

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 23. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2024)

zum Thema:

Schützt der Senat die grünen Innenhöfe?

und **Antwort** vom 9. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 /20397
vom 23. September 2024
über Schützt der Senat die grünen Innenhöfe?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Seitens der Partei des Regierenden Bürgermeisters wurde im Vorfeld der Wiederholungswahl vielfach – insbesondere im Osten von Berlin – Wahlkampf gegen geplante Nachverdichtungen gemacht. Auch wenn nur kurz und knapp, wurde noch im Koalitionsvertrag vom „Erhalt von grünem Wohnumfeld wie beispielsweise grünen Innenhöfen“ gesprochen. Dennoch gehen die Pläne seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unvermittelt weiter, grüne Innenhöfe zuzubauen.

Frage 1:

Inwieweit spielt es in den aktuellen Planungen eine Rolle, die grünen Innenhöfe in der Stadt – zumindest weitgehend – zu erhalten?

Frage 2:

Welche Rolle spielte der Erhalt der grünen Innenhöfe seit Amtsantritt der CDU-SPD Koalition?

Antwort zu 1 und 2:

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs setzt der Senat nach Möglichkeit auf Baupotenziale auf versiegelten oder belasteten Flächen. Das dient auch dem Erhalt von grünem Wohnumfeld. Die Nutzung von Flächenpotenzialen in Innenhöfen kann aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Gründen aber auch sinnvoll sein. Mit Nachverdichtungen innerhalb von bestehenden Quartieren gelingt es, den Flächenverbrauch für neuen Wohnraum zu reduzieren und weniger Flächen zu versiegeln als bei Stadterweiterungsprojekten „auf der grünen Wiese“ oder beim suburbanen Wohnungsbau.

Von zentraler Bedeutung ist, bauliche Nachverdichtung, Qualifizierung bestehender Freiräume und nachhaltige Mobilität in Verbindung zu sehen (dreifache Innenentwicklung). Die Innenentwicklung bietet die Chance auf kürzere Wege durch eine Verknüpfung mit bestehenden sozialen Infrastrukturen oder dem Einzelhandel. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann der Anteil des motorisierten Individualverkehrs verringert und stattdessen umweltfreundlichere Verkehrsmittel wie Fahrräder und öffentlicher Nahverkehr gefördert werden.

Wohnungsneubau bedeutet auch bezahlbaren gemeinwohlorientierten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und für diese Potenzialflächen stadträumlich ausgewogen aufzuzeigen. Dabei sind insbesondere die in öffentlichem Eigentum befindlichen Flächen für den Bau von Wohnungen und Infrastruktur zu betrachten, um das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziel gemeinwohlorientierten Wohnraum bereitzustellen umsetzen.

Frage 3:

Inwieweit wird seitens des Senats auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Druck ausgeübt, die Bebauung von grünen Innenhöfen zu unterlassen oder nach Kompromisslösungen zu suchen, um das Maß der Bebauung zu reduzieren?

- a) Welche Maßnahmen gedenkt der Senat zu unternehmen, um die strittige Innenhofbebauung in der Joachimsthaler Straße im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen zu unterbinden, und plant der Senat Gespräche mit der Howoge zu führen, um entweder einen Kompromiss zu suchen oder die Bebauung auszuschließen?
- b) Welche Maßnahmen gedenkt der Senat zu unternehmen, um die strittige Innenhofbebauung in der Ilsestraße im Ortsteil Alt-Karlshorst zu unterbinden, und plant der Senat Gespräche mit der Howoge zu führen, um entweder einen Kompromiss zu suchen oder die Bebauung auszuschließen?
- c) Welche Maßnahmen gedenkt der Senat zu unternehmen, um die strittige Innenhofbebauung in der Barther Straße im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen zu unterbinden, und plant der Senat Gespräche mit der Howoge zu führen, um entweder einen Kompromiss zu suchen oder die Bebauung auszuschließen?

Antwort zu 3 a bis c:

Die Schaffung von Wohnraum, insbesondere im Bereich neuer bezahlbarer Wohnungen, ist ein Schwerpunkt des Senats. Angesichts steigender Mieten, Bau- und Finanzierungskosten sowie zunehmender Bodenpreise und Baulandknappheit bildet der angespannte Wohnungsmarkt eine der dringlichsten und zentralen Aufgaben der Berliner Stadtentwicklung. In Anbetracht dieser Situation und der angestrebten Planungsleitlinien einer kompakten Stadt sowie dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ als Planungsprämisse, werden zukünftig Flächen der

Nachverdichtung zum einen stärker im Fokus stehen und zum anderen einer detaillierten Prüfung als Wohnungsbaupotential unterzogen werden.

Zudem wird die Zulässigkeit eines jeden Bauvorhabens immer im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Rechtsgrundlage geprüft und beurteilt. Dabei beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Rechtsgrundlage unter anderem die Prüfung der Art sowie Maß der Nutzung als auch Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Sofern mit der Planung von Wohnungsbauvorhaben Bedarfe an Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst werden, sind diese im Rahmen des Bauantrags- / Genehmigungsverfahrens abzuhandeln.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die sozialen und ökologischen Auswirkungen für das Wohnumfeld, sollten die Innenhofbebauungen weiter vorangetrieben werden?

Antwort zu 4:

siehe Antwort zu Frage 1 und 2

Die LWU gehen bei der Nachverdichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bedarfsgerecht vor und berücksichtigen bei der Bauplanung die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner sowie den ggf. erforderlichen Ausbau der Infrastruktur unter Erhalt von Grünflächen (siehe Antworten zu Frage 5 und 8). Gleichzeitig besteht das Ziel im Sinne der Klimastrategien der LWU, die Nachhaltigkeit der Bauprojekte zu fördern, indem z.B. in Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Mieterstrom, Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung sowie in den Ausbau von E-Mobilität investiert wird.

Frage 5:

Inwieweit wird bei den Planungen in Bezug auf die Bebauung von grünen Innenhöfen die soziale Infrastruktur (Ärztelager, Schul- und Kitaplätze u.a.) mitgedacht?

Antwort zu 5:

Mit der Erarbeitung der bezirklichen Sozialen Infrastruktur-Konzepte (SIKo) werden die langfristigen Flächenbedarfe für soziale Infrastrukturen gesichert. Diese Konzepte berücksichtigen unter anderem die demografische Entwicklung und prognostizieren den Bedarf an sozialen Einrichtungen für eine integrierte räumliche Infrastrukturplanung.

Bei allen Neubauplanungen der LWU, so auch bei der Bebauung von Innenhöfen, werden die daraus resultierenden Erfordernisse an die umgebende Infrastruktur ganzheitlich mitberücksichtigt.

In der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" zwischen dem Senat und den LWU wurde festgelegt, dass ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten geschaffen werden sollen, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt.

Spezifische Anforderungen und Vorgaben können je nach Projekt und Quartier variieren. Die LWU prüfen die Bedarfe und Möglichkeiten im Rahmen ihrer Bauvorhaben und arbeiten eng mit den zuständigen Fachverwaltungen und Bezirken zusammen, um eine bedarfsgerechte Versorgung sowie eine ausgewogene soziale Infrastruktur zu gewährleisten.

Frage 6:

In welcher Höhe sind Mittel in die Bürgerbeteiligung bezüglich der unter Punkt 3a bis 3c genannten Projekte geflossen? Bitte nach Jahresscheiben aufschlüsseln.

Antwort zu 6:

Dies kann von der HOWOGE bezogen auf einzelne Projekte nicht ermittelt werden. Im Mittel entstehen ca. 44.000 EUR reine Honorar- und Sachkosten, diese variieren jedoch stark nach Umfang und Aufwand. Nicht enthalten sind zudem eigene Verwaltungskosten inkl. Personal sowie Kosten, die sich aus Umplanungen, Verzögerung oder Baupreissteigerungen ergeben.

Frage 7:

In welcher Höhe sind Mittel in die Bürgerbeteiligung sämtlicher kommunaler Wohnungsbauvorhaben seit 2021 geflossen? Bitte nach Jahresscheiben aufschlüsseln.

Antwort zu 7:

Die Kosten für Partizipationsverfahren können, soweit sie von den LWU ermittelt werden können bzw. erfasst werden, der folgenden Übersicht entnommen werden:

Partizipationskosten der LWU für die Jahre 2021 bis zum 30.06.2024 in Tsd. EUR			
	degewo	Gesobau	WBM
2021	130	245	111
2022	147	165	134
2023	135	161	61
30.06.2024	keine Angabe	117	56
Gesamt	412	688	362

Für das Jahr 2024 liegt der degewo noch keine Auswertung vor. Es wird erwartet, dass die Kosten sich im Rahmen der Vorjahre bewegen.

Die Gewobag, HOWOGE sowie SUL führen im Rahmen der Baurechtschaffung regelmäßig Informationsveranstaltungen zur Anwohnerbeteiligung durch. Die Kosten hierfür lassen sich nicht dezidiert aufschlüsseln oder werden nicht erfasst.

Frage 8:

Bei welchen kommunalen Wohnungsbauprojekten, die in Innenhöfen realisiert werden wollten, wurde nach Bürgerprotesten von der geplanten Bebauung abgewichen? Bitte nach Jahresscheiben beginnend mit dem Jahr 2021 aufschlüsseln?

Antwort zu 8:

Im Rahmen des Projektes Kavalierstraße/ Am Schlosspark in Berlin-Pankow der GESOBAU erfolgte im Jahr 2020 die Reduktion der Wohnungsanzahl nach abgeschlossener Bürgerbeteiligung von 170 Wohnungen (verschiedene Entwurfsvarianten) auf insgesamt 110 Wohnungen. Im Jahr 2022 erfolgte sodann eine weitere Reduktion und Umplanung auf insgesamt 99 Wohnungen (Bau einer modularen Unterkunft für Geflüchtete).

Beim Projekt Ilse-/Marksburgstraße der HOWOGE in Berlin-Lichtenberg wurde nach Bürgerbeteiligung im Jahr 2021 der städtebauliche Entwurf bzw. die Kubatur der Gebäude angepasst.

Bei der SUL wurde im Jahr 2022 im Rahmen des Projektes Orionstraße in Treptow-Köpenick von der geplanten Bebauung abgewichen. Der Innenhof des Bauprojekts Orionstraße blieb im Ergebnis unbebaut und wurde als öffentliche Grünfläche gesichert. Zur Kompensation wurde eine andere öffentliche Grünfläche an der Galileistaße an die STADT UND LAND übertragen und wird stattdessen mit Wohnungen bebaut.

Frage 9:

In welchen Fällen wurde oder wird kommunaler Wohnungsbau in den Innenhöfen nach Versagung der Baugenehmigung durch den Bezirk dennoch realisiert, weil der Senat dem Widerspruch des Bauherrn stattgegeben hat? Bitte nach Jahresscheiben beginnend mit dem Jahr 2021 aufschlüsseln.

Antwort zu 9:

Die Fälle, in denen kommunaler Wohnungsbau in den Innenhöfen nach Versagung der Baugenehmigung durch den Bezirk dennoch realisiert wurde, weil der Senat dem Widerspruch des Bauherrn stattgegeben hat, können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Bauherr	Projekt	Adresse	Jahr
SUL	Errichtung einer Wohnanlage (Haus 1 und Haus 2 mit insgesamt 154 Wohnungen)	Lily-Braun-Straße 15, Marzahn -Hellersdorf	2023
HOWOGE	Errichtung von zwei Wohnhäusern (114 Wohneinheiten)	Barther Straße 17- 19, Lichtenberg	2023
HOWOGE	Neubau von zwei Wohngebäuden in Holzbauweise, in Ergänzung der Bestandsbebauung	Walter-Friedrich-Straße 50, Pankow	2024

Berlin, den 09.10.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen