Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 789
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Zander (CDU)

vom 31. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2021)

zum Thema:
Wohnungsbau und Perspektiven für Lichtenrade

und **Antwort** vom 16. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2021)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Zander (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27789
vom 31. Mai 2021
über Wohnungsbau und Perspektiven für Lichtenrade

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

Vorbemerkung der Verwaltung:
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 Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme der Fragen 1 bis 6 gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wie viele Wohnungen sind im Tempelhof-Schöneberger Ortsteil Lichtenrade durch Abriss seit 2015 verloren gegangen?

Antwort zu 1:
Die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum ist erst seit dem 20.4.2018 baugenehmigungspflichtig. Seitdem wurden 27 entsprechende Genehmigungen für solche Vorhaben im Ortsteil Lichtenrade erteilt; diese betrafen ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Bereich Zweckentfremdung teilt ergänzend mit:
„In unserem IT-Verfahren werden diese Fälle erst seit September 2018 erfasst. Seitdem haben wir in Lichtenrade den Abriss für insgesamt 30 Wohnungen genehmigt. Diese sind jedoch nicht wirklich verloren gegangen, da die Genehmigung nach § 3 ZwVbG jeweils mit der Auflage erteilt wird, dass ein entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen wird. Dieser wird ausnahmslos auf dem Grundstück erstellt, für das zuvor der Abriss des alten Gebäudes genehmigt wurde. Mir ist bisher kein Fall bekannt, in dem nicht ein wesentlich größerer Wohnraum als Ersatzwohnraum errichtet wurde. Für den Wohnungsmarkt ist daher hinsichtlich der Wohnfläche keinesfalls ein Verlust eingetreten. Die Mieten sind im Neubau allerdings in der Regel deutlich höher.“

Das Amt für Statistik Berlin Brandenburg teilt ergänzend mit:
„20 Wohnungen sind von 2015-2019 abgerissen worden. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Daten vor."

Frage 2:
Der Neubau wie vieler Wohnungen wurde in Lichtenrade seit 2015 (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren) genehmigt? Wie teilen sich die Genehmigungen auf in:

a) Sozialer Wohnungsbau,
b) Eigentumswohnungen,
c) Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
d) Mietwohnungen (unterteilt in Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften und sonstige) und
e) Aufstockung von Gebäuden/ DachgeschossausbauWie viele Wohnungen sind im Tempelhof-Schöneberger Ortsteil Lichtenrade durch Abriss seit 2015 verloren gegangen?

Antwort zu 2:
Das Stadtentwicklungsamt und hier insbesondere der Fachbereich BWA bearbeitet bauaufsichtliche Vorgänge, die dabei entstehenden Daten im eBG sind nicht auf Aggregierung und elektronische Auswertung angelegt. Eine Auswertung und Beantwortung der Frage 2 ist soweit überhaupt leistbar manuell und kann in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen nicht ermittelt werden.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg teilt ergänzend mit:
„Da die Adressangaben zum Zeitpunkt der Genehmigung oftmals nicht vorliegen, werden die Ergebnisse der Statistik der Baugenehmigungen nicht kleinräumig signiert. Ein Auswertung unterhalb der Ebene der Bezirke ist nicht möglich."

Frage 3:
Wie viele Wohneinheiten wurden in Lichtenrade seit 2015 (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren) errichtet? Wie teilen sich die Neubauten auf in:

a) Sozialer Wohnungsbau,
b) Eigentumswohnungen,
c) Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser und
d) Mietwohnungen (unterteilt in Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften und sonstige)

Antwort zu 3:
Das Stadtentwicklungsamt und hier insbesondere der Fachbereich BWA bearbeitet bauaufsichtliche Vorgänge, die dabei entstehenden Daten im eBG sind nicht auf Aggregierung und elektronische Auswertung angelegt. Eine Auswertung und Beantwortung der Frage 3 ist soweit überhaupt leistbar manuell und kann in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen nicht ermittelt werden.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg teilt ergänzend mit:
Eine Differenzierung nach Miet-, Eigentumswohnung sowie Sozialem Wohnungsbau ist nicht möglich. Daher können wir zu a) und b) keine Daten aus der amtlichen Statistik liefern. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Daten vor. Die Informationen zu c) und d) sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Wohnung in Lichtenrade 2015-2019					
Berichtsjahr	2015	2016	2017	2018	2019
fertiggestellt gemeldete Wohnungen insgesamt	38	58	26	87	101
darunter in neu errichteten Wohngebäuden	37	57	23	86	96
darunter in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen	0	4	0	0	0
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden					
Einfamilienhäusern	16	32	23	18	11
Doppelhaushälften	2	3	0	18	6
gereihten Häusern	12	0	0	47	77
sonstigen Haustypen	2	14	0	3	0
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden gebaut von					
Öffentlichen Bauherren	0	0	0	0	0
Wohnungsunternehmen	12	0	0	71	83
sonstige Bauherren	25	57	23	15	13

Frage 4:
Wie hat sich die Einwohnerzahl in Lichtenrade seit 2015 bis heute entwickelt?

Antwort zu 4:
Lichtenrade hatte am 31.12.2015 insgesamt 50.177 registrierte Einwohner*innen am Ort der Hauptwohnung. Diese Zahl ist bis zum 31.12.2020 auf insgesamt 52.110 Einwohner*innen gestiegen (+1.933 / +3,9%). Die Einwohnerdaten vom 31.12.2015 bis 2020 entnehmen Sie bitte folgender Tabelle.

Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12. des Jahres

Ortsteil Lichtenrade 0706 = LOR-Bezirksregion* Lichtenrade 070707

Jahr	Einwohner insgesamt
2015	50.177
2016	50.797
2017	51.250
2018	51.587
2019	51.955
2020	52.110

* LOR bis zum 31.12.2020
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik

Frage 5:
Welches Potential besteht in Lichtenrade für weiteren Wohnungsneubau für:

a) genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte (um welche handelt es sich mit welchem Umfang),
b) Vorhaben, die in Planung, aber noch nicht genehmigt sind (um welche handelt es sich mit welchem Umfang),
c) auf bislang unbebauten Grundstücken, für die Baurecht (Wohnungsbau) existiert
d) Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Immobilien

Wie wird insgesamt das Potential für Wohnungsneubau in Lichtenrade eingeschätzt?

Antwort zu 5 a):
Eine Durchsicht aller seit 2015 eingegangenen und genehmigten, jedoch nicht begonnenen Wohnungsbauvorhaben in Lichtenrade ergab, dass lediglich einige Ein- und Zweifamilienhäuser noch nicht begonnen wurden. Von einer detaillierten Darstellung wird abgesehen.
Aufgrund des hohen Rechercheaufwandes und der Kürze der Zeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Ergebnis fehlerbehaftet sein könnte.

Antwort zu 5 b):
Für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229/241 und 243/251 befindet sich der B-Plan 7-98VE in Aufstellung. Die Planung sieht den Neubau von ca. 136 Wohnungen auf ca. 13.000 m² Geschossfläche Wohnen vor.

Antwort zu 5 c):
Grundsätzlich obliegt die Inanspruchnahme des Baurechtes auf unbebauten Grundstücken der Eigentümerin des jeweiligen Grundstücks. Auf die tatsächliche Inanspruchnahme des Baurechtes bzw. der Ausnutzung des Potentials hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg keinen Einfluss.

Antwort zu 5 d):
Die Informationen zur Beantwortung dieser Frage können in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen nicht ermittelt werden.

Antwort zu 5 (Zusatz):
Als Wohnbauflächenpotenziale wurden in dem aktuellen WoFIS u.a. folgende Flächen / Grundstücke identifiziert:
Krontalstraße (östl. Nr.66)/ Braunfelsstraße, 50 Wohneinheiten
Str. 9/ Taunusstraße (29/30)/ Krontalstraße 73, 50 Wohneinheiten
Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251, 136 Wohneinheiten
Bornhagenstraße/ Pechsteinweg (Nachverdichtung), 80 Wohneinheiten
Steinstraße 37-44/ Bahnhofstraße 30-32, 219 Wohneinheiten
Barnetstraße 60-67 (Dachaufstockung), 32 Wohneinheiten
Nahariyastraße 12-18, 25 Wohneinheiten
Augsburger str. 18-19, Münchener Str. (neben 24C), 55 Wohneinheiten.

Frage 6:
Welcher zusätzliche Bedarf bestünde bei weitgehender Ausschöpfung des Wohnungsbaupotentials im Bereich der sozialen Infrastruktur wie Schulplätze, Kitaplätze, Spielplätze, Senioreneinrichtungen, Sportanlagen und gibt es dafür ausreichend Flächen, um einen größeren Bedarf ausreichend befriedigen zu können?

Antwort zu 6:
Der Bedarf an sozialer Infrastruktur, der sich aus dem geplanten Wohnungsbau sowie der Bevölkerungsentwicklung ergibt, wird derzeit durch die Fortschreibung des Sozialen Infrastrukturkonzeptes(SIKo) ermittelt. Konkrete Daten liegen jedoch erst nach Abschluss des mit den beteiligten Fachämtern abgestimmten SIKos vor.
Im Rahmen eines Bebauungsplanes mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Damit einher geht die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Für Bebauungspläne unterhalb der Schwelle von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen liegt die Entscheidung, ob in

Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden, im Ermessen des Planaufstellers.

Frage 7:
Wie beurteilt der Senat die Entwicklung der John-Locke-Siedlung anhand der Bevölkerungsstruktur und der Auswertung der Sozialstrukturdaten in den letzten Jahren? Welche Voraussetzungen bzw. Auswahlkriterien waren entscheidend dafür, die John-Locke-Siedlung in das Programm „Stärkung der Berliner Großsiedlungen“ aufzunehmen und welche Mittel stehen innerhalb welchen Zeitraums für welche Maßnahmen aus diesem Förderprogramm zur Verfügung?

Antwort zu 7:
Nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 wird die John-Locke-Siedlung, die im Planungsraum 07070703 liegt, im Gesamtindex Soziale Ungleichheit mit 2 +/- als ein stabiles mittleres Gebiet eingestuft. Der Status-Index, der aus den Indikatoren Arbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut gebildet wird, liegt bei 2 (mittel) und die Dynamik in den Indikatoren ist stabil (+-).
Die John-Locke-Siedlung wurde auf Grundlage der für das Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen festgelegten Auswahlkriterien ausgewählt. Diese Kriterien waren:

- räumlich eindeutig abgrenzbare Wohngebiete mit einem Wohnungsbestand in der Regel von über 2.000 Wohneinheiten (in stark verdichteten Wohnkomplexen ist ein geringerer Wohnungsbestand ebenfalls möglich),
- Erbauung nach 1960,
- Geschosshöhe mehrheitlich ab vier Geschossen sowie einem großen Anteil an sechs Geschossen und darüber,
- Lage außerhalb des S-Bahn-Ringes sowie
- außerhalb der Förderkulisse des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt (ehemals Soziale Stadt).

Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg stehen im Rahmen des Programms „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ insgesamt 593.000,00 Euro zur Verfügung mit folgender Verteilung auf die Jahre der Programmlaufzeit 2020 bis 2024:

2020	2021	2022	2023	2024
97.000	102.000	202.000	152.000	40.000

Der Bezirk kann für die beiden Großsiedlungen John-Locke-Siedlung und Tirschenreuther Ring Projekte in den Handlungsfeldern Nachbarschaftliches Miteinander, Freiwilliges Engagement, Integration, Kinder und Jugendliche, Attraktivität des öffentlichen Raumes, Beteiligung/ Vernetzung und Kooperation beantragen. Darüber hinaus kann der Bezirk aus dem Gesamtbudget Mittel in Höhe von max. 40.000,00 Euro jährlich zur Finanzierung einer lokalen Koordination beantragen.

Frage 8:
Wie bewertet der Senat das Angebot der medizinischen Versorgung in Lichtenrade unter dem Aspekt der geringen Fachärztedichte, nicht vorhandener Angebote wie bspw. von Röntgen-/CT/MRT-Untersuchungen und der hohen Patientenzahlen in Hausarztpraxen?

Antwort zu 8:
Die Beobachtung des ambulanten Versorgungsangebots erfolgt auf Basis der bundesweit gültigen Bedarfsplanungsrichtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses (G-BA).
Die Bedarfsplanungsrichtlinie legt Berlin als einen einheitlichen Planungsbereich fest und berücksichtigt bisher nicht die bezirkliche Ebene bzw. kleinere Verwaltungseinheiten.
Mit dem sogenannten „Letter of Intent“ (LOI) v. 09.10.2013 wurde vom gemeinsamen Landesgremium Berlin für 13 Facharztgruppen ein Konzept zur Versorgungssteuerung auf Ebene der 12 Berliner Bezirke beschlossen.

Aufgrund dieser Vereinbarung liegen für diese Arztgruppen Angaben zu den Versorgungsgraden auf Bezirksebene vor, jedoch nicht auf kleinräumigeren Ebenen.
Die Versorgungsgrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, der das Gebiet des Ortsteils Lichtenrade umfasst, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Versorgungsgrade in % zum 01.01.2021		
Arztgruppe	Berlin	Tempelhof-Schöneberg
Augenärzte	106,6	124,0
Chirurgen u. Orthopäden	128,4	149,4
Frauenärzte	109,7	120,0
HNO-Ärzte	113,7	106,6
Hausärzte*	k.A.	124,7
Hautärzte	109,6	158,9
Internisten	161,0	140,0
Kinder- u. Jugendpsychiater	172,6	235,4
Kinderärzte	109,0	158,6
Nervenärzte	117,7	138,1
Psychotherapeuten	172,7	264,6
Radiologen	230,4	237,2
Urologen	118,2	141,8

* Für die Arztgruppe der Hausärzte wird Berlin seit dem Bedarfsplan 2020 in drei Planungsbereiche unterteilt, sodass kein stadtweiter Versorgungsgrad berechnet wurde.

Mit Ausnahme der Arztguppen der Internisten und der HNO-Ärzte weist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Berliner Vergleich überdurchschnittliche Werte aus. Somit lässt sich eine geringere Facharztdichte zumindest auf Bezirksebene nicht bestätigen.

Frage 9:
Wie schätzt der Senat die künftige Entwicklung Lichtenrades ein und welche Rolle spielen dabei insbesondere der BER und die Wirtschaftsansiedlungen im nahegelegenen Umland?

Antwort zu 9:
Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist Mitglied der KAG Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg. Lichtenrade als Ortsteil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wird von der Strahlkraft bzw. vom Entwicklungsschub des BER als einziger internationaler Flughafen in der Hauptstadtregion profitieren, wie das gesamte Flughafenumfeld.

Eine informelle strategische Grundlage für die künftige Entwicklung des Flughafenumfelds ist das Gemeinsame Strukturkonzept (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg (KAG DF).

Gemäß GSK können innerhalb der Flughafenregion die Berliner Ortsteile Marienfelde und Lichtenrade mit ihrer vorhandenen gewerblichen Struktur (Gewerbegebiet Motzener Straße) ein Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung und Vorreiter in der Profilierung emissionsarmer Gewerbegebiete und im kreativen Umgang mit Gewerbeflächen sein.

Frage 10:
Reichen die vorhandenen Verkehrswege für den MIV und den ÖPNV für die prognostizierte Entwicklung in Lichtenrade aus oder inwiefern wird hier Handlungsbedarf gesehen?

Antwort zu 10:
Fragen zur hinreichenden verkehrlichen Erschließung im Zuge von konkreten Wohnungsneubauvorhaben sind im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Erst darauf aufbauend können konkrete Handlungsbedarfe abgeleitet werden.

Ganz grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklungserwartungen der Stadt sowohl im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr als auch Nahverkehrsplan 2019-2023 behandelt wurden und die entsprechenden Beschlüsse zu ebd. Planwerken die notwendigen Handlungserfordernisse aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Stadt ausweisen und Beschlusslage des Senats sind.

Berlin, den 16.06.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen