

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 21. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2023)

zum Thema:

**Genslerstraße 39-47, Heiligenstädter Straße 2-8 und Liebenwalder Straße 13-23:
Aufstockung durch HOWOGE konsequent prüfen (Nachtrag zur Drucksache
19/14978)**

und **Antwort** vom 10. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mai 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15 330

vom 21. April 2023

über Genslerstraße 39-47, Heiligenstädter Straße 2-8 und Liebenwalder Straße 13-23:
Aufstockung durch HOWOGE konsequent prüfen (Nachtrag zur Drucksache 19/14978)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Corona-Schutzmaßnahmen hat die HOWOGE für die von den Bauarbeiten betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während der Bauarbeiten im Januar 2021 angeordnet?

Antwort zu 1:

Die HOWOGE hat für die von den Bauarbeiten betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während der Bauarbeiten im Januar 2021 angeordnet, dass

- die Gefahren der Ansteckung mit dem Coronavirus und seine Verbreitung durch baustellenspezifische Regelungen soweit wie möglich zu minimieren sind;
- die Bauunternehmen den geltenden Verordnungen der Bundesregierung zur Eindämmung der Corona-Pandemie im Zuge der Durchführung von Bauleistungen Folge zu leisten haben;

- die SARS-CoV-2 Arbeitsschutzstandards für das Baugewerbe durch die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) und die SARS-CoV-2 Infektionsschutzmaßnahmen des Berliner Senat umzusetzen sind;
- Maßnahmen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen entsprechend eines Schreiben der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales vom 26.03.2020 umzusetzen sind;
- Gefährdungsbeurteilungen der Bauunternehmen und Überwachung der Umsetzung abzufordern sind;
- die Kontaktverfolgung und klare Anforderungen an die Dokumentation der Anwesenheit auf der Baustelle einzuführen sind;
- die Erweiterung der Baustellenunterkünfte, Sanitärräume und Baustellentoiletten sowie die Anordnung zur täglichen Reinigung der Räume, Ausstattung der Räume mit Desinfektionsmitteln, ausreichend Seifen und Papierhandtücher erfolgt;
- Piktogramme zum Schutz vor Ansteckung angebracht werden;
- entsprechend den Gefährdungsbeurteilungen der Bauunternehmen, das Tragen der persönlichen Schutzmaske, Abstand halten, Belüftung der Arbeitsplätze und Räume erfolgt;
- der Zugang zum Arbeitsplatz ausschließlich über „Außen“ erfolgt;
- die Durchführung von mündlichen Belehrungen durch die örtliche Bauleitung und der/dem Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator/in (SIGEKO) gegenüber den Bauleitungen der bauausführenden Unternehmen erfolgt;
- die Belehrung der Beschäftigten, dass bei Krankheitssymptomen in Abstimmung mit den Bauunternehmenden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baustelle zu verweisen sind, erfolgt;
- bei Auftreten von Corona-Verdachtsfällen die Meldekette an den Arbeitgeber, die örtliche Bauleitung, den SIGEKO bis zum Bauherren zu erfolgen hat.

Frage 2:

Was waren die Gründe für die zahlreichen Kündigungen und Neuausschreibungen? Nach welchen Kriterien wurden die beteiligten Fachfirmen ausgewählt und welche Erfahrungswerte wurden dabei berücksichtigt?

Antwort zu 2:

Verzüge in der Bauausführung des Hauptgewerks Rohbau führten u.a. zu Leistungsunterbrechungen von mehr als drei Monaten in den Folgegewerken. Infolgedessen haben Fachfirmen von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht. Die Neuausschreibung wurde entsprechend der Vergaberichtlinien vorgenommen. Die Fachfirmen mussten gemäß der damit verbundenen gesetzlichen Vorschriften ihre Eignung und Fachkunde belegen.

Frage 3:

Wie viele Schadensmeldungen sind dem Berliner Senat bekannt, die der HOWOGE durch die Mieterinnen und Mieter gemeldet wurden?

Antwort zu 3:

Darüber liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 4:

Warum wurden die Bauarbeiten trotz der zahlreichen Schadensmeldungen fortgesetzt?

Frage 7:

Wäre das Bauvorhaben bei Kenntnis der bisher angefallenen Gesamtkosten auch genehmigt worden?

Antwort zu 4 und 7:

Es ist der Auftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Es ist auch bei aller Sorgfalt nicht in jedem Fall vermeidbar, dass bei derartigen Bauvorhaben und der Konstruktion der obersten Geschossdecke Schäden auftreten können. Einen Abbruch der Bauarbeiten rechtfertigt dies jedoch nicht.

Frage 5:

Warum prüft der Senat nicht, weshalb im Jahr 1985 ein Gutachter (Herr Dr. Schröder) der damaligen KVV in Ost-Berlin von Dachaufstockungen auf den benannten Häusern abgeraten bzw. diese untersagt hatte?

Antwort zu 5:

Der Senat von Berlin hat keine Kenntnis von diesem Gutachten.

Frage 6:

Welches aktuelle Gutachten liegt den Baugenehmigungen zugrunde?

Antwort zu 6:

Für die Erteilung der Baugenehmigung wurden folgende Gutachten eingeholt:

- Schallschutznachweise
- Prüfbericht Statik
- Prüfbericht Brandschutz
- Holzschutztechnischer Untersuchungsbericht (HTU)
- Schadstoffgutachten
- Bodengutachten
- ornithologischer Bericht
- Bericht Schornsteinfeger

Frage 8:

War der Zustand des Daches dem Sachverständigen bekannt? Wer ist für die fehlerhafte Planung verantwortlich?

Antwort zu 8:

Der Zustand des Daches wurde umfassend untersucht und war weitgehend bekannt. Bei den Planungen wurden Bestandsunterlagen aus Archiven berücksichtigt, ein holzschutztechnischer Untersuchungsbericht angefertigt und Bauteilöffnungen in Teilbereichen durchgeführt. Eine Öffnung aller Dachbereiche war jedoch nicht möglich.

Frage 9:

Wie und in welcher Form will die HOWOGE die entstandenen Schäden an- und in den Wohnungen regulieren?

Frage 10:

Wie und in welcher Form wird die HOWOGE auf die Vorschläge und Wünsche der geschädigten Mieterinnen und Mieter eingehen?

Frage 11:

Wann können die Geschädigten mit einer Schätzung der endgültigen Höhe der Mietminderung rechnen?

Frage 12:

Werden von Bauschäden betroffene Mieterinnen und Mieter zusätzlich entschädigt und wenn „ja“, in welcher Höhe und auf welcher Grundlage?

Frage 18:

Wann und in welcher Form werden Ausgleichszahlungen an Mieterinnen und Mieter geleistet, die aufgrund von Wasser- und Schimmelschäden Trocknungsgeräte betreiben mussten und dadurch hohe Stromkosten zu tragen haben?

Antwort zu 9, 10, 11, 12 und 18:

Alle Mieterinnen und Mieter haben eine Mietminderungsabschlagsrechnung für den Zeitraum seit Baubeginn von März 2021 bis Dezember 2022 erhalten. Zusätzlich wurden seit dem 1. Januar 2023 vorläufig weitere 15% monatliche Mietminderung von der Gesamtmiete gebucht. Darüber hinaus wird die HOWOGE individuelle Absprachen nach Vorgaben des Schadensersatzrechts und der wirtschaftlichen Vertretbarkeit mit den Mieterinnen und Mieter treffen.

Frage 13:

Warum wurden die drei voneinander getrennten Müllplätze im Innenhof (mit den großen Mülltonnen) durch einen Unterflurmüllplatz ersetzt, der nur noch kleine Müllsäcke mit einem Fassungsvermögen von maximal 60 Litern aufnehmen kann? Welche Vorteile ergeben sich daraus für die Nutzerinnen und Nutzer?

Antwort zu 13:

Die HOWOGE hat sich entschieden, Unterflurbehälter für den Müll einzubauen, um den grünen Innenhof zu erhalten und um dem steigenden Müllaufkommen durch die neuen Mieterinnen und Mieter zu entsprechen. Die neue Organisation trägt zur Verbesserung der Sicherheit im Hof bei, v.a. am Spielplatz hinter der Liebenwalder Str. 9. Hier muss nun kein Entsorgungsfahrzeug mehr (z.T. rückwärts) den damaligen Standort anfahren. Der Müll in den Unterflurcontainern wird außerdem nun deutlich kühler als vorher aufbewahrt. Somit ist eine deutlich verminderte Geruchsbelästigung zu erwarten.

Frage 14:

Ist die (enorm hohe) Beitragsanpassung der Betriebskostenabrechnung 2021 (Eingang Ende 2022) auf regulierte Schäden durch die Dachaufstockung zurückzuführen?

Antwort zu 14:

Nein.

Der Anstieg der Betriebskosten ergibt sich aus der Marktsituation.

Frage 15:

Warum hat die HOWOGE nach der Beitragsanpassung nicht von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und stattdessen den Wohngebäudeversicherer beibehalten?

Antwort zu 15:

Zum 1. Januar 2022 kam es im Zuge einer europaweiten Neuausschreibung der Leistungen zu einem Versichererwechsel. Er steht in keinem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben.

Frage 16:

Warum erhalten Mieterinnen und Mieter auf Anfragen und Anschreiben an das Betriebskostenmanagement der HOWOGE erst nach Monaten oder gar keine Antwort?

Antwort zu 16:

Die HOWOGE erhält sehr viele Anfragen, weshalb die Abarbeitung einige Zeit in Anspruch nehmen kann. Insbesondere im Zeitraum der Abrechnung kann es zu Verzögerungen kommen.

Frage 17:

Warum werden Forderungen der Mieter nach Überprüfung und konkreter Zuordnung der Heizkörperthermostate als nicht notwendig abgelehnt?

Antwort zu 17:

Eine Überprüfung findet laut HOWOGE bei einem begründeten Verdacht einer Fehlfunktion statt. Sofern eine solche nicht erkennbar ist, ist eine Überprüfung nicht erforderlich.

Frage 19:

Plant die HOWOGE nach Abschluss aller Baumaßnahmen Mietanpassungen für die Wohnungen in den o. g. betroffenen Häusern, um die außerplanmäßigen Kosten zu kompensieren? Wenn „nein“, wie lange bleiben die Mieter von einer Mieterhöhung verschont? Wenn „ja“, wann und in welcher Höhe?

Antwort zu 19:

Mieterhöhungen erfolgen ausschließlich nur im Rahmen der Vorgaben des Gesellschafters.

Frage 20:

Wie hoch waren die ursprünglich veranschlagten Kosten für die Dachsanierung, wie viel Geld wurde bisher investiert und wie hoch sind die geschätzten Endkosten (inkl. Mietausfälle, Reparaturen etc.)?

Antwort zu 20:

Generell muss bei Projekten der HOWOGE die Wirtschaftlichkeit gegeben sein. Ereignisse wie die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg haben das Bauvorhaben beeinflusst. Hier haben u.a. die gestiegenen Materialpreise und -verfügbarkeiten zu Problemen bei der Umsetzung geführt. Einsparpotenziale werden fortlaufend geprüft, jedoch ohne Qualitäten zu reduzieren.

Frage 21:

Wann werden die Loggien fachgerecht isoliert und ggf. mit Heizkörpern ausgestattet, um massive Schimmelbildungen zu vermeiden?

Antwort zu 21:

Es handelt sich um einen Altbau und die Loggien sind laut Mietvertrag nicht als „Wohnbereich“ zu nutzen.

Frage 22:

Bei starken Regenfällen laufen die Gullys in den hofseitigen Ausgangsbereichen ständig über, so dass Wasser in zahlreiche Kellerräume eindringt. Wann und in welcher Form plant die HOWOGE hier Abhilfe zu schaffen und wie werden entstandene Schäden reguliert?

Antwort zu 22:

Dieser Mangel ist bisher nicht an die HOWOGE herangetragen worden. Die HOWOGE wird die Meldung prüfen und falls erforderlich schnellstmöglich beheben.

Frage 23:

Wurden bei der Bauplanung Verzögerungen berücksichtigt und die Frage erörtert, wie lange den Bestandsmietern derartige Belästigungen und massive Beeinträchtigungen der Wohnqualität maximal zugemutet werden können?

Antwort zu 23:

Bei der Bauplanung werden mögliche Verzögerungen erfahrungsgemäß berücksichtigt. Außergewöhnliche Umstände, wie im Fall dieses Bauvorhabens, waren im Vorfeld jedoch nicht absehbar. Am 13. März 2023 wurden die Anwohnenden über die Verzögerungen der Ausführung und dem aktuellen Stand des Dachgeschossausbaus im Rahmen einer Mietendeninformationsveranstaltung der HOWOGE informiert.

Frage 24:

Standen die Häuser bis vor wenigen Jahren unter Denkmalschutz? Wenn „ja“, aus welchen Gründen wurde der Denkmalschutz aufgehoben?

Antwort zu Frage 24:

Die Wohnanlage Gensler Straße 39-47, Heiligenstädter Straße 2-8 und Liebenwalder Straße 13-23 in Alt-Hohenschönhausen standen und stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Objekt war und ist nicht Bestandteil der Denkmalliste Berlin.

Frage 25:

Wurde während der Bauplanungen die Schaffung neuer Parkplätze berücksichtigt und wenn „ja“, welchen Maßnahmen sind hier zu erwarten?

Antwort zu 25:

Nach der Berliner Landesbauordnung ist der Bau von PKW-Stellplätzen bei Neubauvorhaben bereits seit vielen Jahren nicht vorgeschrieben. Die HOWOGE plant daher ihre nachhaltigen Projekte grundsätzlich unter Berücksichtigung des sich bereits heute reduzierenden und immer weiter abnehmenden Individualverkehrs und der stetig steigenden Bedeutung des ÖPNV, von alternativen Verkehrsmitteln sowie von Sharing-Angeboten. Zusätzlich wird die HOWOGE Stellplätze für Fahrräder schaffen.

Frage 26:

Löste sich am 14.03.2023 die Dachkonstruktion aufgrund von Sturmschäden? Wenn „ja“, von welchen Windstärken geht man aus? Wenn „nein“, welche anderen Gründe lagen vor?

Antwort zu 26:

Siehe Drucksache 19/15206 des Abgeordnetenhauses von Berlin.

Berlin, den 10.05.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen