

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 03. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juni 2021)

zum Thema:

Für eine Anti-Abriss-Strategie Berlins - nachhaltig Bauen & Sanieren!

und **Antwort** vom 18. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27860
vom 3. Juni 2021

über Für eine Anti-Abriss-Strategie Berlins - nachhaltig Bauen & Sanieren!

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er hat daher zur Frage 9 die Berliner Bezirke um Stellungnahme gebeten. Die Zulieferung wurde von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Ist dem Senat bekannt, dass die derzeit wirtschaftlich kalkulierte Lebensdauer für Gebäude von 30 bis 50 Jahren dem Nachhaltigkeitsgedanken nicht gerecht wird?

Antwort zu 1:

Die kalkulatorischen Größen von Lebenszyklusbetrachtungen basieren auf unterschiedlichen monetären und nicht in Geld bewertbaren Größen. Pauschale Gesamtansätze für die Bewertung von Lebenszykluskosten sind zurückzuführen auf die sehr verschiedenen Lebensdauern von der verwendeten Bau- und Anlagenteile. Angaben zu Nutzungsdauern leiten sich u. a. aus Erfahrungswerten ab und erzeugen keine Verbindlichkeit, da reproduzierbare Mess- oder Bewertungsmethoden nicht existieren.

Die Lebensdauer eines Gebäudes und die Auswahl der Bauart hängt zudem wesentlich vom Grund der Errichtung (Corona-Notfall Krankenhaus) und der Nutzung (Wohnen, Labor) ab.

Bei öffentlichen Gebäuden, unterliegt die Nutzung z.T., starken wissenschaftlichen und technischen Entwicklungen (z.B. neue pädagogische Konzepte, neue hochtechnische

Geräte, Anstieg der Nutzerzahlen). Dies erfordert z.T. starke bauliche Eingriffe, bis hin zum Abriss und Neubau bereits in Zeiträumen unter 30 Jahren nach der Errichtung.

Bei der Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsbetrachtung öffentlicher Gebäude (Büro-, Unterrichts- und Laborneubauten) wird deshalb bei dem in Berlin eingeführten Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), das Augenmerk auf die Anpassungsfähigkeit der Gebäude gelegt. Hier werden Gebäude, mit vereinfachter Umbaubarkeit und Umnutzbarkeit besser bewertet.

Eine lange Lebensdauer und damit die lange Nutzung der Bausubstanz (Energie, Ressourcen) ist das Ziel.

Das BNB-System ist derzeit nur bis Ende 2021 befristet eingeführt.

Frage 2:

Ist dem Senat bekannt, dass sich Fachleute (z.B. der Bund deutscher Architekten in einem Positionspapier) klar gegen den Abriss von Bestandsgebäuden aussprechen, dafür plädieren, Gebäude zu sanieren und zu qualifizieren, und so eingesetzte Rohstoffe und Materialien weiter zu nutzen und bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum zu erhalten? Wie bewertet der Senat dies allgemein und im Hinblick auf eine zeitgemäße Anti-Abriss-Strategie?

Antwort zu 2:

Ja, das ist bekannt.

In Bestandsgebäuden sind Energie und Ressourcen gebunden, die es gilt durch Erhalt und Weiternutzung der Gebäude zu sichern und so den Verbrauch an neu zu verwertender Energie und Ressourcen zu reduzieren.

Bestandsgebäude stellen zudem einen sozio-kulturellen, identitätsstiftenden Wert im Stadtgefüge dar.

Frage 3:

Das Bauen im Bestand ist oftmals nicht günstiger als Abriss und Neubau. Geringe Entsorgungskosten, Genehmigungsfreiheiten und die in Bestandsgebäuden nicht bilanzierte „Graue Energie“, die vom Material über den Transport bis zur Konstruktion in Bestandsgebäuden steckt, verstärken den Hang zum Abriss. Die in diesem Jahr geplante Novelle des Berliner Energiewendegesetzes sieht vor, bei öffentlichen Neubauvorhaben die durch die graue Energie verursachten CO₂-Emissionen mit einzubeziehen: Plant der Senat, diese „graue Energie“ als einen wichtigen Maßstab zur energetischen Bewertung sowohl im Planungsprozess als auch in den gesetzlichen Regularien bei Bestandsbauten mit aufzunehmen?

Frage 4:

Gibt es Pläne des Senats, bei Bestandsgebäuden diese externalisierten Kosten in einem ökologischen Fußabdruck zu bemessen, indem z.B. eine CO₂-Bepreisung für verwendetes Baumaterial eingeführt wird, um so aus wirtschaftlicher Sicht Bestandsgebäude attraktiver zu machen.

Antwort zu 3 und 4:

Zusätzlich zu der Dokumentation der grauen Energie beim Neubau von öffentlichen Gebäuden, die im Entwurf der Novelle des Berliner Energiewendegesetzes verankert ist, wird die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz demnächst abklären, ob und wie eine Regelung zum Erhalt der grauen Energie bei Bestandsgebäuden erfolgen könnte. Nach Vorlage der Ergebnisse wird zu entscheiden sein, ob perspektivisch entsprechende ökologische Regelungen in dem geplanten Leistungsblatt „Rückbau von Gebäuden“ der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt berücksichtigt werden können.

Frage 5:

Welche Bewertungskriterien legt der Senat an, um zwischen Gebäuden zu entscheiden, die

- a. nicht anderweitig qualifiziert oder saniert werden können und
- b. denen, die im Bestand weiterentwickelt werden können?

Antwort zu 5:

Über das nur für öffentliche Gebäude in Berlin eingeführten Bewertungssystem „Nachhaltiges Bauen“ (BNB) hinaus, bestehen keine Bewertungskriterien.

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, dass die derzeit wirtschaftlich kalkulierte Lebensdauer für Gebäude von 30 bis 50 Jahren dem Nachhaltigkeitsgedanken nicht gerecht wird? Wie stellt der Senat sicher, dass beim Bauen im Bestand – vor einer Entscheidung für Abriss und Neubau – eine ausreichende Grundlagenermittlung erfolgt, um einen möglichen Abriss abzuwenden, im Sinne von

- a. Vor-Ort-Begehungen,
- b. Energieberatungen,
- c. Schadstoffanalysen?

Antwort zu 6:

Zum ersten Teil der Frage siehe Antwort zu Frage 1.

Allgemein verbindliche Pflichten zur Grundlagenermittlungen im Sinne von „Vor-Ort-Begehungen, Energieberatungen, Schadstoffanalysen“ und speziell mit dem Ziel, einen möglichen Abriss abzuwenden, existieren nicht. In Bezug auf Schadstoffanalysen sieht das Arbeitsschutzrecht zum Schutz von Arbeitnehmenden bei Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten vor, dass Risiken durch Gefahrstoffe für Beschäftigte durch eine Gefährdungsbeurteilung vom Arbeitgeber festzustellen sind (§ 6 Gefahrstoffverordnung). Pflichten zur Bewertung von Risiken durch einzelne Gefahrstoffe im Bestand sind durch die Richtlinien über Asbest, PCP und PCB bauaufsichtlich als Technischen Baubestimmungen eingeführt.

Im Zuge des aktuellen Gesetzgebungsverfahrens schlägt der aktuelle Referentenentwurf zur 6. Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) die Einführung eines § 45a BauO Bln „Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen“ vor. Danach hätten die Bauherrin oder der Bauherr die bauliche Anlage vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. Auf Grundlage des Ergebnisses der Erkundung wäre ein Rückbaukonzept zu erstellen. Im Fall einer entsprechenden Änderung der BauO Bln würde folglich die Verpflichtung zur Erstellung eines Rückbaukonzepts aufgenommen werden, die auf einen selektiven Rückbau der baulichen Anlage abzielt.

Für öffentliche Bauvorhaben des Landes Berlin gilt darüber hinaus, dass in allen Phasen der Bauvorbereitung (von der ersten Bauidee bis zum Baubeginn) Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen gemäß AV zu § 7 LHO durchzuführen sind. Bei Hochbaumaßnahmen geben Bedarfsprogramme, die gemäß AV § 24 LHO ab 3 Mio. € aufzustellen sind, den Überblick über die Grundlagen des Vorhabens, die Notwendigkeit und Zweckbestimmung und über die voraussichtlichen Kosten. Planungsunterlagen müssen die gesamte in sich geschlossene Maßnahme unter Berücksichtigung sämtlicher erkennbarer Folgerungen und Folgemaßnahmen umfassen. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, wie

Ökologie, Ökonomie, technische Qualität oder die Standortqualität sind Teil dieser Unterlagen.

Frage 7:

Wie viele konkrete Anträge auf Abriss von Wohngebäuden wurden seit 2018 in Berlin gestellt und mit welchen Begründungen (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Begründungen und Bezirk)?

Frage 8:

Wie viele Abrisse wurden seit 2018 genehmigt (bitte jeweils aufschlüsseln nach Anzahl der Wohneinheiten, Jahr und Bezirk)?

Antwort zu 7 und 8:

Im Land Berlin ist im Fall eines beabsichtigten Abrisses von Wohngebäuden einerseits die Beseitigung von Wohnraum nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) bei den Wohnungsämtern und andererseits die „Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum“ nach § 63 b BauO Bln bei den Bauaufsichtsbehörden zu beantragen. Das Prüfprogramm von § 63 b BauO Bln sieht dabei die Prüfung der Voraussetzungen nach ZwVbG durch Einbindung des Wohnungsamtes vor. Entsprechend ihren Aufgaben werden bei den beiden v.g. Stellen dazu unterschiedliche Daten erhoben.

Zur Beantwortung der Fragen 7 und 8 werden die Daten der Wohnungsämter herangezogen.

Die beiden Fragen unterscheiden sich insoweit als Frage 7 auf den Abriss von „Wohngebäuden“ und Frage 8 auf den Abriss von „Wohneinheiten“ abzielt. Da in Außenbezirken verhältnismäßig viele Anträge auf Beseitigung von Wohnraum gestellt werden, die in Einfamilienhausgegenden jedoch oft nur eine oder wenige Wohneinheiten betreffen und in innerstädtischen Bezirken im Verhältnis wenige Anträge auf Beseitigung von Wohnraum gestellt werden, die jedoch oft Gebäude mit mehreren Wohneinheiten betreffen, stellt die Antwort zur Herstellung einer Vergleichbarkeit ausschließlich darauf ab, wie viele Wohneinheiten in dem jeweiligen Jahr im jeweiligen Bezirk betroffen waren.

Zu beachten ist ferner, dass die Anzahl der von einer Abrissgenehmigung betroffenen Wohnungen nicht zwingend mit der Anzahl der tatsächlich abgerissenen Wohnungen in dem jeweiligen Jahr und Bezirk gleichgesetzt werden kann, denn zum einen kann der Abriss auch in einem späteren Jahr erfolgen zum anderen kann von der Abrissgenehmigung, z.B. im Fall eines vorherigen Eigentümerwechsels, kein Gebrauch gemacht werden.

Anträge Abriss seit 01.01.2018 31.12.2018

Alle Angaben: Anzahl WE	Mitte	Fiedr.-Krzbg	Pankow	Chlbg-Wilmd.	Spandau	Stegl.-Zehlndrf	
Anträge Abriss gesamt	185	3	14	99	11	330	
Genehmigungen Abriss	55	2	12	34	9	323	
	Temp.-Schöbg	Neukölln	Trept.-Köpen.	Marz.-Helldrf	Lichtenberg	Reinickendorf	GESAMT
Anträge Abriss gesamt	22	16	15	4	5	28	642
Genehmigungen Abriss	8	7	9	2	3	25	435

Anträge Abriss seit 01.01.2019 31.12.2019

Alle Angaben: Anzahl WE	Mitte	Friedr.-Krzbg	Pankow	Chlbg-Wilmd.	Spandau	Stegl.-Zehldrf	
Anträge Abriss gesamt	125	25	24	63	29	43	
Genehmigungen Abriss	49	24	15	40	26	38	
	Temp.-Schöbg	Neu-kölln	Trept.-Köpen.	Marz.-Helldrf	Lichten-berg	Reini-ckendorf	GESAMT
Anträge Abriss gesamt	29	37	44	24	6	31	309
Genehmigungen Abriss	23	24	35	10	6	22	192

Anträge Abriss seit 01.01.2020 31.12.2020

Alle Angaben: Anzahl WE	Mitte	Friedr.-Krzbg	Pankow	Chlbg-Wilmd.	Spandau	Stegl.-Zehldrf	
Anträge Abriss gesamt	64	1	21	89	22	42	
Genehmigungen Abriss	18	0	14	52	17	40	
	Temp.-Schöbg	Neu-kölln	Trept.-Köpen.	Marz.-Helldrf	Lichten-berg	Reini-ckendorf	GESAMT
Anträge Abriss gesamt	24	34	48	56	22	47	239
Genehmigungen Abriss	13	12	44	26	8	35	141

Anträge Abriss seit 01.01.2021 bisher

Alle Angaben: Anzahl WE	Mitte	Friedr.-Krzbg	Pankow	Chlbg-Wilmd.	Spandau	Stegl.-Zehldrf	
Anträge Abriss gesamt	396	34	65	260	80	440	
Genehmigungen Abriss	139	26	45	126	57	408	
	Temp.-Schöbg	Neu-kölln	Trept.-Köpen.	Marz.-Helldrf	Lichten-berg	Reini-ckendorf	GESAMT
Anträge Abriss gesamt	86	106	134	99	40	140	1.275
Genehmigungen Abriss	49	43	114	46	21	87	801

Quelle: Fachverfahren Zweckentfremdung/Leerstand der bezirklichen Wohnsämter

Frage 9:

Wie viele Anträge auf Abriss wurden in den Milieuschutzgebieten genehmigt und mit welcher Begründung (bitte aufschlüsseln nach Bezirk und jeweiligem Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Nr. 1 und 2)?

Antwort zu 9:

Im Gegensatz zur Antwort auf die Fragen 7 und 8 werden im Folgenden Daten der bezirklichen Stadtentwicklungsämter angegeben, da diese für die Bescheidung der Anträge nach § 172 Nr. 1 und 2 BauGB zuständig sind.

Charlottenburg-Wilmersdorf	
In Milieuschutzgebieten wurden 0 Abrisse genehmigt.	
Friedrichshain-Kreuzberg	
Anzahl	1 Genehmigung
Begründung	Abriss eines Wohngebäudes zum Zwecke des Neubaus eines Wohngebäudes
Lichtenberg	

Anzahl	Seit Rechtskraft des sozialen Erhaltungsverordnungen „Weitlingstraße“ (2018) wurden folgende Abrissmaßnahmen auf 6 Grundstücken genehmigt:
	Abriss von Garagenbeständen zum Zwecke eines Neubaus von Wohnbebauung. Keine Relevanz für Milieuschutzziele
	Abriss eines Werkstattgebäudes zum Zwecke eines Neubaus von Wohnbebauung. Keine Relevanz für Milieuschutzziele
	Abriss eines Wohnhauses (1 WE) zum Zwecke des Neubaus von Geschosswohnungsbau sowie Gartenhaus (14 WE)
	Abriss bestehender Gewerbebauten inkl. leerstehender Dienstwohnung zum Zwecke eines Neubauvorhabens (50 WE) Keine Relevanz für Milieuschutzziele.
	Abriss eines leerstehenden EFH inkl. Nebenanlagen zum Zwecke eines Neubauvorhabens (16 WE). Keine Relevanz für Milieuschutzziele.
	Abriss eines leerstehenden EFH inkl. Nebenanlagen zum Zwecke eines Neubauvorhabens (50 WE). Keine Relevanz für Milieuschutzziele.
Marzahn-Hellersdorf	
Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat keine Milieuschutzgebiete.	
Mitte	
Anzahl	k.A.
Begründung	-
Neukölln	
Anzahl	2 Genehmigungen im Milieuschutzgebiet Flughafenstraße/Donaustraße
Begründung	In einem Fall war die Standsicherheit des Hauses nachweislich nicht mehr gewährleistet. Im anderen Fall handelte es sich um ein gering ausgenutztes Grundstücke, auf denen leer stehende Gebäude - mit einer oder nur wenigen Wohneinheiten - abgerissen und durch Neubauten mit einer größeren Zahl von Wohneinheiten ersetzt worden sind
Anzahl	1 Genehmigung im Milieuschutzgebiet Schillerpromenade
Begründung	Es handelte sich um ein gering ausgenutztes Grundstücke, auf denen leer stehende Gebäude - mit einer oder nur wenigen Wohneinheiten - abgerissen und durch Neubauten mit einer größeren Zahl von Wohneinheiten ersetzt worden sind
Pankow	
Anzahl	1 Genehmigung im Erhaltungsgebiet Arnimplatz (gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)
Begründung	Grundlage war die nachgewiesene Unwirtschaftlichkeit.
Reinickendorf	
Anzahl	1 Genehmigung im derzeit einzigen Milieuschutzgebiet Letteplatz (festgesetzt im Dezember 2019)
Begründung	Die auf den Grundstücken befindlichen und zum Rückbau bestimmten Wohngebäude wurden ausschließlich als

	Dienstwohnungen oder Büros genutzt wurden und standen aktuell leer. Sie standen dem freien Wohnungsmarkt zur Anmietung nicht zur Verfügung. Demgemäß fallen diese Wohnungen nicht unter die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung. Am selben Standort soll ein Wohngebäude mit 19 Wohneinheiten errichtet werden.			
Spandau				
Anzahl	0 Genehmigungen			
Begründung	Die Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb der Gebiete "Spandauer Neustadt" und "Wilhelmstadt" sind seit 04.07.2020 in Kraft. In dieser Zeit wurden keine Abrisse genehmigt.			
Steglitz-Zehlendorf				
	Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat bisher keine Milieuschutzgebiete.			
Tempelhof-Schöneberg				
Anzahl	1 Genehmigung (gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) im sozialen Erhaltungsgebiet "Tempelhof" zum Abriss eines Gebäudes mit drei Wohnungen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Neubaus mit 22 WE.			
Begründung	Begründet wurde der Antrag durch entsprechendes Gutachten mit wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB).			
Treptow-Köpenick				
Jahr	2018	2019	2020	2021 bisher
Anzahl	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Begründung	-	-	-	-

Frage 10:

Plant der Senat, zusätzlich neben den ökologischen auch die sozialen und kulturellen Auswirkungen eines Bauprojekts zu bilanzieren, um so sicherzustellen, dass ein Projekt einen Mehrwert für die Stadt bietet?

Antwort zu 10:

Nein, Planungen zu allgemein verbindlichen Vorgaben, soziale und kulturelle Auswirkungen eines Bauprojekts in einem ganzheitlichen Ansatz zu bilanzieren, existieren aktuell nicht.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt im Rahmen der Abwägung auch eine Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und kulturellen Belange. Dabei kann auch ein eventuell notwendiger Abriss von baulichen Anlagen als Belang in die Abwägung mit einfließen.

Für soziale Aspekte sind Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Erhalt von baulichen Anlagen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) und für kulturelle Aspekte Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhalt von baulichen Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) geeignete Maßnahmen. Bei besonders kulturell wertvollen

baulichen Anlagen ist das Denkmalschutzrecht einschlägig.

Berlin, den 18.06.2021

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen