

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 31. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2022)

zum Thema:

Soziale Infrastruktur bei Wohnungsbauvorhaben

und **Antwort** vom 17. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10822
vom 31. Januar 2022
über Soziale Infrastruktur bei Wohnungsbauvorhaben

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme zu den Fragen 1. bis 4. gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Landesunternehmen haben innerhalb der letzten drei Jahre ihre Bereitschaft erklärt, beim Neubau von Wohnungen auch (soziale) Infrastruktur zu bauen?

Antwort zu 1:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) berücksichtigen bei der Planung und Realisierung von Neubauvorhaben bereits im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Vorgaben stets auch die (Mit-) Planung und den Bau sozialer Infrastrukturen, soweit dies für das jeweilige Bauvorhaben sinnvoll und geboten ist. Sie verstehen sich dabei als PartnerInnen des Landes Berlin in der Quartiersentwicklung und planen regelmäßig auch ohne Verpflichtung durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in ihren Neubauvorhaben soziale oder kulturelle Infrastruktur mit. Diese Planungen sind immer auf das konkrete Quartier bezogen.

Frage 2:

Welche Angebote waren dies im Einzelnen (bitte aufschlüsseln in die Bereiche Soziales, Kultur, Schule, Kita, Sport)?

Antwort zu 2:

Von den LWU sind folgende Angebote benannt worden:

Soziales:

- Gemeinschafts- und Gesellschaftsräume / Nachbarschaftstreffs
- Gemeinschaftsgärten/Aufwertung von Grünanlagen
- Betreutes Wohnen, WG-Flächen für Demenzerkrankte
- Wohnen für sozial benachteiligte Gruppen
- Seniorenfreizeitanlage
- Umbau denkmalgeschützter Gebäude für soziale Nutzungen
- Schaffung von Räumlichkeiten für soziale Träger
- Kieztreff
- Begegnungs- und Kommunikationsräume und generationenübergreifendes Wohnprojekte
- Kooperationen mit dem Jugendamt für flexible Krisenwohnungen

Kultur:

- Atelierwohnungen
- Räumlichkeiten für Gedenkstätte
- Ausstellungsräume für kulturelle Träger
- Preisgedämpfte Flächen für sozio-kulturelle Nutzung
- Stadtteilbibliothek

Kita:

- Kindertagesstätten
- Kindertagespflegeeinrichtungen
- Spielplätze

Schule:

- Schulgebäude
- Spielplätze
- Jugendfreizeiteinrichtung

Sport

- Sport- und Bewegungsräume
- Bewegungsparcours im Wohnumfeld

Frage 3:

Hat der Senat diese Angebote befördert, unterstützt und dafür eine finanzielle Entlastung bereit gestellt oder zumindest eine Verständigung herbeigeführt, dass hier eine Nutzung ermöglicht wird, ungeachtet der Wohnungsbauziele?

Antwort zu 3:

Die Beförderung der Angebote für die soziale Infrastruktur erfolgt regelmäßig mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, in denen Vereinbarungen für infrastrukturelle Maßnahmen berücksichtigt werden. Zudem werden Bedarfe auch mit den Bezirken abgestimmt.

Auch finanzielle Förderungen wurden durch verschiedene Programme bereitgestellt. Diese sind z.B.:

- Programm „Wohnraum soziale Träger“
- SIWANA-Mittel
- Lotto-Mittel
- Haushaltsmittel SenKultEuro über die Bezirke

Indirekt befördern die LWU die Angebote zusätzlich, indem sie Mieten verlangen, die deutlich unter den Marktmieten von Gewerbeeinheiten liegen.

Vielfach nehmen die LWU für ihre Projekte im Rahmen der Schaffung sozialer Infrastruktur auch keine Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch.

Frage 4:

Wie viele Landesunternehmen haben innerhalb der letzten 3 Jahre eine der oben genannten Nutzungen umgesetzt oder zumindest planerisch in Angriff genommen (bitte nach Bezirk und Wohnungsunternehmen auflisten)?

Antwort zu 4:

degewo AG:

Im Neubau in den Jahren 2019 – 2021

Mitte:

Klara-Franke-Str. 1: Kita mit 25 Plätzen

Wiesenstr. 55: Atelierwohnungen

Gotenburger Str. 4: betreutes Wohnen in Zusammenarbeit mit sieben Trägern (Vermietung an einen Generalmieter), Kita mit ca. 60 Plätzen (im Bau)

Neukölln:

Bendastr. 11d: Kita mit 100 Plätzen

Friedrich-Kayßler-Weg 1: Gemeinschaftsraum zur Nutzung als Nachbarschaftstreff (im Bau)

Tempelhof-Schöneberg:

Bornhagenweg: Kita mit ca. 70 Plätzen (im Bau)

Steglitz-Zehlendorf
Steglitzer Damm 60: Studentisches Wohnen mit 109 Wohnplätzen

Dessauerstr. 45: Kita mit 25 Plätzen

Retzowstr. 58: Großwohnung mit 8 Plätzen + Gruppenraum zum betreuten Einzelwohnen

Charlottenburg-Wilmersdorf:
Pascalstr. 7: Kita mit 25 Plätzen (im Bau)

Friedrichshain-Kreuzberg:
Hallesches Ufer 60: Kita mit ca. 40 Plätzen, geplante Teilnutzung durch DMSG (Deutsche Multiple Sklerose Gesellschaft) (im Bau)

Treptow-Köpenick:
Rudower Str. 47: Vermietung an Sozialstiftung Köpenick für ambulantes sozialpädagog. Betreuungsangebot

Schönefelder Chaussee / Wegedornstr.: Kita mit 110 Plätzen & Modellprojekt ToM – Tolerantes Miteinander
50% der Wohnungen für geflüchtete Menschen mit Bleiberecht
Sport- und Bewegungsraum
Gemeinschaftsräume

Venusstr. 28: altersgerechtes Wohnen & eine Wohngemeinschaft für Menschen mit dementieller Erkrankung

An der Wuhlheide 114: Kita mit ca. 70 Plätzen

Am Kietzer Feld: Kita mit ca. 100 Plätzen (im Bau), Gemeinschaftsraum für Nachbarschaftstreff, Gemeinschaftsgarten, Bewegungsparcours

Marzahn:
Ludwig-Renn-Str. 56: 56 Variowohnungen für Studenten
Karl-Holtz-Str. 2 – 20: Kita mit ca. 80 Plätzen, Grundschule (im Bau)

Diverse Außenflächen wie Spielplätze, Bewegungsparcours (Gropiusstadt)

In Planung:

Tempelhof-Schöneberg:
Lichterfelder Ring: Kita mit voraussichtlich 60 Plätzen

Steglitz-Zehlendorf
Wiesenschlag 3: Kita mit voraussichtlich 40 Plätzen

Treptow-Köpenick:
Bohnsdorfer Weg 105-119: Kita mit voraussichtlich 80 Plätzen

Diverse Außenflächen wie Spielplätze, Bewegungsparcours (Kietzer Feld)

GESOBAU AG:

Die GESOBAU AG hat in den letzten drei Jahren sowohl infrastrukturelle Maßnahmen wie folgt geplant und auch umgesetzt:

Bezirk	Projektbezeichnung	Soziales	Kita	Baubeginn	Fertigstellung
Pankow	Bleicheroder 2-4 / Mendel 6-22 ger. / Harzburger 1,2,7,8	x		20 16	20 18
Marzahn-Hellersdorf	Tangermünder Str. 71-89 unger.	x		20 18	20 19
Marzahn-Hellersdorf	Gadebuscher 25,25A,27,27A-C,/L.Feuchtwanger 19,19A-C,21,21A	x	x	20 18	20 20
Reinickendorf	Senftenberger Ring 45, 45A, 45B, 47, 47A-C		x	20 19	20 21
Marzahn-Hellersdorf	Alte Hellersdorfer Str. 108G, 108H, 108K-N, 108P (BF 1)	x		20 20	20 21
Reinickendorf	Senftenberger Ring 35/35A	x	x	20 19	20 22
Mitte	Schillerhöhe (Schwyzer Kiez)		x	20 20	20 22
Mitte	Armenische Str. 2-12		x	20 20	20 22
Marzahn-Hellersdorf	Zossener Str. 138-152 ger., Havelländer Ring 32 (BF 3)	x	(x)	20 20	20 22
Reinickendorf	Wilhelmsruher Damm 142	x		20 20	20 22
Pankow	Stiftsweg		x	20 20	20 23
Mitte	Wiesenstraße 35/ Reinickendorfer Str.		(x)	20 23	20 24
Pankow	Vesaliusstr. 10-80/ u. a.	x		20 22	20 23
Pankow-Weißensee	Hansastr. 52-104, 112-138 ger., An der Hansastraße	x		20 22	20 24
Pankow-Weißensee	Idunastraße 11, Neukirchstr. 63-66	x	x	20 22	20 24
Legende:					
(x)	in Prüfung/ Planung				

GEWOBAG AG:

Die GEWOBAG AG hat insgesamt 11 Kitas bzw. Kindertagespflegestellen gebaut, davon in

- Lichtenberg: 3,
- Charlottenburg-Wilmersdorf: 1,
- Spandau: 2,
- Neukölln: 1,
- Tempelhof-Schöneberg: 3 sowie in
- Reinickendorf: 1.

Desweiteren hat die GEWOBAG AG Spielplätze/Bolzplatz gebaut, davon in

- Lichtenberg: 2,
- Charlottenburg-Wilmersdorf: 1,
- Spandau: 1,
- Tempelhof-Schöneberg: 2 sowie in
- Friedrichshain-Kreuzberg: 1.

STADT UND LAND GmbH:

Bezirk	Projektbezeichnung	Angebote zur sozialen Infrastruktur	in Planung	in Bau	Nutzungsbeginn
Treptow-Köpenick	Ortolffstr. 50-58	Kindertagesstätte	./.	./.	seit 2019
Treptow-Köpenick	Hasso-/Nelkenweg	Kindertagespflege (MUF)	./.	Ja	ab 2023
Neukölln	Buckower Felder	Kindertagesstätte Jugendfreizeiteinrichtung, Nachbarschaftsmanagement	./.	Ja	ab 2024
Marzahn-Hellersdorf	Alt-Biesdorf	Stadtteilzentrum	./.	Ja	ab 2023
Marzahn-Hellersdorf	Gothaer Str./ Alte Hellersd.	Begegnungsstätte für Senioren	./.	Ja	ab 2023
Bezirk	Projektbezeichnung	Angebote zur sozialen Infrastruktur	in Planung	in Bau	Nutzungsbeginn
Neukölln	Bornsdorfer Str. 37b	Kindertagesstätte	./.	./.	seit 2020
Treptow-Köpenick	Johannes-Werner-Str. 20	Kindertagesstätte	Ja	./.	ab 2024

Zusätzlich zu den o.g. einzelnen Projekten ist anzugeben, dass bei allen Neubauvorhaben der STADT UND LAND Spielplätze errichtet werden, die nicht einer ausschließlichen Nutzung der Mieter/innen der STADT UND LAND vorbehalten sind.

WBM GmbH:

- Rathenower Straße (Mitte): Ertüchtigung/Neubau des bestehenden soziokulturellen Standorts und Ergänzung durch Wohnungen
- Daumstraße, 1. Bauabschnitt (Spandau): KiTa
- Fischerinsel (Mitte): KiTa
- Stralauer Allee (Friedrichshain-Kreuzberg), 1, Bauabschnitt: KiTa
- Quedlinburger Straße (Charlottenburg-Wilmersdorf): KiTa, Kiez-Treff
- Rauchstraße (Spandau): Stadtteilbibliothek
- Berolinastraße (Mitte): Begegnungs- und Kommunikationsräume und generationenübergreifendes Wohnprojekt für LGTB-Träger
- Haus der Statistik (Mitte): KiTa, Flächen zur kuratierten Nutzung durch die lokalen Kooperationspartner
- Köpenicker Straße (Friedrichshain-Kreuzberg): Räumlichkeiten für Lilienthal-Gedenkstätte (Angebot der WBM)
- Rathausblock (Friedrichshain-Kreuzberg): Flächen zur kuratierten Nutzung durch die lokalen Kooperationspartner
- Karl-Marx-Allee / Pavillons (Mitte): Ausstellungsräume für kulturelle Träger
- Breite Straße (Mitte): preisgedämpfte Flächen für sozio-kulturelle Nutzung
- Molkenmarkt: preisgedämpfte Flächen für sozio-kulturelle Nutzung

HOWOGE GmbH:

Die HOWOGE GmbH hat insgesamt 17 Neubau-Projekte

- Mitte: 1
- Lichtenberg: 11
- Treptow Köpenick: 3
- Friedrichshain-Kreuzberg: 1
- Marzahn-Hellersdorf: 1

mit sozialer Infrastruktur in den Jahren 2019-2026 realisiert, in Planung, bzw. in Umsetzung.

Im Einzelnen sind dies:

- Frankfurter Allee 135: Kindertagespflege
- Stefan-Heym-Platz/Frankfurter Allee 135: Gestaltung des öffentlichen Platzes mit Kultur, Bewegung, Wasser, Denkmalschutz, Natur und Ruhe/Begegnung und einem barrierefreien WC
- Campus Ohlauer Straße: Projekt mit hohen sozialen Standards unter Trägerschaft der Diakonie mit Kindertagespflege, Wohnen für sozial benachteiligte Gruppen
- An der Mole/Kynaststraße: Kita
- Wohnen am Campus/Hermann-Dorner-Allee: Kita (aktuell Umsetzung ohne Förderungszusage)
- Anne-Frank-Straße: Kita
- Barther Straße: Kita
- Detlevstraße: Kita
- Ahrensfelder Chaussee: Kita
- Georg-Knorr-Straße: Kita, Familienzentrum
- Welsestraße 1-3/: Kita
- Klara-Weyl-Straße (Lindenhof): Kita
- Straße am Flugplatz: Kita
- Paul-Zobel-Straße 10 Kita
- Genslerstraße 17: Kita
- Stallschreiberstraße 17: Kita
- Wiecker Straße 8, 10: Kindertagespflege

Frage 5:

Welche privaten Entwickler haben innerhalb der letzten 3 Jahre eine der oben genannten Nutzungen in ihren Wohnungsbauprojekten planerisch in Angriff genommen oder bereits umgesetzt?

Antwort zu 5:

Seit dem Jahr 2019 wurden 7 städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (teilweise u.a.) von einem privaten Vorhabenträger unterzeichnet. In diesen städtebaulichen Verträgen wird die Deckung der aus dem Wohnungsneubauprojekt resultierenden Folgebedarfen an sozialer Infrastruktur (Grundschulplätze und / oder Kitaplätze) vereinbart.

Die Nennung der privaten Vorhabenträger ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Frage 6:

Ist es aus der Sicht des Senats sinnvoll und zukunftsweisend, dass innerhalb von Wohnanlagen solche Infrastrukturen entstehen, kann dies die angespannte Lage in den Bezirken entlasten und wenn ja, mit welchen Positionen empfiehlt der Senat den genehmigenden Bezirken, bei solchen Vorhaben in die Verhandlungen zu gehen?

Antwort zu 6:

Der Senat befürwortet die Integration sozialer Infrastruktur in Planungen für Wohnungsbauprojekte, vor allem mit dem Ziel, sozial und funktional gemischte Quartiere zu schaffen sowie die „Stadt der kurzen Wege“ zu befördern. Die Realisierbarkeit flankierender Infrastrukturmaßnahmen und damit auch die Verhandlungsposition der Bezirke hängt von zahlreichen projektbezogenen Faktoren ab, u.a. vom Umfang des geplanten Wohnungsneubaus und den sich daraus ergebenden Infrastrukturbedarfen sowie von städtebaulichen Rahmenbedingungen (bauliche Dichte, Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse, Infrastrukturausstattung im Umfeld etc.).

Frage 7:

Derzeit ist der Infrastrukturausbau nur im Rahmen der Abschöpfung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder mit einem Bebauungsplan möglich. Bei den nach § 34 BauGB möglichen Vorhaben gibt es wenig rechtliche Spielräume. Ist das Land Berlin bestrebt, hier Änderungen anzugehen und welche Schritte werden in Aussicht gestellt, um die Bezirke zu unterstützen?

Antwort zu 7:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben allein dann zulässig, wenn die in § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Zulässigkeit des Vorhabens kann wegen der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht von weiteren Voraussetzungen, wie etwa einer Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beteiligung oder Übernahme von Kosten für die soziale Infrastruktur, abhängig gemacht werden.

Berlin, den 17.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen