



**Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk**
Stadtbaurätin

**An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
Rathaus**

06.12.2023

Wieso wurden Modernisierungsmaßnahmen der Dawonia im Berliner Viertel nicht ausgesetzt?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00795 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.10.2023, eingegangen am 26.10.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 26.10.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Derzeit führe die Dawonia Modernisierungsmaßnahmen an insgesamt 171 Wohnungen im Berliner Viertel durch. Dies bringe finanzielle Mehrbelastungen für die Mieter*innen mit sich. Die Durchführung energetischer Modernisierungsarbeiten sei in Anbetracht des Ausbleibens gleichartiger Maßnahmen an weiterer Bausubstanz innerhalb des Berliner Viertels nicht notwendig. Die Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI habe die Prüfung des Berliner Viertels auf Ensembleschutz mit dem Zusatz beantragt, Baumaßnahmen gem. Art. 15 Abs. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auszusetzen, die die Ensembleeigenschaft beeinträchtigen könnten. Hierauf sei eine Antwort durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergangen, wonach die energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) erfolgt seien, um negative Auswirkungen auf eine etwaig bestehende Denkmaleigenschaft auszuschließen. Daher sei auf die Anwendung des Art. 15 Abs. 6 BayDSchG bisher verzichtet worden. Die Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sei bei der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI auf Irritation gestoßen, da es sich nach dessen Auffassung um eine Modernisierung und keine Sanierung handle.

Frage 1:

„Wieso kategorisiert das Planungsreferat die Maßnahmen der Dawonia am Wohnblock im Berliner Viertel als ‚dringend anstehende Sanierungsmaßnahme‘? Um welche dringenden Sanierungsmaßnahmen geht es genau? Bestand eine Gefahr für die Bewohner*innen, wenn diese angeblichen Sanierungsmaßnahmen nicht geschehen wären?“

Antwort:

Bei den Sanierungsmaßnahmen handelt es sich angesichts der steigenden Energiekosten und des hohen energetischen Verbrauchs von ungedämmten Gebäuden um derzeit übliche

energetische Ertüchtigungsmaßnahmen der Gebäudehülle, welche im Sinne der Nachhaltigkeit als durchaus geboten erachtet werden. Bezüglich einer für die Bewohner*innen bestehenden Gefahr kann keine Aussage getroffen werden, da dies keinen denkmalfachlichen Prüfungsaspekt darstellt.

Frage 2:

„Wie viele neue Wohnungen sollen im Gebiet der Modernisierungsmaßnahme der Dawonia entstehen? An welchen Adressen werden diese Wohnungen genau entstehen? Handelt es sich bei diesen Wohnungen um geförderten Wohnraum oder um Eigentumswohnungen?“

Antwort:

Im Bereich des Berliner Quartiers (Anwesen Schinkelstr. 46 - 52 / Theodor-Dombart-Str. 21 und 23) werden im Rahmen eines Dachgeschossausbaus bei sechs Mehrfamilienhäusern elf Wohnungen neu geschaffen und eine bestehende Wohnung erweitert. Die Baugenehmigung hierzu wurde am 13.04.2023 erteilt.

Hinsichtlich der Frage zum geförderten Wohnraum kann das Folgende mitgeteilt werden: In der Baugenehmigung vom 13.04.2023 wird dargestellt, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl zum Ausbau des Dachgeschosses laut geltendem Bebauungsplan Nr. 783b um 15 % überschritten werden darf, d.h. es sind zur Genehmigung der beantragten Baumaßnahmen keine Befreiungen erforderlich gewesen, die zu einer Erhöhung des Wohnbaurechts geführt hätten. Damit findet hier der sog. "40%-Beschluss für Befreiungen" keine Anwendung, der es ermöglicht hätte, dass 40 % des durch Befreiungen neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu binden sind. Für die Dawonia besteht daher keine Verpflichtung, geförderten Wohnraum neu zu errichten.“

Frage 3:

„Seit welchem Monat im Jahr 2022 hat das BLfD den Ensembleschutz des Berliner Viertels geprüft und welche Folgen hatte die Prüfung auf die Modernisierungsmaßnahmen?“

Antwort:

Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde im Juni 2022 darüber informiert, dass das BLfD ein Prüfungsverfahren für einen möglichen Ensembleschutz einleitet.

Das BLfD wies im Wissen um bereits geplante Veränderungen darauf hin, dass der städtebaulichen Anlage, der Baukörperverteilung sowie –anordnung und der Grünanlage die wesentlichen Wertigkeiten hinsichtlich einer etwaig bestehenden Ensembleeigenschaft zufallen. Änderungen an den Fassaden der Gebäude (Außendämmung, Austausch von Fenstern) erschienen vor diesem Hintergrund grundsätzlich vorstellbar. Daher wurde eine Anwendung des Art. 15 Abs. 6 BayDSchG trotz laufender Prüfung auf Denkmaleigenschaft als Ensemble für nicht erforderlich erachtet, solange die Planung und Ausführung der Baumaßnahme im Sinne eines Denkmalensembles erfolgt, was durch das BLfD am 12.07.2022 bestätigt wurde. Das BLfD war im weiteren Verlauf in die Planung und Detailabstimmung eingebunden. Dabei wurden sowohl für die Sanierungsmaßnahme an den Außenwänden als auch den Dachgeschossbau Lösungen gefunden, welche die Anforderungen an ein ensamblegerechtes Bauen erfüllen.

Frage 4:

Hatte die Prüfung des BLfD einen Einfluss auf die Modernisierungsmaßnahmen der Dawonia am Wohnblock im Berliner Viertel?

Antwort:

Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin