

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 7. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2025)

zum Thema:

Instandsetzungsbedarfe und Baumaßnahmen in der Neuköllner Rollberg-Siedlung

und **Antwort** vom 23. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22300

vom 7. April 2025

über Instandsetzungsbedarfe und Baumaßnahmen in der Neuköllner Rollberg-Siedlung

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Instandsetzungsbedarfe liegen aus Sicht der STADT UND LAND (SuL) in der Neuköllner Rollberg-Siedlung vor?

Antwort zu 1:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Es sind notwendige Instandsetzungsmaßnahmen der Haustechnik und des Brandschutzes erkannt worden. Darüberhinaus sind Arbeiten der Betonsanierung notwendig.“

Frage 2:

Welche Baumaßnahmen (Sanierung und Modernisierung) plant die SuL in diesen und den kommenden Jahren in der Rollberg-Siedlung? In welchen Zeiträumen sollen diese Maßnahmen erfolgen? Welche Adressen sind jeweils betroffen?

Antwort zu 2:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Geplant ist die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung. Des Weiteren sollen bei den zukünftigen Planungen die Aufwertung des Rollbergquartiers im Innen- und im Außenbereich, die barrierefreie Erschließung, die Etablierung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes und die Schaffung von neuem Wohnraum geprüft werden. Ein konkreter Maßnahmen- und Zeitplan besteht für das Projekt aktuell noch nicht. Gegenwärtig finden die notwendigen Planungsvorbereitungen statt. Bis Mitte 2026 werden die brandschutztechnischen Ertüchtigungen abgeschlossen sein.“

Frage 3:

Inwiefern werden die Mietenden in die Planung und Ausgestaltung der Maßnahmen einbezogen?

Antwort zu 3:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Alle Mietenden werden im Rahmen von Veranstaltungen über das zukünftige Bauprojekt informiert werden. Eine konkrete Ausgestaltung der Veranstaltungen erfolgt erst nach den vorbereitenden Planungen der Baumaßnahmen.“

Frage 4:

In welchem Umfang müssen die Mietenden für die Modernisierungskosten aufkommen?

Antwort zu 4:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Die Modernisierungskosten werden grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und den Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin an die Mieterschaft weitergegeben. Das Leistbarkeitsversprechen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gilt auch in diesen Fällen.“

Frage 5:

Welche Kommunikationswege stehen den Mietenden bei Fragen zu Mängeln/Reparaturen und den geplanten Baumaßnahmen zur Verfügung? Welche Angaben kann die SuL zur Auslastung dieser Kommunikationswege machen? Welchen Dienstleister beauftragt die SuL in welchem Umfang mit der Bearbeitung von Mängelanzeigen und ähnlichem?

Antwort zu 5:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Die SUL unterhält für den Bereich Neukölln einen Rahmenvertrag mit der Apleona Wohnservice GmbH, die den Mietenden rund um die Uhr als erste Ansprechpartnerin für erforderliche Instandsetzungsleistungen und als Reparaturnotdienst zur Verfügung steht.

Innerhalb der Servicezeiten der SUL können sich die Mietenden zudem telefonisch an den Zentralen Kundenservice der Gesellschaft wenden. Auch schriftliche Anfragen sowie persönliche Gespräche nach Terminvereinbarung in dem Servicebüro sind selbstverständlich möglich.

Zur Nutzung bzw. Auslastung der Kommunikationswege, bezogen auf ein spezielles Wohnquartier, erfolgt seitens der Wohnungsbaugesellschaft und der Apleona Wohnservice GmbH keine Datenerhebung.“

Frage 6:

Trifft es zu, dass es in Teilen der Siedlung im März 2025 zu Ausfällen der Versorgung mit Warmwasser/Heizung kam?

- a. Wenn ja, welche Adressen/Aufgänge waren in welchem Zeitraum betroffen?
- b. Was war die Ursache für diesen Ausfall?
- c. Welche Hilfestellungen wurden den Mietenden auf welchem Weg angeboten?
- d. Inwiefern wurde den Mietenden eine Mietminderung oder die Bereitstellung von Ersatzwohnraum angeboten?

Antwort zu 6:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„[Von der SUL] wird bestätigt, dass es seit März 2025 zu einer schwankenden Versorgung von Warmwasser kam. Es handelte sich dabei jedoch nicht um einen Ausfall der Versorgung. Die Heizung hat ohne Störung funktioniert.

Von der schwankenden Warmwasserversorgung waren die Aufgänge Kopfstraße 17 und 18 in Berlin-Neukölln betroffen. Ursächlich für die Störung war ein Defekt am Wärmetauscher in der zentralen Übergabestation, der zu einer eingeschränkten Warmwasserbereitung führte. Die Mietenden wurden über Aushänge im Objekt sowie über weiteren E-Mail-Schriftverkehr informiert. Zudem erfolgte eine engmaschige Prüfung der Warmwasserversorgung durch Mitarbeitende vor Ort.

Die Kalkulation einer Mietminderung wird nach Abschluss des Beeinträchtigungszeitraumes berechnet und den betroffenen Mieterinnen und Mietern mitgeteilt.“

Frage 7:

Trifft es zu, dass die Versicherungskosten für die Gebäude in der Rollberg-Siedlung in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind? Wenn ja, warum?

Antwort zu 7:

Die SUL teilte dazu Folgendes mit:

„Die Versicherungskosten für die Gebäude in der Rollberg-Siedlung sind in den letzten Jahren gestiegen. Die Preisentwicklung der Gebäudeversicherung resultiert maßgeblich aus der Entwicklung des Baupreisindex und der Anzahl sowie dem Umfang von unvorhersehbaren Schadenereignissen.“

Berlin, den 23.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen