

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/162/2016

Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II: Energiekonzept Baugebiet 412 (Fraktionsantrag 099/2016 SPD-Fraktion und Grüne Liste)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	27.06.2017	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	27.06.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Liegenschaftsamt, Umweltamt, Tiefbauamt, Erlanger Stadtwerke

I. Antrag

1. Im Baugebiet 412 werden parallel zu einer effizienten Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk hohe Energiestandards der Gebäude angestrebt.
2. Für die künftigen Gebäude gelten folgende energetischen Mindeststandards, die in den Grundstückskaufverträgen gesichert werden:

Freier Wohnungsbau: KfW-Effizienzhaus-Standard 55
Geförderter Wohnungsbau: EnEV-Standard
3. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Baugebiet 412 bei Carports und Nebenanlagen nur begrünte Flachdächer zulässig.

Zusätzlich sollen auch die Flachdächer der Hauptgebäude im freien Wohnungsbau begrünt werden. Eine entsprechende Regelung wird in die Grundstückskaufverträge aufgenommen.
4. Der Fraktionsantrag Nummer 099/2016 der SPD-Fraktion und der Grünen Liste *Energie Bebauungsplan 412* ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Energieverbrauch von neugebauten Gebäuden in Erlangen soll regelmäßig die Mindestanforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) unter Berücksichtigung der technischen Standards und der wirtschaftlichen Vertretbarkeit unterschreiten.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der Belang der Energieeffizienz soll bereits in einem frühen Stadium in die Planung von neuen Baugebieten eingestellt werden.

Die von der Stadtverwaltung entwickelten Instrumente zur Sicherung der Energieeffizienz bei Neuplanungen und Neubauten sollen angewandt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Energetisch optimierte Bauleitplanung und Nahwärmeversorgung im Baugebiet 412

Im Bebauungsplan 412 sind alle auf Ebene der städtebaulichen Planung sinnvollen Regelungen zur Energieeffizienz getroffen worden.

So sind kompakte Gebäudekörper in Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbau geplant bei einer weitgehenden Südausrichtung der Gebäude. Dies wird sich positiv auf die Energieeffizienz des Baugebietes auswirken.

Die drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser bieten außerdem gute Voraussetzungen für eine aktive solarenergetische Nutzung, da keine Verschattungsprobleme für die Dächer zu erwarten sind.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Nahwärmeversorgung über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant, das in der Gebietsmitte errichtet werden soll. In den Grundstückskaufverträgen soll ein Anschluss- und Benutzungszwang festgelegt werden. Auch sollen konkurrierende Wärmeversorgungssysteme ausgeschlossen werden.

Energiestandards der Wohngebäude im Baugebiet 412

Für die künftigen Gebäude sollen folgende energetischen Mindeststandards gelten, die in den Kaufverträgen gesichert werden:

Freier Wohnungsbau: KfW-Effizienzhaus-Standard 55

Geförderter Wohnungsbau: EnEV-Standard

Die vorgeschlagenen Energiestandards orientieren sich an den allgemein anerkannten Energiestandards der EnEV und der KfW.

Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Energiestandards

Blockheizkraftwerk:

Bei der Festlegung der Energiestandards wurde die Wirtschaftlichkeit der Nahwärmeversorgung des Baugebietes über das gasbetriebene Blockheizkraftwerk berücksichtigt.

Baukosten der Gebäude:

Die Festlegung des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 für freifinanzierten Wohnungsbau führt zu ca. 10 % höheren Gesamtbaukosten.

Demgegenüber stehen ein Tilgungszuschuss der KfW von aktuell 5.000 €, langfristige Einsparungen aufgrund eines geringeren Energieverbrauchs und ein längerer Werterhalt der Immobilie aufgrund der höheren Gebäudequalität.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrkosten in einem Zeitraum von 10 – 12 Jahren amortisiert werden können.

Die Investition in den höheren energetischen Gebäudestandard ist somit wirtschaftlich.

Geförderter Wohnungsbau im Baugebiet 412

Für das Baugebiet gilt die vom Stadtrat beschlossene Quote für geförderten Wohnungsbau. Demnach sollen 25 % der Flächen für Geschosswohnungsbau für geförderten Mietwohnungsbau und 25 % der Reihenhäuser für geförderten Eigenheimbau gesichert werden.

Energieeinsparung im Baugebiet 412

Die vorgeschlagenen Energiestandards führen auf Ebene des gesamten Baugebiets 412 zu einer Energieeinsparung von überschlägig etwa 30 – 35 %.

Weiterführung energetische Beratung

Die etablierte energetische Beratung der künftigen Baufamilien durch die Stadtverwaltung wird auch im Baugebiet 412 fortgeführt werden.

Dachbegrünung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Baugebiet 412 bei Carports und Nebenanlagen nur begrünte Flachdächer zulässig. Dadurch wird Regenwasser zurückgehalten und kann teilweise verdunsten. Mit der Dachbegrünung wird auch ein Beitrag zum naturschutzrechtlichen Ausgleich geleistet.

Zusätzlich sollen auch die Flachdächer der Hauptgebäude im freien Wohnungsbau begrünt werden. Eine entsprechende Regelung wird in die Grundstückskaufverträge aufgenommen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn auf dem Flachdach des Hauptgebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet wird.

Möglichkeiten der Nutzung von Photovoltaik

Auf den Flachdächern der Hauptgebäude können Photovoltaikanlagen installiert werden.

Auf Nebenanlagen ist die Aufstellung von Solaranlagen grundsätzlich möglich, wenn die dort vorgeschriebene Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Aktueller Zeitplan Erschließung und Vermarktung Baugebiet 412

Erschließungsbeginn:	Februar 2017
Vermarktungsbeschluss:	voraussichtlich Ende 2017
Abschluss Vorerschließung (Kanal, Leitungen, Straße):	bis voraussichtlich Ende 2019

Ausblick eventuelle Nahwärmeversorgung im künftigen Baugebiet 413

Sollte im künftigen Baugebiet 413 ebenfalls eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk geplant werden, soll die Festlegung der Energiestandards der Gebäude möglichst im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

Auf diese Weise wird im Vorfeld der Leitungsplanung Klarheit für alle Beteiligte geschaffen. Auch können eventuelle zeit- und kostenintensive Umplanungen während der Leitungsplanung vermieden werden.

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: Fraktionsantrag Nummer 099/2016 SPD-Fraktion und Grüne Liste

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang