

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Lars Düsterhöft (SPD)**

vom 14. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. September 2021)

zum Thema:

**Bauvorhaben der STADT UND LAND in der Johanna-Tesch-Straße**

und **Antwort** vom 30. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Okt. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Lars Düsterhöft (SPD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. S 18/28578

vom 14. September 2021

über Bauvorhaben der STADT UND LAND in der Johanna-Tesch-Straße

---

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND sowie das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurden von der STADT UND LAND und dem BA Treptow-Köpenick in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

1. In der Vergangenheit gab es immer wieder unterschiedliche Angaben zu dem Projekt. Wie viele Wohnungen sollen nach aktueller Planung in wie vielen Blöcken in der Johanna-Tesch-Straße durch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH errichten werden?

Antwort zu 1:

Es wurde durch die STADT UND LAND ein Bauantrag mit 150 neuen Mietwohnungen eingereicht.

2. Wie sollen sich die Wohnungen auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen verteilen?

Antwort zu 2:

Die Wohnungen teilen sich in die folgenden Größen auf:

WE - Verteilung - Johanna-Tesch-Straße				
WE	Zimmer	Anzahl	m <sup>2</sup>	Barrierefrei
Typ 2.1 mit Wanne	2	17	58,25	Barrierefrei
Typ 2.1	2	53	58,22	Barrierefrei
Typ 2.2	2	12	54,27	x
Typ 2.3	2	4	52,99	x
Typ 2.4	2	3	53,93	x
Typ 3.1	3	36	76,42	Barrierefrei
Typ 3.2	3	10	75,54	x
Typ 3.3	3	1	71,38	x
Typ 3.4	3	4	71,79	x
Typ 4.1	4	10	88,13	x
Gesamt	<b>26</b>	<b>150</b>	<b>660,92</b>	

3. Wie viele dieser Wohnungen sollen durch das Land Berlin gefördert werden und an Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigsscheinen vermietet werden?

Antwort zu 3:

Es sind 30% geförderter Wohnungen mit WBS-I (6,60 € nettokalt/qm) und 20% mit WBS-II geplant (8,20 € nettokalt/qm). Die restlichen 50% der Wohnungen werden freifinanziert errichtet und kosten im Durchschnitt nicht mehr als 10 € nettokalt/qm.

4. Ist die Schaffung von besonderen Wohnprojekten geplant und gibt es hierzu schon Vereinbarungen (z.B. Wohnungen für Studenten, Wohnungen für Asylsuchende, Trägerwohnungen u.ä.)?

Antwort zu 4:

Vereinbarungen zu besonderen Wohnprojekten sind bisher nicht geplant. Die Wohnungen können von allen Bevölkerungsgruppen angemietet werden. Da barrierefreie sowie barrierearme Wohnungen geplant wurden, sind diese auch für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen gut geeignet.

5. Wie hoch sind die bisherigen Kosten für die Planung des Bauvorhabens der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH in der Johanna-Tesch-Straße in Berlin-Oberspree?

Antwort zu 5:

Die Gesellschaft hat zu den Gesamterrichtungskosten folgende Angaben gemacht: Diese Kosten bewegen sich im heute üblichen Bereich für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus unter den Bedingungen der Kooperationsvereinbarung.

Darüber hinausgehende Informationen können aus Gründen der Vertraulichkeit zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht gegeben werden.

6. Liegen dem Senat die Unterlagen vor, welche belegen, dass eine Umplanung des Vorhabens hin zu 4 Wohnblöcken mit jeweils 6 Etagen auf dem östlichen Grundstück aufgrund mangelnder Abstandflächen nicht zu realisieren ist? Wenn ja, bitte um Anfügung dieser Unterlagen an diese Anfrage.

Antwort zu 6:

Die Stadt und Land hat eine entsprechende Prüfung vorgenommen, die zu einem negativen Ergebnis kam. Daher wurden keine Umplanungen vorgenommen. Dementsprechend liegen

Senat und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick entsprechende Planungsunterlagen mit prüfbareren Angaben hierzu nicht vor.

7. Zu welchen Nachbargrundstücken fehlen die notwendigen Abstandsflächen, würden 6 anstelle von 5 Geschossen bei den 4 Wohnblöcken, welche auf dem östlichen Grundstück errichtet werden sollen, realisiert werden? Welches sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke?
8. Bei welchen der 4 Wohnblöcke, welche auf dem östlichen Grundstück errichtet werden sollen, würden die Abstandsflächen eingehalten werden, würden 6 anstelle von 5 Etagen realisiert werden?
9. Aus welchem Grund geht die Senatsverwaltung davon aus, dass eine Genehmigung von lediglich 4 Wohnblöcken mit jeweils 6 Etagen auf dem östlichen Grundstück nach § 34 BauBG nicht genehmigungsfähig sind? Wurden hierbei die Wohngebäude in der Oberspreestraße 57f bis 59g berücksichtigt? Wenn ja, weshalb können diese Bauten nach Ansicht der Senatsverwaltung nicht für die Betrachtung des Bauprojektes in der Johanna-Tesch-Straße herangezogen werden?

Antwort zu 7-9:

Die Fragen 7-9 beziehen sich auf die Frage 6, in der nach Unterlagen zu etwaigen Umplanungen gefragt wird.

Hierzu gibt das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick an, dass Planungsunterlagen, die eine Prüfung dieser Fragestellungen durch die Genehmigungsbehörde ermöglichen würden, nicht vorliegen (s.o., Antwort auf Frage 6). Damit können die Fragen 7-9 nicht beantwortet werden.

10. Welche ist die genehmigende Behörde, das Bezirksamt Treptow-Köpenick oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung?

Antwort zu 10:

Für das Baugenehmigungsverfahren ist das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Stadtentwicklungsamt) zuständig.

11. Würde es zu einer Umplanung des Bauvorhabens kommen, bei welcher der 5 Wohnblock auf dem westlichen Grundstück entfallen würde, welche Möglichkeiten gäbe es, die entstandenen Mehrkosten bei der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH durch das Land Berlin zu kompensieren?

Antwort zu 11:

Das Land Berlin erstattet den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weder Planungskosten noch weiterführende Planungskosten wg. Umplanungen im Zusammenhang mit Neubauvorhaben.

Berlin, den 30.09.2021

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen