



Energetische Sanierung im sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

05.12.2019

Fachtagung „Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Mierendorff-Insel“

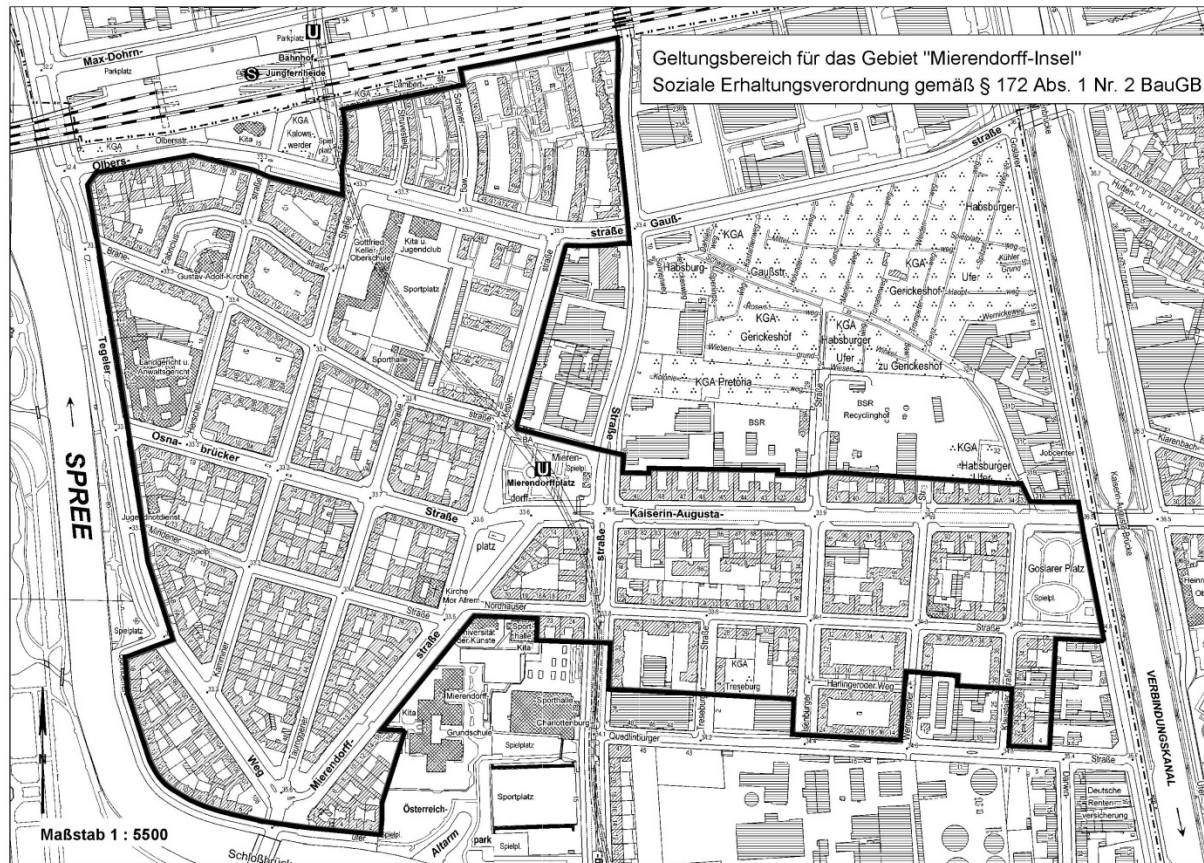
Andreas Titze
FB Stadtplanung
BA Charlottenburg-Wilmersdorf



Agenda

- Was ist Milieuschutz?
- Welche Auswirkungen hat der Milieuschutz auf die energetische Sanierung?
- Energetische Sanierung „trotz“ Milieuschutz auf der Mierendorff-Insel?

Soziales Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“



§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB



Die **Gemeinde** kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen **zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der **Genehmigung** bedürfen.



§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB



- Regelung des Besonderen Städtebaurechts ergo städtebauliche Gründe (nicht reiner Mieterschutz)
- Verdrängungsprozesse erzeugen negative städtebauliche Folgen (Unter- oder Überauslastung Infrastruktur oder Wohnraumversorgung)
- Daher soll Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden



Instrumente der Milieuschutzverordnung



- Genehmigungsvorbehalt für bauliche Vorgänge
(Rückbau, bauliche Änderungen, Nutzungsänderung)
- Gesetzliches Vorkaufsrecht
- Ggf. Genehmigungsvorbehalt auf die Umwandlung von
Miet- in Eigentumswohnungen



§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB



Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der **Anpassung** an die baulichen oder anlagentechnischen **Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung** dient.

Genehmigungskriterien im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



- Bauliche Änderungen, die die Mindestanforderungen der EnEV nicht überschreiten, sind zu genehmigen
- Verpflichtende Maßnahmen nach § 10 EnEV sind grundsätzlich genehmigungsfähig
- Nachweispflicht durch den Antragssteller durch Bauteilnachweise, Nachweise zum Zustand von Bauteilen oder Gebäudebilanzierung
- Zusätzliche Nachweispflicht, dass Maßnahmen so ausgeführt werden (können), dass sie den in der EnEV genannten Effekt aufweisen

Zahl der Anträge mit energetischen Sanierungen

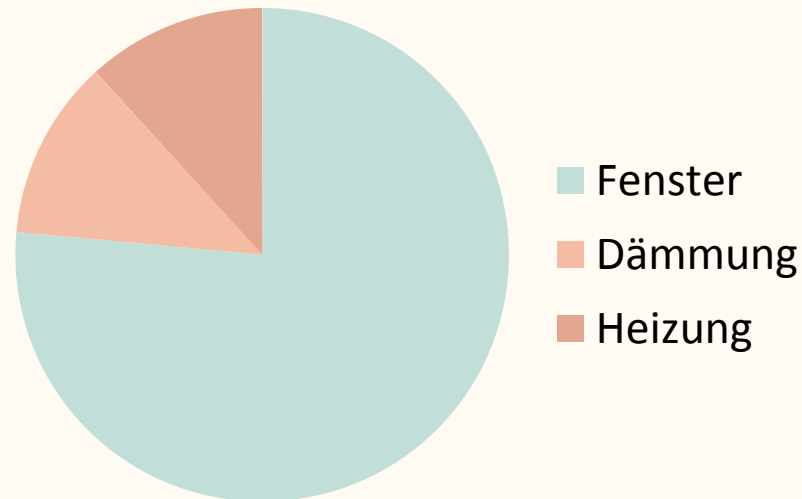


Jahr	Beantragt	Genehmigt	Versagt
2018	2	2	0
2019	13	13	0
Gesamt	15	15	0



Art der beantragten energetischen Sanierungen

Jahr	Fenster	Dämmung	Heizung
2018	2	0	0
2019	11	2	2
Gesamt	13	2	2





Erfahrungen aus der Praxis

- Einhaltung der Grenzwerte stellt kein Problem dar (15 % Toleranz)
- Antragsstellung sicherlich aufwendig
- Externe Beratung notwendig und sinnvoll



Beispiel aus der Praxis

- Maßnahmen: Elektrostiegestrangsanierung, WDVS an Fassaden, Fensteraustausch, Instandsetzungsmaßnahmen
- Kosten: 708.686,28 €,
davon 333.222,99 € Modernisierungskosten
- Mieterhöhung von durchschnittlich etwas mehr als 1 €/m²
- Vsl. Heizkostensparnis von ca. 30 %
→ beinahe warmmietenneutrale Sanierung



Ausblick

- Kostensenkung durch Nutzung von KfW-Fördergeldern möglich?
- Verbindung von Umstrukturierungsverordnung und Milieuschutzverordnung um energetische Sanierung einfacher und umfassender möglich zu machen?



Vielen Dank

Kontakt:

Andreas.Titze@charlottenburg-wilmersdorf.de

9029-15150