

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 12. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juni 2017)

zum Thema:

Treppachzeile als Neubaugebiet?

und **Antwort** vom 28. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juli 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11570
vom 12. Juni 2017
über Trettachzeile als Neubaugebiet?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann (Fragen 7 und 8 und Frage 3 teilweise). Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Welche Ausweisung nimmt der StEP Wohnen für den Bereich Trettachzeile im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel, vor?

Frage 6:

Welche fachlichen Stellungnahmen haben die Denkmalschutzbehörden hinsichtlich der im StEP Wohnen ausgewiesenen Flächen abgegeben und wie werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt?

Antwort zu 1 und 6:

Im gültigen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 ist der Bereich Trettachzeile weder als Bestandteil eines der 24 Neubaubereiche noch als Einzelstandort dargestellt. Aus diesem Grund gibt es auch keine Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden.

Frage 2:

Wer sind die Eigentümer der Grundstücke bzw. Flurstücke, für die der StEP Wohnen eine Wohnbaufläche ausweist?

Antwort zu 2:

Der StEP Wohnen weist die Fläche Trettachzeile nicht als Wohnbaufläche aus.

Die entwickelbaren Flächen Trettachzeile (9/13, 15 und 17/19) gehören drei unterschiedlichen Eigentümern.
Das Grabeland am südlichen Rand des Bereichs steht im Eigentum des Landes Berlin.

Frage 3:

Welche planerischen Schritte sind für das noch als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal eingeleitet?

Antwort zu 3:

Der zuständige Bezirk Reinickendorf hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 12-63 begonnen; das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan XX-274 wird eingestellt. Als erster Planungsschritt wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Planungsabsicht für die Überplanung des Baublocks gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt. Hiernach ist für den westlichen Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet und den östlichen, bereits bebauten Teil ein Mischgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Gegen die Planungsabsicht bestanden seitens der Senatsverwaltung sowie der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg keine Bedenken.

Um wesentliche Auswirkungen bereits im Vorfeld der Planung abklären zu können, wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Für das Grundstück Trettachzeile 15 liegen bisher Gutachten zum Schallschutz, zu Altlasten sowie zum Arten- und zum Baumschutz vor.

Frage 4:

Trifft es zu, dass das Modell der kooperativen Baulandentwicklung nur nach der früheren Regelung (25 % der Wohnungen gefördert) und nicht nach der neuen Regelung (30 % der Wohnfläche gefördert) anzuwenden ist, obwohl noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ergangen ist, nur weil frühzeitig eine Grundzustimmung zur Bebauung erfolgt ist?

Frage 5:

Wenn ja, durch wen ist die Grundzustimmung erteilt worden?

Antwort zu 4. und 5:

Die „alte“ Regelung des Berliner Modells, wonach die Vorhabenträger 25% der Anzahl der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten haben, gilt für Altfälle, bei denen bis zum 31.01.2017 die Grundzustimmung vorlag und bei denen die entsprechenden städtebaulichen Verträge bis zum 31.07.2018 unterschrieben sind.

Die Grundzustimmung ist hierbei als einseitige Erklärung seitens des Vorhabenträgers konzipiert, in dem er die Regelungen der Leitlinie zum „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ als Grundlage seiner Projektentwicklung anerkennt. Einer Unterschrift seitens des zuständigen Bezirks bzw. der Hauptverwaltung bedarf es nicht. Die plangebende Behörde (Bezirk bzw. Hauptverwaltung) ist gleichwohl an die der Grundzustimmung zugrunde liegende Leitlinie aufgrund des Vertrauensschutzes gebunden.

Der Eigentümer des Grundstücks Trettachzeile 15 hat Ende Januar 2017 und damit fristgerecht die Grundzustimmung eingereicht.

Frage 7:

Wurde die bezirkliche Wohnungsaufsicht darüber informiert, dass die Wohnungen von starkem Schimmelbefall betroffen sind und wenn ja, was wurde seitens der Wohnungsaufsicht unternommen?

Antwort zu 7:

Die bezirkliche Wohnungsaufsicht wurde auf den Schimmelbefall in einigen Wohnungen in der Trettachzeile 15 durch einen Bericht der rbb Abendschau am 12.01.2017 aufmerksam, eine Information seitens der betroffenen Mieter ist im Vorfeld nicht erfolgt. Die Wohnungsaufsicht hat sich daraufhin sowohl mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern als auch dem Vermieter in Verbindung gesetzt.

Dabei wurde sie darüber informiert, dass in Kürze Gespräche zwischen Mieter- und Vermieter über die Mängelbeseitigung stattfinden werden. Der Ausgang dieser Gespräche sollte zunächst abgewartet werden, um zu entscheiden, ob ein Eingreifen der bezirklichen Wohnungsaufsicht erforderlich wird. Da bis zum 26.01.2017 keine Rückmeldung im Zusammenhang mit den angekündigten Gesprächen vorlag, wurde durch die Wohnungsaufsicht für den 03.02.2017 eine Begehung mit allen Beteiligten angesetzt.

Im Rahmen dieser Begehung wurden verschiedene Mängel, besonders in einer der Wohnungen, festgestellt. Diese konnten jedoch keinem baulichen Ursprung zugeordnet werden. In den Räumen dieser Wohnung wurde eine hohe Luftfeuchtigkeit festgestellt, auch in den Räumen, die nur geringe Mängel aufwiesen. Dieses lässt im Regelfall auch Rückschlüsse auf das Lüftungsverhalten zu.

Auf Grund dieses Sachverhaltes und, da die Vermieterin darüber hinaus grundsätzlich signalisierte, die Mängel zu beheben, gab es seitens der Wohnungsaufsicht bisher keine Veranlassung, hier behördliche Anordnungen zu treffen.

Unabhängig davon hat sich die Wohnungsaufsicht Belege von Maßnahmen, die seitens der Vermieterin bereits im Vorfeld erfolgt sind (Dacharbeiten) vorlegen lassen. Auch über die weiteren Maßnahmen (z.B. Trocknungsarbeiten) steht sie in regelmäßigem Kontakt und lässt sich informieren.

Wie Anfang Juni 2017 fernmündlich mitgeteilt wurde, beabsichtigt die neue Eigentümerin der Liegenschaft eine umfassende Sanierung des Gebäudes.

Frage 8:

Ist der Abriss von Denkmälern im Bereich des ehemaligen Wasserwerks Tegel genehmigt oder in Aussicht gestellt?

Antwort zu 8:

Bisher wurde beim Bezirksamt Reinickendorf weder ein Antrag auf Abriss eines Denkmals gestellt noch eine Zustimmung für den Abriss von Denkmälern auf dem Grundstück in Aussicht gestellt.

Berlin, den 28.06.2017

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen