

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 (IV): HOWOGE

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 HOWOGE 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 HOWOGE derzeit vor?

Antwort zu 1: Die HOWOGE entwickelt zum aktuellen Stand derzeit 25 Projekte mit einer Realisierungsperspektive bis 2020. Die Einzelvorhaben sind in der Anlage zusammengefasst.

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

Antwort zu 2: Die HOWOGE entwickelt bei den in der Anlage aufgeführten Projekten ca. 4.200 Wohnungen im Neubau. Bei den unterschiedlichen Projektständen ist eine differenzierte Aufteilung des Wohnungsschlüssels nicht möglich. Übergeordnet zeichnet sich auf den konkreteren Projekten eine hälftige Aufteilung 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie hälftig 3-, 4- und Mehr-Zimmer-Wohnungen ab.

Allgemein werden bei der HOWOGE die Wohnungen in der Regel mit folgenden Wohnungsgrößen bzw. nach den Richtlinien der Wohnraumförderung vorgesehen:

- 1 Zimmerwohnungen mit 32 – 43 m²
- 2 Zimmerwohnungen mit 43 – 55 m²
- 3 Zimmerwohnungen mit 59 – 79 m²
- 4 Zimmerwohnungen mit 73 – 101 m²

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

Antwort zu 3: Die Projekte in der Holtei-/Weserstraße und Ohlauer Straße 12-18 befinden sich innerhalb des S-Bahnringes, die restlichen außerhalb.

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

Antwort zu 4: Das Grundstück Neustrelitzer Straße 65 wurde eingebracht. Aus der Einbringung werden 9 zusätzliche Wohneinheiten preisgebunden vermietet.

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

Antwort zu 5: Mit Ausnahme der Neustrelitzer Straße 65, Küstriner Straße 18, Münsterlandstraße/Eitelstraße sowie Sewanstraße/Salzmannstraße hat die HOWOGE alle Grundstücke erworben.

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

Antwort zu 6: Die HOWOGE verfolgt unterschiedliche Vergabeverfahren. Für das Projekt in der Gotlindestraße 2-20 werden derzeit mit einem Generalübernehmer Verhandlungen geführt.

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: Bebauungsplanverfahren wurden für 8 der unter 1) geführten Projekte aufgestellt.

2 Bebauungsplanverfahren werden direkt durch den Senat durchgeführt, weitere 5 durch den Bezirk Lichtenberg und 1 Verfahren durch den Bezirk Treptow-Köpenick. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Lindenhof: Gotlindestraße 2-20 in Lichtenberg
Bebauungsplan (B-Plan) festgesetzt
- Wohnen am Rathauspark: Frankfurter Allee 135 in Lichtenberg
B-Plan vor Offenlage
- Neustrelitzer Straße 65 in Lichtenberg
B-Plan vor Offenlage
- Straße am Flugplatz /Segelfliegerdamm in Treptow-Köpenick durch Senat
B-Plan vor Offenlage
- Wohnen am Campus II: Hermann-Dorner-Allee in Treptow-Köpenick durch Senat
B-Plan vor Offenlage
- Genslerstraße 17: in Lichtenberg
B-Plan vor Offenlage
- Wohnen am Volkspark: Weißenseer Weg 76 / Hohenschönhauser Straße in Lichtenberg
B-Plan nach frühzeitiger Offenlage
- Anne-Frank-Str. 6, 8, 10 in Treptow-Köpenick
B-Plan nach frühzeitiger Offenlage

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: Insbesondere die Projekte in Lichtenberg werden z.T. auch im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

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

Antwort zu 10: Die HOWOGE stellt bei ihren Neubauvorhaben insgesamt mind. einen Anteil von 30 % geförderten Wohnungen sicher. Darüber hinausgehende Informationen liegen dem Senat nicht vor.

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

Antwort zu 11: Die HOWOGE kalkuliert eine Durchschnittsmiete für frei finanzierte Wohnungen von rd. 10 EUR/m²/monatl.

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

Antwort zu 12: Das Bauvorhaben Campus Ohlauer: in der Ohlauer Straße 12-18 wird als integratives Projekt mit Wohnraum u.a. für Studentinnen und Studenten entwickelt. Zusätzliche Projekte werden mit dem Schwerpunkt für Studierende entwickelt. Dazu zählen die Vorhaben in der Hermann-Dorner-Allee und am Weißenseer Weg 76 /Hohenschönhauser Straße. Die Vorhaben werden jeweils immer als integratives Projekt entwickelt, um eine Nutzungsmischung in den Vorhaben zu gewährleisten. Darüber hinaus plant die HOWOGE auf den Grundstücken Hagenower Ring 16-22, 13059 Berlin und Seehausener Straße 33-39, 13057 Berlin die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in modularer Bauweise mit bis zu jeweils max. 500 Plätzen.

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

Antwort zu 13: Die Projekte in der Reichenberger Straße 4, 5 und Treskowstraße 26-28 sind als vorgefertigte Betonkonstruktionen hergestellt. Bei allen Projekten der HOWOGE wird eine serielle bzw. modulare Bauweise untersucht und projektkonkret auf Wirtschaftlichkeit abgewogen. Insbesondere bei dem Projekt Ohlauer Straße 12-18 ist Modularität und Serielles Bauen neben der sozialen Mischung ein Schwerpunkt der Entwicklung.

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

Antwort zu 14: Bei größeren Bauvorhaben, insbesondere bei Projekten mit Planerfordernis und mehreren Grundstückseigentümern, ist eine gemeinsame Entwicklung von Standorten vorteilhaft. Dies wird in Kooperation sowohl mit Schwestergesellschaften als auch mit privaten Bauherren praktiziert. Hier sind vor allem die Projekte Lindenhof: Gotlindestraße 2-20 und Wohnen am Volkspark: Weißenseer Weg 76 /Hohenschönhauser Straße zu nennen.

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: Bei den Projekten mit Planerfordernis und der damit einhergehenden Anwendung des Berliner Modells wird der sich aus dem Bauvorhaben ermittelnde Bedarf für soziale Infrastruktur durch die Investoren abgedeckt. Projektkonkret präzisiert sind die Bedarfe und Verpflichtungen in den Städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen. Informationen zu den einzelnen Projekten hinsichtlich den daraus resultierenden Bedarfen an Erschließung und sozialer Infrastruktur liegen dem Senat nicht vor.

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

Antwort zu 16: Keines der Bauvorhaben der HOWOGE nimmt Flächen von bestehenden Kleingartenanlagen in Anspruch.

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)

Anlage zur Frage Neubauvorhaben der HOWOGE

1	Lindenhof: Gotlindestraße 2-20	420
2	Wohnen am Rathauspark: Frankfurter Allee 135	240
3	Münsterlandstraße / Eitelstraße	106
4	Neustrelitzer Straße 65	105
5	Rathausstraße	136
6	Straße am Flugplatz / Segelfliegerdamm	300
7	Küstriner Straße 18	44
8	Freudenbergareal: Holteistraße / Weserstr.	125
9	Gärtnerhof: Gärtnerstraße / Große-Leege-Straße	172
10	Treskowstraße 26-28	77
11	Wohnen am Campus II: Hermann-Dorner-Allee	400 + Studentisches Wohnen
12	Stillerzeile	87
13	Mühlengrund: Rüdickenstraße 33	170
14	Hauptstraße	313
15	Rosenfelder Ring 13	113
16	Genslerstraße 17	188
17	Powerhouse: Newtonstraße / Abram-Joffe-Straße / Alex.-von-Humb.-Weg	128
18	Sewanstraße / Salzmannstraße	75
19	Doigenseestraße	118
20	Paul-Zobel-Straße 9, 10	70
21	Wohnen am Volkspark: Weißenseer Weg 76 / Hohenschönhauser Straße	200 + Studentisches Wohnen
22	Glasbläserallee	110
23	Urbauer Holzbau: Newtonstr. / Alexander-von-Humboldt-Weg	42
24	Anne-Frank-Str. 6, 8, 10	300
25	Campus Ohlauer: Ohlauer Straße 12-18	142