Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 077
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 27. April 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. April 2015) und **Antwort**

Altbaumodernisierung der Gesobau in Pankow – Ursache für Verlust von Baukultur, Mietsteigerung und Verdrängung?

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

Frage 1: Teilt der Senat – vor dem Hintergrund, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU in Pankow aktuell zahlreiche Gründerzeitaltbauten, u.a. in der Kavalierstr. 19/19A saniert und im Grundsatz die Herrichtung der Altbauten begrüßenswert ist, die konkrete Sanierungsstrategie allerdings auch deshalb zu Protesten betroffener Mieter/-innen führt, weil sie Maßnahmenumfang und den Nutzen einzelner Maßnahmen kritisch sehen und exorbitante Mietsteigerungen und Verdrängung fürchten – die Auffassung, dass das Ziel der Sanierung sein sollte, mit möglichst wenig Aufwand bei Wahrung gesunder Wohnverhältnisse einen Energieverbrauch von ca. 50-60 kWh/m²a zu erreichen?

Antwort zu 1: Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen in der Kavalierstraße 19 orientieren sich wie alle Modernisierungsvorhaben der GESOBAU am baulichen Erneuerungsbedarf, an den wirtschaftlichen Möglichkeiten und an den Wünschen der Mieter und Mieterinnen. Im Rahmen der Bestandserfassung werden aus diesem Grund Gespräche zwischen jedem Mieter und jede Mieterin und einer externen Mieterbetreuung geführt, deren Ansatz es ist, eine sozialverträgliche Modernisierung im Sinne aller Beteiligten vorzubereiten. Im Ergebnis werden die geplanten Maßnahmen auf Informationsveranstaltungen den Bewohnerinnen und Bewohnern erläutert, und es besteht die Möglichkeit, im Rahmen individueller Modernisierungsvereinbarungen die möglichen und notwendigen Baumaßnahmen in den Wohnungen zu vereinbaren.

Die GESOBAU AG verfolgt dabei erfolgreich das Konzept, die alte Bausubstanz umfänglich energetisch zu ertüchtigen und dabei eine sozialverträgliche und mietpreisdämpfende Modernisierung durchzuführen, um die gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen als eigenständigen Wert der Bestandsentwicklung mit der energetischen Sanierung zu erhalten. Trotz des damit verbundenen Spannungsbogens, strebt die GESOBAU AG zum Beispiel durch behutsame energetische Sanierungen und Modernisierungen oder Dämmungen einen Energieverbrauch von ca. 50-60 kWh/m²a an. Allerdings sind energetische Verbrauchswerte immer im Kontext, insbesondere mit bautechnisch und bauphysikalisch sinnvollen Maßnahmen, zu beurteilen (Bsp.: Zusammenhang zwischen Bautyp, Fassadendämmung und Fenstererneuerung).

Frage 2: Welcher energetische Zielwert gilt für die Sanierung öffentlicher Bestandsgebäude und welche Zielwerte hat der Senat den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Sanierung von Bestandsgebäuden vorgegeben?

Antwort zu 2: Mit der noch in der vergangenen Legislaturperiode beschlossenen „Klimaschutzvereinbarung von 2011 bis 2020“ wurde zwischen dem Senat von Berlin und der GESOBAU AG eine Reduzierung der durchschnittlichen CO_2-Emissionen von 2,69 t CO_2/Wohnung p.a. auf 1,38 t CO_2/Wohnung p.a. vereinbart.

Der GESOBAU AG wurden keine Zielwerte in Bezug auf den energetischen Standard vorgegeben. Allerdings ist mit den Förderprogrammen der KfW[1] das Erreichen energetischer Richtwerte durch Förderanreize verbunden, die die Gesellschaft im Rahmen der energetischen Sanierung des energetisch besonders problematischen Wohnungsbestandes umsetzt.

Frage 3: Wie bewertet der Senat den 2001 in Auftrag gegebenen und 2014 neugefassten Leitfaden HO.09 für die Runderneuerung von Berliner Kastenfenstern und ist dieser den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bezirklichen Baubehörden bekannt? Wenn nein, warum nicht?

[1] Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Antwort zu 3: Der Leitfaden HO.09 (Runderneuerung von Kastenfenstern aus Holz) ist dem Senat und der GESOBAU AG bekannt und wird bei Entscheidungen zu Umfang und Art von Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die GESOBAU AG pflegt hierzu den Austausch mit dem Deutschen Energieberater-Netzwerk e.V.

Frage 4: Ist dem Senat bekannt, dass ein runderneuertes Fenster einen U-Wert von 1,1 W/m²K oder kleiner aufweist und ein Schalldämmmaß von 39-44 dB(A), und wie ist der U-Wert eines neuen PVC-Fenster im Einbauzustand zu bewerten?

Antwort zu 4: Bei den in der Frage wiedergegebenen U[2]-Werten handelt es sich um theoretische Werte, die wesentlich von der Ausgangskonstruktion und der Beschaffenheit des Ausgangsmaterials der vorhandenen Fenster abhängen. Der Wert kann daher nicht generalisierend herangezogen werden. Allerdings ist eine wirtschaftliche Abwägung des erforderlichen finanziellen Aufwandes vor dem Hintergrund einer sozialverträglichen und mietpreisdämpfenden Gesamtinvestition notwendig. Der U-Wert eines neuen Kunststofffensters in Einbauzustand schwankt je Einbauart und U-Wert des Fensters vor Einbau. Ein U-Wert im Einbauzustand von 1,3 W/m²K ist aber grundsätzlich gewährleistet.

Frage 5: Wieviel kostet nach Erkenntnissen des Senats die Runderneuerung nach HO.09 pro m² und wieviel kostet ein der EnEV 2014/2016 entsprechendes PVC-Fenster mit einer vergleichbaren Teilung mit Einbau und erforderlichen Verputzarbeiten innen und außen und einem vergleichbaren Glasanteil pro m²?

Antwort zu 5: Kostenauswertungen der GESOBAU AG haben für die Runderneuerung eines Kastendoppelfensters Kosten von ca. 830,- €/m² brutto ergeben. Ein vergleichbares Kunststofffenster kostet nach aktuellen Ausschreibungen ca. 350,- €/m² brutto.

Frage 6: Wie kommuniziert der Senat gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den bezirklichen Baubehörden, dass sich die Obere Denkmalschutzbehörde für den Erhalt des Berliner Kastenfensters ausspricht und dieses auch in der Ausstellung "Denkmal energetisch" dokumentiert hat?

Antwort zu 6: Der direkte Austausch mit maßgeblichen Wohnungsbauunternehmen durch die Oberste Denkmalschutzbehörde ist angestoßen. Eine neue Informationsmappe ist in Vorbereitung. Das Thema Fenster ist Haupt-Themenkomplex einer öffentlichen Fach-Veranstaltung zum Tag des offenen Denkmals.

Frage 7: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass durch die Gesobau gut erhaltene und für eine Runderneuerung geeignete Fenster ausgetauscht und durch PVC-Fenster ersetzt werden sollen?

Antwort zu 7: Auch wenn es sich beim Modernisierungsvorhaben Kavalierstraße 19 nicht um ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt handelt, sind Kastendoppelfenster besondere bauliche Elemente, die im Land Berlin die Baukultur prägen. Grundsätzlich sollte angestrebt werden, Kastendoppelfenster zu erhalten.

Die Entscheidung des Unternehmens in diesem Einzelfall nach Eruierung der Kosten PVC-Fenster einzusetzen, hat zu kritischen Nachfragen geführt..

Frage 8: Was wird der Senat unternehmen, um im Dialog mit den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften das richtige Maß der energetischen Sanierung von Gründerzeitaltbauten im Einklang mit baukulturellen Werten und Förderung regionaler Bautradition und -kompetenz zu finden?

Antwort zu 8: Das Thema „Denkmalschutz und energetische Sanierung“ wird seit Jahren zwischen den Denkmalbehörden und der Wohnungswirtschaft intensiv diskutiert. Dabei ist der in dieser Schriftlichen Anfrage exemplarisch aufgegriffenen Zielkonflikt „Fensteraustausch versus Fenstererneuerung“ nur eine aus einer Vielzahl schwierig zu lösender Abwägungsfragen zwischen Denkmalschutz, Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen.

Im Jahresverlauf 2015 sind gemeinsame Strategiegespräche der Obersten Denkmalschutzbehörde mit den Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften geplant.

Berlin, den 11. Mai 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Mai 2015)

[2] Wärmedurchgangskoeffizient