

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Alessa Berkenkamp (GRÜNE)

vom 14. Juni 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2016) und **Antwort**

Kunst- & Gewerbe-Quartier in den Weddinger Gerichtshöfen kurz vor dem Aus?

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 die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Trifft es zu, dass die GESOBAU – entgegen ihrer Äußerung den Mieter*innen in den Gerichtshöfen gegenüber (2013) – beabsichtigt, im Verlauf der Jahre 2016 oder 2017 die Nutzung der Weddinger Gerichtshöfe in 2/3 studentisches Wohnen und 1/3 Ateliernutzung für Künstler*innen zu ändern? Falls nein, plant die GESOBAU dies zu einem späteren Zeitpunkt?

Antwort zu 1: Als „Gerichtshöfe“ wird ein Gebäudekomplex im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen bezeichnet, der 1912 errichtet wurde und in dem sich derzeit 81 Wohnungen und 46 Gewerbe/ Ateliers befinden. Altersbedingt sind in den Gebäudeteilen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Aus diesem Grund hat sich die GESOBAU Ende 2015 entschlossen, ein Planungskonzept zu entwickeln, in dem auf der einen Seite den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter Rechnung getragen wird, auf der anderen Seite aber auch notwendige bauliche Veränderungen durchgeführt und, sofern möglich, neue Wohnungen geschaffen werden sollen.

Seitens der GESOBAU gab es in 2013 noch keine Planungen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, allerdings wurde auf die mittelfristig erforderlichen Maßnahmen hingewiesen. Eine quotaler künftige Nutzung für Studierende und Künstlerinnen und Künstler ist nach Kenntnisstand des Senats nicht festgelegt. Die GESOBAU beabsichtigt, möglichst viele Gewerbetreibende und Künstlerinnen und Künstler am Standort zu halten. Der Senat begrüßt ausdrücklich das Engagement

der GESOBAU zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studierende und hält eine Öffnung des Standortes für studentisches Wohnen für eine gute Ergänzung der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Frage 2: Welche Regelungen gibt es zwischen dem Senat und der GESOBAU, studentisches Wohnen in den Gerichtshöfen umzusetzen?

Antwort zu 2: Die Sicherung studentischen Wohnens ist ein Schwerpunkt des Berliner Senats. In diesem Zusammenhang wird auf die Schriftlichen Anfragen Drucksache 17/ 16497 der Abgeordneten Anja Schillhaneck vom 24. Juni 2015 (Studentisches Wohnen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?) sowie des Abgeordneten Martin Delius, Drucksache 17/ 14063, vom 23. Juni 2014 (Studentisches Wohnen in Berlin V: Welche Rolle spielen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?) verwiesen. Dort werden ausführlich die Rahmenbedingungen und Ziele der städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschrieben. Eine Einzelvereinbarung zwischen dem Senat und der GESOBAU zu den Gerichtshöfen besteht nicht.

Frage 3: Welche Mieter*innen sind dort aktuell mit welchem Mietpreis pro m² zuhause?

- Welche Laufzeit haben die Mietverträge?
- Wann enden die jeweiligen Mietverträge?

Antwort zu 3: Von den 46 Gewerbe- und Ateliernietern wird im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 3,43 €/m² monatlich gezahlt. Davon wurden 34 Mietverträge ohne Laufzeit vereinbart. 5 Mietverträge wurden in Hinblick auf mögliche Modernisierungsmaßnahmen mit einer Laufzeit von 2 Jahren und Verlängerungsoptionen geschlossen. Diese enden voraussichtlich mit Ablauf des Kalenderjahres 2016 bzw. 2017. 4 weitere Mietverträge mit Laufzeitvereinbarung haben das vereinbarte Optionsrecht wahrgenommen und die Mietverträge bis Ende 2019, 2020 bzw. 2021 verlängert. Zum 01. Juli 2016 stehen 3 Gewerbe/ Ateliers leer.

Frage 4: Wie bemüht sich der Senat um längerfristige Planungen und Transparenz gegenüber den dortigen Gewerbetrieber*innen und Künstler*innen mit dem Ziel höherer Planungssicherheit und einer besseren Planbarkeit eines Umzugs innerhalb Berlins?

Antwort zu 4: Die GESOBAU plant mögliche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten transparent und unter Einbeziehung aller Mieter und Mieterinnen. Auch das Bezirksamt Pankow wurde entsprechend informiert. In einem ersten Schritt wurden alle Wohnungs-, Gewerbe- und Ateliernieter im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26.01.2016 über die Absicht der GESOBAU informiert, am Standort zu investieren und gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ein tragfähiges Konzept für ein „Kreativzentrum“ zu entwickeln, in dem technische Erfordernisse für die Gebäude, die Modernisierung und eine erweiterte Nutzung durch Studierende Berücksichtigung finden sollen. Im Rahmen von Workshops können alle Mieterinnen und Mieter, insbesondere auch die Künstlerinnen und Künstler und Bewohnerinnen und Bewohner, Einfluss auf die künftige Planung nehmen.

Sofern Künstlerinnen und Künstler für die Dauer der Maßnahmen oder grundsätzlich umziehen wollen, werden sie bei der Suche nach geeigneten Räumen im GESOBAU Bestand unterstützt.

Frage 5: Trifft es zu, dass das landeseigene Wohnungsunternehmen GESOBAU die Mietverträge seit der Planung dieser Änderungsnutzung nur noch für ein Jahr verlängert?

Antwort zu 5: Das trifft nicht zu.

Frage 6: Für welchen Zeitraum oder Datum ist der Beginn der Baumaßnahmen geplant?

a) Gibt es dazu eine Bauvoranfrage oder -antrag? Wie wurde dies bewertet?

b) Welcher Zeitpunkt macht es erforderlich, dass einzelne Gewerke ausziehen?

Antwort zu 6: Der Baubeginn ist für Anfang 2018 geplant. Informationen darüber, ob einzelne Gewerke ausziehen liegen dem Senat nicht vor.

Frage 7: Trifft es zu, dass einzelne Gewerbetreibende aus den Gerichtshöfen schon ins Berliner Umland gezogen sind? Wenn ja, welche und wie viele Arbeitsplätze sind Berlin dadurch verloren gegangen?

Antwort zu 7: Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Frage 8: Betrachtet der Senat die aktuell tendenziell geräuschvolle Gewerbenutzung vereinbar mit Wohnungen, vor allem in einem nicht gedämmten Stahlbetonbau? Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Vereinbarkeit herzustellen?

Antwort zu 8: Die Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnnutzung wird im Zuge der Planung überprüft und durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Bezirk Mitte bewertet.

Frage 9: Sollte ein Umzug bei Beendigung oder Nichtverlängerung des Mietvertrages notwendig sein, wie beabsichtigt der Senat, die 10 Gewerbetrieber*innen und die 80 Künstler*innen in Berlin zu halten und die damit verbundene Wirtschaftsleistung, die gut 115 Mitarbeiter*innen sowie den künstlerischen Beitrag für Berlin zu erhalten?

Antwort zu 9: Der Senat geht davon aus, dass für alle Mieterinnen und Mieter in Einzelgesprächen individuelle Lösungen gefunden werden. Dies beinhaltet sowohl den Verbleib am Standort, den Umzug innerhalb der Gerichtshöfe wie auch die Suche nach passenden Räumen im Bestand der GESOBAU. Aktuell haben viele Ateliers oder Gewerbetreibende Untermieter, da die Flächen für die Nutzung zu groß sind oder die Gewerbe nur zeitweise genutzt werden.

Frage 10: Plant der Senat, Unternehmen mit aufwändiger fest montierter Anlagentechnik wie z.B. eingebauten Filtern beim Umzug zu unterstützen? Falls ja, wie?

Antwort zu 10: Dem Senat liegen keine Informationen darüber vor, ob ein Umzug aufwändiger fest montierter Anlagentechnik erforderlich ist.

Frage 11: Welche Beträge veranschlagt die GESOBAU für Sanierung und Umbau der Gerichtshöfe? Zu welchem Mietpreis pro m² wird dort studentisches Wohnen ermöglicht? Mit welchem Gewinn rechnet die GESOBAU bis 2026?

Antwort zu 11: Angaben darüber liegen dem Senat nicht vor, zumal die Planung dazu durch die GESOBAU noch nicht abgeschlossen wurde.

Berlin, den 29. Juni 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juli 2016)