

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 03. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. August 2018)

zum Thema:

**Ökobaubilanz 2021, hier GESOBAU**

und **Antwort** vom 17. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Aug. 2018)

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 / 15884  
vom 03. August 2018  
über Ökobilanz 2021, hier GESOBAU

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nur zum Teil 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 GESOBAU AG um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Schritte hat die GESOBAU in den Jahren 2017 und 2018 unternommen, um ihre Neubau- und Sanierungsprojekte unter Umweltaspekten noch nachhaltiger zu gestalten?

Antwort zu 1:

In Bauprojekten der GESOBAU werden Baustandards immer auch unter ökologischen und nachhaltigen Aspekten betrachtet. Die Verwendung von umweltfreundlichen Materialien ist Grundlage jeder Ausschreibung und damit Bestandteil der Vertragsbedingungen. Generell werden so z.B. wassersparende Armaturen eingebaut.

In Bezug auf die Energieversorgung von Neubauten und Bestandshäusern steht eine Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärmekopplung unter ökologischen und nachhaltigen Aspekten als Variante immer an erster Stelle. Ist eine Fernwärmeversorgung nicht möglich, wird die Möglichkeit eines Blockheizkraftwerks (BHKW) überprüft. BHKWs wurden in den Jahren 2017 und 2018 in neun Neubau-Projekten geplant bzw. realisiert.

Seit 2016 existiert ein freiwilliges Verwendungsverbot für Polystyrol in Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). WDVS werden seitdem nur noch mit Mineralfaser realisiert.

Sämtliche Entscheidungen wurden und werden immer für jedes Projekt individuell unter Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaftlichkeit, bezahlbare Mieten und Umweltfreundlichkeit getroffen.

Frage 2:

Welcher über die Anforderungen der EnEV hinausgehende Energiestandard (z.B.Plusenergiestandard) wurde a) bei Bestandsmodernisierungen und b) bei Neubauvorhaben regelmäßig erreicht?

Antwort zu 2:

In vier Neubauprojekten wurde/wird ein KfW 55-Standard realisiert.

Frage 3:

Wieviel Quadratmeter Photovoltaik wurden bei Bestandsgebäuden in den Jahren 2017 und 2018 montiert und in Betrieb genommen? Wie viel Prozent der Dachflächen der GESOBAU sind mittlerweile mit Photovoltaikanlagen bestückt?

Antwort zu 3:

In 2017 wurden von den Berliner Stadtwerken auf Gebäuden der GESOBAU 495 kWp in Betrieb genommen, das entspricht einer Belegungsfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup>. 2018 wurden noch keine Anlagen errichtet. Es werden weitere Dachflächen durch die Berliner Stadtwerke geprüft.

Frage 4:

Wieviel Quadratmeter Photovoltaik sollen bei Bestandsgebäuden noch bis einschließlich 2021 montiert und in Betrieb genommen werden? Wie viel Prozent der Dachflächen der GESOBAU sollen bis einschließlich 2021 mit Photovoltaikanlagen bestückt sein?

Frage 5:

Ist bei der GESOBAU gewährleistet, dass bei Neubauten alle geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik ausgestattet werden? (Bitte durch den Senat beantworten)

Antwort zu 4 und 5:

Im Rahmen des Projektes Mieterstromplattform werden Dachflächenanalysen durchgeführt. Im Anschluss daran kann eingeschätzt werden, welche Dachfläche für Photovoltaik geeignet ist und in welchem Zeitraum eine Installation erfolgt. Bei Neubauten wird generell die Errichtung von Photovoltaikanlagen in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen. Der Senat hat darum gebeten, dass alle relevanten Dachflächen den Berliner Stadtwerken für die Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen zur Prüfung benannt werden.

Frage 6:

Welche konkreten Anforderungen aus dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) sind der GESOBAU für den Umsetzungszeitraum 2017 bis 2021, welche für den Zeitraum bis 2030 durch den Senat angetragen worden und wie werden diese umgesetzt? (Bitte durch den Senat beantworten)

Antwort zu 6

In Bezug auf die Energieversorgung hat die GESOBAU sowohl eine Kooperation mit den Berliner Stadtwerken (Aufstellen von Photovoltaikanlagen, Mieterstrom) als auch eine Kooperation mit Energieversorger Vattenfall zur weitgehend klimaneutralen

Wärmeversorgung des Märkischen Viertels sowie zum Anschluss neuer Gebiete an die Fernwärmeversorgung geschlossen.

Im Gebäudebestand erfolgt abhängig von der Mieterakzeptanz eine energetische Modernisierung, wenn möglich der Austausch von alten Heizungen und Anschluss an Fernwärme.

Beim Neubau dient die EnEV als Basis, sofern eine wirtschaftliche Darstellbarkeit besteht, gehen die energetischen Einrichtungen über die Vorgaben der EnEV hinaus.

Zudem erfolgt der Einbau einer Holzpellettheizung im Neubau.

Bei wirtschaftlicher Darstellbarkeit errichtet die GESOBAU Gründächer.

Daneben unterstützt und motiviert die GESOBAU sowohl ihre Mieterinnen und Mieter als auch ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu ökologischem und nachhaltigen Handeln durch:

- Energiespartipps und Sicherheitshinweise über Mieterzeitschrift; Homepage und Mieterhandbuch,
- Pilotprojekte Carsharingmodelle in GESOBAU-Quartieren,
- Zurverfügungstellung von Elektrofahrzeugen und Bereitstellung von Dienstfahrrädern für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für Dienstfahrten,
- Förderung der Nutzung des ÖPNV durch Beteiligung an Umweltkarten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
- Vermeidung von diversen Dienstfahrten zwischen Verwaltungsstandorten durch Umzug in eine zentrale Hauptverwaltung.

Frage 7:

Welche Sanierungsquoten für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sind auf der Basis des BEK 2030 mit der GESOBAU verabredet worden? Welche Sanierungsquoten sind bis 2021, welche bis 2030 vorgesehen? (Bitte durch den Senat beantworten)

Antwort zu 7:

Es gibt keine weiteren Vereinbarungen mit dem Senat, die über die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung und Klimaschutzvereinbarung hinausgehen.

Frage 8:

Welchen Stellenwert haben bei der GESOBAU Abrisse nebst Neubauten, die im BEK 2030 als wichtiges Element zur Erreichung der Klimaziele genannt werden? Wie erfolgt im Falle von Abriss und Neubau von Wohngebäuden eine finanzielle Abfederung gegen soziale Härten?

Antwort zu 8:

Der Abriss vorhandener Objekte und ein anschließender Ersatzneubau ist aktuell kein Baustein der Instandhaltungs- und Neubaustrategie der GESOBAU AG.

In der Regel stellt eine Sanierung eines Bestandsgebäudes unter ökologischen, nachhaltigen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten die bessere Alternative dar.

Nichtdestotrotz wird in konkreten Sanierungsprojekten die Abrissvariante geprüft und im Vergleich zu einem möglichen Neubau bewertet.

Frage 9:

Welche nachwachsenden Baustoffe wurden bei Modernisierungs- und insbesondere Neubauvorhaben 2017 und 2018 vermehrt durch die GESOBAU eingesetzt? (z.B. natürliche Dämmstoffe, Holz, Lehm etc.)

Antwort zu 9:

Seit 2016 existiert ein freiwilliges Verwendungsverbot für Polystyrol in WDVS-Systemen. WDVS-Systeme werden seitdem nur noch mit Mineralfaser realisiert. Nachwachsende Dämmstoffe werden bei der GESOBAU AG nicht verbaut.

Frage 10:

Welche Erfahrungen hat die GESOBAU bereits mit dem konstruktiven Holzbau gesammelt?

Antwort zu 10:

Die GESOBAU hat in den Jahren 2016-2018 ein Projekt in Holzhybridbauweise errichtet. Im Ergebnis wurden hier höhere Kosten und eine längere Bauzeit als bei Projekten in konventioneller Bauweise realisiert. Es gab größere Schwierigkeiten, die notwendigen Fachfirmen zu finden und zu binden. Im Berliner Raum sind Firmen mit dieser Spezialisierung bislang kaum vertreten.

Frage 11:

Welche Vorhaben der GESOBAU sollen bis 2021, welche bis 2030 in Holzbauweise umgesetzt werden?

Antwort zu 11:

Bislang plant die GESOBAU konkret keine weiteren Projekte in Holzbauweise. Die GESOBAU steht jedoch im regelmäßigen Fachaustausch mit Herstellern und Firmen, die sich auf diese Bauweise spezialisiert haben. Sobald eine Marktreife bzw. eine wirtschaftliche Vergleichbarkeit mit konventioneller Bauweise erkennbar ist, werden auch wieder Projekte in dieser Bauweise geplant.

Frage 12:

Wie schätzt die GESOBAU die Chancen der Umsetzung der Klimaziele des Landes Berlin bis 2030 für den Gebäudebereich und insbesondere für die Gebäude der GESOBAU ein? Welche zusätzlichen Anstrengungen sind ggf. notwendig?

Antwort zu 12:

Energetische Modernisierungen sind im Spannungsfeld der Diskussion um geringe Mieten und steigenden Baukosten aktuell nur schwer durchführbar. Hier kann es durch das Einbringen ökologischer Argumente in die öffentliche Diskussion über Modernisierungsmaßnahmen helfen, den Gebäudebestand so zu optimieren, dass der Energiebedarf der Gebäude deutlich sinkt. Finanzielle Förderung von energetischen Maßnahmen bei der Gebäudesanierung sind notwendig, da Vorgaben zum Erhalt des Gebäudebestandes (z. B. Erhalt von Kastendoppelfenstern) die energetische Optimierung des Gebäudebestandes stark verteuert und physikalisch schwer umsetzbar gemacht hat. Durch den hohen Anteil von fernwärmebeheizten Wohnungen kann in Kooperation mit den Energieversorgern eine Klimaneutralität erreicht werden, wenn die Fernwärme mit erneuerbaren Energien im großen Stil erzeugt wird. Die Mehrkosten für die klimafreundliche Energie stellen Betriebskosten dar und sind daher immer im Wettbewerb zu günstigen Mieten zu betrachten.

Im Zusammenspiel von behutsamen energetischen Modernisierungen, dem bewussten Energieverbrauch der Bewohnerinnen und Bewohner und der klimaneutralen Erzeugung von Energie gibt es eine realistische Chance, die Klimaziele des Landes Berlin bis 2030

umzusetzen.

Berlin, den 17.08.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen