

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 04. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Januar 2023)

zum Thema:

**Situation in der Rollbergsiedlung in Reinickendorf**

und **Antwort** vom 17. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Januar 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (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/ 14436  
vom 04.01.2023  
über Situation in der Rollbergsiedlung in Reinickendorf

---

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 zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie bewerten Senat und Gewobag die Wohnqualität in der Rollbergsiedlung, insbesondere in Bezug auf die Instandhaltung der Wohnhäuser, die verkehrliche Anbindung und die Nahversorgungsstruktur vor Ort?

Antwort zu 1:

Es wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/14153 vom 21.12.2022 verwiesen.

Zur Verkehrsanbindung wird auf das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022 des Quartiersmanagements Titiseestraße verwiesen, an dessen Erstellung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Gewobag beteiligt waren.

Auszug aus dem Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022 des Quartiersmanagements Titiseestraße: „Außerhalb des Quartiers befinden sich in unmittelbarer

Nähe das Nahversorgungszentrum „Nordmeile“, ein weiterer Supermarkt sowie zahlreiche Restaurants am Zabel-Krüger-Damm.“

Im Quartier befindet sich ein weiterer Supermarkt (Titiseestraße). Die Gewobag berücksichtigt bei der Vermietung von Gewerbeflächen mögliche Bedarfe des Quartiers und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeit bei der Vorhaltung einer bedarfsorientierten Nahversorgung.

Im Rahmen des Förderprogramms „Sauberkeit und Sicherheit empfinden in Großsiedlungen“ werden in der Rollbergsiedlung die Projekte „Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes“ und „Zwangsschließung und Beleuchtung der Müllplätze“ umgesetzt.

Frage 2:

Welche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden an welchen Häusern in der Rollbergsiedlung in den letzten 10 Jahren vorgenommen?

Frage 3:

Welche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in der Rollbergsiedlung in den kommenden 5 Jahren vorgesehen?

Antwort zu 2 und 3:

Über die durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen vor Übernahme der Wohngebäude in der Rollbergsiedlung durch die Gewobag liegen dem Senat und der Gewobag AG keine konkreten Informationen vor. Mit Übernahme der Bestände konnte aber eine erhebliche Instandsetzungstau konstatiert werden.

Im Wohnungsbestand wurden erste situative notwendige Instandsetzungsmaßnahmen des neuen Eigentümers Gewobag nach dem Ankauf der Bestände Ende 2019 eingeleitet bzw. durchgeführt. Ad Hoc notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden, Außenanlagen und in den Wohnungen wurden unverzüglich nach Bekanntwerden der Schäden beauftragt und erledigt.

Beispielhaft an Maßnahmen der Gewobag in der Rollbergsiedlung ist zu nennen:

- Erneuerung der gesamten Klingelanlage im Zabel-Krüger-Damm 50/52 in 2021,
- die Sanierung der Laubengänge und Aufzüge im Objekt Zabel-Krüger-Damm 50/52 ist für 2022/ 2023 und 2024 geplant;
- Instandsetzung Geländer an Rampen des Seniorenwohnhauses
- Beräumung/Schadstoffbeseitigung der ehem. Minigolfanlage
- Partielle Instandsetzung der Fassaden und Balkone
- 2021 wurden zusätzliche Stellplätze aufgebaut und vermietet, um den Mietenden ausreichend Stellplätze anzubieten und den illegalen Autohandel zu unterbinden
- 2021 wurden Heizungsübergabestationen erneuert
- die Aufzüge in den Wohnobjekten des Quartiers werden sukzessive ab 2024 erneuert; Hier erfolgen aktuell zeitliche und objektbezogene Planungen durch einen eingesetzten Liftmanager;

- Leerstehende Wohnungen wurden und werden im Rahmen eines Gewobag-Standardprozesses vor der Wiedervermietung asbestsaniert. Dafür hat die Gewobag einen Rahmenvertrag mit einem Schafstoffmanager abgeschlossen.
- Der Pflegerückstau wurde sukzessive abgebaut. Vor Besitzübergang wurden die Grünanlagen zum Teil über Monate nicht mehr gepflegt.

Kurz- bzw. mittelfristig ist die Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts für die Rollbergsiedlung vorgesehen. Erst mit dem Vorliegen der Empfehlungen eines energetischen Quartierskonzeptes liegen der Gewobag die notwendigen Grundlagen vor, um den finanziellen Gesamtbedarf einer Sanierung einzuschätzen zu können. Auf der Grundlage dieser Informationen können dann erste Zeit- und Maßnahmenplanungen für eine energetische Sanierung, unter Umständen unter Kopplung mit Dachaufstockungen und Nachverdichtungen, erstellt und die Maßnahmen in die mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung der Gewobag aufgenommen werden.

Frage 4

Welche Räumlichkeiten hat der vor Ort aktive Mieterbeirat für seine Arbeit zur Verfügung und an welchen Wochentagen und zu welchen Zeiten können diese Räumlichkeiten genutzt werden?

Frage 5:

Ist es aus Sicht der Gewobag vorstellbar, dass der Mieterbeirat für seine Tätigkeit ein eigenes kleines Büro zur Verfügung gestellt bekommt und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4 und 5:

Der Mieterbeirat Rollbergsiedlung kann nach Auskunft der Gewobag wochentags die Räumlichkeiten des Stadtteilzentrums des Unionhilfswerks am Zabel-Krüger-Damm 50 für seine Arbeit nutzen. Die Nutzungszeiten stimmt der Mieterbeirat mit den Koordinatorinnen und Koordinatoren des Unionhilfswerks ab. An den Wochenenden kann der Mieterbeirat zudem nach Absprache das Büro des Quartiersmanagements (Titiseestr. 5) nutzen.

Perspektivisch ist geplant, dem Mieterbeirat Rollbergsiedlung die Nutzung der Räumlichkeiten im künftigen Stadtteilzentrum (Zabel-Krüger-Damm 52) zu ermöglichen.

Gemäß der auf Grundlage der „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen“ geschlossenen Vereinbarung über die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und dem Mieterbeirat unterstützt die Gewobag bei der Raumbeschaffung, z.B. für Mieterbeiratssitzungen, Mietendensprechstunden und Versammlungen der Mieterinnen und Mieter sowie für Akten- und Materiallagerung im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die gemeinsame, jeweils zeitlich abgestimmte Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten durch Akteure vor Ort ist sinnvoll. Die Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten für das Quartier setzt eine effektive Nutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen voraus.

Frage 6:

Wie viele der Wohnungen und wie viele Hauseingänge in der Rollbergsiedlung sind barrierefrei ausgestattet?

Antwort zu 6:

Ein ebenerdiger Zugang ist in 34 Häusern der Rollbergsiedlung möglich. In diesen Häusern sind 850 Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Die Wohnungen selbst sind barrierearm, da der Zugang im Bad zu Dusche bzw. Badewanne und der Zugang zum Balkon nicht barrierefrei ist.

Frage 7:

Laut Bericht von Mieterinnen und Mieter vor Ort, ist die Haustür im Wohnhaus Zabel-Krüger-Damm 40 seit mehreren Monaten kaputt. Wann hat die Gewobag von der Beschädigung der Tür erfahren und wann wurde eine Reparatur beauftragt? Wann ist eine Reparatur erfolgt?

Antwort zu 7:

Nachdem im Juni 2022 ein Defekt an der Haustür des Gebäudes am Zabel-Krüger-Damm 40 gemeldet wurde, erfolgte die Reparatur innerhalb von zwei Tagen. Eine weitere Meldung über einen Defekt an der Hauseingangstür erfolgte am 04.01.2023. Die Reparatur wurde von der Gewobag umgehend beauftragt und ist für die 2. Kalenderwoche geplant.

Frage 8:

Laut Bericht der Bewohnerinnen und Bewohner in der Rollbergsiedlung, kommt es in vielen Wohnungen der Rollbergsiedlung vermehrt zu Schimmelbildung. Ist der Gewobag dieses Problem bekannt und wenn ja, was wird unternommen, um hier entgegenzuwirken?

Antwort zu 8:

Eine zunehmende Anzahl an Meldungen über Schimmelbildung kann die Gewobag nicht bestätigen.

Sofern Mieterinnen und Mieter einen Schimmelbefall melden, beauftragt die Gewobag grundsätzlich die Durchführung einer Langzeitmessung sowie die Schimmelbeseitigung. In den meisten Fällen wird im Rahmen der Langzeitmessung mangelndes Lüftungs- und Heizverhalten als Ursache festgestellt. In diesen Fällen wird den Mieterinnen und Mieter mit dem Ergebnis der Langzeitmessung Hinweise zu angemessenem Heiz- und Lüftungsverhalten zugeschickt. In Fällen, in denen bauliche Begebenheiten zur Schimmelbildung führen, werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung beauftragt.

Berlin, den 17.01.23

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen