

---

Eingereicht durch:	Eingang:	06.02.2006
<b>Kopp, Norbert</b>	Weitergabe:	06.02.2006
<b>CDU-Fraktion</b>	Fälligkeit:	20.02.2006
	Beantwortet:	09.02.2006
Antwort von:	Erledigt:	15.02.2006
<b>BzStR Laschinsky</b>		

---

**Betr.: Sanierung Königsweg 55**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Treffen Informationen zu, wonach das Haus auf dem noch im Vermögen des Bezirks Steglitz-Zehlendorf stehenden Grundstück Königsweg 55 von Grund auf saniert werden soll?
2. Welche Sanierungsarbeiten sollen durchgeführt werden und wie hoch sind die dafür veranschlagten Kosten?
3. Was geschieht mit den Mietern während der Bauphase?
4. Welche zusätzlichen Belastungen kommen nach der Sanierung auf die Mieter zu?

Norbert Kopp

**Antwort des Bezirksamts**

Die o.g. Kleine Anfrage beantworten ich wie folgt:

**Zu 1.**

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein sog. Landarbeiterhaus, das unter Denkmalschutz steht. Soweit aktenkundig wurden - abgesehen von kleineren unbedeutenden Reparaturen und nur der Reparatur einer Hälfte des Daches - über viele Jahrzehnte hinweg keine, die Gebäudesubstanz erhaltenden Maßnahmen vorgenommen. Der Zustand des Wohnhauses insgesamt ist so schlecht, dass sowohl die damalige GSW im Zusammenhang mit der sog. Einbringung von Grundstücken als auch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG hinsichtlich der Bestückung des Fonds die Übernahme des Objektes ablehnten.

Anlässlich einer Mieterbeschwerde über dauernde Feuchtigkeit in einer Wohnung sah sich der jetzt zuständige Fachbereich Grundstücke veranlaßt, die Ursache gutachterlich feststellen zu lassen. Durch diese Untersuchung kamen weitere Gebäudeschäden zum Vorschein, die zu dem Ergebnis führten, dass nicht nur die eine Wohnung, sondern das gesamte Gebäude einen Zustand hat, der Zweifel an noch normalen Wohnverhältnissen aufkommen lassen könnte. Da

ein Verkauf des Grundstückes und Abriß des Gebäudes wegen seiner Eigenschaft als Wohngebäude und als Baudenkmal nicht in Frage kommt, bleibt dem FB Grundstücke keine andere Wahl, als das Gebäude in einen Zustand zu versetzen, der einem durchschnittlichen Standard nach den Erfordernissen des Mietrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches entspricht.

*Informationen, wonach das o.g. Wohnhaus "von Grund auf saniert" werden soll, würden daher nicht zutreffen, wenn man darunter eine über den Durchschnitt von Wohnverhältnissen hinausgehende (grundlose) Luxussanierung verstehen würde, es handelt sich im vorliegenden Falle vielmehr um unumgängliche, mietrechtlich gebotene Reparaturmaßnahmen.*

## **Zu 2.**

Als Reparaturmaßnahmen sind im wesentlichen nach entsprechender fachlicher Prüfung als erforderlich ermittelt worden:

- Einfügen einer sog. Horizontalsperre in die Steinschicht unmittelbar über der Geländeoberkante zur Vermeidung von aufsteigender Nässe in den darüber liegenden Wänden;
- Reparatur des Mauerwerkes im Keller und ab Geländeoberkante (Fugen reparieren, Beseitigung feuchten Innenputzes, Reparatur der Eingangstreppe);
- Reparaturen an den Wohnungen (z.B. Dielen, Fenster, Fensterläden, Eingangstüren, Steigeleitungen, Sanitärbereiche, Leerrohre für Gas und Medien)
- Dachreparatur (Erneuerung der Hälfte des Dachstuhles, Neueindeckung mit Dachpappe);
- Einschließlich aller erforderlichen Nebenarbeiten (z.B. gesetzlich erforderliche Wärmedämmung, Klempner- und Malerarbeiten usw.)

Zusätzlich ist auf Verlangen des Baudenkmalschutzes die Reparatur des vom Zusammensturz bedrohten und gegen Zugang und Nutzung gesperrten, ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stallgebäudes erforderlich.

Die Reparaturkosten belaufen sich nach dem gegenwärtigen Stand der Prüfungen auf geschätzt rund 245 Tsd. EUR brutto für das Wohngebäude, für das Stallgebäude ist die Kostenschätzung noch nicht abgeschlossen.

## **Zu 3.**

Da in dem Wohnhaus zur Zeit eine Wohnung nicht vermietet ist, können die Mieter reihum vorübergehend in diese Wohnung einziehen. Die Mieter sind im übrigen informiert über die wesentlichen Aspekte der Reparaturarbeiten.

## **Zu 4.**

Da wie oben schon ausgeführt, lediglich der vertraggemäße Zustand von Gebäude und Wohnungen wieder hergestellt werden soll, sind zusätzliche Belastungen der Mieter außerhalb turnusmäßiger Mieterhöhungen als Folge der Reparaturarbeiten nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Laschinsky  
Bezirksstadtrat