

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 (II): GESOBAU

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 Gesobau 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 Gesobau AG derzeit vor?

Antwort zu 1: Die GESOBAU AG bereitet aktuell 43 Neubauprojekte mit Realisierungsperspektive bis 2020 vor. Hierbei sind auch Neubau-Projektankäufe berücksichtigt, die sich in der Umsetzungsphase befinden.

Zudem prüft die GESOBAU derzeit die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge auf zwei eigenen Grundstücken, die allerdings nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden.

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

Antwort zu 2: Insgesamt werden nach aktueller Prognose 3.510 Wohnungen errichtet.

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Projekten ist in der Übersichtstabelle Spalte „Anzahl WE“ aufgeführt. Aufgrund der teilweise frühen Projektphasen ist eine differenzierte Aufschlüsselung der Wohnungsgrößen und Wohnungsschlüssel für alle aufgeführten Projekte nicht möglich. Grundsätzlich richten sich die Wohnungsgrößen bei der GESOBAU AG nach den Richtlinien der Wohnraumförderung mit folgenden Größen:

bis 2- Raum- Wohnung	30 - 54 m ²
3- Raum- Wohnung	60 - 75 m ²
ab 4- Raum- Wohnung	70 - 115 m ²

Der durchschnittliche Wohnungsschlüssel in den konkreten Projekten beläuft sich auf

bis 2- Raum- Wohnung	60%
3- Raum- Wohnung	17%
ab 4- Raum- Wohnung	23%.

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

Antwort zu 3: Innerhalb des S-Bahnringes befinden sich 2 Neubauprojekte. Die Mehrheit der Neubauprojekte befindet sich außerhalb des S-Bahnringes, da die GESOBAU AG Ihre Bestände hauptsächlich in den bestehenden Quartieren in den Stadtbezirken Reinickendorf, Pankow und Mitte durch Neubau und Ankauf erweitert. Zudem plant die GESOBAU AG die Erweiterung des Bestandes am Standort Hellersdorf. (s. Übersichtstabelle Spalte „S-Bahn-Ring“).

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

Antwort zu 4: Bei 15 Projekten handelt es sich um Grundstücke, die der Senat an die GESOBAU AG übertragen hat. Daraus resultieren 658 mietgebundene Wohnungen.

Frage 5: Für welche der unter 1. genannten Neubaufvorhaben hat die Gesobau AG das Grundstück erworben?

Antwort zu 5: Für insgesamt zwei Neubaufvorhaben hat die GESOBAU AG Grundstücke erworben. Darüber hinaus hat die GESOBAU AG drei Ankaufprojekte einschließlich Grundstück erworben. (s. Übersichtstabelle Spalte „Grundstücksherkunft“, „Grundstück erworben“)

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

Antwort zu 6: Siehe dazu die Anlage 1.

Adresse	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²
Idunastraße 11, 13089 Berlin Pankow	170	13.000

(s. Übersichtstabelle Spalten „Bebauungsplanverfahren“, „Verfahrensart“, „Verfahrensstand“)

Weiterhin sollen für die Realisierung der zwei aufgeführten MUF-Vorhaben Generalübernehmerverträge abgeschlossen werden.

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

Antwort zu 7: Für eines der unter Pkt. 1 genannten Neubaufvorhaben läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren (B-Planverfahren):

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

Antwort zu 8: Für folgende vier Projekte der unter Antwort 1 genannten Neubaufvorhaben ist die Aufstellung bzw. Überarbeitung bestehender Bebauungspläne erforderlich:

Adresse	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²
Idunastraße 11, 13089 Berlin Pankow	170	13.000
Gerichtsstr. 8, 13347 Berlin Mitte	25	1.487
Schwyzer Str. 9, 13349 Berlin Mitte	37	2.248
Stiftsweg 4-43/ Wolfshagener 106-114 gerade, 13187 Berlin Pankow	213	18.143

(s. Übersichtstabelle Spalten „B-Planverfahren“, „Verfahrensart“, „Verfahrensstand“)

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 auflisten nach Bezirken)?

Antwort zu 9: Für keines der aufgelisteten Neubaufvorhaben läuft derzeit ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes Verfahren. Im Rahmen der Grundstücksprüfung für die Realisierung von Unterkünften für Flüchtlinge wird die Anwendung beschleunigter Genehmigungsverfahren untersucht.

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

Antwort zu 10: Die GESOBAU AG stellt über alle Projekte einen Anteil von 30 % geförderte Wohnungen sicher.

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

Antwort zu 11: Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die nicht geförderten Wohnungen ist unter 10,00 EUR/qm/monatlich.

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

Antwort zu 12: An folgenden Standorten wird der Bau von Unterkünften für Geflüchtete bzw. Studierende beabsichtigt. Diese Projekte werden nicht als integrative Projekte entwickelt.

Adresse	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²	Standorte Studenten/Geflüchtete
Nordbahnstr. 12, 13, 14, 13359 Berlin Mitte	49	3.300	141 Plätze für Studenten
Treuenbrietzener Str. 36, 13439 Berlin Reinickendorf *	k.A.	0	500 Plätze für Geflüchtete (MUF)
Karow Straße 69, 13125 Berlin Pankow *	k.A.	0	500 Plätze für Geflüchtete (MUF)

* Die Umsetzbarkeit wird derzeit geprüft.

(s. Übersichtstabelle Spalte „Standorte Studenten/Geflüchtete“)

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

Antwort zu 13: Die genannten zwei Projekte für Geflüchtete werden in serieller Bauweise errichtet. Zudem wird insbesondere für die Neubauprojekte mit geplanten Generalübernehmerverträgen grundsätzlich der Einsatz von modularen Bauweisen überprüft.

(s. Übersichtstabelle Spalte „serielle, modulare oder elementierte Bauweise“)

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

Antwort zu 14: Die GESOBAU AG kooperiert bei einem der in der Übersichtstabelle aufgeführten Bauvorhaben mit anderen Bauherren: Projekt Idunastraße 11, 13089 Berlin (bbg Berliner Baugenossenschaft e.G.).

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

Antwort zu 15: Bei folgendem Bauvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Bauvorhaben:

Adresse	Anzahl WE	Wohnfläche in m ²
Idunastraße 11, 13089 Berlin Pankow	170	13.000

Es ergibt sich ein Bedarf an sozialer Infrastruktur entsprechend den Festsetzungen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Zudem werden eine öffentliche Straße sowie zwei Privatstraßen geplant.

Antwort zu 16: Bei keiner der in Antwort 1 genannten Flächen ist eine (Teil-)Inanspruchnahme bestehender Kleingartenanlagen oder sonstiger Grünflächen vorgesehen.

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

Berlin, den 04. Mai 2016

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mai 2016)

