

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0167/WP15
Federführende Dienststelle: Umwelt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	07.08.2007
		Verfasser:	FB 36 / 41
Unterstützung und Förderung "Energiesparendes Bauen"			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.08.2007	UmA	Kenntnisnahme	
11.10.2007	PLA	Entscheidung	
16.10.2007	WLA	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Vorlage (Tabelle); nicht genau abschätzbar, eher geringe (Sach-/Gutachten-)Kosten.

Beschlussvorschlag:**Beschlussentwurf Umweltausschuss**

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 den Planungsausschuss empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen städtebaulicher Verträge die Sicherung des „KfW-Energiesparhaus 60“ einzubeziehen.

Beschlussentwurf Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss

Auf Empfehlung des Umweltausschusses beschließt der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Vermarktung städtischer Wohnungsbaugrundstücke mit einer generellen Bauverpflichtung „KfW-Energiesparhaus 60“ zu belegen.

Beschlussentwurf Planungsausschuss

Auf Empfehlung des Umweltausschusses beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung, im Rahmen städtebaulicher Verträge die Sicherung des „KfW-Energiesparhaus 60“ grundsätzlich einzubeziehen.

Erläuterungen:

1. Anlass

Klimaschutz und steigende Energiekosten sind aktuelle und politisch brisante Themen. Auch im Bereich des Neubaus wird das Thema Energieeffizienz daher immer wichtiger. Angesichts der niedrigen Neubauquote und der heute schon recht hohen Anforderungen im Neubausektor (max. zulässiger Verbrauch gemäß Energieeinsparverordnung [ENEV] ca. 50 – 80 kWh je qm) liegen die Schwerpunkte der Verwaltung weiterhin im Bereich der Sanierung des Gebäudebestands; viele Altbauten verfügen derzeit noch über einen spezifischen Energieverbrauch von 200 – 400 kWh/h je/qm, der sich häufig um 70 – 80 % senken lässt.

Ungeachtet dessen wurden in den zurückliegenden Jahren Projekte zur Förderung energiesparender Neubauten entwickelt und umgesetzt. Insbesondere sind folgende hervorzuheben:

- Die Solarsiedlung Laurensberg,
- Einige in energiesparender Bauweise errichtete städt. Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen),
- Die Vermarktung von Grundstücken mit erhöhten energetischen Anforderungen (z. B. Bebauungsplan Grauenhofer Weg: Vorgabe des KfW-Standard 60),
- Informations- und Beratungsangebote durch **altbau^{plus}** und die Verbraucherzentrale NRW und
- Broschüren und Faltblätter („Vom Standardhaus zum Energiesparhaus“) mit Informationen zu Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderoptionen.

Weitere allgemeine Motoren der Entwicklung hin zu energiesparenden Bauweisen sind:

- Wachsende Erfahrungen und Erkenntnisse bei Architekten, Ingenieuren und dem ausführenden Handwerk.
- Den Planungsverantwortlichen stehen ausgereifte bau- und energietechnische Lösungen zur Verfügung, die eine verlässliche und für die Nutzer komfortable Umsetzung ermöglichen.
- Steigende Energiepreise und unsichere Energiemärkte motivieren die Bauherren, die Planung ihres Hauses auf Modernität, Zukunftssicherheit und günstige Betriebskosten zu optimieren.

Nach Beratungen im Planungsausschuss am 8. März 2007 zum Bebauungsplan Beverstraße (und zuvor nach Beratungen im Umweltausschuss zum Bebauungsplan Grauenhofer Weg) wurde die Verwaltung mit der Erstellung einer grundlegenden Strategie zum Thema „Energiesparendes Bauen“ beauftragt, die unmittelbar für laufende und anstehende Projekte Anwendung finden sollte.

2. Aufgabenstellung

In den zurückliegenden Jahren wurden bundesweit durch Städte und Gemeinden (z. T. mit finanzieller Unterstützung der Länder) verschiedene Ansätze und Konzepte zur Markteinführung energiesparender Bauweisen entwickelt und umgesetzt. Häufig handelte es sich dabei um Demonstrationsvorhaben (z. B. Niedrigenergiehaus-, Passivhaus- oder Solarsiedlungen).

Einige Städte haben neben den Einzelvorhaben weitergehende Ansätze zur Förderung innovativen Bauens im Rahmen von Planvorhaben entworfen, die ergänzend in die Breite wirken sollen.

Ein Reihe der entwickelten Konzepte haben sich nach allgemeiner Einschätzung der Fachleute bestens bewährt, andere Strategien erfordern einen erheblichen Verwaltungs- und / oder Kostenaufwand und zeichnen sich nach Auffassung der Fachverwaltung durch ungünstige Kosten-Nutzen Effekte aus.

Für eine abgewogene Empfehlung hinsichtlich einer Aachener Förderstrategie wird nachfolgend zunächst ein Überblick über die verschiedenen Ansätze gegeben. Danach werden die Ansätze im Hinblick auf Potenzial, Öffentlichkeitswirksamkeit, Kosten und bürokratischen Aufwand bewertet. Prämisse sämtliche Ansätze sollten stets Umweltentlastung und zukunftssichere und wirtschaftliche Investitionsentscheidungen (Bauherrenschutz) sein.

3. Überblick über Modelle zur Unterstützung „Energiesparenden Bauens“

3.1. Beratung und Information von Bauherren/Architekten und Handwerkern

3.1.1. Beratungseinrichtungen: In einigen Städten (z. B. Münster) wurden Beratungseinrichtungen aufgebaut, die neben dem Thema Altbausanierung auch den Neubausektor behandeln und Bauherren, Architekten und Handwerkern qualifizierte Informationen zu bau- und energietechnischen Lösungen sowie zu Förder- und Finanzierungsfragen überlassen.

3.1.2. Einzelseminare / Ausstellungen / Messen: Informationen über Energiesparendes Bauen lassen sich zielgruppenspezifisch (z. B. im Zusammenhang mit der Realisierung konkreter Projekte) auch durch solche Angebote transportieren. Nahezu alle Großstädte wie auch Aachen (Passivhausausstellung, Aachener Energietage etc.) sind daher auf diesem Feld aktiv.

3.2. Solarenergetische Optimierung von Bebauungsplänen

Die solarenergetische Optimierung von Bebauungsplänen ist bis heute ein selten genutztes Instrument zur Optimierung der Energiebilanz im Neubausektor; in der Regel werden die EDV-Programme zur solarenergetischen Optimierung größerer Planvorhaben genutzt. Häufig fehlen jedoch qualifiziertes Personal oder die notwendige Finanzausstattung, um bereits im Frühstadium der Planung die Einsparpotenziale, z. B. durch Gebäudeausrichtung, Minimierung der Gebäudeverschattung und kompakte Baukörper, aufzugreifen. In Aachen erfolgte eine entsprechende Optimierung nur für die Solarsiedlung.

3.3. Handlungsrahmen für klimaschonende Bauweisen nach BauGB

Aktuelle Rechtsgutachten belegen, dass die Handlungsspielräume der Städte zur Förderung energiesparender Bauweisen im Rahmen des Bebauungsplanes als ausgesprochen gering bezeichnet werden dürfen. So sind Festsetzungen für einen erhöhten Wärmeschutz der Gebäude ebenso wenig über das BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b) abgedeckt wie konkrete Vorgaben zum Einbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Insoweit verbleiben nur die (altbekannten) Spielräume über Art und Maß der Bebauung sowie über allgemeine Festsetzungen zur Stellung der Gebäude; derartige Optimierung sollten stets auf Grund einer qualifizierten und abgewogenen Bewertung (vgl. 3.2.) erfolgen.

3.4. Städtebauliche Verträge

Sollen in einem Baugebiet besonders energieeffiziente Bauweisen durchgesetzt werden (z. B. mit einer vorgegebenen Wärmeversorgungslösung oder hochwertigen Dämmstandards), so kann dies auch im Städtebaulichen Vertrag, z. B. mit dem Projektentwickler, Bauträger oder Erschließungsträger geregelt werden. Eine Vielzahl von Städten nutzt dieses Instrument, das eine abgestimmte Vorgehensweise bei der Festlegung von Maßnahmen und Standards mit dem Vorhabenträger erfordert.

3.5. Durchführung von Modellprojekten

Modellvorhaben zum energiesparenden Bauen, die in NRW u. a. in Köln, Bonn, Bielfeld, Gelsenkirchen, Münster realisiert wurden, erfahren häufig eine enorme öffentliche Wahrnehmung. Konzeptionell durchdachte Projekte eignen sich daher ganz besonders als Motor für zukunftsweisendes bzw. energietechnisch optimiertes Bauen in einer Region. Darüber hinaus sind diese Vorhaben Lern- und Anschauungsobjekte für Bauherren, Architekten und Handwerker; hier werden architektonische sowie bau- und energietechnische Lösungen „greifbar“. Beispielhaft für Aachen sind die Solarsiedlung Laurensberg sowie diverse innovative Bauprojekte des BLB und des Gebäudemanagements zu nennen.

3.6. Regelungen in Grundstückskaufverträgen

Über verbindliche Regelungen in Grundstückskaufverträgen (Zivilrecht und nicht öffentliches Recht) können Erwerber von Baugrundstücken zur Umsetzung von Mindeststandards (z. B. Transmissionswärmeverluste 30 % unter ENEC) verpflichtet werden. Derartige vertragliche Lösungen, wie sie u. a. auch bei der Solarsiedlung umgesetzt wurden, müssen den Bauherren einen hinreichenden Gestaltungsspielraum lassen und sollten sich grundsätzlich am Stand der Technik orientieren. Maßvolle Vorgaben (Stand der Technik) sind erforderlich, um potentielle Erwerber nicht abzuschrecken (vgl. Punkt 3.4). Generelle Bauverpflichtungen werden in der Regel an anerkannte Standards angelehnt (z. B. „KfW-Energiesparhaus 60“); als Nachweis kann der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis anerkannt werden; so bleibt der verwaltungstechnische (Prüf- und Kontroll-) Aufwand deutlich im Rahmen.

Aus Sicht der Stadt ist zu beachten, dass Verpflichtungen und Auflagen jedweder Art in Grundstücksverträgen eine Belastung darstellen; zu klären bleibt auch noch, wie und durch wen die Einhaltung der Vertrags-Vorgaben durchgesetzt werden kann. Bei der Solarsiedlung Laurensberg wurde hierzu ein Qualitätssicherungskonzept erstellt und durch einen externen Gutachter ausgeführt; dies stellt einen Kostenfaktor dar.

3.7. Förderprogramme

3.7.1. Zuschüsse: Verschiedene Städte / Stadtwerke (z. B. Heidelberg) gewähren für bestimmte Einzelmaßnahmen (z. B. Solaranlagen, Passivhäuser) direkte Zuschüsse.

3.7.2. Bonussysteme: Auch Bonussysteme gehören zu den Zuschussprogrammen. Städte wie Bielefeld haben für ausgewählte Neubauprojekte Bonussysteme entworfen, nach denen die Bauherren für unterschiedliche Einzelmaßnahmen geldwerte Punkte erwerben können (z. B. Passivhaus 40 Punkte, Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen 25 Punkte, Regenwasseranlage 25 Punkte). Abhängig von der Punktzahl (z. B. 50, 75, 100 Punkte) werden Prämien – also direkte Zuschüsse durch die Stadt – gewährt.

3.7.3. Kaufpreisnachlässe für Grundstücke: Bei der Veräußerung stadteigener Grundstücke gewähren einige Städte Kaufpreisnachlässe, sofern nachgewiesen wird, dass energiesparende Bauweisen umgesetzt werden. Auch hier handelt es sich um eine Form direkter Subventionen.

3.8. Politische Instrumente

Erfolgversprechend werden von einigen Städte auch politische Initiativen, zum Beispiel zur rascheren Anpassung der ENEC an den Stand der Technik oder die Überarbeitung des BauGB im Hinblick auf ein „Mehr an Klimaschutz im Bebauungsplan“ bewertet. Der Adressat derartiger Initiativen (Eingaben/Petitionen) kann abhängig von der inhaltlichen Ausrichtung z. B. der Deutsche Städtetag, der Landtag bzw. der Bundestag sein. Solche kommunalen Initiativen können Denkanstöße vermitteln und/oder die politische Willensbildungsprozesse unterstützen; erfolgversprechend sind sie insbesondere dann, wenn mehrere Städte über eine Dachorganisation (z. B. Klimabündnis europäischer Städte) gemeinsam „für eine Sache“ eintreten. Beispiele hierfür sind die erfolgreiche Initiative der Stadt Aachen für eine kostenorientierte Einspeisevergütung von Solar- und Windstrom (1993) oder die aktuelle Initiative des Klimabündnisses für eine Novellierung des BauGB. Ziel dieser Initiative ist, größere Handlungsspielräume zur direkten Festsetzung energiesparender / solarer Bauweisen im Bebauungsplan zu erwirken.

4. Bewertung verschiedener Förderansätze aus Sicht der Fachverwaltung

Bewertungskriterium Methode	Klimapotenzial (Energiesparpotenzial)	Öffentliche Wahrnehmung	Personalaufwand (intern)	Sonstige Kosten
Beratung & Information	mittel	Mittel – hoch	Abhängig von Umfang & Resonanz	gering – mittel
Solarenergetische Optimierung von B-Plänen	mittel – hoch	gering – mittel	Mittel	mittel
Festsetzungen nach BauGB	mittel – hoch	Gering	Mittel	keine
Städtebauliche Verträge	Mittel	gering – mittel	gering – mittel	keine
Durchführung von Modellprojekten	mittel – hoch	Hoch – sehr hoch		mittel – hoch
Regelungen in Grundstückskaufverträgen	mittel – hoch	Gering	gering – mittel	Keine ggf. gering
Förderprogramme	mittel – hoch	Hoch	gering – mittel	hoch
Politische Instrumente	unbestimmbar	gering – mittel	Gering	keine

Hinweis: Für die hier skizzierten Aufgaben stehen in der Verwaltung keine personellen Kapazitäten zur Verfügung.

5. Empfehlung

Unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen aus Aachener Projekten und unter Einbeziehung von Initiativen anderer Städte wird verwaltungsseitig empfohlen, zur verstärkten Umsetzung energiesparenden Bauens insbesondere folgende Instrumente zu erwägen. Besonderes Augenmerk gilt dem Aspekt Kosten- und Personalaufwand. Insbesondere könnten:

- bei der Veräußerung städtischer Wohnbauparzellen über das Instrument Grundstückskaufverträge Mindeststandards als sog. Bauverpflichtung (z. B. KfW 60) gesichert werden,
- gleichgerichtete Mindeststandards für Wohnbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträge abgesichert werden,
- größere städtische Neubaugebiete (z. B. Richtericher Dell) durch gutachterliche Analysen im Hinblick auf Energieaspekte (Verschattung, Ausrichtung der Gebäude, etc.) optimiert werden und
- das bisherige Beratungs- und Informationsangebot für Bauherren, Architekten und Handwerker ausgebaut werden (z. B. Bauherrenseminare bei **altbau^{plus}**).

Anlage/n:

Keine.