

Frau Bezirksverordnete
Anna Howind Moreno
Fraktion der SPD

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 1118/VIII

über

Aktueller Sachstand Leerstand Smetanastr. 73 / Meyerbeerstr. 78

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Aus der Kleinen Anfrage 0950/VIII ergeben sich bezüglich des bestehenden Leerstandes in der Meyerbeerstr. 78/Smetanastr. 23, 13088 Berlin folgende Fragen:“

1. „Welche Verfahren laufen derzeit noch in Zusammenhang mit dem betreffenden Objekt und wann werden diese abgeschlossen sein?“

Neben der aktuellen Treuhänderschaft über das Objekt sind keine weiteren Verfahren anhängig.

2. „Wie ist der aktuelle Sachstand zu den Bestrebungen des Treuhänders die Wiederherstellung zu Wohnzwecken in eigener Hand umzusetzen?“

Die Rückführung zu Wohnzwecken ist bisher nicht abgeschlossen. Ein Termin wann die Rückführung abgeschlossen sein wird, kann nicht benannt werden.

3. „Welche Maßnahmen für eine Wohnbarmachung sind aus Sicht des Treuhänders (zwingend) erforderlich?“

Zuletzt hat am 11.02.2021 durch den Treuhänder, Bauleiter und 2 Gutachtern (Statik und Holzschutz) eine Besichtigung stattgefunden. Im Nachgang wurde mit Schreiben vom 08.03.2021 folgender Bedarf angezeigt:

a. Smetanastrasse

- Die Wohneinheiten in der Smetanastrasse sind weitestgehend ausgebaut und derzeit im Malerfinish. Die Fertigstellung der Wohnungen wird nachfolgend kalkuliert
- Es werden keine Grundrisse verändert.
- Das Gebäude wird energetisch ertüchtigt. Die Fassade wird gedämmt, gleichfalls die oberste Geschosdecke und die Unterseite der Kellerdecke.
- Der Heizkessel ist zu ersetzen, inkl. der Verteiler und der Regelungen.
- Die Steige- und Verteilerleitungen der Heizung und die Plattenheizkörper bleiben unverändert.
- Der Einsatz regenerativer Energien wird geprüft.
- Die vorhandenen und z.Z. verbauten Versorgungsleitungen werden geprüft und sofern bisher nicht ausgewechselt werden diese erneuert. Die Balkonböden und der Sockel der Wandinnenseiten der Balkone werden abgedichtet, die Entwässerung überarbeitet. Sanierung, Bauwerksabdichtung und Dämmung des Gebäudesockels.

b. Meyerbeerstrasse

- Das Gebäude wird vollständig modernisiert. Die Maßnahmen umfassen u. A.:
- Wärmedämmung der Fassade, der obersten Geschosdecken und der Untersicht der Kellerdecke
- 100%ige Erneuerung der Haustechnik
- Veränderung von Grundrissen
- Erneuerung der Balkon
- Sanierung der Holzbalkendecken inkl. Verbesserung des Trittschallschutzes
- Neubau der Bäder und WC
- Abriss und Neubau der versotteten Schornsteine
- Erneuerung der Unterdecken
- Verbesserung des Schallschutzes der Wohnungseingangstüren und der Wohnungstrennwände, die Wohnungstüren erhalten Türschließer und Dichtungen
- Vollständige Erneuerung der Dacheindeckung/Dachabdichtung
- Kellersanierung
- Malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses
- Die frei stehende östliche Giebelwand muss gedämmt werden, hier sind Klärungen mit dem Eigentümer/Nutzer notwendig (Überbauung der Grundstücksgrenze, Stellen der Rüstung usw.)

4. „Wie ist der aktuelle Sachstand zu den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen? Welche Maßnahmen konnten zwischenzeitlich realisiert werden, welche sind noch ausstehend?“

Treuhänderseits konnte bisher nur die Notabdichtung des Daches realisiert werden. Durch die Eigentümer erfolgen weiterhin Baumaßnahmen in Eigenregie, ein deutlicher Baufortschritt ist allerdings auch hier nicht feststellbar.

5. „Liegt betreffend der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen bereits eine Kostenschätzung vor? Wenn ja, mit welchen Teilergebnissen?“

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ein Volumen von 3,5 Millionen Euro.

6. „Hat der Bezirk Pankow die Zusicherung der Basiskorrektur bereits bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt? Wenn ja wann genau und liegt bereits eine Entscheidung vor?“

Die grundsätzliche Zusicherung der Basiskorrektur wurde zuletzt mit Schreiben vom 25.06.2021 erklärt. Mit gleichem Schreiben hat die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) aber vor einer endgültigen Zusage zur Baiskorrektur Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) erbeten, mit der Feststellung, ob die „vorgesehenen rechtlichen Verfahrensschritte (nach Anhörungen, Anordnungen, Zwangsgelder etc.) erfolglos geblieben sind.“ SenSW hat die ordnungsgemäße Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte nach Aktenlage am 23.08.2021 bestätigt. Hierauf wurde im Anschluss erneut um Zusage der Basiskorrektur (objektbezogen) bei SenFin erbeten, die Antwort steht aus.

7. „Liegen dem FB BWA für das Objekt zwischenzeitlich Bauanträge vor?“

Es liegen keine Bauanträge vor.

8. „Wann wird aus Sicht des BA der Leerstand beseitigt sein bzw. was ist konkret aus Sicht des BA zur Leerstands-beseitigung im betreffenden Objekt noch nötig?“

Hierzu kann keine Schätzung abgegeben werden.

9. „Wann wird aus Sicht des BA die Wohnungsvergabe im betreffenden Objekt konkret möglich sein bzw. welcher konkreten Schritte bedarf es noch, um die Wohnungsvergabe an interessierte Mieter alsbald starten zu können?“

Eine Wohnungsvergabe kann erst erfolgen, wenn die erforderlichen Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Wann das sein wird, kann nicht abgeschätzt werden.

10. „Ist den Antworten aus Sicht des Bezirksamtes noch etwas hinzuzufügen?“

Nein.