

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 20. Januar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Januar 2015) und **Antwort**

Wohnungsbaupotenzial der Bezirke

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

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter zu den Fragen 1, 3, 4 und 5 um Stellungnahme gebeten, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1: Welche Bezirke haben aktuelle Wohnungsbaupotenzialstudien als Grundlage ihrer Wohnflächenentwicklungskonzepte erstellen lassen bzw. beauftragt und verfügen zwischenzeitlich alle Bezirke über ein solches Konzept?

Antwort zu 1.: In den meisten Bezirken liegen Wohnungsbaupotenzialstudien mit jeweils unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten und Ausrichtungen vor. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick:

Bezirk	Bezirkliches Konzept	Bemerkung
Mitte	Wohnbaupotenzialstudie für Berlin Mitte	Fertiggestellt 09/2014
Friedrichshain-Kreuzberg	Bezirkliche Wohnungsbaupotenzialstudie	Fertiggestellt 10/2014
Pankow	Keine aktuelle Wohnungsbaupotenzialstudie	Beauftragung eines Wohnbaukonzepts ist im Frühjahr 2015 beabsichtigt.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Kein bezirkliches Entwicklungskonzept Wohnen.	
Spandau	Wohnbauflächenpotenzialstudie	2013
Steglitz-Zehlendorf	Wohnungsbaupotenzialstudie	Fertiggestellt 03/2014
Tempelhof-Schöneberg	Wohnungsbaupotenzialstandorte	2012
Neukölln	Wohnungsbaupotenzialstudie	Ergebnis am 28.05.2013 dem BVV ¹ -Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt.
Treptow-Köpenick	Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick	Liegt der BVV zur Kenntnisnahme vor. Erste Lesung im Bezirksausschuss am 14.01.2015
Lichtenberg	Sektorale Bereichsentwicklungsplanung Wohnen (BEP Wohnen)	Liegt seit Mai 2013 vor. Trägerbeteiligung noch nicht abgeschlossen.
Marzahn-Hellersdorf	Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK)	2014
Reinickendorf	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen für den Ortsteil Reinickendorf • Untersuchung zu Wohnungsbaupotenzialen in Tegel/Borsigwalde/Wittenau 	Fertiggestellt 05/2013 Fertiggestellt 05/2014

¹ Bezirksverordnetenversammlung

Frage 2: Welche Unterstützung wurde den Bezirken bei der Beauftragung von Wohnungsbaupotenzialstudien bzw. der Erarbeitung von Wohnflächenentwicklungskonzepten senatsseitig angeboten und in welcher Weise bzw. Höhe wurde solche Unterstützung von den Bezirken in Anspruch genommen (gegliedert nach Bezirken)?

Antwort zu 2.: In den Jahren 2012, 2013 und 2014 hat der Senat allen zwölf Bezirken finanzielle Unterstützung zur Erarbeitung eines bezirklichen Entwicklungskonzepts

Wohnen angeboten. Acht Bezirke haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht. Die Bezirke Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg haben aus unterschiedlichen Gründen auf die Inanspruchnahme des Angebots verzichtet. In der folgenden Tabelle sind die von den Bezirken zwischen 2012 und 2014 abgerufenen Mittel zur auftragsweisen Bewirtschaftung für die Erarbeitung von bezirklichen Entwicklungskonzepten Wohnen enthalten:

Bezirk	2012	2013	2014	Summe 2012-2014
Mitte	-	25.032,00	9.960,00	34.992,00
Friedrichshain-Kreuzberg	-	17.089,59	10.000,00	27.089,59
Pankow	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	-
Spandau	35.000,00	10.000,00	-	45.000,00
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-
Neukölln	30.000,00	9.960,30	-	39.960,30
Treptow-Köpenick	-	14.946,40	9.996,00	24.942,40
Lichtenberg	31.765,86	-	-	31.765,86
Marzahn-Hellersdorf	39.500,00	9.765,14	-	49.265,14
Reinickendorf	40.000,00	20.000,00	9.987,01	69.987,01
Summe				323.002,30

Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg haben ihre Wohnungsbaupotenzialstudien ohne finanzielle Unterstützung des Senats erarbeitet. Der Bezirk Pankow beabsichtigt, eine Wohnungsbaupotenzialstudie ohne finanzielle Unterstützung des Senats im Frühjahr 2015 zu beginnen.

Antwort zu 3.: Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der von den Bezirken übermittelten Angaben zu den in ihren bezirklichen Konzepten enthaltenen Wohnungsbaupotenzialen. Angaben zur Wohnfläche können nicht gemacht werden.

Frage 3: Welche Bezirke haben welches Wohnungsbaupotenzial im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsstrategie für sich identifiziert (prognostizierte Zahl der Wohnungen, prognostizierte Wohnfläche, zeitliche Priorisierung)?

Bezirk	Bezirkliches Konzept	Anzahl Wohneinheiten (WE) auf Potenzialflächen
Mitte	Wohnbauflächenpotenzialstudie	17.400 WE, davon bis 2020: 10.600 WE nach 2020: 6.800 WE
Friedrichshain-Kreuzberg	Bezirkliche Wohnungsbaupotenzialstudie	Ca. 19.500 WE.
Pankow	Keine aktuelle Wohnungsbaupotenzialstudie	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Kein bezirkliches Entwicklungskonzept Wohnen.	
Spandau	Wohnbauflächenpotenzialstudie	Ca. 18.000 WE, davon sofort realisierbar: 4.400 WE kurzfristig: 6.525 WE mittelfristig: 4.550 WE langfristig: 2.515 WE
Steglitz-Zehlendorf	Wohnungsbaupotenzialstudie	5.370 WE, davon bis 2016: 1.560 WE bis 2020: 1.130 WE

		bis 2025: 2.600 WE bis 2030: 80 WE
Tempelhof-Schöneberg	Wohnungsbaupotenzialstandorte	3.685 WE, davon kurzfristig: 100 WE mittelfristig: 2.150 WE langfristig: 1.435 WE
Neukölln	Wohnungsbaupotenzialstudie	8.300 WE, davon kurzfristig: 2.100 WE bis 2022: 3.200 WE bis 2030: 3.000 WE. Abzüglich 1.660 WE auf dem Tempelhofer Feld. Außerdem 6.400 WE durch Nachverdichtung.
Treptow-Köpenick	Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick	13.520 WE, davon bis 2016: 6.060 WE bis 2022: 3.610 WE bis 2030: 3.850 WE. Außerdem 1.400 WE von Genossenschaften und landeseigenen Gesellschaften. Darüber hinaus werden ca. 13.000 nicht erfasste WE genannt.
Lichtenberg	Sektorale Bereichsentwicklungsplanung Wohnen (BEP Wohnen)	13.500 WE, davon 1.450 WE 2012 begonnen.
Marzahn-Hellersdorf	Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK)	3.725 WE
Reinickendorf	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen für den Ortsteil Reinickendorf • Untersuchung zu Wohnungsbaupotenzialen in Tegel/Borsigwalde/Wittenau • Bezirksinterne Liste Potenzialflächen 	1.795 WE, davon bis 2018: 515 WE bis 2024: 815 WE bis 2030: 465 WE. Außerdem 225 WE durch Dachgeschossausbau. 1.470 WE, davon bis 2018: 175 WE bis 2025: 1.195 WE nach 2025: 100 WE. 4.600 WE

Frage 4: Wie hoch ist der Anteil landeseigener, wie hoch der Anteil privater Grundstücksflächen, die hierfür zu erschließen wären (gegliedert nach Bezirken)?

Antwort zu 4.: Die Angaben der Bezirke sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst:

Bezirk	Anteil öffentlicher / privater Flächen an den Wohnungsbaupotenzialen nach Angaben der Bezirke
Mitte	Keine Angaben.
Friedrichshain-Kreuzberg	Privater Anteil vermutlich bei über 90%.
Pankow	Wird im bevorstehenden Wohnbaukonzept erarbeitet.
Charlottenburg-Wilmersdorf	-
Spandau	Keine Angaben.
Steglitz-Zehlendorf	Privater Anteil an den Wohnungsbaupotenzialen bei 94%, privater Anteil bei 6%.
Tempelhof-Schöneberg	Privater Anteil etwa 75%, landeseigen 25% der Grundstücksflächen.
Neukölln	Vier der insgesamt 41 Potenzialflächen sind landeseigen.
Treptow-Köpenick	78,3% der 14.900 erfassten Wohnungsbaupotenziale sind privat, 14,4% gehören landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und 7,3% Wohnungsgenossenschaften.
Lichtenberg	Ca. 2/3 der Wohnungsbaupotenzialflächen sind privat, 1/3 landeseigen.
Marzahn-Hellersdorf	Von dem erfassten Potenzial der 3.725 Wohneinheiten liegen 1.500 WE auf privaten Flächen, 2.225 WE auf landeseigenen Flächen.
Reinickendorf	Entwicklungskonzept Ortsteil Reinickendorf: Alle Standorte befinden sich in Privateigentum. Untersuchung Tegel/Borsigwalde/Wittenau: Von den 1.471 WE liegen 443 WE auf Standorten der GEWO BAG (Städtisches Wohnungsbaununternehmen), alle anderen Standorte sind privat.

Frage 5: Inwieweit haben die Bezirke partizipative Elemente in die Erarbeitung bzw. geplante Umsetzung ihrer Wohnflächenentwicklungskonzepte einfließen lassen (gegliedert nach Bezirken)?

Antwort zu 5.: Dazu haben die Bezirke folgendes mitgeteilt:

Mitte: Keine Angaben.

Friedrichshain-Kreuzberg: Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ließ eine Potentialstudie erarbeiten und kein Wohnflächenentwicklungskonzept. Die Studie dient der Politik und der Verwaltung zur Einschätzung, ob und wo angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2025 ausreichend Wohnraum und die entsprechende kommunale Infrastruktur geschaffen werden könnte. Der zuständige Fachausschuss der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg wurde von den Ergebnissen der Studie in Kenntnis gesetzt und hat sie in öffentlicher Sitzung erörtert.

Pankow: Für das zu beauftragende Wohnbaukonzept Pankow ist die Partizipation der Öffentlichkeit vorgesehen.

Charlottenburg-Wilmersdorf: Es wurde kein bezirkliches Konzept erarbeitet.

Spandau: Keine Angaben.

Steglitz-Zehlendorf: Die Erarbeitung der Wohnungsbaupotentialstudie des Bezirks erfolgte durch das Stadtentwicklungsamt. Die Studie wurde im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung vorgestellt. Partizipative Elemente werden dort, wo Planungsrecht geschaffen werden muss, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Tempelhof-Schöneberg: Für die Flächen, die für Wohnungsbau in Frage kommen, werden in der Regel Bebauungspläne aufgestellt mit allen dafür erforderlichen Schritten zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus wurden mehrere Werkstattverfahren, Bürgerveranstaltungen sowie ein Infostand auf einem Stadteinfest durchgeführt.

Neukölln: Bei der Erstellung der Studie sind keine partizipativen Elemente eingeflossen, da es sich um eine reine Bestandsermittlung und -bewertung handelte. Die Ergebnisse der Studie wurden der Öffentlichkeit vorgestellt und sind im Internet einzusehen unter http://www.berlin.de/imperia/md/content/baneukoelln/pdf/2010/wb_studie_internetfassung.pdf.

Treptow-Köpenick: Das vorliegende bezirkliche Entwicklungskonzept Wohnen - Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/2014 - ist Ergebnis intensiver fachübergreifender Abstimmungen. Im Rahmen von 4 Steuerungsrunden unter Beteiligung sowohl der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der Fachämter des Bezirkes (Straßen- und Grünflächenamt, Schulamt, Jugendamt,

Fachbereich Stadtplanung) als auch der beauftragten Gutachter wurden die wesentlichen Inhalte und Schwerpunktsetzungen diskutiert und abgestimmt. Aus der Analyse und fachübergreifenden Bewertung der Wohnungsbaupotenziale wurden daher 10 Leitlinien zur Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale abgeleitet und abgestimmt, die als Grundlage für die ämterübergreifende Umsetzung und Strategie des Bezirkes bei der Sicherung eines nachhaltigen, sozialgerechten Wohnungsangebotes dienen sollen. Für die Leitlinien zeichnet das Bezirksamt aufgrund der strategischen Schwerpunktsetzung und inhaltlichen Überschneidungen gemeinschaftlich verantwortlich (BA-Beschluss vom 25.11.2014) und sichert die Umsetzung durch die jeweilige fachliche Schwerpunktsetzung innerhalb der Abteilungen und in Absprache mit den involvierten Fachämtern.

Lichtenberg: Durch den Einsatz der im Zusammenhang mit der Wohnungsbauinitiative befristet eingestellten Beschäftigten ist 2015 in Lichtenberg vorgesehen, die Trägerbeteiligung zur BEP Wohnen abzuschließen und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Marzahn-Hellersdorf: Das Wohnungsmarktentwicklungskonzept WEK ist unter enger Beteiligung der bezirklichen Wohnungswirtschaft erstellt worden. Auf Anregung der BVV wurde ein Begleitkreis mit Vertretern und Vertreterinnen der Fraktionen der BVV, der Seniorenvertretung u.a. eingerichtet. Das WEK wurde vom Bezirksamt beschlossen und der BVV zur Kenntnis gegeben. Es kann auf den Seiten des Stadtentwicklungsamtes im Internet eingesehen werden.

Reinickendorf: In beiden Untersuchungen wurden Interviews mit den wesentlichen Eigentümerinnen und Eigentümern geführt und eine Informationsveranstaltung über die Ergebnisse durchgeführt. Die Öffentlichkeit wird durch die Darstellung der Wohnungsbaupotenzialstandorte auf der Homepage des Bezirkes informiert. Die Homepage wird regelmäßig aktualisiert.

Berlin, den 05. Februar 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Februar 2015)