

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 in den von der HOWOGE angekauften Wohnungen am Böcklerpark

und **Antwort** vom 11. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Oktober 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Turgut Altug (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 / 13433

vom 27. September 2022

über Aktueller Stand der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den von der HOWOGE angekauften Wohnungen am Böcklerpark

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der HOWOGE in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden seit dem Ankauf der Wohnungen am Böcklerpark durchgeführt?

Frage 2:

Welche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden derzeit durchgeführt?

Frage 3:

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

Antwort zu 1 bis 3:

Die HOWOGE hat die Bestände am Kottbusser Tor, zu denen auch der Böcklerpark zählt, am 1. Januar 2022 übernommen. Verbunden mit der physischen Übernahme der Bestände wurde umgehend ein Quartiersteam aufgebaut, das sich neben den anspruchsvollen Aufgaben der

Verkehrssicherung insbesondere der täglichen Wiederherstellung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit auf den stark genutzten und verschmutzten Außenflächen und Hauseingängen widmet.

Im Bereich Instandhaltung hat die HOWOGE in den ersten Monaten nach dem Eigentumsübergang den Schwerpunkt auf die Beseitigung von Havarien im Ver- und Entsorgungsbereich, die Abarbeitung von vom Voreigentümer übernommenen Versicherungsschäden in Wohnungen und, insbesondere im Hinblick auf die bevorstehenden Wintermonate, die Sicherstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung gelegt.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Verbesserung des Servicelevels bei der Erledigung von Kleinreparaturen. Hier hat die HOWOGE mit einem erfahrenen Dienstleistungspartner erreicht, dass für nahezu 90 % der gemeldeten Mängel innerhalb eines Arbeitstages ein Termin vereinbart wird. Auch wenn es in der Erledigung der Reparaturen angesichts der derzeit vorherrschenden Material- und Kapazitätsengpässe zu Verzögerungen kommen kann, wurde innerhalb weniger Monate eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht, was mit positiven Feedbacks seitens der Mieterinnen und Mieter des Kottbusser Tors bestätigt wird.

Instandsetzungen erfolgen derzeit insbesondere in den Leerwohnungen, um diese schnellstmöglich dem Wohnungsmarkt zuführen zu können. Im Bereich Böcklerpark wurden seit der Bestandsübernahme bereits acht Wohnungen instandgesetzt und umgehend vermietet.

Sofort nach der Übernahme der Bestände hat die HOWOGE darüber hinaus begonnen, die Bauzustände der Ankaufsobjekte zu erfassen und darauf folgend die Instandsetzung und Modernisierung der notwendigen Bauteile festzulegen. Auf dieser Grundlage wird derzeit die Planung für die nächsten Jahre erstellt. Dringende bauliche Themen, welche auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich sind, werden dabei kurzfristig, jedoch in Abhängigkeit von Lieferengpässen und Kapazitätsproblemen der Bauindustrie, umgesetzt. Bei der Planung gilt es Prioritäten zu setzen, insbesondere hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung der Bestände, um diese in Einklang mit den Klimazielen der HOWOGE zu bringen. Zu betrachten ist auch die derzeit dynamische Preisentwicklung im Bausektor mit einer Baupreisinflation von rund 15 %.

Dabei ist festzuhalten, dass viele Jahre ausbleibende Investitionen nicht innerhalb von Monaten ausgeglichen werden können. Auch nicht von einem kommunalen Unternehmen, das sich zu einer sozialverträglichen Mietengestaltung und einem sozialen Bestandsmanagement verpflichtet.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Nach Erarbeitung entsprechender Sanierungspläne und deren zeitlicher Einordnung wird die HOWOGE die Mieterinnen und Mieter umfassend informieren. Informations- und Beteiligungsformate werden dabei unter Beteiligung des Mieterbeirats entwickelt. Die Wahlen zum Mieterbeirat Kreuzberg wurden vor Kurzem gestartet.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Nach der Übernahme der Bewirtschaftung hat die HOWOGE u.a. zusätzliche Müllsammelplätze geschaffen und einen Müllstaubsauger angeschafft. Die Verträge zur Müllentsorgung werden und wurden an das Müllaufkommen angepasst und es wurden Müllsammelaktionen mit dem Quartiersmanagement und den Mieterinnen und Mietern organisiert. Die Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter zur Müllentsorgung, Mülltrennung und Müllvermeidung erfolgt auf allen zur Verfügung stehenden Kanälen. Das Ergebnis dieser Maßnahmen ist allerdings abhängig von der Haltung und dem Verhalten der Mietenden und Nutzenden der Flächen.

Frage 6:

Welche Maßnahmen müssen nach Ansicht des Senates im Böcklerpark und der Umgebung durchgeführt werden, um die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen?

Antwort zu 6:

Die betroffenen Wohngebäude der HOWOGE liegen innerhalb des Quartiersmanagementgebiets Wassertorplatz, welches Teil der Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ ist. Der östliche Teil des Böcklerparks gehört als südlicher Abschnitt des sog. Ehemaligen Luisenstädtischen Kanals zur Förderkulisse Luisenstadt Kreuzberg im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (ehemals städtebaulicher Denkmalschutz), woraus sich eine überschneidende und integrierte Betrachtung des Böcklerparks ergibt.

Im Rahmen der den Fördergebieten zugrundeliegenden jeweiligen integrierten Entwicklungskonzepten wurden verschiedene Handlungserfordernisse ermittelt. Für die Förderkulisse QM Wassertorplatz liegt ein Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) mit Stand Juni 2022 vor. Für die angrenzende Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere - Luisenstadt Kreuzberg befindet sich das ISEK 2021 derzeit noch in Überarbeitung, so dass als Grundlage für die Benennung von Handlungserfordernissen das ISEK 2016 sowie das Integrierte Verkehrskonzept Südliche Luisenstadt von 2018 herangezogen wurde.

Handlungserfordernisse für den Böcklerpark als Teil des Ehemaligen Luisenstädtischen Kanals gemäß ISEK 2016 - Städtebaulicher Denkmalschutz Luisenstadt Kreuzberg:

Handlungsfeld Öffentlicher Raum - Ehemaliger Luisenstädtischer Kanal (ELK)

- Erarbeitung eines Masterplans für den Ehemaligen Luisenstädtischen Kanal unter besonderer Berücksichtigung von Übergängen, Sichtachsen, Bushaltestellen, Straßenquerschnitten und der Anbindung an die Uferwege entlang des Landwehrkanals
- Verbesserung der Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit
- Stärkung des Rad- u. Fußverkehrs
- Qualifizierung des Angebotes (v. a. auch Spielplätze)
- Erarbeitung Verkehrs- und Mobilitätskonzept für Luisenstadt-Kreuzberg (erfolgt 2018)

Handlungserfordernisse aus Verkehrs- und Mobilitätskonzept für Luisenstadt-Kreuzberg (2018)

Ziel ist die Qualifizierung rund um den Luisenstädtischen Kanal durch

- Verbesserung der Sichtbeziehungen
- Verkürzung von Querungsdistanzen durch Querungshilfen und Gehwegvorstreckungen
- Einsatz von geschnittenem Großsteinpflaster
- Herstellung von Gehwegvorstreckungen und barrierefreien Querungsstellen
- neue Fahrradstellplätze in den Kreuzungsbereichen
- neue Sitzgelegenheiten

Handlungserfordernisse für den Böcklerpark gemäß Integriertem Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Wassertorplatz 2022-2025 (Stand Juni 2022):

Handlungsfeld c - Öffentlicher Raum:

2) Ziel: Steigerung der Nutzungsqualität des Böcklerparks

Handlungserfordernis: Das Sicherheitsempfinden vieler Anwohnenden und auch Nutzenden ist v.a. durch Drogenkriminalität beeinträchtigt. Trotz Belebungs- und anderer Präventionsmaßnahmen (Sportangebote, Beleuchtung etc.) und der guten Kooperation des Statthauses mit der Polizei besteht das Problem weiterhin. Des Weiteren sind die Grünanlagen gerade in den Sommermonaten durch die hohe Frequentierung stark belastet.

Lösungsansatz: Unterstützung von Maßnahmen des BA zur Bewältigung der Problemlagen; u.a. Park und Kiezmanager/Kiezhausmeister.

Beteiligte: SenUMVK („Handbuch gute Pflege“ und „Mobiles Parkmanagement“), BA, Statthaus, Gitschiner 38, Kita Siebenschläfer, Anemone e.V., Nachbarschaftshaus Urbanstraße.

(3) Ziel: Qualifizierung weiterer öffentlicher Plätze und Grünflächen im Gebiet

Handlungserfordernis: Das Gebiet verfügt über eine Vielzahl von weiteren Grünflächen (öffentlichen und halböffentlichen). Diese bedürfen zum Großteil ebenfalls einer Aufwertung im Sinne der Nutzerfreundlichkeit. Das „Integrierte Verkehrskonzept Südliche Luisenstadt“ hat Projektziele und ein Leitbild für die verkehrliche Entwicklung im Quartier entwickelt.

Lösungsansatz: Planungen sind unter der Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes für die Südliche Friedrichstadt zu erfolgen. Qualifizierung folgender Flächen: (a) Grünfläche in Verlängerung der Wassertorstraße, (b) Der Wassertorplatz wird innerhalb des Programms "Lebendige Zentren und Quartiere" im Kontext der Gesamtanlage des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals betrachtet. Nach derzeitigem Abstimmungsstand mit dem LDA soll der Segitzdamm zu einer Fahrradstraße umgebaut werden. (c) Grünfläche entlang der Alexandrinenstraße, (d) Vorplatz Bona Peiser
Beteiligte: QM, BA.

Frage 7:

Was unternimmt die neue Eigentümerin für ihre Mieterinnen und Mieter in diesem Gebiet im Hinblick auf die stark steigenden Strom- und Energiekosten?

Antwort zu 7:

Um die Mieterinnen und Mieter im nächsten Jahr vor sehr hohen Nachzahlungen zu schützen, hat HOWOGE die Höhe der Vorauszahlungen für warme Betriebskosten angepasst. Dabei orientiert sich die Festlegung der Vorauszahlungen an den bisherigen Verbräuchen jedes einzelnen Mietenden in Kombination mit den bereits jetzt gestiegenen Preisen der Energieversorger. Die Kommunikation über gestiegene Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt über persönliche Anschreiben, einen ausführlichen und regelmäßig aktualisierten Infoblock auf der Website, die Mieterzeitung, Flyer, Aushänge, Social Media und persönliche Beratungsgespräche.

Um die Energieverbräuche zu reduzieren, werden die Vorlauftemperaturen der Heizungsanlagen zur Versorgung von Raumwärme abgesenkt. Es werden folgende Raumtemperaturen mindestens eingehalten:

im Zeitraum von 06 bis 23 Uhr = 20°C,

im Zeitraum von 23 bis 06 Uhr = 18°C.

Berlin, den 11.10.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen