



**Kleine Anfrage Antwort**

**KA/317/XXI**

---

Fragesteller:	Eingang:	14.03.2024
<b>Aßmann, Carla</b>	Weitergabe:	15.03.2024
<b>Fraktion der LINKEN</b>	Fälligkeit:	19.04.2024
Antwort von:	Beantwortet:	11.07.2024
<b>BA/SUV</b>	Erledigt:	11.07.2024

---

**Genehmigungspraxis bei energetischen Sanierungen im Milieuschutz**

**Fragestellung der Bezirksverordneten:**

1. Welche Genehmigungskriterien gelten für energetische Sanierungen in Neuköllner Milieuschutzgebieten?
2. Welche Sanierungstiefe bezogen auf den Jahres-Primärenergiebedarf ist im Rahmen dieser Genehmigungspraxis bei umfassenden energetischen Sanierungen genehmigungsfähig?
3. Inwiefern trifft es zu, dass die aktuell in Durchführung befindlichen energetischen Sanierungen im Ullrich-von-Hassell-Weg 1/3 und Lipschitzallee 63/65 über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen?
4. Welche Nachweise hat die Eigentümerin über die energetische Bewertung der Gebäude erbracht?
5. Welchen Jahres-Primärenergiebedarf konnte die Eigentümerin nach energetischen Sanierung nachweisen?
6. Wie hoch ist der Jahres-Primärenergiebedarf eines entsprechenden Referenzgebäudes?
7. Hat die Eigentümerin einen Nachweis über eine öffentliche Förderung der energetischen Maßnahmen erbracht?
8. Warum hat das Bezirksamt die energetischen Maßnahmen genehmigt, obwohl die Mindestanforderung nach GEG überschritten wurden, ohne dass durch eine Anrechnung einer öffentlichen Förderung auf die umlagefähigen Sanierungskosten der voraussichtliche Anstieg der Kaltmiete begrenzt werden konnte?

## **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.:**

Energetische Sanierungen unterfallen der Nr. 5 der bezirklichen Genehmigungskriterien vom 9. November 2017. Diese lauten:

„Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

(...) 5. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV (Anmerkung: heute GEG) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV (Anmerkung: heute GEG) hinausgehen.

### **Zu 2.:**

Die Genehmigungspraxis muss sich auf § 172 Abs. Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB beziehen. Demnach besteht ein Genehmigungsanspruch, wenn die Sanierung der Herstellung von Mindestanforderungen des GEG dient. Im § 48 GEG werden die Mindestanforderungen an die energetische Sanierung bestehender Gebäude definiert. Bei der Sanierung von Einzelbauteilen ist die Anlage 7 des GEG maßgeblich - in dem bestimmt wird, welche Wärmedurchgangskoeffizienten (sogenannte U-Werte) Bauteile mindestens haben müssen. Dieser Wert beschreibt den Wärmeverlust durch ein Bauteil hindurch.

Wenn nicht nur einzelne Bauteile saniert werden sondern die energetische Sanierung umfassend ist, kann das sogenannte Bilanzierungsverfahren herangezogen werden. § 50 Abs. 1 GEG regelt hierzu, dass die Mindeststandards nach § 48 GEG auch als erfüllt gelten, wenn:

1. der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 des GEG entspricht, um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet und
2. den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach § 50 Absatz 2 GEG um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet.

Bei Nr. 1 ist im Prinzip gemeint, dass ein bestehendes Gebäude die aktuellen energetischen Standards für Neubauten um 40% überschreiten darf. Soll ein Gebäude energetisch bewertet

werden, reicht die Betrachtung der erforderlichen Endenergie innerhalb eines Jahres dabei nicht aus. Denn als Endenergie wird die Energie bezeichnet, die unmittelbar zur Beheizung oder den Betrieb - also von Nutzenergie - eingesetzt wird. Die vorgelagerten Prozesse bis zur Lieferung des finalen Energieträgers im Gebäude (z. B. zum Fördern, Raffinieren oder Transport von Heizöl, Erzeugung und Transport von Strom) werden aus der bezogenen Endenergie nicht ersichtlich. Der Jahresprimärenergiebedarf beschreibt somit (rechnerisch) den tatsächlichen gesamten Energiebedarf, inklusive Bereitstellung.

Der Transmissionswärmeverlust beschreibt, wie viel Wärme ein Haus über Wände, Fenster, Türen und Dach verliert. Da diese Werte bei jedem Gebäude je nach Bauart, Lage und Nutzfläche variieren können, kann kein bestimmter Wert durch die Genehmigungskriterien vorbestimmt werden, sondern er muss jeweils durch einen Energieberater ermittelt werden. Er wird in HT' angegeben und bezieht sich nicht auf ein Einzelbauteil, sondern die Gebäudehülle als Ganzes (z.B. Fassade, Dach).

Dies ist also ein alternatives Berechnungsverfahren für den Mindeststandard, daher kommt es hier nicht auf die U-Werte der Einzelbauteile an. Maßgeblich sind nur der Jahres-Primärenergiebedarf, der den gesamten Energieaufwand (inklusive Herstellung) hinter dem Energieverbrauch eines Gebäudes beschreibt.

### **Zu 3.:**

Wie bei der Beantwortung der 2. Frage dargestellt, ist das Referenzgebäudeverfahren eine Möglichkeit, den Mindeststandard zu ermitteln. Hierbei sind sowohl der Jahresprimärenergiefaktor als auch der Transmissionswärmeverlust zu betrachten.

Für dieses Genehmigungsverfahren maßgeblich war § 50 Abs. 1 Nr. 2 GEG, also die thermische Dämmung. Dieser lag im Bestand bei HT' 1,74 Watt pro Quadratmeter Kelvin. Zulässiger Referenzwert ist 0,7 W/m<sup>2</sup>K (ergibt sich aus § 50 Abs. 2 Nr. 2 GEG und beträgt 0,5, fügt man 40% gemäß Nr. 1 hinzu ergeben sich 0,7.), so dass ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a besteht. Laut energetischen Bericht erreicht das Gebäude nach Sanierung HT' = 0,66W/m<sup>2</sup>K. Da es sich um rechnerische Werte handelt, ist in der Rechtsprechung eine Differenz von 10 % anerkannt, somit war dieser Wert noch zu genehmigen.

Bezogen auf den ersten Teil des § 50 Abs. 1 Nr. 1 fanden gar keine eigenen Maßnahmen statt. Solche wären auch nicht genehmigungsfähig gewesen, da bereits vor der Modernisierung der Jahres-Primärenergiefaktor mit 55,94 Kwh/m<sup>2</sup>a für beide Gebäude rund 30 % unter den Mindestanforderungen des GEG für den Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes lag.

Dies hat seine Ursache in der Wärmeversorgung mit Fernwärme aus Biomasse (Holz). Diese hat bereits einen sehr geringen Primärenergiebedarf, da zur Bereitstellung der Energie z.B. keine Raffinerieprozesse oder lange Lieferwege erforderlich sind. Die zulässige Dämmung zur Reduktion des Transmissionswärmeverlusts (HT'), führt gleichzeitig zu einer Reduktion des Endenergiebedarfs. Und dies wiederum zu einer Reduktion des Primärenergiebedarfs, ohne das es hierzu einer eigenen Maßnahme bedarf.

Daher trifft es formell zwar zu, dass die Mindestanforderungen des GEG bezogen auf die Jahres-Primärenergie zwar überschritten werden – dies erfolgte aber im Rahmen einer nicht trennbaren zulässigen Maßnahme mit Genehmigungsanspruch.

**Zu 4.:**

Der Eigentümer hat zwei energetische Berichte eingereicht, in denen der Ist-Zustand, die geplanten Maßnahmen und ihre Auswirkungen mit den entsprechenden energetischen Kennwerten enthalten sind. Hierzu gehören insbesondere der Jahres-Primärenergiebedarf sowie der Transmissionswärmeverlust.

**Zu 5.:**

Im energetischen Bericht erfolgte ein rechnerischer Nachweis durch einen Energiesachverständigen. Der Jahres-Primärenergiebedarf nach Modernisierung wurde im Gutachten mit 46,46 Kwh/m<sup>2</sup>a angegeben. Der Jahres-Primärenergiebedarf nach Modernisierung wird für den Hugo-Hassel-Weg 1-2 mit 46,46 Kwh/m<sup>2</sup>a angegeben. Für die Lipschitzallee 63/65 beträgt der angegebene Wert 45,80 Kwh/m<sup>2</sup>.

**Zu 6.:**

Der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf wird für den Hugo-Hassel-Weg 1-2 mit 85,55 Kwh/m<sup>2</sup>a für die Lipschitzallee 63/65 mit 80,05 Kwh/m<sup>2</sup>a.

**Zu 7.:**

Dem Bezirksamt ist nicht bekannt, dass es auch für energetische Sanierungen nach GEG-Mindeststandard Fördermittel ausgereicht werden. Das Bezirksamt ist nach § 172 Abs. Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB verpflichtet, eine Genehmigung zu erteilen, wenn die Maßnahme der Herstellung der Mindestanforderungen dient. So verhält es sich hier. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln könnte nur bei einer Überschreitung des Mindeststandards verlangt werden.

**Zu 8.:**

Siehe Antwort zu Frage 3. Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass dem Bezirksamt sehr an sozial verträglicher energetischer Modernisierung gelegen ist. Neben vielen Fortbildungen zum Thema, der Hinzuziehung eines externen Energieberaters sowie in zahlreichen Gesprächen mit Eigentümern versucht das Bezirksamt auf solche Lösungen hinzuwirken und die modernisierungsbedingten Umlagen so gering wie möglich zu halten, auch wenn dies leider nicht in jedem Fall gelingt.

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat