Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 911
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 11. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Dezember 2020)

zum Thema:
Sanierungsvorhaben der Gewobag im Dankelmannkiez

und **Antwort** vom 22. Dez. 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dez. 2020)

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.

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. 18/25911
vom 11.12.2020
über Sanierungsvorhaben der Gewobag im Dankelmannkiez

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wie viele Gebäude im „Dankelmannkiez“ (Knobelsdorffstraße, Seelingstraße, Christstraße, Horstweg, Klausenerplatz bis zur Gardes-du-Corps-Straße und Kaiserdamm) befinden sich im Bestand der Gewobag?

Antwort zu 1:
Die Gewobag ist in dem Quartier Klausenerplatz Eigentümerin von 241 Wohngebäuden mit einem Bestand von 2.323 Wohnungen.

Frage 2:
Aus welchen Baujahren sind die Gebäude?

Antwort zu 2:
Die Wohngebäude in diesem Quartier gliedern sich auf folgende Baualtersklassen auf:

Baualtersklasse	Anz. Gebäude
bis 1918	196
1919-1949	1
1950-1972	4
1973-1990	35
ab 1991	5

Frage 3:
Wie bewertet die Gewobag den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude?

Antwort zu 3:

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist nach den Angaben der Gewobag AG als unterdurchschnittlich zu bewerten. Das ist unter anderem auf die umfangreichen Sanierungen in den Jahren zwischen 1970 und 1990 sowie die kontinuierliche Bestandspflege im Rahmen der laufenden Instandhaltung zurückzuführen. Die Gebäude sind fast durchweg (89%) in einem guten Instandhaltungszustand. Bei 11% der Gebäude ist der Instandhaltungszustand als altersbedingt durchschnittlich zu betrachten.

Frage 4:
Wie viele Gebäude im Bestand wurden seit 1990 bereits instand gesetzt und modernisiert?

Antwort zu 4:
Weder der Senat noch die Gewobag AG können diese Angaben, auch vor dem Hintergrund der geltenden Aufbewahrungsfristen, rückwirkend bis 1990 ermitteln. In den letzten 12 Jahren wurden insgesamt 13 Objekte umfangreich saniert (umfangreiche Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen). Zusätzlich erfolgten jedes Jahr diverse Instandsetzungsmaßnahmen an Einzelbauteilen diverser Häuser (u.a. Dächer, Fassaden, Kellerdecken) im Rahmen der geplanten Instandhaltung.

Frage 5:
Wie ist der Fahrplan für Instandhaltung und Modernisierung für die kommenden Jahre?

Antwort zu 5:
In jedem Geschäftsjahr werden neben der laufenden Instandhaltung und den Wohnungssanierungen nach Mieterwechseln geplante Instandhaltungsmaßnahmen an zuvor festgelegten Gebäuden durchgeführt. Aufgrund der überwiegenden Baualtersklasse bis 1918 werden vor allem Fassaden (oft Stuckfassaden), Dächer und Kellerdecken instandgesetzt. Aktuell sind keine umfassenden gesamtheitlichen Modernisierungen in Planung. Einzelne Gewerke, wie z.B Heizungen und Aufzüge werden bei Bedarf auch kurz- bis mittelfristig modernisiert.

Frage 6:
Werden Instandhaltungsmaßnahmen zugleich mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

Antwort zu 6:
Sobald sich herausstellt, dass mehrere Gewerke im Objekt instandsetzungsbedürftig sind, wird eine Machbarkeitsstudie für die Umsetzung einer gesamtheitlichen Modernisierung unter Berücksichtigung der Durchführung energetische Maßnahmen erstellt.
Heizungsanlagen, die nach einer technischen Überprüfung nicht mehr instandzusetzen sind, werden erneuert. Hierbei setzt die Gewobag AG zumehmend auf den Einbau energieeffizienter Zentralheizungen, auch in Kombinationen mit Blockheizkraftwerken.

Frage 7:
Welche Modernisierungsmaßnahmen werden dabei im Einzelnen umgesetzt?

a) Strangsanierung Küche und Bäder,
b) Treppenhaussanierung,
c) Sanierung Balkone,
d) Instandsetzung Fassaden,
e) Fassadendämmung,
f) Fensteraustausch oder -instandsetzung,
g) Dachsanierung einschließlich Dämmung,
h) Dämmung Kellergeschossdecke,
i) Erneuerung Heizung,
j) Erneuerung Haustechnik,
k) Sanierung Lüftung
l) Photovoltaik auf Dächer und Fassaden

Antwort zu 7:
Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Gewobag AG immer an den jeweiligen Objektbedarf angepasst und entsprechend geplant. Grundsätzlich werden vorab keine Modernisierungseinzelmaßnahmen von der Umsetzung ausgeschlossen. Die Einzelgewerke werden im Zuge vorbereitender Planungen der technischen Abteilung der Gewobag AG, Gutachtern und Fachingeneuren bewertet und bei Bedarf instandgesetzt bzw. erneuert.
Aufgrund der überwiegend historischen Bausubstanz sind energetische Maßnahmen oft nur eingeschränkt umsetzbar (bspw. kein Austausch von Kastendoppelfenstern, keine Dämmung von Stuckfassaden).

Berlin, den 22.12.2020

In Vertretung

Wenke Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen