

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VII/31

Verantwortliche/r:
Amt für Umweltschutz und Energiefragen

Vorlagennummer:
31/308/2026

Gebäudeleitfaden – Auflistung und Reduktion übergesetzlicher Anforderungen; Antrag der CSU-Fraktion 202/2025 vom 30.10.2025

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|-----------------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat | 14.04.2026 | Ö | Empfehlung | einstimmig angenommen |
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 14.04.2026 | Ö | Beschluss | einstimmig angenommen |

Beteiligte Dienststellen
GME

I. Antrag

Der Gebäudeleitfaden soll weiterhin verbindlich bleiben. Er ist eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Vorgabe, die in begründeten Fällen Abweichungen zulässt. Abweichungen werden den jeweiligen Gremien zur Kenntnis gegeben. Dies sichert eine mögliche Einflussnahme. Der Fraktionsantrag der CSU 202/2025 ist damit abschließend behandelt

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Leitfaden nachhaltige und energieeffiziente Gebäude stellt für das GME eine Planungsgrundlage für den Bau und die Sanierung städtischer Gebäude dar. Er wird den internen und externen Planern als grundsätzliche Leitlinie vorgegeben, bietet jedoch auch die Möglichkeit Anpassungen zu Besonderheiten der jeweiligen Planung vorzunehmen. Abweichungen und die Gründe dafür sind im Rahmen der jeweils zuständigen städtischen Gremien darzulegen.

Im Vordergrund, als grundsätzliches Ziel, steht dabei jedoch immer, die Förderfähigkeit einer Maßnahme zu generieren, was bei einer reinen Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht möglich ist. Dabei werden auch Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen betrachtet und bewertet. Bereits jetzt werden in den Bauvorüberlegungen z.B. mögliche zukünftige Heizkosteneinsparungen durch erhöhte Dämmstärken berücksichtigt. Außerdem wird durch die städtischen Vorgaben ein Maximum an Förderzuschüssen abrufbar.

Durch die erzielten Förderungen werden Teile der Mehrkosten der höheren Standards kompensiert. Gegebenenfalls verbleibende Mehrbelastungen im Investitionshaushalt führen, bei stetig steigenden Energiekosten, durch die verbesserte Energieeffizienz mittel- und langfristig zu deutlich geringerer Belastung der künftigen Ergebnishaushalte.

Ein pauschales finanzielles Einsparpotenzial, durch Reduktion übergesetzlicher Anforderungen lässt sich dabei weder monetär noch prozentual beziffern, da jede Baumaßnahme (Neubau oder Sanierung) besondere Voraussetzungen und Anforderungen mit sich bringt.

Natürlich müssen in Zeiten mit angespannter Haushaltslage die Kosten besonders im Fokus bleiben.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

In der beigefügten Übersicht sind die Unterschiede des Gebäudeleitfadens zum gesetzl. Mindeststandard dargestellt. Zusätzlich wurden noch die Anforderungen für staatl. Förderprogramme ergänzt, da diese die Baukosten senken. Die Betrachtung ist unterteilt in die Bereiche Neubau, Komplettsanierung und Teilsanierung, da sich die gesetzlichen Vorgaben und staatlichen Förderungen in diesen Bereichen unterscheiden. Der Fokus der Analyse liegt bei den Nichtwohngebäuden, da es sich bei den kommunalen Gebäuden fast ausschließlich um diese handelt.

Gebäudehülle, CO₂-Emissionen

Die Standards des Gebäudeleitfadens sind in allen Bereichen höher als die gesetzlichen Vorschriften. Im Bereich Neubau mit EG55 (gesetzlicher Standard) zu EG40 (Gebäudeleitfaden) ist der Unterschied eher gering. Im Bereich Komplettanierung, bei der der Gebäudeleitfaden den Standard EG55 fordert, ist der Unterschied deutlich größer, da der gesetzliche Mindeststandard hier ein Gebäude, welches schlechter als das Referenzgebäude ist, zulässt. Durch eine bessere Ausführung der Energieeffizienzstandards werden jedoch über viele Jahre Energiekosten eingespart. Wärmeversorgung mittels regenerativen Energien und Wärmenetzen ist in Neubauten und sanierten Gebäuden bereits jetzt günstiger als fossile Technik. Der wirtschaftliche Vorteil wird durch steigende Preise fossiler Energiequellen zukünftig weiter zunehmen. Zudem ist das Kessel-Moratorium bereits im Rahmen des Klimaaufbruchs festgelegt. Außerdem gilt es die Förderzuschüsse, die zu einer Reduzierung der Investitionskosten beitragen, zu berücksichtigen. Für den Erhalt dieser Gelder müssen Standards bei Gebäudehülle und Heizung, die über dem gesetzlichen Minimum liegen, erreicht werden.

Solare Baupflicht und Gründächer

Die ganzflächige Belegung von Dachflächen mit PV ist momentan keine gesetzliche Vorschrift, jedoch können durch gesetzliche Änderungen (energy sharing) ab Mitte des Jahres weitere Gebäude mit selbst-erzeugtem Strom mitversorgt werden, sodass die Netzeinspeisung reduziert und die direkte Nutzung des Stroms erhöht wird. Die technischen Möglichkeiten der Umsetzung werden geprüft. Gründächer übernehmen Aufgaben, die durch gesetzliche Auflagen im Umgang mit Niederschlagswasser (s.u.) vorgegeben sind.

Biodiversität

AAD (Animal-Aided-Design) ist eine freiwillige Maßnahme.

Anders verhält es sich mit den Maßnahmen gegen Vogelschlag. Ergibt sich ein erhöhtes Tötungsrisiko, das von den Scheiben ausgeht, sind diese zu markieren, damit die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden.

Das Anbringen von Nistkästen beruht auf einem bestehenden Stadtratsbeschluss. Da die Kosten für ein paar Quartiere einen Bruchteil der gesamten Baukosten betragen, ist das minimale Einsparungspotential, vor allem im Verhältnis zum Nutzen für die Artenvielfalt und den Artenschutz vernachlässigbar.

Die vom Artenschutz aufgeführten Anforderungen zur Beleuchtung verursachen keine Mehrkosten. Im Gegenteil, für den Artenschutz ist weniger oder kein Licht von Vorteil. Gesetzliche Vorgaben gibt es bisher nur im Außenbereich und an Biotopen.

Niederschlagswasser

Im Hinblick auf die Thematik Niederschlagswasser gehen die im Leitfaden dargestellten Anforderungen nicht über das gesetzliche Mindestmaß hinaus, sondern fassen bestehende rechtliche Vorgaben und fachliche Standards systematisch zusammen und konkretisieren diese.

Insbesondere die Vorgaben zur vorrangigen Rückhaltung, Versickerung, Nutzung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser ergeben sich bereits aus den einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen, der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen sowie den einzuhaltenden fachlichen Rangfolgen (WHG, BayWG, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Technische Regeln nach DWA). Ergänzend ist der Beschluss zum Schwammstadtprinzip unabhängig vom Leitfaden weiterhin anzuwenden.

Zukünftige Gesetzesvorgaben

Bis zum Jahr 2050 besteht das langfristige Ziel sämtliche Gebäude der EU so umzubauen, dass sie als Nullemissionsgebäude, welche keine CO₂ Emissionen am Standort im laufenden Betrieb verursachen, gelten. Die EU-Gebäuderichtlinie (auch EPBD, „Energy Performance of Buildings Directive“) ist das zentrale Regelwerk der EU zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Richtlinie soll den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor deutlich reduzieren, damit die Klimaziele der EU bis 2050 erreicht werden. Eine Novelle der EPBD wurde 2024 vom Europäischen Rat beschlossen. Bis 2026 müssen die Mitgliedstaaten die neuen Vorgaben, darunter auch Regelungen zum Nullemissionsgebäude in nationales Recht umsetzen. Der Nullemissionsstandard wird schrittweise für verschiedene Gebäudetypen eingeführt. Dabei wird zwischen Neubauten und Bestandsbauten unterschieden. Während für Bestandsbauten längere Übergangsfristen gelten, muss bei neu gebauten öffentlichen Gebäuden bereits ab 2028 der Nullemissionsstandard erfüllt werden. Bei umfassenden Renovierungen an Bestandsbauten gilt die Klimaneutralität ab dem 01.01.2030. Um dies zu erreichen, dürfen bei Neubauten ab 2030 keine fossilen Energiequellen direkt am Gebäude verwendet werden.

Der Zwischenschritt zum Nullemissionsgebäude ist das Niedrigstenergiegebäude, geregelt durch den EG55-Standard im GEG. Erreicht wird dies mit einer hochwertigen Dämmung. Der Gebäudeleitfaden der Stadt Erlangen fordert bei Komplettsanierungen bereits diesen Standard. Um das Nullemissionsgebäude zu erreichen ist der Effizienzstandard EG40 oder besser der nächste logische Schritt.

Die Lebenszyklusanalyse wird in der EU Gebäuderichtlinie ebenso verbindlich. Das Ziel besteht darin Gebäude in ihrem kompletten Lebenszyklus (Rohstoffabbau, Bau, Betrieb, Recycling) klimaneutral zu machen. Dies wird unter anderem durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie recycelter und wiederverwendbarer Materialien erreicht.

Gebäudemodernisierungsgesetz

Die bisher veröffentlichten Eckpunkte des kommenden Gebäudemodernisierungsgesetzes betreffen v.a. die Wärmeerzeugung. Die 65% regenerative Energie Forderung wird gekippt und durch 10% ab 2029 ersetzt. Regenerative Energien sind und bleiben bei der Wärmeerzeugung in Neubauten und sanierten Gebäuden deutlich günstiger im Betrieb als fossile Quellen. (siehe Heizkostenvergleich im Anhang)

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Leitfaden nachhaltige und energieeffiziente Gebäude stellt für das GME in seiner aktuellen Fassung eine praktikable und zukunftsorientierte Planungsgrundlage dar, welche individuell für das jeweilige Bauprojekt angewendet werden kann, ohne die wirtschaftlichen Gesichtspunkte einer Maßnahme zu ignorieren.

Da eine Vielzahl der momentanen übergesetzlichen Anforderungen durch die EPBD zu zukünftigen Gesetzesvorgaben werden, muss der Gebäudeleitfaden in diesem Zuge sowieso demnächst überarbeitet werden. Es ist momentan nicht zielführend Vorgaben zu entfernen, die wenig später wieder aufgenommen werden müssten.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

ja, positiv*

ja, negativ*

nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja*

nein*

*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. 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:

1. Antrag CSU-Fraktion 202/2025
2. Leitfaden nachhaltige Gebäude und energieeffiziente Gebäude - Bereich städtische Gebäude
3. Vergleichstabelle Gebäudeleitfaden
4. Heizkostenvergleich

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 14.04.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Gebäudeleitfaden soll weiterhin verbindlich bleiben. Er ist eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Vorgabe, die in begründeten Fällen Abweichungen zulässt. Abweichungen werden den jeweiligen Gremien zur Kenntnis gegeben. Dies sichert eine mögliche Einflussnahme.

Der Fraktionsantrag der CSU 202/2025 ist damit abschließend behandelt

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Knahn
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 14.04.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Gebäudeleitfaden soll weiterhin verbindlich bleiben. Er ist eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Vorgabe, die in begründeten Fällen Abweichungen zulässt. Abweichungen werden den jeweiligen Gremien zur Kenntnis gegeben. Dies sichert eine mögliche Einflussnahme. Der Fraktionsantrag der CSU 202/2025 ist damit abschließend behandelt

mit 8 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Knahn
Schriftführer/in

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang