

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 7. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Oktober 2025)

zum Thema:

**Gewobag XXII: Wie erfolgt der Umbau für das Instandsetzungsprojekt
Kirchbachstraße – Parkhaus inkl. Urban Gardening?**

und **Antwort** vom 20. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Okt. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24076

vom 7. Oktober 2025

über Gebobag XXII: Wie erfolgt der Umbau für das Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße-
Parkhaus inkl. Urban Gardening?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft überwiegend 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 (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche konkreten stadtentwicklungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen bzw. sozialen Ziele verfolgt die Gewobag mit der Umsetzung des „Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße – Parkhaus inkl. Urban Gardening“?

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Ziele des Projektes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Beseitigung der technischen Mängel und Instandhaltungsbedarfe
- Beseitigung von Angsträumen und Erhöhung der Sicherheit
- Förderung der Identifikation mit dem Objekt/Wohnumfeld/Quartier

- Aktivierung von Nachbarschaft, gesellschaftlichem Engagement, Mitwirkung lokaler Akteure (z.B. Schulen, Kitas, Vereine)
- Bildung/Sensibilisierung zu Themen der Nachhaltigkeit
- Beitrag zum Stadtklima am Mikrostandort.“

Frage 2:

Wie hoch sind die ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten für das Projekt?

Frage 3:

Welche aktuellen Kosten verursacht das Projekt insgesamt, und wie verteilen sich diese auf die folgenden Projektbestandteile?

- a) Parkhaussanierung
- b) Wandbild
- c) Photovoltaikanlage
- d) Fahrstuhl / Aufzugsanlage
- e) Gartendeck / Dachbegrünung
- f) Sicherheitskonzept / Security-Dienstleistungen
- g) Partizipationsmaßnahmen

Antwort zu 2 und 3, 3 a) – g):

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Den veranschlagten Investitionskosten hat der Aufsichtsrat der Gewobag zugestimmt. Die Höhe der geplanten Gesamtinvestition wird als Geschäftsgeheimnis im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht benannt. Etwa 75 % der Kosten entfallen auf die Parkhausinstandsetzung und ca. 25 % der Kosten auf die Ertüchtigung der obersten Parkebene zum Urban Gardening.“

Frage 4:

Welche Mehrkosten sind bislang aufgrund von Verzögerungen, Störungen im Bauablauf oder Planänderungen entstanden? In welchem Umfang werden weitere Kostensteigerungen erwartet?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zuge der Arbeiten zur Parkhausinstandsetzung wurden weitere Sanierungsbedarfe entdeckt, die auf die Bausubstanz zurückzuführen sind und zusätzliche Kostensteigerungen nach sich ziehen werden. Mehrkosten haben sich zudem aus positiven Schadstoffproben in Farbanstrichen im Parkhaus sowie aufgrund von Ausschreibungsergebnissen ergeben.“

Frage 5:

Während der Bauarbeiten für das „Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße – Parkhaus inkl. Urban Gardening“ der Gewobag in der Kirchbachstraße 1-2 in Berlin-Schöneberg wurde von Anwohnenden berichtet, dass es wiederholt möglich gewesen sei, über das Dach des Parkhauses auf die Balkonanlagen der angrenzenden Wohnungen zu gelangen. Wie soll künftig der Zugang zur geplanten Urban-Gardening-Fläche geregelt werden?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Urban Gardening-Nutzung wird es feste Öffnungs- und Schließzeiten geben. Es wird ein Gartenbetreiber gebunden, der die ordnungsgemäße Nutzung der Fläche verantwortet.“

Frage 6:

Welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen sind vorgesehen, um zu verhindern, dass Besucher:innen der Urban-Gardening-Fläche Zugang zu den angrenzenden Wohnungen erhalten?

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Ein Funktionsriegel, der beispielsweise eine Gartenküche und einen Geräteschuppen enthält, schirmt die Balkone der Wohnungsmieterinnen und -mieter von der Gartenfläche ab.“

Frage 7:

Welche Nutzer:innen der Urban-Gardening-Fläche stehen bereits fest, wurden hierfür bereits Nutzungsverträge abgeschlossen, und ist eine Kostenbeteiligung oder andere finanzielle Regelung für die Nutzung vorgesehen?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Nutzungsverträge sind noch nicht geschlossen.“

Frage 8:

Auf ihrer Webseite gibt die Gewobag an, dass „ein wichtiges Element des Projektes die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Nutzer:innen der Urban-Gardening-Fläche in den Realisierungsprozess“ sei (siehe: <https://berichte.gewobag.de/2022/nachhaltigkeitsbericht/handlungsfelder/umwelt-und-klimaschutz-im-neubau-und-bestand>). Wie wurden die Anwohnenden konkret in die Planung und Umsetzung einbezogen? Und welche Beteiligungsformate sind in der Zukunft dafür vorgesehen?

Frage 9:

Werden die Anwohnenden in der Zukunft in organisatorische Entscheidungen zur Gestaltung und Nutzung der Urban-Gardening-Fläche einbezogen? Über welche Abstimmungs- und Beteiligungsformate soll das erfolgen?

Antwort zu 8 und 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In den vergangenen drei Jahren wurden gezielt Kommunikationsformate umgesetzt, um die Beteiligung der Anwohnenden zu fördern.

Ein erster Infoabend mit den Mieterinnen und Mietern der Kirchbachstraße 1-2 am 12.07.2023 im Nachbarschaftsheim Steinmetzstraße bot den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, sich aktiv über das bevorstehende Projekt zu informieren und ihre Anliegen und Fragen einzubringen. So konnten Transparenz und die frühzeitige Einbindung der Mieterinnen und Mieter in den Entwicklungsprozess sowie Förderung eines konstruktiven Dialogs sichergestellt werden.

Im Rahmen eines zweiten Infoabends zur Klärung offener Fragen am 17.10.2023 im Nachbarschaftsheim Steinmetzstraße hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Gelegenheit, das Team hinter dem Projekt kennenzulernen, sich vertieft mit den geplanten

Maßnahmen auseinanderzusetzen und durch direkte Interaktion mit den Projektverantwortlichen Klarheit in Bezug auf Unsicherheiten und offene Fragen zu schaffen.

Am 02.07.2025 wurde dem Quartiersrat Schöneberger Norden das Projekt im Nachbarschaftsheim Steinmetzstraße mittels öffentlicher Präsentation vorgestellt. In diesem Rahmen wurden Projektziele und -maßnahmen dem erweiterten Kreis von Interessierten aus der Nachbarschaft vorgestellt und deren Fragen beantwortet.

Zur konkreten Nutzungsgestaltung des Urban Gardening Projektes wird es zu gegebener Zeit weitere Beteiligungsformate für Interessierte geben.

Darüber hinaus können sich Interessierte wie folgt informieren:

- Öffentliche Ankündigung des Projektes durch Bauzaunbanner vor Ort, Interessensbekundung für interessierte Anwohnende per E-Mail quartier@gewobag.de

Interessierte Bewohnerinnen und Bewohner können aktuell via E-Mail an quartier@gewobag.de ihre Beteiligung oder Unterstützung bekunden.

- Öffentliche Projektvorstellung auf der Webseite der Gewobag unter <https://www.gewobag.de/gartendeck9>

Die Online-Plattform ermöglicht es, auch digital eine breitere Öffentlichkeit zu erreichen und detaillierte und aktuelle Informationen bereitzustellen.“

Frage 10:

Ist vorgesehen, dass die Anwohnenden einen uneingeschränkten und kostenfreien Zugang zu den im Rahmen des Instandsetzungsprojekts geschaffenen Urban-Gardening Fläche bzw. Angeboten erhalten? Falls Nutzungsgebühren oder Nebenkostensteigerungen anfallen: in welcher Form und in welcher Höhe?

Antwort zu 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Nutzungsgestaltung wird zu gegebener Zeit in partizipativen Verfahren definiert.“

Frage 11:

Welche konkreten sozialen Ziele verfolgt die Gewobag mit dem Projekt über die reine Flächennutzung hinaus?

Antwort zu 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

- „Lebendige Gemeinschaft: Der urbane Garten fördert soziale Interaktionen und stärkt das Gemeinschaftsgefühl unter den Bewohnerinnen und Bewohner.
- Zusammenhalt im Quartier: Durch das gemeinsame Gärtnern entsteht ein größerer sozialer Zusammenhalt und Vernetzung der Nachbarschaft untereinander.
- Lernort für Jung & Alt: Der Garten bietet Raum für Umweltbildung (Sensibilisierung von ökologischen Zusammenhängen, Nachhaltigkeit, Ernährung, Ressourcenschonung, Bodenpflege, Kreislaufwirtschaft). Kooperationen mit Bildungseinrichtungen sind geplant“

Frage 12:

Gibt es ein Konzept für die soziale Begleitung des Projektes (z. B. durch den Quartiersrat, die Stadtteilkoordination oder andere Akteure)?

Antwort zu 12:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Einbindung sozialer Akteure ist vorgesehen und wird im weiteren Projektverlauf ausgestaltet.“

Frage 13:

Wie bewertet der Senat die Gefahr, dass durch die Umgestaltung (Urban Gardening) eine Aufwertung des Wohnumfelds stattfindet, die wiederum zu steigenden Mieten und sozialer Verdrängung führt? Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um eine solche Verdrängung zu verhindern?

Antwort zu 13:

Der Senat geht nicht davon aus, dass von dieser Einzelmaßnahme der Gewobag Verdrängungstendenzen ausgehen.

Frage 14:

Laut der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache 19 / 22 108 wird das Parkhaus nach der Sanierung noch über eine Kapazität von 291 Stellplätzen verfügen. Wie hoch ist die durchschnittliche Auslastung des Parkhauses, wie viele Stellplätze sind im Durchschnitt tatsächlich belegt? Bitte die durchschnittliche Auslastung des Parkhauses pro Kalenderwoche für die vergangenen zwei Jahre angeben.

Antwort zu 14:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In den letzten zwei Jahren war das Parkhaus aufgrund der laufenden Sanierungsarbeiten nicht belegt. Bis dahin waren die Stellplätze vertraglich vermietet.“

Frage 15:

Gibt es bei der Gewobag weitere Projekte vergleichbarer Art? Falls ja, bitte geben Sie die Standorte und Planungsstände der Projekte an und führen Sie aus, welche Erkenntnisse oder Erfahrungswerte aus bereits realisierten oder laufenden Projekten in das Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße einfließen?

Antwort zu 15:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Projekt in der Kirchbachstraße 1-2 ist für die Gewobag das erste dieser Art.

Berlin, den 20.10.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen