

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Alexander King**

vom 17. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Oktober 2024)

zum Thema:

Baut der Senat die grünen Innenhöfe zu?

und **Antwort** vom 1. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. November 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. 19/20630
vom 17.10.2024
über Baut der Senat die grünen Innenhöfe zu?

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 Stellungnahme zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen sind in den letzten 8 Jahren durch Nachverdichtung/Innenhofbebauung entstanden? Bitte ab 2016 nach Jahren und Bezirken listen.

Antwort zu 1:

Die Begriffe Nachverdichtung oder Innenhofbebauung sind nicht abschließend legal definiert und nicht bauordnungsrechtlich erfassbar. Daher können hierzu keine Angaben gemacht werden. Zudem stellt das Segment der Innenhofbebauung eine Schnittmenge des Baugeschehens im Bereich der Nachverdichtung dar. Nachverdichtung kann in unterschiedlichen städtebaulichen

Strukturen in unterschiedlichen Größenordnungen vorgenommen werden. Dies reicht von der punktuellen Bebauung von Gartengrundstücken in Einfamilienhausgebieten, über die Dachaufstockung in Gründerzeitquartieren bis hin zur Ergänzung von Großwohnsiedlungen.

Frage 2:

Wie viele neue Wohnungen an welchen Stellen durch Nachverdichtungen entstehen, wird in der Neubaustatistik bisher nicht gesondert erfasst. Plant der Senat eine gesonderte statistische Erfassung?

In dem Zusammenhang: Wie hoch ist das aktuelle wohnungspolitische Ziel hinsichtlich von Nachverdichtungs-Wohnungen?

Antwort zu 2:

Der Senat plant u.a. aufgrund der oben genannten methodischen Schwierigkeiten keine gesonderte statistische Erfassung.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen), der am 03.09.2024 vom Berliner Senat beschlossen wurde, benennt das Ziel, dass in der kleinteiligen Innenentwicklung (Vorhaben mit weniger als 50 Wohneinheiten) in den nächsten Jahren jeweils 4.000 Wohneinheiten jährlich fertiggestellt werden sollen. In diese Kategorie fallen Vorhaben bspw. im Bereich des Dachgeschossausbaus, kleinere Baulückenschließungen als auch die Nachverdichtung bestehender Quartiere, sofern in den Vorhaben jeweils nur 50 Wohneinheiten entstehen. Die genannte Zielzahl umfasst zudem Vorhaben von allen am Wohnungsmarkt aktiven Akteuren.

Ein weiteres Ziel des StEP Wohnen 2040 ist, dass 50 % aller bis 2040 zusätzlich benötigten Wohnungen im Segment des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus entstehen sollen. Dies erfordert eine effiziente Ausnutzung von landeseigenen und genossenschaftlichen Grundstücken sowohl im Bereich der Stadterweiterung als auch im Bereich der Innenentwicklung.

Frage 3:

Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben welche Wohnungsbauprojekte in Innenhöfen realisiert? Bitte Bestandsquartiere mit Adressen, Anzahl der Neubauwohnungen, Kosten und Bauzeiten angeben.

Antwort zu 3:

Die fertiggestellten Wohnungsbauprojekte in Innenhöfen (als eine Bebauung in einer vierseitig- oder dreiseitigen umbauten Bestandssituation) seit dem Jahr 2016 können je LWU der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Wohnungsbauprojekte der LWU in Innenhöfen (seit 2016)						
LWU	Adresse Straße, Hausnr., PLZ, Bezirk	Anzahl Neubau -WE	Bau- kosten (KG 200- 700) in EUR/m ²	Baustart Monat/ Jahr	Bau- fertigstellung Monat/Jahr	

degewo	Färberstr. 19A, B, 12555 Berlin, Treptow-Köpenick	28	3.720	Mai 22	Apr 23
GESOBAU	Mühlenstr. 24A, 24B in 13187 Pankow	106	3.240	Apr 21	Jan 23
SUL	Otto-Franke-Str. 74, 12489 Treptow-Köpenick	8	3.426	Jun 17	Mrz 20
	Otto-Franke-Str. 70, 12489 Treptow-Köpenick	29	3.014	Jun 17	Mrz 20
WBM	Pintschstraße 10	29	keine Angabe	Jan 22	Sep 24
	Modersohnstraße 72	49		Okt 21	Feb 24
	Ifflandstraße 5-7	140		Apr 20	Jan 22
	Eckertstraße 5A, 5B	40		Aug 16	Jan 18
	Eckertstraße 2, 2A, 2B	49		Mai 16	Sep 17

Gewobag und HOWOGE haben entsprechend ihrer Angaben seit dem Jahr 2016 keine Wohnungsbauprojekte in Innenhöfen realisiert.

Frage 4:

Plant der Senat Leitlinien der Nachverdichtung in Bestandshöfen/Grünen Innenhöfen, die sozial- und klimaverträgliche Kriterien umfassen sowie eine erhöhte Bürgerbeteiligung?

Antwort zu 4:

Der StEP Wohnen 2040 legt einen fachlichen Schwerpunkt auf die kleinteilige Innenentwicklung. In diesem Planwerk werden Leitlinien, Ziele und räumliche Prinzipien für die Wohnungsbauentwicklung in Berlin definiert. Hierbei sind auch Planungsgrundsätze für die kleinteilige Innenentwicklung dargelegt.

Die „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung“ gelten unter Einbeziehung des Senatsbeschlusses vom 20.08.2024 fort.

Frage 5:

Inwiefern wird das Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung (BBNS), in dem sich aktuell 41 Nachbarschaftsinitiativen bezirksübergreifend zusammengeschlossen haben, bei allen Nachverdichtungsprojekten beteiligt?

Das BBNS hat schon 2016 ein großes Ungleichgewicht zwischen Ost- und West-Berliner Bezirken festgestellt. Damals gab es 117 Nachverdichtungsprojekte – davon 77 im Ostteil und 40 im Westteil der Stadt.

Antwort zu 5:

Frau Senatsbaudirektorin Prof. Kahlfeldt hat sich im Oktober 2023 in einem Termin mit dem BBNS zu den Anliegen des Bündnisses ausgetauscht. Sofern bei konkreten Nachverdichtungsprojekten eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wird, geschieht dies öffentlich und für alle Akteurinnen und Akteure der Zivilgesellschaft transparent.

Frage 6:

Die Nachverdichtungsvorhaben betreffen größtenteils die Ostbezirke; da hier planungsrechtlich „unbeplanter Innenbereich“ gilt, ist ein Bauvorhaben ohne Bürgerbeteiligung schneller zu realisieren und nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) entschieden. Wie gedenkt der Senat dieses Ungleichgewicht und die fehlende Bürgerbeteiligung zu verbessern?

Antwort zu 6:

Bei der Entwicklung von Bauvorhaben im Bereich der Nachverdichtung sind nicht nur das Planungsrecht, sondern insbesondere auch die Verfügbarkeit von Infrastrukturen, die vorhandene Bebauungsstruktur und -dichte sowie die Eigentumsverhältnisse ausschlaggebende Faktoren. Hierbei gibt es unterschiedliche Voraussetzungen in verschiedenen Stadtbereichen, wodurch auch lokal unterschiedlich viele Vorhaben entwickelt werden können. Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass in allen Stadtbereichen von Berlin eine Wohnungsbauentwicklung stattfindet.

Der StEP Wohnen 2040 benennt die stadträumliche Ausgewogenheit der Wohnungsbauentwicklung als ein räumliches Prinzip.

Unabhängig vom Planungsrecht regelt § 25 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz Berlin die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung bei Vorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange einer größeren Zahl von Dritten haben können (frühe Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Beteiligung obliegt den Vorhabenträgern. Form und Zeitpunkt bestimmt der Vorhabenträger. Die Bauaufsichtsbehörden sind angehalten, auf eine solche hinzuwirken, haben aber keine Zwangsmittel.

Ein nach § 34 BauGB zulässiges Vorhaben kann nicht wegen fehlender Öffentlichkeitsbeteiligung versagt werden. Insoweit sind der Beteiligung hierdurch Grenzen gesetzt.

Frage 7:

Welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden üblicherweise vorgenommen, bitte je nach LWU angeben. In dem Zusammenhang bitte den Anteil der neu versiegelten Flächen angeben. Bitte, wenn Daten vorhanden, je nach LWU und Bezirk/Baugebiet.

Wie erfolgen die umweltwirksamen Flächenbilanzen und wo wird der Verlust von Grünflächen dokumentiert und wie an welchen Orten ausgeglichen?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich haben die LWU das Ziel, so versiegelungsarm wie möglich zu bauen. Kompensationsmaßnahmen sind in der Regel eine qualifizierte Begrünung der Freiflächen, Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Retentionsdächer und Versickerungsflächen. Für befestigte Flächen werden, wo immer möglich, wasserdurchlässige Beläge und keine Asphaltierungen verwendet.

Im Falle von Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und/oder städtebaulicher Erfordernisse im Planverfahren geregelt. Die Anforderungen variieren je nach

Grundstück und in Abhängigkeit von der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation. Ausgleichsbedarfe werden möglichst in der Nähe zum Eingriffsort umgesetzt. Wo das nicht realisierbar ist, wird der vorgeschriebene Ausgleich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden an anderer Stelle getätigt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren dargestellt und insoweit auch veröffentlicht, im Allgemeinen in städtebaulichen Verträgen mit dem Land Berlin aufgeführt sowie projektbezogen im Unternehmen dokumentiert.

Kompensationsmaßnahmen können auch in der Baugenehmigung festgelegt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen führt keine Statistik zu den Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit Baugenehmigungen.

Frage 8:

Bei Bauvorhaben sollte ob im Bebauungsplanverfahren oder gem. §34 BauGB über einen Biotopflächenfaktor sichergestellt werden, dass die Grün- und Freiflächenversorgung der Nachbarschaft ausreichend ist. Wird dies von der Senatsverwaltung bei den LWUs eingefordert?

Antwort zu 8:

Der Biotopflächenfaktor sichert nicht zwangsläufig ausreichend Grün- und Freiflächen für die Nachbarschaft, sondern als ökologische Planungsgröße einen Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen. So gehen auch Dachbegrünungen und teilversiegelte Stellplätze in die Berechnung ein. Die Einhaltung von Biotopflächenfaktoren kann nur dort durchgesetzt werden, wo ein solcher in einem Landschaftsplan festgesetzt ist.

Unabhängig von den planungsrechtlichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen haben sich die LWU teilweise entschieden bei Vorhaben den Biotopflächenfaktor 0,6 umzusetzen und bilanzieren die Ursprungsgrundstücke, die Planung und die fertiggestellte Anlage gemäß den Vorgaben des Biotopflächenfaktors.

Frage 9:

Wie plant der Senat den Bebauungsdruck auf die grünen Innenhöfe zu mindern und welche Standort- und Planungsalternativen werden zukünftig verstärkt entwickelt?

Antwort zu 9:

Die Berliner Verwaltung arbeitet an einer Vielzahl von Vorhaben, die zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen. Eine Zusammenstellung und Übersicht hierzu enthält der StEP Wohnen 2040. Diese Potenziale setzen sich aus unterschiedlich großen Projekten zusammen. Neben der kleinteiligen Innenentwicklung sind hierbei auch die Neuen Stadtquartiere ein zentraler Baustein. Zudem wurden Prüfaufträge zur Sicherstellung einer Flächenvorsorge definiert. Diese umfassen u.a. die Prüfung zum Umbau von nicht mehr benötigten Verkehrsflächen oder die Analyse von Einzugsbereichen von geplanten Schienenkorridoren.

Wie in der Beantwortung zu den Fragen 1+2 der Anfrage 19-20397 dargelegt, weist die Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen in Innenhöfen stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Vorteile auf und reduziert die klima- und umweltschädliche Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand und im Umland, weshalb hierauf nicht grundsätzlich verzichtet werden kann.

Berlin, den 01.11.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen