

## **Protokollauszug öffentliche Sitzung des Umweltausschusses vom 28.08.2007**

---

### **Zu Ö 6      Unterstützung und Förderung "Energiesparendes Bauen"               geändert beschlossen               FB 36/0167/WP15**

Frau Beigeordnete Nacken weist darauf hin, dass auf Seite 4 der Vorlage versehentlich ein falscher Wert als maximal zulässiger Verbrauch gemäß Energieeinsparverordnung angegeben worden sei. Sie bittet diesen Fehler zu entschuldigen und erklärt, dass im Neubausektor ein maximal zulässiger Primär-Energieverbrauch gemäß Energieeinsparverordnung von 90 – 150 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr gegeben sei.

Ratsfrau Lürken erklärt, dass sich die CDU-Fraktion mit der Vorlage der Verwaltung, insbesondere dem Beschlussvorschlag, nicht anfreunden könne. Insbesondere verweist sie nochmals auf die Ausführungen in der Vorlage, dass aus Sicht der Stadtverwaltung zu beachten sei, dass Verpflichtungen und Auflagen jedweder Art in Grundstücksverträgen eine Belastung darstellen würden und dass zu klären sei, wie und durch wen die Einhaltung der Vertragsvorgaben durchgesetzt werden könne. Bei der Solarsiedlung Laurensberg sei dazu ein Qualitätssicherungskonzept erstellt und durch einen externen Gutachter ausgeführt worden und dies stelle einen sehr großen Kostenfaktor dar. Dieser Kostenfaktor sei im übrigen in der Vorlage nicht genannt worden. Angegeben sei hier nur, dass die finanziellen Auswirkungen nicht abschätzbar seien. Der CDU-Fraktion sei es bei diesen Unsicherheiten daher lieber, dass zur Verfügung stehende Geld in die Information über energiesparendes Bauen zu stecken. Auf jeden Fall lehne die CDU-Fraktion ab, belastende Vorschriften für die Bürger und Investoren vertraglich umzusetzen.

Herr Dr. Griese erklärt für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, dass man der Vorlage zustimme; allerdings noch eine Ergänzung dazu beschließen und vorstellen wolle. Insbesondere gehe es darum, CO<sub>2</sub>-Immissionen zu begrenzen und zurückzufahren. Auch national bestehe das Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken und sogar um mehr als 40 % zu reduzieren. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen meine daher, dass die Stadt Aachen hier die Möglichkeit habe, einen Pionierschritt umzusetzen.

Darüber hinaus bitte er zu berücksichtigen, dass Bauwillige von der Stadt ein Baugrundstück erwerben und erschließen wollen. Wer einen solchen Vorteil zugesprochen bekomme, solle sich dann andererseits auch vertraglich verpflichten, in Sachen Energieverbrauch mehr zu tun als das Übliche. Darin sehe er keine Bevormundung oder Verpflichtung, da sich diese Maßnahmen letztlich für den Betreffenden selbst auch auszahlen würden. Letztlich profitiere der Bauherr, weil Energiekosten eingespart würden. Neubauten seien zukunftsweisend und müssten den Geboten der Nachhaltigkeit entsprechen und die seien im-

mer von Vorteil für alle Bürger. Im Gegenzug dafür könnte man auch vertraglich Bindungen in Kauf nehmen.

Zum Thema Vertragsstrafen und Durchsetzbarkeit solcher Vereinbarungen verweist Herr Dr. Griese darauf, dass er darin kein Problem sehe, da man dies zivilrechtlich lösen könne.

Er bitte letztlich zu berücksichtigen, dass man andererseits, beachte man solche Vorgaben der Energieeinsparverordnung nicht, Neubauten schaffe, die die Altlasten von morgen sein würden. Gerade bei den Neubauten müsse man zukunftsgerichtet denken.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schlage zusätzlich vor, den Beschlusstext der Verwaltung unter Punkt 3 wie folgt zu erweitern: "Des Weiteren wird dem Planungsausschuss empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, auch bei Büro-, Hotel- und Einzelhandelsbauten die Vorgaben 20 % unter Energieeinsparungsverordnung in den Verträgen zu verankern.

Für die FDP-Fraktion erklärt Herr Blum, dass diese die Vorlage ablehne. Die Bürgerinnen und Bürger, die neu bauen wollten, seien durchaus selbst in der Lage zu überlegen und zu entscheiden, wie Energie eingespart werden könne und Energiestandards gehalten werden könnten, um somit letztlich Energiekosten einzusparen. Er sehe es als kontraproduktiv, wenn mit restriktiven Vorschriften die Bauwilligen behindert würden. Vorschriften diesbezüglich erachte er als nicht zielführend. Besser gehe man mit Aufklärung und weitreichender Information an die Sache heran.

Herr Meiners erklärt aus Sicht der Verwaltung, dass der bürokratische Aufwand für die Verwaltung bei der Aufnahme von Klauseln über die Einhaltung von Energiesparstandards in die Verträge sehr gering sei und hier ein anderer Ansatz als in der Solarsiedlung Laurensberg gewählt werde. Auch macht er darauf aufmerksam, dass zukünftig jeder Eigentümer den Nachweis nach der Energieeinsparverordnung vorweisen müsse. Deswegen sehe er auch keine Beeinträchtigung in Vorgaben zur Einhaltung der Energiesparstandards.

Ratsherr König erklärt, dass er alle vorgetragene Argumente verstehe und wisse, dass vorrangiges Ziel die Einsparung von Energie sein müsse. Auch bezweifle er nicht die technische Umsetzbarkeit. Dennoch müsse er nochmals betonen, dass man mit einem Beschluss, wie hier in der Vorlage der Verwaltung vorgeschlagen, nicht mehr an die Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger und künftigen Bauherren glauben würde. Es gehe der CDU-Fraktion darum, die Bürgerinnen und Bürger nicht zu bevormunden. Mit Vorschriften und Regelungen dränge man die Bürgerinnen und Bürger und schreibe vor, was zu tun sei. Man belaste Bauwillige damit zusätzlich. Auch wenn die Vorlage fachlich fundiert sei, lehne er diese ab.

Ratsfrau Dr. Wolf erklärt, es liege eine sehr fundierte Vorlage der Verwaltung vor und die SPD-Fraktion sehe dies anders und unterstütze die Vorlage sowie den Ergänzungsvorschlag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, grundsätzlich in den Verträgen zu verankern, 20 % unter Energieeinsparverordnung zu bleiben.

Herr Alt-Küpers erklärt, dass er die ganze Diskussion und den Streit ebenfalls nicht verstehe. Letztlich müsse man sich die Frage stellen, wen es denn treffe. Der, der bauen wolle, der baue sowieso und der werde sicherlich die Energieeinsparvorgaben beachten. Seit Jahren könne man beobachten, dass nach wie vor 40 % des Energieeinsparpotentials in der Raumwärme liege. Erst mit Festschreibungen könne man auch erreichen, dass sich hier etwas bewege.

Darüber hinaus weist er darauf hin, dass in der Bundesrepublik Deutschland ein sehr niedriger Anteil an Wohneigentum vorhanden sei und ein sehr hoher Anteil an Mietwohnbestand. Wenn der Staat hier keine Vorschriften und Festschreibungen erzwingen werde, werde sich für den Mieter sehr wenig tun. Aus der Mieterproblematik heraus sei es daher sehr sinnvoll, wenn möglichst ohne großen Aufwand solche Vorgaben auch in Verträgen bei der Vergabe von städtischen Grundstücken festgeschrieben würden. Gerade damit könne man verhindern, dass Bauträger mit Blick auf hohe Renditen bauen würden und tragende Investitionen zur Energieeinsparung vernachlässigen würden, da die Energiekosten nachher beim Mieter anfallen würden.

Frau Beigeordnete Nacken weist zur Diskussion auf die vor einigen Monaten im Umweltausschuss vorgestellte Tabelle zur Bebauung Grauenhofer Weg hin. Diese habe das Einsparpotential von Häusern ohne KfW-Mittel im Vergleich zu Häusern mit KfW-60-Mitteln dargestellt. Unter Inanspruchnahme der Fördermittel seien die KfW-60-Häuser deutlich günstiger gewesen. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass die Stadt sich den Standard, 20 % unter Energieeinsparverordnung neu zu bauen, grundsätzlich gesetzt habe, wenn es um städtische Bauvorhaben gehe. Dieser Vorgabe habe sich auch der BLB inzwischen angeschlossen. Sie verweist hier nochmals auf das Beispiel "Bauvorhaben Beverstraße". Gerade hier habe der Bauträger dann auch verlangt, dass, wenn er diese Vorgaben halte, dies auch grundsätzlich Standard für die Stadt Aachen werden solle.

Herr Dr. Griese führt zur Diskussion noch aus, dass Adressat von vertraglichen Verpflichtungen auf jeden Fall diejenigen sein müssten, die eigentlich kein Interesse daran hätten, Energie zu sparen, weil sie letztlich nicht die Energiekosten tragen würden. Dies seien in der Regel Investoren oder Bauträger für schlüsselfertiges Bauen oder Mietwohnungen. Dass der Einfamilienhausbauer anders denke, das bezweifle keiner, da für diesen im eigenen Interesse prioritäres Ziel natürlich nur die Senkung der Energiekosten sei.

Herr Dr. Riße erklärt noch, dass der Wiederverkaufswert der Häuser ja auch zu bedenken sei und dieser deutlich höher sei, wenn man Energieeinsparvorgaben beachtet habe.

Ratsherr Schäfer führt zur Diskussion aus, dass er eine vergleichbare Diskussion damals als Mitglied des Feuerwehrausschusses in Sachen Einbau von Rauchmeldern in Neubauten geführt habe. Man habe damals versucht, dies pflichtig durchzusetzen, was leider nicht gelungen sei. Nach wie vor würden immer noch viele Leute an den Folgen des Rauches und nicht des Feuers sterben, weil eben keine Rauchmelder angebracht worden seien. Nun versuche man Unternehmer zu zwingen, mehr zu investieren. Er könne davon nur abraten, da er davon ausgehe, dass dies scheitern werde. Er favorisiere eine Lösung auf freiwilliger Basis, um nachhaltig das Ziel zu erreichen; vielleicht auch mittels eines Bonussystems in der Form, dass diejenigen, die sich dazu entscheiden würden Energieeinsparstandards zu halten im

Nachgang einen Bonus von 3 % – 5 % auf den Kaufpreis erhalten würden oder aber, dass diejenigen, die sich nicht dazu entscheiden würden, einen Aufschlag zum Kaufpreis zahlen müssten.

Ratsfrau Lürken stellt nochmals klar, dass die CDU–Fraktion durchaus das Energieeinsparpotenzial sehe, sich aber in ihrer Kritik gegen eine Bevormundung der Bürgerinnen und Bürger wehre. Es gebe genügend Maßnahmen, die keinen Zwang vom Staat von oben herunter obstruieren würden. Auch Investoren und Vermieter seien nicht dumm und würden wissen, dass es sich nicht rechne, Häuser oder Wohnungen zu bauen, die zur Folge hätten, dass die Energiekosten sehr hoch seien, denn auch dann seien diese Wohnungen und Häuser für diese nicht rentabel vermietbar oder veräußerbar. Daher plädiere die CDU–Fraktion nochmals dafür, Geld in mehr Informationen an die Handwerker und Bauwilligen zu stecken und dies nicht nur in Form von Ausstellungen, wie sie durch altbau plus organisiert würden.

Zum Vorschlag von Herrn Schäfer bezüglich eines Bonussystems führt Herr Dr. Griese aus, dass er keinen Anlass zur Einführung eines solchen Systems sehe. Er weist auch nochmals darauf hin, dass gerade altbau plus im Bereich der Altbausanierung sehr gute und weittragende Ergebnisse erreicht habe. Wenn man solche Ergebnisse im Altbaubestand schaffen könne, dann müsse man diese doch wohl erst recht bei Neubauten erreichen können. Es könne nicht sein, dass Neubauten einen schlechteren Standard hätten, als sanierte Altbauten.

Bezüglich des von Herrn Schäfer angesprochenen Beispiels in Neubauten verpflichtend Rauchmelder anzubringen, beauftragt der Umweltausschuss die Verwaltung dazu eine entsprechende Vorlage für eine der nächsten Sitzungen zu erstellen.

Der Umweltausschuss fasst mit sieben Gegenstimmen mehrheitlich folgenden Beschluss:

#### **Beschluss:**

1. Der Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Er empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, bei der Vermarktung städtischer Wohnungsbaugrundstücke einer generellen Bauverpflichtung KfW–Energiesparhaus–60 zuzustimmen.
3. Darüber hinaus wird dem Planungsausschuss empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen städtebaulicher Verträge die Sicherung des KfW–Energiesparhaus–60 einzubeziehen. Des Weiteren wird dem Planungsausschuss empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, auch bei Büro-, Hotel- und Einzelhandelsbauten die Vorgaben 20 % unter Energieeinsparverordnung in den Vertrag zu verankern.

#### **Abstimmungsergebnis:**

mehrheitlicher Beschluss mit 7 Gegenstimmen