

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 30. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. August 2014) und **Antwort**

GESOBAU baut neu nach alten Vorstellungen, was sagt der Senat?

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

Frage 1: Wie beurteilt der Senat die in der Antwort auf die schriftliche Anfrage 17/14140 offenbar gewordenen Probleme bei dem Neubauvorhaben „Pankower Gärten“ der landeseigenen Gesellschaft GESOBAU, insbesondere:

- a) die fast vollständige fehlende Berücksichtigung von Wohnungen für ALG II – Haushalte (nur 4 von 100)?
- b) die vergleichsweise sehr großen Wohnungsgrundrisse (etwa 2-Raum-Wohnungen bis über 80 Quadratmeter)?
- c) den Verzicht auf Überlegungen zum flächensparenden Bauen?
- d) eine überdimensionierte Stellplatz-Ausstattung?
- e) Verzicht auf die Nutzung erneuerbarer Energien, speziell Photovoltaik?

Antwort zu 1: Bei den „Pankower Gärten“ handelt es sich um ein Ankaufprojekt der GESOBAU AG außerhalb des S-Bahnringes, für das zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die GESOBAU bereits die Baugenehmigung vorlag. Der Projektentwickler hat das Neubauprojekt im Vorfeld des Ankaufes in Kenntnis der verstärkten Nachfrage nach Familienwohnungen am Standort ohne Einbeziehung der GESOBAU entwickelt und die Vorgaben der Energiesparverordnung (EnEV) 2009 berücksichtigt (KfW-Standard 70). Die Erfahrungen der GESOBAU mit Mietinteressenten und die statistischen Auswertungen der Senatsverwaltung in den letzten Jahren, insbesondere in Bezug auf Wanderungssalden und die steigende Anzahl von Kindern, bestätigen, dass Pankow besonders von Familien mit Kindern nachgefragt wird. Das Konzept des Projektentwicklers war damit sowohl für den Bezirk (Erteilung der Baugenehmigung) als auch für die GESOBAU schlüssig. Auf Grund der allgemeinen Parkplatzsituation in Niederschönhausen wurde eine Tiefgarage mit rd. 90 Stellplätzen für 100 Wohnungen und 6 Gewerbe geplant. Weitere 14 Stellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen.

Zu den Mieten:

Insgesamt sollen an diesem Standort durch einen Mix von Nettokaltmieten zwischen 6,90 €/m² und 11,65 €/m² Angebote für eine breite Vielfalt von künftigen Mieterinnen und Mietern geschaffen werden. Der Anteil der Wohnungen, die zu 6,90 €/m² vermietet werden sollen (u.a. an Interessenten mit WBS¹-Berechtigung und Transfereinkommensbeziehende), beträgt ca. 35 Prozent. Laut dem kürzlich geschlossenen „Bündnis für Wohnungsneubau“ zwischen Senat und den Wohnungsverbänden sollen künftig ein Drittel der neu zu bauenden Wohnungen zu bezahlbaren Mieten angeboten werden, was auch durch dieses Projekt sichergestellt wird.

Frage 2: Weshalb macht der Senat der GESOBAU oder den Wohnungsbaugesellschaften insgesamt keine Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Miethöhen, damit auch im Rahmen einer Mischkalkulation ein angemessener Anteil von Wohnungen für ALG II-Haushalte oder Haushalte mit ähnlicher Einkommenshöhe realisiert werden kann?

Antwort zu 2: Satzungsgemäß haben die städtischen Wohnungsunternehmen die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Flankierend dazu regelt das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ die Vermietung von Wohnraum vorrangig an WBS-Berechtigte. Das „Bündnis für Wohnungsneubau“ ist ein weiterer Beitrag dazu, die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau und damit für Wohnungssuchende in Berlin zu verbessern. Die darin enthaltene Vereinbarung für den Bau eines preiswerten Anteils an Mietwohnungen ist jedoch auch abhängig von objektwirtschaftlichen, technischen, standortrelevanten und unternehmensspezifischen Bedingungen.

¹ Wohnberechtigungsschein

Die GESOBAU als städtisches Wohnungsunternehmen ist bestrebt, Neubauwohnungen zu errichten, die einen stabilen Wohnungsmix in den Bestandsgebieten sichern. Durch die vorgenannten Regelungen wird sichergestellt, dass ein Angebot für alle Einkommensschichten geschaffen wird.

Frage 3: Wie beurteilt der Senat, dass die GESOBAU ihr Vorhaben ohne das Neubau-Förderprogramm des Senats realisiert? Ist das Programm nicht attraktiv für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? Welche Vorteile hat die GESOBAU durch den Verzicht auf das Programm erlangt?

Antwort zu 3: Das Neubau-Förderprogramm des Senates wird von der GESOBAU für die Realisierung eigener Neubauvorhaben in Anspruch genommen. Allerdings können mit dem Förderprogramm nicht alle neu zu bauenden Wohnungen in Berlin gefördert werden.

Frage 4: Welchen Einfluss nimmt der Senat auf die weiteren Vorhaben der GESOBAU und anderer landeseigener Wohnungsbaugesellschaften im Sinne der Frage 1?

Antwort zu 4: Im Rahmen der turnusmäßig abgehaltenen Sitzungen der Aufsichtsräte und anderer Kontrollausschüsse werden die Bauvorhaben im Vorfeld besprochen.

Frage 5: Was wird bei den unten aufgeführten weiteren Neubauvorhaben der GESOBAU besser werden? (Bitte für die fünf ausgewählten Vorhaben einzeln beantworten)

- a) Wie wird die Spreizung der Mieten bezogen auf die Wohnungsgrößen sein? (Bitte Quadratmeterpreise und Preise pro Wohnung angeben)
- b) Welche Wohnungsgrößen sollen realisiert werden?
- c) Wie viele Wohnungen werden bei den einzelnen Projekten auch für ALG II - Haushalte mit 1,2,3,4,5,6 oder 7 Personen bezahlbar sein?
- d) Welche Überlegungen zum flächensparenden Bauen werden jeweils angestellt?
- e) Wie viele laut Baumschutzverordnung geschützte Bäume befinden sich jeweils auf dem Grundstück, wie viele sollen jeweils erhalten bleiben?
- f) Welcher Biotopflächenfaktor (BFF) ist für das jeweilige Grundstück vorgesehen und durch welche Maßnahmen wird dieser realisiert?
- g) Wie viele Pkw-Stellplätze sind geplant und wie viele sieht der Senat als unverzichtbar an?
- h) Welcher energetische Standard wird angestrebt (Bitte prognostizierten Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angeben)? Bei welchen Projekten ist der Einsatz von Erdgas und/oder Biogas, bei welchen der von Fernwärme geplant?
- i) Welche Nutzung erneuerbarer Energien ist geplant, z.B. Photovoltaik?

Vorhabenliste zu Frage 5

Mendelstraße 6-16 gerade,	
Bleicheroder Straße 4:	250 Wohneinheiten
Idunastraße 11:	170 Wohneinheiten
Florastraße 33:	100 Wohneinheiten
Bornemannstraße 15:	150 Wohneinheiten
Thulestraße 31-33:	107 Wohneinheiten
Antwort zu 5 a- c):	

Mendelstraße 6-16 gerade, Bleicheroder Straße 4:

Bislang liegen noch keine konkreten Objektplanungen oder Genehmigungsunterlagen vor. Gemäß den Vorgesprächen mit dem Bezirksamt ist eine Bebauung mit ca. 250 Wohnungen vorgesehen. An diesem Standort wird ein breiter Mix aus Wohnungsgrößen von 1,5 Raum-Wohnungen bis 4,5 Raum-Wohnungen durch die GESOBAU mit Wohnungsgrößen zwischen 48m² und 110m² je Wohnung angestrebt. Dabei soll der Fokus, dem Bedarf in Pankow entsprechend, auf Familienwohnungen (überwiegende Anzahl von 2,5 Raum-Wohnungen mit rd. 62m²) liegen. Die GESOBAU plant die Vermietung von rd. einem Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte oder Transferleistungsbeziehende. Die vorgesehene Mietdifferenzierung entspricht dem „Bündnis für Wohnungsneubau“.

Idunastraße 11:

Für dieses Projekt wird aktuell ein Bebauungsplan erstellt. Der Abschluss des Verfahrens und das Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plans) werden derzeit vom Bezirk Pankow für das 4. Quartal 2015 prognostiziert.

Anschließend wird mit der Projektvorbereitung begonnen. Insofern sind die gestellten Fragen heute zu diesem Projekt noch nicht zu beantworten.

Florastraße 33:

Auch für dieses Bauvorhaben liegen noch keine konkreten Objektplanungen oder Genehmigungsunterlagen vor. Gemäß den Vorgesprächen mit dem Bezirksamt ist eine Bebauung mit ca. 100 Wohnungen möglich. Ähnlich wie in der Mendelstraße wird auch an diesem Standort ein breiter Mix aus Wohnungsgrößen von 1,5 Raum-Wohnungen bis 4,5 Raum-Wohnungen zwischen 50m² und 112m² durch die GESOBAU angestrebt, wobei die Anzahl der 2,5 Raum-Wohnungen mit rd. 65m² den größten Anteil nach dem jetzigen Planungsstand darstellt. Die GESOBAU plant die Vermietung von rd. einem Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte oder Transferleistungsbeziehende. Die vorgesehene Mietdifferenzierung entspricht dem „Bündnis für Wohnungsneubau“.

Bornemannstraße 15:

Das Neubauvorhaben befindet sich aktuell in der Projektausschreibungsphase. Bislang liegen noch keine konkreten Objektplanungen oder Genehmigungsunterlagen vor. Gemäß den Vorgesprächen mit dem Bezirksamt ist eine Bebauung mit ca. 150 Wohnungen möglich. Der Bedarf am Standort liegt hier insbesondere auf kleineren Wohnflächen. Im aktuell vorgesehenen Mix der Wohnungsgrößen (1,5 Raum-Wohnungen bis 4,5 Raum-Wohnungen zwischen 40m² und 90m²) wird das berücksichtigt. Die GESOBAU plant die Vermietung von rd. einem Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte oder Transferleistungsbeziehende. Die vorgesehene Mietdifferenzierung entspricht dem „Bündnis für Wohnungsneubau“.

Thulestraße 31-33:

Hierbei handelt es sich um ein zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig projektiertes Ankaufprojekt (ähnlich wie „Pankower Gärten“). Demzufolge hatte hier die GESOBAU AG keinen Einfluss auf die konkrete Objektplanung. Auch an diesem Standort wird ein breiter Mix aus Wohnungsgrößen (1,5 Raum-Wohnungen bis 4,5-Raum-Wohnungen) zwischen 55m² und 97m² entstehen. Dabei soll der Fokus, dem Bedarf in Pankow entsprechend, auf Familienwohnungen (überwiegende Anzahl von 2,5 Raum-Wohnungen mit rd. 68m²) liegen. Durch Mietdifferenzierungen soll zudem sowohl ein Wohnungsangebot für eine soziale Bewohnermischung sorgen, wie auch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens sicherstellen. Gemäß dem „Bündnis für Wohnungsneubau“ ist die Vermietung von rd. einem Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte oder Transferleistungsbeziehende mit Mieten zu 6,90 €/m² geplant.

Die Inanspruchnahme des Neubau-Förderprogramms wird für jedes der o.g. Neubauvorhaben der GESOBAU geprüft.

Antwort zu d):

- Ausnutzung der bau- und genehmigungsrechtlich zulässigen Geschossigkeit
- Optimierung und mögl. geringe Anzahl von Erschließungen (Treppenhäuser, Aufzüge)
- Optimierung der Wohnungsgrößen in Bezug auf die Anzahl der Räume/Wohnung
- Reduzierung der wohnungsinternen Erschließungsflächen

Antwort zu e): Eine konkrete Planung als auch eine Aufnahme der vorhandenen Bäume liegt noch nicht vor. Dies wird im Zuge der Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung erfolgen. Insofern kann zum heutigen Zeitpunkt zu dieser Frage für die o.g. Objekte noch keine Aussage getroffen werden.

Antwort zu f): Da noch keine konkreten Planungen vorliegen, kann ein Biotopflächenfaktor heute noch nicht benannt werden.

Angestrebt werden jedoch in den Projekten folgende Maßnahmen zur Realisierung eines optimalen Biotopflächenfaktors:

- Vermeidung von versiegelten Flächen in den Außenanlagen
- Umsetzung von Dachbegrünungen, sofern statisch und wirtschaftlich darstellbar

Antwort zu g): Diese Frage kann heute noch nicht beantwortet werden, da noch keine konkrete Projektplanung vorliegt.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird insbesondere von der jeweiligen Parkplatzsituation im Umfeld sowie den Anforderungen des Bezirkes abhängig sein.

Im Zuge der Stellplatzplanung wird in allen eigenen Neubauprojekten untersucht und angestrebt, auch Stellplätze für Elektroautos und E-Bikes incl. der notwendigen Ladeeinrichtungen für die Mieterinnen und Mieter der Häuser anzubieten.

Antwort zu h): Im jetzigen Stadium der Projektvorbereitung wird für die genannten Projekte ein Neubaustandard nach EnEV 2014 umgesetzt. Im Zuge der Projektplanung werden Untersuchungen zur Steigerung dieses Standards angestellt und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen projektscharf abschließend der energetische Standard festgelegt. In Bezug auf die Energieversorgung wird in allen Projekten die Versorgung mit Fernwärme angestrebt.

Antwort zu i): Der Einsatz und die Nutzung von alternativen Energien werden im Zuge der konkreten Projektplanung überprüft. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist hierbei von vielen Faktoren abhängig (konkrete Standortbedingungen, Anzahl der zu versorgenden Wohnungen, Dachform in Abhängigkeit zur angrenzenden Bebauung, etc.). Immer erfolgt eine Abwägung zwischen baulich-technischen, sozial- und mietenrelevanten sowie wirtschaftlichen Faktoren.

Berlin, den 13. August 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Aug. 2014)