

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 27. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 2023)

zum Thema:

HOWOGE am Mehringplatz – Welche Maßnahmen plant der Senat für eine zeitnahe Sanierung der gekauften Bestände?

und **Antwort** vom 9. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. November 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17190
vom 27. Oktober 2023

über HOWOGE am Mehringplatz – Welche Maßnahmen plant der Senat für eine zeitnahe Sanierung der gekauften Bestände?

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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie hoch schätzt der Senat den Sanierungsbedarf der Bestände ein, die in Kreuzberg am Mehringplatz und am Kottbusser Tor von der HOWOGE angekauft wurden? In welchen Jahresbeträgen soll der Stau abgearbeitet werden?

Antwort zu 1:

Die HOWOGE hat im Sommer 2023 mit der Sanierung der Gebäude am Mehringplatz, die sie im Jahr 2020 ins Eigentum übernommen hatte, begonnen. Die Arbeiten werden im Jahr 2024 abgeschlossen. Die Kosten werden voraussichtlich im unteren zweistelligen Millionenbereich liegen.

Die Planungsleistungen für Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Bestände am Kottbusser Tor sind beauftragt.

Frage 2:

Welche Maßnahmen plant die HOWOGE, um den Sanierungsstau in diesen Objekten zeitnah anzugehen (Bitte um Aufschlüsselung der Maßnahmen sowie Angabe des Zeitraums, in dem die Maßnahmen erfolgen sollen)?

Antwort zu 2:

Infolge des Instandhaltungsrückstaus werden die Wiederherstellung der Ver- und Entsorgungssicherheit sowie die Dichtheit der Häuser (Dächer) die Schwerpunkte der Maßnahmen bilden.

Ausgehend von den Planungen und Erfahrungen bei der Sanierung am Mehringplatz werden die Arbeiten am Kottbusser Tor voraussichtlich ebenfalls die Instandsetzung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Balkone, Fenster) und der haustechnischen Anlagen (Wasser, Lüftung, Elektro, Aufzüge, Heizung) umfassen. Soweit erforderlich werden auch Bäder instandgesetzt.

Frage 3:

Wie viele der geplanten Maßnahmen werden als Instandhaltung und wie viele als Modernisierung durchgeführt und mit welchen voraussichtlichen Mieterhöhungen sind diese Maßnahmen verbunden?

Antwort zu 3:

Die Trennung von Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierung kann erst nach Vorlage einer Objektbedarfsplanung erfolgen. Auf dieser Basis können dann Kosten benannt werden. Alle Umlagen werden auf Basis der geltenden Kooperationsvereinbarung berechnet und erhoben, die auch den Umgang mit Fällen i.S. des Leistbarkeitsversprechens beinhaltet.

Frage 4:

Welche Schwerpunkte gibt es für eine energetische Modernisierung (Bitte Maßnahmen beschreiben)?

Antwort zu 4:

Bei Vorliegen der technischen Umsetzbarkeit und wirtschaftlichen Darstellbarkeit erfolgt die Umstellung der Heizungsanlagen von Gas auf Fernwärme, die Dämmung von Wärmeverteilungen und der Gebäudehülle.

Frage 5:

Mit welcher Anzahl Umsetzwohnungen rechnet das Unternehmen und wie wird unnötiger Leerstand vermieden?

Antwort zu 5:

Die HOWOGE hält während der Sanierung des Mehringplatzes aktuell sechs Umsetzwohnungen vor. Die Bedarfe können jederzeit der komplexen Bewohner/-innenstruktur und der erforderlichen Maßnahmen angepasst werden.

Für das Kottbusser Tor liegen hierzu noch keine Informationen vor.

Frage 6:

Was unternimmt die HOWOGE, um die Mieter*innen und Mieter*innenvertretungen auf Unternehmensebene (Mierrat) und im Gebiet (Mieterbeirat) bei den Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen und noch besser einzubinden?

Antwort zu 6:

Der Austausch mit der Mieter/-inneninitiative und dem Sanierungsbeirat am Mehringplatz erfolgt regelmäßig und konstruktiv. Durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, das Planungsbüro, die Mieter/-inneninitiative und die HOWOGE erfolgen monatlich Abstimmungen zum Baufortschritt, zu Herausforderungen der Sanierung sowie die Auswertung der Maßnahmen aus dem Sozialplanverfahren.

Darüber hinaus besteht eine enge Verbindung zwischen dem zuständigen Kundenzentrum der HOWOGE und der Mieter/-inneninitiative.

Frage 7:

Welche Beteiligung erfolgt im Sinne der LWU-Leitlinien zur Partizipation vom Dezember 2017 bei den größeren Modernisierungsmaßnahmen?

Antwort zu 7:

Durch das Bezirksamt erfolgt die Steuerung des Sozialplanverfahrens in enger und kooperativer Abstimmung aller Beteiligten.

Eine Mieter/-innenversammlung für die Wilhelmstraße, eine Vorstellung der Sanierungsmaßnahmen vor dem Sanierungsbeirat „Südliche Friedrichstadt“ sowie eine weitere Mieter/-innenversammlung am 13.11.2023 für die Bewohner/-innen des Mehringplatzes belegen die Umsetzung der Partizipation gemäß Sozialplanverfahren.

Frage 8:

Aus welchen Gründen liegt die Betreuung des Sanierungsverfahrens des Bestands am Mehringplatz bei dem sozialen Management der HOWOGE anstatt wie bei einem Sozialplanverfahren in einem Sanierungsgebiet üblich bei externen Beauftragten?

Antwort zu 8:

Um die Anzahl der Schnittstellen so weit wie möglich zu reduzieren, wurde im Zuge der Baudurchführung auf das Sozialmanagement der HOWOGE als auch des Planungsbüros zurückgegriffen.

Durch das Planungsbüro erfolgen wöchentlich Begehungen, bei denen die konkreten Maßnahmen mit den einzelnen Mietparteien nochmals erörtert werden. Eventuelle Härtefälle, Beräumungshilfen, Umsetzungen oder temporäre Tagesunterkünfte werden erkannt und unverzüglich an die HOWOGE weitergeleitet. Von hier erfolgt umgehend die Kontaktaufnahme mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern und die Festlegung der einzuleitenden Unterstützung sowie der Abschluss der Modernisierungsvereinbarung gemäß Sozialplanverfahren.

Diese Verfahrensweise ist in der Mieter/-innenversammlung, beim Sanierungsbeirat, der Mieter/-inneninitiative und dem Bezirksamt vorgestellt worden und hat sich in der Praxis bewährt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Beratung durch die asum Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH.

Frage 9:

Wird dem Thema Sicherheit der Mieterschaft vor Drogenkriminalität am Mehringplatz und Kottbusser Tor bei der baulichen Sanierung Rechnung getragen und wenn ja, wie?

Antwort zu 9:

Hierzu wurde bereits kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ein Sicherheitsdienst bestellt, der das Objekt außerhalb der Dienstzeiten der HOWOGE-Hausmeister/-innen bestreift. Weiterhin erfolgt eine regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser, insbesondere die Beseitigung von Exkrementen, Drogenutensilien, Matratzen usw. Die HOWOGE steht hier auch im Kontakt mit dem zuständigen Polizeiabschnitt, der Mieter/-inneninitiative sowie dem ansässigen Quartiersmanagement.

Berlin, den 09.11.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen