

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 27. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2023)

zum Thema:

Modernisierung ohne Ende? Wie lange dauert die Instandsetzung und Modernisierung der Gerichtshöfe noch?

und **Antwort** vom 04. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15161
vom 27. März 2023

über Modernisierung ohne Ende? Wie lange dauert die Instandsetzung und Modernisierung der Gerichtshöfe noch?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben und ist in die Beantwortung der Fragen eingeflossen.

Frage 1:

Welche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten führt die Gesobau in den Gerichtshöfen im Wedding durch? Wie viele Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Ateliers mit jeweils welcher Geschossfläche in m² sind von den Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben betroffen?

Antwort zu 1:

Die GESOBAU AG führt zurzeit die Modernisierung der Wohn- und Gewerbegebäude Wiesenstr. 62 und Gerichtstr. 12/13 durch.

Dabei werden die Häuser und Bestandswohnungen umfassend modernisiert (Haustechnik, Bäder, Fassaden, Fenster). Der seit Kriegzeiten teilweise fehlende Gebäudeteil zur

Gerichtstraße wird wieder aufgebaut bzw. ergänzt. Die Dachgeschosse werden neu auf- und zu neuen Wohnungen ausgebaut. Die Außenbereiche werden teilweise neu gestaltet, dazu gehören unter anderem Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, neue Pflanzen und Bäume, Mülleinhausungen und die Gestaltung mit neuen Sitz- und Spielgelegenheiten.

In den beiden in Modernisierung befindlichen Gebäuden Wiesenstr. 62 und Gerichtstr. 12/13 gibt es insgesamt 81 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten mit rd. 6.218m² Wohn-/ Gewerbefläche.

Durch den Ergänzungsbau zur Gerichtstraße und den Ausbau der Dachgeschosse entstehen insgesamt 18 neue Wohnungen mit rd. 1.412m² Wohnfläche.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen sollten laut der ursprünglichen Pläne der Gesobau von 2016 in und rund um das Areal der Gerichtshöfe durch die Gesobau neu gebaut werden?

- a. Inwiefern haben sich die Planungen für den Neubau seither verändert?
- b. Wie viele Wohnungen befinden sich derzeit im Bau?
- c. Wie viele Wohnungen sind bereits fertiggestellt?
- d. Mit welchen Einstiegsmietten kalkuliert die Gesobau für diese fertiggestellten und für die sich im Bau befindlichen Wohnungen derzeit (bitte getrennt auflisten)?
- e. Ist bei den Neubauten ein Anteil geförderter Wohnungen geplant?

Antwort zu 2:

Die Vorplanung der GESOBAU AG von 2016 sah – zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen – die Modernisierung und teilweise Umnutzung des Gebäudekomplexes “Gewerbe- und Ateliergebäude Gerichtshöfe” vor.

Hier war ursprünglich die Umnutzung eines Teils der Atelierflächen zu neuen Wohnungen vorgesehen. So sollten ursprünglich 149 neue Wohnungen (Studentenwohnen) mit ca. 5.500 m² und 68 Ateliereinheiten mit ca. 3.100 m² entstehen.

Antwort zu 2 a.:

Die unter Antwort zu 2 beschriebene Vorplanung (Umplanung der Atelierflächen) wurde nicht weiterverfolgt. Lediglich die unter Antwort zu 1 beschriebenen Maßnahmen in beiden Wohngebäuden Wiesenstr. 62 und Gerichtstr. 12/13 werden zurzeit realisiert.

Antwort zu 2 b.:

siehe Frage 1

Antwort zu 2 c.:

Bisher wurden 17 Wohnungen fertiggestellt (davon 2 neue Dachgeschosswohnungen).

Antwort zu 2 d.:

Die Vermietung der modernisierten Wohnungen erfolgt gemäß den aktuell geltenden Bestimmungen des Mietendimmers (ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 %). Eine konkrete Miethöhe je Wohnung wird zum Vermarktungsstart berechnet.

Antwort zu 2 e.:

Eine Förderung wurde nicht in Anspruch genommen.

Frage 3:

Wann begann die Gesobau mit den Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten und zu welchem Zeitpunkt sollten die Arbeiten ursprünglich beendet sein?

Antwort zu 3:

Der Baustart erfolgte im September 2020. Planmäßig sollten die Arbeiten im Juni 2022 beendet sein.

Frage 4:

Welche Gründe führten zu der Verzögerung des ursprünglichen Instandsetzungs- und Modernisierungsfahrplans?

- a. Welche Kosten entstanden der Gesobau aus den Verzögerungen bislang?
- b. Inwiefern entstehen den Mieter*innen, Künstler*innen sowie Gewerbetreibenden zusätzliche Kosten aus den Verzögerungen?

Antwort zu 4:

Insbesondere folgende Punkte führen zu Verzögerungen im Zeitplan:

- Kündigung eines Auftragnehmers wg. Schlechtleistungen, daraus folgend:
Ersatzvornahme
- schlechtere Bausubstanz als angenommen (Altbausubstanz) und damit erhöhter Sanierungsumfang

Antwort zu 4 a.:

Die genauen Mehrkosten können erst mit Abschluss des Projekts benannt werden. Mehrkosten werden voraussichtlich durch die gestiegenen Baukosten am Markt und durch die verlängerte Bauzeit entstehen.

Antwort zu 4 b.:

Zusatzkosten für Mieterinnen und Mieter, Künstlerinnen und Künstler sowie Gewerbetreibende durch die Verzögerungen sind uns derzeit nicht bekannt. Sofern Unterstützung durch die GESOBAU AG erforderlich ist, werden individuelle Beratungen angeboten.

Frage 5:

Wann werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in den Gerichtshöfen nach aktuellen Planungen beendet sein?

Antwort zu 5:

Die Bauarbeiten an den Gebäuden sollen nach aktueller Planung bis Ende 2023 fertiggestellt werden, sodass die Wohnungen voraussichtlich ab Anfang 2024 wieder bezogen bzw. vermietet werden können. Die Arbeiten in den Außenbereichen werden voraussichtlich im März 2024 beendet sein.

Frage 6:

Wie viele Mieter*innen sind derzeit in Umsetzwohnungen untergebracht?

- a. Wie viele dieser Mieter*innen planen nach dem Abschluss der Arbeiten in ihre Wohnungen zurück zu kehren?
- b. Inwiefern hat sich ihre Zahl durch die Verzögerungen bei der Modernisierung verändert?

Antwort zu 6:

Derzeit nehmen 25 Mietende das Angebot der GESOBAU AG zur Unterbringung in Umsetzwohnungen wahr.

Antwort zu 6 a.:

Von den 25 Mietenden wollen 24 Mietende zurückziehen.

Antwort zu 6 b.:

Durch die Bauverzögerung gab es keine Veränderung.

Frage 7:

Wie viele der ursprünglich ansässigen Gewerbetreibenden nutzen derzeit alternative Gewerbeflächen, aber sollen nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten in die Gerichtshöfe zurückkehren?

- a. Inwiefern hat sich ihre Zahl durch die Verzögerungen bei der Modernisierung verändert?

Antwort zu 7:

Drei Künstler*innen sowie Gewerbetreibende nutzen Ausweichflächen innerhalb der Gerichtshöfe.

Antwort zu 7 a.:

Die Anzahl hat sich nicht verändert.

Frage 8:

Wie viele der ursprünglich ansässigen Künstler*innen arbeiten derzeit in alternativen Ateliers, aber sollen nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten in die Gerichtshöfe zurückkehren?

a. Inwiefern hat sich ihre Zahl durch die Verzögerungen bei der Modernisierung verändert?

Antwort zu 8 und 8 a.:

Siehe Antwort zu Frage 7 und 7 a.

Frage 9:

Wie werden die Mieter*innen und der Sanierungsbeirat über den Fortschritt und Verzögerungen der Modernisierungsarbeiten informiert?

Antwort zu 9:

Die Mietenden werden schriftlich über Verzögerungen informiert. Mit dem Sanierungsbeirat werden mehrmals im Jahr Besprechungen zum aktuellen Projektstand durchgeführt.

Frage 10:

Wie lange zogen sich vergleichbare Strangsanierungen seit 2018 bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen durchschnittlich hin? (Bitte jeweils getrennt nach Unternehmen, Sanierungsprojekten und Jahr auflisten.)

Antwort zu 10:

Vergleichbare Modernisierungsprojekte (Strangsanierung und Gebäudesanierung) im bewohnten Zustand (demzufolge teilweise sukzessive Mieterumsetzungen notwendig) werden bei der GESOBAU in der Regel in einem Zeitraum von rd. 18-24 Monaten durchgeführt. Dem Senat liegen hierzu keine weiteren Informationen vor.

Berlin, den 4.4.23

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen