

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 04. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Dezember 2018)

zum Thema:

Wie läuft die Aufstockung bei Typenbauten?

und **Antwort** vom 20. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Dez. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17234
vom 04.12.2018
über Wie läuft die Aufstockung bei Typenbauten?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den Unternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welchen Stand hat das Vorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Typenbauten aufzustocken?

Frage 2:

Welche einzelnen Typen (WBS 70 etc.) sollen aufgestockt werden? Wie viele Geschosse sollen jeweils bei den einzelnen Typen draufgesetzt werden? Welche Typen sind ungeeignet?

Antwort zu 1 und 2:

Vorhaben zur Aufstockung von Typenbauten bei den Q3A-Bauten der 1950er Jahre befinden sich in der Voruntersuchung und für eine Aufstockung des Typ WBS 70 Berlin ist die EU-Bekanntmachung für die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt. Die Möglichkeiten, deren technische Umsetzung, die damit verbundenen Kosten, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die wirtschaftlichen Eckdaten in Verbindung mit synergetischen Aufwertungen für die darunterliegenden Bestandswohnungen müssen untersucht und bewertet werden.

Die Geschossigkeit richtet sich im erheblichen Maße auch nach dem jeweils vorhandenen Baurecht. Bisher liegen diese Planungserfahrungen nicht vor. Deshalb ist nicht einzuschätzen, welche industriell gefertigten Bautypen für eine Aufstockung ungeeignet sind welche Geschossigkeit möglich ist.

Frage 3:

Welche statischen Reserven bestehen bei den einzelnen Typen? Wie wird anderenfalls die statische Ertüchtigung der Gebäude technisch umgesetzt?

Antwort zu 3:

Die Statik ist einzelprojektabhängig nachzuweisen, da nicht nur die Lastreserven relevant sind, sondern auch Fundamentart und die Beschaffenheit des Baugrundes. Jede Dachgeschossaufstockung, auch auf industriell errichteten Bautypen, ist für die Planung und Ausführung im gewissen Maße ein Unikat. Eine Aufstockung bei nicht gegebener Lastreserve kann über Abfangung mittels Hochdruckinjektion erfolgen. Dieses kostspielige Verfahren hat jedoch direkte Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens. Es kann keine generell einheitliche Antworten zu den statischen Lastreserven gegeben werden.

Frage 4:

Welche Kosten entstehen pro aufgestocktem Quadratmeter Wohnfläche bei den einzelnen Typen?

Frage 5:

Wie stellen sich die Kosten pro aufgestocktem Quadratmeter Wohnfläche dar, bei gleichzeitig durchgeführter Komplettmodernisierung der Gebäude, im Vergleich zu bereits vorher sanierten/modernisierten Gebäuden?

Frage 8:

Wie werden die Aufstockungsprojekte genutzt, um gleichzeitig die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern der Gebäude zu implementieren?

Antwort zu 4, 5 und 8:

Es liegen noch keine Erfahrungen vor. Kosten und Material und daraus abgeleitet die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben sind immer vom konkreten Fall abhängig. Wie auch bei bei „klassischen“ Neubauvorhaben wird der Einsatz von Solarenergie auf Dächern von Aufstockungen immer objektspezifisch geprüft.

Frage 6:

Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit der Aufstockungsvorhaben dar im Vergleich zu Abriss und anschließendem Neubau entsprechend höherer Gebäude?

Antwort zu 6:

Die Wirtschaftlichkeit einer Aufstockung stellt sich in der Regel positiver als ein Abriss und Neubau dar. Dies ist insbesondere - neben den eigentlichen Abriss- und Baukosten - den durch einen Abriss entstehenden „Sozialkosten“, d.h. z.B. Umsetzkosten für wohnende Mieter, geschuldet. Der Abbruch stellt neben den sozialen Gesichtspunkten auch wegen der mangelnden Fluktuationreserve derzeit keine Option dar.

Frage 7:

Welche Rolle spielt bei den Aufstockungsvorhaben der Holzbau?

Antwort zu 7:

Aufgrund der begrenzten Lastreserven der Bestandsgebäude werden Fertigteile in Leichtbauweise eine entscheidende Rolle bei der Aufstockung spielen. Der Rohstoff Holz wäre hierfür prinzipiell sehr gut geeignet.

Frage 9:

Welche Vorgaben bzgl. Stückzahlen, ökologischen Kriterien und Kosten hat der Senat im Zusammenhang mit der Aufstockung von Typenbauten den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gemacht bzw. welche Vereinbarungen wurden durch Senat und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften geschlossen?

Frage 11:

Wie viele Wohnungen (bezugsfertig) sollen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch Aufstockung von Typenbauten geschaffen werden in den Jahren 2019/2020/2021?

Frage 12:

Wie viele Wohnungen sollen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch Aufstockung von Typenbauten jeweils geschaffen werden in den Jahren 2022 bis 2030?

Antwort zu 9, 11 und 12:

Der Senat hat am 04.09.2018 das Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen. Das Handlungsprogramm umfasst auch, dass kleinteilige Potentiale der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aktiviert werden.

Dazu bedarf es einer planungsrechtlichen Untersetzung und einer wirtschaftlichen Darstellung, damit in den Gremien darüber entschieden werden kann. Um belastbare Zahlen zu nennen, bedarf es abgeschlossener, umfassender Untersuchungen zu den Rahmenbedingungen wie Bauplanungsrecht, Statik und Brandschutz. Der Senat hat für diese spezifische Neuschaffung von Wohnraum durch Aufstockung von Typenbauten keine Vorgaben in den Zielvereinbarungen vorgesehen.

Frage 10:

Wie viele Wohnungen wurden bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch Aufstockung von Typenbauten geschaffen in den Jahren 2017 und 2018?

Antwort zu 10:

In den Jahren 2017 und 2018 wurden keine Wohnungen durch Aufstockung von Typenbauten geschaffen.

Frage 13:

Welche Anreize setzt der Senat, auch andere Eigentümer zu bewegen, ihre Typenbauten aufzustocken?

Antwort zu 13:

Auf Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat der Senat in seiner Sitzung am 4.9.2018 ein Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen. Das Handlungsprogramm sieht die Erweiterung des bestehenden Neubauförderprogramms (WFB 2018) um eine Aufzugskomponente vor, um Dachausbauten und -aufstockungen zu erleichtern. Ein entsprechender Vorschlag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Frage 14:

Wird bei der Aufstockung von Typenbauten grundsätzlich mit typisierten Baugenehmigungen gearbeitet?

Antwort zu 14:

Nein. Es ist für jedes einzelne Vorhaben ein Bauantrag im jeweiligen Bezirk zu stellen.

Berlin, den 20.12.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen