

Öffentliche Ergebnispräsentation zu den vorbereitenden Untersuchungen
im Gebiet Pankow - Langhansstraße am 23.06.2021

Beantwortung der im Rahmen der öffentlichen Ergebnispräsentation gestellten Fragen

Wohnen und Arbeiten

Der besondere Gebietscharakter aus Wohnen und Arbeiten soll erhalten und behutsam entwickelt werden. Wie passt eine behutsame Entwicklung zu den vielen Neubauten mit Eigentumswohnungen, die aktuell im Gebiet entstehen oder in den letzten Jahren gebaut wurden?

Das Gebiet rund um die Langhansstraße hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Es ist richtig beobachtet, dass dabei auch etliche neue Wohngebäude mit Eigentumswohnungen entstanden sind. Die mögliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Gebiet Langhansstraße gäbe dem Bezirksamt Pankow über die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte weitere Steuerungsmöglichkeiten mit dem Ziel, Grundlagen zu schaffen um auch preiswerten Wohnungsneubau zu realisieren. Maßgeblich sind die formulierten Sanierungsziele, wie z.B. die Schaffung von bedarfsgerechtem, preiswertem Wohnraum (Sanierungsziel 1.6) und der Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung (Sanierungsziel 1.5). Zur Konkretisierung soll die Erarbeitung einer Sozialstudie beauftragt werden. Über das kommunale Vorkaufsrecht, das in einem Sanierungsgebiet zur Anwendung kommt, könnte das Land Berlin zudem Grundstücke zur Sicherung von Standorten für bezahlbaren Wohnraum, der grünen oder sozialen Infrastruktur erwerben und die Gebietsentwicklung aktiv mitgestalten.

Im Gebiet soll der Ankauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand zur Sicherung von Flächen für z.B. für grüne und soziale Infrastruktur erfolgen. Ist der kommunale Grunderwerb auch zugunsten von Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen?

Ja, der Grunderwerb im Gebiet soll möglichst auch zugunsten von Wohn- und Gewerbenutzungen erfolgen. Die Schaffung von bedarfsgerechtem, preiswertem Wohnraum (Sanierungsziel 1.6) sowie die Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen (Sanierungsziel 1.7) sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen abgestimmte Sanierungsziele. Der Ankauf von Grundstücken zur Entwicklung von Wohnraum kann z.B. zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wie der GESOBAU AG, die mit zahlreichen Wohnungen bereits im Gebiet vertreten ist, erfolgen. Der Grunderwerb gewerblich genutzter Flächen wird fortlaufend geprüft.

Ein Sanierungsziel besagt, dass bedarfsgerechter preiswerter Wohnraum neu geschaffen werden soll. Steht schon fest auf welchen Grundstücken dies realisiert werden soll?

Die Möglichkeit des kommunalen Grunderwerbs hängt maßgeblich davon ab, ob geeignete Grundstücke im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehen und der/die derzeitige Eigentümer*in an einem Verkauf der Fläche interessiert ist. Steht ein Grundstück zum Verkauf, prüft das Bezirksamt Pankow mittels einer Bedarfsabfrage bei den Fachämtern und z.B. einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, ob ein konkreter Bedarf besteht. Erst nach Zustimmung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, dem erfolgten Ankauf und der Schließung einer entsprechenden Vereinbarung steht fest, auf welchen Flächen kommunaler Wohnraum neu geschaffen werden kann.

Im Neuordnungsbereich des Blocks 107044 im Südwesten des möglichen Sanierungsgebietes befinden sich wichtige Einkaufsmöglichkeiten und Lebensmittelmärkte für die Gebietsbevölkerung. Müssen diese Einrichtungen durch die geplante Neuordnung weichen?

Nein, die Einkaufsmöglichkeiten und Lebensmittelmärkte im Block 107044 sollen verbleiben. Diese liegen im Nahversorgungszentrum Weißenseer Spitze und sind für die Versorgung der Bewohner*innen im Gebiet rund um die Langhansstraße von Bedeutung. Im Ergebnis eines Blockkonzepts sowie ggf. eines Bebauungsplans kann sich die Bebauung des Areals ändern, die gewerblichen Nutzungen können und sollen fortbestehen.

Im Block 54 wird in der Streustraße ein ehemaliger Gewerbetrieb abgerissen, der außerhalb des möglichen Sanierungsgebietes liegt. Gibt es schon konkrete Planungen für diese Fläche?

Auf dem Grundstück in der Lehderstraße 12-13, das lange als Gewerbestandort fungierte, ist ein Wohnhaus im Neubau, die Umnutzung des Bestands zu Wohnen sowie eine dazugehörige Tiefgarage geplant.

Verkehr

Die verkehrlichen Problemlagen im Gebiet werden als sehr komplex beschrieben. Wie sollen diese im Rahmen des Sanierungsverfahrens behoben werden?

Als eine der ersten Maßnahmen soll ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das sich ganz konkret mit den verkehrlichen Problem- und Fragestellungen beschäftigt. Dabei werden die beschriebenen komplexen Problemlagen untersucht (u.a. auf Basis von durchzuführenden Verkehrszählungen im Gebiet) und konkrete Lösungsvorschläge erarbeitet. Berücksichtigt werden alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmende – egal ob zu Fuß unterwegs, auf dem Rad, im Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Betrachtungsraum des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts beschränkt sich nicht nur auf das Sanierungsgebiet, sondern bezieht das Umfeld mit ein. Im Rahmen der Konzepterstellung wird die Öffentlichkeit regelmäßig beteiligt. Alle bereits im Rahmen der unterschiedlichen Beteiligungsformate erfassten Anmerkungen und Hinweise werden zudem an die zu beauftragenden Fachplaner weitergeleitet.

In der Langhansstraße werden aktuell die Straßenbahngleise saniert und Fahrradwege aufgezeichnet (Stand Juni 2021). Auch durch die Neuanlage des Pistoriusplatzes als öffentliche Grünfläche entfallen Parkplätze. Wie wird dafür Sorge getragen, dass auch zukünftig ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen? Ist eine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen?

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Gebiet wird im Verkehrs- und Mobilitätskonzept untersucht. Im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzept soll auch die Erforderlichkeit einer Parkraumbewirtschaftung geprüft werden. Diese kann unter Umständen zu einer Entlastung der örtlichen Parkplatzsituation für die Bewohner*innen beitragen, wenn die vorhandenen Parkplätze weniger durch ortsfremde Autofahrer*innen belegt werden. Der private Pkw soll nicht aus dem Gebiet verdrängt werden. Gleichwohl ist die Stärkung und der Ausbau für alle Mobilitätsformen ein wichtiges Ziel (Sanierungsziel 4.6).

Durch zugeparkte Radwege und die Führung der Straßenbahn durch die Langhansstraße geht eine Gefahr für Radfahrende aus. Wäre nicht auch eine Verlegung der Straßenbahn in die Ostseestraße möglich?

Eine Verlagerung der Straßenbahn in die Ostseestraße ist laut Aussage des Stadtentwicklungsplans Verkehr 2030 und der BVG nicht vorgesehen. Gleichwohl werden im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes alternative Lösungen für Radfahrende untersucht.

Es fehlt an sicheren Radwegen im Kiez. Ist die Errichtung von Fahrradstraßen – z.B. in der Heinersdorfer Straße vorgesehen?

Die Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum soll insbesondere für Radfahrende und Fußgänger*innen erhöht werden. Radfahrangebote sollen qualifiziert und neu geschaffen werden. Die Ermittlung von geeigneten und auszubauenden Radfahrangeboten ist Bestandteil des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes. Dabei werden auch Möglichkeiten zur Errichtung von Fahrradstraßen – wie z.B. in der Heinersdorfer Straße, die bereits heute von vielen Radfahrenden genutzt wird, – geprüft.

Maßnahmen

Im Rahmenplan und Maßnahmenplan ist die Erstellung von Blockkonzepten für die fünf definierten Neuordnungsbereiche vorgesehen. Was genau sind Blockkonzepte und gibt es schon konkrete Planungen für die Neuordnungsbereiche?

Die Erarbeitung von Blockkonzepten dient der weiteren, detaillierteren Untersuchung und Entwicklung von städtebaulichen Lösungen für die benannten Neuordnungsbereiche. Das Ziel ist, mittels dieser Konzepte die Ziele der Sanierung in diesen Bereichen zu konkretisieren. So soll die künftige Art und das Maß der Nutzung der Grundstücke in den Blöcken mit Neuordnungsbedarf entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, sowie deren Auswirkung auf die Freiräume bewertet werden. Blockkonzepte sind insbesondere für die im Rahmenplan dargestellten Neuordnungsbereiche N1 (Block 107044), N2 (Block 38), Block N3 (34), N4 (Block 44) und N5 (Block 47) vorgesehen. Die Erstellung von Blockkonzepten wird mit den Sanierungsbeteiligten (Anwohner*inne, Eigentümer*innen usw.) erörtert und in Teilen entwickelt.

Dem Gebiet fehlt es an einer großen zusammenhängenden Parkanlage. Können dafür nicht die Grundstücke in Neuordnungsbereich N2 im Block 38 erworben und entwickelt werden?

Der Grunderwerb unbebauter Grundstücke zur Sicherung von Standorten öffentlicher Grün- und Freiflächen wurde bereits während der vorbereitenden Untersuchungen für einige Grundstücke (z.B. Jacobsohnstraße 6, Charlottenburger Straße 75 / Heinersdorfer Straße 19) im Gebiet durch das Land Berlin ausgeübt und wird aufgrund des erheblichen Bedarfs weiterhin geprüft. Eine größere Grünfläche soll durch Neuanlage auf dem Pistoriusplatz (derzeitige Nutzung als Parkplatz) geschaffen werden. In unmittelbarer Nähe zu Block 38 soll auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche in der Langhansstraße 38, die derzeit über keine Aufenthaltsqualität verfügt, ein Pocketpark errichtet werden. Im Rahmenplan sind für den Neuordnungsbereich (N2) in Block 38 bisher nur die vorgesehenen überwiegenden Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf definiert. Zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungen im Block 38 ist die Erarbeitung des Blockkonzepts abzuwarten. Die Entscheidung über die künftige Entwicklung unterliegt stets einer umfassenden Abwägung vor dem Hintergrund der vorliegenden Bedarfe.

Das Bezirksamt Pankow erhält durch eine sogenannte Sanierungsbeauftragte Unterstützung im Sanierungsverfahren. Wann ist mit einer Beauftragung zu rechnen?

Das Sanierungsgebiet ist in einem nächsten Schritt zunächst durch den Berliner Senat förmlich festzulegen. Dabei wird auch die Sanierungssatzung beschlossen. Die Beauftragung des Prozesssteuerers erfolgt im Anschluss (voraussichtlich noch in 2021).

Das Stadtteilzentrum FreiZeitHaus e.V. liegt außerhalb des Sanierungsgebiets. Warum ist die Erweiterung dennoch als Maßnahme aufgeführt?

Richtig, das Stadtteilzentrum FreiZeitHaus e.V. befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes. Ergänzend zum Sanierungsgebiet können Angebote z.B. der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur, die das Sanierungsgebiet unmittelbar versorgen, mitbetrachtet werden. Dazu zählen auch das Stadtteilzentrum sowie der Jürgen-Kuczynski-Park. Hintergrund ist, dass die Angebote für die Bewohner*innen des Gebiets Langhansstraße wichtig sind und auch in hohem Maße angenommen werden. Durch die unmittelbare Nähe und die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums für die Gebietsbevölkerung liegt dieses im Verflechtungsbereich des Gebiets Langhansstraße.

Gebietsabgrenzung und Verfahrenswahl

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes deckt sich in weiten Teilen mit den Grenzen des Untersuchungsgebiet – ausgenommen sind die Blöcke 22, 25, 53, 54. Warum?

Für die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände – den sog. Substanz- und Funktionschwächen – ein entscheidendes Bewertungskriterium. Bei der Wahl der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde daher bewertet, in welchen Bereichen erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. In den Blöcken 22, 25, 53 und 54 sind lediglich kleinteilige Verbesserungen (z.B. einzelne Gebäudesanierungen) notwendig. Maßnahmen darüber hinaus werden als nicht erforderlich gesehen. Die Bereiche unterscheiden sich daher hinsichtlich der Komplexität der Problemlagen deutlich vom übrigen Untersuchungsgebiet, weshalb der Einbezug in ein Sanierungsgebiet als nicht erforderlich bewertet wurde.

Für das mögliche Sanierungsgebiet im Gebiet Langhansstraße wird das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Worin liegt diese Entscheidung begründet?

Das umfassende Sanierungsverfahren ist zu wählen, wenn die Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, verbunden mit Grunderwerb besteht, nicht unerhebliche Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten sind und die Dämpfung von unerwünschten Bodenspekulationen besteht, die die sanierungsbedingten Nutzungen behindern. Da alle drei Kriterien für das Gebiet Langhansstraße zutreffen, ist das umfassende Sanierungsverfahren, das auch den gesetzlichen Regelfall darstellt, mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a anzuwenden.

Auswirkungen auf die Betroffenen

Durch die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens ist zum Ende der Sanierung die Errichtung von Ausgleichsbeträgen durch die Eigentümer*innen erforderlich. Kann abgeschätzt werden, in welcher Größenordnung sich die Ausgleichsbeträge bewegen?

Ausgleichsbeträge ergeben sich aus der Differenz zwischen den sogenannten Anfangswerten (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen) und den Endwerten (sanierungsbedingten Bodenwert zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme). Ausgleichsbeträge früherer Sanierungsgebiete, die Anfang der 1990er Jahre im Bezirk Pankow festgelegt wurden, können nicht als Vergleichswerte hinzugezogen werden. Hier lagen gänzlich andere städtebauliche Missstände vor. Im Hinblick auf die Bausubstanz haben diese Gebiete Entwicklungen vollzogen, die für das Gebiet Langhansstraße nicht zu erwarten sind. Im Ergebnis einer ersten groben Schätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kann die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im Gebiet Langhansstraße rd. 2 % betragen.

Wird die Beseitigung von Bodenbelastungen auf Privatgrundstücken den Eigentümer*innen in Rechnung gestellt?

Bei der Feststellung von Altlasten gilt grundsätzlich das Verursacherprinzip. Falls diese nicht feststellbar sind hängt eine Unterstützung privater Eigentümer*innen bei der Beseitigung von Bodenbelastungen im Wesentlichen davon ab, ob das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht. Entscheidet sich ein/e Eigentümer*in dazu den eigenen Hof zu entsiegeln und zu gestalten, kann dies einen Beitrag zu Erreichung der Sanierungsziele leisten. Sind im Zuge dessen Altlasten zu beseitigen, kann die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung in einem sogenannten

Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen Bezirksamt Pankow und Eigentümer*in geregelt werden. Eine Prüfung und Bewertung erfolgt im Einzelfall zwischen Bezirksamt und Eigentümer*in.

Viele Grundstücke im Gebiet befinden sich im Eigentum von gemeinnützigen/öffentlich rechtlichen Körperschaften (z.B. Kirchen/Schulen in kirchlicher Trägerschaft). Werden diese in gleicher Höhe finanziell beteiligt wie die "privaten" Eigentümer*innen?

Eine Beteiligung von Eigentümer*innen der Gemeinbedarfsflächen im Gebiet hängt davon ab, ob die Flächen dauerhaft einer gewinnorientierten privatwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Für die Einstufung eines Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche ist nicht entscheidend, ob eine Nutzung durch einen öffentlichen oder privaten Träger erfolgt. Viel mehr gilt es zu prüfen, ob es sich um öffentlich gesicherte Gemeinbedarfsflächen handelt oder das Grundstück künftig wirtschaftlich genutzt werden könnte (z.B. durch Verkauf des Grundstücks → Gewinnabsicht). Eine Einordnung der Gemeinbedarfsfläche unternimmt das Land Berlin im Zuge der Wertermittlung für die Ausgleichsbetragsbemessung. Handelt es sich um öffentlich gesicherte Gemeinbedarfsflächen, ist von keinen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auszugehen und somit keine Ausgleichsbeträge zu entrichten. Ist von einer nicht gesicherten, anteiligen oder wegfallenden Gemeinbedarfsnutzungen auszugehen, sind durch die Eigentümer*innen ggf. Ausgleichsbeträge zu entrichten.

Teilweise sind die Gebäude im Gebiet sanierungsbedürftig. Bestehen Fördermöglichkeiten für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden privater Eigentümer*innen?

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können Eigentümer*innen Kosten für Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes erhöht steuerlich absetzen (§ 7h Einkommenssteuergesetz). Dies ist vorab mit dem Fachbereich Stadterneuerung im Bezirksamt Pankow abzustimmen. Darüber hinaus ist geplant im Sanierungsgebiet ein Begrünungsprogramm zur Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen aufzustellen. Damit ist aufgrund der Vielzahl vorzubereitenden Maßnahmen jedoch nicht kurzfristig zu rechnen. Weitere Fördermöglichkeiten für eine energetische Sanierung privater Gebäudesubstanz bestehen bei der KfW oder der Investitionsbank Berlin.

In anderen Gebieten hat die durch die Sanierungsmaßnahme hervorgerufene Verbesserung zu einer Verdrängung der ansässigen Gebietsbevölkerung geführt. Wie wird sichergestellt, dass die Bewohnerschaft im Gebiet Langhansstraße nicht verdrängt wird?

Im Gebiet Langhansstraße gilt eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Ebenso ist als Sanierungsziel festgehalten, dass die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten ist (Sanierungsziel 1.5). Eine Sozialstudie soll zeitnah beauftragt werden, um weiterführende Kenntnisse zur vorhandenen Sozialstruktur und Wohnungsschlüssel zu erheben um soziale Ziele u.U. zu konkretisieren. Damit sollen z.B. Luxusmodernisierung verhindert und weiteren Mieterhöhungen entgegengewirkt werden. In den Sanierungsgebieten, die Anfang der 1990er Jahre festgelegt wurden, lagen andere städtebauliche Missstände vor, die umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderten. Vergleichbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen und damit verbundene Mietsteigerungen sind für das Gebiet Langhansstraße nicht in diesem Ausmaß zu erwarten. Es bestehen die Möglichkeiten eines Härteausgleichs für Mieter*innen (nach § 181 BauGB) sowie eine Unterstützung durch einen Sozialplan (nach § 180 BauGB) und durch die o.g. sozialen Sanierungsziele.

Künftige Beteiligung

Eine Stadtteilvertretung begleitet als offizielle Vertretung der Bewohnerschaft, Eigentümer*innen sowie Nutzungen des gesamten Prozesses der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (rd. 15 Jahre). Wie setzt sich die Stadtteilvertretung zusammen und wie kann ich mich einbringen?

Die Stadtteilvertretung ist ein gewähltes, ehrenamtliches Gremium, das sich i.d.R. aus Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden sowie weiteren Gebietsakteur*innen zusammensetzt. Die gewählten Mitglieder der Stadtteilvertretung finden sich in regelmäßigen Sitzungen zusammen, um sich mit den Chancen und Handlungserfordernissen rund um das Sanierungsgebiet auseinanderzusetzen. Sie kann Belange von Initiativen und Anwohnenden vertreten, eigene Projekte im Rahmen der Gesamtmaßnahme anregen sowie diese an die Verwaltung und Politik herantragen. Die Mitglieder der Stadtteilvertretung wirken stets bei Bürgerbeteiligungsverfahren sowie Wettbewerben zu einzelnen Maßnahmen mit. Außerdem können sie über die Förderung von Projekten aus dem Verfügungsfonds mitentscheiden.

Der Verfügungsfonds dient der Umsetzung von Projekten/ Maßnahmenideen (z.B. durch die Entwicklung des Gebiets Langhansstraße dienende Maßnahmen, Feste u.a.) und zur finanziellen Unterstützung privaten Engagements durch bspw. kleinere bauliche Maßnahmen.

Darüber hinaus stimmen sich der/die Sprecher*innen der Stadtteilvertretung im Rahmen des Sanierungsbeirats (Treffen aus Vertreter*innen des Bezirksamts Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie dem Sanierungsbeauftragten) über den aktuellen Planungs- und Umsetzungsprozess des Sanierungsgebiets ab. Über das Vorgehen der Wahl einer Stadtteilvertretung wird rechtzeitig informiert. Personen mit Interesse an der Stadtteilvertretung können sich beim Bezirksamt melden unter: stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de.

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgt im Rahmen der Maßnahmenumsetzung durch eine gezielte Kinder und Jugendbeteiligung.