

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 28. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2025)

zum Thema:

Gewobag XXIII: Ausstehende Instandsetzungsarbeiten in den Wohneinheiten der Kirchbachstraße 1-2

und **Antwort** vom 15. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Dez. 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. 19/24492

vom 28. November 2025

über Gewobag XXIII: Ausstehende Instandsetzungsarbeiten in den Wohneinheiten der
Kirchbachstraße 1-2

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen 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:

In den Projektzielen der Gewobag wird auf den Abbau des Instandsetzungsrückstaus in der Kirchbachstraße 1-2 hingewiesen (vgl. <https://berichte.gewobag.de/2022/nachhaltigkeitsbericht/handlungsfelder/umwelt-und-klimaschutz-im-neubau-und-bestand>). Auf welchen Teil des Gebäudekomplexes bezieht sich diese Aussage konkret? Welche Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Reparaturmaßnahmen sind an den Wohnungen vorgesehen?

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Gegenstand im angesprochenen Absatz im Nachhaltigkeitsbericht 2022 ist ausschließlich die Instandsetzung des Parkhauses. Im Rahmen der Instandsetzung wird das oberste, bislang ungenutzte Parkdeck umgenutzt und ein Urban-Gardening-Projekt umgesetzt.

Übergeordnete Maßnahmen in den Wohnungen finden nicht statt. Gleichwohl werden an den Wohnungen die Balkone neu abgedichtet (inklusive eines neuen Anstrichs) und die an die Balkone angrenzenden Fenster instandgesetzt oder ausgetauscht. Im Rahmen der Planung der Maßnahme wurden auch einzelne Wohnungen überprüft und bei Bedarf Einzelmaßnahmen beauftragt.“

Frage 2:

Welche baulichen, technischen oder sicherheitsrelevanten Mängel sind der Gewobag in den Wohneinheiten der Kirchbachstraße 1-2 derzeit bekannt? Bitte führen Sie sowohl bereits dokumentierte Schäden als auch im Rahmen von Begehungen, Mieter:innenbenachrichtigungen oder internen Prüfungen festgestellte Defizite aus.

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zuge der Maßnahmenplanung wurde der Zustand der Balkone als unzureichend erkannt, was die Balkonsanierung notwendig macht. Einzelne Mängel in den Wohnungen werden im Rahmen der regulären Hausbewirtschaftung und des Kleinreparaturmanagements bearbeitet. Hier wurden vereinzelt Mängel zu Problemen mit den Abflussleitungen angezeigt und behoben.“

Frage 3:

Aus welchen Gründen wurde entschieden, die Sanierungsmaßnahmen zunächst auf das Parkhaus und das Parkdeck zu konzentrieren und Mängel in den Wohneinheiten vorerst nicht zu beheben? Welche Kriterien waren maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung?

Frage 4:

Für welchen Zeitraum plant die Gewobag energetische Sanierungen, Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohneinheiten der Kirchbachstraße 1-2?

Antwort zu 3 und 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Vor der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen werden stets Bedarfsuntersuchungen durchgeführt. Am Objekt fiel insbesondere der Zustand des Parkhauses und der Balkone auf. Mit der Parkhausinstandsetzung erreicht die Gewobag zudem die Beseitigung von Angsträumen und eine Erhöhung des Sicherheitsgefühls. Auch die Ertüchtigung der bislang ungenutzten obersten Parkebene leistet einen positiven Beitrag für die Belebung des Standortes, stellt ein attraktives Angebot für die Anwohnerschaft dar und hat einen positiven Effekt auf das Stadtklima. Mängel in den Wohnungen werden im Rahmen des Kleinreparaturmanagements der Gewobag bearbeitet und machen derzeit keine umfassende Sanierung notwendig.“

Frage 5:

Konkret fehlen den Bewohner:innen zufolge in den Wohneinheiten sowohl Trittschalldämmung als auch ausreichende Wärmedämmung; zudem bestehen bauliche Kältebrücken, die bereits zu Schimmelbildung geführt haben. Sind diese Zustände der Gewobag bekannt und wann ist deren Beseitigung vorgesehen?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Meldungen zum Thema Trittschalldämmung und Wärmedämmung sind der Gewobag nicht bekannt.“

Frage 6:

Die Gewobag formuliert in dem Instandsetzungsprojekt Nachhaltigkeitsziele und will den Umweltschutz in Bestandsgebäuden verbessern. In der Kirchbachstraße 1-2 befinden sich zahlreiche Fenster und Fensterlaibungen in den Wohneinheiten in einem sehr schlechten Zustand. Im Winter wird von starker Zugluft trotz geschlossener Fenster berichtet. Wann plant die Gewobag den Austausch der betroffenen Fenster und Fensterlaibungen?

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fenster der Balkone werden im Zuge der Balkoninstandsetzung bearbeitet. Der beschriebene Zustand der restlichen Fenster ist nicht bekannt. Es lagen vereinzelte Mängelanzeigen vor, die im Zuge der regulären Instandhaltung bearbeitet wurden.“

Frage 7:

Seit einigen Monaten finden auf der Parkebene tägliche Arbeiten mit einem Presslufthammer von einer Einzelperson statt, wodurch erhebliche und andauernde Lärmbelastungen entstehen. In einzelnen Wohnungen sind dadurch bereits Erschütterungen sowie Risschäden aufgetreten. Welche Erkenntnisse liegen der Gewobag zu den Auswirkungen auf die Wohnqualität und Gesundheit der Bewohner:innen durch die Arbeit mit dem Presslufthammer vor? Welche Maßnahmen sind geplant, um die Lärmbelastung zu reduzieren und den Baufortschritt zu beschleunigen?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es erfolgte eine umfangreiche Schadstoffsanierung des Parkhauses, was Gefährdungen der Gesundheit durch nicht gebundene Schadstoffe ausschließt. Etwaige Meldungen zu den Lärmbelastungen werden an die Bauleitung übermittelt und es wird soweit möglich entgegengewirkt. Allerdings muss die Entfernung des Asphalt mit schwerem Gerät erfolgen. Lärmbelastungen sind daher nicht auszuschließen. Die Firma wird fortlaufend aufgefordert zu verstärken, um die Dauer der Lärmbelastung einzuschränken. Gesetzlich vorgegebene Ruhezeiten werden eingehalten. Es liegt eine Mängelanzeige über entstandene Risse im Zuge der Baumaßnahme vor. Diese Schäden werden nach Beendigung der Maßnahme aufgenommen und gegebenenfalls saniert.“

Frage 8:

Die Gewobag verweist auf das Projektziel, Angsträume zu beseitigen. Zugänge zum Hof sowie Fluchttüren zum Parkhaus, Orte an denen aktuell hauptsächlich Drogenkonsum stattfindet, bleiben jedoch bestehen. Wie gedenkt die Gewobag, diesen bestehenden Umschlag- und Konsumplätze wirksam zu adressieren?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Sowohl eine hohe Vermietungsquote im Parkhaus nach Bauende als auch die Inbetriebnahme des Urban Gardenings schaffen Belegung am Standort. Erfahrungsgemäß sorgt Publikumsverkehr für eine Unterbrechung des störungsfreien Handels mit illegalen Substanzen.“

Soweit hier Kenntnis über strafbare Handlungen besteht, verweisen wir auf die Zuständigkeit der Strafverfolgungsbehörden.“

Frage 9:

Wie stellt sich der aktuelle Bauzeitenplan dar und bis wann ist nach derzeitiger Einschätzung mit dem Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen?

Antwort zu 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bauende für die Parkhausinstandsetzung ist derzeit für Ende 03/2026 und für das Urban Gardening für Ende 10/2026 vorgesehen.“

Frage 10:

Vor dem Hintergrund der formulierten Umwelt- und Klimaschutzziele der Gewobag (vgl. https://berichte.gewobag.de/fileadmin/assets_2024/PDFs/Umwelt-und_Klimaschutz im Neubau und Bestand.pdf) stellt sich die Frage, warum die Wohnbereiche in der bisherigen Projektplanung nur nachrangig berücksichtigt wurden. Welche Gründe liegen dafür vor?

Antwort zu 10:

Es wird auf die Beantwortung der Frage 3 verwiesen.

Berlin, den 15.12.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen