

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 25. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2018)

zum Thema:

Stadtverdichtung durch Erweiterung, Anbau und Ausbau von Wohnungen bei bereits bestehenden Wohnungsprojekten in Berlin

und **Antwort** vom 08. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Aug. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15 766
vom 25.07.2018

über Stadtverdichtung durch Erweiterung, Anbau und Ausbau von Wohnungen bei bereits bestehenden Wohnungsprojekten in Berlin

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

Frage 1:

Welche Rolle spielt die Verdichtung von Wohnflächen durch die Erweiterung, dem Anbau und dem Ausbau bei bestehenden Wohnungsobjekten für den Berliner Wohnungsbau?

Antwort zu 1:

Neben anderen Neubaupotenzialtypen, wie beispielsweise flächiger Siedlungserweiterung, Konversionsflächen oder größeren Bauprojekten stellen kleinteilige Ergänzungen in bestehenden Siedlungsstrukturen ein wichtiges Potenzial für Wohnungsneubau in Berlin dar. Bei Erweiterungen, dem Anbau und dem Ausbau von bestehenden Wohnungsobjekten handelt es sich um kleinteilige Bauvorhaben, die in vielen Fällen keinen Bezug zu einer flächigen Entwicklung haben, sondern sich auf ein einzelnes Objekt beziehen. Auf Grund der breiten Definition und Abgrenzung der Thematik, können sowohl aus der Statistik zur Bautätigkeit, als auch aus der Potenzialerschließung heraus keine abschließenden Informationen gegeben werden.

Vergleichsweise stellen kleinteilige Entwicklungen (Projekte unter 50 WE) einen geringen Anteil am Wohnungsneubau dar. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 wird von einem Potenzial von 3.000 Wohneinheiten (WE) pro Jahr ausgegangen.

Frage 2:

Was unternimmt der Senat, um Wohnungsbauverdichtungen zu fördern und die vorhandenen Potenziale zur Steigerung des Wohnungsbestandes zu heben?

Antwort zu 2:

In den am 15.02.2018 zwischen den Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geschlossenen Bündnissen für Wohnungsneubau und Mieterberatung ist vereinbart, dass überall in Berlin sozial und funktional gemischte Quartiere mit leistbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen auch im Bestand weiterentwickelt werden sollen. Innenentwicklung und Stadterweiterung sollen sich dabei ergänzen und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Um Wohnungsbaupotentiale zu aktivieren, wirken Senat und Bezirke auf die zügige Erteilung der im Rahmen der Bündnisse vereinbarten Baugenehmigungszahlen hin, die auch auf den jeweiligen Nachverdichtungspotenzialen beruhen.

Frage 3:

Welche Probleme sieht der Senat und welche wurden bereits gelöst im Kontext der Wohnungsbauverdichtung in Berlin?

Antwort zu 3:

Die Nachverdichtung des Wohnungsbestandes leistet einen wichtigen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsneubau in Berlin. Dabei ist sowohl eine Entwicklung der Dichte in einem stadtverträglichen Maß als auch eine ausreichende Ausstattung mit sozialer, technischer und grüner Infrastruktur zu beachten, die es gemeinsam mit dem Wohnungsneubau weiterzuentwickeln gilt.

Frage 4:

Wie hat sich in den vergangenen fünf Jahren die Zahl der seitens des Senats identifizierten Potenzialflächen für Anbau-, Ausbau bzw. Erweiterungsvorhaben zur Stadtverdichtung verändert (bitte detailliert aufschlüsseln)?

Frage 5:

Wie viele der identifizierten Potenzialflächen zur Stadtverdichtung waren genehmigungsfähig, wie viele der in den letzten fünf Jahren identifizierten Flächen wurden bis zum heutigen Tag tatsächlich erweitert, ausgebaut und angebaut und wie viele Wohneinheiten sind durch die Bebauung entstanden (bitte detailliert aufschlüsseln)?

Frage 6:

Mit welcher Begründung wurden in den vergangenen fünf Jahren Bauanträge im Kontext einer Erweiterung, eines Anbaus und eines Ausbaus abgelehnt (bitte aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren und unter Angabe konkreter Zahlen)?

Antwort zu 4 bis 6:

Die Fragen 4, 5 und 6 übersteigen wegen des erbetenen Grades an Detailliertheit die Kenntnisse und Möglichkeiten des Senats. Der Aufwand, insbesondere für die Bezirksämter, bei denen die entsprechenden Daten zusammenzustellen wären, ist unverträglich hoch.

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, vorhandene Grundstücke/Wohnbauprojekte, die nach Paragraph 34 beurteilt werden können und bei denen keine nachbarschaftliche Zustimmung notwendig ist, durch Erweiterungen politisch zu unterstützen und damit neuen Wohnraum zu schaffen? Welche Projekte sind dem Senat dazu in den Bezirken aus den letzten 18 Monaten bekannt?

Antwort zu 7:

Wenn nicht nur die gegenwärtige Nutzung bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig ist, sondern auch Erweiterungen, wird es vom Senat begrüßt, dass auch insoweit die Möglichkeit besteht ein Wohnungspotential zu generieren. Allerdings hängt der Umfang möglicher Genehmigungen nach § 34 BauGB von der Zahl der gestellten Bauanträge ab. Eine berlinweite spezifizierte Übersicht zu derartigen Vorgängen gibt es nicht.

Frage 8:

Wie hat sich die Zahl neu entstandener Wohneinheiten durch den Ausbau von Dachgeschossen, den Anbau von Wohngebäuden bzw. die Erweiterung vorhandener Kapazitäten in den letzten fünf Jahren bis heute entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Kalenderjahren und Bezirken)?

Antwort zu 8:

Aus der amtlichen Statistik lassen sich Informationen zu den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Dachgeschossausbau, -aufbau, Wohnungszusammenlegungen, -trennungen, Umnutzungen) sowie zu den neu erstellten Wohn- und Nichtwohngebäuden entnehmen. Neu gebaute Wohnungen / Gebäude, die durch Anbau von Wohngebäuden oder Erweiterung vorhandener Kapazitäten (wenn hier Nachverdichtung gemeint ist) entstehen werden nicht gesondert erfasst, sondern zählen statistisch als neu gebautes Gebäude. In den Jahren 2013 bis 2017 wurden in Berlin durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden insgesamt 11.192 Wohnungen fertig gestellt. Die Entwicklung nach einzelnen Bezirken und Kalenderjahren kann nachstehender Tabelle entnommen werden:

Anzahl fertiggestellter Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Bezirk	Jahr					Summe 2013 - 2017
	2013	2014	2015	2016	2017	
Mitte	357	131	92	160	422	1.162
Friedrichshain-Kreuzberg	243	245	228	52	549	1.317
Pankow	400	286	324	759	242	2.011
Charlottenburg-Wilmersdorf	155	39	17	508	274	993
Spandau	-23	49	91	128	39	284
Steglitz-Zehlendorf	119	102	153	81	156	611
Tempelhof-Schöneberg	7	34	45	23	87	196
Neukölln	31	17	132	47	28	255
Treptow-Köpenick	112	273	581	489	224	1.679
Marzahn-Hellersdorf	42	196	168	366	108	880
Lichtenberg	414	61	146	261	331	1.213
Reinickendorf	137	12	14	4	424	591
Berlin insgesamt	1.994	1.445	1.991	2.878	2.884	11.192

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen

Frage 9:

Was unternimmt der Senat, um im privaten Eigentum befindliche Wohnungsbauflächen zu nutzen und eine Erweiterung, einen Ausbau und einen Anbau weiterer Wohnungen zu ermöglichen?

Antwort zu 9:

Der Senat kann Entwicklungsabsichten privater Eigentümer im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten begleiten und gemeinsam mit den Bezirken auf eine zügige Schaffung von Planungsrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen hinwirken. Im Sinne eines landesweiten einheitlichen Verwaltungshandelns gelten die Zuständigkeitsregelungen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG).

Frage 10:

Wie findet die Abstimmung zwischen den Bezirken und dem Land statt, um sicherzustellen, dass die Wohnungsbaupotenziale durch Erweiterung, Anbau und Ausbau genutzt werden und welchen Einfluss macht der Senat geltend?

Antwort zu 10:

Der Senat steht mit den Bezirksämtern in regelmäßigem Austausch zur Planung und Realisierung von Wohnungsneubau, auch in Ergänzung des Bestandes. Mit den Bezirken wurden im Rahmen der Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung Zielvereinbarungen geschlossen, die jährlich überprüft und verhandelt werden. Zu den Schwerpunkten zählen u.a. die Anzahl der Neubaupotenziale innerhalb der Legislaturperiode, die Vereinbarung von ausgewählten Wohnungsneubauvorhaben und die jährliche Vereinbarung von Meilensteinen.

Für die Benennung von neuen Potenzialflächen ab einer Größe von 50 Wohneinheiten und zum Stand der Entwicklung von einzelnen Potenzialflächen findet für das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) ein halbjährlicher Austausch zwischen der Senatsverwaltung und den Bezirken statt.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen werden in Abstimmung mit den Bezirken Schwerpunkte zur Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungen (1949-1992) benannt. Das Ziel ist es, den Prozess von Neubau zu beschleunigen und eine Gesamtentwicklung in den Siedlungen anzustoßen.

Frage 11:

Ist sichergestellt, dass das Interesse des Landes Berlin, mehr Wohnungen zu bauen bzw. vorhandene Potenziale durch Erweiterungen, Ausbau und Anbau von Wohnungen bei bereits bestehenden Wohnungsobjekten durch die Bezirke unterstützt und gefördert wird?

Antwort zu 11:

Ja.

Frage 12:

Welche Möglichkeiten haben private Investoren, wenn die bezirklichen Stadtplanungsämter einer Wohnungsbauerweiterung, einem Ausbau bzw. einem Anbau ablehnend gegenüberstehen, Unterstützung vom Senat zu erhalten?

Antwort zu 12:

Als zentrale Anlaufstelle für alle Akteure des Wohnungsneubaus in Berlin kann die Wohnungsbauleitstelle beraten und bei kontroversen Bauvorhaben vermittelnde Gespräche organisieren, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse, wenn möglich, auszuräumen.

Im Sinne eines landesweit einheitlichen Verwaltungshandelns gelten die Zuständigkeitsregelungen des AZG.

In besonders geregelten Fällen gibt es die Möglichkeit im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens eine Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herbeizuführen, vgl. § 88 Bauordnung für Berlin. Diese Fälle beschränken sich allerdings auf folgende bauaufsichtliche Verfahren, wenn der Verwaltungsakt im bauaufsichtlichen Verfahren ergangen ist:

1. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung, von Bebauungsplänen, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.
2. Zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.500 m².
3. zur Festsetzung von besonderen Anforderungen zur Gefahrenabwehr, die auf § 51 oder auf zu diesem Zweck erlassene Rechtsverordnungen gestützt sind.

Berlin, den 08.08.18

Katrin Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen