

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 30. November 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Dezember 2015) und **Antwort**

#### **Geplanter Abriss preiswerten Wohnraums durch eine Genossenschaft in der Heidelberger Straße (1) – bestehende und geplante Wohnungen**

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

Die Frage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Neukölln um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat überliefert wurde. Sie wird in den Antworten zu 2 bis 11 wiedergegeben:

Frage 1: Seit wann sind die Pläne der Wohnungsbau-genossenschaft Wohnungsbau-Verein Neukölln eG bekannt, vom Land Berlin geförderte Wohngebäude aus den 1960er Jahren mit insgesamt 76 Wohnungen in der Heidelberger Straße 15-18 in Neukölln abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen?

Antwort zu 1.: Dem Senat war die dargelegte Thematik zum benannten Objekt bisher nicht bekannt, da für die Verfolgung und Umsetzung baurechtlicher sowie zweckentfremdungsrechtlicher Regelungen in Folge des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) die Berliner Bezirke zuständig sind. Auf Anfrage beim Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde mitgeteilt, dass dem Bezirksamt erste Pläne Ende Januar 2015 bekannt wurden. Nur zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass zu der benannten Adresse vorhandene Wohnungen bereits seit 1998 nicht mehr als öffentlich gefördert gelten (vergleiche auch die Schriftliche Anfrage 17/17491, Antwort auf Frage 1).

Frage 2: Trifft es zu, dass die Bestandsmieten durchschnittlich 4,23 €/m<sup>2</sup> nettokalt betragen und wenn nein, wie hoch sind die durchschnittlichen Bestandsmieten?

Frage 3: Wie ist die Wohnungsgrößenstruktur der o.g. Wohnungen und wie viele Wohnungen mit welchem Wohnungsschlüssel und welcher Miethöhe sollen neugebaut werden?

Antwort zu 2. und 3.: Hierzu kann das Bezirksamt keine Aussage tätigen.

Frage 4: Wie groß sind die wohnungsnahen Freiflächen derzeit und wie groß sollen sie bei dem Neubauvorhaben sein?

Antwort zu 4.: Dem Bezirksamt erschließt sich die genaue Definition von „wohnungsnahen Freiflächen“ nicht.

Frage 5: Wann sind die Mieterinnen und Mieter über die Abrisspläne informiert worden und welche Angebote zu welchen Mietkonditionen werden ihnen für Ersatzwohnraum, auch in den Neubauten, gemacht?

Frage 6: Wann fanden in den benannten Objekten die letzten Instandsetzungsarbeiten statt und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Frage 7: Welche Mietermodernisierungen fanden statt und wie werden diese im Falle eines Abrisses angemessen entschädigt?

Antwort zu 5. bis 7.: Informationen hierüber hat das Bezirksamt nicht.

Frage 8: Welche Gutachten liegen vor, die besagen, die Gebäude seien nicht sanierungsfähig bzw. nur unter unwirtschaftlichen Bedingungen sanierungsfähig und wurde in den Gutachten auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Modernisierung zugrunde gelegt?

Antwort zu 8.: Private Gutachten sind dem Bezirksamt nicht bekannt.

Frage 9: Trifft es zu, dass es lediglich ein einziges Gutachten zur Bestandssicherung gibt, das von dem Architekturbüro erstellt worden ist, das sich auch im Ideenwettbewerb zur Konzeption der Neubauten „durchgesetzt“ hat?

Frage 10: Trifft es zu, dass für die Neubauten noch ein Grundstück erworben werden müsste, jedoch noch nicht erworben worden ist?

Antwort zu 9. und 10.: Hierzu kann das Bezirksamt keine Aussage treffen.

Frage 11: Ist das zu erwerbende Grundstück im Eigentum der öffentlichen Hand und wenn ja, planen der Bezirk oder das Land dessen Veräußerung an die Genossenschaft?

Antwort zu 11.: Der Bezirk verkauft keine Grundstücke.

Frage 12: Wie bewertet der Senat das Vorgehen der Genossenschaft vor dem Hintergrund, dass dies nicht der erste Fall ist, bei dem preiswerte Bestandswohnungen abgerissen und wesentlich teurere Wohnungen errichtet werden sollen, die keinen angemessenen Ersatz für die Bestandsmieterinnen und -mieter darstellen?

Antwort zu 12.: Die jahrzehntelange höchstrichterliche Rechtsprechung zum Zweckentfremdungsverbot stellt im Rahmen von Abrissverfahren unter Stellung von anererkennungswürdigem Ersatzwohnraum nicht (allein) darauf ab, dass preiswerter Wohnraum mit einfachem Ausstattungsstandard erhalten bleibt. Auch nicht, ob der Ersatzwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung (finanziell) anmietbar ist. Die höchsten Gerichte gehen davon aus, dass die Wohnungsmarktlage nicht nur dann entlastet werden kann, wenn an die Stelle des alten Wohnraums neue Wohnungen gleichen Zuschnitts, gleicher Ausstattung und gleicher Miethöhe treten. Es soll nur sichergestellt werden, dass der ohnehin verknappte Wohnungsmarkt nicht weiter belastet wird. Dabei kommt es bei der Bewertung nur auf die Erhaltung des Gesamtbestandes an Wohnraum an (vergleiche auch die Schriftliche Anfrage 17/17491, Antwort auf Frage 8).

Berlin, den 09. Dezember 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Dez. 2015)