

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Maik Penn (CDU)**

vom 25. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. August 2019)

zum Thema:

**Bauvorhaben Stillerzeile I – Planungen, Auswirkungen auf Anwohner und
Landschaftsschutzgebiet Erpetal**

und **Antwort** vom 17. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Sep. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Maik Penn(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 / 20806
vom 25.08.2019
über Bauvorhaben Stillerzeile I - Planungen, Auswirkungen auf Anwohner und
Landschaftsschutzgebiet Erpetal

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 landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo AG sowie den Bezirk Treptow- Köpenick um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von der degewo AG und dem Bezirk in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Am 12. August 2019 wurde den Anwohnern der Stillerzeile 61-65 per Aushang durch den Vermieter - die degewo - bekanntgegeben, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite Stillerzeile 58-60, auf dem Flurstück 59, im kommenden Jahr ein Wohnblock mit 45 Wohneinheiten entstehen soll. Die in diesem Flurstück befindlichen Gärten sind von der degewo an Mieter seit Jahrzehnten vermietet. Diese Gartenmieter erhielten am 12. August 2019 die schriftliche Kündigung ihrer Gärten zum 31. Dezember 2019.

Frage 1:

Warum wurde dieses Bauvorhaben erst so kurzfristig den Mietern bzw. Anwohnern bekannt gegeben?

Antwort zu 1:

Bei den im August vor Ort ausgeführten Leistungen handelt es sich um Voruntersuchungen zur Einschätzung von Nachverdichtungspotentialen auf Grundstücken und Liegenschaften der degewo. Die degewo verfolgt mit diesen Maßnahmen das Ziel, potentielle Flächen zu lokalisieren, auf denen eine Neubebauung baurechtlich möglich sowie städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar erscheint. In diesem Rahmen müssen Grundstücke vermessen und der Baugrund untersucht werden. Eine Information

an die Mieter/innen über diese Maßnahmen und über die möglichen Bauabsichten, mit einem voraussichtlichen Baubeginn Ende 2020, erfolgte am 12. August 2019 über 1 Jahr im Voraus und somit aus der Sicht der degewo rechtzeitig.

Frage 2:

Im besagten Kündigungsschreiben wurden die Mieter der Gärten dazu aufgefordert, sich im September bei einer Vermessungsfirma zu melden und uneingeschränkten Zutritt zu den Gärten zu gewähren. Bereits eine Woche nach Erhalt des Kündigungsschreibens wurden die Mieter telefonisch von der degewo aufgefordert, einen solchen Termin zu vereinbaren. Warum wird auf die Mieter derartiger Druck ausgeübt?

Antwort zu 2:

Eine Ankündigung der geplanten Vermessungsarbeiten an die Gartenmieter/innen erfolgte durch die degewo 3 Wochen im Voraus (Briefdatum: 09.08.19, Zustellung: 12.08.19). Leider mussten die Vermessungsarbeiten vom beauftragten Büro kurzfristig um eine Woche vorverlegt werden. Die degewo bat die Mieter/innen aus diesem Grund auf telefonischem Weg, kurzfristig einen Termin mit der benannten Firma zu vereinbaren, worauf die Mieter/innen dem Anschein nach verständnisvoll reagierten. 15 vereinbarte Termine haben zwischenzeitlich stattgefunden. Für die 5 noch ausstehenden Vermessungen hat die degewo die betroffenen Mieter/innen mit Schreiben vom 02.09.19 gebeten, den vorgeschlagenen Termin am 23.09.2019 wahrzunehmen.

Frage 3:

Im Kündigungsschreiben der Mietergärten verweist die degewo auf eine entschädigungslose Herausgabe der Mietergärten. Im letzten Jahr wurden jedoch noch Gärten neu vergeben und in diesem Jahr private Investitionen von den Mietern, wie beispielsweise die Pflasterarbeiten zu einer Garage durch eine zu beauftragende Fachfirma, von der degewo gefordert. In welcher Art und in welchem Umfang ist eine Entschädigung geschädigter Mieter vorgesehen?

Antwort zu 3:

Sofern im Mietvertrag Regelungen zur Aufwandsentschädigung enthalten sind, wird die degewo bei Bedarf mit den betroffenen Mietern/innen zusätzliche Vereinbarungen treffen. Hinsichtlich der – von zwei Mietern/innen finanzierten - Garagenauffahrten, welche vom Bezirk gefordert wurden, wird die degewo mit den Mietern/innen ins Gespräch kommen und eine Einigung erzielen. Derzeit erfolgt durch die degewo eine Prüfung, inwiefern diese Auffahrten für das zukünftige Bauvorhaben nutzbar sein könnten und ob in diesem Zusammenhang eine Kostenerstattung erfolgen kann.

Frage 4:

Warum gibt es keine Informationen auf der degewo-Homepage über Art, Umfang und Dauer der Baumaßnahmen?

Antwort zu 4:

Diese Information erfolgt, sobald die wesentlichen Termine der Planung und des Vergabeverfahrens feststehen.

Frage 5:

Wer ist derzeit Eigentümer des Flurstücks 59?

Antwort zu 5:

Gemäß Grundbuch ist die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH Eigentümerin.

Frage 6:

Welche Details zum Bauprojekt können an welcher Stelle zu welchen Zeiten von wem eingesehen werden?

Antwort zu 6:

Einsichten können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, angestrebt nach § 34 BauGB, im kommenden Jahr 2020 in die dann eingereichten Bauantragsunterlagen genommen werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit liegt im Ermessensspielraum des zuständigen Bezirks. Nach Auskunft des Bezirks ist nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens der Antrag auf Akteneinsicht nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG) möglich.

Davon unabhängig wird die degewo die Mieter/innen und den in der Westendsiedlung aktiven Mieter/innenbeirat regelmäßig schriftlich über Neuigkeiten informieren (z.B.: Informationsbriefe, Flyer „Häufig gestellte Fragen“; Workshops zur Mieter/innenpartizipation für das Wohnumfeld).

Frage 7:

In welcher Art und in welchem Umfang ist die neue Wohnbebauung geplant?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der derzeitigen konzeptionellen Überlegungen plant die degewo eine Wohnbebauung, vorzugsweise in modularer Bauweise. Nach einem europaweiten Vergabeverfahren nach VgV wird die detailliertere Planung hierzu erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich mit Bezug auf das Baurecht nach § 34 BauGB, insbesondere nach der umliegenden Bebauung. Aus den jetzigen ersten Konzeptüberlegungen ist die Realisierung einer Neubebauung von ca. 45 Wohneinheiten möglich.

Frage 8:

Ist das Bauvorhaben bereits genehmigt? Wenn ja, von wem und seit wann?

Antwort zu 8:

Das Bauvorhaben ist noch nicht genehmigt. Wie unter Punkt 6 aufgeführt, ist die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB in ersten Gesprächen mit der zuständigen Stadtplanung des Bezirkes Treptow – Köpenick.

Frage 9:

Wie hoch sind die geplanten Bauten und wie weit reicht das geplante Vorhaben in die Tiefe?

Antwort zu 9:

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich mit Bezug auf das Baurecht nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung. Das umliegende Gebiet wird durch dreigeschossige Gebäude, teilweise ausgebauten Dächern und erhöhten Erdgeschossen geprägt. Die vorgesehene Bebauung wird sich daran orientieren.

Frage 10:

Welche Wohnungstypen sind geplant? Handelt es sich um Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen?

Antwort zu 10:

Die degewo baut ausschließlich Mietwohnungen. An diesem Standort sind für die Zielgruppe Familien überwiegend 3-4 Zimmer-Wohnungen geplant, aber auch einige 2-Zimmer Wohnungen sollen entstehen.

Frage 11:

Wie viele Wohnungen entsprechend den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus soll es geben?

Antwort zu 11:

Auf Grund der geringen Anzahl von Wohnungen sollen nach derzeitigem Stand an diesem Standort freifinanzierte Wohnungen entstehen. Die Mieten dieser Wohnungen werden durchschnittlich unter 10 EUR/m² liegen.

Frage 12:

Die Westendsiedlung hat Bestandsschutz als architektonische Einheit – inwieweit fügt sich die neue Bebauung ins Erscheinungsbild der Siedlung ein?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Den angeblichen Bestandsschutz gibt es in dieser Form nicht. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann die Frage nach dem Erscheinungsbild nicht beantwortet werden.“

Frage 13:

Das betreffende Flurstück ist Gartenland. Zu wann ist eine Umwandlung in Wohnbauland erfolgt bzw. zu welchem Zeitpunkt ist das in welchen Schritten und mit welchen Zuständigkeiten geplant?

Antwort zu 13:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„ Es handelt sich bereits um Bauland im rechtlichen Sinne.“

Das Flurstück ist auf Grund der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB – hier Innenbereich - nicht als Gartenland ausgewiesen und bedarf daher nach aktueller Rechtslage und Ansicht der Stadtplanung keiner Umwandlung.

Frage 14:

Das besagte Flurstück grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Erpetal - rund um die Gärten nisten Fledermäuse, brüten Auerhähne und leben Biber. Inwiefern wird sichergestellt, dass durch die geplante großflächige Bebauung des Areals Biotop geschützt und Biodiversität erhalten bleiben?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Das Bauvorhaben ist dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick von Berlin noch nicht bekannt. Im Zuge eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wird das Naturschutzamt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen tätig werden.“

Frage 15:

Welche Ausgleichsflächen zur Naherholung sind von der degewo für die anwohnenden Mieter vorgesehen, wenn die Gärten und Wiesen wegfallen?

Antwort zu 15:

Im Rahmen der geplanten Mieter/innenbeteiligung für die Gestaltung des Wohnumfeldes kann von den anwohnenden degewo-Mietern/innen und den derzeitigen Gartennutzern/innen ein gewisser Einfluss auf das neue Wohnumfeld dieses Bauvorhabens genommen werden. Vorstellbar sind hier zum Beispiel Hochbeete.

Frage 16:

Welche Ausgleichspflanzungen sind vorgesehen für die Bäume, die dem Bauvorhaben weichen müssen? (Bitte hierbei um Angabe der Anzahl wegfallender Bäume).

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„Da dem Naturschutzamt noch kein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vorliegt, ist weder die Anzahl der erforderlichen Fällungen bekannt, noch die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume.“

Frage 17:

Die angrenzenden Flurstücke Richtung Erpe befinden sich in Privatbesitz. Wie wird nach der Bebauung für die Zuwegung gesorgt?

Antwort zu 17:

Im Rahmen der weitergehenden Planung wird die degewo auch eine mögliche Zuwegung berücksichtigen. Jedoch stellt aus dem räumlichen Bezug der Gilgenburger Pfad einen Zugang dar.

Frage 18:

In den letzten zwei Jahren bauten in der gleichen Anwohnerstraße bereits zwei andere Wohnungsbaugesellschaften, die HOWOGE und die Berliner Bär, in großem Umfang neue Wohnungen. Wieso wurde/ wird in dieser Straße ein drittes großes Neubauvorhaben genehmigt?

Antwort zu 18:

Es handelt sich zum aktuellen Zeitpunkt um die Untersuchung / Einschätzung von Nachverdichtungspotentialen auf Grundstücken und Liegenschaften der degewo. In der Kubaturbetrachtung zum aktuellen Zeitpunkt werden die Vorgaben zu GFZ und GRZ erfüllt. Die Anzahl der möglichen Wohnungen ist aus Sicht der degewo in Relation nicht als groß zu erachten.

Frage 19:

Wieso greift der Wohnungsbau der degewo nicht auf brachliegende Gebiete bzw. Areale mit abrisssreifer Bebauung (ehemaliges ORWO- Werk in der Friedrichshagener Straße bzw. die teilweise bereits durch Brandstiftung und Vandalismus zerstörten sowie illegal genutzten Baracken im Hirschgardendreieck Richtung Müggelseedamm) für ihre Großbauvorhaben zurück? Wer sind dort jeweils die Eigentümer, durch wen gab oder gibt es hier wann Gespräche mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 19:

Baupotentialflächen in Landeseigentum werden fortlaufend vom Senat grundsätzlich einer Prüfung und Clusterung unterzogen. Die degewo kann lediglich die Bebauung von Grundstücken prüfen, die sich in Landeseigentum befinden bzw. im Rahmen von Einbringungen an die degewo übertragen werden.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„ Hirschgardendreieck:

Das sogenannte Hirschgardendreieck liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Der Bewuchs des Geländes wurde rechtlich als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. In der plangraphischen Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans Berlin ist das Grundstück Bestandteil der Darstellung „Wald“. D.h. Das Grundstück hat keine Baulandqualität. Die Landesziele sehen auch keine bauliche Entwicklung vor.

Friedrichshagener Str.

Genau das ist die Zielstellung für dieses Gelände: die Sanierung der denkmalgeschützten Bauten (zumindest in Teilen) und Errichtung neuer Wohngebäude auf dem umliegenden Areal. Das aktuelle Baurecht erlaubt das noch nicht, da das Gelände früher gewerblich genutzt war. Deshalb hat das Stadtentwicklungsamt ein Bebauungsplanverfahren 9-53 eingeleitet, das dazu dient, das neue Baurecht zu definieren. Im Verfahren soll geklärt werden, wie hoch und wie dicht das Grundstück bebaut werden darf, wie es erschlossen wird und wie der Uferweg künftig geführt wird. Um alle öffentlichen und privaten Belange abzuwägen und mögliche spätere Konflikte (z.B. zur Verkehrsführung) gleich im Vorfeld auszuräumen, wird auch die Öffentlichkeit beteiligt. Gegenwärtig ist von einem Wohnungsbaupotential von ca. 900 -1000 Wohneinheiten auszugehen. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden (30 % der Wohnfläche bezahlbarer Wohnraum). Die derzeitige Eigentümerin hat die Grundzustimmung vorgelegt, Abstimmungen zum Bebauungskonzept laufen derzeit.“

Frage 20:

Die Stillerzeile ist eine schmale kleine Anliegerstraße mit Tempolimit 30. Es passen nur Autos ohne Gegenverkehr hindurch. Mit welchem Konzept soll dem steigenden Verkehrsaufkommen begegnet werden?

Antwort zu 20:

Auf Grund des Bauvorhabens ist kein signifikant steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Frage 21:

Wie soll der Anwohnerverkehr während der Bauphase geregelt werden?

Antwort zu 21:

Die baulogistischen Fragestellungen orientieren sich an den verkehrsrechtlichen Vorgaben und werden im weiteren Prozess der Planung und Vergabe berücksichtigt. Die degewo ist gehalten, die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten.

Frage 22:

Derzeit ist es für Anwohner der Stillerzeile bereits schwierig, einen Parkplatz zu finden. Wo sind in dem zu bebauenden Areal Parkplätze vorgesehen? Wird dabei auf Belange des Naturschutzes geachtet oder befinden sich die neuen Parkplätze direkt am Landschaftsschutzgebiet?

Antwort zu 22:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind auch Stellflächen auf dem degewo-Grundstück vorgesehen, wenngleich diese nach BauO Bln nicht vorgeschrieben sind. Eine genaue Anzahl kann aufgrund des frühen Planungsstandes noch nicht angegeben werden.

Frage 23:

Wo sollen Anwohner während der Bauzeit des Neubauprojekts parken?

Antwort zu 23:

Die Baustelleneinrichtung und Bauausführung erfolgen auf dem Grundstück. Öffentliche Flächen sollen bis auf die Zufahrt und Abfahrt weitestgehend nicht genutzt werden. Im Rahmen des Aufbaus der Baustelleneinrichtung und dem Abbau nach Fertigstellung könnten kurzfristig auch Teilflächen im öffentlichen Bereich betroffen sein.

Berlin, den 17.09.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen