

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 11. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2024)

zum Thema:

**Sozialwohnungen in der Europa-City: Was geschah wirklich im sog. „QH Spring“?**

und **Antwort** vom 28. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juni 2024)

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. 19/19421

vom 11. Juni 2024

über Sozialwohnungen in der Europa-City: Was geschah wirklich im sog. „QH Spring“?

---

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

In der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-62a im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit“ vom 2. Dezember 2016 wird dargestellt: „Der Bebauungsplan legt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fest auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Durch die Bestimmung der Fläche im Mischgebiet 4.1 ergibt sich, dass der im „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ verankerte Anteil von 25% geförderte Wohnungen – hier für den Investor der Baugebiete MI 1, 2, 3, 4.1 und dem SO – nicht unterschritten wird. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden. Ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag (siehe III.3.12) verpflichten den Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet jedoch insgesamt mindestens 215 Mietwohnungen herzustellen (dies entspricht in etwa einem Viertel der neu entstehenden Wohnungen auf seinen Flächen) und für diese Mietwohnungen Wohnraumförderung Berlins in Anspruch zu nehmen.“

Vor dem Hintergrund von Veröffentlichungen, die nahelegen, dass jedoch keine öffentlich geförderten Wohnungen angeboten werden (vergl. Moabit Online zu „Skandal: keine Sozialwohnungen in der Europacity“ vom 03.06.2024 <https://moabitonline.de/41203>), frage ich den Senat:

Frage 1:

Ist das Bauvorhaben „QH Spring“, bzw. die Gebäude Lisa-Fittko-Straße 5, 7, 9, 11, 13, 15 abgeschlossen und wenn ja, seit wann?

Antwort zu 1:

Die Nutzungsaufnahme des Gebäudes erfolgte am 19.07.2023.

Frage 2:

Sind Informationen zutreffend, dass im Plangebiet des Bebauungsplans 1-62a keine öffentlich geförderten Wohnungen erstellt und angeboten werden, sondern die Wohnungen für einen Mietpreis von ca. 28€/qm angeboten werden?

Antwort zu 2:

Ein auf eine Stellungnahme der früheren Vorhabenträgerin sowie der derzeitigen Eigentümerin der betreffenden Flächen gerichtetes Ersuchen des Senats blieb bislang unbeantwortet. Anderweitige belastbare Informationen zu dieser Frage liegen hier nicht vor (vgl. auch 6 und 6a).

Frage 3:

Welche konkreten ergänzenden Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62a (siehe III.3.12) festgelegt, die den Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet - oder ggf. ein/e darauf folgende/r Eigentümer\*in, der/die das Vorhaben umgesetzt hat - verpflichten, insgesamt mindestens 215 Mietwohnungen herzustellen und für diese Mietwohnungen eine Wohnraumförderung Berlins in Anspruch zu nehmen?

Antwort zu 3:

Die den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Verträge begründen in ihrer geltenden Fassung keine Verpflichtung, Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen; sie verpflichten zur Einhaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015.

Frage 3a:

Inwieweit wurde dabei vereinbart, dass diese Regelung auch von nachfolgenden Eigentümer\*innen zu übernehmen sind?

Antwort zu 3a:

Die Verträge beinhalten eine sog. Rechtsnachfolgeregelung, wonach die Verpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen sind.

Frage 3b:

Inwieweit wurde dabei vereinbart, was in Fällen passiert, in der sich eine der Vertragsparteien nicht an die Vertragsregelungen hält (z. B. Vertragsstrafen)?

Antwort zu 3b:

Bei Nichteinhaltung einer vertraglichen Verpflichtung stehen dem anderen Vertragspartner die gesetzlichen Ansprüche zu.

Frage 4:

Wann und in welcher Höhe hat der Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet - oder ggf. ein/e darauf folgende/r Eigentümer\*in, die das Vorhaben umgesetzt hat - dem Land Berlin angezeigt, Wohnraumfördermittel für die Umsetzung des Baus der 215 Mietwohnungen in Anspruch nehmen zu wollen und sollte dies erfolgt sein, welche Reaktion erfolgte diesbezüglich seitens des Landes Berlin?

Frage 5:

Sollte keine Beantragung von Wohnraumfördermitteln erfolgt sein, wann hat das Land Berlin den Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet - oder ggf. ein/e darauf folgende/r Eigentümer\*in, der/die das Vorhaben umgesetzt hat - aufgefordert, Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen, um seinen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag nachzukommen und welche Reaktion erfolgte vom Adressaten der Aufforderung?

Frage 5a:

Sollte diesbezüglich keine Aufforderung des Landes Berlin erfolgt sein, warum nicht?

Antwort zu 4, 5 und 5a:

Siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 6:

Sollte durch die Nichtumsetzung der Regelungen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-62a (siehe III.3.12) ein Vertragsbruch entstanden sein, welche Maßnahmen hat das Land Berlin wann und mit welchem Ergebnis eingeleitet, um die Umsetzung des Vertrages anzumahnen und/oder einzuklagen?

Frage 6a:

Sollten keine diesbezüglichen Maßnahmen eingeleitet worden sein, warum nicht?

Antwort zu 6 und 6a:

Das Land Berlin hat den Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages nach Bekanntwerden anderslautender Hinweise schriftlich aufgefordert, sich zu den geschilderten Ereignissen und seiner Absicht zur Einhaltung der vertraglichen Regelungen zu äußern. Sollte sich eine Vertragsverletzung bestätigen, wird das Land Berlin die Einleitung rechtlicher Schritte prüfen.

Frage 7:

Sollte durch die Nichtumsetzung der Regelungen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-62a (siehe III.3.12) kein Vertragsbruch entstanden sein, warum nicht, und was waren dann die diesbezüglichen Regelungen überhaupt wert?

Antwort zu 7:

Die Nichtumsetzung von vertraglichen Verpflichtungen stellt eine Vertragsverletzung dar.

Frage 8:

Wer ist für die Kontrolle zuständig, inwiefern vertraglich vereinbarte oder im B-Plan festgesetzte Mietpreis- und Belegungsgebundene Wohnungen wirklich gebaut und dementsprechend mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden?

Antwort zu 8:

Für die vom Bezirk geschlossenen Verträge ist der jeweilige Bezirk und für die vom Senat geschlossenen Verträge ist der Senat für die Kontrolle der vertraglichen Verpflichtungen zuständig.

Berlin, den 28. Juni.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen