

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lomscher** und **Dr. Klaus Lederer (LINKE)**

vom 29. Mai 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2015) und **Antwort**

Planungsverfahren Mauerpark – studentisches Wohnen und geförderter Wohnungsbau im geplanten Baugebiet am Mauerpark

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

Frage 1: Wird der Senat für den Mauerpark, der nunmehr von gesamtstädtischer Bedeutung ist, parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplans einleiten, und wenn ja, welche Fristen für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus sind für den B-Plan und den FNP geplant, wenn nein, warum erachtet der Senat eine Beibehaltung des FNP, aus dem auf der Ausweisung „Grünfläche“ kein Bauland für ein Wohnungsbauprojekt entwickelt werden darf, beim Bau von Wohnungen in nicht unerheblicher Größenordnung für rechtlich zulässig, und auf welche Rechtsgutachten, Urteile etc. stützt er dabei seine Auffassung?

Antwort zu 1: Der Senat wird keine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) einleiten.

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP stützt sich auf die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV¹ – FNP), Bekanntmachung vom 29. Juni 2011.

Das auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE zu entwickelnde Wohnungsbauprojekt stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar, da die Grundkonzeption des FNP, nämlich die Erweiterung des Mauerparks und die Sicherung des Freiraumzusammenhangs sowie die Sicherung von Wohnbauflächen, durch die vorliegende Planung umgesetzt werden.

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen. Der FNP setzt damit den Rahmen, der auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird.

Mit der generalisierten Darstellung des FNP werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung gem. AV-FNP Punkt 11.3.2 (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6) anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben. Dies erfolgt mit den beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Frage 2: Werden Wohnungen speziell für Studierende (Studierenden-Appartements) errichtet und gefördert? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 2: Es sind ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende ohne Inanspruchnahme von Förderung vorgesehen.

Frage 3: Falls ja, warum hat sich die Art der Förderung gegenüber der Schriftlichen Antwort des Senats vom 25. Juli 2014 (Drs. 17/14 222) geändert, wonach bislang auf Baufeld D durch einen privaten Investor Studentenwohnungen geplant und errichtet werden sollten und auf Baufeld E öffentlich geförderte Mietwohnungen?

Antwort zu 3: Die Apartments für Studierende werden ohne öffentliche Förderung errichtet. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind nach wie vor auf dem Baufeld E vorgesehen. In den Antworten der o.g. Schriftlichen Anfrage des Senats finden sich keine anderen Aussagen.

Frage 4: Wie hoch werden die Mieten in den Wohnungen speziell für Studierende sein?

Antwort zu 4: Zu Mieten und Kalkulationsgrundlagen des privaten Investments liegen dem Senat keine Informationen vor.

¹ Ausführungsvorschriften

Frage 5: Wie viele sonstige Wohnungen mit welcher Wohnungsstruktur und welcher Wohnungsgröße werden im geplanten Baugebiet am Mauerpark gefördert?

Antwort zu 5: Nach derzeitigem Planungsstand würden 120 geförderte Mietwohnungen entstehen:

- 57 Zwei-Zimmerwohnungen
- 53 Drei-Zimmerwohnungen
- 9 Vier-Zimmerwohnungen
- 1 Fünf-Zimmerwohnung.

Derzeit verhandelt die Vorhabenträgerin die vertraglichen Regelungen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag bezüglich des Ankaufs der Wohnungen.

Frage 6: Wie hoch ist der Kaufpreis der geförderten Wohnungen inklusive aller Baunebenkosten und Erwerbsnebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche, und bewegt sich dieser Kaufpreis in dem Rahmen, den städtische Wohnungsunternehmen andernorts für schlüsselfertige Projekte zahlen?

Antwort zu 6: Zu den Kalkulationsgrundlagen des privaten Investments liegen dem Senat keine Informationen vor.

Berlin, den 15. Juni 2015

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juni 2015)