

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Klaus Lederer (LINKE)**

vom 24. Februar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Februar 2015) und **Antwort**

Bewohnte Lärmschutzwand mit öffentlicher Förderung? (II)

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

Frage 1: Warum hat der Senat vor der Förderzusage an die Gewobag für einen Ankauf von noch zu errichtenden Wohnungen der Groth-Gruppe unmittelbar am Eisenbahn-Nordkreuz und am Regional- und S-Bahnhof Gesundbrunnen keine gutachterliche Prüfung über die Lärmbelastungen eingeholt, wie dies die Antwort auf die Schriftliche Anfrage 17/15339 besagt?

Antwort zu 1: Wie in der Drs. 17/15339 ausgeführt, wird der Lärmschutz im Rahmen des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren sachgerecht geprüft und geklärt. Ein Lärmschutzgutachten wurde von der Groth-Gruppe in Auftrag gegeben. Es ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung allgemein zugänglich gemacht worden und unter folgendem Link abrufbar:
<http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/verbindliche-bauleitplanung/#auslegung>

Frage 2: Was für einen Wohnungsschlüssel hat das Wohnhaus, das die Gewobag am Nordkreuz (Mauerpark Nord) von der Groth-Gruppe erwirbt?

Antwort zu 2:

- 2 Zimmer: 64 Wohnungen
- 3 Zimmer: 45 Wohnungen
- 4 Zimmer: 11 Wohnungen
- 6 Zimmer: 1 Wohnung

Frage 3: In welcher Weise hat die Gewobag bzw. der Senat (über die Förderzusage) Einfluss auf das Raum- und Ausstattungsprogramm der zu errichtenden Wohnungen genommen?

Antwort zu 3: Der Gewobag wurde ein schlüsselfertiges Projekt angeboten, über dessen Kaufpreis verhandelt wird. Größe und Raumzahl der Wohnungen erfüllen die Anforderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmun-

gen 2014. Eine darüber hinaus gehende Einflussnahme erfolgt nicht. Weiterhin gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen für die Errichtung eines Neuabbaus.

Frage 4: Zahlt die Gewobag an die Groth-Gruppe den ortsüblichen Verkehrswert für die Wohnungen oder wird der Groth-Gruppe die Möglichkeit eingeräumt, über eine Preisanpassung eine Abgeltung von Zahlungsverpflichtungen vorzunehmen, die sie ggf. aus Erschließungs- und sonstigen Folgekostenbeiträgen und aus einer Abschöpfung der Bodenwertsteigerung bei Festsetzung des B-Plans hat?

Antwort zu 4: Die Gewobag AG und die Groth Gruppe haben sich auf einen Kaufpreis verständigt, der für den Käufer unter Einbezug der mit der Förderung verbundenen Mietpreisbeschränkungen angemessen und tragbar ist.

Rechtlich unabhängig davon sind im Durchführungsvertrag Kostenübernahmen für bauvorbereitende und Erschließungsleistungen, die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines öffentlichen Spielplatzes, öffentlicher Wege und weitere Belange, wie z.B. die anteilige Wohnraumförderung, geregelt. Eine Kaufpreisanpassung durch zu hohe Kostenbelastungen im Durchführungsvertrag wäre rechtswidrig. Ein städtebaulicher Vertrag muss für sich genommen angemessen sein, unabhängig davon, ob der Vorhabenträger anschließend Grundstücke oder Gebäude weiterveräußert oder in seiner Bewirtschaftung behält.

Frage 5: Führt die Förderung von 64.000 € je Wohnung (6,592 Mio. € für 103 WE) bei einer Miete von durchschnittlich 6,50 €/qm dauerhaft zu kostendeckenden Mieteinnahmen der Gewobag bei den so geförderten Wohnungen?

Antwort zu 5: Durch die Konditionen der Förderung ist eine kostendeckende Bewirtschaftung sichergestellt.

Frage 6: Hat der Senat bzw. die Gewobag alternativ zum Ankauf der schlüsselfertigen Wohnungen von der Groth-Gruppe den Erwerb des Grund und Bodens und die Ausschreibung des Bauvorhabens geprüft? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6: Das Land Berlin und die vormalige Grundstückseigentümerin haben sich 2012 im sogenannten Mauerparkvertrag auf eine Erweiterung des Mauerparks und eine Bebauung nördlich der Gleimstraße verständigt. Da das Land nicht die Absicht hatte, die Baufläche vollständig mit landeseigenen Vorhaben zu bebauen, erfolgte kein Erwerb der Fläche nördlich der Gleimstraße.

Berlin, den 05. März 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mrz. 2015)