Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 163
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Statzkowski (CDU)

vom 02. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Oktober 2020)

zum Thema:

„Deutsch Wohnen“, das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und die ehemalige britische Siedlung am Olympiastadion

und **Antwort** vom 19. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Okt. 2020)

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 Andreas Statzkowski (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25163
vom 02. Oktober 2020
über "Deutsch Wohnen", das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und die ehemalige britische Siedlung am Olympiastadion

---

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 zu den Fragen den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden.

Vorab Bemerkung des Senats von Berlin und des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf:
Das Unternehmen heißt Deutsche Wohnen.

Frage 1:
Wie viele Einwohner leben aktuell im Gebiet zwischen der Flatowallee, der S-Bahn, der Passenheimer Straße und der Heerstraße und wie viele Menschen sollen nach den letzten Konsultationen zwischen dem betreffenden Bezirksamt und dem Unternehmen ‚Deutsch Wohnen' zukünftig dort wohnen?

Antwort zu 1:
In den Wohneinheiten der Siedlungsbauten der Deutsche Wohnen lebten zum Zeitpunkt einer weitgehenden Belegung ca. 400, im gesamten genannten Gebiet ca. 610 Einwohner*innen. Das Bebauungsplanverfahren 4-59 VE soll die Grundlage für die Realisierung einer Neubauplanung - nach Rückbau der Bestandsgebäude - mit ca. 660 Wohneinheiten für ca. 1320 Einwohner*innen schaffen. Für das genannte Gebiet ergibt sich auf Grundlage eines aktuell heranzuziehenden Schlüssels von zwei Bewohner*innen je Wohneinheit ein zu erwartender Zuwachs von ca. 920 Bürger*innen und insgesamt eine zukünftige Anzahl von ca. 1530 Einwohner*innen.

Frage 2:
Welchen aktuellen Zeitplan gibt es für die geplante Verdichtung des Wohngebietes, warum kam es zu Verzögerungen?

Antwort zu 2:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-59 VE wird derzeit die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorbereitet. Ein aktueller Zeitplan für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann angesichts der noch ausstehenden Verfahrensschritte derzeit nicht abschließend mitgeteilt werden.
Die Verzögerungen sind überwiegend den langen Vertragsverhandlungen zum Durchführungsvertrag bzw. den Nachträgen zuzurechnen.

Frage 3:
Welche Änderungen für die geplante Verdichtung des Gebiets haben sich nach den letzten Konsultationen des betreffenden Bezirksamtes mit dem Unternehmen ‚Deutsch Wohnen' ergeben?

Antwort zu 3:
Derzeit wird der 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag verhandelt. In diesem Zuge wurde auch die Planung hinsichtlich einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um 7500 m² - in Form einer teilweisen Aufstockung der geplanten Baukörper - angepasst.

Frage 4:
Inwieweit wurden die Anwohner vor bzw. nach den Konsultationen über die ‚neuen Pläne' durch das Bezirksamt informiert bzw. in welcher Form wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt?

Antwort zu 4:
Eine Beteiligung der Bürger*innen wird in dem avisierten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gem. BauGB erfolgen.

Frage 5:
Inwieweit gab es Veränderungen bezüglich von vermietbaren Stellflächen und Garagenplätzen bzw. inwieweit wird es weiterhin möglich sein, sein Fahrzeug auch auf öffentlichen Straßenland kostenfrei abzustellen?

Antwort zu 5:
Die Einteilung des Straßenlands und auch der Stellplätze in diesem Bereich ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Einschränkung des Stellplatzangebotes auf öffentlichem Straßenland ist nicht vorgesehen. Die Planung sieht außerhalb des öffentlichen Straßenlandes 275 oberirdische Stellplätze für PKWs vor.

Frage 6:
Inwieweit können nach den Konsultationen Angaben zu geplanten Einzelhandelsflächen für eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und ähnlichen Gütern gemacht werden?

Antwort zu 6:
Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht keinen Ausschluss von Einzelhandelsflächen für eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und ähnlichen Gütern vor. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der weiteren Planungen die Verortung einer in seiner Größe auf das Quartier bezogenen Einzelhandelseinrichtung entlang des Dickensweg prüfen.

Frage 7:
Welche konkreten Maßnahmen ergreifen die Dienststellen des Landes Berlin im Rahmen der Verdichtung, ‚eine Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs' vor Ort (M49/S-Bahn) vorzunehmen (siehe Schriftliche Anfrage Drs. 18/15628), wenn man gleichzeitig eine Verbesserung von Seiten der grünen Verkehrssenatorin für nicht nötig hält?

Antwort zu 7:
Es wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drs. 18/15628 verwiesen. Dort wird ausgeführt:

„Das Gebiet des geplanten Wohnungsbauvorhabens ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut bis sehr gut erschlossen. Circa 120 Meter in nordöstlicher Richtung beziehungsweise circa 320 Meter in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt, befindet sich jeweils ein Bahnhof der Berliner S-Bahn mit 10 minütigen Taktzeiten in Richtung Zoologischer Garten und Spandau. Entlang der Heerstraße verkehrt die Buslinie M49 im 10 Minutentakt. Es ist anzunehmen, dass ein mögliches erhöhtes Aufkommen an Fahrgästen im S-Bahnverkehr durch die bisherige Frequenz an S-Bahnfahrten abgedeckt wird."

Die damaligen Aussagen gelten unverändert.

Frage 8:
Inwieweit ergeben sich nach den Konsultationen des Bezirksamtes mit dem Unternehmen ‚Deutsch Wohnen' Änderungen zu den Antworten der Schriftlichen Anfrage Drs. 18/15628 bezüglich des zukünftigen Mietniveaus bzw. eines Verbleibs der heutigen Anwohner und Anwohnerinnen im Wohngebiet nach der Verdichtung?

Antwort zu 8:
Im Vergleich zum bisherigen Stand ist neben der Verpflichtung zur Errichtung von förderfähigen Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin 2018 mit einem Anteil von 25 % an den geplanten Wohnungen und mit einer Nettokaltmiete von 6,50 € nunmehr vorgesehen, den durch den mit der Planung verbundenen Abriss der 204 Bestandswohnungen durch die Schaffung angemessenen Ersatzwohnraums auszugleichen und für diese Wohneinheiten keine höhere Nettokaltmiete als 7,92 € zu verlangen. Die Wohnungen sollen vorrangig den Bestandsmietern zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wird mit den Bestandsmietern eine Härtefallregelung vereinbart, wonach die Bruttowarmmiete bei Mietbeginn 30% des zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten wird.

Berlin, den 19. Oktober 2020

In Vertretung

Wenke Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen