

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)

vom 26. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. September 2024)

zum Thema:

**Umstrittenen Neubauvorhaben der HOWOGE in der Joachimsthaler Straße:
Energieversorgung und Mieter*innengarten**

und **Antwort** vom 16. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20471

vom 26. September 2024

über Umstrittenen Neubauvorhaben der HOWOGE in der Joachimsthaler Straße:
Energieversorgung und Mieter*innengarten

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich aus eigener Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen. Der Senat hat daher die HOWOGE um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Stellungnahmen werden folgend wiedergegeben bzw. ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Planung für das umstrittene Neubauprojekt der HOWOGE in der Joachimsthaler Straße 1-7 / südlich der Plauener Straße 8-26 in Alt-Hohenschönhausen?

- a) Wann ist aktuell mit einem Baustart zu rechnen?
- b) Welche Schritte sind noch zu gehen, bevor der Bau starten kann?
- c) Welche Risiken sieht der Senat für die Realisierung des Projekts?
- d) Welche negativen Auswirkungen wird das Neubauvorhaben Joachimsthaler Straße haben?

Antwort zu 1 a-d:

1 a) Derzeit rechnet die HOWOGE mit einer Bauzeit von Frühjahr 2025 bis Frühjahr 2027. Da noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

1 b) Aktuell muss der Erhalt der Baugenehmigung abgewartet werden.

- 1 c) Dem Senat sind keine Risiken bekannt.
1 d) Es sind keine negativen Auswirkungen bekannt.

Frage 2:

Wie plant die HOWOGE die Stromversorgung des Neubaus und werden wie im Solargesetz bzw. den Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) vorgesehen Solaranlagen auf den Dächern installiert (bitte Leistung der Anlage angeben)?

Antwort zu 2:

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Dieser Anschluss an das öffentliche Netz wird als Kundenanlage umgesetzt. So wird allen Mieterinnen und Mietern die Nutzung von Mieterstrom aus einer Photovoltaik-Anlage (PVA) vom Dach des Gebäudes ermöglicht.

Es ist eine vollflächige Belegung des Daches mit PV-Modulen vorgesehen und es wird mit einer maximal möglichen Peakleistung für beide Gebäudeteile von 110 kWp gerechnet. Die abschließende Leistung kann durch noch nicht berücksichtigte technische Aufbauten aber ggf. auch etwas geringer ausfallen. Den Anforderungen des Berliner Solargesetzes wird damit entsprochen.

Frage 3:

Welche Pläne verfolgt die HOWOGE bzgl. der Wärmeversorgung?

- a) Gibt oder gab es Pläne, die Neubauten an die bestehende Heizanlage umliegender Häuser in der Joachimsthaler Straße und Plauener Straße anzuschließen?

Antwort zu 3 und 3a:

Als grundlegende Versorgungsvariante wurde für die Bereitstellung von Heizung und Warmwasser der Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz vorgesehen. Dabei wurde der kürzeste Leitungsweg aus dem Bestandsgebäude in der Plauener Str. gewählt.

Mit der weiterführenden Planung ist es nun Absicht, eine weitere Variante als Wärmeversorgung auf Wärmepumpenbasis zu prüfen. Bei dieser Variante soll eine Luft-Wärmepumpe zum Einsatz kommen. Ein Anschluss an die Fernwärme in der Plauener Straße wäre damit nicht mehr notwendig.

Frage 4:

Welche Probleme sind der HOWOGE bzgl. der Heizungsanlage in den bestehenden Häusern, besonders bei Wohnungen im Erdgeschoss, in der Joachimsthaler Straße und der Plauener Straße bekannt?

Antwort zu 4:

In der Joachimsthaler und der Plauener Straße basiert die Wärmeverteilung auf einer älteren Einrohrheizung. Dies kann problematisch im Hinblick auf die richtige Einstelltemperatur den ersten Wohnungen (eher warm) und den letzten Wohnungen (eher kühl) am Strang sein. Dieser Zielkonflikt kann auch bei den Gebäuden in der Plauener Str. und der Joachimsthaler Str. auftreten. Die HOWOGE Wärme GmbH arbeitet daran die richtigen Einstellwerte zu finden, sind dabei aber an die technischen Gegebenheiten gebunden.

Frage 5:

Was passiert mit den bestehenden Mieter*innengärten im grünen Innenhof der Joachimsthaler Straße? Zu wann wird der Pachtvertrag für den Garten enden?

- a) Wie hoch sind die Pachteinnahmen der HOWOGE für den Mieter*innengarten in der Joachimsthaler Straße pro Jahr?
- b) Wie wird der Wegfall der Mieter*innengartens als sozialer Treffpunkt und ökologisches Refugium kompensiert?

Antwort zu 5 a-b:

Insgesamt befinden sich fünf Mietergärten (Parzellen) vor Ort im Bestand, wovon eine Pachtpartei bereits auf Grund des Bauvorhabens gekündigt hat, es wurde keine Anschlussvermietung vorgenommen. Die Mietergärten sind mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist verpachtet und werden dementsprechend durch den Verpächter gekündigt. Die betroffenen Pächterinnen und Pächter wurden diesbezüglich bereits mit Entwurfsplanung und Vorstellung des Projektes informiert.

5 a) Die jährlichen Pachteinnahmen belaufen sich je Mietergarten auf 120,00 €. Die Kosten für die Wasserentnahme aus der vorhandenen Wasserversorgungsanlage von 200,00 €/Jahr trägt der Verpächter. Sollten die Wasserkosten den Betrag von 200,00 €/Jahr übersteigen, sind diese anteilig von den Nutzerinnen zu tragen.

5 b) In einer speziell für das Projekt entwickelten Freiraumwerkstatt wurden Ideen und Anregungen für die Gestaltung der Außenanlagen gemeinsam mit den Anwohnerinnen und Anwohner diskutiert und verortet. Diese wurden fachlich und hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeiten geprüft und sind in die Planung eingeflossen. Die Außenanlagenplanung sieht Erholungsflächen für Ruhesuchende und die zeitgemäße Aufwertung des Spielplatzes vor, unter anderen durch ein generationsübergreifendes und integratives Nutzungsangebot. Der ökologisch wesentliche Punkt ist die Regenwasserversickerung, um im Sinne des Konzepts „Schwammstadt Berlin“ das Regenwasser im Boden zu halten statt in die Kanalisation zu leiten. Weiterhin entstehen Radabstellanlagen, Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten mit Schatten und Beleuchtung.

Berlin, den 16.10.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen