

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. 19/11425

vom 30. März 2022

über Baumängel transparent machen – Haus 1 am Mühlengrund

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

Vorbemerkungen:

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 um eine Stellungnahme gebeten.

Zu dem angefragten Objekt Haus 1 am Mühlengrund wurde keine genaue Adresse angegeben. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wurde um Stellungnahme gebeten und hat nachfolgende Angaben zu dem angefragten Objekt gemacht:

Bei dem Neubauvorhaben Mühlengrund handelt es sich um insgesamt 388 Wohnungen, die in drei Gebäuden und zwei Bauabschnitten entstehen. Der erste Bauabschnitt mit 173 Wohnungen wurde im vergangenen Jahr fertiggestellt und seit Oktober 2020 bezogen. Die HOWOGE geht daher davon aus, dass sich die Anfrage auf diese Wohnungen bezieht.

Frage 1:

In wie vielen Wohnungen des besagten Objekts wurden bauliche Mängel nachgewiesen und um welche Mängel handelt es sich konkret (bitte um detaillierte Auflistung)?

Frage 2:

Welche Sanierungsarbeiten wurden in der Vergangenheit durchgeführt, die zur Beseitigung dieser Mängel beitragen sollten (bitte um detaillierte Auflistung)?

Frage 3:

Welche Sanierungsarbeiten werden momentan durchgeführt und welche Sanierungsarbeiten sind in Zukunft noch geplant (bitte um detaillierte Auflistung)?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Im ersten Bauabschnitt des Neubauvorhabens Mühlengrund der HOWOGE wurden 173 Wohnungen errichtet. Bisher wurden an dem Objekt in 87 Wohnungen Mängel nachgewiesen.

Bei einem Großteil der Mängel handelt es sich um die gewöhnliche Ausführungs- und Qualitätsmängel. In einigen Fällen weisen die Wohnungen bauliche Schallschutzmängel im Bereich der nicht tragenden Wohnungstrennwände auf. Eine detaillierte Auflistung der Sanierungsarbeiten beim Neubauvorhaben Mühlengrund wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

	Art der Mängel	Bereits behobene Mängel	Mängel noch nicht vollständig behoben
Elektro	Glasfaserkabel bzw. -verteiler, defekte Steckdosen und ein Lampenauslass	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Fußboden	Bodenbelag zerkratzt oder gelöst, fehlende oder gelöste Sockelleisten	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Fenster/Balkontür	Undichte oder defekte Balkontüren, zerkratzte Fensterrahmen oder Fenster	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Lüftung/Lüfter	Nicht fertiggestellte oder fehlerhafte Lüftungsanlage, Klopfgeräusche	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Bäder/Sanitär	Defekte Duscharmatur, defekte Abdichtung im Bad, defekte Fliesen oder Spülkästen	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Türen	Beschädigte Türzargen oder Blätter, fehlende Türdichtungen und Schlüssler, nicht schließende Türzylinder	Mängel wurden bereits behoben	Mängel wurden bereits behoben
Wand/Hellhörigkeit/Schall	Es wurde an einigen Wohnungstrennwänden ein mangelnder Schalldämmwert nachgewiesen. Für den Nachweis, ob es sich um einen Bau- oder Planungsmangel handelt, musste ein Schiedsgutachterverfahren vereinbart werden.	Erste Wohnungstrennwände sind bereits schallschutztechnisch ertüchtigt worden.	Sämtliche Behebung der Mängel erst nach Fertigstellung des Gutachtens
Wand/Decke/Qualität	Folgeschäden nach Wasserschäden, Putzabplatzungen, Mangelhaft gestrichene Wände	Mängel durch Rissen wurden bereits behoben	Weitere Mängelmeldungen von Rissen werden überprüft
Wand/Decke/Riss	Risse mit Rissbreiten von mehr als 0,2 mm		Sämtliche Mängelmeldungen von Rissen werden bis zum 30.06.2022 erneut auf einen baulichen Mangel

			geprüft. Daraus resultierende Mängel werden dann auch behoben.
Wand/Geruch	Gerüche aus Nachbarwohnungen	Ein Mangel wird momentan um Zuge des Gutachtens Schall bearbeitet	Sämtliche weiteren angezeigten Mängel können erst nach Fertigstellung des Gutachtens bearbeitet werden.
Wasserschäden	Abdichtungsproblem und Undichte Abflussleitungen	Mängel wurden bereits behoben	Es liegen keine Mängel vor
Heizung	Defekte Heizungsregler, nicht funktionierende Fußbodenheizung oder Handtuchheizkörper	Mängel wurden bereits behoben	Es liegen keine Mängel vor
Warmwasser/Temperaturschwankungen	Temperaturschwankungen der Warmwasserversorgung	Mängel wurden bereits behoben	Es liegen keine Mängel vor

Frage 4:

Wie bewertet der Berliner Senat, angesichts des Alters des Gebäudes, den Umfang dieser Baumaßnahmen?

Antwort zu 4:

Durch die moderne Gebäudetechnik wird die Qualität der Wohnungen erhöht und dadurch auch ein Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter geschaffen. So wurden die Gebäude des Mühlengundes in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise errichtet und mit moderner Gebäudetechnik ausgestattet. Die Fassade aus Holz wurde als vorgefertigtes Paneel an die tragende Stahlbetonkonstruktion angebracht. Das Objekt verfügt über ein Mieterstrommodell, welches mit Strom aus eigener PV-Anlage versorgt wird. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung und integrierter Fensterlüftung ausgestattet, um die Raumluftqualität innerhalb der Wohnungen zu gewährleisten und Schimmelbildung zu vermeiden.

Jedoch ist es nicht ungewöhnlich, dass derartig hochmoderne Ausstattungen eines Neubaus bei NeuMieterinnen und Mieter zu subjektiven Mangelempfindungen führen. So werden z.B. Luftbewegungen in der Wohnung als Undichtigkeiten an Fenstern vermutet, obwohl es sich um die integrierte Lüftung handelt. Für die Gebäude des Mühlengrunds wurden 0,7 Mängel pro Wohnung angezeigt.

Die Anzahl der Mängelanzeigen entspricht einer durchschnittlichen Quote bei Neubauten und wird daher vom Berliner Senat nicht als kritisch angesehen. Die Mieterinnen und Mieter werden ausführlich und niederschwellig über die Funktionsweisen der modernen Gebäudetechnik informiert (vgl. Beantwortung Frage 6).

Frage 5:

Wie oft fällt der Aufzug im genannten Objekt aus und welche Ursachen führen zu den wiederholten Ausfällen (bitte um detaillierte Auflistung)? Wurden Maßnahmen ergriffen, um die Ausfälle zukünftig zu minimieren?

Antwort zu 5:

Im Gebäude am Mühlengrund befinden sich fünf Aufzüge. In den letzten eineinhalb Jahren wurden durch die HOWOGE 20 Störungen der Aufzüge behoben. Die häufigste Ursache war das Blockieren der Lichtschranke, welche den Aufzug nach

dreimaligen Versuch der Portalschließung außer Betrieb setzt, um Personenschäden zu vermeiden.

Die Mieterinnen und Mieter werden per Mieterinformation zum Einzug diesbezüglich informiert. Aufgrund von häufigen Aufzugsausfällen werden sie zusätzlich per Aushang im Eingangsbereich informiert.

Frage 6:

Wie bewertet der Berliner Senat die Kommunikation der HOWOGE mit den Anwohnerinnen und Anwohnern?

Frage 7:

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

Antwort zu 6 und 7:

Die neuen Mieterinnen und Mieter werden beim Einzug umfassend zu den objektbezogenen Themen wie z.B. Lüftungs-, Klingel- und Aufzugsanlage informiert. Dazu werden Informationsbroschüren an die Mieterinnen und Mieter ausgehändigt. Zudem werden Informationen zu den aktuellen Themen in allen Hauseingängen über den Aushang zur Aufklärung der Mieterinnen und Mieter angebracht.

Auf Bitte von einigen Mieterinnen und Mieter des Mühlengrunds, Haus 3 hat auch ein Gespräch mit einem sachkundigen Ansprechpartner des Kiezbeirates im Januar 2022 stattgefunden, in dem Einvernehmen über eine Vielzahl missverständlicher Themen erzielt wurde.

Angesichts der langanhaltenden pandemischen Lage wurden grosse Anstrengungen seitens der HOWOGE unternommen, um die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mieter aufrechtzuerhalten.

Frage 8:

Wie wird sichergestellt, dass landeseigene Unternehmen wie die HOWOGE in angemessener Frist auf Anfragen von Mieterinnen und Mietern reagieren?

Antwort zu 8:

Durch den technischen Kundenservice der HOWOGE wird die Kommunikation zwischen den Mieterinnen und Mieter und dem Unternehmen sichergestellt.

Die Mieterinnen und Mietern haben die Möglichkeit sich hinsichtlich der Anfragen aufgrund der Mängel direkt an den technischen Kundenservice der HOWOGE zu wenden. Von dort werden die Mieteranfragen an einen Pauschaldienstleister oder ein unternehmenseigenes Gewährleistungsmanagement weitergeleitet. Nach einer erfolgreichen Mängelprüfung wird mit den Mieterinnen und Mieter einen Termin zur Mängelbehebung vereinbart. Zur Mängelbehebung sind gegebenenfalls auch Ausführungsfristen einzuhalten.

In einigen Fällen muss vorab geklärt werden, ob es sich um einen Bau- oder Planungsmangel handelt.

Frage 9:

Welche Maßnahmen ergreifen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, um ihren Mieterinnen und Mietern, während umfangreicher Sanierungs- bzw. Bauarbeiten, Alternativwohnungen für die Dauer der Arbeiten zur Verfügung zu stellen?

Antwort zu 9:

In Fällen, in denen aufgrund einer Sanierung eine Mietwohnung nicht vertragsgemäß nutzbar sein sollte, kann eine vorhandene Ausweichwohnung innerhalb des Wohnungsbestandes des landeseigenen Wohnungsunternehmens der HOWOGE zur Verfügung gestellt werden. In Ausnahmefällen kann auch eine anderwertige Unterkunft wie z.B. Hotel oder Ferienwohnung angeboten werden .

Berlin, den 19.04.2022

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen