

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/078/2015/1

Niedrige Energiestandards von Gebäuden in Erlangen als Beitrag zur Energiewende (SPD-Fraktionsantrag 110/2015)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.03.2016	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.03.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

23, 24, 30, 31

I. Antrag

Wie im Sachbericht der Verwaltung dargestellt ist, werden bei Neubau und der Sanierung von Gebäuden in Erlangen weiterhin hohe Energiestandards angestrebt und verwirklicht. Dadurch soll ein wichtiger Beitrag zur Energiewende geleistet werden. Der SPD-Fraktionsantrag ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Energieverbrauch von neugebauten Gebäuden in Erlangen soll auch in Zukunft regelmäßig die geltenden Mindestanforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich unterschreiten.

Bei der Sanierung von städtischen Gebäuden bzw. Gebäuden von städtischen Töchtern soll Energieeinsparung weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Planung sein. Städtische Gebäude sollen sich durch einen möglichst niedrigen Energiebedarf auszeichnen und damit eine Vorbildfunktion übernehmen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Der Belang der Energieeffizienz soll auch in Zukunft bereits in einem frühen Stadium in die Planung von neuen Baugebieten und städtischen Gebäuden eingestellt werden.

Die Stadtverwaltung ist für das Thema bereits stark sensibilisiert. Die entwickelten Instrumente zur Sicherung der Energieeffizienz bei Neuplanungen und Neubauten sollen weiterhin angewandt werden – Regelung in städtebaulichen Verträgen, Regelung in Grundstückskaufverträgen und energetische Beratung.

Spezielle Abstimmungsgremien sind eingerichtet, die routiniert Planungsvorhaben begleiten.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der SPD-Fraktionsantrag schlägt im Wesentlichen die Einführung und Anwendung einer festen Quote zur Unterschreitung der Mindestvorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Neubau und Sanierung von Gebäuden vor.

Die Verwaltung empfiehlt, energetische Regelungen weiterhin jeweils aus dem einzelnen Planungsfall zu entwickeln und zu sichern. Dieses Vorgehen ist in Erlangen bereits eingespielt und große Erfolge bei Energieeinsparung und Energieeffizienz sind zu verzeichnen.

Die Gründe gegen die Einführung einer festen Quote werden im Folgenden erläutert.

Die Anregungen des Stadtrats Herrn Dr. Richter aus dem UVPA am 23.02.2016 wurden aufgenommen und werden in der Vorlage behandelt (*kursiv*).

Städtische Bauvorhaben:

Städtische Neubauvorhaben sollen möglichst in Passivhausbauweise errichtet werden. Bei Gebäudesanierungen sollen Passivhauskomponenten zum Tragen kommen.

Lediglich im Einzelfall können niedrigere Energiestandards verwirklicht werden, wenn die Wirtschaftlichkeit nachweislich nicht gegeben ist oder baukonstruktive Hindernisse vorliegen.

In Beschlussvorlagen zu städtischen Bauvorhaben wird regelmäßig über den angestrebten Energiestandard und die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen berichtet.

Sehr gute Ergebnisse wurden bereits erreicht, die auch im Energiebericht zu den städtischen Gebäuden aufgezeigt werden.

Positive Beispiele jüngerer Zeit sind die Neubauten des Familienzentrums in Büchenbach, des Kindergartens in der Wasserturmstraße und der Kinderkrippe am Buckenhofer Weg jeweils in Passivhausbauweise.

Bei Sanierungsmaßnahmen, z. B. im Rahmen des Schulsanierungsprogramms gelingt es durch den Einsatz von Passivhauskomponenten regelmäßig die jeweils gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) um 15 % bis 30 % zu unterschreiten. So weisen das Rathaus am Rathausplatz, das kleine Rathaus in der Schuhstraße und das Sonderpädagogische Förderzentrums II in der Stintzingstraße nach der Sanierung einen Energieverbrauch von nur 40 % im Vergleich zum Zustand vor der Sanierung auf.

Das vorgeschlagene Vorgehen entspricht dem SPD-Fraktionsantrag.

Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft:

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft unterschreitet regelmäßig bei Neubauten und Sanierungen den vorgegebenen energetischen Mindeststandard nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

So unterschreiten zum Beispiel im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2014 alle neu gebauten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft die Vorgaben der Energieeinsparverordnung deutlich (siehe Geschäftsbericht).

Gleiches gilt für die Modernisierungen im Geschäftsjahr 2014. Die Sanierungen erfolgten im Wesentlichen auf Grundlage des KfW Programms „Energieeffizient Sanieren“, was die Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus zum Ziel hat.

Die Stadt hat die Möglichkeit, weiteren Einfluss auf die Wohnungsbaugesellschaft über den Aufsichtsrat zu nehmen.

Die Verwaltung wird einen Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft zu einer der nächsten Sitzungen des UVPA einladen.

Neuausweisung von Baugebieten im Zusammenhang mit städtebaulichem Vertrag

Städtebauliche Verträge werden zwischen der Stadt und Bauträgern geschlossen.

Bei der Neuausweisungen von Baugebieten im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen, werden bereits heute Gebäude errichtet, die die Energiestandards, der jeweils gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) unterschreiten.

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten werden bezogen auf den konkreten Planfall Regelungen zur Nahwärmeversorgung bzw. zu einem Anschluss an die Fernwärmeversorgung im städtebaulichen Vertrag zu getroffen.

Im Einzelfall sind bereits höhere Energiestandards für die zu errichtenden Gebäude im städtebaulichen Vertrag gesichert worden (z. B. KfW 60 Standard im Baugebiet Neumühle auf dem ehemaligen Cesewid-Gelände).

Bei Projekten von Bauträgern und Investoren ist festzustellen, dass auch ohne vertragliche Regelungen sehr oft Gebäude realisiert werden, die den Mindeststandard der Energieeinsparverordnung unterschreiten (z. B. Reihenhausbau am Brucker Bahnhof oder Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau am Ebereschenweg).

Die Ansprüche der Käufer von Neubauten in Erlangen sind in Bezug auf energieeffizientes Bauen so hoch, dass allein die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Mindeststandards nicht mehr akzeptiert wird.

Bei städtebaulichen Verträgen ist jeweils eine Angemessenheitsprüfung unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erforderlich.

Die Verwaltung wird in diesem Rahmen weiterhin Regelungen zu energetischen Gebäudestandards treffen.

Der SPD-Fraktionsantrag fordert die Einführung einer generellen Quote zur Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen ohne Prüfung des Einzelfalls. Dies ist aus rechtlicher Sicht unzulässig und kann von der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Neuausweisung von Baugebieten im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ werden höhere Energiestandards über Grundstückskaufverträge gesichert.

So wurde im Baugebiet 410 eine Unterschreitung der damals gültigen EnEV um 25 % über die Kaufverträge an die Baufamilien weitergegeben. Einige Gebäude waren auch als Passivhäuser zu konzipieren.

Das Baugebiet 411 ist als Energie-Plus-Siedlung geplant. In den Kaufverträgen wird neben der Sicherung von Gebäudestandards (vor allem Passivhaus) auch eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen verankert.

Durch eine gezielte energetische Beratung werden Baufamilien auch im Planungsprozess begleitet; dies hat im Einzelfall dazu geführt, dass sich Baufamilien zu noch höheren Energiestandards entschieden haben.

Die Festschreibung höherer Energiestandards ist allgemein akzeptiert. Vermarktungsschwierigkeiten waren bisher nicht zu verzeichnen. Ob sich diese Haltung mit der Verschärfung der Energieeinsparverordnung 2016 ändert, bleibt abzuwarten.

In den Baugebieten der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ sollen weiterhin energetische Regelungen bezogen auf den konkreten Planungsfall unter Berücksichtigung der angeordneten Wärmeversorgung – z. B. Nahwärme – in den Kaufverträgen getroffen werden.

Die Einführung und Anwendung einer generellen Quote zur Unterschreitung der Mindeststandards der jeweils gültigen EnEV wird von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen

Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan

In der Fachwelt ist die rechtliche Zulässigkeit von Festsetzungen energetischer Gebäudestandards im Bebauungsplan umstritten (z. B. die Festsetzung von Wärmedurchgangskoeffizienten). Es wird stattdessen empfohlen, entsprechende Regelungen über städtebauliche Verträge bzw. Kaufverträge zu sichern.

Die Einführung einer generellen Quote zur Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen in zukünftigen Bebauungsplanverfahren ist definitiv unzulässig. Jede Festsetzung im Bebauungsplan muss städtebaulich hergeleitet und für den jeweiligen Einzelfall begründet sein.

Eine Festsetzung zu energetischen Gebäudestandards im Bebauungsplan, sofern überhaupt rechtlich zulässig, würde in Anbetracht einer stetigen Verschärfung des Fachrechts (EnEV) auch dazu führen, dass der Normalfall des Fachrechts in naher Zukunft die Festsetzung im Bebauungsplan überholt.

Somit entstünde ein Widerspruch, da Festsetzungen zu Energiestandards im Bebauungsplan langfristig fortwirken würden.

Vor diesem Hintergrund bedient sich die Stadt Erlangen rechtlich gesicherter Instrumente – städtebaulicher Vertrag, Grundstückskaufverträge und energetische Beratung, um energieeffizientes Bauen in der Stadt zu sichern und zu verfolgen.

In den Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren wird in Zukunft über den jeweils angestrebten Energiestandard und über die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen berichtet.

Die Einführung und Anwendung einer generellen Quote zur Unterschreitung der Mindeststandards der jeweils gültigen EnEV wird von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen.

Energieeffiziente Bauleitplanung in Erlangen

Die ganzheitliche Prüfung der energetischen Belange ist fester Bestandteil der Aufstellung von Bebauungsplänen in Erlangen.

So wird für neue Baugebiete regelmäßig die Verschattung geprüft, um den Ertrag von passiven und aktiven Solarenergiegewinnen zu optimieren.

Das Konzept zur Energie-Plus-Siedlung im Baugebiet 411 in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ geht auf zwei energetische Gutachten zurück. Eines wurde von Herrn Dr. Goretzki erstellt.

Aufgrund der Zusammenarbeit mit den Experten, verfügt die Verwaltung über viel Fachwissen, dass aktuell auf andere Planverfahren übertragen und dort angewendet wird. *Die Empfehlungen des Gutachtens von Dr. Goretzki zur energieeffizienten Bauleitplanung werden somit von der Stadt berücksichtigt.*

Das vorgeschlagene Vorgehen entspricht dem SPD-Fraktionsantrag.

Verschärfung Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.01.2016:

Zum 01.01.2016 werden die Anforderungen an den Primärenergiebedarf von Neubauten nochmal um 25 % verschärft.

Bundesweit mehren sich kritische Stimmen, die fordern, andere planerische Belange gegenüber einer immer weiteren Steigerung der Energieeffizienz nicht aus den Augen zu verlieren.

So sind in den einschlägigen Fachmedien immer wieder Klagen von Wohnungsbaugesellschaften zu lesen, die über steigende Baukosten auch aufgrund der stetigen Verschärfung der EnEV berichten. Sie stellen sich die Frage, wie vor dem Hintergrund immer weiter zunehmender Anforderungen, andere politische Ziele, wie zum Beispiel die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, erfüllt werden können.

Auch vor diesem Hintergrund kann ein Festschreiben fester Quoten zur Unterschreitung des gesetzlich zulässigen Energiestandards ohne Prüfung im Einzelfall nicht empfohlen werden. Vielmehr sollen die von der Verwaltung entwickelten Instrumente zur Sicherung der Energieeffizienz im Rahmen der Neuausweisung von Baugebieten wie bisher angewandt werden. Dies kann im begründeten Einzelfall auch dazu führen, keine höheren Energiestandards anzustreben und festzuschreiben.

Die Verschärfung der EnEV zum 01.01.2016 hat den positiven Effekt, dass sie auch Neubauten in bestehenden Baugebieten erfasst, auf die die Stadt kaum Einfluss hat, wenn es um die Durchsetzung bestimmter Energiestandards geht. In diesen Fällen, zum Beispiel der Bebauung einer Baulücke, oder die Errichtung eines Neubaus nach Abriss eines bestehenden Gebäudes, hat der Bauherr einen Anspruch auf Baugenehmigung bei Einhaltung der gesetzlichen Mindeststandards

Berücksichtigung der Möglichkeit der Installation von Photovoltaikanlagen

Die Möglichkeiten der Installation von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen werden in Erlangen bei der Planung von Neubauten und der Sanierung von Gebäuden berücksichtigt und weiterhin angewandt. In den Beschlüssen der Stadt wurde bereits darauf hingewiesen und dergleichen beschlossen.

Große Erfolge sind auch hier bereits zu verzeichnen. So belegt Erlangen unter den 53 Großstädten Deutschlands einen erfreulichen 7. Platz in der Solarbundesliga knapp hinter der Stadt Freiburg.

Paradebeispiel ist auch hier die Planung des Baugebiets 411 in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“, dass als Energie-Plus-Siedlung konzipiert ist. In dem Baugebiet wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf allen Dachflächen über die Grundstückskaufverträge gesichert.

Das vorgeschlagene Vorgehen entspricht dem SPD-Fraktionsantrag.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- ☒ werden nicht benötigt
- ☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- ☐ sind nicht vorhanden

Anlagen: SPD-Fraktionsantrag 110/2015

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang