

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Herrn Abgeordneten Prof. Dr.
Martin Pätzold (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11336
vom 21. März 2022
Über Transparenz schaffen – Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage
Malchower Weg / Drossener Straße

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 Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Gewobag AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Ist die Entscheidung zur Kompletterneuerung der Decken seitens der GEWOBAG lediglich aufgrund der festgestellten Hohllagigkeit getroffen worden und stellt die Kompletterneuerung die einzige Alternative dar?

Antwort zu 1:

Erneuert wird der Putz der Decken, nicht der gesamte Deckenaufbau. Die Maßnahme dient der Herstellung der Verkehrssicherheit. Es sind spontane großflächige Putzabbrüche von Decken auch in Wohnungen vorgekommen, bei denen vorher keine Hohllagen festgestellt wurden. Die Entscheidung für die Umsetzung der Maßnahme wurde auf der Grundlage der Beprobung der Decken getroffen. Die Sanierung aller Decken wurde gutachterlich dringend empfohlen.

Frage 2:

In wie vielen Wohnungen wurde die Hohllagigkeit festgestellt (bitte nach Wohneinheiten auflisten)?

Antwort zu 2:

In allen untersuchten Wohnungen wurden Mängel am Deckenputz festgestellt, wie zum Beispiel Putzabplatzungen, Putzrisse und Hohllagen. Für 62 Wohnungen wurde die Feststellung von Hohllagen dokumentiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Auflistung nach Wohneinheiten nicht möglich.

Frage 3:

Wurden in allen Wohnungen Tests zur Hohllagigkeit der Decke durchgeführt und in wie vielen Zimmern wurde pro Wohnung getestet? Wenn lediglich ein Zimmer pro Wohnung getestet wurde: Inwiefern ergibt sich aus dieser Testung ein valides Gesamtbild?

Antwort zu 3:

Die Beprobung aller 128 Wohnungen im betreffenden Objekt wurde beauftragt. Zu 118 Wohnungen wurde der notwendige Zutritt zur Wohnung gewährt. In diesen wurde die Prüfung in jeweils allen Zimmern durchgeführt.

Frage 4:

Wurde bei der Prüfung berücksichtigt, dass die 16 Häuser zu unterschiedlichen Jahreszeiten fertiggestellt wurden? Wenn nicht, wäre hier nicht eine individuelle Betrachtung erforderlich?

Antwort zu 4:

Der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu unterschiedlichen Jahreszeiten fand keine Berücksichtigung, da sie für die Beurteilung des vorliegenden Mangels keine Relevanz haben. Die Ergebnisse der Beprobung zeigen aufgrund der weit überwiegenden Erfassung von Wohnungen (118 von 128) Mängel in allen Häusern der Anlage. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist die individuelle Betrachtung jeder Wohnung angezeigt.

Frage 5:

Wie umfangreich und mit welchen Methoden wurde geprüft, um ein gesichertes, baudiagnostisches Gutachten zu erstellen?

Antwort zu 5:

Die Wohnraumdecken, zu denen ein Zugang gewährt wurde, wurden auf Hohllagigkeit zwischen Gipsputz und Untergrund mittels kleinem Hammer oder Schlagrad geprüft. Es erfolgte eine Prüfung der Haftzugfestigkeit an den Gipsputzdecken durch eine Bohrung (Ringnut Durchmesser 50 mm) durch den Gipsputz.

Frage 6:

Ist es möglich, dass sich Hohllagen bereits wenige Jahre nach Baufertigstellung gebildet und sich seitdem nicht verändert haben?

Antwort zu 6:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Die Anlage befindet sich erst seit dem 01.01.2020 im Eigentum der Gewobag.

Frage 7:

Wie bewertet der Berliner Senat die Option, die Ergebnisse des besagten Gutachtens durch ein Zweitgutachten verifizieren zu lassen?

Antwort zu 7:

Das von der Gewobag AG beauftragte Gutachten ist auskunftsgemäß plausibel, so dass es keine Anhaltspunkte gibt, die die Erstellung eines Gegengutachtens rechtfertigen.

Es ist auch nicht erkennbar, welches Interesse die Gewobag AG haben sollte, Investitionen zu tätigen und erheblichen Aufwand für die Beseitigung von Mängeln zu betreiben, die auch die Mietenden beeinträchtigen, wenn hierfür keine objektive Notwendigkeit gegeben ist.

Frage 8:

Gibt es bei der GEWOBAG oder einer anderen Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin Präzedenzfälle, wenn ja, wie wurde in diesen Fällen verfahren (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 8:

Innerhalb des Gewobag Konzerns sind keine vergleichbaren Fälle aufgetreten. Dem Senat sind keine vergleichbaren Fälle bei den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften bekannt.

Frage 9:

Wie und wann wurden die Anwohnerinnen und Anwohner erstmals über die Ergebnisse der Deckenprüfungen und geplanten Maßnahmen informiert?

Antwort zu 9:

Die Mietenden wurden mit Schreiben vom 28.02.2022 über die geplanten Instandsetzungen informiert.

Bereits im Jahr 2020 wurde auskunftsgemäß den Mietenden ein Fragebogen zugesendet, um Fälle von Putzablösungen festzustellen. Im Frühjahr 2021 wurde den Mietenden die Begehung und Begutachtung aller Raumdecken in den Wohnungen angekündigt und im Anschluss durchgeführt.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die offensichtlich mangelnde Kommunikation mit den Anwohnerinnen und Anwohnern?

Antwort zu 10:

Eine mangelnde Kommunikation mit den Mietenden lässt sich nicht unmittelbar ableiten. Die Mietenden wurden nach Mitteilung der Gewobag AG zu dem Sachverhalt seit Dezember 2020 wiederholt kontaktiert und über das weitere Vorgehen informiert. Im Einzelfall aufgetretene Unstimmigkeiten zum Vorgehen, werden grundsätzlich nach Hinweisen an den Vorstand der Gewobag AG in enger individueller Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitenden geklärt.

Frage 11:

Welche Beeinträchtigungen sieht der Senat durch die Corona-Pandemie bei der Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Informationen?

Antwort zu 11:

Die Gewobag AG hat mit Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 umgehend die Arbeitsfähigkeit des Unternehmens durch eine entsprechende technische Ausstattung der Mitarbeitenden sowie der Festlegung geeigneter Sicherheitsvorkehrungen für die mobile Arbeit hergestellt. Nach einer Phase, in der sich die neue Arbeitsumgebung sowie der Umgang mit der neuen Situation etabliert hatte, konnten die Arbeitsabläufe annähernd unbeeinträchtigt sichergestellt werden.

Abgesehen von personellen Engpässen infolge von Erkrankungen hat die Pandemie grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mieterkommunikation. Vor dem Hintergrund der durch die Infektionsschutzverordnung jeweils geltenden Kontaktbeschränkungen und der Sorgfaltspflicht des Unternehmens als Arbeitgeber konnten jedoch Mieterversammlungen nicht durchgeführt werden.

Frage 12:

Wie wird sichergestellt, dass landeseigene Unternehmen wie die Gewobag in angemessener Frist auf Anfragen von Bürgern, Pressevertretern und gewählten Volksvertretern reagieren?

Antwort zu 12:

Nach den Erfahrungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen werden die diversen an die Geschäftsführungen und Vorstände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gerichteten Anfragen grundsätzlich innerhalb von ca. 3 bis 4 Werktagen beantwortet. Während der Zeit der Pandemie verlängerte sich die Bearbeitungszeit in Einzelfällen.

Diese ist im Regelfall dem Umstand geschuldet, dass zuständige Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter in den einzelnen Gesellschaften aufgrund von Quarantäneanordnungen krankheitsbedingt nicht erreichbar sind.

Berlin, den 6.4.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen