

Sanierungsverpflichtung für Wiener Altbauten

Grüner Erfolg: Wichtige klimapolitische Maßnahme im Klip II verankert

Im Bezug auf die Senkung von Treibhausgasen ist die thermische Sanierung von Wohngebäuden eine der effizientesten Maßnahmen. Das heißt mit verhältnismäßig geringen finanziellen Mitteln können große Einsparungen von Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden. Der Raumwärmebereich hat im Jahr 2006 einen Anteil von knapp 16% an den österreichischen Treibhausgasemissionen (Energieeffiziente Gebäude Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen, WIFO und KWI, 2008). In Wien gibt es ca. 82.000 Einfamilienhäuser und 57.000 Mehrfamilienhäuser. (Statistik Austria, 2001).

Darüber hinaus sind die Beschäftigungseffekte (Schaffung von Arbeitsplätzen) von Sanierungsinvestitionen ungleich höher als bei anderen Bauvorhaben (Straßenbau).

Das Hauptproblem liegt aber darin, dass nur ein geringer Teil der Wiener Wohngebäude saniert werden. **Die jährliche Sanierungsrate beträgt etwa 1 Prozent**, übereinstimmend wird von vielen ExpertInnen eine Sanierungsrate von 3 Prozent als notwendig erachtet.

Die Ergebnisse der Fallstudie "Gasverbrauch der Haushalte 2006" der Statistik Austria zeigen, dass der durchschnittliche Gasverbrauch für Heizen 128 kWh/m² pro Jahr beträgt. In der Bauordnung ist für ab 2008 sanierte Gebäude ein maximaler Heizwärmebedarf vorgeschrieben, dieser beträgt für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ab 2008, 60 kWh/m² pro Jahr und ab 2010, 50 kWh/m² pro Jahr. Das zeigt welche hohen Einsparpotentiale hier bestehen.

Erbaut vor 1945	210216	56,3%
Erbaut 1945 bis 1970	106377	28,5%
Erbaut 1971 bis 2001	52951	14,2%
Erbaut ab 2001	3821	1,0%
Insgesamt	373365	100,0%

Mit Erdgas beheizte Haushalte in Wien (Statistik Austria, Mikrozensus 2004)

Sollen Energiesparpotentiale im Bereich Raumwärme tatsächlich genutzt werden, muss eine **Sanierungsverpflichtung für schlecht gedämmte Wohnhäuser** erlassen werden. Die verpflichtende wärmetechnische Sanierung von schlecht gedämmten Wohnhäusern in Wien muss per Landesgesetz (etwa in der Bauordnung) vorge-schrieben werden.

Im Klip II (Klimaschutzprogramm der Stadt Wien, Fortschreibung 2010-2020) ist nun die Einführung einer Sanierungsverpflichtung erstmals verankert:

*„ Schaffung einer Arbeitsgruppe, die im Laufe des Jahres 2010 alle rechtlichen, technischen und organisatorisch/administrativen, sozialen und ökonomischen Voraussetzungen prüft, die dem Ziel der schrittweisen **Einführung einer verpflichtenden thermischen Sanierung** des Wiener Althausbestandes, soweit er besonders schlechte Energiekennwerte aufweist, dient.“ (KLIP Seite73)*

In einem Rechtsgutachten zu verfassungsrechtlichen Fragen der energetischen Sanierung von Gebäuden kommt o.Univ.-Prof.Dr. Bernhard Raschauer zu dem Ergebnis, dass eine Sanierungsverpflichtung per Wiener Landesgesetz erlassen werden könnte. Eine derartige Sanierungsverpflichtung liegt in der Landeskompentenz:

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass nur die Landesgesetzgebung zuständig ist, Vorschriften bezüglich technischer Standards für Fensterflächen, Dächer oder obersten Geschossdecken, Fassadenflächen und Kellerdecken zum Zweck der Hintanhaltung vermeidbarer Wärme- oder Kälteabgabe zu erlassen.

Geht man davon aus, dass die Möglichkeit der Förderungsverwaltung in diesem Zusammenhang Grenzen erreicht hat und dass daher öffentlich-rechtliche Verhaltensvorschriften (Sanierungspflichten der Eigentümer) unabdingbar werden, so wären entsprechende gesetzliche Regelungen im Licht der Judikatur unzweifelhaft landesgesetzlich zu erlassen.

Und auch im Bezug auf verfassungsrechtliche Bestimmungen (Zumutbarkeit, Eigentumsgarantie, Rückwirkungsverbote) ist eine Sanierungsverpflichtung rechtskonform:

Insgesamt würde daher eine baurechtliche Bestimmung - um zum eingangs genannten Beispiel zurückzukehren -, derzufolge Eigentümer von bestimmten Gebäuden bisher ungedämmte oberste Geschoßdecke oder das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach bis zu einem bestimmten termin so zu dämmen haben, dass ein bestimmter Wärmedurchgangs-koeffizient nicht überschritten wird, gerade im Licht der genannten Gesichtspunkte keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen.

Sanierungsverpflichtungen dieser Art verstoßen nicht gegen die in der Judikatur zum verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz entwickelten Vertrauensschutzgrundsätze.

o.Univ.-Prof.Dr. Bernhard Raschauer