



Kleine Anfrage Antwort

KA/268/XXI

Fragesteller:	Eingang:	09.11.2023
Aßmann, Carla	Weitergabe:	14.11.2023
Fraktion der LINKEN	Fälligkeit:	19.12.2023
Antwort von:	Beantwortet:	22.01.2024
BA/SUV	Erledigt:	22.01.2024

Energetisches Quartierskonzept Gropiusstadt

Fragestellung der Bezirksverordneten:

1. Was ist der aktuelle Stand der Umsetzung des im Februar 2023 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellten Energetischen Quartierskonzept für die westliche und nördliche Gropiusstadt?
2. Gibt es seitens des Bezirksamts eine Priorisierung bei den einzelnen Handlungsfeldern oder Einzelmaßnahmen?
3. Wie verträgt sich die im Konzept vorgeschlagene ambitionierte energetische Modernisierung des (privaten) Wohnungsbestands mit den im Milieuschutzgebiet Gropiusstadt geltenden Genehmigungskriterien für bauliche Veränderungen?
4. Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, ambitionierte energetische Modernisierungen im privaten Wohnungsbestand im Milieuschutzgebiet Gropiusstadt bei gleichzeitigem Mieter*innenschutz, insbesondere dem Schutz vor erheblichen Mieterhöhungen nach Modernisierung, voranzutreiben?
5. Inwiefern und mit welchem Ergebnissen führt das Bezirksamt Gespräche mit den privaten Wohnungsvermietern in Gropiusstadt über die Inanspruchnahme von Förderprogrammen für ambitionierte Modernisierungsmaßnahmen?
6. Liegen im Untersuchungsgebiet vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB vor?
7. Welche Vor- und Nachteile sind aus Sicht des Bezirksamts mit der Ausweisung eines solchen Sanierungsgebiets für die Umsetzung des Quartierkonzepts verbunden?
8. Sind bauliche Veränderungen im Zuge von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB genehmigungspflichtig und unter welchen Umständen?

den besteht ein Genehmigungsanspruch?

Antwort des Bezirksamtes:

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Aßmann,

das Bezirksamt beantwortet Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Der Erstellung des Energetischen Quartierskonzept (EnQK) soll das Sanierungsmanagement mit dem Ziel folgen, möglichst viele Maßnahmen des Konzepts umzusetzen. Das Stadtentwicklungsamt hat einen Antrag für ein Sanierungsmanagement bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW - Programm KfW 432) vorbereitet. Die KfW verlangt einen Eigenanteil. Dieser Eigenanteil soll aus Mitteln des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) finanziert werden. Derzeit sind jedoch keine Mittel verfügbar. Seit April 2023 erkundigte sich der Bezirk mehrfach nach der Möglichkeit, solche Mittel abzurufen. Ende Oktober wurde der Bezirk durch SenMVKU darüber informiert, dass die Kofinanzierung von KfW 432 Projekten aus Landesmitteln aus ihrer Sicht weiterhin grundsätzlich möglich sein solle. Das Vorgehen müsse derzeit aber noch durch die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) geprüft werden.

Aktuell ist die Weiterführung des Projekts durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts jedoch in Gänze gefährdet. Hintergrund ist die ab sofort geltende haushaltswirtschaftliche Sperre nach § 41 Bundeshaushaltsordnung für Verpflichtungsermächtigungen im Bundeshaushalt 2023 sowie im Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds (KTF). Die Auswirkungen auf die Maßnahmen sind damit noch nicht klar absehbar. Die für die KfW-Mittel zuständige Service-Stelle möchte bis Januar abwarten und dann eine Information zur weiteren Entwicklung des Programms herausgeben. Zurzeit können die KfW-Mittel nicht beantragt und somit die Finanzierung der Maßnahmen nicht gesichert werden.

Zu 2.:

Es ist davon auszugehen, dass am Anfang des Sanierungsmanagements die Themen Sanierung öffentlicher Gebäude und grüner Strom im Vordergrund stehen werden. Darüber hinaus wird die Öffentlichkeitsarbeit, die Vernetzung von Akteuren und die Aktivierung insbesondere von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) eine wichtige Rolle spielen – denn für einen Erfolg ist der Bezirk auf kooperationswillige Akteure angewiesen. Ein wesentlicher Teil des Sanierungsmanagements ist es, durch einen "Kümmerer" Möglichkeitsräume zu schaffen und die Öffentlichkeit einzubinden. Daher gibt es zunächst im Rahmen der Handlungsfelder eine große Offenheit mit dem Ziel, möglichst schnell Leuchtturmprojekte zu finden, Hemmnisse abzubauen und das Sanierungsmanagement bekannt machen.

Zu 3.:

Durch den Milieuschutz kann sichergestellt werden, dass energetische Sanierungen nicht über das Mindestmaß des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen. Hiermit können völlig unnötige und überteuerte Sanierungen wirksam verhindert werden. Es ist allerdings nicht immer das Optimum für die Mieter*innen, z.B. in Bezug auf mögliche Einsparung von Energiekosten. Es ist davon auszugehen, dass durch den Einsatz von Fördermitteln durch die Eigentümer*innen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Förderkonditionen ein besserer Standard umgesetzt werden kann - ohne dass es hierfür zu Mehrkosten im Vergleich zur energetischen Sanierung bis zum Mindeststandard kommen muss, da Förderungen nicht umgelegt werden dürfen.

Dies ist insbesondere bei Hochhäusern, die bauordnungsrechtlich als Sonderbauten gelten, besonders anspruchsvoll. Durch das Sanierungsmanagement kann der Bezirk Eigentümer*innen aktiv unterstützen, solche Mittel zu finden, in Anspruch zu nehmen und somit passgenauer energetische und gleichermaßen sozialverträgliche Lösungen zu finden.

Zu 4.:

Möglichkeiten dies voranzutreiben, sieht das Bezirksamt unmittelbar durch Förderungen (siehe Antwort zu Frage 3.), da diese nicht umlagefähig sind und mittelbar durch Senkung der Energiekosten und CO₂-Abgaben.

Zu 5.:

Es gab im Rahmen der Erstellung des EnQK hierzu erste Runden mit der Wohnungswirtschaft. Diese sollen vertieft werden, sobald das Sanierungsmanagement starten kann.

Zu 6.:

Sanierungsgebiete können nur vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden. Sanierungsgebiete sind ein zeitlich und örtlich begrenztes Sonderrecht, die einen städtebaulichen Missstand abhelfen sollen und zunächst im Rahmen einer Voruntersuchung nachgewiesen werden muss. Die Dauer eines Sanierungsverfahren soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Frist von 15 Jahren nicht überschreiten. Somit ist auch nachzuweisen, dass die Erreichung der Sanierungsziele in dieser Frist möglich ist. Hierzu werden in der Regel öffentliche Gelder verwendet.

Zu 7. und 8.:

In Sanierungsgebieten bedürfen bestimmte Maßnahmen einer Genehmigung, bauliche Veränderungen gehören regelmäßig dazu. Welche Maßnahmen das genau sind und wie weit die Regelungen gehen können, bemisst sich nach den Sanierungszielen.

Gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 g) BauGB kann hierbei auch auf die energetische Beschaffenheit von Gebäuden abgestellt werden. Grundsätzlich ist es möglich, auch soziale Sanierungsziele zu verfolgen.

Hierfür gibt es sogar mit dem Sozialplan nach § 180 BauGB ein besonderes Instrument. Bewohner*innen vor Verdrängung (z.B. durch energetische Sanierung) zu schützen, ist jedoch kein örtlich auf die Gropiusstadt begrenztes Ziel und wäre somit rechtlich sehr angreifbar,

wenn es das Hauptziel wäre. Aber auch der Anreiz einer Förderung fehlt, da es derzeit kein passendes Förderprogramm gibt. Somit wäre es schwer zu begründen, warum der Erlass eines Sanierungsgebietes allein geeignet ist, den Missstand binnen 15 Jahren zu beseitigen.

Der Milieuschutz ist auch ein zeitlich und örtlich begrenztes Sonderinstrument. Hierfür bedarf es aber keines städtebaulichen Missstandes. Es genügt der Nachweis, dass es eine verdrängungsgefährdete Bevölkerung gibt und die Verdrängung mittelfristig auch wahrscheinlich wäre. Ferner nimmt der § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB unmittelbar Bezug auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG). Hieran knüpfen die bezirklichen Vorgaben an, nur den Mindeststandard zu genehmigen - oder darüber hinaus, wenn Mehrkosten durch Förderungen aufgefangen werden. Schließlich können Milieuschutzgebiete so lange in Kraft bleiben, wie die Voraussetzungen vorliegen - also auch über die 15 Jahre hinaus.

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat