



SENSTADT ZU MODERNISIERUNGS- UND ABRISSAKTIVITÄTEN IN MARZAHN-HELLERSDORF

16.12.2005 Fachinformation

In Beantwortung einer Kleinen Anfrage der Abgeordneten Dr. Margit Barth (Die Linkspartei.PDS) veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kürzlich eine Übersicht zu den Sanierungs-, Modernisierungs- und Abrissaktivitäten im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie zu deren Hintergründen. Danach entfallen drei Viertel des bis 2020 für Berlin prognostizierten Bevölkerungsrückgangs auf die Großsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf. Frage 1: Wie viele Wohnungen in wie vielen Wohngebäuden wurden in den Jahren 2000 bis 2005 im Stadtteil Marzahn des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf durch das Wohnungsunternehmen DEGEWO (Wohnungsbaugesellschaft Marzahn) modernisiert oder instand gesetzt (bitte genaue Straßenangabe einschließlich Angabe der Hausnummern)? Antwort zu 1.: In den Jahren 2000 bis 2005 hat die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn bzw. die DEGEWO insgesamt 4.992 Wohnungen in der Großsiedlung Marzahn vollständig modernisiert und instandgesetzt sowie bei Gebäuden mit 2.595 Wohnungen Teilsanierungen durchgeführt. Das Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn bzw. der DEGEWO umfasste folgende Projekte: a) Komplettsanierungen von Gebäuden: Märkische Allee 180 – 188 174 Wohnungen Allee der Kosmonauten 61-65, 81-107, Buckower Ring 9-31 238 Wohnungen Niemegker Str. 6-24, Wittenberger Str. 25-31, 73-77 704 Wohnungen Komplettsanierungen insgesamt 3 Gebäudekomplexe mit 1.116 Wohnungen b) Komplettsanierung mit Teilrückbau: Projekt Ahrensfelder Terrassen: Eichhorster Str. 2-12, 44-60, Havemannstr. 3-15, 14-22, Rosenbecker Str. 1-5, 4-8, Wörlitzer Str. 1-5, 39-41 409 Mietwohnungen Rosenbecker 10-14, 20-22 38 Eigentumswohnungen c) Bestandssanierung von Einzelwohnungen: Insgesamt 3.429 Wohnungen Auf den Abdruck der 61 Seiten umfassenden Adressenliste wird verzichtet. Die an Gebäuden mit insgesamt 2.595 Wohnungen durchgeführten Teilsanierungen umfassten folgende wohnwertverbessernde Maßnahmen: d) Anbau von zusätzlichen Loggien: Bärensteinstraße 6-12, 18 55 Wohnungen Belziger Ring 2-68 97 Wohnungen Wittenberger Str. 83/85 22 Wohnungen Wörlitzer Str. 28/30 22 Wohnungen Wörlitzer Str. 26 11 Wohnungen Wittenberger Str. 81 11 Wohnungen Wörlitzer Str. 20/22 33 Wohnungen Loggienanbau insgesamt 251 Wohnungen e) Strangsanierung mit Bad-/Küchenmodernisierung: Marchwitzastraße 35-39 117 Wohnungen Belziger Ring 16-26 84 Wohnungen Küchenmodernisierung insgesamt 201 Wohnungen f) Fensteraustausch komplett: Helene-Weigel-Platz 13/14 257 Wohnungen Marzahn Nord Belziger Ring 2-14, 28-68 Wittenberger Str. 33-71 Dessauer Str. 27-33 Bernburger Str. 17-21 Merseburger Str. 22-28 Ahrensfelder Chaussee 122-134 Spinatweg 1-7 Schwarzwurzelstr. 75-91, 76-92 Wörlitzer Str. 2-14 Golliner Str. 1-7, 36-48 Havemannstr. 19-31 Schorfheidestr. 28-40 Hohenwalder Str. 1-11 1.250 Wohnungen Fensteraustausch insgesamt 1.507 Wohnungen g) Einbau zusätzlicher Badfenster am Giebel: Wittenberger Str. 93 11 Wohnungen Wörlitzer Str. 38 11 Wohnungen Badfenstereinbau insgesamt 22 Wohnungen h) Gebäudeinstandsetzungen: Dächer Brodowiner Ring 1-23, Ringenwalder Str. 26-30 206 Wohnungen Fugensanierung Ludwig-Renn-Str. 31, 32, 33 408 Wohnungen Größere Instandsetzungen Gebäude mit insgesamt 614 Wohnungen i) Einbau von Conciergелogen in Wohnhochhäusern: Max-Herrmann-Str. 2/4, Mehrower Allee 36/50, Marzahn-Promenade 34, 44, 49, Allee der Kosmonauten 200/ 202, Bärensteinstr. 42/44, Ludwig-Renn-Str. 31, 32, 33. Frage 2: Wie viele Wohngebäude mit wie viel Wohneinheiten wurden in Marzahn und in Hellersdorf durch die zuständigen Wohnungsbaugesellschaften abgerissen bzw. rückgebaut und wie hoch waren die Kosten (bitte genaue Straßenangabe einschließlich Angabe der Hausnummern)? Antwort zu 2.: Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn hat mit Gesamtkosten von rd. 12,7 Mio. € bisher 2.230 Wohnungen an folgenden

Standorten abgerissen: Marchwitzastraße 1-3 296 Wohnungen Oberweißbacher Straße 2/4 296 Wohnungen Ahrensfelder Terrassen 1.270 Wohnungen Niemegker Straße 17-23 170 Wohnungen Karl-Holtz-Straße 2-6, 8-12 198 Wohnungen. Frage 3: Entspricht es der Tatsache, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn/DEGEWO beauftragt hat, an drei Standorten in Marzahn - Schorfheider Viertel, Ringkolonnaden und Cecilienviertel - weitere Wohnabrisse bzw. Rückbauten vorzunehmen? Wenn ja, wie viele Wohngebäude mit wie vielen Wohneinheiten sind davon betroffen und wie hoch sind die Abrisskosten (bitte genaue Straßenangabe einschließlich Angabe der Hausnummern)? Antwort zu 3.: Die Entscheidungen über Abriss, Sanierung oder Verkauf von Wohnungsbeständen trifft die Geschäftsleitung des jeweiligen Wohnungsunternehmens in eigener Verantwortung gegenüber seinem Aufsichtsrat. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist für die Steuerung des Programms Stadtumbau Ost zuständig. Dies beinhaltet u. a. die Bereitstellung von Fördermitteln für die Förderung von Aufwertungs- und Abrissmaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist darüber hinaus für die Bereitstellung von Fördermitteln zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum zuständig. Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben an den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 28.07.2005 die Bereitstellung von rd. 8,5 Mio. € Fördermitteln beantragt, welche dafür benötigt werden, dass von den Wohnungen der WBG Marzahn an den Standorten Schorfheider Viertel, Ringkolonnaden und Cecilienviertel neben dem Abriss von Wohnungen auch Wohnungen saniert werden können. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat das Schreiben auf seiner Sitzung vom 17.08.2005 zustimmend zur Kenntnis genommen. Frage 4: Auf welcher Grundlage wurde der Umfang der abzureißenden Gebäude in der Plattenbausiedlung Marzahn festgelegt und auf welcher Grundlage/Kriterien wurden die Gebäude mit ihren Wohneinheiten ausgewählt? Antwort zu 4.: Gemäß der Bevölkerungsprognose 2020 (Basisvariante) wird die Gesamtbevölkerung Berlin bis 2010 leicht zunehmen und danach stärker abnehmen. Für 2020 wird für die Gesamtstadt ein Rückgang um rd. 37.000 Einwohner gegenüber dem Bevölkerungsstand von 2002 (3,392 Mio. Einwohner) erwartet. Die Einwohnerentwicklung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf wird der Bevölkerungsprognose zufolge deutlich anders verlaufen als die gesamtstädtische Entwicklung: Für die Großsiedlung Marzahn wird ein Bevölkerungsrückgang von rd. 106.000 Einwohnern (2002) auf rd. 87.500 Einwohner (2020) prognostiziert. Für die Großsiedlung Hellersdorf wird ein Bevölkerungsrückgang von rd. 78.700 Einwohnern (2002) auf rd. 68.500 Einwohner (2020) erwartet. Rechnerisch entfallen somit rd. drei Viertel des für Berlin insgesamt bis 2020 prognostizierten Einwohnerrückgangs auf die beiden Großsiedlungen. Im Januar 2005 standen in der Großsiedlung Marzahn rd. 5.500 Wohnungen und in der Großsiedlung Hellersdorf rd. 4.400 Wohnungen 6 Monate und länger leer. Sofern die Bevölkerungsprognose zutrifft, wird sich der Leerstand in etwa verdoppeln. Die Großsiedlungen haben durch die in den letzten 15 Jahren getätigten umfangreichen Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände, die Aufwertung des Wohnumfeldes, den Ausbau der Stadtteil- und Quartierszentren sowie durch die bedarfsbezogene Anpassung der Infrastrukturen ihre Attraktivität als lebendige Stadtteile und Wohnorte im Grünen erheblich ausgebaut. Dies hat den Tendenzen zum Wegzug aus den Siedlungen entgegen gewirkt. Selbst die geleisteten hohen Aufwendungen reichen aber nicht aus, um die bestehenden Wanderungstrends umzukehren. Zudem werden sich - beginnend in den älteren Baujahrgängen Marzahns - in den kommenden Jahren verstärkt die demographischen Effekte einer älter werdenden Wohnbevölkerung bemerkbar machen. Bei den genannten Rahmenbedingungen und Tendenzen ist der Abriss von Wohnungen im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost notwendige und sinnvolle Ergänzung der Aktivitäten zur Weiterentwicklung der Großsiedlungen. Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn wies als einziges Berliner Wohnungsunternehmen zeitweilig eine Leerstandsquote über 15 % auf, welche nach dem Altschuldenhilfegesetz zur Inanspruchnahme zusätzlicher Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz berechtigt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat der WBG Marzahn eine Altschuldenentlastung für den Abriss von ca. 4.000 Wohnungen bewilligt. Für den Abriss hat die WBG Marzahn Wohnungsbestände ausgewählt, die noch nicht saniert sind und besonders hohen Leerstand aufweisen. Frage 5: Ist dem Senat das bezirkliche Konzept zur städtebaulichen Entwicklung in der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf bekannt und wenn ja, wie berücksichtigt der Senat die bezirklichen Besonderheiten wie z.B. das städtebauliche Ensemble der Ringkolonnaden? Antwort zu 5.: Die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf sind aufgrund der in Antwort zu Frage 4 beschriebenen Leerstandssituation Schwerpunkträume für Stadtumbaumaßnahmen innerhalb der 2002 vom Senat beschlossenen Gebietskulisse

"Stadtumbau Ost". Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf wirkt an der Planung und Umsetzung der im Rahmen des Stadtumbaukonzepts zu entwickelnden Maßnahmen mit. Der Bezirk ist zudem Eigentümer leer stehender Gewerbeflächen an den Ringkolonnaden. Frage 6: Wie wurden die zuständigen Bezirksorgane in die Entscheidungsfindung zum Abriss und zur Modernisierung von Wohneinheiten im Schorfheider Viertel, im Gebiet der Ringkolonnaden und des Cecilienviertels einbezogen bzw. wie wurden die Maßnahmen mit der aktuellen Entwicklung z. B. in der Infrastruktur in diesen Gebieten abgestimmt? Antwort zu 6.: Der Senat geht davon aus, dass das Bezirksamt im Rahmen seiner Zuständigkeit die Bezirksorgane jeweils in dem Umfang beteiligt, wie es die Sach- und Rechtslage erfordert. Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn hat dem Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Marzahn in einer von diesem einberufenen öffentlichen Sondersitzung am 24.10.2005, an der laut Protokoll gut 30 Bürgerinnen und Bürger, darunter Vertreter von Bürger-Mieterinitiativen, teilgenommen haben, ihre Planungen erläutert. Das Bezirksamt ist als Baugenehmigungsbehörde in alle Abrissentscheidungen eingebunden. Es ist weiterhin Antragsteller zur Förderung des Abrisses öffentlicher Infrastruktureinrichtungen. Frage 7: Welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind zum Erhalt und zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit im Gebiet der Ringkolonnaden von der DEGEWO vorgesehen? Antwort zu 7.: Siehe Antwort zu Frage 3. Frage 8: Wer trägt die Abriss-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten im Gebiet der Ringkolonnaden und mit welchem Finanzanteil beteiligt sich das Land Berlin an diesen Kosten? Antwort zu 8.: Die Kosten der Gesamtmaßnahme trägt die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn. Das Land Berlin beabsichtigt, für die Maßnahmen an allen drei Standorten (siehe Antwort zu Frage 3) Zuschüsse zum Abriss in Höhe von bis zu rd. 4,8 Mio. € sowie Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung in Höhe von bis zu rd. 8,5 Mio. € bereitzustellen. Einzelheiten werden sich aus der Prüfung der zzt. noch nicht vorliegenden Förderanträge ergeben. Eine Zuordnung der Kosten und Finanzierung zu den Einzelstandorten ist zum gegenwärtigen Stand der Projektvorbereitung noch nicht möglich. Frage 9: In welchem Zeitraum sollen Abriss, Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude im Gebiet Ringkolonnaden realisiert werden? Antwort zu 9.: Siehe Antwort zu Frage 3. Frage 10: Auf welche Weise werden die langjährigen Mieter von dem Vorhaben der DEGEWO in Kenntnis gesetzt oder meint der Senat, dass eine Information über die Medien ausreichend sei? Antwort zu 10.: Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn wird alle von den Stadtumbauprojekten betroffenen Mieterinnen und Mieter in Einzelberatungen darüber informieren, welche Maßnahmen vorgesehen sind und wann diese stattfinden werden. Von Abrissen betroffenen Mieterinnen und Mietern wird die WBG Ersatzwohnungen im eigenen Bestand anbieten. Die Einzelberatungen werden stattfinden, sobald die Planungen so weit konkretisiert sind, dass die WBG die zu erwartenden Fragen der Mieterinnen und Mieter sachkundig beantworten kann.