

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE) und Carsten Schatz (LINKE)

vom 04. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2022)

zum Thema:

Nachverdichtungsvorhaben in Berlin

und **Antwort** vom 22. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke) und Herrn Abgeordneten Carsten Schatz (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 / 12798
vom 04.08.2022
über Nachverdichtungsvorhaben in Berlin

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

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in den letzten fünf Jahren durch Nachverdichtung (Neubau/Aufstockung) auf eigenen Grundstücken errichtet? Bitte je LWU nach Bezirken sortiert, adressgenau mit Anzahl der Wohneinheiten (+ davon gefördert) und unter Angabe der Genehmigungsgrundlage auflisten (Vorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten zusammengefasst unter Sonstige).

Antwort zu 1:

Die Nachverdichtungen mit Fertigstellung bis Ende 2021 sind in der nachfolgende Tabelle aufgelistet. Sie wurde vom BBU erstellt und nach Freigabe (Stichtag 31.12.2021) durch die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dem Senat zur Verfügung gestellt. Die Sortierung ist anhand der Bezirke in alphabetischer Reihenfolge dargestellt.

Bezirk	Gesellschaft	Ort	Anzahl WE	davon geförderte WE	Baurecht	Fertigstellung
Friedrichshain-Kreuzberg	Gewobag	Mehringplatz	114	57	B-Plan	2020
Friedrichshain-Kreuzberg	WBM	Friedenstraße	191	64	B-Plan	2020
Lichtenberg	Gewobag	Dolgenseestraße	678	339	V-B-Plan	2019
Mitte	Gesobau	Gerichtsstraße	60	30	§ 34 BauGB	2020
Mitte	Gewobag	Amrumer Straße	88	0	B-Plan	2019
Mitte	Gewobag	Schönwalder Straße	42	15	B-Plan	2019
Mitte	Gewobag	Wiciefstraße	66	0	B-Plan	2021
Mitte	WBM	Almstadtstraße	24	0	§ 34 BauGB	2017
Reinickendorf	Gesobau	Thurburcher Steig	24	8	§ 34 BauGB	2019
Spandau	Gewobag	Chamissostraße	61	19	§ 34 BauGB	2018
Tempelhof-Schöneberg	Gewobag	Sachsendamm	71	55	V-B-Plan	2019
Treptow-Köpenick	degewo	Joachimstraße	133	49	§ 34 BauGB	2018

Frage 2:

Wie viele Wohneinheiten zur Nachverdichtung (Neubau/Aufstockung) auf eigenen Grundstücken sind bei den LWU bis 2026 in Planung bzw. bereits in Bau? Bitte je LWU nach Bezirken sortiert, adressgenau mit Anzahl der Wohneinheiten (+ davon gefördert) und unter Angabe der Genehmigungsgrundlage, des Planungsstandes und der geplanten Fertigstellung angeben (Vorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten zusammengefasst unter Sonstige).

Antwort zu 2:

In Planung bzw. in Bau mit Fertigstellungsdatum 2022 bis 2026 sind insgesamt 41 Vorhaben mit ca. 4.200 Wohnungen. Die Vorhaben sind in alphabetischer Reihenfolge der Bezirke in Berlin dargestellt.

Charlottenburg-Wilmersdorf: Ein Vorhaben mit 111 WE, davon 37 geförderte WE, Planungsgrundlage war ein B-Plan, Fertigstellung ist Ende 2022 in der Arcostraße. Verantwortlich für die Errichtung ist die Gewobag.

Friedrichshain-Kreuzberg: Zwei Vorhaben mit ca. 638 WE, davon 379 geförderte WE, Planungsgrundlage war und ist jeweils ein B-Plan. Ein Vorhaben der degewo beim Postscheckamt hat eine Fertigstellungsplanung bis Ende 2024, ein Vorhaben der Gewobag ist mit einem Tempohome genutzt und eine Fertigstellungsplanung bis Ende 2025 geplant.

Lichtenberg: Zwei Vorhaben mit 604 Wohnungen, davon 300 geförderte WE, Planungsgrundlage für ein Bauvorhaben der Howoge ist mit dem Bezirk im Abstimmungsprozess. Ob die Fertigstellungsplanung bis Ende 2026 realistisch ist, kann aktuell nicht abgeschätzt werden. Ein Vorhaben der Gewobag betrifft die Errichtung eines MUF mit einer B-Plan Aufstellung und einem geplanten Baubeginn in 2024.

Marzahn-Hellersdorf: Ein Vorhaben mit 154 Wohnungen, davon 77 geförderte WE. Planungsgrundlage für das Bauvorhaben in der Lily-Braun-Straße der Stadt und Land ist § 34 BauGB und Baubeginn in 2022.

Mitte: Drei Vorhaben der Gesobau mit 241 Wohnungen, davon 131 geförderte WE. Planungsgrundlage ist sowohl ein Vorhaben bezogener B-Plan als auch §31 BauGB. Alle drei Vorhaben sind im Wedding. Zwei Vorhaben mit 181 WE und 101 geförderten Wohnungen werden noch in 2022 (Winkelrieder Straße und Armenische Straße) fertig gestellt. Eine Dachgeschossaufstockung in der Schillerhöhe hatte in 1.Halbjahr 2022 Baubeginn.

Neukölln: Acht Vorhaben mit 913 WE Wohnungen, davon 498 geförderte WE. Planungsgrundlage für das Bauvorhaben der Gewobag mit Fertigstellungsplanung für 176 WE (88 Geförderte WE) Mitte 2023, auf Grundlage eines B-Plans. Ein Vorhaben (MUF) der degewo in Buckow mit Baubeginn Anfang 2023. Ein weiteres Vorhaben im gleichen Stadtteil der degewo mit Planungsrecht gemäß V-B-Plan ist mit Baubeginn Ende 2023 geplant. Die Stadt und Land plant vier Vorhaben mit 227 Wohnungen (94 gefördert). Planungsgrundlage ist jeweils ein B-Plan. Baubeginne sind 2023, 2024 und 2025 geplant. Die Gewobag plant ein Vorhaben mit 368 WE (276 WE gefördert). Der B-Plan ist in Arbeit und der Baubeginn ist für 2025 avisiert.

Pankow: Siebzehn Vorhaben mit 1.136 WE, davon 576 WE gefördert. Vierzehn Vorhaben werden von der Gesobau geplant bzw. umgesetzt. Drei Vorhaben mit 298 WE und 188 geförderten WE sind im Bau und mit Fertigstellung 2022/2023/2024 avisiert. Das sind die Vorhaben in der Gounodstraße, im Stiftsweg und in der HansasträÙe. Alle konnten planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB realisiert werden. Weitere elf Projekte mit rd. 570 geplanten WE und 298 geplanten geförderten WE befinden sich im Abstimmungsprozess bzgl der Realisierungsmöglichkeiten mit dem Bezirksamt. Von den verbleibenden drei Vorhaben der Gewobag ist eines mit 24 WE, davon 12 geförderten WE, gemäß § 34 BauGB im Bau in der Dänenstraße und wird in 2023 fertig gestellt. Bei einem Vorhaben ist die Umsetzung eines MUF in der Fröbelstraße geplant. Ob dort der geplante Baubeginn 2023 nach § 34 BauGB möglich ist, ist im Abstimmungsprozess. Ein weiteres Projekt benötigt für die geplante Errichtung von 200 WE mit 60 geplanten geförderten WE einen B-Plan. Vor 2027 ist ein Baubeginn eher unwahrscheinlich.

Tempelhof- Schöneberg: Drei Vorhaben mit 350 WE, davon 151 geförderten WE sind in Planung bzw. im Bau. Zwei Vorhaben werden von der Gewobag und eins von der Stadt und Land verantwortet. Bei allen dreien ist die Planungsgrundlage ein B-Plan. Das Vorhaben der Stadt und Land mit 93 WE, davon 69 geförderten WE, befindet sich im Abstimmungsprozess mit dem Bezirksamt. Ein Projekt der Gewobag mit 137 WE, davon 69 geförderten WE, ist nahezu fertig gestellt und befindet sich im Wohnpark Mariendorf. Bei

zweite Vorhaben der Gewobag mit geplanten 120 WE, davon 36 geförderten WE, befindet sich der B-Plan in Arbeit.

Treptow-Köpenick: Vier Vorhaben mit 88 WE davon 40 geförderte WE befinden sich im Bau bzw. in Planung. Ein Vorhaben der degewo ist kurz vor der Fertigstellung. Es ist in der Wendenschlossstraße und hat 8 WE. Die Planungsgrundlage war §34 BauGB. Ein weiteres Vorhaben der degewo in der Färberstraße mit 28 WE, davon 14 geförderte WE, ist im Bau und wird 2023 fertig gestellt sein. Ein Vorhaben der Stadt und Land mit 40 WE, davon 20 geförderten WE, auf der Grundlage des § 34 BauGB befindet sich im Bau und ist in der Hänselstraße. Mit der Fertigstellung ist 2023 zu rechnen. Ein Vorhaben der Stadt und Land für 12 WE benötigt einen B-Plan. Vor 2025 ist kein Baubeginn geplant.

Frage 3:

Mit wie vielen durch Nachverdichtung neu geschaffenen Wohneinheiten durch private Unternehmen (inkl. Genossenschaften) rechnet der Senat bis 2026? Wie werden diese erfasst?

Antwort zu 3:

Wohnungsbaupotenzialflächen sowie geplante Wohnungsbauvorhaben ab einer Schwelle von 50 Wohneinheiten werden zentral im verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) erfasst. Eine Differenzierung nach Vorhaben der Nachverdichtung im engeren Sinn erfolgt nicht, auch weil es für Nachverdichtung keine allgemeingültige feststehende Definition gibt.

Zum letzten abgestimmten Datenstand am 31.12.2021 waren im WoFIS Potenzialflächen und Vorhaben im Umfang von ca. 44.000 WE erfasst,

- die durch private und sonstige Vorhabenträger realisiert werden sollen,
- die hinsichtlich ihrer möglichen Realisierung bis zum Jahr 2028 eingeschätzt werden (Flächen in Bau, kurz- und mittelfristig, eine jahresscharfe Erfassung erfolgt nicht);
- und die den Potenzialtypen „Innenentwicklung“ und „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“ zugeordnet sind.

Unter diesen beiden Potenzialtypen kann eine Nachverdichtung im weiteren Sinn verstanden werden. Neben Aufstockungen, Dachgeschossausbauten, Anbauten und Ersatzneubau fallen z.B. auch Baulückenschließungen, die Bebauung von kleineren Restgrundstücken, Brach- und Verkehrsflächen sowie die Umnutzung von kleineren Potenzialen zu Wohnzwecken darunter.

Frage 4:

Wurden im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen Zusagen über Wohnungsfertigstellungen im Rahmen von Nachverdichtungen durch private „Bündnispartner“ getroffen (bitte nach Wohneinheiten und „Bündnispartner“ aufschlüsseln)?

a. Wurden dabei bereits Grundstücke genannt, für die das Planungsrecht angepasst oder Befreiungstatbestände ausgeschöpft werden sollen?

Antwort zu 4:

Die Partnerinnen und Partner des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben am 20.06.2022 die unter folgendem Link öffentlich zugänglichen Vereinbarungen geschlossen:

[Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet - Berlin.de](#)

Es gab im Rahmen des Bündnisses keine konkreten Vereinbarungen über die Anzahl zu errichtender Wohnungen auf bestimmten Grundstücken.

Frage 5:

Hat der Senat darüber hinaus bereits Schlüsselgrundstücke für weitere Nachverdichtungen ermittelt? Wo liegen diese Grundstücke und wie viele Wohneinheiten sollen dort jeweils entstehen? Sollen für alle Schlüsselgrundstücke städtebauliche Konzepte erstellt werden?

Antwort zu 5:

Im Rahmen des StEP Wohnen 2030 wurden potenzielle Untersuchungs- und Prüfgebiete zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungen identifiziert. Für diese Gebiete werden grundsätzlich gute Chancen für einen ergänzenden, überwiegend auch gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau verbunden mit einer städtebaulichen Qualifizierung der Quartiere gesehen. Hierfür ist eine planerische Untersetzung durch städtebauliche Konzepte, Rahmenpläne etc. notwendig. Die Gebiete sind mit dem StEP Wohnen 2030 veröffentlicht worden:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/plaene.shtml>

Darüber hinaus zielt die laufende Fortschreibung des StEP Wohnen darauf ab, Suchräume für eine potenzielle Innenentwicklung zu identifizieren und für ausgewählte Teilräume durch die Bezirke umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte (IEK) erstellen zu lassen. Die IEK sollen dabei nicht ausschließlich der Identifizierung neuer Wohnbaupotenziale dienen, sondern den jeweiligen Teilraum integriert und ganzheitlich betrachten.

Frage 6:

Sind dem Senat Fälle bekannt, bei denen aufgrund eines Mangels an grüner und sozialer Infrastrukturen (z.B. festgestellt in den SIKo) Nachverdichtungsvorhaben nicht durchgeführt werden konnten?

Antwort zu 6:

Dem Senat sind keine Fälle bekannt, bei denen aufgrund eines Mangels an grüner und sozialer Infrastrukturen (z.B. festgestellt in den SIKo) Nachverdichtungsvorhaben nicht durchgeführt werden konnten.

Frage 7:

Welche Erfahrungen hat der Bezirk Neukölln mit dem Leitfaden „Kriterien zur Beurteilung von Nachverdichtung in Großwohnsiedlungen des Bezirks Neukölln“ gemacht?

Frage 8:

Inwieweit hält es der Senat für sinnvoll, diesen Leitfaden – etwa per Rundschreiben an die Bezirke – auch anderen Bezirken zu empfehlen und bei Bebauungsplänen in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung selbst anzuwenden?

Antwort zu 7 und 8:

Ein spezifischer Erfahrungsbericht, aus dem 2013 im Bezirksamt Neukölln vorgelegten Kriterien zur Beurteilung von Nachverdichtungen in Großsiedlungen des Bezirks Neukölln liegt dem Senat nicht vor. Das Bezirksamt teilt auf Nachfrage folgendes mit:

„Der Bezirk Neukölln hat bisher gute Erfahrungen bei der Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb der Großwohnsiedlungen mit dem Leitfaden gemacht, er dient als Entscheidungshilfe für Wohnungsunternehmen. Mit jeder Nachverdichtung finden Veränderungen in einer Siedlung statt. Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist es das Ziel, die Qualität einer Siedlung zu erhalten oder besser noch zu erhöhen. Ein Erfolg in der Sache muss sich - da langfristig zu betrachten - noch beweisen.“

Berlin, den 22.08.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen