

Herrn Bezirksverordneten
Matthias Zarbock

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0330/VII

über

Sanierungsgebiet Thälmannpark – nur Fluch oder nur Segen?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Welche Kenntnis hat das Bezirksamt über den Sanierungsbedarf bei den Bestandswohnbauten im Areal zwischen S-Bahn-Trasse, Greifswalder Straße, Danziger Straße und Ella-Kay-Straße?*

Es ist gerade Ziel der im Februar 2013 begonnenen Voruntersuchung, den Sanierungsbedarf der bestehenden Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet zu ermitteln.

Die ersten Ergebnisse der Erörterungsgespräche mit der Wohnungsgenossenschaft Zentrum eG, deren Bestände sich südwestlich entlang der S- Bahn- und Fernbahntrasse konzentrieren, ergaben, dass für diese Wohnungsbestände kein aktueller Modernisierungsbedarf besteht. Die Bestände sind in den letzten Jahren sukzessive auf einen zeitgemäßen Standard gebracht worden. Lediglich in punkto Barrierefreiheit sind baubedingt Defizite sichtbar. Diese sind allerdings nur unter einem erheblichen Kostenaufwand zu beheben. Daher wird ein Umbau zu einem barrierefreien Zugang zunächst noch intern berechnet und diskutiert.

Der zweite große Vermieter – die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG – ist am 16. April 2013 im Bereich Stadterneuerung zu ihrem Bestand und den Modernisierungsabsichten befragt worden.

Gemäß der wohnungspolitischen Leitlinien, in dieser Legislaturperiode den Wohnungsneubau zu verstärken, beabsichtigt auch die Geschäftsführung der GEWOBAG am Standort Thälmannpark Flächenpotenziale zu aktivieren. Mit der Entscheidung des Bezirksamtes für den Standort Thälmannpark ein nachhaltiges städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, wird die Entscheidung zur Entwicklung eines Neubaukonzepts innerhalb der GEWOBAG positiv beeinflussen und mit Sicherheit beschleunigen. Gleichzeitig ist mit der Entscheidung der Geschäftsführung, vorrangig mittelfristig neue Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen, eine Verschiebung der ohnehin geplanten energetischen Sanierung des Bestandes auf das Jahr 2015 geplant.

2. *Entspricht es dem Kenntnisstand des Bezirksamtes (analog der Aussage eines Mitarbeiters der bei Informationsveranstaltung der Anwohner-Initiative Thälmannpark am 13.03.2013), dass die GEWOBAG keine Planungen für Sanierungsmaßnahmen beginnt, bevor eine Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt?*

Nach den Gesprächen mit der Geschäftsführung der GEWOBAG am 16.04.2013 ist deutlich geworden, dass die energetische Sanierung des Wohnungsbestands am Thälmannpark unabhängig von der Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets mittelfristig vorgesehen ist.

3. *Müssten nach Einschätzung des Bezirksamtes die derzeitigen MieterInnen der Bestandwohnbauten der GEWOBAG Mieterhöhungen nach der Modernisierung erwarten?*

Die städtische Gesellschaft GEWOBAG könnte gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Mieterhöhung bei Modernisierung durchsetzen. Diese richtet sich nach der baulichen Maßnahme, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht hat. Dies würde bei einer energetischen Sanierung zutreffen, die nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken würde.

Die Mieterhöhungen würden gemäß der zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften getroffenen Regularien im Rahmen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ erfolgen. In der Regel werden aber die Betriebskosten im Nachgang sinken, so dass es zu einer geringeren Erhöhung der Miete kommen dürfte. Die Kalkulation einer Modernisierung innerhalb einer Wohnungsgenossenschaft unterliegt anderen Regelungen. Aber auch hier ist eine Erhöhung der Miete wahrscheinlich.

4. *Wie ähnelt bzw. unterscheidet sich die Situation bei den MieterInnen der Genossenschaft ZENTRUM von denen der GEWOBAG, sollte eine Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen?*

Zwischen einer Genossenschaft und einer städtischen Wohnungsbaugesell-

schaft besteht folgender Unterschied:

Bei der Wohnform der Wohnungsgenossenschaft sind alle Bewohner bei Aufnahme als Mieter durch die Zahlung von Genossenschaftsanteilen an der die Genossenschaft umfassenden Gebäuden beteiligt. Gemäß der Satzung ist die Miete in der Regel sozialverträglich gestaltet. Sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte gemäß Baugesetzbuch gelten für alle Eigentumsformen gleichermaßen. Im Gegensatz dazu sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch den Zugriff der Landespolitik gehalten, die Mieten sozialverträglich zu gestalten. In der Regel liegen die Mieten der Höhe nach in den Spannen des jeweils gültigen Mietspiegels.

5. *Würde nach Kenntnis des Bezirksamts eine Sanierung der Bestandsbauten im Thälmannpark-Areal auf absehbare Zeit ausbleiben, wenn keine Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt?*

Unabhängig von der Festlegung des Thälmannareals als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet obliegt es der Geschäftsführung der Genossenschaft bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ihre Wohnungsbestände instand zu halten bzw. in gegebenen Abständen zu modernisieren, um steigende Energiepreise zu kompensieren. Nach dem aktuellen Gesprächsstand vom 16. April 2013 beabsichtigt die GEWOBAG, die energetische Sanierung mittelfristig zu beginnen.

Der Vorstand der Genossenschaft ZENTRUM hat in einem Gespräch am 27.03.2013 mitgeteilt, dass der Wohnungsbestand in den letzten Jahren mit Vollwärmeschutz und Isolierglasfenstern ausgestattet worden ist. Gleichzeitig wurden die Haustechnik und die Aufzugsanlagen erneuert. Für diesen bereits modernisierten Wohnungsbestand hat daher die Entscheidung über die Festlegung eines Sanierungsgebiets keinerlei Einfluss.

6. *Wenn Sanierungsmaßnahmen der Bestandsbauten im Thälmannpark-Areal durch die Genossenschaft ZENTRUM oder die GEWOBAG vorgenommen würden, ohne dass eine Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt ist – welche Unterschiede bestünden hinsichtlich der Auswirkungen auf die derzeitigen MieterInnen?*

Es obliegt der Geschäftsführung bzw. dem Aufsichtsrat der GEWOBAG zu entscheiden, wann es betriebswirtschaftlich angezeigt ist, die am Ende der 1980er Jahre entstandenen Wohnungsbestände im Thälmannpark auf einen zeitgemäßen Standard zu ertüchtigen. Dabei dürfte eine energetische Sanierung im Vordergrund stehen und nach dem jetzigen Kenntnisstand mittelfristig erfolgen.

Die Geschäftsführung der GEWOBAG sieht für den Wohnungsbestand am Thälmannpark durchaus die Vorteile eines möglichen Sanierungsstatus':

Es kann nicht außer Acht gelassen werden, dass es für die Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen eines Sanierungsgebiets verschiedene, die Modernisie-

rung begünstigende, Instrumente geben könnte.

Zwar stehen zurzeit in Berlin im Vergleich zu früheren Phasen der Stadterneuerung erheblich weniger finanzielle Mittel und entsprechend geringere Möglichkeiten zur Verfügung, soziale Bindungen im Rahmen der Modernisierung zu sichern. Die Voruntersuchung im Thälmannpark fällt aber gerade in eine wohnungspolitische Phase, in der die Instrumente wie Miet- und Belegungsbindungen wieder in den Focus rücken. Der Einsatz dieser Instrumente erscheint in absehbarer Zeit möglich und käme den Bewohnern des Thälmannparks zu Gute.

Eine öffentliche Festlegung als Sanierungsgebiet würde zudem den Einsatz von Ausgleichsbeträgen ermöglichen, die der Bezirk Pankow im Rahmen der Abrechnung bereits aufgehobener Sanierungsgebiete einnimmt.

Diese Gelder könnten gemäß der noch zu entwickelnden Ziele für das Areal z. B. für die soziale und kulturelle Infrastruktur oder für das Wohnumfeld eingesetzt werden.

Jens-Holger Kirchner