

HEILBRONNER MIETERBLATT

HERAUSGEGEBEN VOM MIETERBUND HEILBRONN-FRANKEN E. V. NR. 38 ENDE OKTOBER 2011

Energetische Sanierung von Wohnungen fördern

Nach einer Studie des Prestel-Instituts, Hannover, in Zusammenarbeit mit dem DMB, könnten in Heilbronn jährlich überdurchschnittlich, nämlich 250 Liter Heizöl pro Kopf und Jahr gespart werden, wenn die Altbauten auf dem "Wärmesparniveau" für Neubauten wären. Daher regten wir als Mieterbund Heilbronn-Franken bei der Stadt Heilbronn an, die Energetische Sanierung von Wohnungen eigens zu fördern. Dadurch würde die Stadt, dem Ziel Energie zu sparen, sowie Luftverschmutzung und Treibhausgase zu vermindern, einen großen Schritt näher kommen. In seiner Antwort bedankt sich Oberbürgermeister Helmut Himmelsbach ausdrücklich für unsere "konstruktiven und nachhaltigen" Vorschläge (unser Schreiben siehe www.mb-hn.de), zur Finanzierung verwies er allerdings auf den Gemeinderat.

Helmut Rohn sagte uns für die SPD-Fraktion im Rathaus zu, unseren Vorschlag als Antrag in die Haushaltsberatungen einzubringen. Helmut Rohn als Vorstandsmitglied beim Heilbronner Mieterbund teilt mit seiner Fraktion die Ansicht des DMB, dass die Energetische Sanierung von Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Karl-Heinz Kimmerle von den Grünen legt in seiner Antwort an uns den Schwerpunkt auf die Förderung durch Beratung: Klimaschutzleitstelle der Stadt und Regionale Energieagentursollen eingerichtet werden. Es gelte, in den Haushaltberatungen Mittel freizuschöpfeln.

Hasso Ehinger von den Linken freut sich, dass unser Vorschlag, die Energetische Sanierung auch durch die Kommune zu fördern, erneut diskutiert wird. Sein entsprechender Antrag kam vor einem Jahr nicht



durch. Die Forderung der Linken, ein Hauskataster mit Angaben zu Wärmeschutz und Heizung anzulegen, ist vergleichbar unserer Anregung, zunächst diejenigen Wohnviertel anzusprechen, die laut dem Heilbronner Klimaschutzkonzept den höchsten spezifischen Wärmebedarf pro Quadratmeter Fläche aufweisen.

Übrigens haben z. B. Stuttgart, Freiburg und unsere Nachbarstadt Neckarsulm bereits Programme zum energiebewussten Sanieren aufgelegt.

Dem Deutschen Mieterbund (DMB) ist bewusst, dass Sanierungsmaßnahmen zu Mietsteigerungen führen können. Diese sollten durch geringere Heizkosten ausgeglichen werden. Generell verlangt der DMB eine Drittelung der Belastung durch Sanierungsmaßnahmen auf Vermieter, Mieter und die öffentliche Hand.

Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Mitgliederversammlung mit Ehrung langjähriger Mitglieder

Der Mieterbund Heilbronn-Franken e. V. lädt alle Mitglieder am **Montag, den 14. November** um 19 Uhr in den Ratskeller in Heilbronn (Saal) herzlich ein.

Nach der Begrüßung durch den Vorstand und dem Grußwort des DMB Landesgeschäftsführer Udo Casper folgt eine Rede von Stephanie Esch, freie Stadtplanerin: "Renaissance der Städte – ein Blick auf Heilbronn, Entwicklung der Demographie, der Wohnquartiere und des Verkehrs".

Im Mittelpunkt des Abends stehen die Ehrungen.

Musikalische Umrahmung durch Fagottoso Furioso
Leitung: Dietlind Bäuerle-Uhlig

Neckarsulm:

Nachhaltige kommunale Energiepolitik

Die Energiewende ist derzeit das heiße Thema. In Heilbronn wird in den nächsten Wochen anlässlich der Etatberatungen die Förderung Energetischer Sanierung von Wohngebäuden diskutiert. Was macht die Nachbarstadt Neckarsulm? Klaus Grabbe ist seit 1998 Baubürgermeister von Neckarsulm, SPD-Mitglied und engagiert im Kreistag des Landkreises Heilbronn.

Herr Grabbe, Sie treten für eine nachhaltige kommunale Energiepolitik ein. Was ist Ihr Antrieb, was ist das Ziel Ihrer Aktivitäten?



Klaus Grabbe: Wir müssen Energie einsparen und das Treibhausgas CO₂ reduzieren. Bei uns in Neckarsulm begann dieser Prozess, vor allem der Umstellung auf die Nutzung solarer Energie, schon vor über 20 Jahren. Damals wurden wir belächelt. Sonnenenergie sei nicht wirtschaftlich. 1990 begannen wir in Neckarsulm mit der Solarsiedlung Amorbach. Wir installierten das erste deutsche Biomasse-Heizkraftwerk.

Als Stadt wollen wir Beispiele geben für Hauseigentümer und Betriebe hin zum energetischen Wandel. Wenn die Stadt Neckarsulm baut oder renoviert, dann grundsätzlich mit Energieverbrauch 25 % unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Wir als Mieterbund Heilbronn-Franken treten dafür ein, die energetische Sanierung von Wohnungen zu fördern. Nach einer Untersuchung des Prestel-Instituts, Hannover, könnten in unserer Region durch die Sanierung von Wohngebäuden jährlich weit über 200 Liter Heizöl pro Kopf eingespart werden. Was macht Neckarsulm?

*Solarsiedlung Amorbach,
Foto Joachim Khler,
Lizenz CC-BY-SA-3.0*

Klaus Grabbe: Wir halten unsere kommunale Förderung für einmalig, da jede Form des Einsatzes regenerativer Energiegefrdert wird. So im Programm Klimaschutz die Installation von Wrmpumpen oder Hackschnitzelfeuerungen, Wärmedämmung vom Keller bis zum Dach, Wrmeschutzverglasungen für die Fenster, dazu Energiepässe. Ein Schwerpunkt liegt seit Jahren bei der Förderung der Solarenergie. Neckarsulm war fünf Mal deutscher Meister in der Solarbundesliga! Wichtig ist uns die kostenlose, produktneutrale Energieberatung. Im Haushalt der Stadt Neckarsulm stehen über 400.000 Euro Fördermittel bereit.

Unserem Dachverband, dem DMB ist Klimaschutz wichtig. Gleichzeitig müssen Mietbelastung und Nebenkosten tragbar sein. Ideal wäre, wenn sich eine mögliche Mieterhöhung infolge der Kosten einer energetische Sanierung mit niedrigeren Heizkosten ausgleichen würden, was selten der Fall ist.

Klaus Grabbe: Unser Neckarsulmer Förderprogramm hilft, eine zu erwartende Mieterhöhung privater Vermieter zu mindern. Bei unseren städtischen Wohnungen wird nur bei Generalsanierungen – bei vorherigem Leerstand – die Miete neu festgelegt. Bei turnusmäßigen Erneuerungen z. B. der Heizanlage brauchen die Mieter nicht mit einer Mieterhöhung zu rechnen.

Welche Ziele haben Sie in Neckarsulm durch Ihr Engagement im Klimaschutz erreicht? Die Stadt Heilbronn hat sich beispielsweise dazu verpflichtet, bis zum Jahre 2020 den CO₂-Ausstoß um mindestens 20 % zu reduzieren.

Klaus Grabbe: Unsere Ausgangslage war 2005 schon sehr gut. Durch die Erhöhung des Anteils der regenerativen Energien – vor allem Solarenergie und Biomasse – haben wir jetzt schon mehr als 20 % Reduzierung des CO₂-Ausstoßes erreicht.

Interview: Alfred Huber



Problem der Verschattung im Bebauungsplan

Städte – und das gilt nicht nur für Heilbronn – streben verdichtetes Bauen an, vor allem in der Innenstadt. Um dichter und höher als bisher bauen zu können, wird im Allgemeinen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der führt zwangsläufig zu Konflikten, denn durch einen Neubau dicht vor dem Fenster oder Balkon wird den bisherigen Bewohnern häufig Sicht und Sonne genommen.

Was sagen Gutachter, die zum Problem der Verschattung Stellung nehmen?

- Der Balkon im 1. Stock in der Metzgergasse wird durch die Bebauung von Anfang Oktober bis Anfang März durchgehend verschattet. Eine DIN-Norm wird nicht eingehalten (Oktober 2005).
- Im 1. Stock eines Gebäudes Ecke Urban-/Südstraße ist durch einen geplanten, sechsstöckigen Neubau über das Jahr gesehen auf dem Balkon 39 % und am Fenster 58 % weniger Sonnenschein zu erwarten. Die Rechtsprechung geht von einer maximal zulässigen Minderung der Sonneneinstrahlung von 30% aus (Februar 2010).

- An der Wohnhauszeile Frankfurter Straße 10 kann am Stichtag 17. Januar im Erdgeschoss der Südfassade die geforderte einstündige Besonnungsdauer nicht gewährleistet werden (Mai 2010).

Im Endeffekt kommen jedoch Gutachter und Stadtplanungsamt regelmäßig zu dem Schluss, dass die Beeinträchtigungen noch

hinnehmbar seien oder "rechtlich relevante Forderungen für gesunde Wohnverhältnisse nicht tangiert werden".

Mieterinnen und Mieter können sich leider nicht auf den Nachbarschutz im Baurecht berufen, das steht nur den Grundstückseigentümern zu. Aber: wie jeder andere Bürger können Mieter eine Eingabe im Bebauungsplanverfahren abgeben.

hu



Schatten in der Metzgergasse in Heilbronn, 15. Okt. um die Mittagszeit

Verschattung: Diskussion mit Folgen überfällig

Heilbronn kann sich glücklich schätzen, über schöne Wohngebiete, auch über durchgrünte Quartiere zu verfügen. Aktuell weist Heilbronn ein neues Baugebiet "Nordberg" unterhalb des Wartbergs aus. Im Bebauungsplan heißt es: "Durch die Hangneigung nach Südwesten und die Positionierung der Wohnhäuser entstehen gut besonnte Freibereiche." Das ist auch gut so, denn über sonnige Gärten oder zumindest sonnige Balkone, über besonnte Fenster freut sich ein jeder.

Bei Heilbronner Bebauungsplanverfahren kommt es zwar immer wieder zu aufwendigen Studien von

§ 21 der Heilbronner Ortsbausatzung

Besonnung und Lüftung

Jede selbständige Wohnung muß mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum haben und soll durchlüftbar sein.

Fachbüros zur Verschattung von Gebäuden. Dabei werden die unterschiedlichsten Normen und Empfehlungen herangezogen, im Endeffekt aber jeweils massive Verschattungen durch das Stadtplanungsamt akzeptiert.

Besonders ärgerlich: Ecke Urban-/Südstraße sollte ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft unbedingt sechsstöckig gebaut werden. Davon sind immerhin zwei Geschosse für insgesamt vier Spielhallen reserviert und die braucht Heilbronn ja unbedingt.

Verdichtetes Bauen und Nachverdichtung ist ökologisch vernünftig. Es muss aber Grenzen geben. Ob künftig auch mal Mitglieder des Gemeinderats gegen massive Verschattungen stimmen und damit die längst fällige Diskussion auslösen, was Nachbarn hinnehmen müssen?

Alfred Huber

Mieter-Tipps für die Heizperiode

Während der Heizperiode – in der Regel von 1. Oktober bis 30. April – muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass in der Wohnung eine Mindesttemperatur zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann. Allerdings muss der Vermieter diese Temperaturen nicht „rund um die Uhr“ garantieren. Nachts, also beispielsweise zwischen 0 und 6 Uhr, reichen nach einer



Blätter färben sich, Heizperiode hat begonnen!

Nachtabenkung auch 18 Grad Celsius aus. Werden die oben genannten Mindesttemperaturen nicht erreicht, liegt ein Mangel vor. Der Mieter kann Abhilfe verlangen und ggf. die Miete kürzen.

Jetzt läuft die Heizsaison, und Mieter können durch vernünftiges Heizen und Lüften Energie und Geld sparen. Ein Grad weniger Raumtemperatur bedeutet eine Einsparung von etwa 6 Prozent. Um eine angenehme Raumtemperatur zu erreichen, beispielsweise im Wohnzimmer 21 bis 22 Grad Celsius, sollte das Thermostatventil richtig eingestellt werden. Daneben muss darauf geachtet werden, dass die Heizkörper frei stehen und nicht durch Möbel zugestellt sind oder schwere, lange Vorhänge vor den Heizkörpern hängen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass die Türen zwischen den einzelnen Räumen, insbesondere zu nicht beheizten Räumen, geschlossen bleiben. Wenn gelüftet wird, dann muss das Fenster ganz geöffnet,

idealerweise Durchzug gemacht werden. 5 bis 10 Minuten reichen dann im Regelfall aus. In dieser Zeit muss das Thermostatventil heruntergedreht werden. Wichtig: Gekippte Fenster sorgen nicht für den notwendigen Luftaustausch. **DMB**

Aufklärungsbroschüre



Schwerpunkte der Broschüre über Wohnungsmängel und Mietminderung sind die Kapitel über Lärm, Feuchtigkeitsmängel und Umweltgifte. Die Broschüre erhalten Sie für sechs Euro in unserer Geschäftsstelle. Wir senden sie Ihnen auch gerne zu (Versandkosten 1,50 Euro).

Impressum: Heilbronner Mieterblatt, hrsg. vom Mieterbund Heilbronn-Franken e.V., Vorsitzender Alfred Huber, Fleiner Str. 17, 74072 Heilbronn, Tel. 07131/81317, E-Mail info@mb-hn.de Geschäftszeit: Montag bis Donnerstag, 9 bis 17 Uhr.

Ein Blick auf die Internetseite des Deutschen Mieterbund lohnt sich:

Broschüren können im pdf-Format heruntergeladen werden. Zum Beispiel zu den Themen "Energetische Modernisierung – Mustervereinbarung für Mieter und Vermieter" oder "Die halbe Miete – Energiekosten Schritt für Schritt senken" (siehe nebenstehenden Bildschirm Ausdruck). Dazu können Sie Heizspiegel oder den DMB-Mietvertrag ansehen bzw. auf Ihrem PC abspeichern und ausdrucken.

The screenshot shows the website for the **DMB DEUTSCHER MIETERBUND**. The navigation bar includes links for Home, Kontakt, Profil, Vereine, Presse, Politik, Recht, Service, and Bücher. A 'Service' dropdown menu is open, listing options like Download, Betriebskostenspiegel, Heizspiegel, Heizkostencheck, Betriebsstromkosten, Energiesparkonto, Preisvergleich, Wohngeldrechner, DMB Rechtsschutz, ImmobilienScout24, Partner, and Links & Infos. On the right, there are featured sections: 'Energetische Modernisierung' with a 'Download kostenlos' button and 'Die halbe Miete' with a 'mehr...' link.