

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 20. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Januar 2023)

zum Thema:

Sachstand der Bauvorhaben (Nachverdichtung) der STADT UND LAND in der Bodo-Uhse-Straße und Lily-Braun-Straße in Hellersdorf

und **Antwort** vom 03. Februar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Februar 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14669

vom 20. Januar 2023

über Sachstand der Bauvorhaben (Nachverdichtung) der STADT UND LAND in der Bodo-Uhse-Straße und Lily-Braun-Straße in Hellersdorf

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. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurde das landeseigenen Wohnungsunternehmen STADT UND LAND sowie das zuständige Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie ist der Sachstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück Bodo-Uhse-Straße 8-10 in Hellersdorf, das im Rahmen der Nachverdichtung von der STADT UND LAND für den Bau von ca. 150 Wohnungen vorgesehen ist und wo momentan der Bodenaushub stattfindet:

- a) Wann genau wurde das Grundstück in das Fachvermögen der STADT UND LAND übertragen?
- b) Wann erfolgte die Stellung des Bauantrags, wann wurde dieser vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf genehmigt?
- c) Was konkret beinhaltet die Baugenehmigung? (Anzahl von Wohnungen, Geschoszahl, Auflagen etc.)
- d) Welche Nachforderungen gab es seitens des Bezirksamts zu dem Bauantrag?
- e) Wie viele Garagen befanden sich vorher auf dem Grundstück und wie viele Parkplätze werden im Rahmen des Bauvorhabens neu angelegt?

- f) Wie viele Bäume wurden in der dortigen Grünanlage gefällt und wann wurde die Fällgenehmigung erteilt?
Wie viele und welche Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und wo erfolgen diese?
- g) Welche Zeitschiene gibt es für den Bauablauf und die einzelnen Bauphasen?
- h) Ist zutreffend, dass ein Alternativgrundstück angeboten wurde und wenn ja, welches war dies und warum wurde dies als ungeeignet abgelehnt?

Antwort zu 1:

Der Bau wurde begonnen.

- a) Die WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, deren Geschäftsbesorgerin die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ist, wurde am 05.07.2010 als Eigentümerin des Grundstücks Bodo-Uhse-Str. 8-10 eingetragen. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte über einen am 10.11.2006 geschlossenen Grundstückstauschvertrag, bei dem zurückgebaute Kita-Grundstücke des Landes Berlin gegen Rückbauflächen von Wohnungen der WoGeHe getauscht wurden.
- b) Für das Vorhaben wurde am 13.09.2021 ein Bauvorbescheid durch das zuständige Bezirksamt erteilt. Der Bauantrag wurde am 21.12.2021 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 21.07.2022 sowie ein Nachtrag vom 21.07.2022 erteilt.
- c) Die Baugenehmigung umfasst den Bau von 153 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit über zwei identische Gebäuderiegel verteilt mit insgesamt sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach sowie 48 PKW-Stellplätze. Die Gebäude haben einen Keller. Mit dem Nachtrag erfolgte eine Änderung der Einbindung der Rettungswege in die bereits genehmigte Wegeführung.
Folgende Auflagen sind mit der Baugenehmigung verbunden:
 - Kennzeichnung der Feuerwehraufstellflächen sowie der Zu- und Durchfahren
 - Errichtung eines Spielplatzes über mind. 612 qm
 - Errichtung von 345 Fahrradstellplätzen, davon 18 für Sonderfahräder sowie deren Ausgestaltung
 - Festsetzung der Höhenlage des EG-Fußbodens
 - Pflanzung von Ersatzbäumen
 - Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebiets IIIb
 - Aufstellung eines Bauschilds
 - Gestaltungsvorgaben der nicht überbauten Flächen
 - u.a. gem. BauO Berlin
- d) Es gab folgende Nachfragen des BA Marzahn-Hellersdorf:
 - Antrag auf Erteilung der wasserbehördlichen Genehmigung
 - Angaben zur Erschließung von Trink- und Abwasser
 - Grundfläche des Fahrstuhls
 - Bauvorlagen zum Regenwasserrückhaltebecken
 - Liste der Abstandsflächenüberlagerung mit Detailanzeige
- e) Die Gesellschaft gab dazu an, dass auf dem Baugrundstück 32 Garagen zurückgebaut wurden. Im Zuge des Neubaus werden 48 PKW-Stellplätze errichtet, davon 4 behindertengerecht.

- f) Die das Neubauvorhaben betreffende Fällgenehmigung wurde am 02.06.2022 erteilt und umfasst die Fällung von 20 Bäumen. Es sind 17 Ersatzpflanzungen (Laubbäume, Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang) erforderlich, die auf dem Grundstück Bodo-Uhse-Str. 8-10 vorgenommen werden.
- g) Der Bauablauf umfasst die nachfolgenden Phasen:
- Baubeginn erfolgte am 04.10.2022
 - Fertigstellung Rohbau bis 29.02.2024
 - Gesamtfertigstellung bis 28.02.2025
- h) Ja. Das Grundstück Ludwig-Renn-Str. 28-30 wurde als ‚Alternativgrundstück‘ angeboten. Auf dem Grundstück wären etwa 30% weniger Wohnungen realisierbar gewesen, was dieses Grundstück als Alternative disqualifizierte. Die bereits bewilligten Fördermittel der KfW für die Bodo-Uhse-Straße wären zudem verfallen und für das ‚Alternativgrundstück‘ nicht mehr abrufbar gewesen.
- Weiterhin war das ‚Alternativgrundstück‘ in einer ähnlichen nachbarschaftlichen Situation wie die Bodo-Uhse-Straße, wodurch es lediglich zu einer Verlagerung der Problematik, nicht jedoch zu deren Beseitigung gekommen wäre.

Frage 2:

Wie ist der Sachstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück Lily-Braun-Straße 13-15 in Hellersdorf, das im Rahmen der Nachverdichtung von der STADT UND LAND für den Bau von ebenfalls ca. 150 Wohnungen vorgesehen ist?

- a) Wann genau wurde das Grundstück in das Fachvermögen der STADT UND LAND übertragen?
- b) Erfolgte bereits die Stellung des Bauantrags und wenn ja, wann? Wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt und wenn ja, wann? Was beinhaltet die Baugenehmigung? (Anzahl von Wohnungen, Geschosshöhe, Auflagen etc.)
- c) Wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt und wenn ja, wann und für wie viele Bäume? Wo sind die Ersatzpflanzungen vorgesehen?
- d) Welche Zeitschiene gibt es für den Bauablauf und die einzelnen Bauphasen?

Antwort zu 2:

Zum Vorhaben Lily-Braun-Straße wurde gemäß den Angaben des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf eine negative planungsrechtliche Stellungnahme erteilt. Die STADT UND LAND gibt an, dass eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt.

- a) Die WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, deren Geschäftsbesorgerin die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ist, wurde am 05.07.2010 als Eigentümerin des Grundstücks Lily-Braun-Str. 13-15 eingetragen. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte über einen am 10.11.2006 geschlossenen Grundstückstauschvertrag, bei dem zurückgebaute Kita-Grundstücke des Landes Berlin gegen Rückbauflächen von Wohnungen der WoGeHe getauscht wurden.
- b) Der Bauantrag wurde am 25.05.2022 gestellt. Die Baugenehmigung steht noch aus.
- c) Nein, es wurden bisher keine Fällgenehmigungen erteilt.
- d) Der Bauablauf umfasst die nachfolgenden Phasen:

- Baubeginn nach Baugenehmigungserteilung (vorauss. 01.03.2023)
- Fertigstellung Rohbau bis 31.03.2024
- Gesamtfertigstellung bis 30.04.2025

Frage 3: Sind im Umfeld der beiden Bauvorhaben weitere Innenhöfe im Fachvermögen der STADT UND LAND für Wohnbebauung vorgesehen? Wenn ja, welche?

Antwort zu 3:

Im aktuellen Wirtschaftsplan der STADT UND LAND und der WoGeHe sind keine weiteren Bauvorhaben im Umfeld der beiden vorgenannten Bauvorhaben geplant.

Frage 4:

Wurde seitens des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf erwogen, für die beiden o.g. Grundstücke Bebauungspläne aufzustellen, um die Art und das Maß der baulichen Nutzung konkreter und detaillierter regeln zu können, als dies bei einer Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch möglich ist? Wenn nein, mit welcher Begründung wurde davon abgesehen?

Antwort zu 4:

Das zuständige Bezirksamt gibt dazu an, dass in 2020 für das Grundstück Bodo-Uhse-Straße für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB keine Veranlassung und Erforderlichkeit bestand. Das Vorhaben entsprach hinsichtlich Art und Umfang den in der Großsiedlung Hellersdorf prägenden baulichen Strukturen und konnte somit auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB nicht verwehrt werden. Gleichzeitig folgt das Vorhaben dem durch das Land Berlin erklärten Ziel, bezahlbaren Wohnraum durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf landeseigenen Grundstücken zu errichten.

Frage 5:

Wie bewertet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf die beiden Bauvorhaben im Spagat zwischen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und dem Erhalt von Frei- und Grünflächen?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf gibt an, dass angesichts der geänderten klimatischen Bedingungen prioritär seit 2022 die Sicherung der Grünflächen verfolgt wird, wenn es Möglichkeiten zur Abwägung gibt.

Frage 6:

Wurden Alternativen ernsthaft diskutiert, etwa den – an sich erfreulichen – zusätzlichen Wohnungsbestand bspw. in Punkthochhäusern zu konzentrieren (z.B. auf dem Standort der ehemaligen Kita am Standort Lily-Braun-Straße 13-15), um so einerseits Wohnungen zu bauen und andererseits die Freiflächen erhalten zu können? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6:

Durch den Vorhabenträger wurde 2021 eine Variante zur Errichtung eines 11-geschossigen Hochhauses mit einer Grundfläche von 44 m x 20 m auf dem Grundstück Lily-Braun-Straße vorgelegt. Nach planungsrechtlicher Prüfung wurde jedoch eingeschätzt, dass ein derartiger Baukörper in seinen Dimensionen bzw. in seiner Kubatur keine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes des § 34 (1) BauGB erhalten konnte, da es für ihn in der maßgeblichen Umgebung keine entsprechenden Referenzobjekte gibt und dem Einfügungsgebot nicht entsprochen werden konnte.

Das Bezirksamt teilt mit, darauf orientiert zu sein, Flächenverbrauch zu minimieren und dies mit Bauen in die Höhe zu kompensieren. Die Debatte dazu im politischen Raum der BVV werde derzeit geführt.

Berlin, den 3.2.23

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen