

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 (III): GEWOBAG

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 Gewobag 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 Gewobag derzeit vor?

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

Antwort zu 1 und 2: Die Gewobag realisiert bzw. plant aktuell 34 Neubauprojekte mit einem Gesamtvolumen von ca. 4.900 Wohnungen (s. dazu die beigefügte Aufstellung in der Anlage).

Abhängig vom Planungsstand können zum jetzigen Zeitpunkt nicht für alle Projekte konkrete Angaben zu Wohnungsschlüssel und zur Wohnungsgröße von der Gesellschaft gemacht werden. Die Planung der Neubauvorhaben erfolgt nachfragebedingt in Orientierung an folgenden Wohnungsmix:

- ca. 20% 1-1,5 Zimmer Wohnungen mit 30-45 m²
- ca. 40% 2 Zimmer Wohnungen mit 45-60 m²
- ca. 30% 3 Zimmer Wohnungen mit 60-75 m²
- ca. 10% 4 Zimmer Wohnungen mit 75-100 m²

Standort- und Projektbezogen kann es hierbei zu Abweichungen kommen.

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

Antwort zu 3: In der Anlage in der Spalte „Lage“ sind dazu die Angaben aufgeführt.

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

Antwort zu 4: In der Spalte „Grundstücksankauf oder Einbringung“ in der beigefügten Anlage sind die Informationen darüber zusammengefasst. Darüber hinausgehende Angaben liegen dem Senat derzeit nicht vor.

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

Antwort zu 5: Im Rahmen von Ankäufen von Projektentwicklungen wurden 2 Grundstücke erworben.

Diese waren das Grundstück Mauerpark in Mitte und die Neptunstraße in Reinickendorf.

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

Antwort zu 6: Die Gewobag plant aktuell für 5 Projekte den Abschluss von Generalübernehmerverträgen.

Diese sind im Einzelnen:

- Thälmannpark, Lilli-Hennoch-Straße in Pankow
- Michelangelostraße in Pankow

- Meraner Straße/ Am Mühlenberg in Tempelhof-Schöneberg
- Am Mühlenberg; Steinacher Straße; Innsbrucker Straße in Tempelhof-Schöneberg
- Südkreuz, Sachsendamm, Tempelhofer Weg in Tempelhof-Schöneberg

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 7 und 8: Bei 4 Projekten gibt es laufende Bebauungsplanverfahren (B-Planverfahren). Diese betreffen die Grundstücke Arcorstraße 9/11, Südkreuz, Sachsendamm, Tempelhofer Weg, die Wasserstadt zum Teil und die Alte Jakobstraße 4 / Franz-Künstler-Straße 10.

Bei 6 Projekten ist die Aufstellung neuer oder die Überarbeitung bestehender B-Pläne erforderlich. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Thälmannpark, Michelangelostraße, Wasserstadt Spandau zum Teil, Edenkober Weg 77, Meraner Straße/ Am Mühlenberg und Am Mühlenberg, Steinacher Straße, Innsbrucker Straße.

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 1 Projekt (Charlottenburg Arcorstraße 9/11) soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

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

Antwort zu 10: Der Anteil geförderter Wohnungen (nur WFB¹-Förderung) wurde für 14 Projekte bereits festgelegt (ca. 230 Wohnungen). Die Adressen sind der Anlage zu entnehmen. Für die verbleibenden Projekte liegen dem Senat keine abschließenden Informationen vor.

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

Antwort zu 11: Für die Darstellung der Wirtschaftlichkeit eines Projektes ist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von ca. 10 EUR/m²/monatlich erforderlich.

Dabei dient ein geringerer Anteil von Vermietungen über 10 EUR/m² /monatlich der Quersubventionierung der Wohnungen im unteren Preissegment. Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt dabei für ca. 6-8 EUR/m²/monatlich.

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

Antwort zu 12: Aktuell ist die Errichtung von Unterkünften für ca. 550 Geflüchtete an 2 Standorten geplant. Diese sind die Grundstücke:

- Bernauer 138 in Reinickendorf (ca. 250 Plätze)
- Freudstraße 4 in Spandau (ca. 300 Plätze)

Im Rahmen der Wachstumsstrategie plant die Gesellschaft für Studierende mittelfristig bis zu 1.000 Wohnungen bzw. Plätze zur Verfügung zu stellen. Die Realisierung erfolgt durch Vermietung an Studenten im Bestand, Umbau von Studentenwohnungen im Bestand und Neubau. Im Rahmen von Neubauprojekten speziell für Studierende sind aktuell 2 Projekte in der Amrumer Straße in Wedding mit ca. 165 Wohnplätzen geplant.

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

Antwort zu 13: Für die derzeit in Planung befindlichen Projekte (außer MUF) der Gewobag mit Baubeginn bis 2020 sind auf Grund der Projektgrößen, des städtebaulichen Anspruchs aus Lage und Umfeld und des Anbietermarktes für modulare Bauten keine Vorteile aus seriell oder modularem Planen zu erwarten. Dies wird jedoch projektkonkret geprüft und kann sich mit fortschreitenden Erkenntnissen aus den Planungen 2020 ff. ändern.

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

Antwort zu 14: Aktuell gibt es keine Kooperationen mit anderen Bauherren.

¹ Wohnraumförderungsbedingungen

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: Aktuell wird für 3 Bauvorhaben der Bedarf an zusätzlicher Erschließung und sozialer Infrastruktur geprüft. Dabei handelt es sich um die Michelangelostraße in Pankow mit 200 Wohnungen, die Meraner Straße/ Am Mühlberg mit 200 Wohnungen und die Wasserstadt Spandau mit 2.000 Wohnungen. Abschließende Informationen liegen dem Senat dazu noch nicht vor.

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

Antwort zu 16: Bei einem Projekt wird ein Teilgrundstück aktuell als Grünfläche genutzt. Dabei handelt es sich um das Grundstück Meraner Straße/ Am Mühlberg.

Berlin, den 06. Mai 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mai 2016)

Übersicht Neubauprojekte Gewobag gem. Anfrage vom 17/18415 vom Abgeordnetenhaus

lfd. Nr.	Adresse	Bezirk	Anzahl WE gesamt	zu Frage 10	zu Frage 3	zu Frage 4	zu Frage 5	zu Frage 6	zu Frage 7 / 8	Voraussichtlicher Baubeginn Jahr	Voraussichtliche Fertigstellung Jahr
				Anz. WO WFB Förderung	Lage innerhalb/ außerhalb S-Bahnring	Grundstückserwerb oder Einbringung vom Land Berlin (LiFo)	Grundstücksherkunft: L = Land Berlin E = Eigengrundstück P = Projektkauf	Abschluss von Generalübernehmervertrag vorgesehen (noch nicht erfolgt)	Stand Baugenehmigung, Stand B-Plan oder Stand Bauvorbescheid		
1	Arcostr. 9/11	Charlottenburg-Wilmersdorf	100	k.A.	innerhalb	Einbringung geplant	L		(VII-159-1): Bezirksliche Mitteilung über die Planungsabsicht und Einstufung der Senatsverwaltung zum Verfahren ist erfolgt	2017	2019
2	Helmstedter Str.6	Charlottenburg-Wilmersdorf	17		innerhalb		E		Antrag auf Bauvorbescheid wurde eingereicht	2018	2019
3	Alte Jakobstr. 4/Franz-Künstler-Str. 10	Friedrichshain-Kreuzberg	280		innerhalb	Einbringung geplant	L		(VI-125b): Überarbeitung/Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, Bebauungsplanverfahren ruht	2018	2020
4	Mehringplatz/ Franz-Klühs-Straße	Friedrichshain-Kreuzberg	96		innerhalb		E		Baunutzungsplan	2018	2020
5	Schönwalder Str. 9/ Kunkelstr. 9	Mitte	27	15	innerhalb	Einbringung geplant	L		Baunutzungsplan	2017	2018
6	Mauerpark	Mitte	122	122	innerhalb		P		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2017
7	Bremer Str./ Bugenahagener Str.	Mitte	90		innerhalb	Einbringung geplant	L		Baunutzungsplan	2018	2020
8	Kurfürstenstr. 55	Mitte	22	7	innerhalb	bereits eingebracht	L		Baugenehmigung liegt vor	2016	2018
9	Amrumer Str. 16	Mitte	64 Wohnplätze		außerhalb	Einbringung geplant	L		Baunutzungsplan	2016	2018
10	Amrumer Str. 36	Mitte	100 Wohnplätze		außerhalb	Einbringung geplant	L		Baunutzungsplan	2016	2018
11	Quartier Mollnerweg/Ringslebenstr.	Neukölln	120		außerhalb	Einbringung geplant	L		Baunutzungsplan	2016	2018
12	Grellstraße 15/Gubitzstr. 50	Pankow	51	10	innerhalb		E		Baunutzungsplan	2018	2020
13	Schliemannstr. 23 A	Pankow	14	4	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2017
14	Bernhard-Lichtenberger-Str. 4 / Eugen-Schönhaar-Str. 4	Pankow	33	7	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2016
15	Jablonskistr. 12	Pankow	25	5	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2017
16	Zehdenicker Str. 7a	Pankow	17	4	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2016	2017
17	Chodowieckistr. 7	Pankow	29	6	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2017
18	Chodowieckistr. 14	Pankow	21	4	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2016	2017
19	Czarnikauer Str. 15	Pankow	25	5	innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2016	2017
20	Göhrener Str. 2	Pankow	2		innerhalb		E		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2017
21	Berliner Straße 58 - 67 & Esplanade 1 - 5	Pankow	26	12	außerhalb		E		Positiver Bauvorbescheid liegt vor	2020	2021
22	Thälmannpark, Lilli-Hennoch-Str.	Pankow	200		innerhalb	Einbringung geplant	L		Baugenehmigung liegt vor	2016	2017
23	Conrad-Blenkle-Straße I	Pankow	299		innerhalb	Einbringung geplant	L	x	neuer B-Plan erforderlich, Aufstellungsbeschluss in 2016 geplant	2020	2022
24	Michelangelostr.	Pankow	200		außerhalb	Einbringung geplant	L		§ 34 BauGB	2018	2019
25	Mendelssohnstraße	Pankow	69		innerhalb	Einbringung geplant	L	x	neuer B-Plan erforderlich, Aufstellungsbeschluss in 2016 geplant	2019	2021
26	Neptunstr.	Reinickendorf	120	22	außerhalb		P		§ 34 BauGB	2017	2019
27	Wasserstadt Spandau	Spandau	2.000		außerhalb	Einbringung geplant 2 Grundstücke bereits eingebracht	L		Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn ist erfolgt	2015	2016
28	Groenerstr. 3	Spandau	22	6	außerhalb	bereits eingebracht	L		teilw. B-Pläne festgesetzt; teilw. in Aufstellung; teilw. B-Plan-Änderung erforderlich	2017	2021
29	Edenkobener Weg 77	Steglitz-Zehlendorf	75		außerhalb	Einbringung geplant	L		Antrag auf Genehmigungsfreistellung wurde eingereicht	2016	2018
30	Kaulbachstr. 57	Steglitz-Zehlendorf	38		außerhalb	Einbringung geplant	L		neuer B-Plan erforderlich	2020	2022
31	Gersdorf-, Rathaus-, Ringstr., Riegerzeile, Prühlstr.	Tempelhof-Schöneberg	73		außerhalb		E		B-Plan vorhanden	2020	2022
32	Meraner Str./ Am Mühlenberg	Tempelhof-Schöneberg	200		außerhalb	Einbringung geplant	E/L		Bauanträge wurden eingereicht	2016	2018
33	Am Mühlenberg; Steinacher Str.; Innsbrucker Str.	Tempelhof-Schöneberg	46		außerhalb		E	x	neuer B-Plan erforderlich, Aufstellungsbeschluss in 2016 geplant	2019	2021
34	Südkreuz, Sachsendam, Tempelhofer Weg	Tempelhof-Schöneberg	245		außerhalb	Einbringung geplant	L	x	neuer B-Plan erforderlich, Aufstellungsbeschluss in 2016 geplant	2019	2021
Gesamt	34		4.868	229					(7-75): Aufstellungsbeschluss in 2014; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt, derzeit Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung	2018	2020