

Energie/Bauphysik

Das Hin und Her bei der Dichtheitsprüfung in NRW.

Das Thema Dichtheitsprüfung kommt in Nordrhein-Westfalen nicht zur Ruhe. Nach derzeitiger Regelung müssen alle Abwasserkanäle bis zum Jahr 2015 auf ihre Dichtheit überprüft werden, ein teurer Kraftakt für Hauseigentümer und Mieter. Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen hatte bereits begrüßt, dass es ein gemeinsames Verfahren mit den Kommunen geben sollte. Doch vor etwas mehr als einem Jahr ist wieder Bewegung in die Sache gekommen, von einer Ungleichbehandlung von Mehrfamilienhausmietern und Einfamilienhauseigentümern bis hin zur Beschränkung der Pflicht auf Wasserschutzgebiete scheint derzeit alles möglich. Am Ende könnten die in die Röhre schauen, die – wie zahlreiche Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen - bereits mit der Prüfung begonnen haben.

Eines stellt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW, klar: „Sauberes Grundwasser ist ein hohes Gut. Die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen sind sich ihrer ökologischen Verantwortung bewusst.“ Deshalb habe sich der Verband ja im Jahr 2011 bei der Pflicht zur Dichtheitsprüfung auf ein partnerschaftliches Einvernehmen zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft hingearbeitet. Doch auf zunehmenden Druck zahlreicher Bürgerinitiativen hat die Landespolitik zum Jahreswechsel 2011/2012 ihre Marschroute verändert – zum Leidwesen der Wohnungswirtschaft. Ob es zu einer erneuten Wende kommt, ist noch ungewiss – doch dazu weiter unten mehr.

Verantwortung

Fristen



Alexander Rychter, Foto vdw

Noch im Juni 2011 sah ein Erlass des zuständigen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) an die Bezirksregierungen zum Vollzug des maßgeblichen § 61 LWG NRW Erleichterungen für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen auf privaten Grundstücken vor. Mit kommunalen Satzungen war es möglich, die Pflicht zur Dichtheitsprüfung von öffentlichen und privaten Abwasserkanälen abgestimmt und mit längeren Fristen zu erfüllen. Um eine Abstimmung zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft zu ermöglichen, hatte der VdW Rheinland Westfalen gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden da bereits auf Grundlage des Erlasses Infoveranstaltungen in Bielefeld und Essen organisiert. Zum Jahreswechsel 2011/2012 kam dann kräftig Bewegung in die Sache. Welche Fristen für welche Leitungen gelten sollen, wurde wieder unsicher. Seitdem sind Regelungen im Gespräch, die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern gegenüber denen von Einfamilienhäusern benachteiligen würden. Auch in gemeinsamer Pressearbeit mit dem Mieterbund NRW teilte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter gegenüber der Politik wie dem Umweltministerium mit, dass eine solche Ungleichbehandlung für den VdW Rheinland Westfalen absolut inakzeptabel sei. Auch die kommunalen Spitzenverbände sprachen sich dagegen aus. In einem Interview am 14. Dezember 2011 hatte Umweltminister Johannes Remmel eine Veränderung der Regeln zur Dichtheitsprüfung angekündigt. Auf das Interview folgte am Nachmittag eine Sitzung des Umweltausschusses, auf deren Agenda ein FDP-Antrag stand, in dem die Regierung aufgefordert wird, den Vollzug der Dichtheitsprüfung privater Abwasserkanäle auszusetzen. Mit den Stimmen von CDU, FDP und Linken wurde der Antrag angenommen. CDU und FDP legten am 19. Dezember 2011 ihren Gesetzentwurf zur Änderung des Landeswassergesetzes vor. Es folgte ein Entwurf von SPD und Bündnis 90/ Die Grünen, wonach der § 61a des Landeswassergesetzes, der die Pflichten zur Dichtheitsprüfung geregelt hat, gestrichen werden soll. Eine Rechtsverordnung der Oberen Wasserbehörde soll diese Pflichten klären.

Erlass

Alexander Rychter gegenüber der Politik wie dem Umweltministerium mit, dass eine solche Ungleichbehandlung für den VdW Rheinland Westfalen absolut inakzeptabel sei. Auch die kommunalen Spitzenverbände sprachen sich dagegen aus. In einem Interview am 14. Dezember 2011 hatte Umweltminister Johannes Remmel eine Veränderung der Regeln zur Dichtheitsprüfung angekündigt. Auf das Interview folgte am Nachmittag eine Sitzung des Umweltausschusses, auf deren Agenda ein FDP-Antrag stand, in dem die Regierung aufgefordert wird, den Vollzug der Dichtheitsprüfung privater Abwasserkanäle auszusetzen. Mit den Stimmen von CDU, FDP und Linken wurde der Antrag angenommen. CDU und FDP legten am 19. Dezember 2011 ihren Gesetzentwurf zur Änderung des Landeswassergesetzes vor. Es folgte ein Entwurf von SPD und Bündnis 90/ Die Grünen, wonach der § 61a des Landeswassergesetzes, der die Pflichten zur Dichtheitsprüfung geregelt hat, gestrichen werden soll. Eine Rechtsverordnung der Oberen Wasserbehörde soll diese Pflichten klären.

Zwei Varianten

Am 24. Januar 2012 wurde dann der Rechtsverordnungsentwurf des Umweltministers bekannt. Er stellt zwei Varianten vor: In einer Variante sollen die Abwasserkanäle von Ein- und Zweifamilienhäusern nur dann geprüft werden, wenn eine Gefahrenlage erkannt wird. Kanäle von Mehrfamilienhäusern sollen aber generell bis 2020 geprüft werden und danach alle 20 Jahre. Die zweite Variante bevorzugt ebenfalls Ein- und Zweifamilienhausbesitzer. Demnach müssen diese die Kanäle drei Jahre später als Mehrfamilienhauskanäle (bis Ende 2023) prüfen lassen – und danach alle 30 Jahre (Mehrfamilienhäuser: alle 20 Jahre). Mit dieser Regelung würden gerade Mieter in Mehrfamilienhäusern – nicht zuletzt die im sozialen Wohnungsbau – belastet, denn laut Justizministerium können die Kosten für die Dichtheitsprüfung auf sie umgelegt werden. Eigenheimbesitzer würden hingegen bevorzugt behandelt.

Varianten

Die Landtagsauflösung unterbrach den Gesetzgebungsprozess. Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung knüpft aber an den Entwurf der Rechtsverordnung an: „Die Prüfung von privaten und öffentlichen Kanälen soll möglichst gleichzeitig vollzogen werden. Hierbei muss es zu einem fairen Ausgleich zwischen den Interessen aller Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer und dem Gewässerschutz kommen. Die Fristen werden entsprechend angepasst. Dabei werden wir beispielsweise kürzere Fristen für Wasserschutzgebiete vorsehen und prüfen, ob längere Fristen (20-30 Jahre) in Siedlungsgebieten mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern festgelegt werden können. Wir werden bei der Funktionsprüfung zeitnah eine bürgerfreundliche und soziale Lösung erarbeiten, die insbesondere soziale Härten und Ungerechtigkeiten bei der Umsetzung von evtl. Sanierungen vermeiden wird. Für diesen Fall werden wir die Fördermöglichkeiten des Landes klarer regeln. Parallel werden wir gegenüber der Bundesregierung auch darauf drängen, dass diese eine bundeseinheitliche Regelung – eine Verordnung zum Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – schnellstmöglich auf den Weg bringt.“

Expertenanhörung

Nachdem die Fraktionen der CDU und FDP ihren Gesetzentwurf am 21. Juni 2012 erneut eingebracht haben, soll das Thema alsbald in einer Expertenanhörung im Landtag behandelt werden. Das Hin und Her empört Wohnungswirtschaft, Handwerk und auch die kommunalen Spitzenverbände. Planungs- und Investitionssicherheiten, die mittels abgestimmtem Vorgehen nach Satzung und bekannten Fristen relativ gesichert erschienen, sind wieder infrage gestellt. Auch hält der Verband die auf Verdacht abstellende Prüfungspflicht – die aus anderen Blickwinkeln als Vorsorge definiert wird – angesichts weiterer großer Investitionsanforderungen an die Wohnungswirtschaft, zum Beispiel im energetischen Bereich oder für das altersgerechte Wohnen, für überzogen und kontraproduktiv für andere Ressortziele.

Gesetzentwurf

Der VdW Rheinland Westfalen hatte in seinen Positionen zur Landtagswahl gefordert, das Landeswassergesetz zügig verfassungskonform neu zu regeln. Eine Ungleichbehandlung sei mit dem Gleichheitsgrundsatz und der Eigentumsgarantie nicht vereinbar. Die Dichtheit von privaten Abwasserkanälen solle nur anlassbezogen geprüft werden, also nur dann, wenn eine konkrete Gefahr dies im Einzelfall erfordert.

Sinnvolle Lösung

Nun könnte es zu einer erneuten Wende der Landesregierung kommen: Auf dem SPD-Parteitag Ende September in Dortmund deutete Ministerpräsidentin Hannelore Kraft an, die Pflicht zur Dichtheitsprüfung auf Wasserschutzgebiete begrenzen zu wollen. Für VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter ist dies eine sinnvolle Lösung, weil die Gefahr für das Trinkwasser dort am größten ist. „Allerdings ist das für all diejenigen enttäuschend, die im Vertrauen auf die Stetigkeit von Politik bereits Zigtausende Euro für die Prüfung der Abwasserkanäle ausgegeben haben. Das Geld hätte besser in die energetische Sanierung und den Ausbau altersgerechter Wohnungen investiert werden können.“

Prüfung

Andreas Gröhbühl