

TOP 3 -BESPRECHUNG DER GENEHMIGUNGSPRAXIS BEI KONFLIKTEN ZWISCHEN MILIEUSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ

4. Öffentliche Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung am 05.04.2022

BERLIN



Ausgangslage

➤ Es gibt keinen originären Zielkonflikt zwischen Milieuschutz und Klimaschutz !

- anders als z.B. in städtebaulichen Erhaltungsgebieten
- Problemursache: Falsche Anreizsetzung durch das BGB
 - keine qualitativen Vorgaben für Modernisierungsumlage
 - Kosten-Nutzen Optimierung eingeschränkt bei Mietverhältnissen
- Lösung: Genehmigungskriterien - wirksame Begrenzung
 - BauGB verweist auf Mindestanforderungen des GEG
 - abgewogener Kompromiss des Bundesgesetzgebers
 - erfüllen Anforderungen an Gleichbehandlungsgrundsatz
 - sind nicht willkürlich, objektiv und „berechenbar“
 - Denn: Verbot mit Erlaubnisvorbehalt - Antragsteller*in nachweisspflichtig

Wesentliche Rechtsgrundlagen:

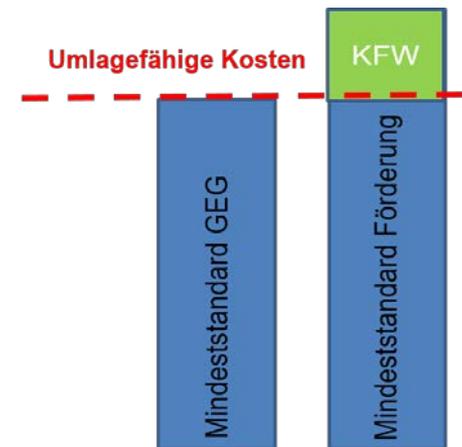
BauGB=
Baugesetzbuch
§ 172

BGB=
Bürgerliches
Gesetzbuch
§§ 555b + 556e

GEG=
Gebäudeenergiegesetz
§ 48 + Anlage 7

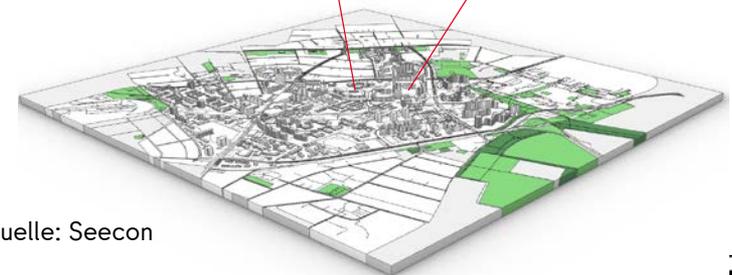
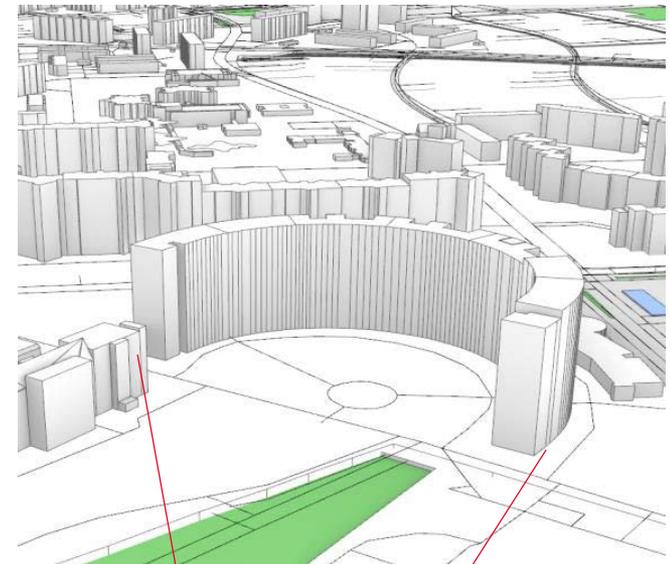
Fördermittel Chancen und Grenzen

- Mindestanforderungen nach GEG noch kein Kosten-Nutzen-Optimum
- Ziel „sowieso Kosten“ besser berücksichtigen
 - Planung, Energieberatung, Handwerk, Gerüstbau, Finanzierung...
- Lösungsansatz Förderungen. Vorteile:
 - Förderungen haben quantitative und qualitative Ziele
 - Ziele sind messbar und nicht willkürlich
 - Förderungen sind nach BGB nicht umlagefähig
 - Förderung deckt Mehraufwand in der Regel ab (grün)
- Grenzen und Nachteile:
 - Genehmigungsverfahren und Förderverfahren kaum kompatibel
 - Kosten bis zum Mindeststandard müssen Mieter*innen allein tragen (blau)
 - ➔ Warmmietbelastung von ca. 30% der Mieter*innen bereits über 50%



Energetisches Quartierskonzept Gropiusstadt

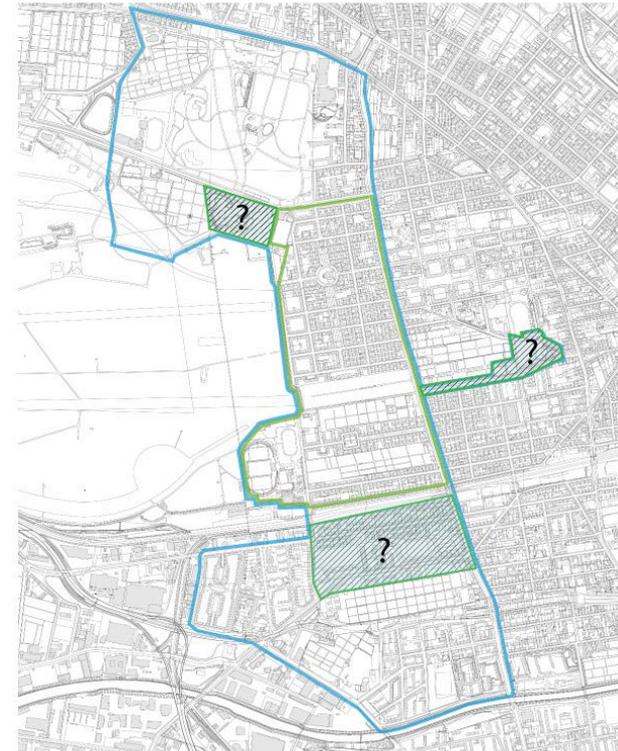
- Förderprogramm 432 der KFW
 - Bilanzierung und Maßnahmenentwicklung
 - Danach energetisches Sanierungsmanagement
- Warum die Gropiusstadt ?
 - ist in die Jahre gekommen - Grundsanierung
 - Synergieeffekte Nutzen
 - Alle Maßnahmen auch Bezug zu Klimaschutz
- Schwerpunkt Sozialverträglichkeit
 - Quartiersbezogene Potentiale (keine Umlagen)
 - Innovative Ansätze - z.B. solarer Mieterstrom
 - Digitaler Zwilling, Solardachkataster,...
 - Optimierung der Genehmigungskriterien
 - ➔ graue Energie, Lebenszyklen, ...



Quelle: Seecon

Milieuschutz vs. Klimaschutz (geplant)

- Konsortium des Forschungsprojektes:
 - Deutsche Bundesstiftung Umwelt
 - TU Berlin, FG Bauphysik und Bestandsentwicklung
 - Bezirke Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf
 - Zkg GbR
 - Fördermittel: DBU, KfW, BEK
- Forschungsziel:
 - Sozialverträgliche energetische Modernisierung in heterogenen Gründerzeit-Quartieren
 - „kollaborativer, Ko-kreativer“ Prozess um Hemmnisse auf allen Ebenen Abbauen inkl. Eigentümerseite
 - Modellprojekte finden dann EnQK und SEM
 - Referenzquartiere Schillerpromenade und Mierendorfinsel



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

