

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Umwelt Beteiligte Dienststelle/n: Aachen Agenda 21 Bauverwaltung Immobilienmanagement		Vorlage-Nr: FB 36/0034/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.04.2010 Verfasser: FB 36/40
Förderung des nachhaltigen und energiesparenden Bauens über die Grundstückskaufverträge Ratsanträge der GRÜNEN - Fraktion vom 04.05.2009 (Nr. 379/15) und der SPD - Fraktion vom 29.10.2009 (Nr. 7/16)		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
11.05.2010	UmA	Kenntnisnahme
08.06.2010	WLA	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt, auch in Zukunft energetische Standards für den Bau der Gebäude vorzugeben, die jeweils besser als die gesetzliche Auflage sind, dies wäre derzeit das KfW-Effizienzhaus 70 bezogen auf die gültige EnEV. Diese Anpassung erfolgt zukünftig automatisch bei Änderung der gesetzlichen Auflagen. Er empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke zukünftig von Vorgaben hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baustoffe sowie bestimmter Materialien für die Fenster abzusehen. Er empfiehlt, in Kaufverträgen und im Bauservice auf die Beratungsmöglichkeiten zu den Themen energiesparendes, ökologisches und baubiologisch gesundes Bauen bei altbau^{plus} und der Verbraucherzentrale hinzuweisen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beschließt, auch in Zukunft energetische Standards für den Bau der Gebäude vorzugeben, die jeweils besser als die gesetzliche Auflage sind, dies wäre derzeit das KfW-Effizienzhaus 70 bezogen auf die gültige EnEV. Diese Anpassung erfolgt zukünftig automatisch bei Änderung der gesetzlichen Auflagen. Er beschließt weiterhin, dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke zukünftig von Vorgaben hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baustoffe sowie bestimmter Materialien für die Fenster abzusehen. Er beauftragt die Verwaltung, in Kaufverträgen und im Bauservice auf die Beratungsmöglichkeiten zu den Themen energiesparendes, ökologisches und baubiologisch gesundes Bauen bei altbau^{plus} und der Verbraucherzentrale hinzuweisen.

Die Ratsanträge der GRÜNEN - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 04.05.2009 sowie der SPD - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 29.10.2009 gelten damit als behandelt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Maßnahme:

Investitionskosten

_____ €

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ €

b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor?

ja/nein

c. Wenn bei **a.** nein: Deckung?

Maßnahme:

_____ €

d. Zuschüsse

_____ €

Folgekosten

Aufwand

Personalkosten

_____ €

Sachkosten

_____ €

Abschreibung

_____ €

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ €

b. Wenn bei **a.** nein: Deckung?

Maßnahme:

_____ €

c. Zuschüsse

_____ €

Konsumtiv

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ €

b. Konsolidierung?

ja/nein

_____ €

c. Personalkosten

_____ €

d. Sachkosten

_€

e. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme

_€

f. Dauer

Jahre

g. Zuschüsse

_€

Erläuterungen:

Förderung des nachhaltigen und energiesparenden Bauens über die Grundstückskaufverträge - vorliegende Ratsanträge

1. Vorbemerkungen

Die Förderung umweltfreundlichen Bauens (baubiologisch, energiesparend, regionale Ressourcen, z.B. Holz verwenden, etc.) ist seit Jahren Baustein einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Schon im Rahmen des Projekts „Ökologische Stadt der Zukunft 1992 - 2002“, später dann durch ergänzende umweltpolitische Initiativen und Anträge gestützt, konnten eine Reihe wegweisender Projekte und Programme umgesetzt bzw. aufgelegt werden. Einige Beispiele hierzu:

- § Die Erwerber städtischer Grundstücke werden per Kaufvertrag zur Errichtung energiesparender Gebäude (Standard nach Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW) und zur Verwendung ökologischer Baustoffe verpflichtet. Die Folge: eine große Anzahl von Neubauten verschiedener Baugebiete (z.B. Schurzelter Winkel, Grauenhofer Weg) erfüllt zeitgemäße Energiestandards und fördert damit den Sektor für nachhaltiges Bauen.
- § Im Rahmen der Landesinitiative „50 Solarsiedlungen NRW“ hat sich Aachen als eine der ersten Städte Nordrhein Westfalens beteiligt.
- § Der Aachener Energiepreis hat in den zurückliegenden Jahren eine Reihe vorbildlicher Neubau- und Sanierungsprojekte prämiert. Für die öffentliche Wahrnehmung des Themas hat der Energiepreis einen hohen Stellenwert.
- § Die Energieberatung der Verbraucherzentrale, der Bauservice der Verwaltung und **altbau^{plus}** halten für Bauherren wichtige bau- und fördertechnische Informationen zum Thema Nachhaltiges Bauen bereit.
- § Städtische Gebäude werden durch das Gebäudemanagement weit über die gesetzlichen Standards hinaus nach Kriterien der Nachhaltigkeit gebaut und saniert (vgl. aktuell überarbeiteter Kriterienkatalog). Die Stadt gilt damit auch durch eigenes Handeln als Vorbild und Wegbereiter für Nachhaltiges Bauen.

Durch jüngere Ratsanträge, die nachfolgend in Stichworten zusammengefasst und als Anlage der Vorlage beigefügt werden, rückt das Thema „Förderung Nachhaltigen Bauens“ erneut auf die politische Agenda. Die inhaltlichen Überschneidungen der vorliegenden Ratsanträge nimmt die Verwaltung zum Anlass, die Thematik übergreifend und im Sinne einer best möglichen Zukunftsausrichtung zu bewerten.

- § Ratsantrag der GRÜNEN - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 04.05.2009: KfW 40 Standards auf städtischen Grundstücken (siehe Anlage 1).
- Der Ratsantrag schlägt vor, die Erwerber städtischer Grundstücke zur generellen Einhaltung eines anspruchsvollen KfW Standards zu verpflichten. Hintergrund des Antrags sind die jüngste Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und die ambitionierten Klimaschutzziele der Stadt. Die bisher gültigen Regelungen in den Kaufverträgen sollen daher weiter verschärft werden.
- § Ratsantrag der SPD - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 29.10.2009: Änderung bei der Veräußerung städtischer Grundstücke (siehe Anlage 2).
- Der Ratsantrag beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob die den Erwerbern städtischer Grundstücke vorgegebenen Auflagen zum Einbau von Fenstern mit heimischen Hölzern noch zeitgemäß sind. Begründet wird der Antrag mit deutlichen Innovationen in der Werkstoffkunde, die eine Neubewertung, z.B. von Kunststofffenstern erfordern.

Beschlusslage:

UmA am 28.08.2007, PLA 11.10.2007 beauftragt die Verwaltung, im Rahmen städtebaulicher Verträge die Sicherung des „KfW-Energiesparhaus 60“ grundsätzlich einzubeziehen. WLA 16.10.2007 beschließt einstimmig, die Vermarktung städtischer Wohnungsbaugrundstücke mit einer grundsätzlichen Bauverpflichtung „KfW-Energiesparhaus 60“ zu belegen und bei Verkäufen von Gewerbegrundstücken, die Büro-, Hotel- und/oder Einzelhandelsbauten dienen, die Vorgaben 20 % unter Energieeinsparverordnung in den Vertrag zu verankern.

WLA 25.09.2001 beschließt, den Erwerbern von städtischen Baugrundstücken beim Einbau von Fenstern die Wahl zu lassen zwischen europäischen Hölzern oder Tropenhölzern mit aussagekräftigem Herkunftsnachweis, Holz-Alu-Konstruktionen aus europäischen Hölzern oder Tropenhölzern mit aussagekräftigen Herkunftsnachweisen.

2. Definitionen

Die Ziele des Nachhaltigen Bauens liegen in der Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen; berücksichtigt werden dabei alle Lebenszyklusphasen eines Gebäudes. Nachhaltiges Bauen strebt die Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren auf den Lebenszyklus des Gebäudes an: von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung bis zum Rückbau. Als durchschnittliche Nutzungszeit eines Hauses werden dabei 50 - 100 Jahre angenommen.

Folgende Bewertungsfaktoren sind beim Nachhaltigen Bauen zu berücksichtigen:

- § Senkung des Energiebedarfs,
- § Senkung des Verbrauchs von Betriebsmitteln,
- § Einsatz wieder verwertbarer Baustoffe und Bauteile,
- § Vermeidung von Transportkosten (der eingesetzten Baustoffe und Bauteile),
- § gefahrlose Rückführung der verwendeten Materialien in den natürlichen Stoffkreislauf,
- § Nachnutzungsmöglichkeiten,
- § Schonung von Naturräumen und
- § Flächen sparendes Bauen.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Zur Förderung des Nachhaltigen Bauens haben sich Auflagen in den Kaufverträgen für die Erwerber städtischer Baugrundstücke als kommunales Instrument etabliert. In den zurückliegenden Jahren rückte dabei das Thema „Klimaschutz“ zu Recht immer stärker in den Fokus.

Die Grundstückskaufverträge der Stadt Aachen sehen 3 zentrale Auflagen zur Förderung nachhaltigen Bauens vor: Die Käufer werden derzeit verpflichtet:

1. das Gebäude mindestens im **KfW** - Effizienzhaus 70 **Standard** nach der Energieeinsparverordnung 2007 zu errichten.
2. beim Bau **ökologische Baustoffe** zu verwenden und
3. in den zu Wohnzwecken dienenden Räumen alle **Fenster** wie folgt zu errichten:
 - aus europäischen Hölzern,
 - aus Tropenhölzern mit aussagefähigen Herkunftsnachweisen,
 - aus Holz-Alu-Konstruktionen aus europäischen Hölzern oder
 - aus Holz-Alu-Konstruktionen aus Tropenhölzern mit aussagefähigen Herkunftsnachweisen.

Bei der Bewertung der verschiedenen Auflagen gilt es aus Sicht der Verwaltung folgende Fragen zu beantworten:

- a) Wie hoch ist die Bedeutung bzw. die Lenkungsfunction für das Thema Nachhaltigkeit?
- b) Wie sieht es mit dem Kosten-Nutzen-Verhältnis aus (Wirtschaftlichkeit, Zumutbarkeit)?

- c) Ist die gewählte Auflage eindeutig und im Fall einer juristischen Auseinandersetzung durchsetzbar?
- d) Wie hoch ist der Aufwand für die zuständige Verwaltung?

3.1. KfW-Standard

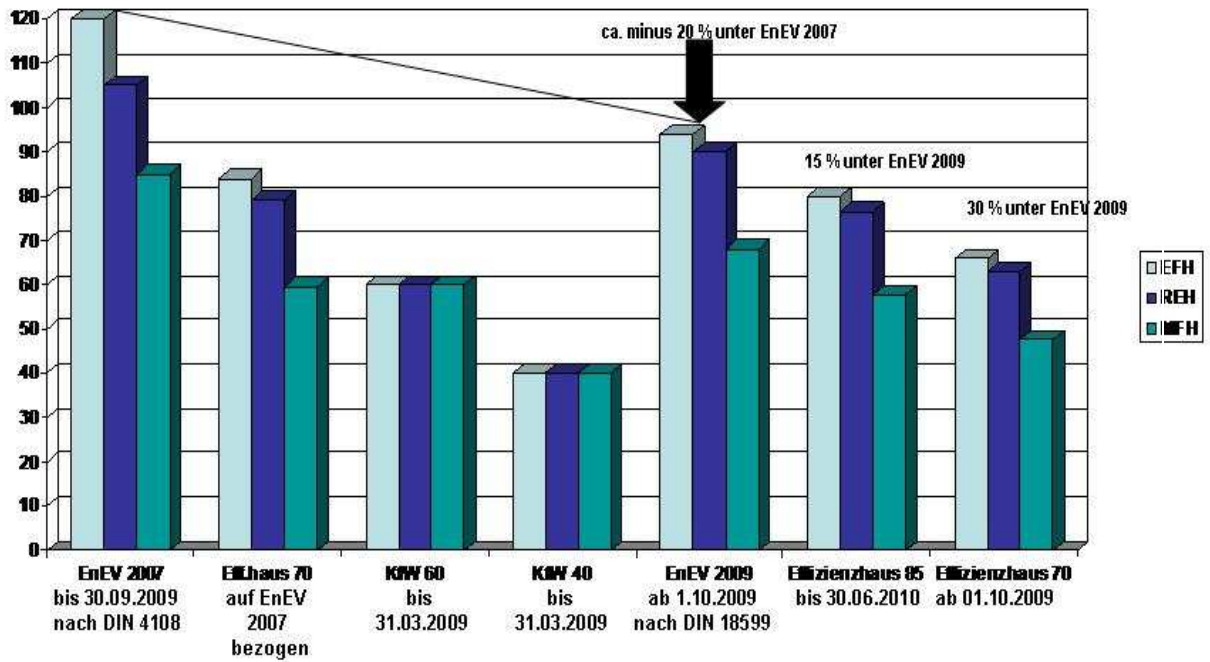
Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Klimaschutzprogramms hält es die Verwaltung für zielführend, an einem über die Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehenden Standard in den Kaufverträgen für städtische Grundstücke festzuhalten. Dies gilt ungeachtet der vom Gesetzgeber angekündigten Verschärfung der EnEV im Jahr 2012.

Die in der EnEV verankerten verbindlichen Zielwerte für Gebäude unterliegen einer stetigen Anpassung an den Stand der Technik. Die EnEV wurde letztmalig in den Jahren 2007 und 2009 modifiziert. Dabei wurden die zulässigen Grenzwerte der Transmissionsverluste sukzessive abgesenkt. Die begleitenden KfW-Programme wurden ebenfalls an die gesetzlichen Vorgaben angepasst bzw. nachjustiert.

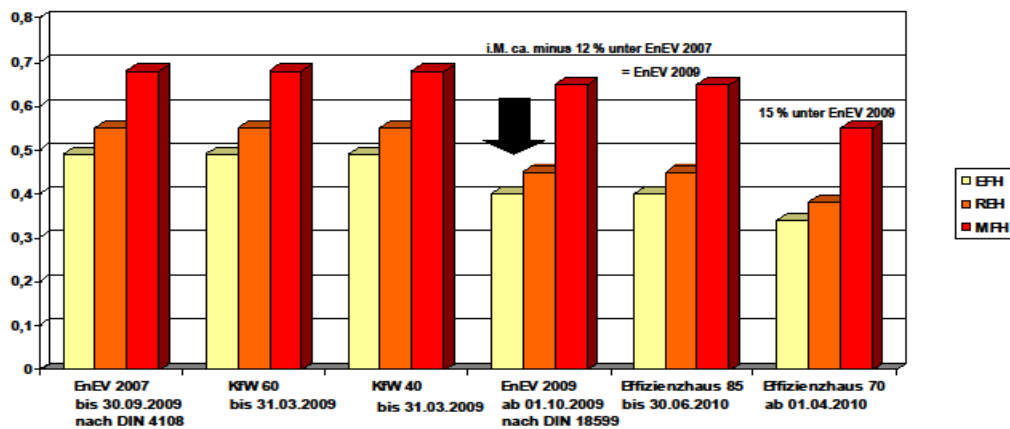
Die Entwicklung der Grenzwerte bezüglich Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlusten verlief unterschiedlich. Beim Primärenergiebedarf sinken die Grenzwerte der gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2007 mit der Einführung der EnEV 2009 um ca. 20%, die Grenzwerte für die KfW-Förderung sind gegenüber dem vorherigen KfW-60- bzw. KfW-40-Haus aber gestiegen, also nicht mehr so streng. Auch die aktuellen KfW-Vorgaben kommen für Einfamilienhäuser nicht an die „alten“ KfW-60-Anforderungen heran. Beim Transmissionswärmebedarf dagegen werden die Grenzwerte nach Energieeinsparverordnung und nach KfW kontinuierlich verringert, also sowohl in der gesetzlichen Vorgabe als auch in den KfW-Förderbedingungen verschärft.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass seit 1.10.2009 die Energieeinsparverordnung 2009 gilt, die auf geänderten Berechnungsgrundlagen und u. a. auf der DIN 18 599 basiert. Bei den KfW-Programmen führen die Bezeichnungen zu Irritationen, da sich „KfW 60“ und „KfW 40“ auf einen absoluten Wert des Primärenergiebedarfs in kWh/m²a bezogen, während die aktuellen Bezeichnungen „KfW-Effizienzhaus 70“ und „KfW-Effizienzhaus 85“ sich auf Prozentsätze vom Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) beziehen. Die folgenden Grafiken verdeutlichen die Entwicklung der unterschiedlichen Vorgaben im Gesetz (EnEV) und bei den Förderbedingungen (KfW).

Jahres- Primärenergiebedarf $Q_p = \text{kWh/m}^2$



Transmissionswärmebedarf H_T W/m²K



Auch die aktuellen Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) tragen der Innovationsleistung von Herstellern, Architekten und Ingenieuren im Bausektor Rechnung. Zur Abfederung der Mehrkosten durch erhöhte Wärmeschutzanforderungen (Hinweis: die Mehrkosten der Energiesparbauweise dürften sich auf etwa 3 – 6 % der Baukosten belaufen) gewähren sie die bewährten, attraktiven Finanzierungsbedingungen (z. Zt. 50.000 Euro pro Wohneinheit für 2,47 % effektiv pro Jahr). Ergänzende Hinweise zu bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekten energieeffizienten Bauens können sie auch der städt. Bauherren-Information „Vom Standardhaus zum Energiesparhaus“ entnehmen.

Die Verwaltung schlägt unter Abwägung von Klimaschutz- und Bauherreninteressen den folgenden Weg vor:

Der aktuell gültige KfW–Effizienzhaus-70-Standard sollte als Auflage in den Verträgen verankert werden und zwar mit Bezug auf die derzeit gültige EnEV 2009. KfW-Effizienzhaus-70 bedeutet, dass das Haus max. 70 % des Jahres-Primärenergiebedarfs nach dem gesetzlichen Standard der EnEV 2009 benötigt. Die bisher gültige Altregelung (KfW-Effizienzhaus-70-Standard bezogen auf EnEV 2007) wird aufgehoben. Die Verwaltung schlägt zudem vor, diese Anpassung zukünftig automatisch bei einer Verschärfung der ENEV vorzunehmen.

Empfehlung des Energiebeirates zum Thema Energiesparendes Bauen: Der Energiebeirat hat in seiner Sitzung am 30.09.2009 über den Ratsantrag der GRÜNEN - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 04.05.2009 beraten. Der Energiebeirat nahm die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und unterstützt ... die Umsetzung des Ratsantrags in Richtung des Verwaltungsvorschlags@. Der

Verwaltungsvorschlag sieht die stufenweise Verschärfung der KfW-Standards in den Grundstückskaufverträgen vor.

Fazit: Mit Blick auf die o. g. Kriterien / Fragestellungen gilt die Festschreibung und stufenweise Verschärfung der KfW - Standards als effektiv, wirtschaftlich zumutbar und mit geringem Aufwand kontrollierbar. Die ohnehin für die KfW erforderlichen Nachweise gemäß EnEV reichen hierbei aus.

3.2. Ökologische Baustoffe

Der Einsatz ökologischer und baubiologischer Baustoffe gehört zu einem der traditionellsten Felder auf dem Sektor des Nachhaltigen Bauens. Nachfolgend werden die Begriffe baubiologisch und bauökologisch definiert.

- § Die Baubiologie rückt die Gesundheit des Menschen in den Vordergrund. Sie analysiert den Einfluss der Wohnumwelt auf den Bewohner. Für das "baubiologie-nahe" Bauen werden besonders verträgliche und gesunde Baustoffe verwendet, die jedoch nicht unter eine bestimmte Kennzeichnungsregelung fallen und daher Auslegungssache sind.
- § Die Bauökologie beschäftigt sich dagegen mit den Folgen des Bauens für unsere Umwelt. Bauen ist immer ein Eingriff in die Natur und dieser sollte im Interesse von uns Menschen so schonend wie möglich vollzogen werden. Bauökologisch betrachtet sind z.B. besonders heimische Baustoffe, wie Holz, vorteilhaft, da sie nicht über tausende von Kilometern transportiert werden müssen. Auch die Rohstoffgewinnung, der Abbau, die Energie verbrauchende Herstellung und Verarbeitung von Baustoffen sind wichtige Kriterien für eine bauökologische Einordnung.

Angesichts einer enormen Bandbreite verschiedenster Baustoffe und Materialien erweist es sich grundsätzlich als schwierig, Anwendern und Bauherren über die Grundstückskaufverträge eindeutige und mit vertretbarem Aufwand überprüfbare Auflagen hinsichtlich der im baubiologischen Sinne ökologischen Baustoffe vorzugeben wie es derzeit mit der Vorgabe zur „Verwendung ökologischer Baustoffe“ geschieht. „Ökologischer Baustoff“ ist kein geschützter und gesetzlich eindeutig definierter Begriff. Umgekehrt ist dementsprechend der Nachweis zur Verwendung sehr schwierig.

Einrichtungen wie Verbraucherzentrale, altbau^{plus}, Fachverbände und der Handel halten jedoch ein umfassendes Informationsangebot über die Thematik bereit. Angesichts der hohen Akzeptanz des Themas *Agesehenes Wohnen@* bei den Bauherren finden diese Informationen heute zunehmend Eingang in die Planung und Umsetzung; gesundes Bauen und natürliche Materialien sind seit Jahren *Aln@*.

Fazit: In der Verwaltungspraxis erweisen sich unspezifische Auflagen in den Grundstückskaufverträgen als wenig effektiv und nicht überprüfbar. Einer frühzeitigen und intensiven Beratung der Bauherren sollte daher der Vorrang eingeräumt werden. Einrichtungen wie Bauservice und altbau^{plus} könnten hier noch stärker zur Informationsweitergabe im Rahmen der Bauherren- und Architektenberatung herangezogen werden. Auf die Verankerung von Vorgaben in den Verträgen zum Grundstücksverkauf könnte somit verzichtet werden.

3.3. Fenster aus europäischer und/oder nachhaltiger Waldwirtschaft

Im Jahr 1993 wurde vom Umweltausschuss und Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, die Käufer von städtischen Grundstücken zu verpflichten, ökologische Baustoffe zu verwenden und Fenster aus europäischen Hölzern einzubauen.

Im Jahr 2001 wurde dieser Beschluss ergänzt um die Zulassung von Holz-Alu Fenstern und Fenster aus Tropenholz, wenn der Holzanteil aus FSC-zertifizierten Hölzern besteht.

Diese in den Kaufverträgen verankerte Auflage gehört zum Feld „ökologische Baustoffe“. Die Auflagen wurden in die städtischen Kaufverträge aufgenommen,

- da Kunststofffenster bis vor wenigen Jahren im Vergleich zu Holzfenstern eine sehr ungünstige Ökobilanz aufwiesen (hoher Energieverbrauch bei der Herstellung; schlechte Recyclingquote),
- um eine nachhaltige globale Forstwirtschaft zu unterstützen und,
- um erhöhten Schadstoffrisiken für die Bewohner im Brandfall entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang wurde schon damals auf die Dioxinproblematik bei Bränden von Kunststofffenstern verwiesen.

Durch diese Vorgaben ist der Einsatz von Kunststofffenstern, in der Regel PVC-Fenstern, für die Erwerber von städtischen Grundstücken nicht zulässig. Die **Kontrolle** der Einhaltung dieser Vorgaben ist jedoch bei Einsatz von Kunststofffenstern mit Holz imitierender Optik kaum möglich. Lediglich eine Kontrolle der Handwerkerrechnungen gibt hier eine eindeutige Auskunft.

Bei der Betrachtung der Studien zu **Ökobilanzen** und Nachhaltigkeit von Kunststofffenstern im Vergleich zu Holz- und Holz-Alu-Konstruktionen ist der Informationsstand der Jahre 1993 und 2001 für die bisherige Regelung zugrunde gelegt worden, der einen Vorteil für Holzfenster ausweist. Für Kunststofffenster wurde damals die geringe Recyclingquote bemängelt. Diese Quote hat sich in den letzten 10 Jahren aber schrittweise verbessert und liegt inzwischen bei ca. 60%. Weiterhin wurden kritische Inhaltsstoffe im Hart-PVC (z.B. Stabilisatoren) zunehmend durch unbedenklichere Grundstoffe substituiert. Durch die gestiegene Recyclingquote und zunehmende Substitution von Schadstoffen verbesserte sich die Ökobilanz für PVC-Fenster. Schlechter, vor allem im Hinblick auf den Energieeinsatz in der Produktion, schneiden die Holz-Alu-Kombinationen ab, die derzeit verwandt werden dürfen.

Die Weiterentwicklung der Fenstertechnik mit dem Ziel immer besserer **Wärmedämmwerte** im Rahmenbereich führte zur Entwicklung Passivhaus - geeigneter Fenster, die bei einem Holzaußenbereich einen starken Kunststoffkern besitzen. Diese Sandwichkonstruktionen sind nicht sinnvoll recycelbar und allenfalls thermisch in der Verbrennung nutzbar. In der Optik sind sie allerdings von massiven Holzfenstern nicht unterscheidbar. Hier wäre bei der derzeitigen Regelung zu klären, ob diese Konstruktionen zulässig sind.

Weiterhin sollte auf folgende in der Praxis auftretende Probleme bei Holzfenstern im Rahmen der Erhaltungspflege hingewiesen werden: Holzfenster erfordern einen hohen **Instandhaltungsaufwand**

durch regelmäßig zu erneuernden Anstrich, da hier im Gegensatz zu südlicheren Bundesländern Regenereignisse häufiger auftreten und mehr mit Starkwind einhergehen und der bauliche Holzschutz durch breite Dachüberstände bei der hiesigen Architektur nicht gegeben ist. Die Vernachlässigung der regelmäßigen Anstriche führt insbesondere bei den einheimischen Hölzern in kurzer Zeit zu massiven Schäden, die häufig nach relativ wenigen Jahren bereits zum Austausch der Fenster führen.

Bezüglich **Tropenhölzer** ist zu erwähnen, dass in der letzten Zeit die abnehmende Qualität der aus Plantagenanbau stammenden FSC - zertifizierten Tropenhölzer bemängelt wird. Des Weiteren wird die Echtheit der Zertifikate teilweise bezweifelt. Die Überprüfbarkeit der Vorgaben (Holzzertifikate) erweist sich in der Verwaltungspraxis somit als problematisch, u. a. auch, da hierfür im Genehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren keine eigenständigen Nachweise erforderlich sind, die als Beleg verwandt werden könnten.

Auch das Argument „**Brandereignisse**“ kann nicht als Argument gegen PVC-Fenster überzeugen. In den ohnehin seltenen Brandfällen führen zahlreiche sonstige Produkte aus Kunststoffen (Einrichtungsgegenstände, Spielzeug, etc.) zu vergleichbaren Schadstoffproblemen. Die Auflage „keine Kunststofffenster“ stellt damit keineswegs einen Schutz vor Dioxinbildung im Brandfall dar.

3.4. Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Einzelbewertungen aus Sicht der Verwaltung zusammen.

Tabelle : Zusammenfassende Bewertung der Auflagen in städtischen Grundstücksverträgen

Auflage Bewertungskriterium	KfW-Standard	ökologische biologische Baustoffe	/ Fenster aus europ. und nachhaltige Waldw.
Bedeutung nachhaltige Entwicklung	+	+	0
Wirtschaftlichkeit / Zumut- barkeit für den Bauherren	+ / 0	0	- / 0
Eindeutigkeit	+	-	0
bürokratischer Aufwand	+	-	0

- Die Auflage zur Einhaltung hochwertiger Energiestandards gemäß KfW-Standard erweist sich gegenüber den anderen Feldern als besonders effektiv, die Berechnungsmethoden sind eindeutig festgelegt und die Überprüfung an Hand der vorzulegenden Energiebedarfsrechnungen ist einfach. Hieran sollte im Sinne der obigen Ausführung festgehalten werden.
- Insbesondere die Aspekte Eindeutigkeit und Überprüfbarkeit sprechen gegen die Auflage „Verwendung ökologischer Baustoffe“; der Nachweis durch den Eigentümer hat sich für die Verwaltung als problematisch erwiesen, Verstöße gegen diese Auflage sind nicht sanktionierbar. Angesichts der grundsätzlichen Bedeutung gesunden Wohnens wird alternativ empfohlen, Bürgerinformation und –beratung über die vorhandenen Einrichtungen zu intensivieren.
- Auch die Auflage zum Einbau von Fenstern hat sich als nicht mehr zeitgemäß erwiesen. Aus ökologischer Sicht sind Holzfenster zu bevorzugen, die Unterschiede zwischen diesen und den PVC-Fenstern sind durch bessere Recyclingquoten und Substitution von Schadstoffen in der Herstellung aber deutlich geringer geworden. Steigende Anforderungen an die Dämmstärke führen auch bei Holzfenstern zum Einsatz von Kunststoffkernen in den Profilen. Die Herkunftsnachweise von Tropenhölzern werden schwieriger. Hohe Zusatzkosten und –pflegeaufwendungen stehen nicht mehr in Relation zu geringen ökologischen Vorteilen.

4. Empfehlungen der Verwaltung

Unter Abwägung aller Aspekte empfiehlt die Verwaltung eine klare Fokussierung auf das Thema Klimaschutz durch die verbindliche Vorgabe von energetischen (KfW)-Standards für alle Erwerber (Bauträger und Einzelerwerber) von städtischen Grundstücken für Wohngebäude. Darüber hinaus sollten die Beratungsleistungen zu den Themen ökologisches und baubiologisch gesundes Bauen ausgeweitet werden.

Als ergänzende Anregung wäre ggf. darüber nachzudenken, ob die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen beim Bau mit einem Bonus gewürdigt werden könnte. Nachwachsende Rohstoffe sind eindeutig definiert und darunter würden beispielsweise das Massivholzfenster (ohne Alu) und der Cellulose-Dämmstoff unterm Dach fallen.

5. Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt, auch in Zukunft energetische Standards für den Bau der Gebäude vorzugeben, die jeweils besser als die gesetzliche Auflage sind, dies wäre derzeit das KfW-Effizienzhaus 70 bezogen auf die gültige EnEV. Diese Anpassung erfolgt zukünftig automatisch bei Änderung der gesetzlichen Auflagen. Er empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke zukünftig von Vorgaben hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baustoffe sowie bestimmter Materialien für die Fenster abzusehen. Er empfiehlt, in

Kaufverträgen und im Bauservice auf die Beratungsmöglichkeiten zu den Themen energiesparendes, ökologisches und baubiologisch gesundes Bauen bei altbau^{plus} und der Verbraucherzentrale hinzuweisen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beschließt, auch in Zukunft energetische Standards für den Bau der Gebäude vorzugeben, die jeweils besser als die gesetzliche Auflage sind, dies wäre derzeit das KfW-Effizienzhaus 70 bezogen auf die gültige EnEV. Diese Anpassung erfolgt zukünftig automatisch bei Änderung der gesetzlichen Auflagen. Er beschließt weiterhin, dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke zukünftig von Vorgaben hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baustoffe sowie bestimmter Materialien für die Fenster abzusehen. Er beauftragt die Verwaltung, in Kaufverträgen und im Bauservice auf die Beratungsmöglichkeiten zu den Themen energiesparendes, ökologisches und baubiologisch gesundes Bauen bei altbau^{plus} und der Verbraucherzentrale hinzuweisen.

Die Ratsanträge der GRÜNEN - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 04.05.2009 sowie der SPD - Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 29.10.2009 gelten damit als behandelt.

Anlagen:

Ratsantrag der GRÜNEN-Fraktion vom 04.05.2009 (Nr. 379/15)

Ratsantrag der SPD-Fraktion vom 29.10.2009 (Nr. 7/16)