

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

**Gewobag XXVI: Was ist der aktuelle Planungsstand des Innovationsprojekts
Bülow90?**

und **Antwort** vom 4. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. September 2026)

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. 19/26980

vom 20. August 2026

über Gewobag XXVI: Gewobag XXVI: Was ist der aktuelle Planungsstand des Innovationsprojekts Bülow90?

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 welcher Planungs- bzw. Bauphase befindet sich das Innovationsprojekt Bülow90 derzeit, und wann ist nach aktuellem Stand mit der Fertigstellung zu rechnen? Bitte einen konkreten Zeitplan mit den noch ausstehenden Planungs-, Genehmigungs- und Baumaßnahmen bis zum Bezug vorlegen.

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Projekt befindet sich in der Leistungsphase 8 der HOAI. Nach aktuellem Planungsstand ist von einer Fertigstellung im 2. Quartal 2027 auszugehen.“

Frage 2:

Welche Verzögerungen hat es bei der Umsetzung des Projekts gegenüber den ursprünglichen Planungen gegeben, und aus welchen Gründen?

Antwort 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Verzögerungen von circa 14 Monaten ergaben sich aus dem Baugenehmigungsverfahren. Infolge einer Brandstiftung kam es zu einem relevanten Brandschaden, welcher zu einer weiteren Verzögerung von circa 4 Monaten führte.“

Frage 3:

Welche Kosten waren ursprünglich für die Umsetzung des Projekts vorgesehen und welche Gesamtkosten sind aktuell veranschlagt?

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Kostenplanung unterliegt dem Geschäfts- und Betriebsgeheimnis. Eine Auskunft wird folglich im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt.“

Frage 4:

Wie viele Wohnungen sollen in der Bülow90 insgesamt entstehen? Wie viele davon werden mietpreisgebunden sein, und welche konkreten Miethöhen sind für die unterschiedlichen Wohnungssegmente vorgesehen?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt entstehen 18 Wohnungen mit einer bestandsbedingten Größe von 60 bis 330m². Die Wohnungen sind nicht mietpreis- oder belegungsgebunden.“

Frage 5:

Wie stellt die landeseigene Gewobag sicher, dass der entstehende Wohnraum auch für einkommensarme Haushalte bezahlbar ist? Welche Belegungsbindungen und Vergabekriterien sind vorgesehen?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine angemessene Mietenbildung im Rahmen unseres sozialen Auftrags und auf Grundlage der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen steht im Fokus unserer Arbeit. Die Mieten werden der ortsüblichen Vergleichsmiete des zum Zeitpunkt der Vermietung geltenden Mietspiegels entsprechen.“

Frage 6:

Auf der Projektseite der Gewobag wird von „zahlreichen, auch öffentlich zugänglichen Zwischennutzungen“ gesprochen. Welche Zwischennutzungen wurden seit Beginn des Projekts tatsächlich realisiert und welche weiteren Zwischennutzungen sind bis zur Fertigstellung geplant? Bitte jeweils Art, Zeitraum, Betreiber und Möglichkeiten der öffentlichen Zugänglichkeit angeben.

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund der gleichzeitigen Bautätigkeit in allen Bauabschnitten können keine Zwischen-
nutzungen realisiert werden. Die Projektseite wurde zwischenzeitlich angepasst.“

Frage 7:

Welche Gemeinschaftsräume und sonstigen öffentlich nutzbaren Flächen sind im fertigen Projekt vorgesehen? Bitte
jeweils Größe, geplante Nutzung, Zugänglichkeit und voraussichtliche Trägerschaft angeben.

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist eine gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss links vorgesehen. Weitere öffentlich
nutzbare Flächen waren nicht genehmigungsfähig.“

Frage 8:

Mit welchen sozialen Trägern, Vereinen, Initiativen oder Gewerbetreibenden führt die Gewobag Gespräche über
die Nutzung bzw. den Betrieb dieser Gemeinschaftsräume, und welche konkreten Vereinbarungen wurden bereits
getroffen?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zum aktuellen Zeitpunkt kann aus Gründen der Vertraulichkeit keine Angabe zu möglichen
Mietvertragspartnerinnen und -partnern gemacht werden.“

Frage 9:

Auf welcher Grundlage wurden die vorgesehenen Gemeinschaftsräume und Nutzungen ausgewählt? Wurde hierfür
eine konkrete Analyse der sozialen und infrastrukturellen Bedarfe im Stadtteil vorgenommen und wurden lokale
Akteure und Gremien wie z. B. der Quartiersrat, soziale Träger oder Nachbarschaftsinitiativen in die
Bedarfsermittlung und Priorisierung einbezogen? Falls ja, mit welchen Ergebnissen?

Frage 10:

Wie verlief und verläuft die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern, Anwohnerinnen und Anwohnern sowie lokalen
Initiativen an der Planung und Gestaltung der Bülow90? Welche konkreten Vorschläge aus der Nachbarschaft
wurden übernommen, welche nicht berücksichtigt und aus welchen Gründen?

Antwort zu 9 und 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In den Jahren 2019 und 2020 wurden mehrere Workshops und Tage der offenen Tür mit großer Beteiligung von Anwohnerinnen und Anwohnern durchgeführt. Das Projekt wurde umfassend auf einer Veranstaltung des Quartiersrates vorgestellt. Als priorisierter Bedarf wurden Gemeinschaftswohnungen und Gastronomie genannt. Diese werden umgesetzt.“

Berlin, den 04.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen