

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher und Steffen Zillich (LINKE)

vom 18. April 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. April 2016) und **Antwort**

Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (I): degewo

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Wie viele und welche Neubauprojekte mit einer Realisierungsperspektive bis 2020 bereitet die degewo derzeit vor?

Antwort zu 1: Derzeit bereitet die degewo 41 Neubauprojekte mit einer Realisierungsperspektive bis 2020 vor. Die Vorhaben werden in der Anlage 1 aufgeführt. Dabei werden nur vertraglich gesicherte Vorhaben berücksichtigt.

Frage 2: Wie viele Wohnungen sollen dabei insgesamt errichtet werden (bitte differenziert aufschlüsseln nach Projekt, Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrößen)?

Antwort zu 2: Die 41 Neubauprojekte umfassen insgesamt 4.545 Wohnungen. In den bereits konkreter geplanten Projekten entstehen:

- 345 x 1-Zimmerwohnungen
- 503 x 2-Zimmerwohnungen
- 616 x 3-Zimmerwohnungen
- 300 x 4-Zimmerwohnungen
- 29 x 5-Zimmerwohnungen
- 2 x 10-Zimmerwohnungen
- 1 x 11-Zimmerwohnungen.

Die 1-Zimmer-Wohnungen verfügen im Mittel über eine Wohnfläche von 40m², die 2-Zimmer-Wohnungen über 56m², die 3-Zimmer-Wohnungen über 73m², die 4-Zimmer-Wohnungen über 93m² und die 5-Zimmer-Wohnungen über 104m². Die Neubauprojekte werden im Einzelnen in der Anlage 1 dargestellt.

Frage 3: Wie viele und welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben befinden sich innerhalb des Berliner S-Bahn-rings?

Antwort zu 3: Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings befinden sich sieben Neubauprojekte:

- Pulsstr. 13,
- Lützowstr. 7,
- Graunstr. 13,
- Usedomer-/Wattstr.,
- Gleimstr.,
- Putbusser Str. 12 und
- Wiesenstr. 55.

Frage 4: Für welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben hat der Senat Grundstücke an die degewo übertragen (bitte einzeln auflisten) und wie hoch ist die daraus resultierende zusätzliche Anzahl gebundener Wohnungen?

Antwort zu 4: Zwölf Neubauvorhaben werden auf von dem Senat an die degewo übertragenen Grundstücken realisiert:

- Bendastr. 11c (Einbringung erfolgt in Kürze, der Anteil gebundener Wohnungen ist noch nicht bekannt),
- Kaiser-Wilhelm-Str. 103/107 (6 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Dessauer Str. 37/39 (ca. 14 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Steglitzer Damm 60-64 (Einbringung erfolgt in Kürze, der Anteil gebundener Wohnungen ist noch nicht bekannt),

- Lützowstr. 7 (12 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Wiesenschlag 3 (Einbringung erfolgt in Kürze, der Anteil gebundener Wohnungen ist noch nicht bekannt),
- Bäkestr. 4-6 (Einbringung erfolgt in Kürze, ca. 18 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Schönefelder Chaussee 23 (16 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Luisen-/Wendenschlossstr. (21 zusätzlich gebundene Wohnungen),
- Regattastr. 136/138 (4 zusätzlich gebundene Wohnungen) sowie
- Rudower Str. 51 (Einbringung erfolgt in Kürze, zum Anteil gebundener Wohnungen liegen dem Senat keine Informationen vor).

Frage 5: Für welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben hat die degewo das Grundstück erworben?

Antwort zu 5: Für vier Neubauvorhaben hat die degewo Grundstücke erworben, für drei weitere Neubauvorhaben werden Teilflächen erworben.

Ein Kauf erfolgte in der Pulsstraße 13, Abram-Joffe-Straße, Joachim-/Lindenstraße und Wilhelm-Hoff-Straße. Ein Teilflächenerwerb ist in der Karl-Pokern-Straße und Gleimstraße geplant. In der Mertensstraße in Berlin Spandau wird ebenfalls eine Teilfläche erworben.

Frage 6: Für welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben sind für die Realisierung Generalübernehmerverträge abgeschlossen worden bzw. vorgesehen?

Antwort zu 6: Für die Neubauvorhaben sind keine Generalübernehmerverträge durch die degewo abgeschlossen oder vorgesehen.

Frage 7: Für wie viele und welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben laufen derzeit Bebauungsplanverfahren (bitte auflisten nach Bezirken und Verfahrensstand sowie Verfahren, die vom Senat durchgeführt werden)?

Frage 8: Für wie viele und welche der unter 1. genannten Neubauvorhaben ist die Aufstellung neuer oder die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne erforderlich?

Antwort zu 8: Für fünf Neubauvorhaben sind Bebauungsplanverfahren erforderlich:

In der

- ☞ Fritz-Erler-Allee/Käthe-Dorsch-Ring östlich sowie in der Fritz-Erler-Allee/Agnes-Straub-Weg östlich in Neukölln/ Gropiusstadt,
- ☞ Dessauer Str. 37/39 in Steglitz-Zehlendorf/Lankwitz sowie
- ☞ im Wiesenschlag 3 in Steglitz-Zehlendorf /Nikolassee.

Des Weiteren läuft derzeit ein vorhabenbezogenes B-Planverfahren für die Mertensstr. in Berlin Spandau.

Frage 9: Bei welchen der aufzustellenden bzw. derzeit in Erarbeitung befindlichen Bebauungspläne handelt es sich um vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB oder beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (bitte aufschlüsseln nach Bezirken)?

Antwort zu 9: Für die Grundstücke Fritz-Erler-Allee/Käthe-Dorsch-Ring östlich und in der Fritz-Erler-Allee/Agnes-Straub-Weg östlich (Neukölln) wird wahrscheinlich das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angestrebt. Im Wiesenschlag 3 (Steglitz-Zehlendorf) wird wahrscheinlich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt.

Frage 10: Wie hoch ist der Anteil geförderter Wohnungen je Projekt, und welche davon sind AV-Wohnen-fähig (bitte aufschlüsseln nach Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrößen)?

Antwort zu 10: Im Tirschenreuther Ring 8 sollen 100 % der Wohnungen gefördert werden sowie im Agnes-Straub-Weg 22. In der Walter-Franck-Zeile 3, Fritz-Erler-Allee 162-166/Käthe-Dorsch-Ring 23, Ursulastr. 2-12, Karl-Pokern-Straße sowie im Bohnsdorfer Weg 123 sollen keine Wohnungen gefördert werden.

Anteilige Förderungen bestehen:

- 62% in der Kaiser-Wilhelm-Str. 103/107,
- 33% in der Graunstr. 13,
- 31% in der Usedomer-/Wattstr.,
- 38% in der Joachim-/Lindenstr.,
- 30% in der Luisen-/Wendenschlossstr.,
- 30% in der Regattastr.,
- 69% in der Fürstenwalder Allee 326,
- 25% in der Mertensstr.,
- 33% in der Marchwizastr. 1 sowie
- 30% in der Joachim-Ringelplatz-Str.

Für alle weiteren Neubauvorhaben wird geprüft, ob und welche Wohnungen gefördert werden.

Frage 11: Wie hoch ist die kalkulierte Nettokaltmiete für die übrigen Wohnungen?

Antwort zu 11: Die kalkulierte Nettokaltmiete der übrigen Wohnungen wird etwa 8,50 bis 10,50 EUR/m² betragen.

Frage 12: An welchen Standorten und mit jeweils welcher Anzahl von Plätzen bzw. Wohnungen ist vonseiten der degewo die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete und Studierende beabsichtigt, und werden diese Projekte als integrative Wohnangebote entwickelt?

Antwort zu 12: In der Schönefelder Chaussee 23 soll mit Hilfe eines Generalmieters ein integratives Wohnangebot entwickelt werden, in dem 50% der Wohnungen an Geflüchtete vermietet werden sollen.

In der Bäkestraße 4-6 werden Wohnungen für Geflüchtete geplant, angestrebt ist ein integratives Angebot. Gegebenenfalls können in der Wiesenstr. 55 anteilig Wohnungen für Geflüchtete als integratives Angebot entstehen; konkrete Planungen existieren dazu noch nicht.

Frage 13: Welche ihrer Neubauprojekte plant die degewo in serieller, modularer oder elementierter Bauweise zu errichten?

Antwort zu 13: In der Bäkestraße 4-6, der Karl-Pokern-Straße, der Schönefelder Chaussee 23, der Luisen-/Wendenschlossstraße, der Marchwitzstraße 1 sowie in der Joachim-Ringelplatz-Straße ist die geplante Bauweise zum Teil seriell.

Frage 14: Bei welchen ihrer Neubauvorhaben kooperiert die degewo mit anderen Bauherren (bitte Projekte und die jeweiligen Kooperationspartner auflisten)?

Antwort zu 14: In der Putbusser Straße 12 wird die degewo mit dem Büro „ps wedding“ kooperieren.

Frage 15: Bei welchen der unter 1. genannten Neubauvorhaben handelt es sich um großflächige Wohnungsbauvorhaben, und welcher Bedarf an Erschließung und sozialer Infrastruktur ergibt sich daraus jeweils?

Antwort zu 15: Das größte Grundstückspotenzial liegt in der Mertensstraße in Berlin-Spandau. Hier wird die degewo gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) ein schlüsselfertiges Neubauprojekt erwerben, bei dem ca. 1.000 Wohnungen entstehen. Die degewo wird davon ca. 500 Wohnungen übernehmen. Eine weitere Potenzialfläche ist die Joachim-Ringelplatz-Straße mit einer Grundstücksgröße von 19.000 m² und 299 zu errichtenden Wohnungen.

Frage 16: Bei welchen der unter 1. genannten Neubauvorhaben ist eine (Teil)Inanspruchnahme bestehender Kleingartenanlagen oder sonstiger Grünflächen vorgesehen?

Antwort zu 16: Keines der Neubauvorhaben nimmt bestehende Kleingartenanlagen oder öffentliche Grünflächen in Anspruch.

Berlin, den 09. Mai 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mai 2016)

Neubauprojekte degewo - 41 Projekte in Ausführung und Vorbereitung
nicht aufgeführt: abgeschlossene Projekte

Projekt	Wohnungen gesamt	Wohnungsschlüssel und -größe									3. innerhalb S-Bahn Ring	4. Einbringungs- grundstück	gebundene WE	5. Grundstücks- erwerb	6. GÜ-Vertrag	7. und 8. B-Plan Verfahren	9. § 13/13a BauGB	10. geförderte Wohnungen	11. Nettokaltmiete übrige WE	12. Geflüchtete / Studierende	13. seriell, modular	14. Kooperation mit anderen Bauherren		
		1 Zimmer	Größe	2 Zimmer	Größe	3 Zimmer	Größe	4 Zimmer	Größe	5 Zimmer													Größe	
Tirschenreuther Ring 8	82	21	43	24	60	22	71	15	92	0		nein	nein	nein	nein			100%				nein		
Walter-Franck-Zeile 3	60	0		8	55	15	74	30	90	7		nein	nein	nein	nein			0%	8,50 - 10,50			nein		
Agnes-Straub-Weg 22	57	23	41	12	57	12	77	5	95	5	105		nein	nein	nein	nein		100%				nein		
Fritz-Erler-Allee 162-166 / Käthe-Dorsch Ring 23	102	31	40	25	60	38	70	8	100	0			nein	nein	nein	nein		0%	8,50 - 10,50			nein		
Fritz-Erler-Allee / Käthe-Dorsch Ring östl	25	in Planung											nein	nein	nein	nein	ja § 13 angestrebt	Prüfung				nein		
Fritz-Erler-Allee / Agnes-Straub-Weg westl.	57	14	35	27	52	1	70	11	90	1	101	2 x 10-Zi 1 x 11 Zi	nein	nein	nein	nein		Prüfung	8,50 - 10,50			nein		
Fritz-Erler-Allee / Agnes-Straub-Weg östl.	46	in Planung											nein	nein	nein	nein	ja § 13 angestrebt	Prüfung				nein		
Feuchtwangerweg 1	100	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung				nein		
Bornhagenweg	80	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung				nein		
Bendastr. 11c	69	17	37	46	53	0		1	84	5	106		nein	ja	nein	nein		Prüfung				nein		
Tirschenreuther Ring	30	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung				nein		
Kaiser-Wilhelm-Str. 103/107	47	10		14		23			0	0			nein	ja	6	nein	nein		62%	8,50 - 10,50			nein	
Ursulastr. 2-12	60	0		0	30	69		30	84	0			nein	nein	nein	nein		0%	8,50 - 10,50			nein		
Pulsstr. 13	89	in Planung											ja	nein	ja	nein		Prüfung				nein		
Dessauer Str. 37/39	250	in Planung											nein	ja	nein	nein	ja	Prüfung				nein		
Steglitzer Damm 60-64	70	in Planung											nein	ja		nein	nein		Prüfung		studentisches, junges Wohnen		nein	
Lützowstr. 7	74	in Planung											ja	ja	12	nein	nein		Prüfung				nein	
Wiesenschlag 3	195	in Planung											nein	ja		nein	nein	ja § 13a angestrebt	Prüfung				nein	
Bäkestr. 4-6	116	in Planung											nein	ja		nein	nein		Prüfung		Geflüchtetenwohnen, angestrebt integrativ & Generalmieter	z.T. seriell	nein	
Graunstr. 13, 14 / Gleimstr. 7, 8, 9	104	34	40	36	60	34	76	0		0			ja	nein	nein	nein		33%	8,50 - 10,50				nein	
Usedomer / Wattstr.	128	35	43	35	59	51	74	7	90	0			ja	nein	nein	nein		31%	8,50 - 10,50				nein	
Dannenwalder Weg	60	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung					nein	
Gleimstr	50	in Planung											ja	nein	Teilfläche	nein		Prüfung					nein	
Putbusser Str. 12	180	in Planung											ja	ja	nein	nein		Prüfung					ps wedding	
Wiesenstr. 55	100	in Planung											ja	nein	nein	nein		Prüfung		ggfs anteilig Geflüchtetenwohnen, integrativ			nein	
Abram-Joffe-Str	91	in Planung											nein	nein	ja	nein		Prüfung					nein	
Joachim-/ Lindenstr	134	30	40	39	58	36	72	29	96	0			nein	nein	ja	nein		38%	8,50 - 10,50				nein	
Karl-Pokern-Str	72	0		24	53	28	78	20	105	0			nein	nein	Teilfläche	nein		0%	8,50 - 10,50			z.T. seriell	nein	
Schönefelder Chaussee 23	166	48		35		31		41		11			nein	ja	16	nein	nein		100%		50% der WE für Geflüchtete, integrativ, Betreiber: IB	z.T. seriell	nein	
Luisenstr. 26 / Wendenschlosstr.	183	31	46	68	55	73	70	11	97	0			nein	ja	21	nein	nein		30%	8,50 - 10,50			z.T. seriell	nein
Regattastr. 136, 138	20	0		10	53	5	80	5	103	0			nein	ja	4	nein	nein		30%	8,50 - 10,50			nein	
Bohnsdorfer Weg 123	85	in Planung											nein	nein	nein	nein		0%	8,50 - 10,50				nein	
Rudower Str. 51	42	in Planung											nein	ja	nein	nein		Prüfung					nein	
Mahlower Str. ggü 3, 7	80	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung					nein	
Fürstenwalder Allee 326	30	2	34	12	56	8	69	8	94	0			nein	nein	nein	nein		69%	8,50 - 10,50				nein	
Wilhelm-Hoff-Str	25	in Planung											nein	nein	ja	nein		Prüfung					nein	
Marchwitzstr. 1	126	14	39	14	58	56	74	42	95	0			nein	nein	nein	nein		33%	ø 8,50			z.T. seriell	nein	
Joachim-Ringelnetz-Str	299	35	46	74	58	153	75	37	91	0			nein	nein	nein	nein		30%	8,50 - 10,50			z.T. seriell	nein	
Ludwig-Renn-Str 58-64	200	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung		studentisches, junges Wohnen			nein	
Mertensstr.	ca. 500	in Planung											nein	nein	ja	nein	ja		25%				nein	
Karl-Holtz-Str	250	in Planung											nein	nein	nein	nein		Prüfung					nein	