

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (GRÜNE)

vom 27. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. September 2022)

zum Thema:

Aktueller Stand der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Neuen Kreuzberger Zentrums am Kottbusser Tor

und **Antwort** vom 18. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Oktober 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altuğ (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13432
vom 27.09.2022

über Aktueller Stand der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Neuen Kreuzberger
Zentrums am Kottbusser Tor

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Gewobag AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden seit der Übernahme des Neuen Kreuzberger Zentrums 2017 durch die Gewobag durchgeführt?

Antwort zu 1:

Die Gewobag ist seit 01.08.2017 Eigentümerin des Neuen Kreuzberger Zentrums. In dem Zeitraum zwischen der Übernahme der Bestände und heute sind die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt worden:

2018:

Die durch den Voreigentümer begonnene Dachinstandsetzung wurde durch die Gewobag fortgesetzt und abgeschlossen. Zwei Aufzüge wurden instandgesetzt. Es sind im Rahmen umfangreicher Bestandsaufnahmen weitere wesentliche Instandsetzungsbedarfe ermittelt worden.

Mai 2020 – 2022:

- Durchführung des ersten Bauabschnitts zur Instandsetzung der rückseitigen Fassade;
- Betoninstandsetzung der Laubengänge;
- Reparatur der Fenster bzw. deren Austausch;
- Instandsetzung der Müllabwurfanlagen;
- Schadstoffsanierung in den Fluren/Kellern und Treppenhäusern,
- Kellerverteilung
- Erneuerung der Haustechnik.

2019/2020:

Einbau von vandalismushemmenden Schließanlagen. Seit dem Ankauf findet eine regelmäßige Instandsetzung beschädigter Schlösser in den Hauseingangs- und Kellertüren statt.

2021:

Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlage in der Adalbertstraße 96, 10999 Berlin

2022:

Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlage in der Skalitzer Straße 134a, 10999 Berlin

Frage 2:

Welche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden derzeit durchgeführt?

Antwort zu 2:

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen erfolgen regelmäßig im Bedarfsfall.

Großinstandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen finden derzeit nicht statt. Wohnungs- und Wohnungsschadstoffsanierungen finden regelmäßig im Zuge eines Mieterwechsels statt.

Frage 3:

Welche weiteren Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind geplant? (Bitte mit Angaben zum Zeitplan)

Antwort zu 3:

Der zweite Bauabschnitt der Großinstandhaltungs- und -instandsetzungsmaßnahmen umfasst Arbeiten an den Gewerbeblöcken. Hierzu finden derzeit Voruntersuchungen statt. Der Maßnahmenbeginn ist für 2024 angedacht.

Frage 4:

Wie wurden und werden die Mieter und Mieterinnen und die Gewerbetreibenden über die Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen informiert und wie werden und wurden sie in die Entscheidungen zu Maßnahmen mit eingebunden?

Antwort zu 4:

Über den ersten Bauabschnitt wurden die Mietenden mittels einer schriftlichen Instandsetzungsankündigung über die Maßnahmen informiert. Aufgrund der Corona-Pandemie musste die damals geplante Mietendenversammlung in Präsenz abgesagt werden. Die Informationsveranstaltung wurde in digitaler Form im März 2021 nachgeholt. Darüber hinaus hat es speziell für die Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wöchentlich eine Mieterberatung/Bausprechstunde gegeben. Diese Verfahrensweise wird ebenso bei weiteren Großmaßnahmen erfolgen. Vor der Durchführung wesentlicher Sanierungsmaßnahmen informiert die Gewobag zudem den Mieterrat des Neuen Kreuzberger Zentrums. Bei Bedarf wird anschließend gemeinsam beraten.

Die Umgestaltung des Spielplatzes in der Adalbertstr. 2, 10999 Berlin (siehe hierzu auch Frage 6), basiert auf den Vorgaben des Partizipationsprozesses, welcher mit den teilnehmenden Anwohnenden durchgeführt wurde. Die Anwohnenden wurden mittels eines Informationsschreibens über den Status und den Ablauf informiert.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat die Zusammenarbeit der Gewobag mit der Mieter- und Mieterinnenvertretung am/im Neuen Kreuzberger Zentrum?

Antwort zu 5:

Die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und der Mietenden wird als positiv wahrgenommen und gut bewertet. Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch der Akteure, welcher zu schnellen und unbürokratischen Entscheidungen, Ergebnissen und Transparenz beiträgt. Die gemeinsame Arbeit hat darüber hinaus zu einem gegenseitigen Verständnis beigetragen und das Vertrauen in die Zusammenarbeit gestärkt. Die Zusammenarbeit zwischen der Mietendenvertretung und die Gewobag sollte in der bisher bewährten Weise fortgesetzt werden.

Frage 6:

Welche Pläne wurden bisher umgesetzt und sind in Planung, um durch eine verbesserte Raum- und Beleuchtungsgestaltung eine kriminalitätshemmende Wirkung bzw. eine höhere Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu erzielen?

Antwort zu 6:

Neben der bereits stattgefundenen Sanierungsmaßnahme (1. Bauabschnitt) erfolgt derzeit eine Um- und Neugestaltung des angrenzenden Spielplatzes (Grundstückseigentümer: BA/Bibliotheksam; Überlassungsvertrag an die Gewobag), gefördert über den Projektfonds der "Sozialen Stadt" (ab 2021 „Sozialer Zusammenhalt“) und Eigenmitteln der Gewobag AG, basierend auf einem Anwohnenden-Beteiligungsvorhaben.

In Kürze wird der Außenbereich auf dem Innenhof der Skalitzer Straße 134a, 10999 Berlin durch eine Umgestaltung optimiert.

In Vorbereitung des 2. Bauabschnitts ist die Beleuchtungssituation zu bewerten. Zur Erhöhung von Sicherheit und Ordnung werden Maßnahmen angestrebt, die zu einer Verbesserung der aktuellen Situation führen. Das bestehende Lichtsystem wird bedarfsorientiert instandgesetzt.

Frage 7:

Welche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit von Seiten der Gewobag durchgeführt, um eine bessere Müllentsorgung und Müllvermeidung zu gewährleisten und sind weitere Maßnahmen in Planung?

Antwort zu 7:

Den Mietenden wurden bereits geeignete Abfallbehälter in der benötigten Größe und Anzahl bereitgestellt. Durch das Müllmanagement wird die Mülltrennung sichergestellt.

Der von der Gewobag beauftragte Reinigungsdienst ist täglich vor Ort und beseitigt anfallenden Müll/Sperrmüll. Die BSR holt einmal monatlich anfallenden Sperrmüll ab. Die Mietenden werden stets über die Sperrmüllaktionstage im Quartier informiert und mittels Mietendeninformationen für das Thema Mülltrennung und Müllvermeidung sensibilisiert. Ein Recyclingraum wurde für eine bessere Nutzung baulich verändert. In Kooperation mit dem Kulturlabor Trial & Error e. V. konnte das Projekt „Müllhelden statt Müllhalden“ in der Reichenberger Straße 174, 10999 Berlin, im Rahmen einer Ausstellung stattfinden.

Frage 8:

Welche Maßnahmen müssen nach Ansicht des Senates im Bereich des Neuen Kreuzberger Zentrums in Zukunft durchgeführt werden, um die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen?

Antwort zu 8:

Neben den bisherigen Maßnahmen gilt es, dass der Bezirk die nachfolgenden Maßnahmen optimiert und intensiviert:

- Errichtung von öffentlichen Toiletten
- Ausweitung der Öffnungszeiten des Gesundheits- und Sozialzentrums (Fixpunkt gGmbH)

- Mehr Notschlafplätze im Quartier
- Kostenfreie Sperrmüllabholung und Ausweiten der Sperrmüllaktionstage
- Aufsuchende Sozialarbeit / Streetwork: Da sich vor allem in den kühleren Monaten des Jahres vermehrt Obdachlose in den Hausfluren der Wohnblöcke aufhalten, wäre es empfehlenswert, wenn Sozialarbeitende die Wohnungslosen ansprechen, sie beraten und unterstützen.
- Verbesserung der Bedingungen für Rad- und Fußverkehr
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich
- Qualifizierung der öffentlichen Straßenräume

Frage 9:

Was hat die Machbarkeitsstudie zur Dachbegrünung- und Nutzung ergeben, die von der Gewobag in Auftrag gegeben wurde?

Antwort zu 9:

Die Machbarkeitsstudie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Dachbegrünung grundsätzlich technisch machbar ist. Von einer Umsetzung wird zunächst abgesehen, da die notwendigen Instandsetzungen primär vorzunehmen sind. Insbesondere wird die Asbestbeseitigung als vorrangig angesehen.

Frage 10:

Was unternimmt die Gewobag für ihre Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf die stark steigenden Strom- und Energiekosten?

Antwort zu 10:

Die Gewobag informiert Ihre Mietenden über die steigenden Energiekosten sowie über die daraus resultierenden höheren Vorauszahlungen unter anderem in der Juniausgabe ihres Kundenmagazins sowie auf allen Online-Kanälen. Darüber hinaus haben alle Haushalte einen Flyer mit dem Titel „Die Energiekosten steigen. So reduzieren Sie hohe Nachzahlungen.“ erhalten. Der Flyer ist auch auf der Website der Gewobag in verschiedenen Sprachen veröffentlicht. Parallel wurde ein Hausaushang in allen Häusern der Gewobag zum gleichen Thema verfasst und ausgehängt. Auf der Gewobag Website finden die Mietenden Unterstützung bei Maßnahmen zur Energieeinsparung durch die Mietenden (Energiespartipps).

Die Gewobag empfiehlt ihren Mietenden dringend, die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen frühzeitiger zu erhöhen als bei der regulären Anpassung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Die für Mietende bereits geltende Härtefallregelung bleibt bestehen.

Berlin, den 18.10.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen