



**Dienstag 22.03.2022 | 17.00 – 18.45 Uhr**

## **Ergebnispräsentation Szenario 4 (energetisches Quartierskonzept Rathausblock)**

**Ort:** Videokonferenz

**Version:** 1.0 / S.T.E.R.N. / Stand: 11.04.2022

**Teilnehmer:**

- Florian Schmidt (Bezirksstadtrat, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management)
- Katja Kaden (Bezirksamt, Stadtplanung)
- Alexander Matthes (Bezirksamt, Stadtplanung)
- Stefan Manthey (Bezirksamt, Stadtplanung)
- Julia Lindner (Bezirksamt, Umwelt- und Naturschutzamt)
- Kirsten Schipkowski (Bezirksamt, Umwelt- und Naturschutzamt)
- Daniel Hildebrandt (Bezirksamt, Facility Management)
- Sebastian Reiche (Berliner Stadtwerke)
- Bertil le Claire (Delegierter Forum Rathausblock)
- Niklas Schiller (BIM)
- Jessica Stritter (BIM)
- Josephine Marquardt (Megawatt, Büro für das Energetische Quartierskonzept)
- Shams Osman (Megawatt, Büro für das Energetische Quartierskonzept)
- Marcel Hanakam (Megawatt, Büro für das Energetische Quartierskonzept)
- Benedikt Vos (S.T.E.R.N., Moderation und Dokumentation)
- Fünf weitere Interessierte

**Insgesamt ca. 20 Teilnehmer\*innen**



## Agenda

<b>17.00 Uhr</b> (10 Min.)	<b>Begrüßung und Einführung</b>
<b>17.10 Uhr</b> (30 Min.)	<b>Inputpräsentation durch Megawatt</b>
<b>17.40 Uhr</b> (45 Min.)	<b>Rückfrage- und Diskussionsrunde</b>
<b>18.25 Uhr</b> (5 Min.)	<b>Fazit und Ausblick</b>
<b>18.30 Uhr</b>	<b>Abschluss und Ende der Sitzung</b>

### Begrüßung und Einführung

- Herr Vos begrüßt alle Teilnehmenden, stellt den Ablauf vor und gibt Hinweise zur Teilnahme an der Videokonferenz.
- Der Gesamtbericht zu Szenario 4 und eine Kurzfassung des Ergebnisses wurden mit der Einladung zum Termin im Vorfeld verschickt.
- Herr Schmidt begrüßt im Anschluss alle Teilnehmenden und freut sich, dass mit der Erarbeitung von Szenario 4 heute weitere Ideen für eine nachhaltige Energiegewinnung bzw. Maßnahmen zur Energieeffizienz im Sanierungsgebiet vorgestellt werden. Im Fokus von Szenario 4 stand das Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität und weniger die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Dabei entstehen Zielkonflikte, die zu diskutieren seien. Eine zentrale Frage sei zudem, wie Energieeffizienz im privaten Bestand des Sanierungsgebiets (Phase 2) erreicht werden könne. Das Modellprojekt könne dafür als Vorreiter dienen.



## Inputpräsentation durch Megawatt zu Szenario 4

- Es folgt die Inputpräsentation durch Megawatt. Die Präsentation ist Anlage des Protokolls.

## Ergebnisse der Rückfrage- und Diskussionsrunde

- Auf Nachfrage wird erläutert, dass sowohl die U-Bahnabwärme als auch die Abwärme aus der Abwasserdruckleitung (ADL) für das Gebiet der Phase 2 genutzt werden können. Die Spitzenlast im Phase-2-Gebiet könne jedoch nicht von der U-Bahnabwärme allein gedeckt werden, weshalb ein zusätzlicher (dritter) Erzeuger erforderlich wäre. Dieser zusätzliche Erzeuger könne potenziell die letzten 10 % decken (Spitzenlast). Eine weitere Technologie würde sich aber auch in den Kosten und der Komplexität des Versorgungsmodells widerspiegeln.
- Die Nutzung der Abwasserwärme aus der ADL wird durch die Teilnehmenden begrüßt. Auch die Nutzung von Eisspeichern sei nachvollziehbar. Eine Teilnehmerin äußert, dass das Grundwasser auf dem Dragonerareal relativ hochstehe. Daher können Eisspeicher nicht ohne Weiteres eingesetzt werden – bzw. müsste dies unter Umständen oberirdisch erfolgen. Auf Nachfrage gibt Megawatt an, dass dies auf Konzeptebene noch nicht detailliert geprüft wurde. Die Untersuchungstiefe sei in diesem Stadium noch sehr begrenzt. Eisspeicher seien bisher – im Sinne einer Multicodierung der Flächen – unterhalb von Park- und Freiflächen vorgesehen.
- Frau Lindner erwidert dazu, dass ein Eisspeicher unterhalb unversiegelter Flächen (Grünanlagen) aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes nicht möglich sei.
- Herr Reiche (Berliner Stadtwerke) erkundigt sich nach der Umsetzungswahrscheinlichkeit der in Szenario 4 angenommenen Gebäudesanierung (KfW 40 / KfW 55). Megawatt antwortet, dass die Erhöhung des Gebäudestandards u.a. aufgrund des Denkmalschutzes insgesamt schwierig und kostspielig sei. Es werde davon ausgegangen, dass ca. bis zum Jahr 2025 lediglich kleine Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden. Trotzdem habe Megawatt einzelne Stichleitungen vorgesehen, die in Abhängigkeit des Sanierungsstandes bzw.



einer erfolgreichen Akquise weiterer Abnehmer\*innen (Phase 2) ausgebaut werden können.

- Es kommt die Frage auf, wie der saisonale Eisspeicher aufgeheizt werde. Zur Regeneration der Eisspeicher im Sommer werde die dann vorhandene Wärmequelle (z.B. aus der ADL) verwendet. Dafür soll nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) eine Sole-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt werden.
- Herr Vos ergänzt, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit der energetischen Ertüchtigung der Gebäude auch maßgeblich von der Sanierungsbereitschaft der privaten Eigentümer\*innen abhängen und die öffentliche Hand nur über begrenzte Instrumente verfüge, dies zu steuern.
- Es wird angemerkt, dass das Potenzial solarer Warmwassererzeugung (Solarthermie) an den Gebäudefassaden nicht untersucht / im Konzept empfohlen wurde. Diese benötigen zusätzliche Wasserleitungen bis zu den Dächern und erhöhen den Installations- sowie Wartungsaufwand aus hydraulischer Sicht. Megawatt erläutert, dass die Abwärme aus der ADL mehr als ausreichend sei für das Phase-1-Gebiet, jedoch einen dem Bedarf gegenüber geringen Ertrag für das Phase-2-Gebiet aufweise. Außerdem werde die lokale, erneuerbare Stromerzeugung aufgrund der Knappheit der Ressourcen (vor allem Dachfläche) im Rathausblock priorisiert. Des Weiteren habe die WBM Vereinbarungen mit den Berliner Stadtwerken, dass diese die Dächer nutzen können. Im Ergebnis der Abwägung falle die Wahl daher auf die Nutzung von PV-Anlagen, statt Solarthermie.
- Herr Vos fragt noch einmal gezielt bei den „umsetzenden“ Akteuren nach deren Meinung zu Szenario 4:
- Aus Sicht von Frau Stritter sollen die im Schlussbericht empfohlenen Szenarien 3C (Phase 1) und 3B (Phase 2) weiterverfolgt werden.
- Frau Kaden teilt mit, dass der Fachbereich Stadtplanung zurzeit personell sehr unterbesetzt sei und sich daraus ggf. Verzögerungen ergeben können.
- Herr Matthes ergänzt, dass dem Bezirksamt im Hinblick auf das Rathaus auch eine Vorreiterrolle zukomme. Diese müsse aber finanzierbar und auch politisch gewollt



sein. Darüber hinaus sei die Sanierung des Rathausgebäudes sowie eine Erweiterung vorgesehen. Es wird um eine Stellungnahme des Facility Managements gebeten.

- Bezugnehmend darauf erklärt Herr Hildebrandt, dass beim Facility Management die eigene Hochbauabteilung v.a. um die technischen Punkte in der Umsetzung verantwortlich sei. Das Facility Management tausche sich bereits regelmäßig mit dem Hochbau über den Rahmen, die Erweiterung und Kapazitäten der Sanierungs- und Neubaumaßnahme aus. Dieser Austausch werde aber noch einige Zeit lang anhalten, da das Rathaus den größten Standort im Bezirk darstelle. Das Bezirksamt wolle auch eine Vorreiterrolle einnehmen. Nähere Informationen zu den technischen Möglichkeiten und konkreten Bedarfen können aber erst mitgeteilt werden, wenn die Planungen des Nutzungskonzeptes für die Gebäude abgeschlossen seien.
- Megawatt plädiert für eine Kooperation zwischen WBM, BIM und den Berliner Stadtwerken. Damit könne der Prozessschritt des Vergabeverfahrens übersprungen werden. So werde es aktuell schon in Berlin Mitte beim Haus der Statistik praktiziert. Des Weiteren habe die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion. Jeder einzelne Beitrag könne helfen. Das Konzept für das Phase-1-Gebiet sei für die Umsetzung sehr robust aufgestellt.
- Frau Brown betont, dass die aktuelle (Welt-)Lage für große Unsicherheiten Sorge (Ressourcen, Kosten, Personal). Deswegen solle der Planungsprozess flexibel gestaltet werden.
- Herr Vos teilt mit, dass der Letter of Intent (LoI) mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) zur Nutzung der ADL weiter vorbereitet werde und zeitnah im Zukunftsrat behandelt werden soll.

## Fazit und Ausblick

- Herr Matthes unterstreicht, dass nun ein fehlertoleranter und teilweise iterativer Planungsprozess erforderlich sei.
- Ab April stehe der Abriss des Baufeld Süds an. Der darauffolgende Neubau könne beginnen, da auch die Baufelder mittlerweile abgestimmt seien. Parallel können die



Fachgutachten und das B-Plan-Verfahren weiter vorangetrieben werden. Folglich bleibe nicht mehr viel Zeit, die Erschließung und Medienerschließung vorzubereiten.

- In einem nächsten Schritt soll nach Abschluss des energetischen Quartierskonzepts der Lol innerhalb der Kooperation beschlossen werden. Derzeit seien maximal 2,6 MW Leistung prognostiziert. Die Kooperation müsse nun schrittweise weiterplanen.
- Herr Matthes betont, dass eine inhouse-Vergabe an die Berliner Stadtwerke nicht ohne Weiteres erfolgen soll. Vorher soll im Zukunftsrat mittels einer Pro-und-Contra-Aufstellung zwischen inhouse-Vergabe und Vergabeverfahren beraten werden. Es sei aber bekannt, dass ein Ausschreibungsverfahren Ressourcen binden würde. Ein Beschluss dazu werde angestrebt.
- In diesem Zusammenhang soll eine Projektvereinbarung im Zukunftsrat zum energetischen Quartierskonzept geschlossen werden. Damit werde ein Fahrplan für die nächsten Schritte geschaffen.
- Aus Sicht von Herrn Matthes sei auch denkbar, dass der höhere Gebäudebestand – wie in Szenario 4 vorgeschlagen – in Teilen Anwendung finden könne (z.B. Rathaus, Bestandsgebäude BIM).
- Mit Blick auf das Phase-2-Gebiet sei die Einbindung eines Sanierungsmanagements möglich. Alle Eigentümer\*innen müssen angeschrieben, über die Ergebnisse informiert und die Anschlussbereitschaft ans Phase-1-Gebiet abgefragt werden. Sofern eine gewisse Bereitschaft erkennbar werde, können weitere Prüfschritte für einen Anschluss erfolgen, wozu es am Ende auch vertragliche Regelungen geben muss. Über die Anzahl der erforderlichen Eigentümer\*innen für die Umsetzung sei noch eine technische Klärung nötig. Das Sanierungsmanagement könne ggf. auch die technische Projektsteuerung zwischen BIM und WBM entlasten.
- Herr Matthes fasst zusammen, dass damit zahlreiche Maßnahmen und Entscheidungsschritte anstehen, die noch 2022 vorgenommen werden sollen.
- Die vorgesehene Projektvereinbarung zum energetischen Quartierskonzept werde veröffentlicht.



- Herr Vos gibt nochmal zur Kenntnis, dass der Schlussbericht des energetischen Quartierskonzepts auf der Transparenzplattform, die Tabelle mit Anmerkungen und das Statement des AK Xberg-klimaneutral heruntergeladen werden kann.
- Herr Vos bedankt sich für die Beteiligung und beendet die Sitzung.