

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 03. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juli 2014) und **Antwort**

GESOBAU-Neubauanlage „Pankower Gärten“

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die GESOBAU um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf dieser Stellungnahme der GESOBAU AG.

Frage 1: Wie viele Wohnungen mit jeweils welcher Wohnungsgröße sind in der Neubauanlage „Pankower Gärten“ (Niederschönhausen) geplant, die gegenwärtig durch die GESOBAU errichtet bzw. angekauft wird?

Antwort zu 1: Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 100 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9.080 m² geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 m² und 146 m².

Frage 2: Welche Mieten nettokalt und bruttowarm sind pro Quadratmeter und pro Wohnung in den einzelnen Größenkategorien jeweils geplant?

Antwort zu 2: Nachfolgende Nettokaltmieten sind in den jeweiligen Größenkategorien vorgesehen:

Mietansatz 2014

Anzahl Zimmer	WOHNUNGEN			Gesamt
	NKM 6,90 €	NKM 11,25 €	NKM 11,65 €	
2	12	12		24
2,5		2		2
3	21	34		55
4	2	12		14
5		1	4	5
Summe	35	61	4	100
Anteil	35%	61%	4%	100%

Betriebskosten: Die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten werden nach heutigem Stand bei rd. 2,10 € je m² Wohnfläche liegen.

Frage 3: Wie viele Wohnungen sind mit ihrer Bruttowarmmiete darauf ausgerichtet, von Bedarfsgemeinschaften (ALG II) bezogen zu werden und die Kosten gemäß der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) nicht zu überschreiten? (Bitte jeweils für die Haushaltsgröße 1,2,3,4,5,6,7 Personen auflisten)

Antwort zu 3: Insgesamt vier Wohnungen mit einer Fläche von jeweils rund 52 m² würden bei einem Zwei-Personenhaushalt die Kosten nach der WAV nicht überschreiten.

Frage 4: Welche Vorgaben des Senats zur Anzahl und Miethöhe von Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften (ALG II) liegen dem Vorhaben zugrunde?

Antwort zu 4: Keine.

Frage 5: Zu welchem Anteil wird das Bauvorhaben aus der neuen Wohnungsbauförderung finanziert? Welche Auswirkungen hat das auf die Mieten? Welche Belegrechte entstehen daraus für das Land Berlin?

Antwort zu 5: Das Bauvorhaben wird nicht mit Mitteln aus der Wohnungsbauförderung finanziert.

Frage 6: Welche Grundflächenzahl und welche Geschossflächenzahl liegen dem Bauvorhaben zugrunde? Welche Rolle haben Überlegungen zum Flächensparenden Bauen gespielt?

Antwort zu 6: Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,08, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,31.

Das Bauvorhaben ist nicht vorrangig mit dem Ziel geplant, flächensparende Wohnformen zu entwickeln.

Frage 7: Welche Rolle spielen Nachhaltigkeitsüberlegungen bei dem Bauvorhaben? Welche wieder verwertbaren Baustoffe werden eingesetzt? Welche Dämmstoffe kommen zum Einsatz? Werden Holz- oder Kunststofffenster verwendet?

Antwort zu 7: Die am Objekt verbauten Baustoffe sind generell wieder verwertbar, da sie keine toxischen Anteile enthalten. Beton und Mauerwerk kann zerkleinert und als Recyclingschotter wieder verwertet werden. Die Kunststoffindustrie hat sich verpflichtet, alle Kunststoffe am Bau zurückzunehmen und sie als Granulate dem Kunststoffkreislauf erneut zuzuführen. Die Kunststofffenster, die im Objekt verbaut werden, sind recyclingfähig.

Alle bituminösen Abdichtungsbaustoffe können der energetischen Verwertung als Ersatzbrennstoff zugeführt werden.

Alle Fußböden sind natürlichem, hölzernen Ursprungs und können problemlos in den entsprechenden Anlagen als Pressspan- oder Bausperrplatten oder energetisch wieder verwertet werden.

Gleiches trifft für alle Baustahlteile wie Treppen- und Balkongeländer zu. Sie können in Schmelzöfen wieder verwertet werden.

Alle Putze und Estriche sind natürlichen, mineralischen Ursprungs, deren Wiederverwendung in entsprechenden Anlagen kein Problem darstellt.

Es werden mineralische Dämmstoffe als auch Dämmstoffe aus gepresstem (so genanntes Extrusions Verfahren) Polystyrol verwendet. Deren Wiederverwertbarkeit ist zwar zurzeit noch sehr aufwändig, wegen der geringen Lagerungsdichte, jedoch sind verschiedene Verfahren in der Entwicklung, auch diese Stoffe wirtschaftlich vertretbar dem Baustoffkreislauf erneut zu zuführen.

Frage 8: Welcher energetische Standard soll bei dem Bauvorhaben erreicht werden? Wie erfolgt ggf. die Beheizung und Warmwasserbereitung? Ist ein Blockheizkraftwerk geplant?

Antwort zu 8: Bei dem Neubauvorhaben wird der KfW*-Effizienzhausstandard 70 erreicht. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Ein Blockheizkraftwerk ist nicht geplant.

*) KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau

Frage 9: Welcher Anteil der Dachflächen wird für Photovoltaikanlagen genutzt und wer wird Betreiber der Anlagen?

Antwort zu 9: Eine Photovoltaikanlage wird nicht errichtet.

Frage 10: Wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden bei dem Vorhaben errichtet, wie hoch ist der Kostenanteil für die Stellplätze bei dem Vorhaben insgesamt? Welche Vorgaben des Senats gibt es zur Anzahl von Stellplätzen?

Antwort zu 10: Es werden

- 89 PKW-Tiefgaragenstellplätze,
- 3 Motorrad Tiefgaragenstellplätze und
- 12 offene PKW-Stellplätze

errichtet.

Der Anteil für Stellplätze am Kaufpreis liegt bei rd. 4,5% und wird über separat zu vereinbarende Stellplatzmieten finanziert.

Die Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 11. Dezember 2007 sind mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft getreten. Bis zu einer neuen AV Stellplätze sind die Regelungen der außer Kraft getretenen AV Stellplätze im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden.

Berlin, den 21. Juli 2014

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2014)