

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)**

vom 21. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juli 2023)

zum Thema:

**Zerstörung der grünen Innenhöfe an der Kavallerstraße. Gesobau brüskiert  
Bürgerschaft und bezirkliche Planungen mit Senatshilfe (II)**

und **Antwort** vom 28. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16043  
vom 21. Juni 2023

über Zerstörung der grünen Innenhöfe an der Kavaliertstraße. Gesobau brüskiert Bürgerschaft  
und bezirkliche Planungen mit Senatshilfe (II)

---

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 (LWU) GESOBAU AG (GESOBAU) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Auf welche Höhe beliefen sich die Kosten der Gesobau für die Planung der Wohngebäude in den grünen Innenhöfen der Wohnanlage an der Kavaliertstraße, die von den politischen Gremien des Bezirks Pankow abgelehnt wird und denen die bezirklichen Behörden die Genehmigung versagt haben?

Frage 5:

Auf welche Höhe belaufen sich die Kosten für die nachträgliche Umplanung der Nutzung der beiden Wohngebäude zur Flüchtlingsunterbringung?

Antwort zu 1 und 5:

Die Angaben zu Baukosten einzelner Bauvorhaben sowie zu den Kosten hinsichtlich der Planungsleistungen werden von der GESOBAU AG nicht veröffentlicht.

Frage 2:

Auf welche Höhe beliefen sich die Kosten der Gesobau für das gescheiterte Beteiligungsverfahren zur Planung dieser Vorhaben in den grünen Innenhöfen der oben genannten Wohnanlage?

Frage 3:

Warum glaubte die Gesobau auf ein Partizipationsverfahren für die gravierend veränderte Planung (Unterbringung von 490 Flüchtlingen) verzichten zu können?

Frage 4:

Haben der Aufsichtsrat und die Gesellschaftervertreter\*innen diesen Verzicht auf das übliche Partizipationsverfahren gebilligt?

Antwort zu 2, 3, und 4:

Das erfolgreiche mehrstufige Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bauvorhabens ist mit allen Verfahrensschritten und den erzielten Ergebnissen auf der Homepage der GESOBAU unter dem Link <https://www.gesobau.de/wohnungsbau/wohnhaeuser-fuer-gefluechtete-in-der-uebersicht/kavaliestrasse/> dokumentiert.

Im Jahr 2024 sind weitere Informationsveranstaltungen geplant. Hier wird u. a. die Nutzung durch geflüchtete Menschen thematisiert.

Frage 6:

Welche konstruktiven Veränderungen an der ursprünglich geplanten Gebäudestruktur werden bei der Umplanung für eine Flüchtlingsunterbringung vorgenommen? Welchem Aufwand würde ein Rückbau für die ursprünglich angestrebte Wohnungsnutzung erfordern?

Antwort zu 6:

Die Planungsanpassungen betreffen nichttragende Innenwände im Erdgeschoßbereich, deren nachträglicher Rückbau, der ggf. erforderlich wird, unproblematisch ist. Die ursprüngliche geplante Wohnnutzung bleibt in den anderen Etagen auch bei der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft erhalten.

Frage 7: Ist die Genehmigung mittels des Sonderbaurechtes für die Flüchtlingsunterbringung an eine entsprechende Nutzungszeit gebunden? Wann könnte die Gesobau frühestens eine Nutzungsänderung beantragen? Wer wäre nach Auslaufen des Sonderbaurechts 2024 dafür zuständig?

Antwort zu 7:

Das Sonderbaurecht bezieht sich auf die geplante Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete. Die Nutzungszeit ergibt sich aus dem mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten abzuschließenden Mietvertrag. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt hierbei 5 Jahre. Im Vertrag sind Verlängerungsoptionen vorgesehen.

Frage 8:

Muss die Gesobau ggf. die Gebäude auf eigene Kosten wieder abreißen, wenn der Bezirk an seinen Planungen festhält, da diese in Kenntnis der Planungsabsichten des Bezirks errichtet wurden und nur durch die Spezialnutzung das temporäre Sonderbaurecht für Flüchtlingsunterkünfte es ermöglichte, sich über diese hinwegzusetzen?

Antwort zu 8:

Grundsätzlich ist die Rückbauverpflichtung ein Teil des Sonderbaurechts. Diese greift dann, wenn eine unzulässige Anschlussnutzung nach Auslaufen des Sonderbaurechts realisiert wird.

Frage 9:

Hat die Gesobau zur Realisierung dieser seit Jahren umstrittenen Planung Grundstücksfläche von benachbarten Grundstückseigentümer\*innen erworben?

Antwort zu 9:

Die GESOBAU hat im Vorfeld Grundstücksteilflächen eines benachbarten Grundstücks erworben.

Frage 10:

Bemisst sich der Kaufpreis für den Grundstückserwerb nach der angestrebten Bebauung und beinhaltet der Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Gesobau für die geplante Wohnbebauung keine baurechtliche Genehmigung erhält?

Frage 11:

Wer ist für den finanziellen Schaden haftbar, wenn bei fehlendem oder ausgelaufenem Rücktrittsrecht die Gesobau Grundstücksflächen zu Baulandpreis erworben hat, obwohl eine Bebauung nicht möglich ist?

Antwort zu 10 und 11:

Der Ankauf diente der Grundstücksarrondierung und wäre auch ohne die geplante Wohnbebauung erfolgt.

Frage 12:

Entspricht es der politischen Linie des neuen Senats, städtebaulich fragwürdige und hoch umstrittene Wohnungsbauvorhaben mittels des Sonderbaurechts für Flüchtlinge gegen die Auffassungen breiter Teile der Bevölkerung und der bezirklichen politischen Gremien durchzusetzen?

Antwort zu 12:

Grundsätzlich muss das Land Berlin neben den Belangen der hier lebenden Menschen auch der Verpflichtung zur Unterbringung von Geflüchteten nachkommen.

Die aktuelle Flüchtlingssituation macht deutlich, dass die Beschleunigung für die Erstellung von Unterkünften für Geflüchtete dringend erforderlich ist. Der Krieg in der Ukraine hat die angespannte Situation noch verschärft. Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales hat am 04.11.2022 den Notfallplan für die Unterkünfte des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) in der Stufe 2 ausgerufen, da die Kapazitäten für die

Unterbringung inzwischen erschöpft sind und mit einer Entspannung der Lage nicht zu rechnen ist.

Der Berliner Senat hat daher die sechs LWU und somit auch die Gesobau beauftragt, schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen, um geflüchteten Menschen eine würdige Unterkunft zur Verfügung stellen zu können. Da es für das Grundstück eine fertig geprüfte Planung gibt, die in Abstimmung mit dem LAF kurzfristig auf die neue Nutzung angepasst werden konnte, kann relativ zeitnah mit der Bebauung begonnen werden.

Berlin, den 28.07.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen