Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 17 993
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Lars Oberg (SPD)

vom 16. Februar 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Februar 2016) und **Antwort**

Sanierung der Siedlung „Am Mühlenberg“

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 städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage: 1 Über wie viele Wohnungen in vielen Gebäuden verfügt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag in der Siedlung „Am Mühlenberg“ hinter dem Rathaus Schöneberg?

Antwort zu 1: Die Gewobag verfügt im Quartier Meraner Straße (Am Mühlenberg) über 401 Wohnungen in 9 Gebäuden.

Frage 2: Wie viele dieser Wohnungen verfügen über kein eigenes in die Wohnung integriertes Bad?

Antwort zu 2: Die Wohnungen ohne integriertes Badezimmer liegen ausschließlich in der Meraner Straße 45. Dieses Objekt hat 119 Wohnungen, wovon 117 1-Zimmer-Wohnungen mit einem WC ohne Badezimmer ausgestattet sind. Durchschnittlich teilen sich je 4 Mieterparteien eine Duschmöglichkeit innerhalb der Gemeinschaftsduschen. Je ein Gemeinschaftsbad ist auf jeder Etage in jedem Gebäudeflügel vorhanden. Diese Wohnungen werden auf Grund der geringen Gesamtmiethöhe und der Nähe zu Hochschulen gerne von Studentinnen und Studenten und jungen Leuten nachgefragt.

Frage 3:Wie lauten die Energiekennwerte der einzelnen Wohngebäude?

Antwort zu 3: Die zu den Wohngebäuden vorliegenden Energieausweise wurden auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt und weisen folgende Energiebedarfswerte aus:

Gebäudeanschrift	Endenergiebedarf
Am Mühlenberg 4 10825 Berlin	166,0 kWh/(m²·a)
Am Mühlenberg 7, 9 10825 Berlin	169,5 kWh/(m²·a)
Steinacher Str. 4, 6 10825 Berlin	185,4 kWh/(m²·a)
Steinacher Str. 5, 7 10825 Berlin	175,5 kWh/(m²·a)
Badensche Str. 55 10825 Berlin	185,5 kWh/(m²·a)
Sterzinger Str. 4 10825 Berlin	194,5 kWh/(m²·a)
Innsbrucker Str. 12, 13 10825 Berlin	165,4 kWh/(m²·a)
Meraner Str. 33, 10825 Berlin	127,9 kWh/(m²·a)
Meraner Str. 45 (Haus I) 10825 Berlin	208,9 kWh/(m²·a)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 4: Welche größeren Aufwendungen hat die Gewobag seit 2006 zur Instandsetzung und Sanierung aufgewandt und in welche Maßnahmen sind die Mittel geflossen?

Antwort zu 4: Größere Maßnahmen wurden in der Meraner Str. 33 im Jahr 2012 bei verschiedenen Gewerken durchgeführt:

- Strangerneuerung,
- Instandsetzung vorhandener Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen,
- Modernisierung Küche/ Bad,
- Reparaturen am Dach,
- Erneuerung Lüftungsanlage,
- Fensterreparaturen und Anstrich.

Die Kosten dafür beliefen sich in diesem Jahr auf insgesamt rd. 2,3 Mio. Euro.

Frage 5: Wie hoch war der Instandhaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche jeweils in den Jahren 2013, 2014 und 2015?

Antwort zu 5: Der Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche jährlich betrug in den Jahren 2013: 30,38 €/m², 2014: 28,60 €/m² und 2015: 20,69 €/m². In 2013 und 2014 erfolgten vereinzelte größere Instandsetzungen, daher sind dieses Werte höher als in 2015.

Frage 6: Treten bei Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen in der Siedlung gehäuft Beschwerden über die Qualität der Maßnahmen bzw. die Sorgfalt der beauftragten Firmen auf? Wenn ja, in welchen Gewerken?

Antwort zu 6: In der damaligen Bauphase traten Probleme mit Schlüsselgewerken auf (Trockenbau und Fliesenleger), die zu Bauzeitverzögerungen und verspäteten Rückzügen geführt haben.
Auch ist durch Vandalismus Mietereigentum beschädigt worden; eine Wohnung leider mit Totalschaden. Die betroffenen Mieter sind entschädigt worden; die Vorgänge sind abgeschlossen.

Frage 7: Beabsichtigt die Gewobag neben einer Verdichtung des Standortes Investitionen in die Bestandsgebäude? Wenn ja, wann und in welchem Umfang?

Antwort zu 7: Standortinvestitionen sind derzeit nicht in Planung.

Frage 8: Wie beurteilt der Senat das Ergebnis des Gutachterverfahrens zum Mühlenberg im Rahmen der zweiten Stufe des Urban-Living-Wettbewerbs, das als städtebaulich vertretbar die Errichtung von drei weiteren achtgeschossigen Wohngebäuden empfiehlt, obwohl damit die ursprüngliche Wohnungszielzahl des Wettbewerbs nicht erreicht wird?

Antwort zu 8: Mit der Nachverdichtung der Wohnanlage „Am Mühlenberg“ aus den 1960er Jahren soll nicht nur attraktiver Wohnraum geschaffen, sondern auch dazu beigetragen werden, die spezifischen Qualitäten des Quartiers zu erhöhen, die bestehenden Freiräume aufzuwerten und vorhandene Monostrukturen zu lebendigen und urbanen Räumen weiterzuentwickeln. Dabei geht es ebenfalls darum, wie die Verdichtung zur Verbesserung der lokalen Situation auch im Sinne der hier Wohnenden genutzt werden kann.

Der Entwurf des Büros 03 Architekten GmbH wird dem städtebaulichen, gestalterischen, und funktionalen Anspruch in besonderer Art und Weise gerecht. Im Rahmen der dritten Stufe soll eine Erhöhung der Wohnungszahl durch Aufstockungen der Bestandsgebäude geprüft werden.

Frage 9: Beabsichtigt der Senat, das Bebauungsplanverfahren an sich zu ziehen, falls sich das Bezirksamt im Rahmen der Bauleitplanung nicht an der Wohnungszielzahl, sondern an der als städtebaulich zuträglichen Lösung orientiert?

Antwort zu 9: Ziel des Bezirkes sowie des Senates ist eine behutsame und für den Bestand verträgliche Nachverdichtung. Die Errichtung einer möglichst hohen Anzahl an Wohnungen ist eines von vielen weiteren Beurteilungskriterien, wie z.B. Städtebau, Freiraum, Funktionalität, Wohnqualität bzw. Realisierbarkeit, die in der Gesamtbetrachtung den überzeugenden Entwurf ausmachen.

Berlin, den 02. März 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Mrz. 2016)