

Mündliche Anfrage Nr. 11 des BV Dr. Scherzinger (DIE LINKE)
Bauvorhaben Bautzener Brache: Zwischenstand: Verkehr-und Mietentwicklung

- 1. Inwieweit plant das Bezirksamt aufgrund massiver Lärm- und Staubbelastung, Verengungen der Fahrbahn, eine Überprüfung bzw. Änderungen des derzeitigen Verkehrskonzepts in der Bautzener Str.?**

Hier möchte ich mich für die Zuarbeit von der Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt bedanken.

Die Zuständigkeit für die in der Frage zu 1. formulierten Emissionen obliegt im Grundsatz der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Hier können verstärkte und über Gebühr belastende Emissionen im Rahmen von Großbaustellen gemeldet werden. Entsprechende Prüfungen und Maßnahmen werden dann zielgerecht ergriffen. Kontaktdaten hierzu: Sen UVK, **baulaerm@senuvk.berlin.de**, Tel.: 9025-2253.

Das bezirkliche Straßenamt ist in Rückkopplung mit der Bezirklichen Straßenverkehrsbehörde mehrfach mit den am Standort tätigen Bauträgern im Kontakt gewesen mit dem Ziel, mit dem Baustellenablauf einhergehenden störenden Einflüsse auf den Verkehrs- und Aufenthaltsraum so gering wie möglich zu halten.

Die mit einer Baustelle dieser Dimension einhergehenden verkehrlichen Einschränkungen (Wegfall von Parkplätzen) unterliegen einer bauabschnittsbezogenen Dynamik. In den vergangenen Monaten erfolgten immer wieder Überprüfungen der aktuellen

Situation seitens der Mitarbeiter des Bezirksamtes. Hierbei konnten keine außergewöhnlichen starken Belastungen, Störungen der Verkehrssituation, Verschmutzung der Fahrbahn oder des zur Verfügung stehenden Bürgersteiges, die eine verkehrliche Behinderung oder Gefahr darstellten, festgestellt werden. Eine andere Fahrzeuge behindernde Verengung der Fahrbahn ist der Leitstelle des Außendienstes bislang nicht bekannt.

2. Wie sieht die Mietpreisgestaltung des privaten Eigentümers nach dem derzeitigen Stand und nach dem Austausch mit dem Bezirksamt aus? (vgl. 11. Protokoll Stadtentwicklungsausschuss) (Auflistung nach Anteil Sozialwohnungen/Preise nach Berliner Modell, Zweizimmerwohnungen/ Dreizimmerwohnungen/Aushandlung Anteil für Normalverdiener/ Betriebskosten...).

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum BV Bautzener Straße ist in § 15 Abs. 2 u.a. Folgendes geregelt:

„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des Gebäudes 2 (Projektplanung - Anlage 3) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) 45 Mietwohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2015 (ABl. 2015, S. 2156) förderfähig wären.“

Damit ist die Miethöhe eindeutig für diese Wohnungen festgelegt. Außerdem gibt die in § 15 Abs. 2 erwähnte und hier nachfolgende „Anlage 3- Projektplanung“ eine Übersicht zum Wohnungsschlüssel aller Wohngebäude. Für Haus 2 (hier sollen

die 45 Wohnungen gemäß Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 entstehen) sind 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Welche Wohnungen davon die 45 Wohnungen gemäß Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 sind, ist nicht festgelegt. Für die Häuser 3 bis 7 werden ebenfalls die Wohnungsgrößen verteilt auf die Geschosse angegeben.

Ich habe zudem den Bauherrn persönlich auf die Mietpreisgestaltung angesprochen. Er hat mir zu verstehen gegeben, dass er mit Kostensteigerungen in der Höhe von 30% bis 40% zu kämpfen und auch keine Angebote mehr von angeschriebenen Generalunternehmern (GU) erhalten habe. Auf meine Bitte hin hat er die Mietpreisgestaltung für das neue Wohnquartier an der Bautzener Straße überprüft. Demnach liegt die Durchschnittsmiete für den freifinanzierten Wohnungsbau für das besagte Bauvorhaben bei EUR 14,00/qm nettokalt. Im direkten Vergleich zu aktuellen Wohnungsbauprojekten liegen wir damit mindestens um 2 EUR/qm günstiger.

Ferner werden in dem freifinanzierten Anteil 10 Wohnungen mit einem Nettokaltmietpreis in Höhe von unter EUR 12/qm angeboten. Von diesen 10 Wohnungen ist eine Wohnung bereits vermietet. Weitere 27 Wohnungen werden zwischen 12 EUR/qm nettokalt und 13 EUR/qm nettokalt angeboten. Die bereits genannten 45 Wohnungen gemäß den Wohnungsbauförderbestimmungen mit EUR 8,00/qm nettokalt bleiben davon unberührt.

B22 – Stadtquartier Bautzener Straße										Anlage 3 - Projektplanung
210 Flächenberechnung (nach DIN 277)										
Wohnungsschlüssel nach Häusern										
Berechnungen gem. Flanstrand Genehmigungsplannung vom 20.03.2016										
Haus 2										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
ZG	2	1	0	0	1	0	0	0	4	
1	6	2	1	1	1	0	0	0	11	
2	8	1	2	2	0	0	0	0	13	
3	8	1	2	2	0	0	0	0	13	
4	8	1	2	2	0	0	0	0	13	
5	0	0	0	2	2	1	0	1	6	
Summe	32	6	7	9	4	1	0	1	60	
	53%	10%	12%	15%	7%	2%	0%	2%		100%
Haus 3										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
1	1	1	0	0	2	0	1	0	5	
2	3	0	0	1	1	1	1	0	7	
3	3	0	0	1	1	1	1	0	7	
4	3	0	0	1	1	1	1	0	7	
5	3	0	0	1	1	1	1	0	7	
6	0	0	0	0	1	1	1	1	4	
Summe	13	1	0	4	7	5	6	1	37	
	35%	3%	0%	11%	19%	14%	16%	3%		100%
Haus 4										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
1	7	1	1	1	1	0	0	0	11	
2	10	0	1	2	0	0	0	0	13	
3	10	0	1	2	0	0	0	0	13	
4	10	0	1	2	0	0	0	0	13	
5	10	0	1	2	0	0	0	0	13	
6	0	0	0	3	2	0	0	1	6	
Summe	47	1	5	12	3	0	0	1	69	
	68%	1%	7%	17%	4%	0%	0%	1%		100%
Haus 5										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
1	1	1	1	1	3	1	0	0	8	
2	3	2	0	1	2	2	0	0	10	
3	3	2	0	1	2	2	0	0	10	
4	3	2	0	1	2	2	0	0	10	
5	3	2	0	1	2	2	0	0	10	
6	0	0	0	0	1	1	0	3	5	
Summe	13	9	1	5	12	10	0	3	53	
	25%	17%	2%	9%	23%	19%	0%	6%		100%
Haus 6										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
1	2	2	1	1	3	0	0	0	9	
2	2	1	2	1	3	0	0	0	9	
3	2	1	2	1	3	0	0	0	9	
4	2	1	2	1	3	0	0	0	9	
5	0	0	0	2	1	0	1	1	5	
Summe	8	5	7	6	13	0	1	1	41	
	20%	12%	17%	15%	32%	0%	2%	2%		100%
Haus 7										
Geschoss	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
EG	0	1	0	2	0	0	0	2	5	
1	0	0	0	2	2	2	0	1	7	
2	0	0	0	2	2	2	0	1	7	
3	0	0	0	2	2	2	0	1	7	
4	0	0	0	2	2	2	0	1	7	
5	0	0	0	0	0	0	0	3	3	
Summe	0	1	0	10	8	8	0	9	36	
	0%	3%	0%	28%	22%	22%	0%	25%		100%
Zusammenfassung										
	36-55m ²	56-60m ²	61-65m ²	66-80m ²	81-100m ²	101-110m ²	111-120m ²	>121m ²	Gesamt	
	113	23	20	46	47	24	7	16	296	
	38%	8%	7%	16%	16%	8%	2%	5%		100%

Nachfragen:

- 1. Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um zu gewährleisten, dass u.a. auch Müllabfuhr, Krankenwagen etc., diese Straße passieren können?**

Das Bezirksamt kontrolliert die jeweils aktuelle Situation, die im Rahmen Ihrer Kenntnis bestehenden zeitlich befristeten Straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen. Ebenso wird der Bereich vom Außendienst des Ordnungsamtes routinemäßig angefahren. – Im akuten Falle kann der Außendienst des Ordnungsamtes unter 90277 – 3468 kontaktiert werden.

Auffälligkeiten oder massive Störungen des Fließverkehrs sind zuständigkeithalber der Polizei zu melden.

- 2. Inwieweit kann das Bezirksamt nach derzeitigem Ermessen bei diesem Bauvorhaben noch von einer Verwirklichung ökologischer, sozialer und ökonomischer Standards, die eigentlich stellvertretend für ein nachhaltiges Modellprojekt der Zukunft stehen würden (vgl. Vergabe Vorzertifikat DGBN), sprechen?**

Grundsätzlich: Ja

Das Bebauungsplanverfahren 7-66 VE ermöglicht im Rahmen der Innenentwicklung die Wiedernutzbarkeit einer zivilen, zuvor überwiegend versiegelten Konversionsfläche in zentraler innerstädtischer Lage. Der Gesamtversiegelungsgrad betrug zuvor ca. 70 %, die Neuversiegelung wird etwa identisch bleiben. Dies trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und dem Klimaschutz Rechnung. Sowohl die geplante Festsetzung des Be-

bauungsplanes als auch der Durchführungsvertrag enthalten Bestimmungen im Sinne der Nachhaltigkeit und sozialer Standards.

Beispielhaft seien hier genannt:

- Mindestens 15 % der Wohnungen unterliegen für 20 Jahre der Mietpreis- und Belegungsbindung und sind damit für WBS-Berechtigte reserviert. Dies entspricht der Zielvorgabe vor Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung; Die Förderzüge der IBB liegt vor.
- Es werden Mietwohnungen gebaut, die zu Herstellungskosten vermietet werden sollen. Da die Herstellungskosten in Berlin jüngst eine erhebliche Steigerung erfuhr, sind die allerdings auf den m² gerechnet für Menschen mit unteren und mittleren Einkommen nicht unproblematisch. Das sehe ich auch kritisch.
- Es wird eine allgemeinzugängliche Durchwegungsmöglichkeit (mit Geh- und Radfahrrechten) zwischen Yorckstraße und der Grünanlage an der Bautzener Straße geschaffen.
- Die angrenzende öffentliche Grünfläche wird als Übergang zur bestehenden Parkanlage gestaltet.
- Es wird eine Kindertagesstätte errichtet.
- Es gibt ein ökologisches und energetisches Konzept, welches nach dem DGNB-Standard Platin vorzertifiziert ist. Das eigentliche Zertifikat erfolgt nach Fertigstellung.
- Es sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen geplant. Konkret: verschiedene Begrünungsmaßnahmen, wie Bäume, Hecken, Fassadenbegrünung und Lärmschutzwandbegrünung.
- Es wird eine klimagünstige Baukörperstellung realisiert mit einer durchgrüntem Bebauung.

Jörn Oltmann

Bezirksstadtrat