

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11823  
vom 09. Mai 2022

über Verunsicherte Degewo-Mieterinnen und Mieter im Stadtilmer Weg 24-28 (OT Marienfelde)

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

In den letzten Jahren hatte die Degewo den Mieterinnen und Mietern im Greizer Viertel Modernisierungsmaßnahmen, Sanierung, Dachaufstockung oder Abriss angekündigt. Derzeit herrscht „Funkstille“ bei der Degewo bezüglich des geplanten Abrisses und Neubaus im Stadtilmer Weg, während in unmittelbarer Nachbarschaft (Greizer Str. 2-30) die Baumaßnahmen begonnen haben.

Frage 1:

Welchen Stand haben die Planungen der Degewo mit den derzeitigen Wohnhäusern im Stadtilmer Weg 24-28?

Antwort zu 1:

Die degewo hat die Möglichkeit eines Abbruchs der drei Gebäude Stadtilmer Weg 24/24A, 26/26A, 28/28A und eines anschließenden Ersatzneubaus intensiv untersucht und geprüft. Derzeit ist nicht geplant, einen Abbruch der Gebäude vorzunehmen.

Frage 2:

Wieso ist es der Degewo nicht möglich, ihre Planungen vorzustellen und mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern zu erörtern? Sind Informationsveranstaltungen und Beteiligungsstufen geplant, wenn ja, welche, wann?

Antwort zu 2:

Die degewo hat vor Beginn der Maßnahmen im Greizer Viertel im Rahmen einer Veranstaltung vor Ort am 29.10.2018 sowie per Flyer an alle Haushalte im Greizer Viertel über das Sanierungsvorhaben informiert. Gleichzeitig kündigte degewo an, weiterführende bauliche Veränderungen zu prüfen. Dazu zählte im weiteren Entwicklungsprozess auch die Untersuchung des Abbruchs von Bestandsgebäuden und Errichtung von Ersatzgebäuden. Bewusst hat degewo sich gemäß den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau dazu entschlossen, erst nach Vorlage einer entsprechenden Grundsatzentscheidung zu informieren, sollte ein Abbruch der Gebäude in Betracht kommen. Dies war nicht der Fall.

Im Oktober 2021 hat die degewo den Mieterinnen und Mietern der Bestandsgebäude Stadtilmer Weg 24/24A, 26/26A, 28/28A per Mieterinformationsschreiben mitgeteilt, dass nach interner Prüfung die oben genannten Häuser kurzfristig nicht mehr, wie ursprünglich angedacht, im Rahmen des Großprojektes im Greizer Viertel saniert werden. Weitere Schritte sind derzeit nicht geplant.

Frage 3:

Ist dem Senat die Degewo-Planung einer Neubebauung anstelle der 2-geschossigen Bestandsgebäude Stadtilmer Weg 24-28 bekannt?

Antwort zu 3:

Die Überlegungen waren der Sentasverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bekannt.

Frage 4:

Kann sich der Senat vorstellen, dass es bei den betroffenen Mietparteien eine erhebliche Verunsicherung aufgrund der fehlenden Informationen gibt? Wie werden hier die Leitlinien der Bürger\*innenbeteiligung und gemäß der Koalitionsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt?

Antwort zu 4:

Gemäß den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsunternehmen hat die degewo vor Beginn der Maßnahmen im Greizer Viertel, für die eine Grundsatzentscheidung vorlag, über das Vorhaben im Rahmen einer Veranstaltung vor Ort, per Flyer sowie per Mieterinformationsschreiben informiert. Zudem konnten Mieterinnen und Mieter bei der Auswahl des Gestaltungskonzeptes mitentscheiden. Gleichzeitig kündigte die degewo an, weiterführende bauliche Veränderungen zu prüfen. Dazu zählte auch in die Prüfung eines sogenannten Ersatzneubaus, also der Abbruch bestehender Gebäude und der Bau neuer Wohnungen. Veränderungen an der kommunizierten Planung hat degewo den Mieterinnen und Mietern mitgeteilt.

Frage 5:

Nach welchem Planungsrecht werden die Degewo-Grundstücke derzeit beurteilt und welche Maße der Bebauung würden sich davon ableiten lassen?

Antwort zu 5 :

Die Gebäude Stadtilmer Weg 24/24A, 26/26A, 28/28A liegen im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplan XI-A vom 09.07.1971 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 1.230 ff.). Durch diesen Bebauungsplan wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 als Bebauungsplan fortgilt, auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt. Die Gebäude liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 mit einem höchstzulässigen Nutzungsmaß von Grundflächenzahl 0,2 / Geschossflächenzahl 0,4 / Anzahl der Vollgeschosse 2. Es gilt die offene Bauweise.

Frage 6:

Strebt die Degewo mit Unterstützung der Senatsverwaltung einen neuen Bebauungsplan an, um erweiterte Wohnbaupotenziale zu erschließen?

Antwort zu 6:

Die degewo strebt derzeit keinen neuen Bebauungsplan an.

Berlin, den 30.5.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen