

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 27. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. April 2022)

zum Thema:

**Sollen „sehr exklusive“ oder bezahlbare Wohnungen am Molkenmarkt gebaut werden?**

und **Antwort** vom 12. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Mai 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (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 / 11 704  
vom 27.04.2022

über Sollen „sehr exklusive“ oder bezahlbare Wohnungen am Molkenmarkt gebaut werden?

---

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Auf dem öffentlichen Teil des Zwischenkolloquiums des Werkstattverfahrens Molkenmarkt am 14.4.2022 vertrat der Fachpreisrichter Prof. Rudolf Scheuven die Einschätzung, dass der Entwurf des Teams Silvia Malcovati ungewöhnlich viele Treppenhäuser und damit große Erschließungsflächen beinhalten würde. Diese aufwändige Erschließung würde zu „sehr exklusiven Wohnungen“ führen. Der Sachpreisrichter und Geschäftsführer der Degewo Christoph Beck bekräftigte diese Einschätzung. Er bewertete das Erschließungssystem als ein „Problem wegen der Wirtschaftlichkeit und dem Flächenverlust, der dadurch entsteht“ und forderte „dringend“ ein Überdenken dieser Lösung. Diese Einschätzungen würden bedeuten, dass der Entwurf des Teams Silvia Malcovati im scharfen Widerspruch zur Wettbewerbsauslobung steht. Denn in der Wettbewerbsauslobung werden „vielfältige und bezahlbare, d.h. wirtschaftlich zu errichtende und zu betreibende Wohnformen“ gefordert. (S. 7) Außerdem wird gefordert: „Die Gebäudeerschließung soll barrierefrei mit möglichst wenigen Treppenhaukernen erfolgen.“ (S. 95)

Frage 1:

Wie wird sichergestellt, dass der Siegerinnenentwurf ein wirtschaftliches Erschließungssystem beinhaltet, das niedrige Betriebskosten und bezahlbare Wohnungen sichert?

Antwort zu 1:

Das laufende städtebauliche Werkstattverfahren stellt auf räumlich umfassender Ebene unterschiedliche qualitative Anforderungen zur Entwicklung des Quartiers zusammen und ermöglicht auch zugleich eine Überprüfung der Finanzierbarkeit. Dies betrifft neben den Bedarfen der unterschiedlichen Wohn-, Gewerbe- und Kulturnutzungen u.a. auch die Beachtung der Anforderungen einer standortgerechten innerstädtischen Mobilität sowie den Bedürfnissen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes auf Quartiersebene.

Das laufende Verfahren zeichnet sich durch Überarbeitungsschritte aus, die gezielte inhaltliche Beiträge sowohl der Fachbehörden und Bauherr\*innen / Eigentümer\*innen erlauben, wie auch von Bürger\*innen. Dabei werden auch Empfehlungen zu den Themen des kostenbewussten, nutzungs- und betrieboptimierten Planens, Bauens und Betreibens an die beiden Teams für die jeweilige Bearbeitungsphase übermittelt. Die Umsetzung der Empfehlungen obliegt den beiden Planungsteams, die Auswahl des städtebaulichen Entwurfs zur bestmöglichen Erreichung der gesetzten Anforderungen obliegt dem Preisgericht.

Das laufende Verfahren dient der Vorbereitung der nachfolgenden Hochbau- und Freiraumwettbewerbe für die einzelnen Blockbereiche. Hier werden auf Basis der getroffenen qualitativen Vorgaben des Werkstattverfahrens in einem präzise vorzugebenden Kosten- und Finanzierungsrahmen differenzierte architektonische und freiraumplanerische Lösungen erarbeitet. Anforderungen an kostensparende Bauweisen werden erst hier differenziert festgelegt.

Frage 2:

Ist der aktuelle Entwurf des Teams Silvia Malcovati unter den aktuellen Regelungen der Wohnraumförderung und der Kooperationsvereinbarung realisierbar?

Antwort zu 2:

Grundsätzlich ist es im Rahmen beider Entwürfe möglich, die aktuellen Regelungen der Wohnraumförderung und der Kooperationsvereinbarung umzusetzen. Bei dem aktuellen Entwurf des Teams Albers/ Malcovati handelt es sich um einen Zwischenstand innerhalb eines laufenden Planungsverfahrens. Die Teams erhalten unter anderem in den Kolloquien weitere Überarbeitungsempfehlungen welche verpflichtend zu berücksichtigen sind. Gemäß Auslobung (S.94), Leitlinien (insb. 2.2 „Vielfältig und bezahlbares Wohnen“) sowie der Empfehlungen der Jury ist es Teil der Aufgabe, städtebauliche Gesamtlösungen zu erarbeiten, die auch für die beteiligten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften investiv und betrieblich umsetzbar sind.

Frage 3:

Wie wird sichergestellt, dass der Siegerinnenentwurf unter den aktuellen Regelungen der Wohnraumförderung und der Kooperationsvereinbarung realisierbar ist?

Antwort zu 3:

Als zukünftige Bauherr\*innen und Betreiber\*innen wirken die Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Preisgerichtsfunktion und im Rahmen der vertraglichen Verpflichtungen darauf hin, dass sie die Anforderungen aus den vorgenannten Verpflichtungen vollumfänglich erfüllen können. Die zuständigen Fachverwaltungen sind mit diesem Ziel ebenfalls in diesen Abstimmungsprozess aktiv eingebunden und werden prüfen, ob auch durch Förderprogramme ein Ausgleich zwischen hohen Qualitätsanforderungen und dem für kostengünstigen Wohnungsbau gesetzten Finanzierungsrahmen ermöglicht werden kann. Dementsprechend werden im Siegerentwurf auf städtebaulicher Ebene die Grundlagen definiert, die auch zur Erfüllung der wohnungspolitischen Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaften notwendig sind und nachfolgend auf architektonischer Ebene realisierbar gemacht werden.

Berlin, den 12. Mai 2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen