

## Kapitel 37

### **Termosfassade, zum Verständnis einer neuen energieeinsparenden Fassadentechnik.**

#### **Die EnEV, ein Politikum. Ein praktisches Beispiel.**

Bei einem Bauvorhaben im Berliner Bezirk Kreuzberg – es geht um die Errichtung eines Daches mit Wohnungen, den Bau eines Personenaufzugs und um eine Innenhofsanierung – hatte ich die üblichen Besprechungen mit den Fachabteilungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes, um die genehmigungsrechtlichen Randbedingungen abzuklären.

Bei derartigen Besprechungen stößt man gelegentlich auf Kuriosa und staunt selbst darüber, dass man auch nach über vierzig Jahren Berufstätigkeit immer wieder auf Neues stößt.

Da gibt es beispielsweise einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, in dem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 vorgeschrieben sind. Die tatsächlichen Werte für den historischen Baubestand liegen etwa dreimal so hoch. Will man da – wie im vorliegenden Fall – im Rahmen des Dachausbaus noch ein paar zusätzliche Quadratmeter Geschossfläche errichten, berechtigen die festgesetzten Bauzahlen den braven Beamten von der Stadtplanungsabteilung „allergrösste Bedenken“ zu erheben. Natürlich will er das Bauvorhaben nicht verhindern, schon deshalb nicht, weil ein nicht eingereichter Bauantrag Planstellen gefährdet. Der Bebauungsplan gibt aber dem Beamten ein Druckmittel in die Hand, sog. „Ausgleichsmaßnahmen“ zu verlangen – also Verbesserungen im Freiflächenbereich -, wogegen man natürlich nichts einwenden kann, weil das so oder so vernünftig ist. Die Zielsetzung des Bebauungsplans war das aber nicht. Der ging noch davon aus – Stadtsanierung war damals noch gar kein Thema – dass die Kreuzberger „Mietskasernen“ abgerissen und durch Neubauten ersetzt würden. Der Bebauungsplan hatte also die Idee einer Umgestaltung des Bezirks durch Abriss und Neubau zur Grundlage.

Ich vermute, dass bei einer Normenkontrollklage dieser Bebauungsplan aus dem Verkehr gezogen würde. Er ist vollkommen veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Allgemeinheit. Derartige Bebauungspläne werden regelmäßig von den Verwaltungsgerichten für unwirksam erklärt. Dem speziellen Bebauungsplan scheint auch die schon im früheren Bundesbaugesetz geforderte Begründung zu fehlen, was zur Nichtigkeit führen dürfte.

Das Ganze ist aber nicht sehr bedeutungsvoll, da dieser Bebauungsplan ja ohnehin von niemandem mehr ernsthaft als sinnvoll angesehen wird. Seine Restfunktion besteht – wie gezeigt – darin, dass der Baubeamte einen kleinen Druck ausüben kann – durchaus in löblichem Sinne.

Inzwischen ist sich alle Welt darin einig, dass der Kreuzberger Baubestand erhaltungswürdig ist und gepflegt werden soll. Die meisten Kreuzberger „Mietskasernen“ stehen daher inzwischen auch unter Denkmalschutz.

Lobend zu erwähnen – wir kommen allmählich zum eigentlichen Thema - ist, dass das städtebauliche Ziel nicht nur in der Erhaltung der Bausubstanz besteht sondern auch darin, die gewachsenen sozialen Strukturen zu erhalten und nicht zu gefährden. Die größte Gefahr hierfür geht von sog. „Wohnwertverbesserungen“ aus, die zur Mieterhöhung führen und damit zur Vertreibung der angestammten Bewohnerschaft, die sich die höheren Mieten nicht mehr leisten kann.

Da hatte der Bezirk Kreuzberg – Friedrichshain eine Idee:

Wohnwertverbesserungen müssen behindert werden. In der Begründung einer entsprechenden Verordnung heißt es daher:

*„Das Anliegen der Verordnung besteht darin, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Das bedeutet, dass Bewohner nicht durch Luxusmodernisierungen und die damit einhergehenden Mieterhöhungen aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden sollen bzw. dass nur „Besserverdienende“ in der Lage sind, dort eine Wohnung zu mieten.“*

Als diesbezüglich bedenklich einzustufende Massnahmen werden dann beispielsweise genannt: Heizungseinbau, Isolierglasfenster, Bäder und Duschen, Balkone und Grundrissänderungen, natürlich auch der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen. (Obwohl das ja wiederum der Zielsetzung des Bebauungsplans entspräche.) Das alles ist genehmigungsbedürftig. Genehmigungen werden nur dann erteilt, wenn der Hauseigentümer sich verpflichtet, derartige Massnahmen nicht als Grund für eine Mieterhöhung anzusehen. Im vorliegenden Fall darf der Personenaufzug nur das Dachgeschoss erschließen, nicht aber die tiefer gelegenen Wohnungen, weil dort ja eine kleine Zusatzgebühr verlangt werden könnte.

Das Ganze läuft unter dem Titel „Milieuschutz“. Verfassungsrechtlich ist das nicht ganz unbedenklich.

Keine Verordnung ohne Ausnahmen:

Bei meinem Behördengang habe ich die für den Milieuschutz verantwortliche Beamtin gefragt, ob diese Verordnung auch der Wohnwertverbesserung durch nachträgliche Aussendämmungen entgegenstünde, da solche Massnahmen ja zu einer besonders kräftigen Mieterhöhung führen würden, weil sie ja mit 11% ihrer Kosten auf die Miete aufgesattelt werden könnten.

„Nein, das muss erlaubt werden, weil die EnEV über der Milieuschutzverordnung des Bezirks stünde.“

Meinen Hinweis auf die Wirkungslosigkeit von WDVS auf dem traditionell energetisch sehr guten Vollziegelmauerwerk, aus dem die Kreuzberger Häuser errichtet sind, bestätigte sie als zutreffend. „Das wisse man schon längst. Ja – man sollte da mal was unternehmen.“

Da stehen die in Kreuzberg regierenden Grünen aber mit sich selbst im Streit. Dämmung wird da mit Energieeinsparung verwechselt – ganz, ganz wichtig, Milieuschutz wollen die Grünen aber auch haben.

Genau genommen liegt das Problem darin, dass bei den Verantwortlichen das notwendige Fachwissen fehlt und niemand es wagt, daran zu kratzen. Nicht einmal der im Bezirk Kreuzberg unmittelbar gewählte grüne Bundestagsabgeordnete *Hans-Christian Ströbele* traut sich da zu zeigen, dass er einen Arsch in der Hose hat. Oder – bei einem Juristen ist das verzeihlich – kennt er den fachlichen Hintergrund nicht. Vielleicht sollte man ihn einmal aufklären. Streitbar genug ist er ja.

Also – so sieht das Politikum in der Praxis aus.

Christoph Schwan