

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juni 2023)

zum Thema:

Fahrplan für die Instandsetzung und Modernisierung der Heerstraße Nord?

und **Antwort** vom 07. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juli 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. 19/15941

vom 21. Juni 2023

über Fahrplan für die Instandsetzung und Modernisierung der Heerstraße Nord?

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 die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten wurden in der Großsiedlung in der Heerstraße Nord in Spandau seit 2018 durchgeführt? (Bitte getrennt nach Jahr, Eigentümer und Maßnahme auflisten.)

- a. Wie stark stiegen die Nettokaltmieten pro Quadratmeter durch die einzelnen durchgeführten Maßnahmen?
- b. Wie hoch waren die einzelnen Investitionssummen für die einzelnen Maßnahmen?
- c. Inwiefern wurden für die einzelnen Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen?
- d. Inwiefern wurde beim Ankauf der Wohnungsbestände der ADO durch die Gewobag im Jahr 2019 der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei der Kaufsumme einkalkuliert und inwiefern stimmen diese Kalkulationen mit den tatsächlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung überein?

Antwort zu 1 a und b:

Investjahr	Anschrift Maßnahme	Maßn. Bezeichnung	Mod. Umlage	Invest Mio.€
abgeschl. / in Realisierung				
2018	Semmelländer Weg 10-16	Asbestsanierung TH	-	0,10
2018	Maulbeerallee 4	Grundleitungen	-	0,04
2018	Blasewitzer Ring 54, 56 und 58	Gemeinschaftsgärten	-	0,01
2018	Blasewitzer Ring 54, 56 und 58	Aufzug	-	0,14
2018	Cosmarweg 101-107 u.a.	Spielplatz	-	0,01
2019	Heerstr. 455	Asbest	-	0,24
2023	Heerstr. 441 u.a.	Außenanlagen/Müllplatz	-	0,06
2023	Sandstraße 37	Fassade/Dach	-	0,23
2023	Magistratsweg 4, Heerstr. 406/408, Heerstr. 414	Außenanlagen/Müllplatz	-	0,09
in Planung bis 2026				
2025	Magistratsweg 10/ Obstallee 22f, g, 24-28ger., 32	Teil-Mod/Inst + Einbau ZH	offen	19,08
				19,98

Nach den durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten wurden von der Gewobag keine Nettokaltmietenerhöhungen vorgenommen. Informationen zu den Instandsetzungs- und Sanierungsplänen und zu der Entwicklung der Nettokaltmieten je Quadratmeter der privaten Wohnungsunternehmen liegen dem Senat nicht vor.

Antwort zu 1 c:

Für die unter 1a und b genannten Maßnahmen wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

Antwort zu 1 d:

Im Rahmen des Ankaufs des ADO-Wohnungsportfolios wurde eine technische Analyse (Technische Due Diligence/ TDD) der Bestände vorgenommen. Deren Ergebnisse sind in die Kaufpreisfindung eingeflossen. Darüber hinaus bildet die TDD die Grundlage zur weiteren und detaillierten Ausarbeitung der Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung für die Objekte. Die in der TDD benannten größten Bedarfe des Portfolios liegen in den Gewerken Heizung und Sanitär. In diesen Gewerken liegt auch der Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen. Aufgrund der überproportionalen Entwicklung der allgemeinen Inflation und der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren werden die Kosten für die Sanierung und Modernisierung steigen und in der nächsten Wirtschaftsplanung aktualisiert.

Frage 2:

Im aktuellen IHEK 2022-2025 wird für die Heerstraße Nord ein erheblicher Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf festgestellt. Welche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in kommenden Jahren bis 2026 in der Heerstraße Nord geplant? (Bitte getrennt nach Jahr, Eigentümer und Maßnahme auflisten.)

- a. Welche Investitionssummen werden für einzelnen Maßnahmen kalkuliert?
- b. Inwiefern werden diese Maßnahmen durch die Bereitstellung einer Förderung bzw. Finanzierung untersetzt, um deutliche Mietsteigerungen für die betroffenen, häufig einkommensärmeren Mieterinnen und Mieter abzufedern?
- c. Inwiefern sind die für vorgesehenen Maßnahmen die Einbeziehung der lokalen Mieterbeiräte und -vertretungen sowie die Einsetzung eines Sanierungsbeirats vorgesehen?

Antwort zu 2 a:

Informationen zu den Instandsetzungs- und Sanierungsplänen der privaten Wohnungsunternehmen im Quartier Heerstraße Nord liegen dem Senat nicht vor.

Die Gewobag weist darauf hin, dass sie bei der Erstellung des IHEK 2022-2025 der pauschalen Feststellung eines „erheblichen“ Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs nicht zugestimmt hat. Die Gewobag hat vorgeschlagen, darauf abzustellen, dass viele Gebäude und Wohnungen noch unsaniert sind und fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Hinweis blieb bei der Erstellung des IHEK unberücksichtigt.

Die Gewobag hat im Rahmen eines Projektes „Energetisches Quartierkonzeptes Obstallee“ Maßnahmen an Gebäuden, wie bspw. energetische Sanierung der Gebäudehüllen, eine nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung sowie den Austausch bzw. die Modernisierung der Heizungsanlagen geprüft. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden die ersten Objekte mit geplanten energetischen Sanierungen in die mittel- und langfristige Wirtschaftsplanung aufgenommen.

Im Quartier ist Strom mit einem Anteil von 60 Prozent am Endenergieverbrauch der Hauptenergieträger für die Wärmebereitung. Der Ersatz der dezentralen elektrischen Nachtspeicheröfen in den Wohngebäuden wird ein wichtiger Baustein des Versorgungskonzeptes sein.

Antwort zu 2 b:

Bei entsprechendem Planungsstand wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln jeweils maßnahmenbezogen geprüft.

Antwort zu 2 c:

Der zuständige Mieterbeirat der Gewobag und auch die Mieterinnen und Mieter der Gewobag selbst werden in Abhängigkeit von Art und Umfang der geplanten Maßnahmen in verschiedenen situationsangepassten Formaten informiert und einbezogen. Im direkten Austausch mit den sanierungs betroffenen Mieterinnen und Mieter werden individuelle Bedürfnisse und Herausforderungen berücksichtigt und passgenaue Lösungen ermittelt. Sanierungsprojekte begleitet die Gewobag grundsätzlich mit der gebotenen Sensibilität,

geschulten Mitarbeitenden sowie einem partizipationsverantwortlichen Mitarbeitenden, die der Mieterschaft vor, während und auch nach Beendigung des Projektes zur Seite steht. Der zuständige Mieterbeirat wird durch die/den jeweilige/n QuartierskoordinatorIn über geplante und laufende Maßnahmen informiert.

Es handelt sich nicht um städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne §§ 136 BauGB. Die Einsetzung eines Sanierungsbeirates ist weder gesetzlich geboten noch geplant.

Frage 3:

Welche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sind in diesem und in den folgenden Jahren bis 2026 in der Heerstraße Nord geplant?

- a. Inwiefern werden die lokalen Mietervertretungen bei der Planung dieser Maßnahmen miteinbezogen?

Antwort zu 3:

Allgemeine Programme zur Wohnumfeldverbesserung:

Im Programm Sauberkeit und Sicherheitsempfinden wurden folgende Maßnahmen in die Programmplanung für die Großsiedlung Heerstraße (Nord) aufgenommen.

Die Programmlaufzeit endet derzeit zum 31.12.2023.

Großsiedlung	Projekttitlel
Heerstraße (Nord)	Aufwertung des Spielplatzes Blasewitzer Ring 44 zur Vermeidung von Angsträumen
Heerstraße (Nord), Falkenhagener Feld	NUDRA-G - Netzwerk zum Umgang mit Drogen und Alkohol in Großraumsiedlungen im Bezirk Spandau

Programm Nachhaltige Erneuerung

Die Heerstraße in Spandau liegt anteilig (grob Heerstraße 353-573) im Fördergebiet Brunsbütteler Damm/Heerstraße des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung, früher Stadtumbau.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sind im Sinne der Städtebauförderung (Verbesserung von Grün-, Verkehrs- und Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur) zu verstehen und nicht im Sinne der gleichlautenden Maßnahmenkategorie über die Pflegekasse.

Im Bereich der und mit Bezug zur Heerstraße werden im Programm Nachhaltige Erneuerung u.a. im Zeitraum 2023 bis 2026 folgende Maßnahmen gefördert:

- Neubau Spielplatz im Bereich Langes Becken (voraussichtlich 2024-2027)
- Anbindungskonzept für den Bereich Langes Becken (voraussichtlich 2023-2024)
- Konzept für ein Leitsystem für den Grünen Ring (2022- voraussichtlich 2023)
- Planung und Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen zur Barrierefreiheit (2018- voraussichtlich 2024)
- Neugestaltung Egelpfuhlpark zu Jonny-K.-Aktivpark (2021- voraussichtlich 2025)

konkreten Maßnahmen der Gewobag

- Sperrmüllentsorgung:
Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Menge an Sperrmüll im Quartier Heerstraße Nord/Maulbeerallee sind zur Vermeidung von damit einhergehenden Gefahren Dienstleister mit dem Zusammentragen des Sperrmülls zusätzlich beauftragt.
- Installation von Videokameras:
Aufgrund der Brandserie im Quartier hat die Gewobag 2022 mit dem Ziel der Prävention von Straftaten und zur Unterstützung der Ermittlungsbehörden die Installation von Videokameras in relevanten Bereichen innerhalb des Gewobag-Bestandes beauftragt und bis Ende Mai 2023 umgesetzt.
- Um das widerrechtliche Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen zu verhindern, wurden entsprechende Verbotsschilder installiert. Sofern es zu widerrechtlichem Abstellen kommt, werden diese Autos nach einem gewissen Zeitraum entfernt.
- Im Blasewitzer Ring wurde bereits von 2014 bis 2017 durch Mittel des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) der Gemeinschaftsgarten „Grüne Blase“ etabliert. Dieser wird von der Gewobag finanziell unterstützt und von Anwohnenden („Gartengruppe“) und Initiativen (wie zum Beispiel die Offene Familienwohnung) gepflegt und für diverse Aktionen genutzt. Das Quartiersmanagement Heerstraße Nord beteiligt sich an der Organisation der Gartenarbeit.
- Kunstaktionen, Programm „One Wall“:
Die Gewobag stellt der Initiative URBAN NATION ausgewählte Flächen an Ihren Gebäuden zur Verfügung. Dabei werden durch international bekannte und aufstrebende Kunstschaaffende Bilder auf Gebäudefassaden gestaltet. Bei der Gestaltung wird auch der jeweilige Kiez berücksichtigt.
- Förderprogramm „Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen“:
Im Rahmen des Förderprogramms wird im Quartier Heerstraße Nord/Maulbeerallee aktuell die Aufwertung eines Spielplatzes zur Vermeidung von Angsträumen konzipiert. Die Konzeption erfolgt unter Partizipation der Anwohnenden, der Offenen Familienwohnung sowie der Präventionsbeauftragten des zuständigen Polizeiabschnitts und der städtebaulichen Kriminalprävention des Landeskriminalamtes Berlin.

Die Gewobag informiert den zuständigen Mieterbeirat rechtzeitig vorab umfassend über die Vorhaben zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Gemeinsam schaffen die Gewobag und der Mieterbeirat die Grundlage für die aktive Mitwirkung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Wie im Wohnraumversorgungsgesetz Berlin verankert, hat der Mieterbeirat gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- und Erörterungsrechte in den die Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.

Die Gewobag führt mit allen Mieterbeiräten regelmäßige Abstimmungen sowie jährliche Quartiersbegehungen zur Schwerpunktsetzung durch. Als Ergebnis wurden im Quartier Heerstraße Nord bereits diverse Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität umgesetzt, wie beispielweise die Erneuerung von drei Müllplätzen und die Installation zusätzlicher Beleuchtung.

Berlin, den 07.07.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen