaten und detaillierte Informationen zu den Wohnungsbaupotenzialflächen ab 50 Wohneinheiten. Es bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die integrierte Stadtentwicklungsplanung – nicht zuletzt für die synchronisierte Entwicklung von Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur und Mobilitätsangeboten.

Ergänzend zum WoFIS laufen Analysen zu Umfang und Struktur der kleinteiligen Wohnungsbauentwicklung (alle Projekte unter 50 Wohneinheiten), die dem Ziel dienen, neben den größeren Potenzialen auch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken, Dachausbau, Parkplatz- und Supermarktüberbauungen etc. künftig noch besser einschätzen zu können.

Ein weiteres Instrument der integrierten Stadtentwicklung, das auch unmittelbar für die Fokusprojekte Bedeutung hat, ist die aus dem Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus hervorgegangene **Koordinierungsplanung**. Sie ist seit 2018 ein permanentes Instrument zur kontinuierlichen inhaltlichen Abstimmung zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen und Bezirken auf Fachebene, trägt zur Vorklärung projektübergreifender sowie gesamtstädtisch relevanter Problem- und Fragestellungen bei, um so eine Beschleunigung von Planungsprozessen zu erwirken.

Für die im Handlungsprogramm festgelegten Entwicklungsräume Nordost, West und Südost wurden ressort- und ebenenübergreifend **Teilräumliche Koordinationskonzepte** erarbeitet, die Planungsziele, Zuständigkeiten und Realisierungshorizonte einzelner Projekte sowie Entwicklungsfahrpläne abbilden. Hier werden voneinander abhängige Projekte der Siedlungsentwicklung, des Verkehrs, der sozialen Infrastruktur oder der Freiraumplanung räumlich geclustert und bewertet, sodass auf dieser Basis notwendige Grundsatzentscheidungen identifiziert und getroffen werden können. Im Ergebnis weisen die Koordinationskonzepte prioritär zu bearbeitende Projekte sowie ressortübergreifend bestehende Handlungs- und Entscheidungserfordernisse aus. Im Rahmen der Planungskoordination im Sinne einer projektübergreifenden Steuerung werden die Erfordernisse in der ressort- und ebenenübergreifenden Zusammenarbeit nachgehalten und deren Bearbeitungsfortschritt abgestimmt.

Während der StEP Wohnen und das WoFIS den konzeptionellen und quantitativen Rahmen für die Fokusprojekte formulieren, bildet die Koordinierungsplanung ein wichtiges Instrument für die koordinierende Begleitung ihrer Umsetzung.

Es geht sowohl darum, die ambitionierten **quantitativen Ziele** des Wohnungsneubaus, und darunter v.a. des gemeinwohlorientierten Neubaus, zu erfüllen, als auch **qualitative Ziele** umzusetzen. Der Neubau in allen seinen Facetten, sowohl auf größeren Flächen als auch in kleinteiligen Ergänzungen, muss sich an den Zielen einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung ausrichten.

3 Grundlagen und Definitionen

Ziel des vorliegenden Berichtes ist es, einen weitgehend vollständigen Überblick über laufende größere Wohnungsbauvorhaben in Berlin zu geben, ohne dabei Festlegungen zur Priorisierung zu machen. Im Folgenden werden zunächst zugrundeliegende Definitionen und Daten erläutert.

3.1 Datenermittlung

Zentrale Datengrundlage bilden neben den **WoFIS**-Daten mit Stand 31.12.2020¹ individuelle Projektdaten, die regelmäßig durch die jeweiligen Plangeber:innen, Projektleiter:innen oder Vorhabenträger:innen erfasst werden. Im Januar/Februar wurden diese in Form von Einzelabfragen durch die Wohnungsbauleitstelle ermittelt und in einer tabellarischen Gesamtübersicht zusammengeführt. Adressaten dieser Abfragen, die neben Projekt- und Verfahrensdaten auch Aussagen zu Problemen und möglichen Lösungsansätzen umfassten, waren die sechs Landeseigenen **Wohnungsunternehmen**, die zwölf **Bezirksämter** von Berlin sowie alle mit dem Wohnungsbau befassten Referate innerhalb der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** (WBL, I A, I B und I C sowie II A, II B und II W). Zusätzlich wurden Daten zu Projekten privater Vorhabenträger:innen herangezogen, die aus Einzelgesprächen oder der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch die Wohnungsbauleitstelle resultieren. Sofern für einzelne Projekte keine aktuellen Informationen vorlagen, wurde hier bzgl. des Wohnungsneubauziels und des Realisierungszeitraums auf die WoFIS-Daten zurückgegriffen.

Das WoFIS wurde durch das Referat Stadtentwicklungsplanung aufgebaut und erfasst seit etwa 2015 alle bekannten Wohnungsbauvorhaben und -potenzialflächen des Landes Berlin mindestens ab einer Größe von 50 Wohneinheiten. Das WoFIS wird im jährlichen Turnus direkt durch die bezirklichen Stadtentwicklungsämter für alle Projekte in Bezirkszuständigkeit sowie durch die Senats-

¹ Der Datenstand zum 31.12.2021 wird erst mit der laufenden Aktualisierung im März 2022 vorliegen und damit nach Redaktionsschluss des Projektberichts.

verwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für Projekte in Senatszuständigkeit fortgeschrieben. Die WoFIS-Daten beruhen damit überwiegend auf den Angaben der jeweiligen Projektverantwortlichen und geben die zum jeweiligen Stichtag bekannten Planungsannahmen u.a. zum voraussichtlichen Umfang der Wohneinheiten und zum zeitlichen Realisierungshorizont wieder.

Bezüglich der Daten zum Stand des Baugenehmigungsverfahrens und der Baufertigstellung beschränkt sich der Projektbericht auf die Zuarbeiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Bezirke. Insbesondere für die Projekte privater Vorhabenträger:innen sind sie mit Unsicherheiten behaftet, da die vorliegenden Datenquellen wie das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) kurzfristig noch keine direkte Projektzuordnung erlauben und einzelne Schritte wie die Baufertigstellung nicht erfasst werden. Im Hinblick auf das zukünftige Monitoring der Projekte ist zu prüfen, inwieweit durch eine Kennzeichnung der Vorgänge (Zuordnung zu Fokusprojekten) und einen geänderten Fokus auf den Baubeginn oder die Nutzungsaufnahme (beide im eBG erfasst) regelmäßige Abfragen erfolgen und für eine größere Validität der Daten sorgen können.

Trotz der umfassenden Recherche besteht die Möglichkeit, dass einzelne Vorhaben in diesem Rahmen nicht erfasst wurden. Denkbar ist dies bei Projekten privater Vorhabenträger:innen, die ohne Bebauungsplan realisiert werden und bislang ohne Rücksprache mit den Bezirks- und Senatsverwaltungen vorbereitet werden. Dennoch bietet der vorliegende Projektbericht einen sehr guten Gesamtüberblick über die laufenden größeren Wohnungsbauprojekte in Berlin. Für die Richtigkeit der Daten sind die jeweils angefragten Stellen verantwortlich.

3.2 Definition von Projekten

Projekte im Sinne des vorliegenden Berichts sind alle Wohnungsbauvorhaben, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Nutzungen den **Neubau** von mindestens 200 Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** zum Ziel haben (vgl. 3.3) und in einem **räumlichen** und **zeitlichen** Zusammenhang zu entwickeln sind. Angesichts unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Verfahrensstände fallen unter diese Definition Projekte mit z.T. stark abweichendem Differenzierungsgrad. Das Spektrum reicht von wenigen, bislang nicht differenzierten Großvorhaben - z.B. Neue Stadtquartiere zu Beginn der Entwicklung - bis zu kleineren, kompakten Einheiten - z.B. Bauabschnitte größerer Vorhaben, die aufgrund individueller Zeit- und Neubau-Ziele als eigenständige Projekte behandelt werden.

3.3 Mindestgröße der Projekte

Angesichts der sehr großen Zahl von Wohnungsbauvorhaben in Berlin beschränkt sich der vorliegende Bericht auf Projekte, die eine für die Gesamtentwicklung relevante Mindestgröße von **200 Wohneinheiten** aufweisen. Notwendig wird diese Auswahl im Hinblick auf das monatliche Monitoring für die Senatskommission, für das der Projektbericht die Grundlage bildet. Im Sinne eines

effizienten, an den gesamtstädtischen Wohnungsbauzielen ausgerichteten Vorgehens sind dabei die größeren Projekte mit Einfluss auf die Gesamtentwicklung in den Fokus zu nehmen.

Analog zur Regelung des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (**AGBauGB**) sind dies insbesondere Wohnungsbauvorhaben, bei denen wegen ihrer Größe (ab 200 Wohneinheiten) oder Eigenart ein **dringendes Gesamtinteresse Berlins** vorliegen kann (§ 7 AGBAuGB). Aufgrund der Prüfung der dringenden Gesamtinteressen im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBAuGB verfügt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in diesen Fällen von Beginn des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich über eine gute Datenlage.

Projekte mit **weniger** als 200 Wohneinheiten werden im vorliegenden Bericht grundsätzlich nicht berücksichtigt - eine **Ausnahme** bilden jedoch solche Vorhaben, die als integraler Bestandteil eines größeren Gesamtvorhabens mit mindestens 200 Wohnungen zu betrachten sind, z.B. als eigenständiger Bauabschnitt. Voraussetzung ist hier ein eindeutiger, räumlich-funktionaler Zusammenhang und die klare Zuordnung zu dem übergeordneten Gesamtvorhaben wie z.B. einem Neuen Stadtquartier. In Einzelfällen werden auch Projekte einbezogen, bei denen das genaue Neubauziel aktuell noch nicht benannt werden kann, das entsprechende WoFIS-Potenzial aber mehr als 200 Wohneinheiten aufweist.

3.4 Aktiver Projektstatus

Entsprechend der Festlegung im Koalitionsvertrag zielt der Bericht auf solche Projekte ab, die bereits begonnen wurden und insofern als „**laufend**“ gekennzeichnet werden können. Dies ist der Fall, wenn vorbereitende Planungen oder Beschlüsse erfolgt sind (z.B. Voruntersuchungen, Wettbewerbe), erste Verfahrensschritte durchgeführt wurden (z.B. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan) oder konkrete Abstimmungen zwischen Vorhabenträger:innen und Bezirken stattgefunden haben, die auf eine Realisierung des Vorhabens hindeuten. Dazu zählen auch solche Projekte, die aufgrund von Problemen oder fehlenden Ressourcen aktuell nicht mit Priorität bearbeitet werden. Weitere Voraussetzung ist, dass das Projekt zum Stichtag **31.12.2021** noch nicht vollständig **abgeschlossen** war (Baufertigstellung).

Reine **Potenzialflächen**, für die bislang keine planerischen Aktivitäten oder mögliche Vorhabenträger:innen zu erkennen sind, bleiben zunächst unberücksichtigt, sollen aber perspektivisch zur Problembehebung und Aktivierung in das monatliche Monitoring für die Senatskommission integriert werden.

3.5 Projektbezeichnung

Die laufenden Wohnungsbauprojekte haben aufgrund der Vielzahl der mit ihnen befassten Akteure und Ebenen häufig mehrere unterschiedliche Bezeichnungen. Mit dem Ziel einer langfristig einheitlichen Benennung wird im vorliegenden Projektbericht ein festes Schema zugrunde gelegt.

Dieses orientiert sich zunächst an bereits verwendeten **Eigennamen** wie z.B. „Das neue Gartenfeld“, „Alte Gärtnerei“ oder „Funkwerk Köpenick“. Liegt eine solche Projektbezeichnung nicht vor, wird stattdessen die **Adresse** mit Straße und Hausnummer(n) verwendet, um eine eindeutige Verortung zu gewährleisten. Zusätzliche Informationen in Klammern bzw. in Form eines Anhangs (z.B. „BA 1“) erlauben bei Bedarf eine zeitliche oder räumliche Konkretisierung. Schließlich erfolgt die Zuordnung zu einem Neuen Stadtquartier durch ein vorangestelltes Kürzel (z.B. EA - Elisabeth-Aue).

4 Größere Wohnungsbauvorhaben - Zahlen und Fakten

Entsprechend der unter Punkt 3 formulierten Definitionen und Kriterien wurde eine Liste größerer Wohnungsbauvorhaben („**Fokusprojekte**“) erstellt, die im Folgenden mit Blick auf Zieldaten, Status und Probleme sowie mögliche Lösungen analysiert werden. Angesichts der großen Zahl an Projekten stehen hierbei nicht einzelne Vorhaben im Fokus, sondern vielmehr die Gesamtheit aller Projekte. Ziel ist es, einen Überblick über den laufenden Wohnungsbau zu erhalten und neben statistischen Kernaussagen auch mögliche Ansatzpunkte für steuerndes bzw. eingreifendes Handeln zu identifizieren. Die Ergebnisse sind eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Berichtserstellung, da die Aussagen zu Zielen und Klärungserfordernissen- abhängig vom Projektfortschritt und einem zunehmenden Konkretisierungsgrad - Veränderungen unterworfen sind, die künftig in einem Monitoring erfasst werden.

4.1 Projektanzahl

Entsprechend der eingangs dargestellten Projektdefinition gibt es aktuell **192** größere Wohnungsbauvorhaben im gesamten Stadtgebiet. Dabei handelt es sich sowohl um räumlich eigenständige Projekte als auch um Vorhaben, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem übergeordneten Gesamtvorhaben (z.B. Neues Stadtquartier) stehen.

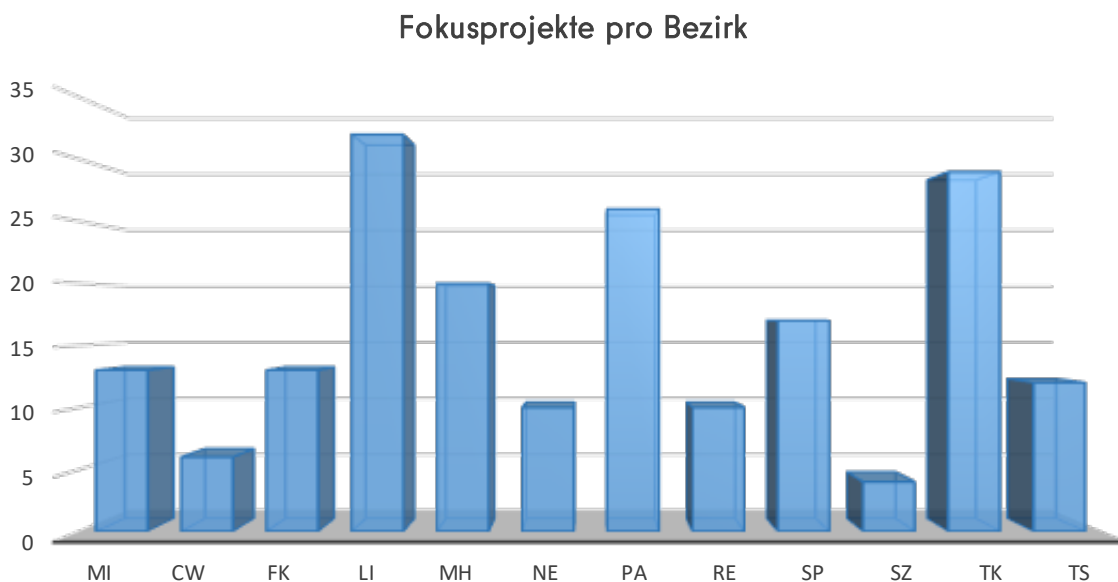


Abb. 1: Verteilung der Fokusprojekte auf die Bezirke

Für die Fälle, in denen die Bezirke auch Plangeber der jeweiligen Verfahren sind (vgl. 4.7), kann das starke Ungleichgewicht in der räumlichen Verteilung Rückschlüsse auf die individuelle Belastung und mögliche Unterstützungsbedarfe der bezirklichen Stadtentwicklungsämter zulassen.

Parallel zu den Fokusvorhaben befindet sich eine Vielzahl weiterer Wohnungsbauprojekte in Planung und Umsetzung, die aufgrund ihrer Größe (< 200 WE) im vorliegenden Bericht nicht berücksichtigt werden, die aber für das Erreichen der gesamtstädtischen Neubauziele ebenfalls von großer Bedeutung sind.

4.2 Neubauziele

Mit den 192 laufenden Einzelprojekten sollen nach derzeitiger Planung bis zum Jahr 2037 (vgl. 4.8) ca. **115.000 Neubauwohnungen** in Berlin realisiert werden. Die Fokusprojekte bilden damit einen wichtigen Teil des angestrebten Gesamtvolumens von 200.000 Wohnungen ab, die bis 2030 entstehen sollen. Gleichzeitig wird deutlich, dass parallel große Teile des Zielvolumens über Projekte mit weniger als 200 geplanten Wohnungen oder neue Potenzialflächen realisiert werden müssen. Dafür wird durch die gemeinsame Geschäftsstelle der Senatskommission eine Strategie erarbeitet, um Ansatzpunkte zur Zielerreichung zu liefern.

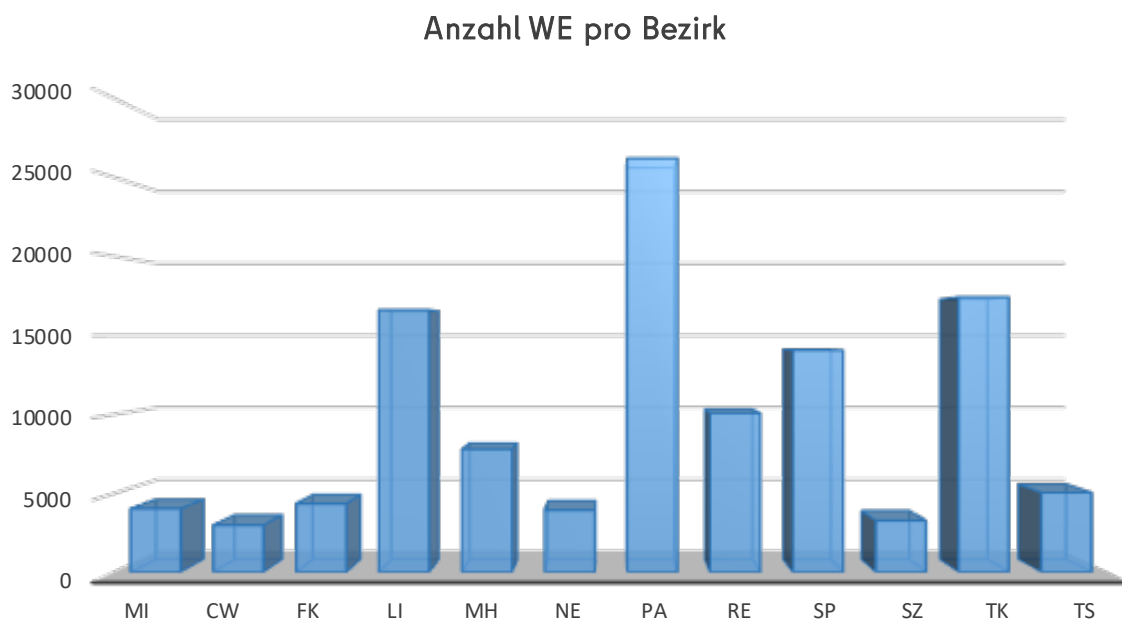


Abb. 2: Verteilung der Neubauvolumina auf die Bezirke

Ähnlich wie die Projekte selber, verteilen sich auch die Neubauziele der Fokusprojekte sehr unterschiedlich auf die Bezirke (vgl. Abb. 2). So wird das mit Abstand **größte Neubauvolumen** mit gut 26.000 WE aktuell in Pankow geplant, was etwa einem Viertel des Gesamtvolumens entspricht. Rechnet man hier Treptow-Köpenick (ca. 17.400 WE), Lichtenberg (ca. 16.600 WE) und Spandau (ca. 14.000 WE) hinzu, dann decken diese vier Bezirke **zwei Drittel** aller in Fokusprojekten geplanten Wohnungen ab. Dagegen weisen Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf mit etwa 3.000 WE die geringsten Neubauvolumina auf.

4.3 Projektgrößen

Wie bereits unter 3.2 dargestellt, weisen die Fokusprojekte abhängig von Projektstatus und individuellen Rahmenbedingungen eine sehr **große Bandbreite** bezüglich ihrer Größe auf. Diese reicht von 200 geplanten Wohneinheiten u.a. an der Idunastraße bis zu 5.000 möglichen Wohnungen im Bereich des zukünftigen Stadtquartiers Elisabeth-Aue. Daneben gibt es 16 Projekte mit weniger als 200 Wohnungen, die zusammen mit einem oder mehreren anderen Projekten eine räumlich-funktionale Einheit bilden, aber aufgrund ihrer spezifischen Zeitziele oder einer klaren Zuordnung zu einem Vorhabenträger als eigenständige Projekte geführt werden.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden drei Kategorien unterschiedlicher Größe gebildet und die Vorhaben entsprechend zugeordnet: Die große Mehrheit der Projekte (60 %) ist demnach in der ersten Kategorie mit < 500 WE zu finden, etwa ein Viertel (27%) in der Kategorie 500-1.000 WE. Unter den 24 Projekten (13 %) mit mehr als 1.000 WE sind mehrheitlich die Neuen Stadtquartiere von Berlin, wie z.B. „Das Neue Gartenfeld“, „Buch V“ aber auch Projekte wie die „Parkstadt Karlshorst“ in Lichtenberg.

Ein deutlich ausgeglicheneres Bild ergibt sich, wenn man statt der Anzahl der Projekte die jeweils geplanten Neubauvolumina in den Blick nimmt (vgl. Abb. 3). Während mit den kleinsten und mittleren Projektgrößen jeweils etwa 33.000 WE realisiert werden, sind es bei den Projekten über 1.000 WE insgesamt ca. 49.000 WE.

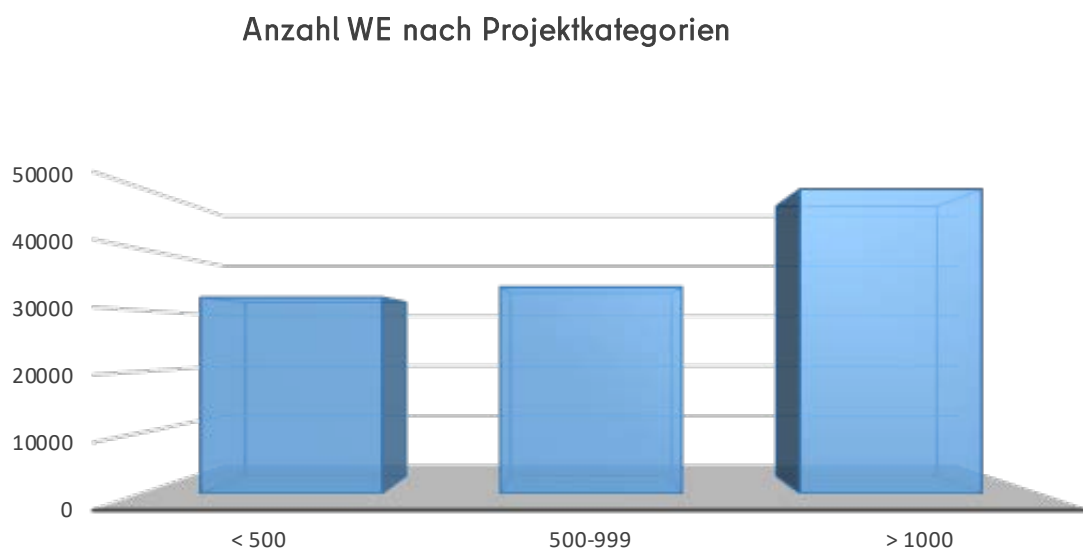


Abb. 3: Verteilung der Neubauvolumina auf die Projektkategorien (Größe)

4.4 Projektstatus

Die 192 Fokusprojekte weisen einen sehr unterschiedlichen Projekt- bzw. Verfahrensstatus auf, der von ersten Vorplanungen bis zu bereits begonnenen Baumaßnahmen reicht (vgl. Abb. 4).

Etwa ein Fünftel der Fokusprojekte (22%) - und damit die Mehrzahl - befindet sich in einem **vor-bereitenden Stadium**, in dem noch keine formellen Planungs- oder Genehmigungsschritte eingeleitet wurden. Diese erste Phase kann unterschiedliche Aktivitäten umfassen, darunter Städtebauliche Konzepte, Wettbewerbe und Vorplanungen aber auch grundstücksbezogene Aktivitäten, vorbereitende Untersuchungen oder sonstige Maßnahmen, die zur Vorbereitung der formellen Planungs- und Bauphase dienen. Abhängig von Projektgröße und -Komplexität und den individuellen Rahmenbedingungen kann der hierfür notwendige Zeitraum stark variieren und mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Für fünf Fokusprojekte (3%) erfolgte eine Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB. Insgesamt 83 Fokusprojekte (43%) befinden sich in einem **laufenden Bebauungsplanverfahren** mit unterschiedlichen Verfahrensständen und bei 23 Fokusprojekten (12%) ist das Verfahren bereits abgeschlossen (Festsetzungsbeschluss und Bekanntmachung)

Etwa ein Fünftel der Fokusprojekte ist bereits **weit fortgeschritten**, für sie wurden erste Bauanträge gestellt (2%), Baugenehmigungen liegen vor (3%) oder die Baumaßnahmen befinden sich in Realisierung (16%).

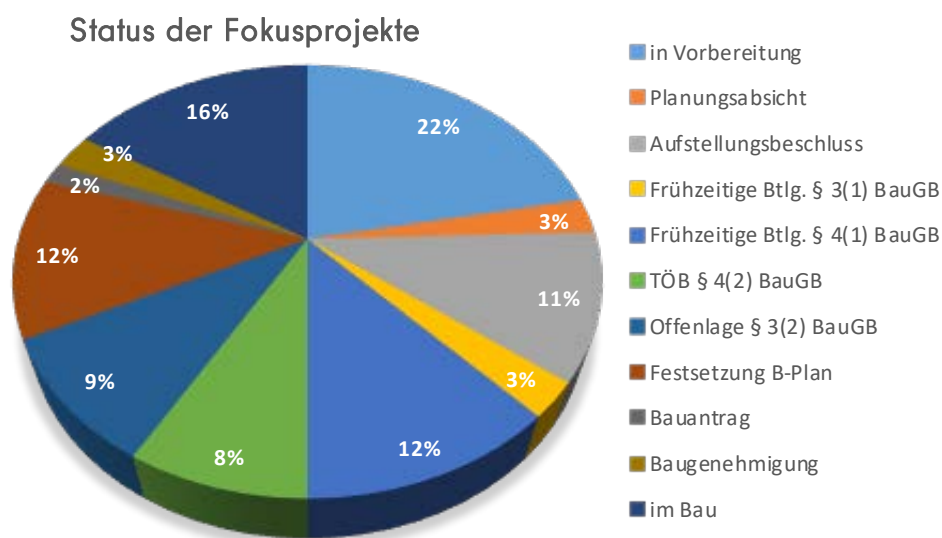


Abb. 4: Verteilung der Projekte nach Projektstatus

Betrachtet man statt der absoluten Zahl der Projekte die mit ihnen geplanten Wohnungen (vgl. Abb. 5), dann befinden sich nach derzeitigem Stand rund ein Drittel der Wohnungen, ca. 37.000 (32%), in einer Vorbereitungsphase, ca. 14.000 (12%) werden bereits gebaut.

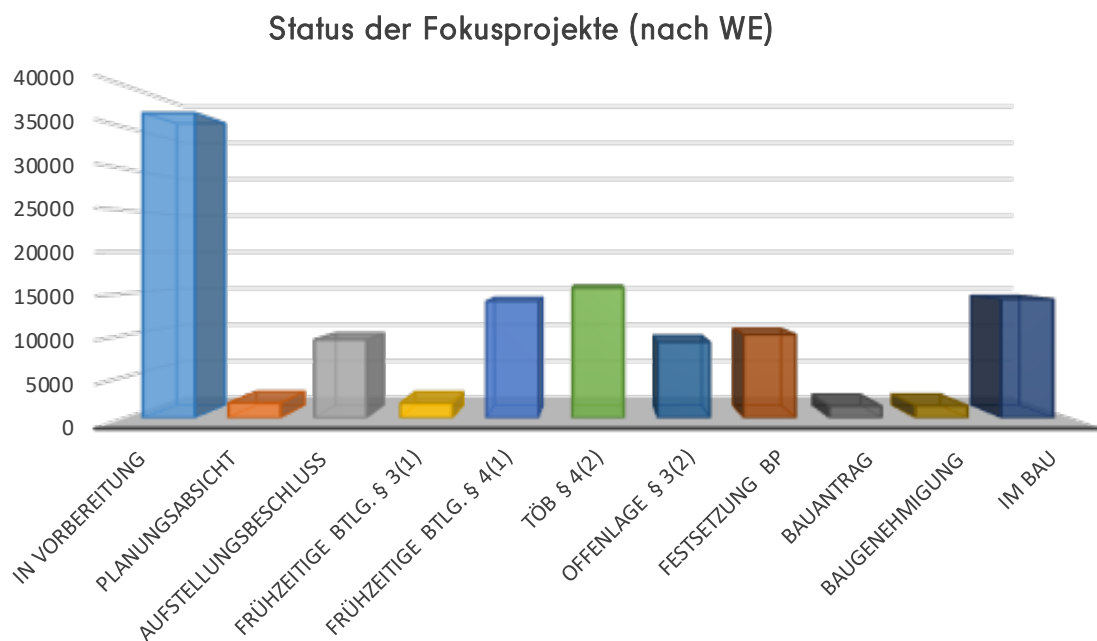


Abb. 5: Verteilung des Neubauvolumens (WE) nach Projektstatus

4.5 Vorhabenträger:innen

Der Neubau von Wohnungen durch die sechs **landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)** hat eine zentrale Bedeutung für das Erreichen gesamtstädtischer Ziele, insbesondere im Hinblick auf den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. So wird knapp **ein Drittel** der Fokusprojekte (29%) bzw. ein Viertel der geplanten Wohnungen (ca. 29.000 WE) ausschließlich durch die Wohnungsunternehmen WBM, HOWOGE, Gewobag, STADT UND LAND, degewo und GESOBAU geplant und realisiert (vgl. Abb. 6 und Abb. 7). Hinzu kommen weitere 50 Projekte bzw. ca. 46.000 geplante Wohnungen, die aufgrund ihres frühen Verfahrensstatus noch keine exakte Zuordnung erlauben, die aber nach derzeitigem Stand neben Privaten Vorhabenträger:innen und Genossenschaften ebenfalls hohe LWU-Anteile umfassen (**LWU und Dritte**).

Insgesamt werden im Rahmen der Fokusprojekte über 45.000 Wohnungen durch die landeseigenen Unternehmen – und damit auch **gemeinwohlorientiert** – realisiert. Grundlage hierfür bildet die 2017 abgeschlossene und 2021 ergänzte Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die neben Neubauzielen auch Aussagen zur Belegung der Bestands- und Neubauwohnungen und der Mietenhöhengestaltung bei den landes-

eigenen Unternehmen beinhaltet. So werden grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche der Neubawohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte im 1. Förderweg angeboten, zusätzlich werden für 50% der freifinanzierten Wohnungen die Mieten auf maximal 9,50 €/m² bzw. 11,50 €/m² begrenzt. Weitere Regelungen betreffen den Umfang des 2. Förderwegs und die Begrenzung der zukünftigen Mietentwicklung.

Anteil Vorhabenträger:innen

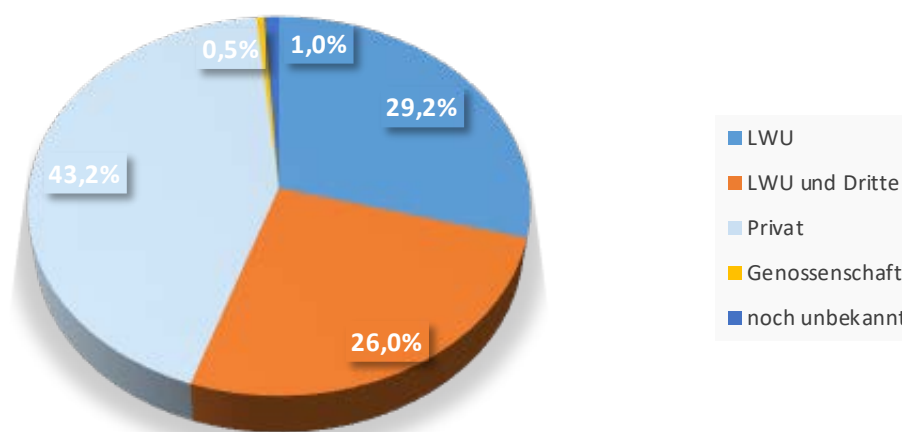


Abb. 6: Anteil der Vorhabenträger an den Fokusprojekten

Mit 83 Projekten (43%) und ca. 40.000 Wohnungen lässt sich ein Großteil der Fokusprojekte **privaten Vorhabenträger:innen** zuordnen, zusätzlich umfasst auch die Kategorie „LWU und Dritte“ private Anteile. Für den Wohnungsbau in Berlin übernehmen sie damit eine ganz wichtige Rolle, die sich auch in den Bemühungen um ein neues Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen niederschlägt, das unter Einbeziehung der privaten Wohnungs- und Bauwirtschaft im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen werden soll. Nur gemeinsam mit den privaten Akteuren können die ambitionierten Neubauziele erreicht werden. An den Fokusprojekten sind aktuell etwa 80 unterschiedliche private Unternehmen beteiligt.

Nach derzeitigem Stand wird im Rahmen der Fokusprojekte ein Vorhaben mit ca. 350 WE durch eine **Wohnungsgenossenschaft** geplant. Dieser Anteil wird sich mit fortschreitendem Planungsstand in den Neuen Stadtquartieren deutlich erhöhen, potenziell genossenschaftliche Wohnungen sind auch in der Kategorie „LWU und Dritte“ erfasst. Entsprechend den Leitlinien zur Entwicklung Neuer Stadtquartiere erfolgt hier die Vergabe landeseigener Flächen für den Wohnungsbau ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, **Genossenschaften** und andere gemeinwohlorientierte Bauherren im Zuge der Gewährung von Erbbaurechten oder der Grundstückseinbringung. Grundsätzlich bilden die mehr als 80 Wohnungsgenossenschaften in Berlin neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine wichtige Säule für die Versorgung mit günstigem Wohnraum.

Anteil der Vorhabenträger:innen (nach WE)

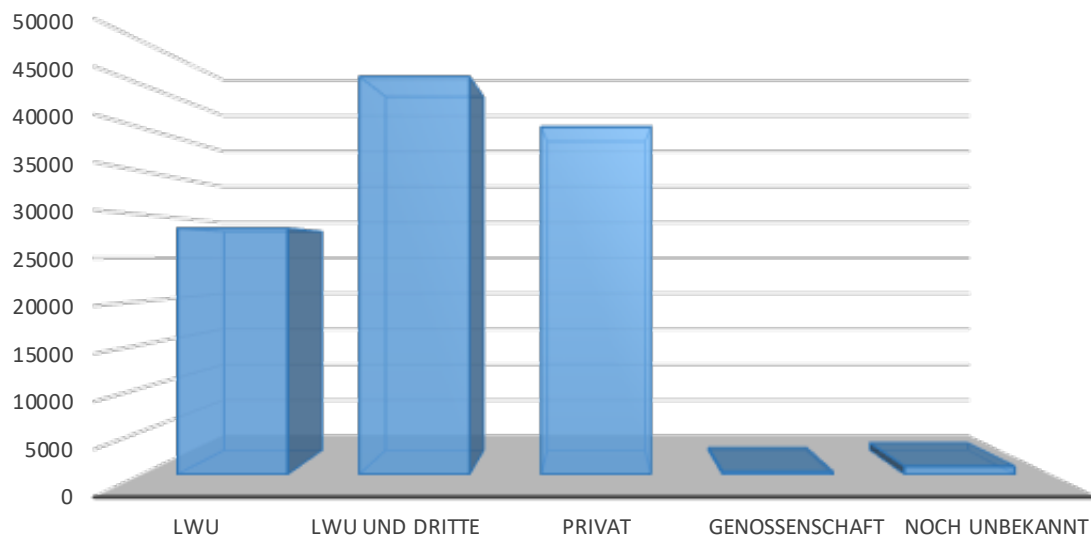


Abb. 7: Anteil der Vorhabenträger:innen an den geplanten Wohnungen

4.6 Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung steht seit 2014 ein wichtiges Instrument für eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Wohnungsbaus zur Verfügung. Es kommt zur Anwendung bei Vorhaben, in denen mit neuem Planungsrecht die Grundlage für mindestens 5.000 m² Geschossflächen Wohnen geschaffen wird und die nicht im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen liegen. Im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen dem Land Berlin und den Vorhabenträger:innen wird hier ein Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gesichert, ebenso wie die Kostenübernahme für soziale, technische und grüne Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nach derzeitigem Stand bei der Hälfte der Fokusprojekte (97) zur Anwendung. Sowohl über den hohen Anteil landeseigener Wohnungen als auch über die Anwendung des Modells bei privaten Vorhabenträger:innen kann somit eine starke Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus erreicht werden.

4.7 Bau- und Planungsrecht

Das Baurecht für die große Mehrheit der Fokusprojekte (87 %) wird aktuell oder zukünftig auf Grundlage eines **Bebauungsplanverfahrens** entwickelt. Dies umfasst sowohl klassische Angebots-Bebauungspläne als auch vorhabenbezogene Bebauungspläne, in denen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag weitergehende, projektspezifische Regelungen getroffen werden können.

Derzeit werden fast 80% der Planverfahren in Verantwortung der **Bezirke** geführt, das entspricht gut 60% des geplanten Neubausvolumens auf Grundlage von Bebauungsplänen. Plangeber:innen für die übrigen Verfahren ist die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**, die damit für ca. 40% des Neubausvolumens in Bebauungsplanverfahren verantwortlich ist (vgl. Abb. 9 und Abb. 10).

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

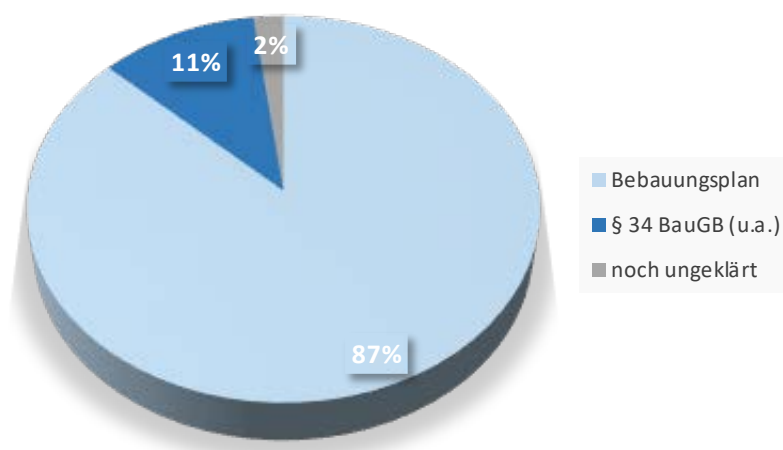


Abb. 8: Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Fokusprojekte

Für 21 Vorhaben ist aktuell **kein Bebauungsplanverfahren** erforderlich, hier wird das Baurecht mehrheitlich über den § 34 BauGB angestrebt, der die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich regelt (Abb. 8). In Einzelfällen kann der Wohnungsneubau auf Grundlage des Baunutzungsplans genehmigt werden, der als übergeleiteter Bauleitplan in den westlichen Berliner Bezirken die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen bildet – sofern kein neueres Planungsrecht besteht. Eine Ausnahme bildet die modulare Flüchtlingsunterkunft (MUF) am Bohnsdorfer Weg, die bereits auf der Grundlage des § 246 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte) genehmigt wurde. Bei vier Fokusprojekten ist bislang noch keine Festlegung bezüglich des Bau- und Planungsrechts erfolgt.

Plangeber:in für Projekte mit Bebauungsplänen

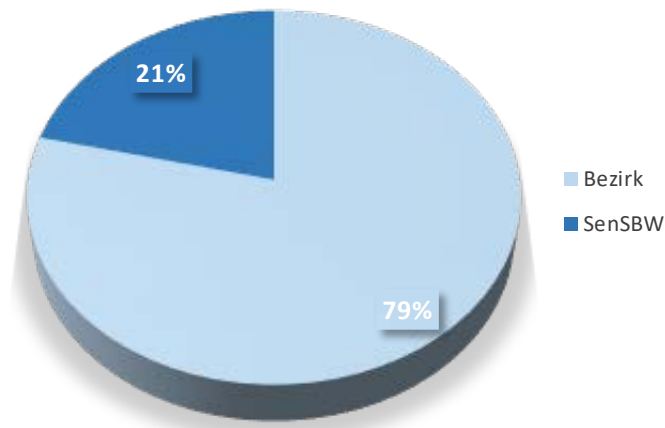


Abb. 9: Projekte mit Bebauungsplänen nach Plangeber:in

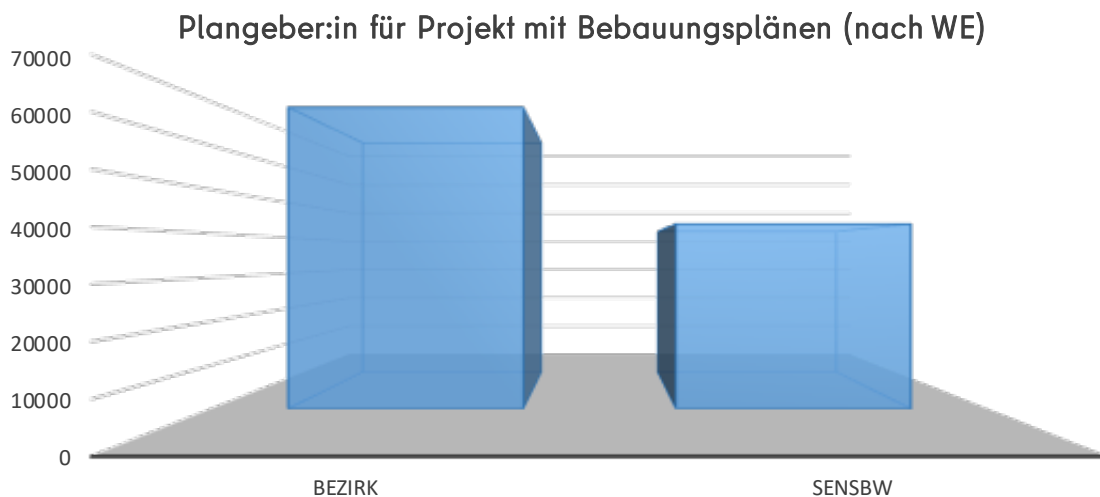


Abb. 10: Wohnungsneubau mit Bebauungsplänen nach Plangeber:in

4.8 Fertigstellungszeiträume/Zeitziele

Zentrales Zeitziel für die Fokusprojekte ist der Zeitpunkt der **Baufertigstellung**. Dieser liegt vor, wenn alle im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt und damit alle neun Leistungsphasen der HOAI abgeschlossen sind. Ab diesem Zeitpunkt stehen die Wohnungen dem Markt zur Verfügung. Als Wert wurden hier die von den Unternehmen genannten Ziele, alternativ die Einschätzungen der Plangeber:innen oder Daten des WoFIS angesetzt. Angesichts der bestehenden Datenlage (vgl. 3.1) werden im Hinblick auf das geplante Monitoring für

die Senatskommission künftig alternative Zeitziele geprüft, insbesondere der Baubeginn oder der im eBG erfasste Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme.

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Projektfortschritts sind für die Fokusprojekte stark abweichende Fertigstellungsziele formuliert. Diese variieren zwischen kurzfristigen (2022) und sehr langfristigen Zielen (2037), so dass der geplante Fertigstellungszeitraum für die ca. 115.000 Wohnungen **insgesamt 16 Jahre** umfasst.

Kernbotschaft:

Nach derzeitiger Planung werden innerhalb der laufenden Legislaturperiode bis einschließlich **2026** 96 Fokusprojekte abgeschlossen und damit ca. 45.000 Wohnungen realisiert. Weitere 45.000 Wohnungen bzw. 75 Projekte sollen dann zwischen 2027 und 2030 fertiggestellt werden, so dass **bis 2030 ca. 90.000 Neubauwohnungen** entstehen. Bis 2037 sollen dann alle Fokusprojekte abgeschlossen werden, knapp 26.000 Wohnungen sind in dieser letzten Phase geplant (vgl. Abb. 11).

Angesichts des sehr langen Betrachtungszeitraums ist davon auszugehen, dass bis 2037 zusätzlich zu den Fokusprojekten weitere Wohnungsbaupotenziale aktiviert und Projekte begonnen werden. Hierfür müssen schon jetzt intensive Anstrengungen unternommen werden, um auch langfristig eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen. Abhängig vom Erfolg dieser Bemühungen kann sich vor allem nach 2030 die Zahl fertiggestellter Wohnungen noch deutlich erhöhen.

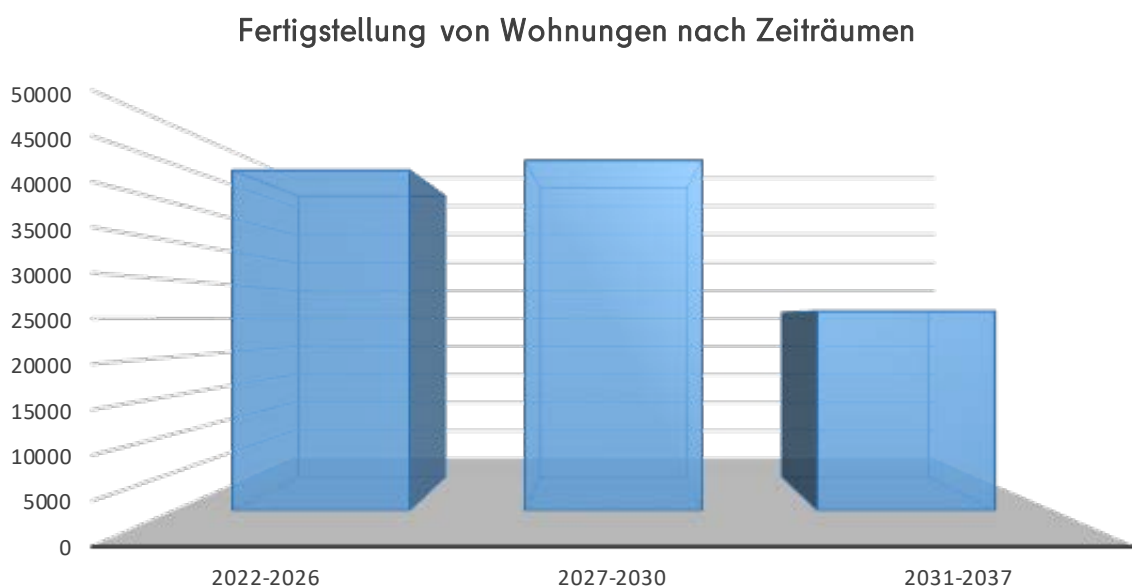


Abb. 11: Fertigstellung von Wohnungen nach Zeiträumen

4.9 Voraussetzungen/Schlüsselmaßnahmen

Bei der Realisierung von Wohnungsbauprojekten ergeben sich komplexe, räumliche, zeitliche oder/ und funktionale Abhängigkeiten, die im Prozess zu berücksichtigen sind. Dazu gehören auch externe Maßnahmen der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur wie z.B. Grundschulneubauten oder Straßenanbindungen, die ihrerseits eine zwingende Voraussetzung für den Wohnungsbau darstellen. Neben diesen „externen“ Abhängigkeiten lassen sich für viele Projekte auch weitere Abhängigkeiten und Voraussetzungen definieren, die den Projektverlauf mittelbar oder unmittelbar beeinflussen. Dazu zählen übergeordnete Konzepte ebenso wie Grundstücksneuordnungen oder politische Einzelentscheidungen, die einer Klärung bzw. Realisierung bedürfen. Verzögern sich diese Einzelschritte, hat dies häufig Folgen für den gesamten Projektzeitplan. Die Identifikation, Kontrolle und Auflösung solcher Planungsknoten und Schlüsselmaßnahmen sollte daher einen Fokus in der projektübergreifenden Steuerung und im Projektmanagement bilden.

Für fast die Hälfte der laufenden Wohnungsbauvorhaben lassen sich entsprechende Abhängigkeiten definieren, die perspektivisch Verzögerungen auslösen können. Neben übergeordneten Erschließungsmaßnahmen für MIV und ÖPNV (z.B. Blankenburger Süden oder Späthfeld), Schulbauten (z.B. Kabelwerk) und Kompensationsflächenbedarfen betrifft dies vor allem erforderliche Rahmenkonzeptionen, Eigentums- und Umlegungsfragen sowie politische Entscheidungen auf unterschiedlichen Ebenen. Im Einzelfall sind darüber hinaus Nutzungskonflikte, vertragliche Festlegungen oder Restitutionsansprüche zu klären. Hier sollte die projektübergreifende Steuerung und das Projektmanagementansetzen, um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten.

Eine wichtige Rolle bei der Identifizierung solcher Abhängigkeiten sowie konkreter Handlungs- und Entscheidungserfordernisse wird die Senatskommission und die ressort- und projektübergreifende Koordinierungsplanung auf Grundlage der Teilräumlichen Koordinationskonzepte übernehmen.

Mögliche Lösungsansätze

- Identifikation, Controlling und **Auflösung von Planungsknoten** durch projektübergreifendes Handeln (in Entwicklungsräumen auf Basis der Koordinationskonzepte) und durch das Projektmanagement
- Monitoring der Fokusprojekte und **Auflösung von Zielkonflikten** durch die Senatskommission
- **Begleitung und Unterstützung** von Vorhabenträger:innen bei Projekt- und Einzelfragen durch die Wohnungsbauleitstelle



4.10 Klärungserfordernisse und Lösungsansätze

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau werden zunehmend komplexer und schwieriger. Neben steigenden Baukosten und Bodenpreisen führt vor allem die abnehmende Zahl freier, verfügbarer Baugrundstücke zu Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikten, in der Folge auch zu Verzögerungen und Blockaden in den Projekten. Die Verdichtung der Stadt geht darüber hinaus mit steigenden Infrastruktur- und Kompensationsbedarfen einher, ebenso mit zusätzlichen Anforderungen im Hinblick auf Klimaschutz, Klimaanpassung und demographischen Wandel. Schließlich führen Personalengpässe in der Verwaltung und die starke Auslastung von Gutachter:innen und Unternehmen der Bauwirtschaft zu verlängerten Plan- und Bauphasen. Für die betroffenen Wohnungsbauprojekte ergeben sich daher im gesamten Projektverlauf potenzielle Hemmnisse und Klärungserfordernisse, deren Identifikation und Lösung zu den wichtigsten Aufgaben bei der Wohnungsbaubeschleunigung gehört.

Für den vorliegenden Projektbericht wurden die Vorhaben und bereits vorliegende Konzepte im Hinblick auf solche Klärungserfordernisse untersucht und diese thematisch eingegrenzt. Mit Blick auf die zukünftige Projektbegleitung durch die Wohnungsbauleitstelle und die Senatskommission wurden dabei projektspezifische Daten erhoben, die in den Bericht eingeflossen sind.

Klärungserfordernisse nach Themen

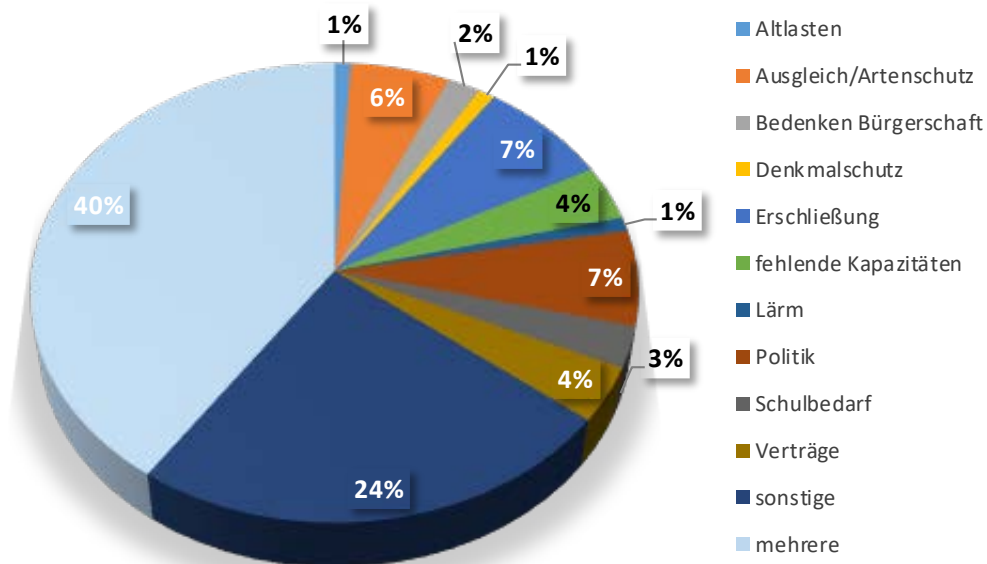


Abb. 12: Klärungserfordernisse bei den betroffenen Fokusprojekten nach Thema

Im Ergebnis weisen **mehr als die Hälfte** der Fokusprojekte (54%) aktuelle Klärungserfordernisse auf, die mittelbar oder unmittelbar Verzögerungen nach sich ziehen können oder dieses schon getan haben. Bei knapp zwei Drittel davon stehen dabei **mehrere** bzw. **sonstige** Themen im Fokus, bei einem Drittel der Projekte lässt sich ein überwiegendes Thema benennen. (vgl. Abb. 12). Unter diesen Einzelthemen haben vor allem die Bereiche „Ausgleich/Artenschutz“, „Erschließung“ und „Politik“ mit 6% bzw. 7% eine besondere Bedeutung. In der tabellarischen Übersicht (vgl. Kapitel 6) wurden die von Klärungserfordernissen betroffenen Fokusprojekte mit einer **roten Ampel** kenntlich gemacht.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass viele Projekte sehr **individuelle**, an den spezifischen Rahmenbedingungen festzumachende Klärungserfordernisse aufweisen, die angesichts des Untersuchungsumfangs nicht im Detail dargestellt werden können. Dazu gehören beispielsweise Restitutionsansprüche oder archäologische Funde, aber auch die fehlende Aktivität von Vorhabenträger:innen oder der anstehende Trägerwechsel für die Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße. Die Identifikation und Klärung bzw. Lösung solcher Punkte setzt eine detaillierte Projektkenntnis ebenso voraus wie einen spezifischen Lösungsansatz durch die unmittelbar beteiligten Akteure.

Häufig sind es aber auch immer **wiederkehrende Themen**, die in den Projekten zu Klärungsbedarfen und z.T. zu Verzögerungen führen. Dazu gehören „Ausgleich/Artenschutz“, „Nutzungskonkurrenzen und Zielkonflikte“, „Erschließung/verkehrliche Infrastruktur“, „Grundschulbedarf“, sowie „Personalkapazitäten“ und „Bedenken der Bürgerschaft“. Hier bedarf es zusätzlich auch grundsätzlicher, übergreifender Analysen und Lösungsstrategien. Alle fünf Themenkomplexe werden im Folgenden kurz erläutert.

Kompensation/Artenschutz

Aufgrund der häufigen Bebauung von Freiflächen ergeben sich in der Folge Klärungserfordernisse bezogen auf den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich, insbesondere die Suche nach verfügbaren Kompensationsflächen und Ersatzhabitaten. Sechs der Projekte und damit fast 5.000 WE sind unmittelbar betroffen, bei zahlreichen Vorhaben ist die Thematik eine von mehreren dringlichen Aufgaben.

Mit zunehmender Bebauung und Flächenkonkurrenz reduziert sich gleichzeitig auch das **Flächenpotenzial** für Kompensationsmaßnahmen in Berlin. Abfragen aus dem Jahr 2019 ergaben bereits, dass in den Bezirken zeitweise keine Flächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen mehr zur Verfügung standen. Zudem sind bislang nur wenige Flächen bzw. Maßnahmen des Berliner Öko-kontos entwickelt, das sich auf Grundlage der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) im Aufbau befindet. Immer häufiger wird daher die Standortsuche für Ersatzhabitats auf das Berliner Umland ausgedehnt. Neben zusätzlichen Genehmigungserfordernissen ergeben sich hier besondere rechtliche und politische Fragestellungen, ebenso wie Flächenkonkurrenzen, beispielsweise zur Landwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund stellen die notwendigen Flächenrecherchen und Abstimmungsprozesse viele Wohnungsbauvorhaben vor Herausforderungen. Insbesondere durch personelle Engpässe in den Naturschutzbehörden und das Abrufen hier vorhandener Informationen können beabsichtigte Beschleunigungen nicht erfolgen.

Aktuell betroffen sind unter anderem die Projekte Detlevstraße, Ahrensfelder Chaussee in Lichtenberg und das geplante Quartier auf dem Georg-Knorr-Park in Marzahn/Hellersdorf mit insgesamt ca. 1.750 WE.

In den Senatsverwaltungen wurde die Problematik bereits erkannt und erste Schritte eingeleitet. In einer Ressortübergreifenden Projektgruppe wird aktuell die Entwicklung eines gesamtstädtischen Kompensationsmanagements vorbereitet, das auf den bestehenden Werkzeugen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (Ökokontos) aufbaut und als wichtiges Ziel des Koalitionsvertrags festgehalten ist. Parallel wird die bereits vorliegende überschlägige Eingriffsfolgenabschätzung durch die Ermittlung gesamtstädtischer Kompensationspotenziale auf Landes- und Bezirksebene ergänzt. Weitere Schritte sind erforderlich.

Mögliche Lösungsansätze



- **Frühzeitige Befassung** mit Artenschutzthemen im Projektverlauf (Überschlägige Eingriffsfolgeabschätzung als Grundlage), Beratung der Vorhabenträger:innen
- Umfassende **Potenzialermittlung** unter Einbeziehung laufender Untersuchungen (SenSBW mit SenUMVK, den Bezirken und weiteren Fachvermögensträgern)
- **Schnelle Zuordnung** bestehender Potenziale zu prioritären Wohnungsbauvorhaben (System wurde durch SenSBW entwickelt)
- Aufbau eines gesamtstädtischen, langfristig auch länderübergreifenden **Kompensationsmanagements**, Prüfen einer Flächenagentur, die u.a. als Informations-, Koordinierungs- und Vermittlungsstelle agiert
- **Behebung personeller Engpässe** in den Naturschutzbehörden

Nutzungskonkurrenzen und Zielkonflikte

Mit zunehmender Flächenknappheit tritt der Wohnungsneubau auch verstärkt in Konkurrenz zu weiteren Nutzungen, die ebenfalls berechnete Flächenansprüche geltend machen und im Sinne einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung von Bedeutung sind. Dazu gehören Gewerbeflächen ebenso wie Einrichtungen der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur sowie Sport- und Erholungsflächen. Lässt sich auf einem Grundstück wegen drohender Konflikte (z.B. Lärm) oder unvereinbarer Flächenansprüche keine kombinierte Nutzung realisieren, kommt es an den betroffenen Standorten zu Zielkonflikten. Ein Beispiel hierfür ist das Fokusprojekt „Westfalenring“,

das ein neues Wohnquartier unmittelbar neben einer geplanten S-Bahn-Abstellanlage vorsieht. Weitere Konflikte sind unter den Rubriken „Sonstiges“ und „Mehrere Probleme“ erfasst.

Da sich die Konflikte häufig auf grundlegende und z.T. ungeklärte Frage- und Zielstellungen beziehen und im Einzelfall auch politische Entscheidungen erforderlich machen, ergeben sich für die betroffenen Vorhaben Verzögerungen und ggf. auch Anpassungen der Wohnbauziele. In einigen Fällen folgt auch ein entgegengesetztes Handeln, beispielsweise durch Verhinderung geplanter Wohnbebauung auf Basis bezirklicher Bebauungspläne, Veränderungssperren oder der Zurückstellung von Baugesuchen. Konflikte und konkurrierende Zielvorstellungen können sich somit zwischen Haupt- und Bezirksverwaltung ebenso wie zwischen unterschiedlichen Ressorts der Hauptverwaltung ergeben. Auch hier bedarf es sowohl projektspezifischer als auch grundsätzlicher Lösungsansätze.

Mögliche Lösungsansätze



- Frühzeitige **Identifizierung** und Lösung projektbezogener Konfliktpotenziale
- Grundsätzliche Abstimmung und **Vereinbarung** übergeordneter Planungsziele zwischen Ressorts und Verwaltungsebenen
- Schnelle Vorbereitung politischer Entscheidungen zu ungelösten Konflikten u.a. durch die Clearingstelle bzw. die zukünftige **Senatskommission** unter Beteiligung der betroffenen Ressorts
- **Unterstützung** von Vorhabenträger:innen bei projektspezifischen Lösungsansätzen durch die Wohnungsbauleitstelle
- Identifikation und Aktivierung zusätzlicher **Potenzialflächen**
- Qualifizierung/Förderung von Ansätzen zur **Mehrfachnutzung**/Multicodierung von Flächen

Verkehrliche Infrastruktur

Voraussetzung für den Neubau von Wohnquartieren ist eine funktionierende verkehrliche Infrastruktur, die auch die aus dem Wohnungsbau folgenden Bedarfe berücksichtigt. Dazu zählt die gesicherte Erschließung des einzelnen Baugrundstücks ebenso wie die Anbindung des Projektgebiets an den ÖPNV und das übergeordnete Radwege- und Straßennetz, um langfristig eine nachhaltige Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Macht ein Wohnungsbauprojekt die Anlage neuer Straßen oder Tram- bzw. S-Bahnlinien erforderlich, dann ist eine frühzeitige und enge zeitliche Abstimmung der Maßnahmen mit dem Wohnungsbau erforderlich, die Gegenstand der Koordinationskonzepte für die Entwicklungsräume ist (vgl. Kapitel 2). Verzögert sich die Planung und Fertigstellung der verkehrlichen Infrastruktur, kann dies auch Verzögerungen beim Wohnungsbau nach sich ziehen, da Voraussetzungen für eine B-Planfestsetzung oder einen konkreten

Bauantrag fehlen. Diese gilt es durch frühzeitige Einbeziehung der Verkehrsverwaltung zu verhindern.

Aktuell weisen 7 % der Fokusprojekte mit Klärungserfordernissen das Thema „Erschließung“ als überwiegenden Handlungsbedarf auf, bei vielen weiteren Projekten wird die Thematik unter der Angabe „Mehrere Probleme“ subsumiert. Dabei geht es u.a. um den Rückbau eines Autobahnzubringers (Schumacher Quartier), den Ausbau eines Straßenknotens (Wohnen am Volkspark) oder den Neubau von übergeordneten Straßenverbindungen, Tram-Linien und Bahnhöfen. Im Fall des zukünftigen Stadtquartiers Dreieck Späthsfelde bedarf es einer neuen Verkehrslösung Baumschulenweg (Süd-Ost-Verbindung), die als wichtiges, überörtliches Netzelement eine Voraussetzung für die Gebietsentwicklung darstellt. Im Fokus stehen häufig ungeklärte Fragen zu Planungs- und Realisierungszeitpunkten, Zuständigkeiten sowie zur Finanzierung und entsprechenden Anmeldung der Maßnahme in der I-Planung. Diese gilt es sowohl projektspezifisch als auch grundsätzlich zu klären.

Mögliche Lösungsansätze

- Ressortübergreifende Abstimmungen/**verbindliche Vereinbarungen** zu Zielen, Zuständigkeiten, Prioritäten, Finanzierung und Terminketten zwischen Ressorts und Verwaltungsebenen; in Entwicklungsräumen auf Basis der Koordinationskonzepte
- Schnelle Entscheidung zu ungelösten Konflikten durch die Clearingstelle bzw. die zukünftige **Senatskommission** unter Einbeziehung der betroffenen Ressorts
- **Unterstützung** von Vorhabenträger:innen bei projektspezifischen Lösungsansätzen



Grundschulversorgung

Neben der verkehrlichen Erschließung zählt auch die Grundschulversorgung zu den zentralen Voraussetzungen für neue Wohnquartiere. Kann der durch das Vorhaben entstehende Bedarf nicht in vorhandenen Einrichtungen im Einzugsbereich abgedeckt werden, sind durch das Land Berlin zusätzliche Angebote zu schaffen. Diese können sowohl im Neubau von Grundschulen als auch in der Erweiterung bestehender Objekte durch Umbau oder modulare Ergänzungsbauten (MEB) erfolgen. Werden solche Maßnahmen durch ein Wohnungsbauprojekt erforderlich, dann ist auch hier eine frühzeitige und enge zeitliche Abstimmung der Maßnahmen erforderlich. Geschieht dies nicht oder zu spät, oder ergeben sich Verzögerungen in der Planung und Umsetzung der Schulen, dann kann sich dies auch auf die betroffenen Wohnungsbauprojekte auswirken, da ggf. Voraussetzungen für eine B-Planfestsetzung oder einen konkreten Bauantrag fehlen. Auch diese gilt es zu verhindern.



Aktuell ist der Grundschulbedarf bei 3% der Fokusprojekte mit Klärungserfordernissen als zentrales Thema benannt. Im Fokus steht dabei insbesondere die Kostenübernahme durch die Vorhabenträger:innen, die im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch städtebauliche Verträge geregelt wird. Angesichts der unter 4.9 aufgezeigten Abhängigkeiten zwischen laufenden Fokusprojekten und Grundschulneubauten („Schlüsselmaßnahmen“) sind aber beim zukünftigen Monitoring weitere Projekte zu diesem Thema in den Blick zu nehmen und entsprechend zu begleiten, um Verzögerungen zu verhindern.

Mögliche Lösungsansätze



- Ressortübergreifende Abstimmungen/**verbindliche Vereinbarungen** zu Zielen, Prioritäten, Finanzierung und Terminketten zwischen Ressorts und Verwaltungsebenen
- Integrierte Wohnungsneubau- und Schulplanung auf Bezirksebene
- Schnelle Entscheidung zu ungelösten Konflikten durch die Clearingstelle bzw. die zukünftige **Senatskommission**
- **Unterstützung** von Vorhabenträger:innen bei projektspezifischen Lösungsansätzen

Personalkapazitäten in Bezirken/Senatsverwaltungen

Die Leistungsfähigkeit der Verwaltung ist eine zentrale Voraussetzung für die schnelle und fristgerechte Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Als Plangeber:in, Genehmigungsbehörde und beratende Institution übernehmen Bezirks- und Hauptverwaltung bei Einzelvorhaben die Baurechtschaffung und -gewährung sowie die Implementierung übergeordneter Planungsziele. Personelle Einschränkungen auf dieser Ebene wirken sich daher unmittelbar auf den Erfolg des Wohnungsbaus insgesamt aus.

Angesichts der Vielzahl paralleler Bauvorhaben einerseits und einer erheblichen, pandemie- und strukturell bedingten Belastung der Verwaltung andererseits, sind aktuell zahlreiche Projekte von Verzögerungen betroffen, darunter 4% der laufenden Fokusprojekte mit Klärungserfordernissen (als alleiniges Thema). Die Gründe liegen in krankheitsbedingten Ausfällen, dem altersbedingten Ausscheiden von Kolleg:innen und der großen Zahl nicht besetzter Stellen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur schwer nachzubesetzen sind. In der Folge müssen die zu bearbeitenden Projekte priorisiert, Verfahrensschritte verschoben und Anträge zurückgestellt werden. In vielen Fällen verzögert sich auch die Aktivierung weiterer Flächen und die Einleitung neuer Verfahren mit langfristigen Folgen für den Wohnungsbau. Betroffen sind aktuell viele Verwaltungsbereiche, darunter auch der Bezirk Treptow-Köpenick, der sich aktuell mit einer Überlastungsanzeige an die Senatsverwaltung gewandt hat. Hier bedarf es sowohl projektspezifischer als auch grundsätzlicher Lösungsansätze.



Mögliche Lösungsansätze



- Prüfung **personeller Unterstützung** von Bezirken und Senatsverwaltungen bei Wohnungsbauvorhaben
- Abgestimmte **Prioritätensetzung** mit Fokus auf wichtigen Bauvorhaben (Bündnis)
- **Digitalisierung**
- **Optomierung** und Verschlinkung der **Prozesse**

Bedenken der Öffentlichkeit

Der Neubau von Wohnungen im geplanten Umfang geht immer auch mit Eingriffen in bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen einher. Für die Anwohnenden bedeutet dies eine Veränderung ihres gewohnten und gewachsenen Wohnumfelds, die häufig als negativ empfunden wird und Vorbehalte auslöst.

Zwar sind Bedenken in der Bürgerschaft aktuell nur bei 2% der Fokusprojekte als alleiniges Klärungserfordernis zu nennen, dennoch erlangt die Thematik vor allem bei Wohnungsbauvorhaben im Bestand eine zunehmende Bedeutung. In der Mehrheit der Fälle richten sie sich nicht gegen grundsätzliche Ziele und Bedarfseinschätzungen zum Wohnungsbau, sondern konkrete, projektspezifische Belange. Dazu gehören beispielsweise der Verlust wohnungsnaher Freiflächen und Bäume, die Gefahr klimatischer Verschlechterungen oder die Überformung und Verdichtung des eigenen Wohnumfelds, verbunden mit dem Verlust von Wohnqualität. Zusätzlich werden auch die Reduktion von Stellplätzen, die Überlastung von Straßen und Wegen oder drohende Versorgungsengpässe bei Kitas, Schulen und Ärzt:innen thematisiert.

Die immer zahlreicher und professioneller vorgetragenen Bedenken manifestieren sich in der Gründung und Vernetzung von Bürgerinitiativen, mündlichen und schriftlichen Äußerungen gegenüber Entscheidungsträger:innen und Vorhabenträger:innen sowie politischen Eingaben (z.B. über Petitionen) und den Einsatz von Rechtsmitteln. Im Einzelfall erfolgen auch gezielte Aktionen zur Behinderung von Bau- oder Fällaktivitäten. In der Folge können sich z.T. erhebliche Verzögerungen für den Projektverlauf ergeben, teilweise auch langwierige Zielkonflikte zwischen den politischen Ebenen oder der Verwaltung.

Grundsätzlich lassen sich die gesamtstädtischen Wohnungsbauziele nur gemeinsam mit der Bürgerschaft erreichen. Zukünftig bedarf es daher verstärkt projektspezifischer ebenso wie auch grundsätzlicher Ansätze, um einen gesellschaftlichen Konsens zu erreichen.



Mögliche Lösungsansätze



- Frühzeitige und „einheitliche“ **Kommunikation** gesamtstädtischer und projektspezifischer Ziele sowie des zu erreichenden Mehrwerts (z.B. Mehrwert der neuen Stadtquartiere für das Wohnumfeld, Schaffung günstiger, barrierefreier und energieeffizienter Wohnungen, städtebauliche Aufwertung)
- Zielgerichtete **Informations- und Beteiligungsangebote** für Bürger:innen, Kommunikation von Chancen und Grenzen der Beteiligung
- Einbindung von Einzelprojekten in **integrierte Planungsansätze** (z.B. Quartierskonzepte, Bereichsentwicklungsplanung, etc.)
- **Qualifizierung** von Projekten im Hinblick auf Freiflächen, Klimaschutz und Versorgungsangebote, Begleitung/Beratung von Vorhabenträger:innen

Weitere Klärungserfordernisse

Neben den zentralen Themenkomplexen gibt es weitere Aspekte, die sich keinem der Hauptthemen zuordnen lassen bzw. nur vereinzelt Klärungserfordernisse und/oder Verzögerungen nach sich ziehen.

Zu nennen sind hier beispielsweise **Baumfällungen**, die eine Voraussetzung für den Wohnungsbau bilden können. Werden diese nicht rechtzeitig durch die Vorhabenträger:innen beantragt bzw. durch die Genehmigungsbehörden bearbeitet, kann das Fällverbot während der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) zu erheblichen Verzögerungen des Gesamtprojektes führen. Aus diesem Grund sind planungsrechtliche Grundlagen rechtzeitig zu qualifizieren sowie Zeitpläne und personelle Kapazitäten entsprechend anzupassen.

Weitere Klärungserfordernisse ergeben sich im Zusammenhang mit **Grundstücksfragen** und **vertraglichen Regelungen**.

Schließlich sind auch **Denkmalschutzfragen**, der Umgang mit **Altlasten** oder der **Lärmschutz** – z.B. bei heranrückender Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung – als aktuelle Klärungserfordernisse zu nennen. Alle Projekte sind darüber hinaus von **Kapazitätsengpässen** bei Planungsbüros, Bauunternehmen und Gutachter:innen betroffen – eine sehr hohe Auslastung führt hier zu Verzögerungen bei der Planung und Realisierung.

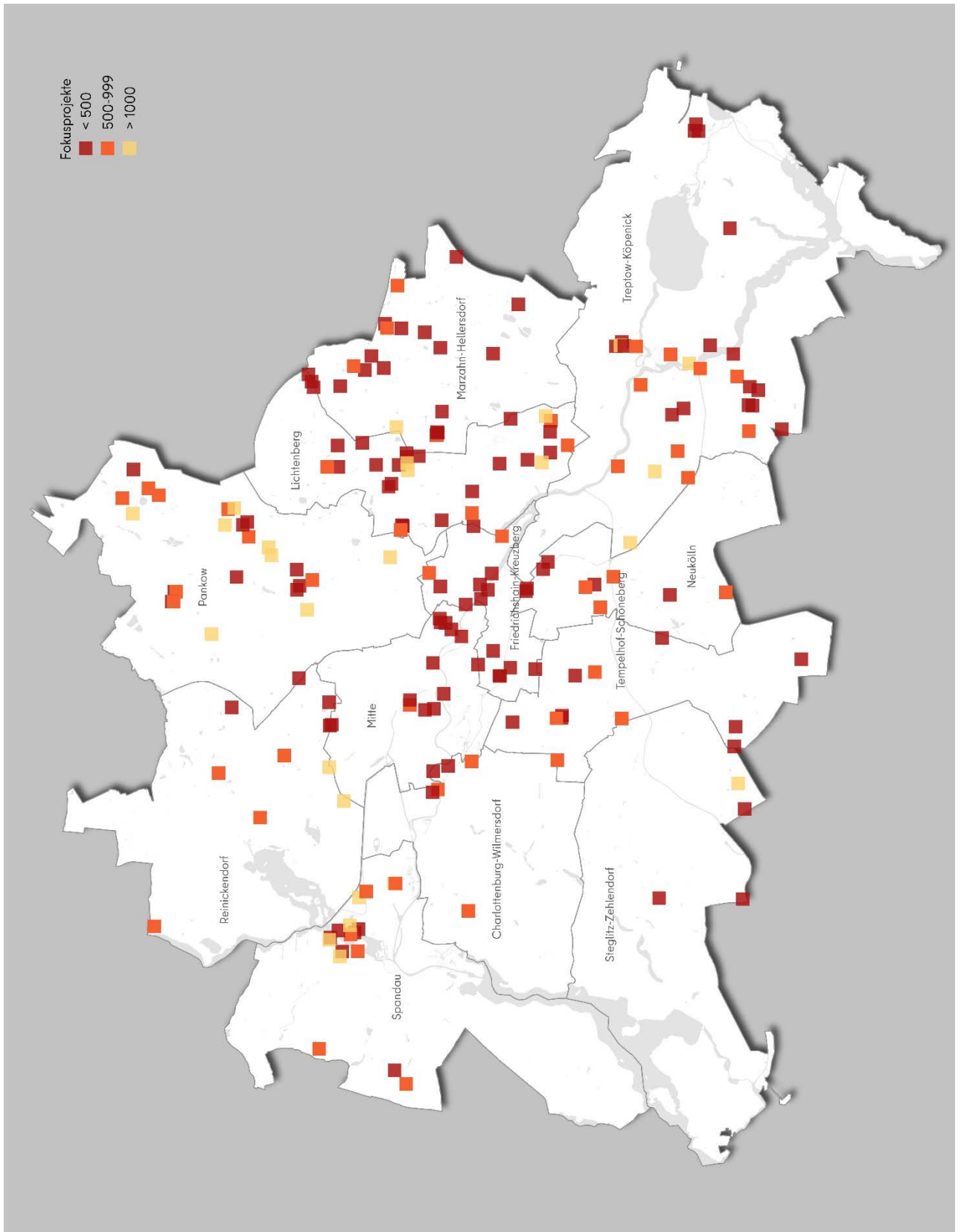


Abb. 13: Lage der Fokusprojekte im Berliner Stadtgebiet

5 Schlussfolgerungen

Aus der Analyse der Fokusprojekte lassen sich mehrere zentrale Schlussfolgerungen für den zukünftigen Prozess und das Erreichen der Wohnungsbauziele ableiten:

➔ Fokusprojekte als wichtiger Baustein der gesamtstädtischen Wohnungsbaustrategie

Die mit dem Projektbericht erfassten Wohnungsbauvorhaben bilden einen zentralen Baustein, um die in den Richtlinien der Regierungspolitik verankerten Ziele zu erreichen - insbesondere bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mit geplanten 90.000 Wohnungen bis 2030 kann voraussichtlich fast die Hälfte der Zielmarke von 200.000 mit den laufenden Fokusprojekten erreicht werden, ein großer Teil davon durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen.

➔ Auch kleinere Projekte mit Bedeutung für die Gesamtziele

Gleichzeitig macht der Bericht deutlich, dass es über die Umsetzung der Fokusprojekte hinaus weitergehender Anstrengungen bedarf, um die Zielzahlen zu erreichen und konkret mit Maßnahmen zu untersetzen. Bedeutung haben dabei auch Vorhaben mit weniger als 200 Wohnungen, die bereits laufen oder projektiert sind, vom Bericht aber nicht erfasst werden. Angesichts der Tatsache, dass immer weniger größere, zusammenhängende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, werden diese kleineren, aber häufig schwer zu realisierenden Vorhaben zukünftig an Bedeutung gewinnen. Auch hier sind durch Beratung und Konfliktlösung Grundlagen für einen reibungslosen Ablauf zu legen. Im Fall der Nachverdichtungsvorhaben sind darüber hinaus auch neue Kommunikations- und Förderstrategien sowie Ansätze für eine Qualitätssicherung und eine planerische Einbettung zu prüfen.

➔ Weitere Potenziale sind zu aktivieren

Über die laufenden Projekte hinaus gilt es weitere Neubaupotenziale zu identifizieren und zu aktivieren, um die Neubauziele langfristig zu erreichen. Eine Schlüsselrolle kommt dabei der aktuellen Fortschreibung des StEP Wohnen zu, die bis 2023 abgeschlossen wird. Neben den „klassischen“ Neubauvorhaben auf größeren Frei- und Konversionsflächen rücken dabei zunehmend auch die Themen Nachverdichtung, Mehrfachnutzung bzw. Multicodierung von Flächen sowie die Transformation bestehender Standorte in den Fokus. Eine zentrale Bedeutung haben vor allem landeseigene Flächen, die gezielt für den Wohnungsbau und die notwendige Infrastruktur zu aktivieren sind. Zusätzlich bedarf es einer aktiven Flächenvorsorge durch eine strategische Liegenschaftspolitik.

➔ Fokusprojekte sind intensiv zu begleiten

Mit der Realisierung der 192 Fokusprojekte stehen sowohl das Land Berlin als auch alle übrigen Projektbeteiligte vor einer großen Herausforderung. Da sich ein Drittel der Vorhaben noch in einem sehr frühen Stadium befindet und etwa die Hälfte besondere Abhängigkeiten oder

Klärungserfordernisse aufweist, können sich im Projektverlauf Probleme und Verzögerungen ergeben. Die dargestellten Zeit- und Neubauziele lassen sich daher nur realisieren, wenn die Projekte intensiv begleitet und gesteuert werden - der Bericht zeigt hierfür erste Ansatzpunkte auf. Eine zentrale Rolle kommt der Senatskommission Wohnungsbau zu, die alle größeren Wohnungsbauvorhaben ressortübergreifend koordinieren und notwendige Entscheidungen zu Einzel- oder Grundsatzfragen treffen wird. Gleichzeitig bedarf es ausreichender Personalkapazitäten in der Verwaltung, um anstehende Planungs- und Genehmigungsaufgaben zügig zu bearbeiten.

➔ **Aufbau eines regelmäßigen Monitoring**

Der Bericht liefert eine Momentaufnahme des laufenden Wohnungsneubaus, die sich mit der Zeit stark verändern wird: Projekte werden fertig gestellt, Verfahrensschritte abgeschlossen und Zeit- und Neubauziele beim Auftreten von Problemen neu formuliert. Um diese Veränderungen zu dokumentieren und bei Klärungsbedarfen und Zielabweichungen frühzeitig reagieren zu können, wird ein Monitoring für die laufenden Wohnungsbauvorhaben aufgebaut und in die Arbeit der Senatskommission integriert. Dieses wird neben den Fokusprojekten auch neue Vorhaben und Potenzialflächen berücksichtigen, um insgesamt eine kontinuierliche Neubauaktivität sicher zu stellen. Ziel ist es, Abweichungen bei den Neubau- und Fertigstellungszielen, Fortschritte im Projektverlauf und aktuelle Klärungserfordernisse zu identifizieren und im Hinblick auf Eingriffsbedarfe auszuwerten.

➔ **Individuelle und grundsätzliche Lösungsstrategien**

Wie im Bericht aufgezeigt, gibt es bei den Fokusprojekten neben sehr spezifischen Fragestellungen auch grundsätzliche Themen, die einer Klärung bedürfen. Zur Erreichung der Projektziele bedarf es daher sowohl individueller Steuerungs- und Lösungsansätze als auch übergreifender Aktivitäten, die zwischen den Ressorts und Verwaltungsebenen u.a. in Projektkonferenzen abzustimmen und falls erforderlich durch die Senatskommission Wohnungsbau unter Einbeziehung der betroffenen Ressorts zu entscheiden sind. Hierzu zählen der schnelle Aufbau eines gesamtstädtischen Kompensationsmanagements ebenso wie die grundsätzliche Klärung von Nutzungskonkurrenzen auf fachlicher und politischer Ebene.

➔ **Integrierter Ansatz**

Neben den ambitionierten quantitativen Zielen des Wohnungsneubaus, die auch für die laufenden Projekte dargelegt wurden, sind stets auch qualitative Ziele in den Blick zu nehmen. Dazu gehören z.B. guter Städtebau, soziale und funktionale Mischung, kleinräumige soziale Ausgewogenheit, gestalterische und architektonische Qualität, Siedlungsentwicklung im Einklang mit verkehrlicher, sozialer und grüner Infrastruktur und nicht zuletzt klimatische Aspekte. Nur mit einem integrierten Projektansatz lassen sich langfristig lebendige und nachhaltige Siedlungsstrukturen erreichen ebenso wie die Akzeptanz der Bürger:innen.



Abb. 14: Visualisierung Rauchstraße (WBM) - © wiechers beck



Abb. 15: Städtliches Konzept Lichterfelde Süd (degewo) - © Groth Gruppe



Abb. 16: Visualisierung Anne-Frank-Straße - © 2019 zoomarchitekten



Abb. 17: Visualisierung Hallesches Ufer (degewo) - © DAHM Architekten + Ingenieure








Abb. 18: Neubau in der Johannes-Tobei-Str. 18 - © STADT UND LAND



Abb. 19: Visualisierung Buckower Felder - Baufeld IV Hof (STADT UND LAND) - © bollinger fehlig architekten

6 Tabellarische Projektübersicht

Legende für die ab S. 36 folgende Tabelle

Überschrift	Beschreibung
Fokusprojekte	Projekttitle / Projektbezeichnung
Bezirk	Zuordnung zu den Bezirken
	Mi Mitte
	FK Friedrichshain-Kreuzberg
	Pa Pankow
	CW Charlottenburg Wilmersdorf
	Sp Spandau
	SZ Steglitz-Zehlendorf
	TS Tempelhof-Schöneberg
	Ne Neukölln
	TK Treptow-Köpenick
	MH Marzahn-Hellersdorf
	Li Lichtenberg
	Re Reinickendorf
VHT	Vorhabenträger:in des Fokusprojekts (Kategorie)
	LWU Realisierung durch Landeseigenes Wohnungsunternehmen (alleine)
	LWU und Dritte Anteile von LWU und privaten Dritten (genaue Aufteilung noch nicht erfolgt)
	Genossenschaft Realisierung durch eine Genossenschaft
	Privat Realisierung durch ein privates Wohnungsunternehmen
	noch unbekannt VHT wg. frühen Projektstatus noch unbekannt
Planungsrecht	Angestrebte planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage
Status	Letzter abgeschlossener Verfahrensschritt
Ziel WE	Aktuelles Neubauziel nach Größenkategorie
Ziel Fertig	Jahresziel für die Baufertigstellung aller Wohnungen des Fokusprojekts
	 2022-2026
	 2027-2030
	 2031-2037
Voraussetzungen/ Schlüsselmaßn.	Wichtige Voraussetzungen bzw. erforderliche Maßnahmen zur Weiterführung des Fokusprojekts
Aktuelles Klärungserfordernis	dringliches Klärungserfordernis nach Kategorie
	 aktuell kein dringendes Klärungserfordernis
	 es gibt ein dringendes Klärungserfordernis

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Am Spreeboard (ehem. WerkBundStadt)	CW	Privat	BPlan (VII-3-2)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	Einigung zu städtebaulichem Entwurf	Politik	
Dickensweg 3-14A	CW	Privat	BPlan (4-59VE)	TÖB § 4(2)	500-999	▶ 2025	keine	Schulbedarf	
Gutenbergstraße (Spreestadt West)	CW	Privat	BPlan (4-62)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Hertzallee / Hardenbergplatz	CW	LWU und Dritte	BPlan (4-69)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2029	Bodenordnung	kein	
Pascalstraße 7	CW	Privat	BPlan (VII-233-1VE)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Quedlinburger Straße 2 12	CW	LWU und Dritte	BPlan (4-64)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Bockbrauerei	FK	LWU und Dritte	Baunutzungs- plan	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	Vertragliche Regelung zu Nachbargrundstück	Erschließung	
Dragonerareal	FK	LWU und Dritte	BPlan (2-48)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2026	Entscheidungsfähigkeit Zukunftsrat	mehrere	
Franz-Künstler-Straße 10	FK	LWU	BPlan (VI-125b)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2025	Räumung der Tempo Homes bis 31.12.2022	mehrere	
Friedrichshain-Höfe	FK	Privat	BPlan (V-1-2)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2024	keine	Verträge	
Gürtelstraße 36	FK	Privat	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2023	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼↑	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Hallesches Ufer 60 (Postscheckamt)_BF 1-3	FK	LWU	BPlan (VI-46-1)	im Bau	< 500	▶ 2024	keine	kein	🟢
Hallesches Ufer 60 (Postscheckamt)_BF 4-6	FK	Privat	BPlan (VI-46-1)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2024	keine	kein	🟢
Köpenicker Straße 14	FK	Privat	BPlan (2-35a VE)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2027	keine	kein	🟢
Köpenicker Straße 21-29 (BEHALA)	FK	Privat	BPlan (2-17)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2032	Klärung mit BEHALA und SenWiEnBe	Politik	🔴
Krautstraße 30	FK	Privat	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2023		kein	🟢
Mariane-von-Rantzau-Straße 2 (Upside Berlin)	FK	Privat	BPlan (V-3)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	keine	kein	🟢
Mühlenstraße 4-10 (BSR)	FK	LWU	BPlan (V-3)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2027	Kaufpreisfindung BSR-Grundstück; Eingung mit privatem Grundstückseigentümer	Politik	🔴
SEZ	FK	Privat	BPlan (2-43)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2027	juristische Klärung erforderlich	mehrere	🔴
Tannhäuserstraße 12-17	Li	Privat	BPlan (11-161VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2025	Eigentumssituation/ Normenkontrollverfahren	mehrere	🔴
Ahrensfelder Chaussee (Ostteil)	Li	LWU	BPlan (XXII-39-2)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	Kompensationsflächen Artenschutz, Schulplatzbedarfe	Ausgleich/Artenschutz	🔴
Ahrensfelder Chaussee (Westteil)	Li	LWU	BPlan (XXII-39-1VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	Kompensationsflächen Artenschutz, Schulplatzbedarfe	Ausgleich/Artenschutz	🔴












Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
An der Mole	Li	LWU	BPlan (XVII - 4)	im Bau	500-999	▶ 2024		kein	
Detlevstraße	Li	LWU	BPlan (11-157)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2025	Grundschulneubau Wollenberger Str.; Kompensationsflächen Artenschutz	mehrere	
Ferdinands Garden	Li	Privat	BPlan (11-94VE)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	Aktivität Vorhabenträger	sonstige	
Gartenstadt Karlshorst Süd	Li	Privat	BPlan (XVII-50aba)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2024	Verkehrliche Erschließung / erforderl. Straßenausbau Köpenicker Allee	kein	
Gehrenseehöfe	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-165)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	> 1000	▶ 2028	Grundstücksübertragung, Klärung: öffentl. Erschließung, Leitungstrassen, Umsetzbarkeit Grundschule	mehrere	
Genslerstraße 13	Li	Privat	BPlan (11-130VE)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2027	Aktivität Vorhabenträger; Schulplatzbedarfe	sonstige	
Kaisergärten	Li	Privat	BPlan (11-57a)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Köpenicker Allee 146-162	Li	LWU	BPlan (11-173)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	Straßenausbau Köpenicker Allee; Kompensationsflächen Artenschutz	mehrere	
Landsberger Tor	Li	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	< 500	▶ 2026	Übergeordnete Städtebauliche Konzeption i.V.m. Grundstücksnachbarn	sonstige	
LIDL - Möllendorffstraße	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-22)	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Mein Falkenberg	Li	Privat	BPlan (XXII-39)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2023	vollständige Umsetzung /Abnahme Kompensationsmaßnahmen Artenschutz	Ausgleich/Artenschutz	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Mühlengrund H1+H2	Li	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Parkstadt Karlshorst	Li	Privat	BPlan (11-47ba)	im Bau	> 1000	▶ 2023	keine	kein	
Q218	Li	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	Windkraftanlagen auf dem Dach	
Rhinstraße 143	Li	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Schulze-Boysen-Straße	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-176)	Aufstellungs- beschluss	500-999	▶ 2027	Klärung Baurecht, Erarb. Rahmenplanung für Gesamtquartier	sonstige	
Schwarzmeerstraße	Li	LWU	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2026	keine	Erschließung	
Seehausener Straße 33-39	Li	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Freienwalder Straße 12	Li	Privat	BPlan (11-115VE)	TÖB § 4(2)	< 500	▶ 2027	Aktivität Vorhabenträger	Schulbedarf	
Sportforum	Li	Privat	BPlan (11-9c)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2023	keine	kein	
The Square 3	Li	Privat	BPlan (11-9a)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	keine	fehlende Kapazitäten	
Trabrennbahn Karlshorst	Li	Privat	BPlan (11-178)	Planungs- absicht	500-999	▶ 2032	Änderung FNP, Kompensationsflächen Artenschutz, Schulplatzbedarfe	mehrere	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Trefffurter Straße 2	Li	Privat	BPlan (11-128)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2027	Städtebauliche Gesamtkonzeption i.V.m. Landsberger Tor	kein	
Waldowallee 115	Li	LWU	BPlan (11-29)	Frühzeitige Btlg. § 3(1)	< 500	▶ 2028	Kompensationsflächen (Artenschutz, Waldausgleich), Klärung Schulthematik	mehrere	
Weißer Taube (Hofheimer Straße)	Li	Privat	BPlan (11-117VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	> 1000	▶ 2027	Aktivität Vorhabenträger	sonstige	
Weißer Taube (Landsberger Allee)	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-118VE)	Offenlage § 3(2)	> 1000	▶ 2027	keine	kein	
Wohnen am Volkspark	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-168)	Aufstellungs- beschluss	500-999	▶ 2027	Knotenausbau Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße	Erschließung	
Zentrum Neu- Hohenschönhausen	Li	LWU und Dritte	BPlan (11-171)	Planungs- absicht	500-999	▶ 2032	keine	kein	
Zwieseler Straße	Li	Privat	BPlan (11-158)	TÖB § 4(2)	< 500	▶ 2027	Grundstücksübertragung kleinerer DB- Flächen	mehrere	
Allee der Kosmonauten / Merler Weg (1. BA)	MH	LWU	BPlan (XXI-40bb)	Bau- genehmigung	< 500	▶ 2024	keine	kein	
Allee der Kosmonauten / Merler Weg (2. BA)	MH	LWU	BPlan (XXI-40bb)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2024	keine	kein	
Allee der Kosmonauten / Merler Weg (3. BA)	MH	LWU	BPlan (XXI-40bb)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2025	keine	kein	
Allee der Kosmonauten 32	MH	Privat	BPlan (XXI - 40ba)	Frühzeitige Btlg. § 3(1)	500-999	▶ 2023	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Cecilienstraße (o.N.)	MH	noch unbekannt	noch ungeklärt	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Chemnitzer Straße 8	MH	Privat	BPlan (10-86)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Etkar-André-Straße 6	MH	LWU	BPlan ()	in Vorbereitung	< 500	▶ 2032	Städtebauliches Gesamtkonzept	sonstige	
Georg-Knorr-Park (Teilgebiet Ost)	MH	LWU und Dritte	BPlan (XXI-22-2)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2027	Kompensationsflächen Artenschutz	mehrere	
Hohensaatener Straße 18	MH	LWU	BPlan (10-11VE)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2025	keine	sonstige	
Karl-Holtz-Straße 12	MH	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Landsberger Straße	MH	LWU und Dritte	BPlan (XXIII - 15b)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2027	keine	mehrere	
Marchwizastraße 29/31	MH	Privat	BPlan (10-113)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Mittenwalder Straße 2-12 (3 Bauabschnitte)	MH	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Parler Straße	MH	Privat	BPlan (10-80)	TÖB § 4(2)	< 500	▶ 2027	Bodenordnung	mehrere	
Pöhlbergstraße 35	MH	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼,↑	▼	▼	▼	▼		▼	▼
SGH_Stadtgut Hellersdorf (BA 2-4)	MH	LWU	BPlan (10-44)	im Bau	500-999	▶ 2022	keine	kein	
SGH_Stadtgut Hellersdorf (BA 5)	MH	LWU	BPlan (10-45)	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
TAL-Center	MH	Privat	BPlan (10-29-1 VE)	Aufstellungs- beschluss	500-999	▶ 2032	keine	mehrere	
Theaterplatz	MH	Privat	BPlan (10-110 VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	keine	mehrere	
Wuhletaler Fenster	MH	Privat	§ 34 BauGB	Baugenehmigu ng	500-999	▶ 2023	keine	kein	
Alexander Tower	Mi	Privat	BPlan (I-B4d)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	keine	sonstige	
Berliner Stadtmision	Mi	Privat	BPlan (1-107)	Frühzeitige Btlg. § 3(1)	< 500	▶ 2032	keine	Verträge	
Checkpoint Charlie	Mi	Privat	BPlan (1-98)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2027	SBD Gespräch mit Investor zu Vorgehen/Entwurf	mehrere	
EC_Europacity (George-Stephenson-Straße)	Mi	Privat	BPlan (1-62a)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2023	keine	kein	
EC_Europacity (Annemarie-Renger-Straße)	Mi	Privat	BPlan (1-62b)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2022	keine	kein	
EC_Europacity (LITE-Berlin)	Mi	Privat	BPlan (1-92 VE)	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Fischerinsel	Mi	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Haus der Statistik	Mi	LWU und Dritte	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	Grundstücksarrondierung zur Erschließung	sonstige	
Hines Hochhaus_D4 Alexanderplatz	Mi	Privat	BPlan (I-B4a-3)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2027	Umsetzung Hochhausleitbild	sonstige	
Molkenmarkt	Mi	LWU und Dritte	BPlan (1-14)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2032	Archäologische Ausgrabungen LDA; Straßenbau durch SenUMVK	mehrere	
St. Johannes-Evangelist-Friedhof	Mi	LWU und Dritte	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	Qualifizierungsverfahren; Klärung Grundstückserwerb; Auslaufen Pietätsfristen bzw. Umverlegung	sonstige	
Tacheles-Areal	Mi	Privat	BPlan (I - 41)	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
ULAP-Quartier (Invalidenstraße West)	Mi	LWU und Dritte	BPlan (1-110)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2032	Ergebnis wettbewerbliches Dialogverfahren	mehrere	
BF_Buckower Felder (Übersicht)	Ne	LWU und Dritte	BPlan (8-66)	im Bau	500-999	▶ 2026	keine	kein	
Buckower Damm 89	Ne	Privat	BPlan (8-96)	Planungs- absicht	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Buschkrugallee 64	Ne	Privat	BPlan (8-30)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2023	keine	kein	
Emmauskirchhof West	Ne	Privat	BPlan (XIV-286a)	TÖB § 4(2)	500-999	▶ 2027	keine	Ausgleich/Artenschutz	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Glasower Straße (Ost)	Ne	LWU und Dritte	BPlan (8-86a)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	Löschung Grunddienstbarkeit	kein	
Harzer Straße / Treptower Straße	Ne	Privat	BPlan (8-70b)	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	keine	Denkmalschutz	
Harzer Straße 39	Ne	Privat	BPlan (8-73a)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2026	keine	kein	
Maybachufer 48-51 (Neubau)	Ne	LWU	Baunutzungsplan	in Vorbereitung	< 500	▶ 2026	keine	kein	
Maybachufer 48-51 (Umnutzung Gewerbe)	Ne	LWU	Baunutzungsplan	in Vorbereitung	< 500	▶ 2026	keine	kein	
Ringbahnstraße 2	Ne	Privat	BPlan (8-19b-1)	Offenlage § 3(2)	500-999	▶ 2026	Freistellung von Bahnbetriebszwecken	Erschließung	
Alte Schäferei_BA1	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	Beschluss durch Bezirksamt (Dissensfläche); Erschließung ÖPNV/MIV	Politik	
Alte Schäferei_BA2	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	500-999	▶ 2027	Beschluss durch Bezirksamt (Dissensfläche); Erschließung ÖPNV/MIV	Politik	
Alte Schäferei_BA3	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	Beschluss durch Bezirksamt (Dissensfläche); Erschließung ÖPNV/MIV	Politik	
Alte Schäferei_BA4	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	500-999	▶ 2029	Beschluss durch Bezirksamt (Dissensfläche); Erschließung ÖPNV/MIV	Politik	
BS_Alte Gärtnerei	Pa	LWU und Dritte	BPlan (3-72)	Aufstellungsbeschluss	500-999	▶ 2029	Herstellung VL / OK Heinersdorf	mehrere	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
BS_ ehem. Rieselfeld Süd	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2032	Herstellung VL / OK Heinersdorf, Tramlinie M 2 und Trambetriebshof; Doppelknoten Blabg, Anbindung SBhf	mehrere	
BS_ ehem. Rieselfeld Nord	Pa	LWU	BPlan ()	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2032	Herstellung VL / OK Heinersdorf, Tramlinie M 2 und Trambetriebshof; Doppelknoten Blabg, Anbindung SBhf	mehrere	
BU_ Am Sandhaus	Pa	LWU und Dritte	BPlan (3-95)	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2032	Rahmenvereinbarung zu Umlegungsverfahren; Grundstückseinbringungen HOWOGE	mehrere	
Buch III (Brunnengalerie)	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	500-999	▶ 2027	Klärung Planungsziele; Abgrenzung Bebauungspläne, Abhängigkeit Verlegung TWL durch BWB	sonstige	
Buch IV	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	500-999	▶ 2027	Klärung Planungsziele; Abgrenzung Bebauungspläne	mehrere	
EA_Elisabeth -Aue	Pa	LWU und Dritte	BPlan	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2031	Grundsatzentscheidung über Start der Entwicklung; Klärung Entwicklungsumfang	mehrere	
Idunastraße 2a, 3,4	Pa	Privat	BPlan (XVIII-36)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	keine	kein	
Idunastraße/ Neukirchstraße	Pa	LWU	BPlan (3-41)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2024	keine	kein	
Karower Damm / Lindenberger Weg	Pa	Privat	BPlan (XVIII-30d)	Aufstellungsbe- schluss	500-999	▶ 2027	Abstimmung Entwicklungsziele über Rahmenplanung Blankenburg; Prioritätensetzung BA	kein	
Klemkestraße	Pa	LWU und Dritte	BPlan (3-81)	Planungsabsich- t	< 500	▶ 2027	keine	kein	
KS_ Am Teichberg	Pa	LWU	BPlan (XVIII-25a)	Offenlage § 3(2)	> 1000	▶ 2028	Mobilitätskonzept (Karower Kreuz) Synchronisierung Planfeststellungsverf. B2, B-Plan und Entwässerungskonzept	mehrere	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
KS_Karower Kreuz	Pa	LWU	BPlan (XVIII-27)	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2029	Mobilitätskonzept (Karower Kreuz) Synchronisierung Planfeststellungsverf. B2, B-Plan und Entwässerungskonzept	mehrere	
KS_Straße 52	Pa	Privat	BPlan ()	in Vorbereitung	500-999	▶ 2027	Mobilitätskonzept (Karower Kreuz) Synchronisierung Planfeststellungsverf. B2, B-Plan und Entwässerungskonzept	mehrere	
Lindenberger Weg (A)	Pa	LWU	BPlan (XVIII-29a)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2027	Abstimmung Entwicklungsziele über Rahmenplanung Blankenburg	kein	
Lindenberger Weg (B)	Pa	Privat	BPlan (XVIII-29b)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2032	Abstimmung Entwicklungsziele über Rahmenplanung Blankenburg	kein	
Ludwig-Hoffmann-Quartier	Pa	Privat	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	500-999	▶ 2023	Erschließung Bearbeitung Genehmigungsverfahren	sonstige	
Ludwig-Quidde-Straße 33,39	Pa	LWU und Dritte	BPlan (3-59)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	keine	kein	
MI_Michelangelostraße	Pa	LWU und Dritte	BPlan ()	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2032	Klärung Restitution; Verlegung Michelangelostraße; Ertüchtigung Leitungsstrassen	mehrere	
RBP_Pankower Tor	Pa	Privat	BPlan (3-60)	Aufstellungs- beschluss	> 1000	▶ 2027	Erschließung MIV/ÖPNV	mehrere	
Straße 31	Pa	Privat	BPlan (XVIII-28)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2032	Abstimmung Entwicklungsziele über Rahmenplanung Blankenburg	mehrere	
Waldhaus	Pa	LWU und Dritte	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2023		kein	
Cité Foch	Re	Privat	BPlan (XX-277a)	TÖB § 4(2)	500-999	▶ 2023	Einigung BimA zu Berliner Modell	Verträge	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Cité Pasteur	Re	Privat	BPlan (12-50fa)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	> 1000	▶ 2028	keine	sonstige	
Golgatha-Gnaden-Friedhof/ Neue Holländerhöfe	Re	Privat	BPlan (12-54)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (Olbendorfer Weg)	Re	LWU	Baunutzungs- plan	in Vorbereitung	500-999	▶ 2026	Gesellschafterweisung SenFin an Vivantes; Grundstücksankauf durch Gesobau	mehrere	
Markstraße / Residenzstraße	Re	Privat	BPlan (12-59)	TÖB § 4(2)	< 500	▶ 2027	keine	Altlasten	
SQ_Schumacher Quartier (1. BA)	Re	LWU	BPlan (12-62a)	in Vorbereitung	< 1000	▶ 2028	Rückbau Zubringer A111, Zustimmung des Bundes steht aus; Neubau Neue Meteorstraße	Erschließung	
SQ_Schumacher Quartier (2. BA)	Re	LWU	BPlan (12-62d, 12- 62f)	in Vorbereitung	< 1000	▶ 2029	Rückbau Zubringer A111, Zustimmung des Bundes steht aus; Neubau Neue Meteorstraße	Erschließung	
TetraPak	Re	Privat	BPlan (12-70VE)	Aufstellungs- beschluss	500-999	▶ 2027	Klärung Entwicklungsziele des Eigentümers	sonstige	
Treuenbrietzener Straße 14	Re	LWU	BPlan (X-111i)	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	keine	sonstige	
Vonoviasiedlung / Ziekowstraße Süd	Re	Privat	BPlan (12-69)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	keine	Lärm	
Griesingerstraße (Vivantes)	Sp	LWU und Dritte	BPlan (5-88)	Aufstellungs- beschluss	500-999	▶ 2027	Gesellschafterweisung SenFin an Vivantes; Grundstücksankauf durch degewo	mehrere	
Krankenhaus Staaken	Sp	Privat	BPlan (5-91)	TÖB § 4(2)	500-999	▶ 2024	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
NGF_Insel Gartenfeld	Sp	LWU und Dritte	BPlan (5-109)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2025	Erschließung MIV/ÖPNV; Brückenneubau; Klärung Schulgrundstück	mehrere	
WOH_Rauchstraße (1. BA)	Sp	LWU	BPlan (VIII-551)	Bau- genehmigung	< 500	▶ 2024	keine	mehrere	
WOH_Rauchstraße (2. BA)	Sp	LWU	BPlan (5-124)	Aufstellungsbe- schluss	< 500	▶ 2024	keine	fehlende Kapazitäten	
Saatwinkler Damm 235	Sp	Privat	BPlan (5-107)	Offenlage § 3(2)	500-999	▶ 2023	keine	kein	
SI_Siemensstadt 2.0 (Mitte und Süd)	Sp	Privat	BPlan (5-123c)	in Vorbereitung	500-999	▶ 2035	betriebliche Konsolidierung, Grundstücksverkauf	mehrere	
SI_Siemensstadt 2.0 (Nord)	Sp	LWU und Dritte	BPlan (5-123b)	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2030	betriebliche Konsolidierung, Grundstücksverkauf	mehrere	
Staakener Feldstraße / Lindengrund	Sp	LWU	BPlan (5-99)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2029	keine	mehrere	
WOH_Carossa-Quartier	Sp	LWU und Dritte	BPlan (5-102)	in Bau	> 1000	▶ 2023	Erschließung MIV / ÖPNV	kein	
WOH_Daumstraße (Gewerbebauten)	Sp	Privat	BPlan (5-105VE)	TÖB § 4(2)	< 500	▶ 2025	Grundschulneubau Insel Gartenfeld	Schulbedarf	
WOH_Daumstraße 57	Sp	Privat	BPlan (VIII-515)	im Bau	< 500	▶ 2024	keine	kein	
WOH_Daumstraße 75	Sp	LWU	BPlan (VIII-515)	in Vorbereitung	500-999	▶ 2030	Erschließung MIV / ÖPNV	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
WOH_Maselakepark	Sp	Privat	BPlan (VIII-545b)	im Bau	< 500	▶ 2024	keine	kein	
WOH_Parkstraße 13	Sp	Privat	BPlan (VIII-535)	im Bau	500-999	▶ 2023	keine	kein	
WOH_WATERKANT Berlin (TP2a)	Sp	LWU	BPlan (5-74)	im Bau	< 500	▶ 2022	Erschließung ÖPNV	kein	
WOH_WATERKANT Berlin (TP3)	Sp	LWU	BPlan (5-98)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2025	Bau der Schule auf Insel Gartenfeld	mehrere	
Fischerhüttenstraße 39	SZ	LWU und Dritte	BPlan (6-24)	Bau- genehmigung	< 500	▶ 2023	keine	kein	
LS_Lichterfelde Süd	SZ	LWU und Dritte	BPlan (6-30)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2027	Abschluss Vertragsabstimmung zwischen BA, VHT und Berliner Forsten	mehrere	
Teltowwerft	SZ	Privat	BPlan (6-21VE)	Offenlage § 3(2)	< 500	▶ 2027	Klärung Lärmproblematik (Hahnzüchtereier); externe Baumfällungen für Erschließung	mehrere	
Westfalenring	SZ	LWU und Dritte	BPlan (6-45 VE)	Planungs- absicht	< 500	▶ 2027	Auflösung Nutzungskonflikt Bahn- Wohnen	sonstige	
Anne-Frank-Straße 6	TK	LWU	BPlan (9-56 VE)	TÖB § 4(2)	500-999	▶ 2026	Grundschulneubau Peenestraße	fehlende Kapazitäten	
AHF_Areal Müller Erben	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-15a)	TÖB § 4(2)	> 1000	▶ 2031	keine	Ausgleich/Artenschutz	
Bohnsdorfer Weg (MUF)	TK	LWU	§ 246 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Bohnsdorfer Weg 99	TK	LWU	BPlan (9-68VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2026	keine	kein	
Bruno-Taut-Straße 6	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-55VE)	Bauantrag	500-999	▶ 2024	Zuständigkeitswechsel Straßenbaulastträger B96a (Herabstufung)	sonstige	
Fahlenbergstraße	TK	LWU	BPlan (XVI-58)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Fließstraße 11	TK	Privat	BPlan (XV-11)	Offenlage § 3(2)	500-999	▶ 2027	keine	kein	
Funkwerk Köpenick	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-50a)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2025	Mobilitätskonzept	sonstige	
Fürstenwalder Allee 326	TK	LWU	BPlan (XVI-58)	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Fürstenwalder Allee 356	TK	LWU	noch ungeklärt	in Vorbereitung	< 500	▶ 2027	Prioritätensetzung BA	fehlende Kapazitäten	
Gartenstadt Am Falkenberg	TK	Genossen- schaft	BPlan (XV-37c)	Frühzeitige Btlg. § 3(1)	< 500	▶ 2027	keine	Erschließung	
GBK_Güterbahnhof Köpenick (Wohnen/Finanzamt)	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-85)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2027	Abschließende Zustimmung BIM / SenFin zur Herauslösung Teilfläche aus SILB- Vermögen	kein	
GBK_Güterbahnhof Köpenick (Wohngebiete Nord)	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-81)	in Vorbereitung	< 500	▶ 2029	Ostumfahrung Bahnhofstraße, Ausbau Regionalbahnhof, Freistellung von Teilflächen von Bahnbetriebszwecken, Umsiedlung/ Kompensationsbedarf Zauneidechsen	mehrere	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
GBK_Güterbahnhof Köpenick (Wohngebiete Süd)	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-82)	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2029	Ostumfahrung Bahnhofstraße, Ausbau Regionalbahnhof, Freistellung von Teilflächen von Bahnbetriebszwecken, Umsiedlung/ Kompensationsbedarf Zauneidechsen	Ausgleich/Artenschutz	
GBK_Seelenbinderstraße 81-87	TK	LWU und Dritte	BPlan (9-83VE)	Aufstellungs- beschluss	< 500	▶ 2026	Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe (abhängig von geeigneten Ersatzflächen)	sonstige	
Johannes-Tobei-Straße (Gesamtvorhaben)	TK	LWU	BPlan (XV-37b-c)	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
Kabelwerk Friedrichshagener Straße	TK	Privat	BPlan (9-53)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	Grundschulneubau GBK	kein	
Kietzer Feld (Neubau)	TK	LWU	§ 34 BauGB	Bauantrag	< 500	▶ 2024	keine	kein	
Marienhain	TK	Privat	BPlan (9-57VE)	im Bau	> 1000	▶ 2022	keine	kein	
Marktpassagen Adlershof	TK	Privat	BPlan (9-66VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	keine	Erschließung	
Moissistraße 27-31	TK	Privat	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Müggellandstraße 25 (Projektankauf)	TK	LWU	BPlan (9-51VE)	Frühzeitige Btlg. § 3(1)	< 500	▶ 2025	Konzeptanpassung VHT	sonstige	
Neues Wohnen am Eisenhutweg	TK	LWU	BPlan (9-17VE)	Bauantrag	500-999	▶ 2024	keine	kein	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Regattastraße 161 (Riviera)	TK	Privat	§ 34 BauGB	in Vorbereitung	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Regattastraße/Teichmummel- ring	TK	Privat	BPlan (9-34)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2024	keine	kein	
Schützenstraße 11	TK	LWU	§ 34 BauGB	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	
SP_Dreieck Späthsfelde	TK	LWU und Dritte	noch ungeklärt	in Vorbereitung	> 1000	▶ 2037	Mobilitätslösung VL Späthsfelde als Teil SOV; Grundstücksneuordnung	mehrere	
Wasserstadt Spindlersfeld	TK	Privat	BPlan (9-22)	im Bau	500-999	▶ 2024	keine	kein	
AHF_Wohnen am Campus II	TK	LWU	BPlan (XV-55a-1-2)	im Bau	500-999	▶ 2022	keine	kein	
Alte Mälzerei	TS	Privat	BPlan (7-87)	Festsetzung BP	< 500	▶ 2023	keine	Verträge	
Friedenauer Höhe (Gesamtprojekt)	TS	LWU und Dritte	BPlan (7-68)	Festsetzung BP	500-999	▶ 2024	keine	kein	
Hoepfnerstraße 1-13 (Aldi)	TS	Privat	noch ungeklärt	in Vorbereitung	< 500	▶ 2026	keine	kein	
Hugos Wohngärten	TS	Privat	BPlan (7-77VE)	im Bau	< 500	▶ 2023	keine	kein	
Lichterfelder Ring	TS	LWU	BPlan (7-92)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2028	Waldausgleich, Änderung Flächennutzungsplan	mehrere	

Fokusprojekte	Be- zirk	VHT	Planungs- recht	Status	Ziel WE	Ziel Fertig	Voraussetzungen / Schlüsselmaßnahmen	Aktuelles Klärungserfordernis	
	▼	▼↑	▼	▼	▼	▼		▼	▼
Marienfelder Vielfalt	TS	Privat	BPlan (7-94VE)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	< 500	▶ 2027	Klärung Umgang mit Bestandsmietern	Bedenken Bürgerschaft	
Marienhöfe	TS	Privat	BPlan (7-95)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2027	Änderung Flächennutzungsplan	sonstige	
NMT_Neue Mitte Tempelhof (Gesamptprojekt)	TS	LWU und Dritte	BPlan (7-82a)	Frühzeitige Btlg. § 4(1)	500-999	▶ 2032	Neubau/Verlagerung öff. Hochbauten; Grundstücksneuordnung und - Freimachung	sonstige	
Pallasstraße 24/26	TS	Privat	Baunutzungs- plan	Bau- genehmigung	< 500	▶ 2024	keine	Bedenken Bürgerschaft	
SL_Baufeld 6/8 (westlich)	TS	noch unbekannt	BPlan (XI-231abc)	in Vorbereitung	500-999	▶ 2032	keine	kein	
SL_Gotenstraße_BF 2/3	TS	LWU	BPlan (7-75)	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	sonstige	
SL_Sachsendamm 67-71	TS	Privat	BPlan (7-73VE)	im Bau	< 500	▶ 2022	keine	kein	