

Protokoll

2. Sitzung Milieuschutzbeirat Neukölln

Sitzungstermin: Donnerstag, 28.03.2019
Sitzungsbeginn: 17.30 Uhr
Sitzungsende: 19.45 Uhr
Ort und Raum: Rathaus Neukölln, Çiğli-Zimmer (A104)
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste

Mitarbeitende der Verwaltung:

Hr. Biedermann	StadtSozBüD Dez
Hr. Groth	Stadt L
Hr. Dathe	StadtSozBüD Dez Presse
Hr. Türk	Stapl a
Fr. Bothe	Stapl a8

Zu TOP 1 Begrüßung

Herr Bezirksstadtrat Biedermann begrüßt die Mitglieder des Milieuschutzbeirates und die Vertreter*innen der Verwaltung herzlich zur zweiten Sitzung des Neuköllner Milieuschutzbeirates und fragt nach Anmerkungen zum Protokoll oder anderer Art. Herr Berg bemängelt die fehlende Anwesenheitsliste und fragt danach, ob man die Sitzungsprotokolle auf meinberlin.de veröffentlichen könne – zumindest die genehmigten. Zudem tauche der Beirat nicht auf der Webseite des Bezirksamtes auf. Herr Biedermann entgegnet, dass man den Beirat schon dort finden könne, aber tatsächlich sei noch Potenzial für eine prominenterer Platzierung. Frau Fuhrmann hatte kein Problem, den Beirat zu finden und spricht sich für die Veröffentlichung der genehmigten Protokolle aus. Herr Groth schlägt vor, am Anfang jeder Sitzung die Einwilligung zur Veröffentlichung abzufragen, man habe schließlich auch Gäste. Herr Biedermann sieht hierfür Zustimmung der Mitglieder. Anmerkungen zum Protokoll gibt es nicht.

Damit leitet Herr Biedermann zu Tagesordnungspunkt zwei über und begrüßt Herrn Zywietz, der einen Vortrag zum Thema Heizungsmodernisierungen halten werde.

Zu TOP 2 Input: Heizungsmodernisierung

Herr Zywietz stellt sich als selbstständigen Energieberater vor, der Bauherren bei der Planung und Durchführung energetischer Modernisierungen berät. Mit den kommenden Ausführungen möchte er einen kleinen Überblick über Heizungssysteme geben.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gebe viele Richtlinien und Definitionen bereits vor. So werden Heizkessel, Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel dort definiert. Im Gegensatz zu diesen bestehe die Möglichkeit einer zentralen Beheizung im Keller oder auf dem Dachboden unter der Voraussetzung, dass dafür ein Aufstellort existiere. Vorteilhaft seien die geringeren Heizungsverluste und Wartungskosten. Nachteile beständen in der Warmwasserversorgung. Man müsse beispielsweise große Mengen Warmwasser im Keller bereitstellen, wodurch eine Legionellenproblematik entstehen könne. Das führe häufig dazu, dass dann doch Durchlauferhitzer genutzt würden. Die meisten Neubauvorhaben nutzten aber überwiegend Zentralheizungen, die auch mit einer zentralen Warmwasserversorgung ausgestattet seien.

Frau Beccard berichtet von einer Umstellung auf zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, die enorm viel Geld gespart habe. Außerdem seien auch Gasetagenheizungen nicht vor Legionellen gefeit. Es komme immer auf die Menge des stehenden Wassers an. Herr Anker sei selbst betroffen von einer Modernisierung und nutze trotzdem einen Durchlauferhitzer, was eigentlich Unsinn sei, aber immer noch billiger als zentrale Warmwasseraufbereitung. Herr Berg könne das mit der Betriebskostenabrechnung belegen. Die Energiekosten würden eindeutig steigen – weniger Strom dafür aber deutlich höhere Warmwasserkosten.

Herr Zywietz führt seinen Vortrag fort. Man müsse jedes Gebäude für sich betrachten. Die passende Heizungsart richte sich nach Art des Gebäudes und dem Energiestandard. Im Neubau müssten mittlerweile mindestens 15 Prozent des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Fernwärme löse dabei das Problem des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien

im Wärmebereich (EEWÄremeG) sehr elegant. Gasbrennwertöfen und Solarthermie schaffe das noch gerade so. Bei mehr als 50 Prozent der Einfamilienhausneubauten setze man auf Wärmepumpen. Aktuelle stromerzeugende Heizungen wären die Brennstoffzellenheizung und das Blockheizkraftwerk. Diese seien auch optimal für ein Mehrfamilienhaus geeignet.

Herr Anker fragt nach der Abgasbelastung durch Holzheizungen. Man müsse nach verschiedenen Schadstoffen unterscheiden, so Herr Zywietz. Bei CO₂ seien Holzheizungen ungeschlagen, weil nun mal nachwachsende Rohstoffe verwendet würden. Die NO_x-Belastung sei vielleicht etwas erhöht und der Feinstaub könne mit Filtern wahrscheinlich herausgelöst werden.

Herr Laumann fragt nun nach den Kosten. Gebe es denn Regeln in der EnEV, wann ein Austausch einer Heizung notwendig werde und was gelte eigentlich für Kombigeräte bzw. für unterschiedliche Zusammensetzungen der Fernwärme. Die EnEV sehe einen Austausch für Anlagen vor, die älter als 30 Jahre sind. Damit seien alle Heizkessel gemeint – auch ein Brennwertkessel sei ein Heizkessel. Der Primärenergiefaktor liege bei Gas und Heizöl bei 1,1 und bei Strom bei 1,8. Fernwärme komme hingegen auf einen Wert von 0,5 und niedriger. Herr Knauer gibt zu bedenken, dass das Rechenzahlen seien. Die Zahlen beschreiben den Energiebedarf für Förderung, Transport und Nutzung. Fernwärme hat eben wegen der Kopplung von Stromerzeugung und Wärme einen so guten Wert, entgegnet Herr Zywietz. Herr Laumann meint, für Neukölln liege der Primärenergiefaktor bei 0,6.

Frau Vuynovich bestätigt die genannten Nachrüstpflichten aus der EnEV, allerdings seien Niedertemperaturkessel ausdrücklich davon ausgenommen. Zum Primärenergiefaktor habe Frau Kaden Werte von 0,8-0,9 für Fernwärme gefunden und zweifelt die anderen Werte an. Herr Zywietz antwortet darauf, dass er sich bei der Bilanzierung von Gebäuden an Gesetze halten müsse. Außerdem basierten die Werte auf Zertifikaten der TU Dresden, die zu verwenden seien.

Frau Kaden fragt nach dem Endenergieverbrauch nach einem Wechsel von Gasetagenheizungen zu Fernwärme. Herr Zywietz unterscheidet nach Kosten und Energieverbrauch. Letzterer sollte eigentlich weniger werden, weil nur ein Zugang im Keller bestünde. Die Ausführung müsse natürlich gut gemacht sein und auch dann komme es immer auf das Gebäude an, aber als Daumenregel spare man durch einen Umstieg 10-25 Prozent Energie ein.

Herr Laumann fragt nach, ob das für den Umstieg von einem neuen Brennwertofen zu Fernwärme gelte? Die Effizienz eines Brennwertkessels liege bei 20-25 Prozent über einem Niedertemperaturkessel, antwortet Herr Zywietz. Der Abstand zur Fernwärme sei damit deutlich geringer. Insgesamt hänge aber viel von den Nutzer*innen ab. Mit dem Einbau einer neuen Heizung ändere sich häufig das Verhalten der Nutzer*innen. Man heize mehr und so komme es zur Kompensation von Einspareffekten.

Frau Fuhrmann fragt nach der Umlage auf die Mieter*innen und möglichen neuen Abrechnungsarten. Die Abrechnungsart könne sich laut Herrn Zywietz grundlegend ändern. Meistens gebe es einen Grundbetrag und einen verbrauchsabhängigen Betrag. Frau Vuynovich berichtet von erheblich steigenden Kosten, die schon mal 100 Euro betragen könnten. Menschen müssten deswegen ausziehen.

Herr Biedermann möchte wissen, wie sinnvoll Blockheizkraftwerke noch seien, wenn immer mehr Erneuerbare Energien im Strommix enthalten sind und der

Anteil perspektivisch 100 Prozent betrage. In der Tat würde dann ein Blockheizkraftwerk seine gute Position verlieren, so Herr Zywietz.

Zu TOP 3 Vorstellung des bezirklichen Konzeptes zum Umgang mit Heizungsmodernisierungen in Milieuschutzgebieten

Herr Türk ergreift das Wort. Man habe versucht, sich diesem komplexen Thema auf sinnvolle Art anzunähern. Er möchte aber zunächst zwei oder drei Vorbe-merkungen abgeben. Das Konzept sei kein Endprodukt. Man brauche dringend Expertise in diesem Bereich – zum Beispiel zur Gebäudetechnik von Energieberatern, aber auch aus diesem Beirat. Man handele in einem Feld widerstrei-tender Interessen: auf der einen Seite der Klimaschutz und auf der anderen Seite die steigenden Mieten. U. a. deswegen falle es schwer, darauf zu drän-gen, 27 Jahre alte Heizungen weiterhin in Betrieb zu halten. Auch von Mieter*in-nenseite kämen manchmal Beschwerden, weil Vermieter*innen nicht unbedingt ein Interesse an einem Austausch der Heizungen hätten. Gleichzeitig habe man natürlich Akteure am Markt, die nur wegen der Umlage einen Austausch vor-nähmen.

Das Verwaltungshandeln dürfe nicht willkürlich sein und zusätzlich brauche man eine Richtschnur, um in immer mehr Klageverfahren argumentieren zu können. Zwei Begriffe stelle man nun in den Mittelpunkt, die bei der Bewältigung der Probleme helfen sollen. Nach einer gründlichen Bestandsaufnahme müss-ten deshalb die Erforderlichkeit und die Wirtschaftlichkeit dargelegt werden.

Bei der Erforderlichkeit gehe es um die Frage, ob eine Maßnahme im Sinne der Mindestanforderungen der EnEV erforderlich sei. Hierzu gebe es weniger Re-gelungen als z.B. bei Wärmedämmung, weil man in der EnEV nicht viel mehr als die Austauschpflicht nach 30 Jahren finden würde, die Herr Zywietz in sei-nem Vortrag schon angesprochen habe. Dabei müsse immer bedacht werden, dass neue Heizungen über geringere Wartungskosten, Schornsteinfegerkosten und Energiekosten auch Vorteile für die Mieter*innen mit sich bringen könnten. Der erste Ansatz seien also diese 30 Jahre gewesen und von dort habe man dann geschaut, welche greifbareren Argumente man finden könne. In den AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen sei man fündig geworden. Sie bezeichnen die Abschreibungsdauer und damit die Regelnutzungsdauer ver-schiedener Güter.

Zwei Konstellationen seien grundsätzlich zu unterscheiden, führt Herr Türk wei-ter aus. Im ersten Fall gebe es zentrale Heizungssysteme – beispielsweise eine Ölheizung, die auf Fernwärme umgestellt werden soll. Hier fielen keine Kosten für die Erschließung der einzelnen Wohnungen an. Daher beschränke sich hier die Prüfung insbesondere darauf, dass bestehende Teile – wenn möglich – wei-terverwendet werden, um die umlagefähigen Kosten im erforderlichen Rahmen zu halten.

Im zweiten Fall werde eine dezentrale Heizungsanlage (z.B. Gasthermen) durch eine Sammelheizung ausgetauscht. Man müsse dann nach der Art der Anlagen und ihrem Alter fragen. In der Realität hätten die Heizungen in Altbau-ten aber fast nie das gleiche Alter. Deswegen wurde die Regel gefunden, dass der überwiegende Teil der Heizungen älter als 15 Jahre sein müsse. Diese Al-tersgrenze orientiert sich an den AfA-Tabellen.

Die unterschiedlichen Anlagentypen dezentraler Heizungen stellten den Milieuschutz vor Bewertungsschwierigkeiten, so Herr Türk weiter. Brennwertkessel seien zwar zweifelsohne der modernste Standard und hätten oft die größten Einspareffekte, aber würden auch spezifische Anforderungen an die Dämmung der Häuser und deren Kaminstränge stellen. Niedertemperaturkessel hingegen seien weit verbreitet, aber am Markt zunehmend schwierig erhältlich. Die technischen Voraussetzungen für moderne dezentrale Heizungen könnten also nicht immer als gegeben angesehen werden. Dann käme auch eine Sammelheizung in Betracht. Mittelfristig ergäben sich dadurch in der Regel auch Vorteile für die Mieter*innen.

Bei der Wahl der dezentralen Heizungsart sei der Eigentümer frei, wenn es sich um ein Standardprodukt handle. Der Milieuschutz dürfe somit nicht vorgeben, ob eine zentrale Gasheizung oder Fernwärme installiert werden solle (wohl aber teure und im Altbau regelmäßig ineffiziente Systeme wie Wärmepumpen versagen). Im Zweifel würde man die Plausibilität einer Maßnahme durch einen Energieberater prüfen lassen.

Herr Biedermann erklärt, man habe sich also sehr detailliert und angemessen mit dem Thema beschäftigt. Von Frau Vuynovich habe man noch Anmerkungen bekommen, die man noch aufnehmen werde.

Herr Anker drückt seinen Respekt gegenüber der Verwaltung aus. Die Ausführungen seien logisch und nachvollziehbar gewesen. Nur die Frist von 15 Jahren halte er für fraglich. Gleichzeitig sei eine gerechte Regel für alle Anwendungsfälle vielleicht auch einfach nicht möglich.

Frau Vuynovich möchte auch in diesem Rahmen das Wort ergreifen. Die Verwaltung habe sich zwar praktisch der Thematik sehr gut genähert, allerdings ohne jegliche rechtliche Grundlage. Herr Groth weist den Vorwurf ausdrücklich zurück, hier würde ohne rechtliche Grundlage agiert. Die 15 Jahre, die zur Debatte stehen, bezögen sich auf Dampfkessel und Niedertemperaturkessel seien keine Dampfkessel, entgegnet Frau Vuynovich. Niedertemperaturkessel würden in der EnEV explizit genannt und von Fristen ausgeschlossen.

Herr Zywiets weist auf eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima hin, die eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Heizungen enthalte. Herr Laumann stellt klar, dass ihn wirtschaftliche Betrachtungen im Milieuschutz nicht interessierten. Man sollte viel eher die Fördermöglichkeiten in den Blick nehmen. Das sei dann auch eine wirtschaftliche Betrachtung. Herr Laumann möchte wissen, ob man die Eigentümer verpflichten könnte, solche Mittel zu verwenden?

Herr Türk entgegnet auf Frau Vuynovich, dass man sich ganz juristisch den § 172 BauGB Abs. 4 Nr. 1a anschauen könne und dann sehe, zu erteilen ist, was in der EnEV gefordert sei. Die EnEV begründet nun in der Tat keine Austauschpflicht, aber sie verbietet einen Austausch auch nicht. Es komme darauf an, hier eine Abwägung zu treffen und den Austausch auf Plausibilität zu prüfen. Für Niedertemperaturkessel könne man überlegen, eine andere Regel zu finden. An Herrn Laumann gerichtet, erklärt Herr Türk, er sei an dem Thema Förderung dran. Gerade die neue Richtlinie dazu beiße sich aber vielleicht mit den Neuköllner Genehmigungskriterien. Abschließendes dazu könne er aber noch nicht berichten. Herr Biedermann bietet an, diese Fragen in den Themenspeicher aufzunehmen. Vielleicht helfe in einigen Fällen ja schon eine Eigentümerberatung durch den Fördermittelschunzel.

Frau Kaden fragt, ob 15 Jahre alte Gasthermen nun also wirklich mit Kohleöfen gleichgestellt werden sollen. Wenn man über Verdrängungspotenzial spreche, könne das doch nicht sein. Sie sieht hier viel eher eine Instandsetzungspflicht des Vermieters. Herr Türk entgegnet, dass ein Niedrigtemperaturkessel und ein Brennwertkessel sehr wohl zeitgemäß seien – im Gegensatz zum Kohleofen, aber eine alte Therme eben trotzdem ausgetauscht werden dürfe. Frau Beccard glaubt, viele Thermen seien aus den 80er oder 90er Jahren. Herr Türk antwortet, wenn es sich um eine Brennwerttherme handele, müsse sie nicht ausgetauscht werden.

Frau Kaden ist für eine Überprüfung des Konzeptes und fragt zudem, ob die Anhörung der Mieter*innen bestehen bleibe. Herr Türk bejaht das. Herr Biedermann stellt noch mal klar, dass man es mit einem Entwurf zu tun habe. Häufig bestehe aber nun mal ein Mix aus verschiedenen Heizungsarten verschiedener Altersklassen und damit müsse man einen Umgang finden.

Herr Morsbach hat sich die Genehmigungskriterien aus Friedrichshain-Kreuzberg angeschaut. Dort werde jeder Ersteinbau einer Sammelheizung genehmigt. Insofern sei das schon mal ein Fortschritt gegenüber Friedrichshain-Kreuzberg. Insgesamt hält er das Konzept des Bezirks für eine erfreuliche Komplexitätsreduzierung dieses komplizierten Themas und sei sehr zufrieden. Herr Morsbach wünscht sich die Anmerkungen von Frau Vuynovich als Anlage zum Protokoll. Herr Wewer bekräftigt Herrn Morsbach und hält es für sehr sinnvoll, so etwas in einem Beirat zu diskutieren.

Verschiedenes

Herr Werle regt an, in Anbetracht der knappen Zeit Daten und Neuigkeiten schon mal elektronisch im Vorhinein zu verschicken.

Herr Biedermann berichtet von den Erweiterungen zweier bestehender Milieuschutzgebiete. Man hatte eine Nachuntersuchung beauftragt und somit sei nun der komplette mit Wohnungen bebaute Teile Nordneuköllns Milieuschutzgebiet.

Ende der Sitzung: 19.45 Uhr

Christopher Dathe
Protokollführung