
Protokoll

Informationsveranstaltung am 15.12.2004 im Rathaus Kreuzberg**Vorstellung und Diskussion der Konzeptstudie zur Abwehr von Feuchtigkeitsschäden im Boxhagener Quartier**

Podium

Dr. Franz Schulz	Baustadtrat
Stefan Schulze	igb Ingenieure – Gutachter
Jens Schneider	IUP. Ingenieure – Gutachter
Wolfgang Bergfelder	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt L VIII
Jens Thierbach	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Geologie
Frank Rauch	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Altlasten

Außerdem anwesende Mitarbeiter des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

Anke Woite	AL Umweltamt
Marcus Münnich	Umweltamt, Altlasten
Eckart Schwalm	Sanierungsverwaltungsstelle
Gaby Morr	BSM mbH, Sanierungsbeauftragte und Protokollantin

Teilnehmer ca. 30 Grundstückseigentümer / Hausverwaltungen sowie allgemein Interessierte, u.a. aus der BVV

Herr **Dr. Schulz** eröffnet die Veranstaltung, stellt das Podium vor und erinnert an die Veranstaltung im November 2003. Betroffene Grundstückseigentümer und die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebietes Warschauer Straße hatten immer wieder darauf hingewiesen, dass aufgrund des steigenden Grundwassers zunehmend mehr Keller feucht werden. Die im Laufe des Jahres 2003 durchgeführte Befragung von Grundstückseigentümern hat bei mehr als 100 Grundstücken zu der Meldung „feuchter Keller“ geführt. Da es nicht ursächliche Aufgabe des Bezirksamtes oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist, das Grundwasser zur Trockenlegung der Keller abzusenken, war vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg angeboten worden, eine Studie zu technischen Möglichkeiten zur Abwehr von Feuchtigkeitsschäden im Boxhagener Quartier zu beauftragen. Dr. Schulz betont noch einmal, dass die nun vorzustellenden Maßnahmen nicht aus Mitteln des Landes Berlin finanziert werden können und die Grundstückseigentümer zur Umsetzung der Vorzugsvariante sich zusammenschließen sollten.

Die **Konzeptstudie** wird von den beiden beauftragten **Ingenieurbüros igb und IUP.**, vertreten durch Herrn Schulze und Herrn Schneider vorgestellt. Die heute feststellbaren Feuchtigkeitsschäden in unterschiedlicher Ausprägung werden beispielhaft aufgezeigt und sind eindeutig auf drückendes Grundwasser zurückzuführen.

Die grundwasserstauende Schicht liegt in diesem Gebiet (Bestandteil des Berliner Urstromtales) erst 30 m unter Geländeoberkante, so dass nur mit einer regionalen Wasserhaltung eine Absenkung des Grundwassers möglich ist. Unter der Annahme eines prognostizierten HGW (höchster gemessener Wasserstand) von 34,10 m wären 16 Brunnen erforderlich und

ein unterirdisches Ableitungsnetz zum Regenüberlaufkanal/Vorfluter, da das Netz der Berlinerwasserbetriebe die abzuführenden Wassermengen nicht aufnehmen kann; Fragestellungen, wie anfallende Gebühren oder Auswirkungen auf die Kläranlagen bei erheblichem Eintrag von sauberem Wasser wurden deshalb nicht weiter bearbeitet. Die geschätzten Investitions- und Betriebskosten sind in der Anlage dargestellt.

Neben dem vorgestellten Grundwasserförderungsmodell bestehen theoretisch diverse Möglichkeiten zur baulichen Sanierung einzelner Gebäude, die auch vorgestellt werden, von denen die Gutachter aber auch abraten, da die Maßnahmen sowohl sehr teuer und aufwendig sind als auch von nicht dauerhafter Natur sein werden. Insbesondere **vor dem nicht sachgemäßen Einbau von Pumpen wird gewarnt**, da bei Sandabtrag durch die Pumpen Absackungen auftreten können und die Gefahr des Einbruchs der Kellersohle besteht. Pumpen sollten immer von einem Fachbetrieb eingebaut werden.

Herr Bergfelder von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist für den Integrativen Umweltschutz zuständig; in seinen Zuständigkeitsbereich fällt auch das Grundwassermanagement. Berlin hat im Vergleich zu vielen anderen Regionen der Welt eine geringere Entnahme von Grundwasser als neu gebildet wird. Der in den letzten Jahren messbare Grundwasseranstieg ist sowohl auf die deutliche gesunkenen Privatverbräuche zurückzuführen als auch auf die geringeren Förderungen durch Industriebetriebe. Das Land Berlin kann auf die privatisierten Wasserbetriebe ohne Auswirkungen auf den Landeshaushalt nur dahingehend Einfluss ausüben, an welchen Standorten (Wasserwerken) Trinkwasser in welchen Mengen gefördert und aufbereitet wird. Die Gesamtmenge bemisst sich nach der nachgefragten, d.h. der absetzbaren Menge. Damit bleiben mehr Anlagen am Netz (z.B. Wasserwerk Friedrichshagen) als theoretisch notwendig und auch von den Wasserwerken gewünscht. Weiteren Einfluss kann das Land Berlin ohne Einsatz von Geldern nicht nehmen. Alle Wasserwerke liegen vom Boxhagener Quartier zu weit weg, als dass eine Grundwasserhaltung Auswirkungen am Standort hätte. Auch eine Betriebskostenübernahme durch das Land Berlin kommt nicht infrage, da Einzelne begünstigt wären, im gesamten Stadtgebiet aber noch weitere Quartiere, z.B. Siemensstadt von steigendem Grundwasser betroffen sind.

Zur Konkretisierung des Projektes müsste noch geklärt, ob der unterirdische Brunnenbau als Sondernutzung Straßen gebührenpflichtig wäre und vor allem, wie die Unterquerung des Bahngeländes zivilrechtlich geregelt werden kann.

Nachfragen und Diskussionsbeiträge

Die Regenwasserabgabe ist niedriger als die Gebühren bei der Ableitung über die Kanalisation; warum wird die Versickerung unter den bekannten Auswirkungen noch begünstigt?

Nach der NiederschlagswasserfreistellungsVO ist die Versickerung bis zu einem Flurabstand von 1,5 m möglich und Abgabefrei. Anlass für die Splittung der Abwassergebühren (Schmutzwasser / Regenwasser) war die rechtlich angreifbare Einheitsgebühr, da der Aufwand zur Klärung von Regenwasser deutlich geringer ist als für Schmutzwasser und sich die Klärleistung bei zu stark verdünntem Abwasser, d.h. bei übermäßigem Eintrag von sauberem Wasser, deutlich verschlechtern würde.

Wie lange wären Planungsphase und Bau für die vorgestellte Grundwasserhaltung?

ca. 2 Jahre

Wie hoch sind die Gebühren für die Grundwasserableitung?

Bei einer Einleitung in das Netz der Wasserwerke fallen die üblichen Gebühren an – hier ist jedoch der Bau eines eigenen Rohrnetzes zum Regenüberlaufkanal geplant und diese Einleitung ist kostenlos.

Wie tief soll das Grundwasser abgesenkt werden?

Der tiefste Keller liegt bei etwa 32,75 m; damit müsste das Grundwasser bezogen auf den HGW (zzgl. Sicherheitsansatz) auf eine Höhe, die um ca. 1,2 m unter dem HGW liegt, abgesenkt / gehalten werden.

Das Boxhagener Quartier liegt im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes; im Bezirk sind noch weitere Landschaftspläne aufgestellt worden, die aufgrund ihrer Forderung nach Einhaltung eines Biotopflächenfaktors regelmäßig eine Entsiegelung des Grundstückes in Verbindung mit Baumaßnahmen nach sich zieht. Steigt dadurch das Grundwasser nicht noch stärker?

Grundsätzlich ist der Einfluss von Versickerungswasser auf den Pegel des Grundwassers berechenbar (Beispiel Südstern). Das Bezirksamt wird der Fragestellung weiter nachgehen und die Antwort / Stellungnahme nachreichen.

Hat der Bau von 16 Brunnen mit entsprechenden Förderleistungen Auswirkungen auf die Gebäude, sind Setzungsschäden zu befürchten?

Die Gutachter gehen davon aus, dass keine Schäden an den Gebäuden zu befürchten sind, da keine Grundwasserbewegungen stattfinden, die Pumpen von Fachfirmen eingebaut werden, so dass keine Sandförderung erfolgt, und auch keine Pfahlgründungen im Quartier bekannt sind.

Warum sind die Kosten lt. vorgestellten Berechnungen nur auf die 116 Grundstücke umgelegt, die im Rahmen der Umfrage Feuchtigkeitsschäden benannt haben? Durch eine Grundwasserhaltung werden alle Grundstücke entlastet bis über die Grenzen des Quartieres hinaus (Anschlusszwang!?). Die erforderlichen Investitionskosten von ca. 4,6 Mio. € sollten doch aus dem Landeshaushalt finanzierbar sein, da die Bewirtschaftungskosten doch schon von den Grundstückseigentümer zu tragen seien und die Eigentümer keinen Einfluss auf die Grundwasserbildung und –entnahme haben. Denkbar wäre auch eine zweckgebundene Erhöhung der Grundsteuer.

Aus dem Landeshaushalt dürfen nur Maßnahmen finanziert werden, für die es rechtliche Verpflichtungen gibt. Aufgrund der GrundwassersteuerungsVO und der einschlägigen Rechtsprechung haben nur Eigentümer im Bereich von Absenktrichtern aufgrund von Wasserförderung gewisse Ansprüche an die Gemeinde. Generell gibt es keinen Anspruch auf Wassergewinnung in bestimmter räumlicher Lage. Entgegen den Interessen der Wasserbetriebe kann Berlin nur die Verteilung der nachgefragten Trinkwasserproduktion über das Stadtgebiet zur Abwehr von Vernässungsschäden steuern.

Im Vorfeld zu der Veranstaltung hat Herr Bergfelder die hier angesprochenen Vorschläge nach Anschlusszwang etc. einer ersten Prüfung unterzogen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass er keinen Ansatzpunkt sieht. Bezogen auf eine zweckgebundene Erhöhung der Grundsteuer ist auch zu beachten, dass die Mehrzahl der Grundstücke auf den Höhen (Barnim und Teltow) liegen und die Grundsteuererhöhung aus solidarischen Gründen hier nicht durchsetzbar sein wird. Aus dem Bereich des Integrativen Umweltschutzes können

keine Förderungsmittel für eine Grundwasserhaltung bereitgestellt werden, da es sich nicht um eine Maßnahme für den Umweltschutz handelt. Herr Bergfelder regt an, Förderungsmöglichkeiten bei anderen Abteilung im Hause SenStadt zu eruiieren und auch bei der Wirtschaftsverwaltung.

Es wurden auch Methoden wie Innenabdichtung, Injektionen und Mauerwerksaustausch vorgestellt. Ist nicht zu erwarten, dass sich die Steine (Kellermauerwerk, Fundamente) durch die Feuchtigkeit und begleitende chemische Prozesse zersetzen?

Die Maßnahmen wären nur bei Mauerwerk aus Kalk- / Sandstein sinnvoll. Da die Keller aus gebrannten Ziegeln gemauert sind, besteht keine Gefahr.

Eine Vielzahl von Grundstücken liegen in den Sanierungsgebieten Traveplatz-Ostkreuz und Warschauer Straße, deren Eigentümer nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zahlen müssen. Warum werden diese Beträge nicht für eine Grundwasserhaltung eingesetzt, um die aus privaten Mitteln finanzierte Sanierung der Gebäude dauerhaft zu sichern?

Herr DR. Schulz erläutert, dass mehr als die Hälfte der Grundstücke nicht in einem Sanierungsgebiet liegen und vor allem die Ausgleichsbeträge erhoben werden zur anteiligen Refinanzierung der Aufwendungen der Gemeinde zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme. Herr Schwalm ergänzt, dass im § 147 Baugesetzbuch (BauGB) die von der Gemeinde zu finanzierenden Ordnungsmaßnahmen abschließend aufgelistet sind und das besondere Städtebaurecht grundsätzlich davon ausgeht, dass Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken (auch unterirdische Bauwerke, die nicht der Infrastruktur zuzuordnen sind) von den Grundstückseigentümern durchgeführt und finanziert werden (vgl. § 148 BauGB).

Herr Pempel, **Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses** bietet den Anwesenden in Abstimmung mit dem Umweltausschuss die Unterstützung durch BVV-Mitglieder an :

- Empfehlung zur Bildung einer Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer, damit ein Gremium als Ansprechpartner bereit steht,
- IG, Gutachter, BA / BVV und SenStadt könnten in kleinerer Runde besser Lösungsmöglichkeiten diskutieren,
- zur Finanzierung müssen verschiedene Förderungsmittelgeber angesprochen werden – wäre das nicht ein Projekt für die EU ?,
- Termin mit den beiden Fachausschüssen zur politischen Umsetzung der notwendigen Maßnahmen.

Wenn die öffentliche Hand sich nicht der Thematik annimmt, wird als Negativ-Szenario die Verslummung des Quartieres befürchtet, da die Umlage der Investitionskosten auf die Miete z.Z. am Markt nicht realisierbar erscheint.

Dr. Schulz stellt klar, dass die Investitionskosten, seien es nun Maßnahmen direkt am Gebäude oder eine Beteiligung an der Grundwasserhaltung den Instandsetzungskosten zuzuordnen sind und damit grundsätzlich nicht auf die Miete umgelegt werden können; ob die Betriebskosten einer Grundwasserhaltung umlegbar wären, muss zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Herr Bergfelder betont noch einmal, dass das Land Berlin erhebliche Mittel aufwendet, um

die 30 Mio. m³ Trinkwassergewinnung auf verschiedene Standorte im Sinne eines Grundwassermanagements zu verteilen. Deshalb wird auch das Wasserwerk Wuhlheide/Kaulsdorf saniert, um es im Netz belassen zu können. Außerdem ist die Grundwasseranreicherung deutlich gegenüber den Mengen vor der Wende reduziert worden.

Vorstellung eines Finanzierungsmodells

Die Entwicklung eines Finanzierungsmodells war nicht Gegenstand des Auftrages, so dass die nachfolgenden Ausführungen nur als erster Einstieg in die Thematik zu verstehen sind; den Gutachtern war es aber wichtig zu sehen, ob die Vorzugsvariante tatsächlich realisierbar wäre.

In der Anlage sind die Folien zum Finanzierungsmodell mit seinen Vertragskonstruktionen / Rechtsverhältnissen beigelegt sowie zu den daraus abgeleiteten Finanzierungskosten.

Kernpunkt des Finanzierungsmodells ist die Leistung aus einer Hand (Baufirma besorgt auch die Finanzierung) im Rahmen eines Werklohn-Stundungsmodells. Nach Fertigstellung der Anlage muss diese von einem Betreiber, z.B. der Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer, übernommen und betrieben werden. Bei Investitionskosten von ca. 4,7 Mio. € (einschließlich Zwischenfinanzierungskosten) fallen bei einer Abschreibung über 30 Jahre jährlich 470.000,- € / a an. Eine Eintragung in das Grundbuch zur Sicherung der Forderungen ist nicht erforderlich. Vom Betreiber sind Regelungen zu treffen, wie z.B. bei Eigentümerwechsel zu verfahren ist; Details lassen sich aber erst in einer konkreteren Planungsphase erörtern.

Auf der Grundlage des hier vorgestellten Modells sind z.B. Hochschulbauten im Land Thüringen errichtet worden.

Gründung einer Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer

Herr Sackhoff, Mitglied der „Betroffenenvertretung Warschauer Straße“ und selbst betroffenen Grundstückseigentümer ruft zum Zusammenschluss der Grundstückseigentümer auf und erklärt sich bereit, zunächst als **Ansprechpartner und Kontaktperson** zu fungieren. Weitere Eigentümer erklären ihre Bereitschaft an einer Mitarbeit (Liste ist beigelegt).

Das Bezirksamt begrüßt den Zusammenschluss und sagt der Interessengemeinschaft seine Unterstützung zu. Herr Bergfelder begrüßt ebenfalls den Zusammenschluss und will prüfen, welchen Beitrag die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Unterstützung leisten kann im Sinne „das Udenkbare denken“ (neue Pflichtaufgaben der BWB aufgrund der gesamtstädtischen Situation, Gesetzgeber zu Grundwasserhaltungsmaßnahmen) und Rücksprache mit der zuständigen Senatorin nehmen. Er bittet aber auch, Kontakt mit den anderen Senatsverwaltungen aufzunehmen, da seine Abteilung „Integrativer Umweltschutz“ für die hier geplanten Maßnahmen nicht der richtige Ansprechpartner ist. Es handelt sich vielmehr um ein bauliches Problem als um ein Umweltschutzproblem.

Herr Dr. Schulz schließt die Veranstaltung mit Dank alle für die konstruktive Diskussion und steht für nachfolgende Gespräche der Interessengemeinschaft gern zur Verfügung.

22.12.04, Gaby Morr.