



IWIO

Reallabor

Integrierte Wasser- und
Wärmerückgewinnung
im Quartier

Herzlich Willkommen!

Fachaustausch „Grauwasserrecycling mit
Wärmerückgewinnung im Milieuschutzgebiet“
08. Juni 2026

Agenda

09:30 Uhr Begrüßung und Vorstellung des Reallabors IWIQ

09:50 Uhr Inputvorträge

30 Jahre Grauwasserrecycling in Berlin

Erwin Nolde, Nolde – Innovative Wasserkonzepte GmbH

Was ist Milieuschutz?

Kai Reichelt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Leuchtturmprojekt: Grauwasserrecycling im Milieuschutzgebiet

Chris Zell & Benjamin Freyberg, Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

10:30 Uhr Kurze Kaffeepause

Agenda

- 10:45 Uhr** World Café
- 12:15 Uhr** Mittagspause
- 12:45 Uhr** Ergebnispräsentation der Thementische
- 13:00 Uhr** Abschlussdiskussion
- 13:30 Uhr** Ende der Veranstaltung

- 14.30 Uhr** *Optional: Besichtigung des Standorts „Block 6“*



IWIO

Reallabor

Integrierte Wasser- und
Wärmerückgewinnung
im Quartier

Yuki Bartels |
Projektkoordination

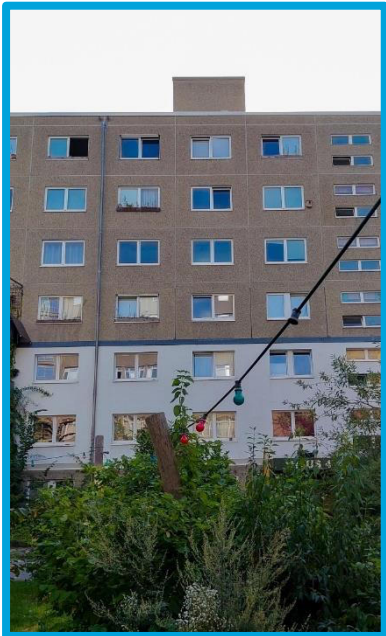
KWB
Kompetenzzentrum
Wasser Berlin

Allgemeines

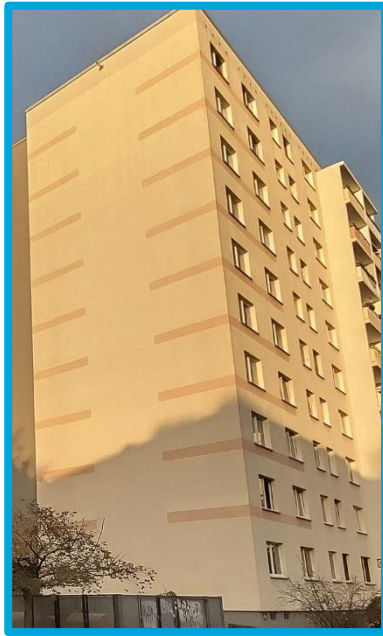
- SenWiEnBe Förderprogramm von wirtschaftsorientierten Reallaboren
- Gesamtvolumen ca. 2.8 Mio. €
- Laufzeit: 01.07.2025 – 30.06.2028



Grauwasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung in den Bestand bringen und diese Innovation zum Standard machen.



Magda GmbH



HOWOGE



HZB Helmholtz
Zentrum Berlin



EUIG
Berlin-Pankow eG

Chance für Berlin:
Ca. **450.000** teil- und
unsanierte
Wohneinheiten

Assoziiertes
Partnerunternehmen:

berlinovo

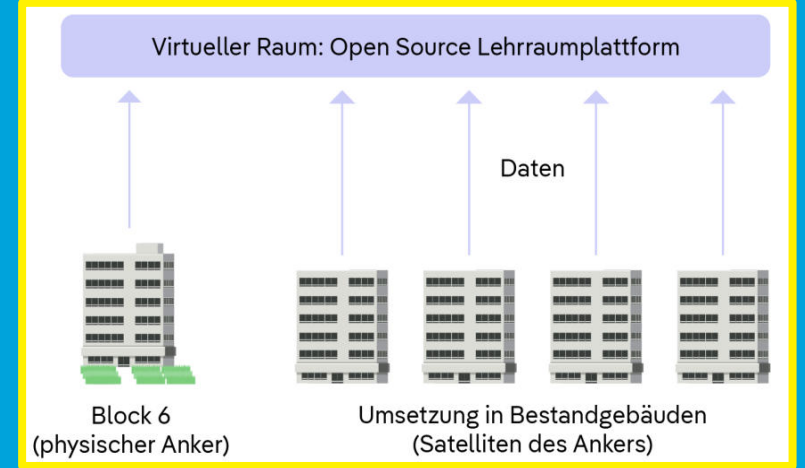
Was machen wir (noch)?



**Verfahrenserweiterung
und Betriebsoptimierung**



**Planungsbeschleunigung
mittels BIM**



**Wissenstransfer im
hybriden Lernort**

Was erreichen wir?

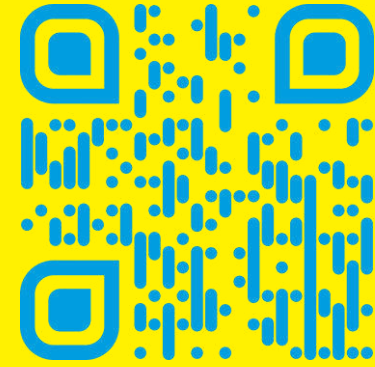
- Nachhaltiger Klimaschutz für den Bestand
- Erfahrung der Wohnungsbaugesellschaften mit Grauwasser-Recycling
- Neue Wasserquelle für die Bewässerung von Stadtgrün (KAnG)
- Hohe Möglichkeit zur Skalierung und zum Transfer der Technologie



IWIQ

Reallabor

Integrierte Wasser- und
Wärmerückgewinnung
im Quartier



www.IWIQ.org

Linkedin: IWIQ Reallabor

Yuki Bartels

IWIQ Projektkoordination,
KWB Projektleitung

yuki.bartels@kompetenz-wasser.de

Gemeinsam mit KMUs, Wohnungsbaugesellschaften und Instituten

KWB
Kompetenzzentrum
Wasser Berlin



TV TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
BERLIN

Contecht
IT Solutions for the construction industry

inter3
INSTITUT FÜR RESSOURCENMANAGEMENT

HZB Helmholtz
Zentrum Berlin

Magda GmbH

FIJG
Berlin-Pankow eG

HOWOGE

BERLIN



REALLABORE



30 Jahre Grauwasserrecycling in Berlin

Erwin Nolde (Geschäftsführer)

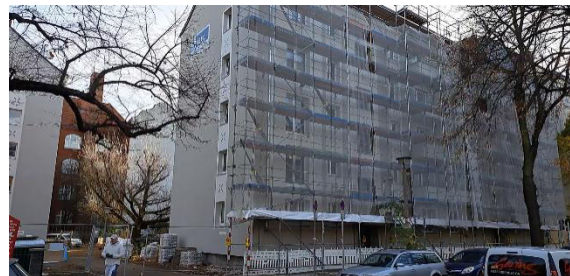
Nolde – innovative Wasserkonzepte GmbH

30 Jahre Grauwasserrecycling in Berlin

das Gelegenheitsfenster der energetischen Sanierung jetzt nutzen



Nolde - innovative
Wasserkonzepte GmbH





1. Seit wann gibt es Grauwasserrecycling?
2. Wie funktioniert Grauwasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung?
3. Anforderungen und bisherigen Ergebnisse aus Neubauvorhaben
4. Nutzungserweiterung GWR+WRG im Reallabor
5. Fazit

Mehr als 30 Jahre geregeltes Grauwasserrecycling in Berlin



Quelle: Dr. Ekart Hahn: Integriertes Wasserkonzept Block 6 (1983 – 1992)



07/08/2016 02:34 PM

BERLIN

BERLIN

Betriebswassernutzung in Gebäuden

Biologische Reinigung

Auswertung der Berliner Modellvorhaben und der Betriebswassertagung vom 9. Februar 1995

Berlin, im September 1995

018 Greywater recycling, Arabella Hotel, Germany

data sheets for ecosan projects
ecosan program - Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH

018
Greywater recycling in Hotel ArabellaSheraton Am Büsing Palais Offenbach, Germany

1 General Data

Type of Project: New construction project in a 4-star hotel

Project Period: Start of construction: 04/1995
Start of operation: 01/1996

Project Scale: 20 m³/d greywater from a 380-bed hotel facility

Address: Am Büsing Palais, Berliner Straße 111 Offenbach, Germany

Planning Institution: Ingenieurbüro Mölle & Partner

Executing Institution: ArabellaSheraton Frankfurt

ECOSAN SYSTEM COMPONENTS	SOLID BIOWASTE	FECEDES	URINE	GREYWATER	RAINWATER
COLLECTOR					
TREATMENT					
DISPOSAL					

2 Objectives

- Reduction of drinking water consumption and wastewater amount to be discharged to sewer through recycling greywater for internal reuse.
- First trial and demonstration of a new greywater biological treatment technology.

3 Location and general conditions

Hotel ArabellaSheraton Am Büsing Palais Frankfurt is a 4-star hotel located in Offenbach, an outskirt district to Frankfurt metropolitan area. It has a capacity of 380 beds.

When the construction of ArabellaSheraton in Offenbach was planned, the greywater collection, treatment and recycling system was not included. The idea came out during the hotel construction process. So the existing system

4 Technologies applied

Greywater from bathrooms in the guest rooms is separately collected and transferred to settling tanks. After preliminary sedimentation the greywater is treated continuously in a wastewater Re-

tating Biological Contactor (RBC) system.

In the biological cleaning units large surface area of rotating polyethylene carriers accommodates and promotes growth of characteristic bacteria. Those bacteria consume the biologically degradable pollutants in greywater for microbial metabolism. The oxygen necessary for microbial activities is brought in by the revolving rotors. The surplus biological sludge is then settled down and discharged to the sewerage every three months.

The biologically treated greywater outflow is disinfected by means of UV-radiation through the UV-reactors. The

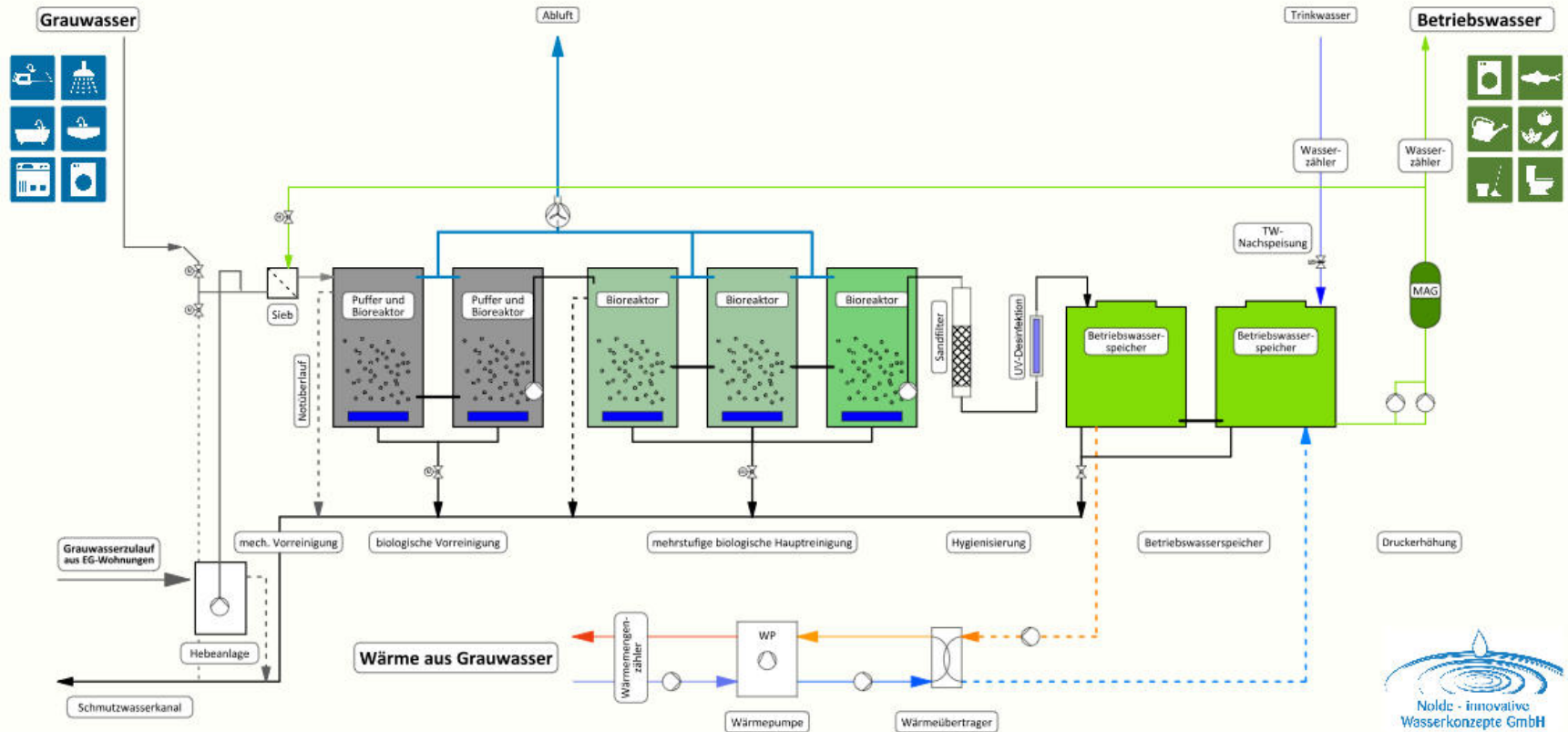
ecosan program
recycling oriented
wastewater management
and sanitation systems

commissioned by
Federal Ministry
for Economic Cooperation
and Development

11/10/2006

Page 1/4

Grauwasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung





Betriebswassernutzung

- kein hygienisches Risiko
- kein Komfortverlust



Anforderungen nach fbr-Hinweisblatt H 202 Eigene Standards

Gesamt Coliforme: <10.000/100 ml
E. coli: <1.000/100 ml
P. aeruginosa: <100/100 ml

1 – 10 *E. coli*/100 ml



Trübung: <2 NTU
BSB₅: < 5 mg/l
O₂-Sättigung: > 50%

**< 1 NTU
< 3 mg/l**

Ergebnisse

- Umweltverträglichkeit
- Wirtschaftlichkeit



Kein Einsatz von Chemikalien, positive Energiebilanz von ca. 400% im Vergleich zum Strombedarf der gesamten Anlagentechnik



Langlebigkeit der Komponenten, wartungsarm, niedrige Betriebskosten durch Digitalisierung und Online-Monitoring
Amortisationszeiten <10 Jahre, Mehrkosten ca. 20 €/m² Wohnfläche
Platzbedarf für die Anlagentechnik ca. 0,1 m² pro Person



Selma-Lagerlöf-Straße (450 Betten) vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
ohne Wärmepumpe



mit 1 kWh Strom: 496 Liter hochwertiges BW
und 3,38 kWh Wärme ernten
aus 1 m³ Grauwasser: 6,8 kWh Wärme einspeisen

Sewanstraße (232 Betten) vom 15.01.2025 bis 14.02.2025
mit Wärmepumpe



mit 1 kWh Strom: 308 Liter hochwertiges BW
und 6,13 kWh Wärme ernten
aus 1 m³ Grauwasser: 19,9 kWh Wärme einspeisen



Daten zur Orientierung

Investitionen:

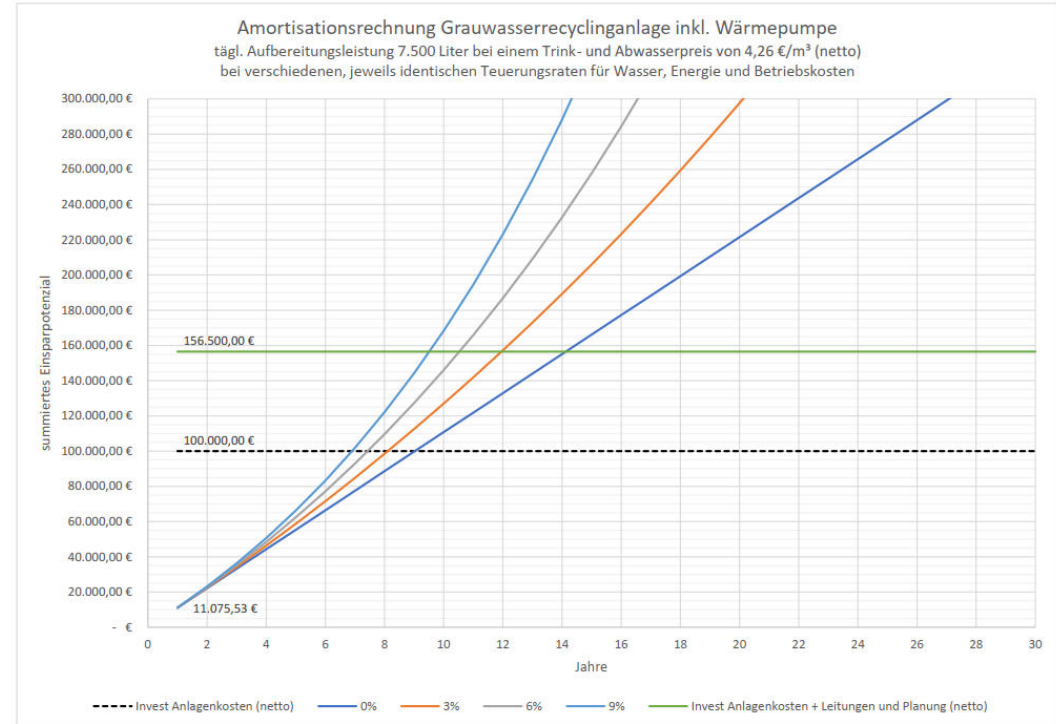
Anlagentechnik: ca. 500 €/Bewohner
zusätzliche Leitungen: ab ca. 500 €/Wohneinheit
Einmaliger Invest **ca. 20 €/m² Wohnfläche**
(Basis: 3 Pers. Haushalt auf 100 m²)

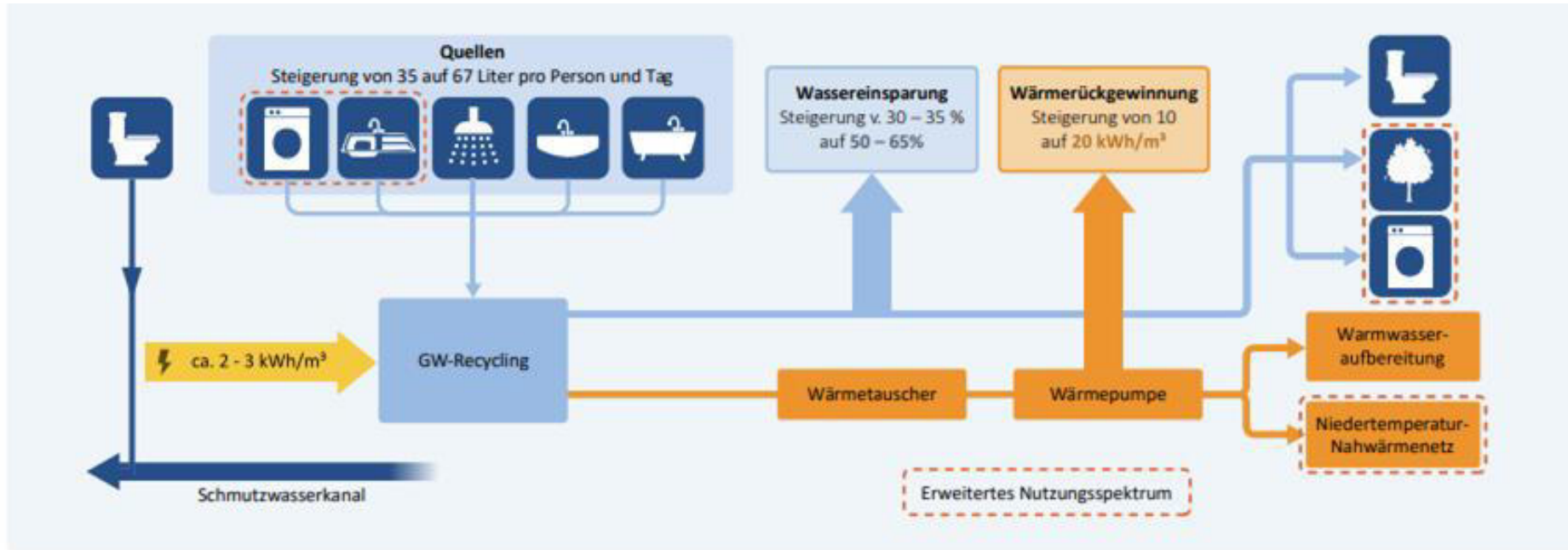
Platzbedarf – vorzugsweise im UG:

ca. 0,1 m² je Person

Vorteile:

- geringere Wasserkosten (Kosteneinsparung > 30%)
- geringere Energiekosten
- Wertsteigerung des Gebäudes
- Beitrag „Erneuerbare Energien“
- ggf. günstigere Kredite/Tilgungszuschüsse
- **+ unbekannter externer Mehrwert**
(Umweltaspekte, Wasserver- und Abwasserentsorgung...)







Dämmstärke Außenwände:
25 bis 40 cm



Querschnitt
Abwasserrohr:
10 bis 20 cm



Installationsschacht



Grauwasser-Sammlung

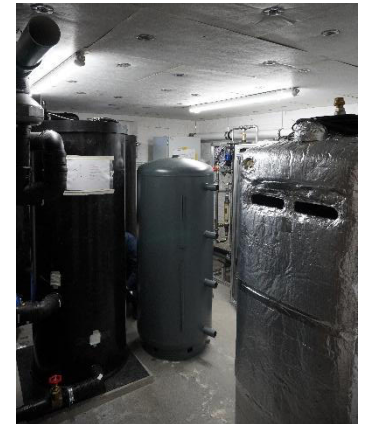




Foto: Daniel Mais

**„Wer heute bei Neubau oder Sanierung im
mehrgeschossigen Wohnungsbau kein
Grauwasserrecycling mit integrierter
Wärmerückgewinnung realisiert, begeht
eine Bausünde.“**

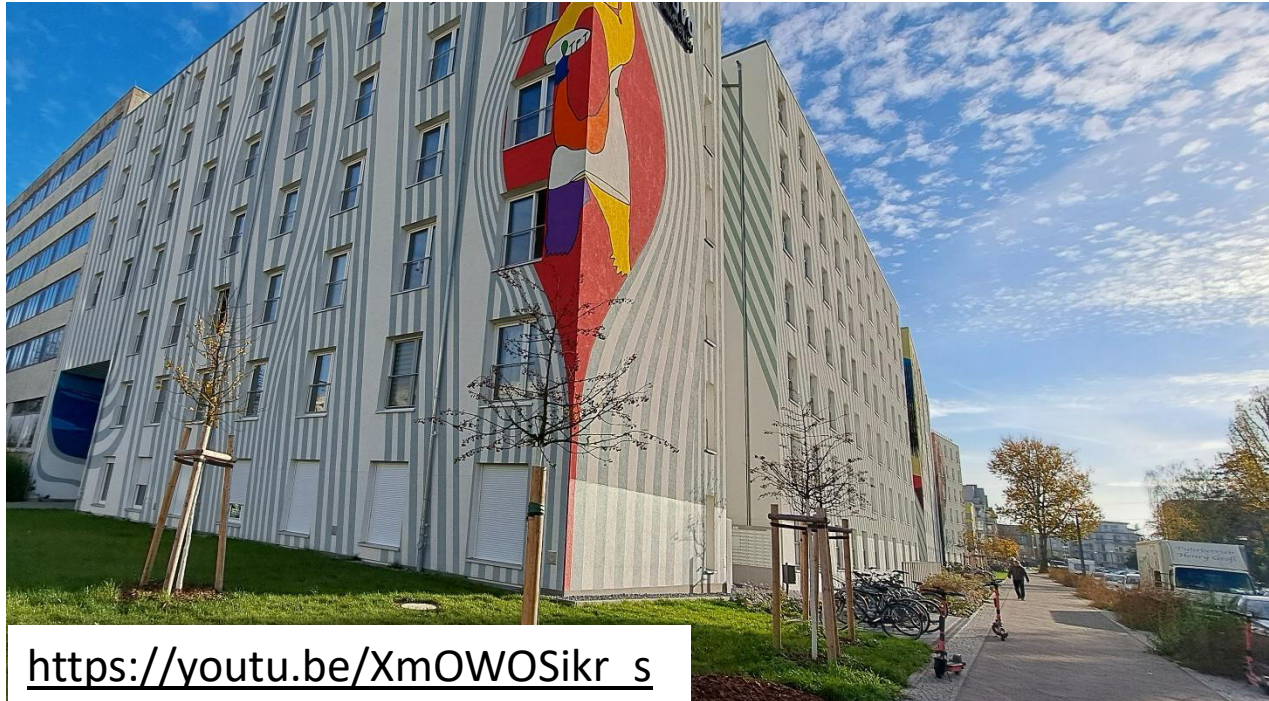
Erwin Nolde

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

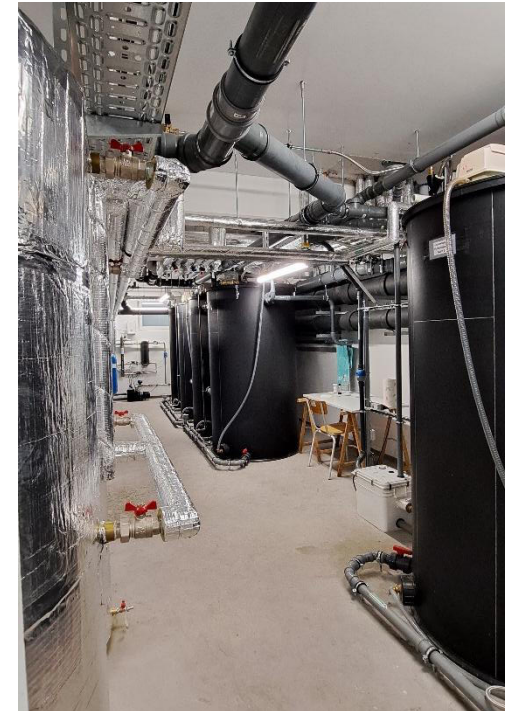
e.nolde@innovative-wasserkonzepte.de



**Grauwasserrecycling spart täglich 17.000 Trinkwasser
und mehr als 100 kWh Wärme durch Wärmerückgewinnung**



https://youtu.be/XmOWOSikr_s





Die Win-Win Situation zum Standard machen

2022: Die landeseigene Berlinovo Immobilien Gesellschaft hat sich auf Noldes Grauwasser-Experiment eingelassen und 3 weitere Apartment-Wohnblöcke für Studierende und 3 für Senioren realisiert.

Die Motive:

- Niedrigere Kosten für Wasser und Energie
- Mehrwert der Gebäude
- Beitrag zur Klimaanpassung

13 MRZ BEITRAG IN DER RBB ABENDSCHAU VOM 05.03.23

Der Beitrag des rbb von Maren Schibilsky zeigt, wie wir gemeinsam mit der Berlinovo durch Grauwasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung täglich 16.000 Liter Trinkwasser und mehr als 100 kWh Energie einsparen.



<https://innovative-wasserkonzepte.de/2023/03/13/beitrag-in-der-rbb-abendschau-vom-05-03-23/>



Was ist Milieuschutz?

Kai Reichelt (VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete und Umwandlungsverordnung)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

WAS IST MILIEUSCHUTZ?

FACHAUSTAUSCH AM 08.06.2026

GRAUWASSERRECYCLING MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
IM MILIEUSCHUTZGEBIET



Gesetzliche Grundlage: § 172 BauGB

§ 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
- 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder**
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

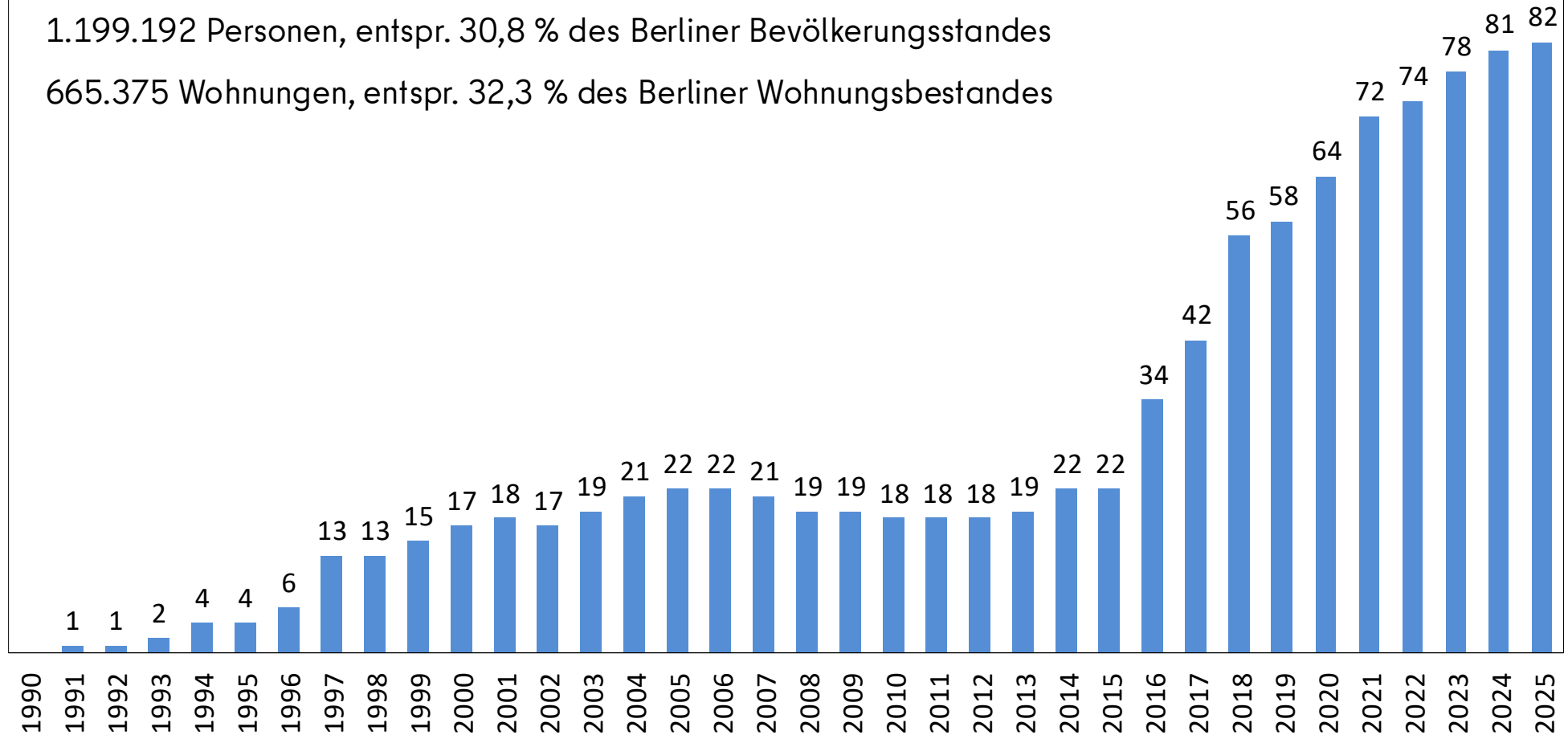
der Rückbau, **die Änderung** oder die Nutzungsänderung **baulicher Anlagen** der Genehmigung bedürfen.

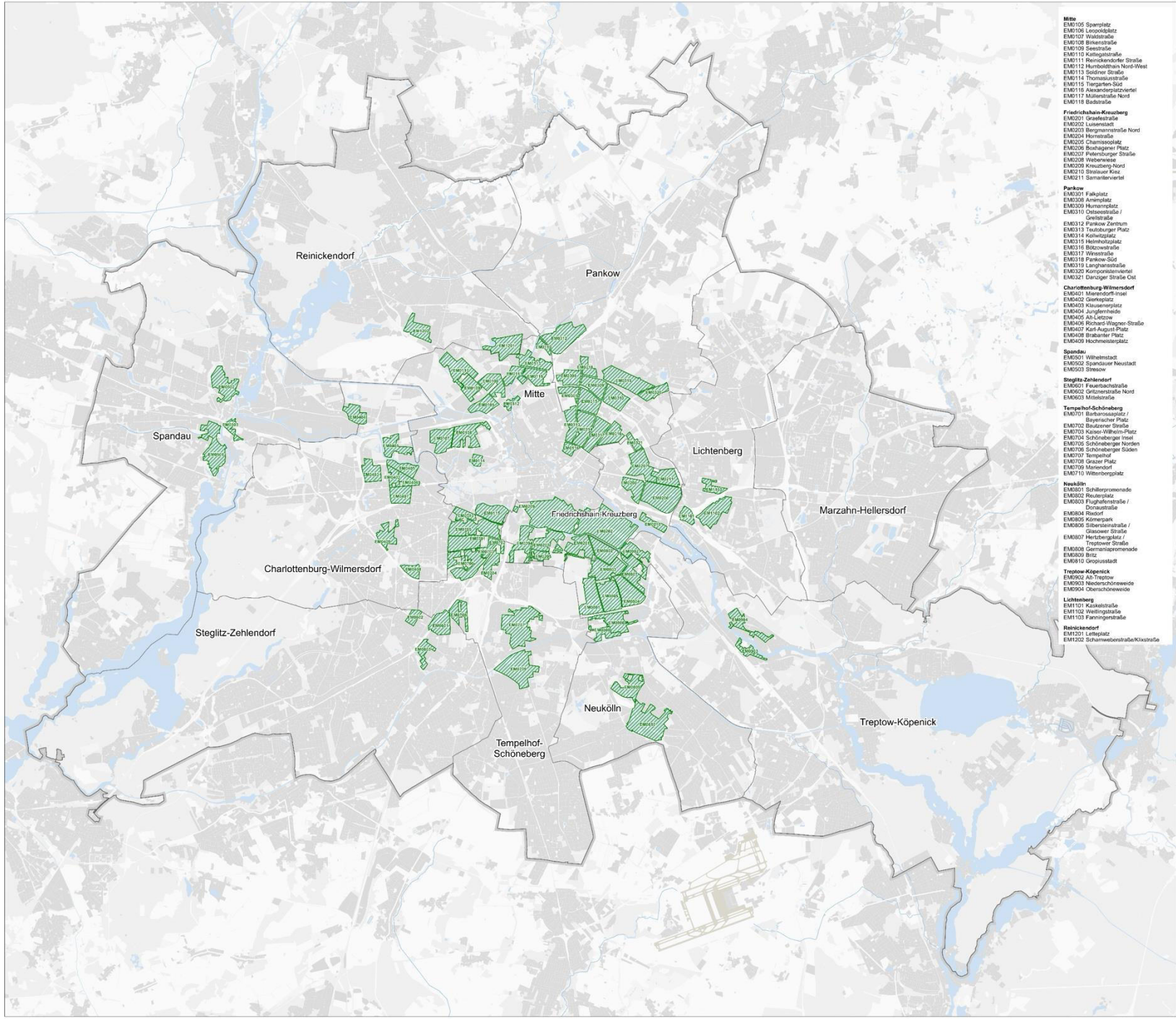
Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete

Städtebauliche Kennwerte der Kulisse (Datenstand 31.12.2024):

1.199.192 Personen, entspr. 30,8 % des Berliner Bevölkerungsstandes

665.375 Wohnungen, entspr. 32,3 % des Berliner Wohnungsbestandes





Erhaltungsverordnungsgebiete
Gebiete gemäß § 172 BauGB

Stand: März 2026

**Erhaltung der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

- Mitte**
EM0105 Spandauer Platz
EM0106 Leopoldplatz
EM0108 Bismarckstraße
EM0109 Senftenberg
EM0110 Kottbusstraße
EM0111 Humboldtshaus Nord-West
EM0112 Solider Platz
EM0113 Thomsenstraße
EM0115 Tiergarten-Süd
EM0116 Alexanderplatz
EM0117 Mühlentor Nord
EM0118 Bismarckplatz
- Friedrichshagen-Kreuzberg**
EM0201 Gieselerstraße
EM0202 Lützenstraße
EM0203 Bergmannstraße Nord
EM0204 Humboldtstraße
EM0205 Chausseepark
EM0206 Bismarckplatz
EM0207 Pankow-Süd
EM0208 Wilmersdorf
EM0209 Kreuzberg-Nord
EM0210 Steiner Platz
EM0211 Scharnhorst
- Pankow**
EM0301 Falkplatz
EM0302 Amplatz
EM0303 Humboldt
EM0310 Ostseestraße /
Gartenstraße
EM0312 Pankow Zentrum
EM0313 Treptower Platz
EM0314 Kottbusplatz
EM0315 Humboldtplatz
EM0316 Bismarckstraße
EM0317 Weststraße
EM0318 Pankow-Süd
EM0319 Langenstraße
EM0320 Kottbusplatz
EM0321 Dargatz Straße Ost
- Charlottenburg-Wilmersdorf**
EM0401 Mariendörfer Insel
EM0402 Gieselerplatz
EM0403 Klausenerplatz
EM0404 Jungfernhöhe
EM0405 Alt-Lützow
EM0406 Richard-Wagner-Straße
EM0407 Karl-August-Platz
EM0408 Brandenburger Platz
EM0409 Hochmeisterplatz
- Spandau**
EM0501 Wilhelmstadt
EM0502 Spandauer Neustadt
EM0503 Steiner
- Steglitz-Zehlendorf**
EM0601 Feuerbachstraße
EM0602 Ostseestraße Nord
EM0603 Mühlentor
- Tempelhof-Schöneberg**
EM0701 Bismarckplatz /
Bayerischer Platz
EM0702 Bismarckstraße
EM0703 Kaiser-Wilhelm-Platz
EM0704 Schöneberger Insel
EM0705 Schöneberger Norden
EM0706 Schöneberger Süden
EM0707 Tempelhofer
EM0708 Gieseler Platz
EM0709 Mariendörfer
EM0710 Wilmersberger Platz
- Neukölln**
EM0801 Schillerpromenade
EM0802 Reuterplatz
EM0803 Flughafenstraße /
Dietrichstraße
EM0804 Rindorf
EM0805 Körnerpark
EM0806 Silbersteinstraße /
Gieseler Straße
EM0807 Herberichplatz /
Treptower Straße
EM0808 Germania Promenade
EM0809 Britz
EM0810 Gropiusstadt
- Treptow-Köpenick**
EM0901 Alt-Treptow
EM0902 Niederschönheide
EM0903 Oberschönheide
- Lichtenberg**
EM1101 Kottbusstraße
EM1102 Wilmersdorf
EM1103 Fanningstraße
- Reinickendorf**
EM1201 Lützowplatz
EM1202 Schmeckenstraße/Kottbusstraße

0 5 km

Maßstab: 1 : 50.000 (DIN A0)
Datenstand: 16.03.2026
Konzeption: SenStadt IV C
Kartengrafik: SenStadt Planwerkstatt II W
Flächengeometrie: ALKIS

Veröffentlichungen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Verwaltungsvorschriften
zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs
(VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete)**

Bekanntmachung vom 7. April 2026

Stadt IV C 2

Telefon: 90173-4940 oder 90173-0, intern 9173-4940

Auf der Grundlage des § 17 Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270) sowie des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Ausführung der § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 4 und § 173 des Baugesetzbuchs die wie folgt geänderten Verwaltungsvorschriften erlassen:



Inhaltsübersicht

- 1 - Allgemeines
 - 1.1 - Anwendungsbereich
 - 1.2 - Rechtsgrundlagen
 - 1.3 - Zuständigkeit
 - 1.4 - Genehmigungspflichtige Vorhaben
 - 1.5 - Genehmigungsverfahren
- 2 - Genehmigungskriterien
 - 2.1 - Rückbau
 - 2.2 - Wohnungsteilung und -zusammenlegung
 - 2.3 - Grundrissänderungen
 - 2.4 - Aufzug
 - 2.5 - Freisitze
 - 2.6 - Bad
 - 2.7 - Besonders hochwertige Ausstattung
 - 2.8 - Energetische Maßnahmen
 - 2.9 - Sonstige bauliche Maßnahmen
 - 2.10 - Nutzungsänderungen
- 3 - Inkrafttreten

Genehmigungsverfahren – Prüfschritte

Genehmigungsansprüche nach § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB

Nummer 1: Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen

Nummer 1a: Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ...

Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB

Auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar.

Genehmigungsverfahren – Prüfschritte

Abschließend darf gemäß **§ 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB** die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Der Wortlaut des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB schließt nicht aus, dass eine Genehmigung trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes gleichwohl nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden kann. Ermessenserwägungen müssen aber nur angestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen.

Bei einer **atypischen Fallgestaltung** kann (...) eine Genehmigung mit Nebenbestimmung erlassen werden, wenn durch Auflagen und Bedingungen sichergestellt werden kann, dass kein Verdrängungsprozess in Gang gesetzt wird und keine negativen Folgen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind. Die Belange der Barrierearmut und des Klimaschutzes sind bei der Einzelfallbetrachtung besonders zu berücksichtigen.

Vielen Dank!



Leuchtturmprojekt: Grauwasserrecycling im Milieuschutzgebiet

Chris Zell (Vorstand) & Benjamin Freyberg
(Teamleiter Bau/Modernisierung)

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-
Pankow eG

Leuchtturmprojekt: Grauwasserrecycling im Milieuschutzgebiet

Chris Zell, Benjamin Freyberg

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG



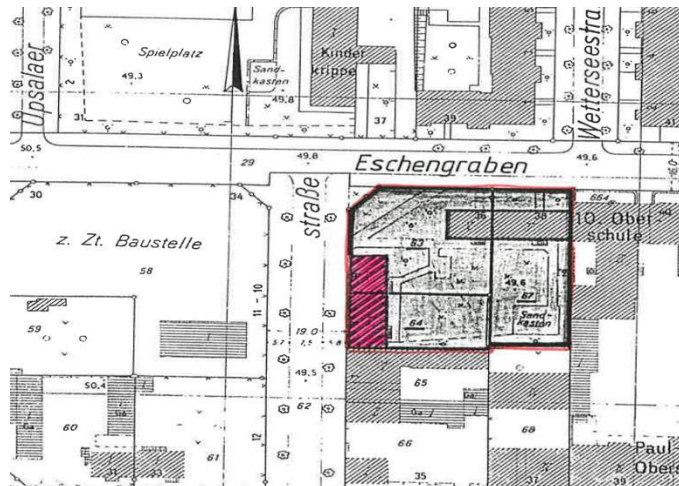


... modern
& sicher ✓

Agenda

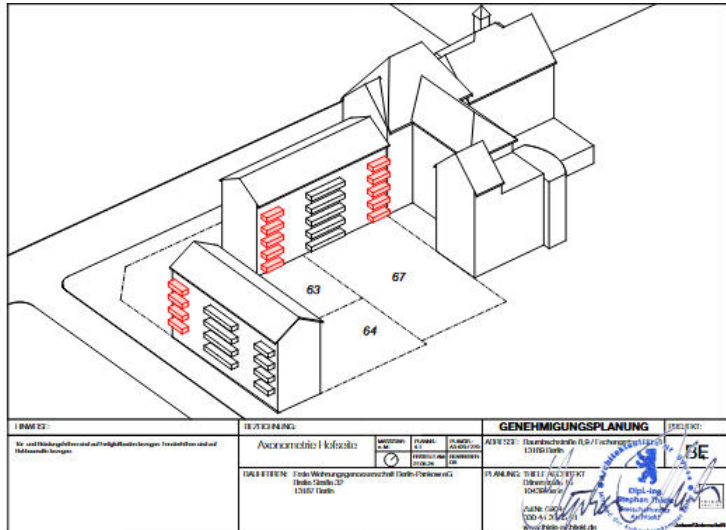
1. Erläuterungen: Bestandsgebäude, energetische Maßnahmen, u. a.
2. Genehmigungsverfahren: u. a. Grauwasserrecyclinganlage/Milieuschutz
3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage
4. Fazit

1. Erläuterungen: Bestandsgebäude, energetische Maßnahmen, u. a.



- Bestandsgebäude, Baujahr: 1959, Bautyp L57
2 Gebäude, 5 Etagen mit jeweils 20 Wohnungen
- Ausstattung vor Modernisierung: u.a. Mischheizung (Gasetagenheizung/ Gasaußenwandheizer, Kohleöfen) – Energieeffizienzklasse E
- Modernisierungsmaßnahmen:
u. a. Wärmeverbundsystem, partieller Fensteraustausch, zentrale Heizungsanlage (Gas-Brennwerttherme), inkl. Solarthermie (Eschengraben) bzw. Wärmepumpe (Baumbachstraße), Verstärkung E-Steigestränge, dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, partieller Anbau von Balkonen, Installation Grauwasserrecyclinganlage, **Achtung: Milieuschutz**
- Instandsetzungsmaßnahmen:
u. a. Sanitärstränge (Zu- und Abwasser), Elektroinstallation Wohnungen (teilweise) und Treppenhäuser, einschließlich malermäßige Instandsetzung, Wohnumfeld

1. Erläuterungen: Bestandsgebäude, energetische Maßnahmen, u. a.



- Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

vor Modernisierung: 5,53 €/m² (3,65 €/m² bis 7,29 €/m²)
nach Modernisierung: 6,85 €/m² (5,58 €/m² bis 7,29 €/m²)
Kappung/gesetzlich: 2,00 €/m²
zus. Kappung/EWG: 7,20 €/m²
(max. Bestandsmiete)

- Gesamtkosten: 3,8 Mio. €/ rund 1.600 €/m² (Anteil Modernisierungskosten: rund 50 %)



- Zielstellung: Energieeffizienzklasse: mindestens „B“ bzw. „A“
- Finanzierung: IBB-Darlehen: „KfW-Programm: Effizienzhaus 85/EE (Erneuerbare Energien)“; Eigenmittel
- Ausführungsphase: ab 05/2025 bis 12/2025

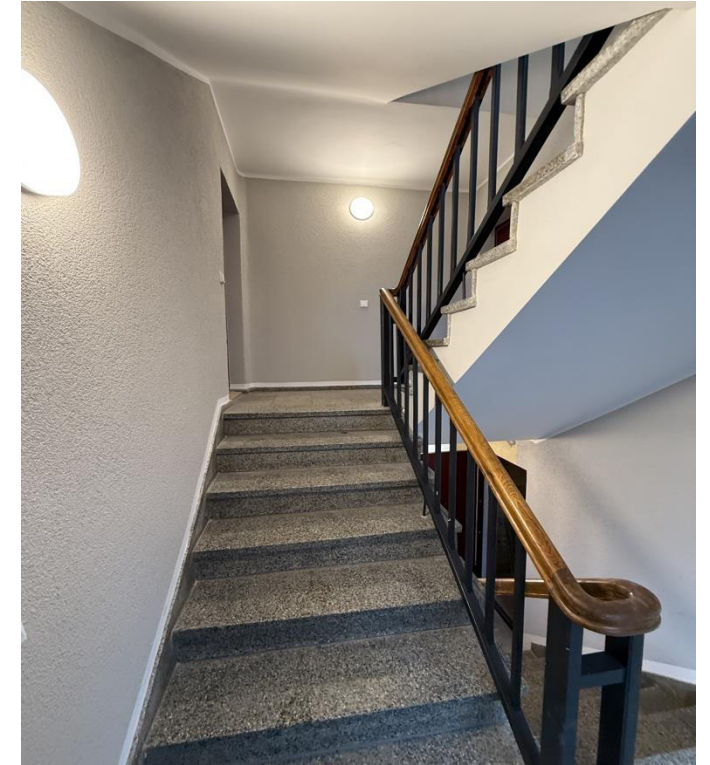
1. Erläuterungen: Bestandsgebäude, energetische Maßnahmen, u. a.



Zugang Eschengraben 38 –
Fahrradabstellflächen



Fertiggestellte Balkone
Baumbachstraße 9



Fertiggestelltes Treppenhaus

2. Genehmigungsverfahren: u. a. Grauwasserrecyclinganlage/Milieuschutz

Genehmigungspflichtige Maßnahmen:

a) energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Maßnahmenpaket konnte umgesetzt werden, da KfW-Förderung in Anspruch genommen wurde

Genehmigung vom 17. Februar 2025

b) partieller Anbau von Balkonen, Terrassen

Beantragung im Mai 2024 erfolgt (vor Inkraftsetzung der neuen VO)

Genehmigung wurde am 16. Dezember 2024 erteilt

c) Installation Grauwasserrecyclinganlage

langer Weg bis zur Bewilligung der Grauwasseranlage; Antragsstellung am 7. März 2025/Versagung am 7. April 2025; Widerspruch EWG 29. April 2025

Abhilfebescheid vom 16. Juli 2025 = Einbaugenehmigung erteilt

2. Genehmigungsverfahren: u. a. Grauwasserrecyclinganlage/Milieuschutz

7. April 2025 - Versagung der Genehmigung der beantragten Maßnahme:

Entscheidungsgrundlage:

Für die Erteilung einer Genehmigung gelten die Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) vom 18. November 2024

- ✓ **Kein Anspruch einer Genehmigung aus § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB, weil kein zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung**

Bezirksamt Pankow von Berlin

Ableitung, Entwicklung und Bürgerdienste

Stad

Fach

BERLIN 

Antragsgegenstand:

Gegenstand des Antrages nach § 173 Abs. 1 BauGB ist die Errichtung einer Grauwasseranlage für die Gebäude Baumbachstraße 8, 9 und Eschengraben 36, 38. Die technische Anlage dient der Aufbereitung von Abwasser aus Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschine, um damit die WC-Spülung zu versorgen. Zusätzlich sollen die Regenwasserhausanschlüsse zurückgebaut werden und auf dem Grundstück Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Beurteilung:

Die Genehmigung der unter Antragsgegenstand beantragten Maßnahmen gemäß § 173 Abs. 1 i. V. m. § 172 Abs. 4 BauGB wird hiermit versagt.

Grundstück Baumbachstraße 8, 9, Eschengraben 36, 38

Ihr Antrag auf Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

2. Genehmigungsverfahren: u. a. Grauwasserrecyclinganlage/Milieuschutz

Entscheidungsbegründung (Auszüge):

- ✓ „(...) das Vorhaben im besonderen Maße Potential, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorzuheben (...) und somit zur Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung oder zu einer städtebaulichen nicht erwünschten Veränderung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur beizutragen.“
- ✓ Aufgrund der Vorbildwirkung ist diese Maßnahme geeignet, diese Entwicklung zu Verstärken (OLG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31. Mai 2012!).
- ✓ Mit diesen Baumaßnahmen wird die Mietsache deutlich aufgewertet, sodass bei künftigen Neuvermietungen deutlich höhere Nettokaltmieten erzielbar sind.
- ✓ Berechnung über erzielbare Einsparungen nicht prüfbar vorgelegt, diese ist auch regelmäßig nicht Gegenstand einer erhaltungsrechtlichen Prüfung. Gleiches gilt für etwaige Umlageverzichtserklärungen.
- ✓ Keine Anhaltspunkte über einen atypischen Fall, jedenfalls ergeben sich für das BA hierfür keine Anhaltspunkte, EWG hat das auch nicht expliziert vorgetragen.

2. Genehmigungsverfahren: u. a. Grauwasserrecyclinganlage/Milieuschutz

Abhilfebescheid vom 16. Juli 2025

Unter Aufhebung des angefochtenen Bescheides vom 7. April 2025 wird die Genehmigung gemäß § 173 Abs. BauGB erteilt.

Begründung:

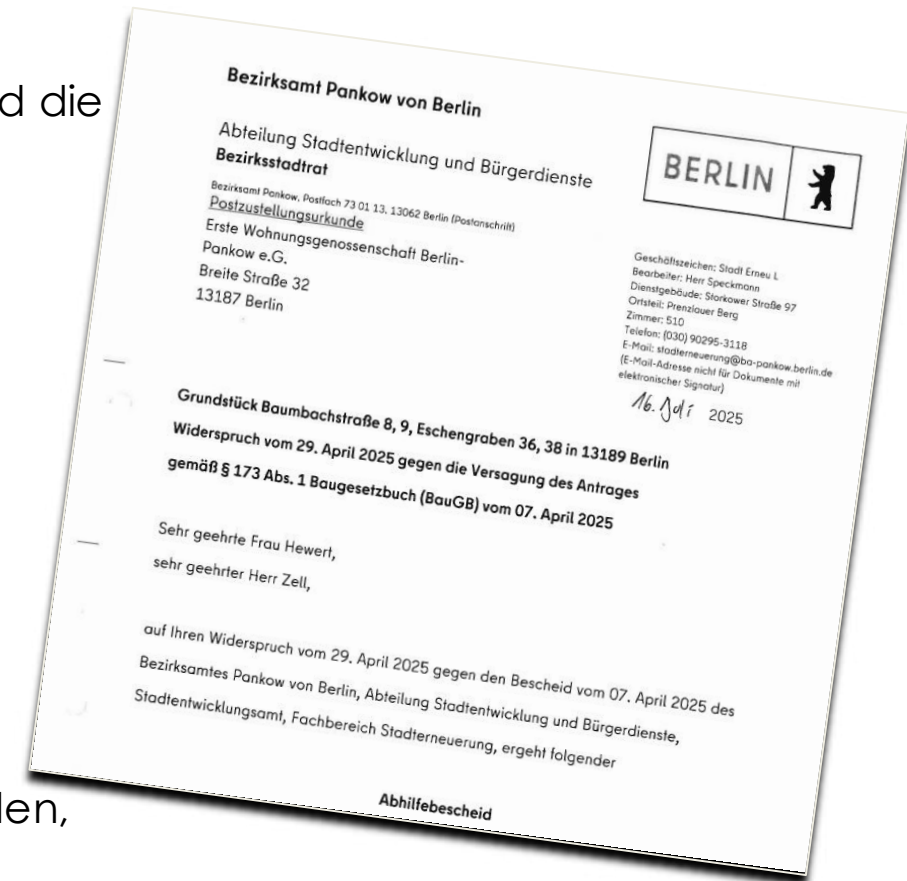
Einsatz einer Wärmepumpe im Zusammenhang mit der Grauwasseranlage, die über das KfW-Darlehen mitgefördert wird

Gesamtkosten zur Errichtung einer solchen Anlage im Zusammenhang mit der Sanierung deutlich niedriger als bei einer späteren Errichtung

Einsparungen an Betriebskosten im Vergleich zu einer fiktiven Mietanhebung etwa gleich

Überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr kann ausgeschlossen werden, da Mieterhöhung abzüglich Betriebskosteneinsparung marginal

- ✓ **Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass die beantragte Baumaßnahme der erhaltungsrechtlichen Zielsetzung in diesem konkreten Fall nicht entgegensteht.**



3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage



- Baukosten für die Grauwasserrecyclinganlage

Grauwasseranlage: Firma DEHOUST:	ca. 85 Tsd. €
Regenwasserspeicherung/-Nutzung:	ca. 40 Tsd. €
Zweites Leitungsnetz:	ca. 105 Tsd. €
Förderung Land Berlin:	ca. 80 Tsd. € (Reallabor)

- Bauzeiten:

Grauwasserrecyclinganlage:	ca. 2 Wochen
zweites Leitungsnetz:	im Rahmen der Strangsanierung realisiert pro Strang ca. 3-4 Wochen
Regenwasserspeicherung:	20 m ³ (Fassungsvermögen)

- Inbetriebnahme: 06/2026

3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage

- Realisierung zweites Leitungsnetz

Grauwasser: Handwaschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschine

Betriebswasser: Toilettenspülung, im Außenbereich: Bewässerung

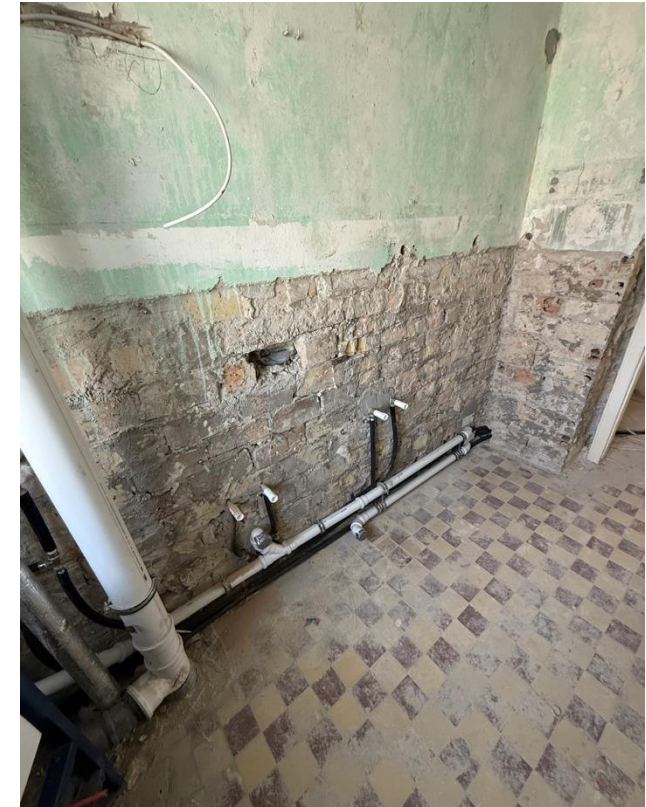
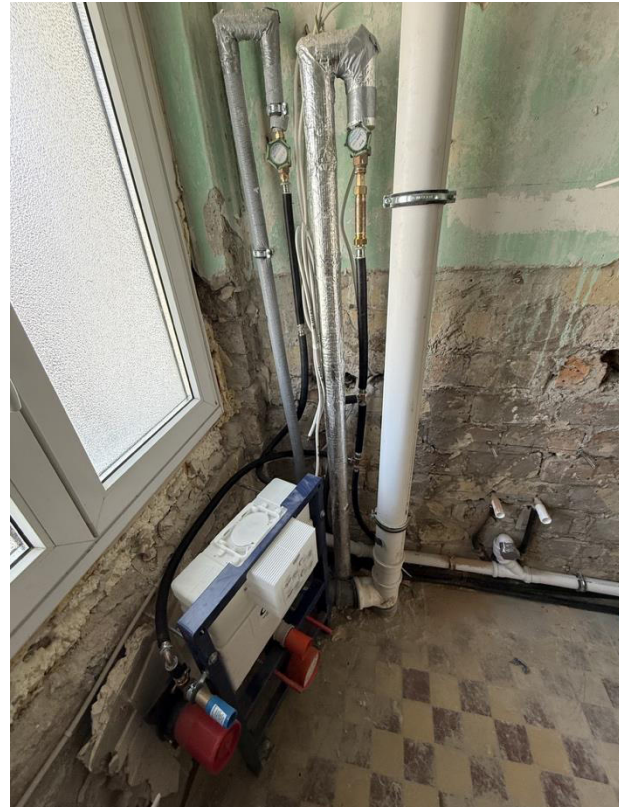
Leitungsverlegung: bestehender Schacht und stillgelegte Schornsteine
im Bad/unter der Badewanne und Dusche (im Träger),
vor Start der Modernisierung erfolgten Probeausführungen
(Leerwohnungen)/Variantenabwägungen (Küche/Bad)

Mieterkommunikation: Modernisierungsankündigung/Hausaushänge/persönliche
Ansprache

Umsetzungszeitplan: angekündigt / Soll: 14 Tage
Ist: zum Teil 3-4 Wochen (anfänglich 5 Wo.)

Akzeptanz: ausschließlich positiv, trotz verlängerter Bauzeiten

3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage



Beispiel für eine Verlegung des zweiten Leitungsnetzes im Bad (Badewanne) – Grau-/Ab-/Betriebswasser

3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage

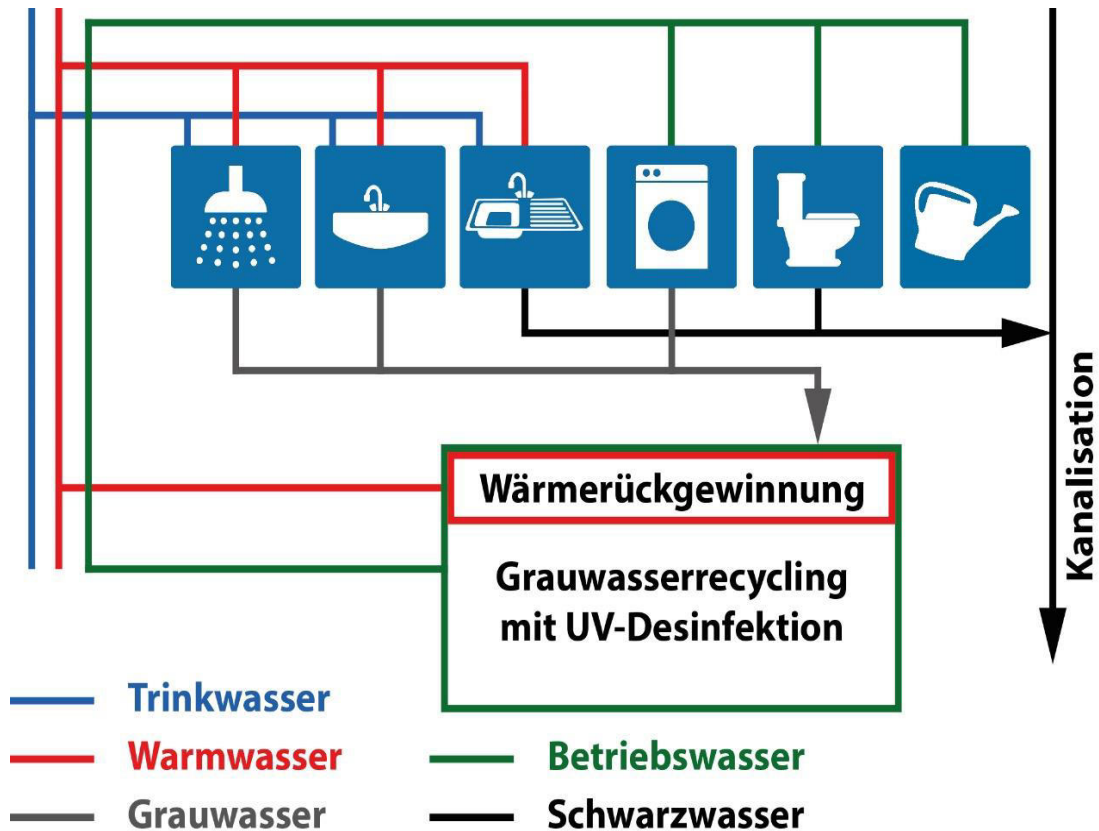


Grauwasserstrang/Schornstein



Regenwasserspeicherung (Garten
Baumbachstraße/Eschengraben)

3. Realisierung/Installation Grauwasserrecyclinganlage



Wasserkreislauf/Installation Grauwasserrecyclinganlage im Keller Baumbachstraße 8

4. Fazit

- ✓ Einbau eines/einer
zweiten Leitungsnetzes (Grauwasser/Betriebswasser)
Grauwasserrecyclinganlage im Keller mit vertretbarem Aufwand (Zeit/Kosten)
umsetzbar
- ✓ Einsparung an
Trink- und Entwässerungskosten von ca. 30 %
Energie – für die Erhöhung der Temperatur des Heizungsrücklaufes
Niederschlagsentgelt bis zu 100% (noch in Klärung)
CO₂ infolge der Energieeinsparung Heizung
- ✓ Vorteil für die Bewohner/Mieter: Einsparung an Bruttowarmmiete (ca. 120 € p. a. /ca. 60 m² Wfl.)
- ✓ Optimierung der Leitungsführungen im Haus/Wohnungen prüfen (insbesondere zeitlicher Aufwand/Erfahrungsaustausch mit den zuständigen Planern HLS)
- ✓ **rechtliche Voraussetzungen für den Einbau/Betrieb in Wohnhäusern im Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet) verbessern**
(künftig Genehmigungserhalt/kein Abhilfebescheid infolge Einzelfalllösung)

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Str. 32, 13187 Berlin



... modern
& sicher ✓



World Café

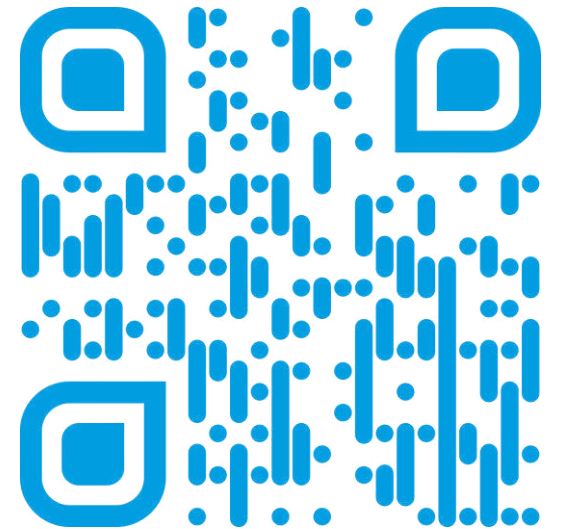
- Tisch 1** Wie kann man die Erhaltung sozialer Gebietsstrukturen und Klimaanpassung (und damit auch GWR + WRG) in Zukunft in Einklang bringen?
- Tisch 2** Welche Voraussetzungen/Anreize braucht es in Anbetracht des Klimawandels, damit GWR zukünftig zur „zeitgemäßen Ausstattung“ gehört?
- Tisch 3** Wo sehen Sie eine notwendige Zusammenarbeit, damit GWR + WRG zum Standard in Berliner Wohngebäuden werden? Welche Einflusspersonen gibt es dafür?

IWIQ

Reallabor

Integrierte Wasser- und
Wärmerückgewinnung
im Quartier

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



www.IWIQ.org

Linkedin: IWIQ Reallabor