

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0249/2015/IV

Datum:
20.11.2015

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:
Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:

Energiesanierung Mark-Twain-Village (MTV)

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 17. Dezember 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	25.11.2015	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Konversionsfläche Südstadt wurden auf Basis der vertraglichen Regelungen die finanziellen Auswirkungen in den jeweiligen Objektgesellschaften abgebildet.

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die politische Entscheidung für ein ambitioniertes, wohnungspolitisches Konzept auf der Konversionsfläche Südstadt bildet enge wirtschaftliche Leitplanken bei der wohnungswirtschaftlichen Umsetzung. Um Planungssicherheit zu gewährleisten wurden im Rahmen der notariell beurkundeten Verträge u.a. energetische Standards für die Bestands- bzw. Neubauten definiert. Ausgehend von dem relativ guten energetischen Zustand der Bestandsgebäude werden auch unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Vorgaben energetische Verbesserungen bei der Gebietsentwicklung erzielt. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag im Rahmen der Umsetzung der Klimaschutzziele geleistet werden.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 25.11.2015

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 25.11.2015

1.1 **Energiesanierung Mark-Twain-Village (MTV)** Informationsvorlage 0249/2015/IV

Stadträtin Gonser erläutert zu Beginn ausführlich die Intention des Antrags „Energiesanierung Mark-Twain-Village (MTV)“ (Drucksache 0072/2015/AN). Unter anderem sehe man die Entwicklung von MTV unter zwei Rahmenbedingungen: die Maßgabe des preisgünstigen Wohnens wie sie im wohnungspolitischen Konzept verankert sei und die Verpflichtung über den Masterplan 100 Prozent Klimaschutz. Mit dem Antrag wollte man ermitteln, welche Spielräume es gebe und wie man die beiden Zielvorgaben vereinbaren könne. Des Weiteren hätte man sich eine Kostenermittlung und Modellplanungen gewünscht.

Sie führt aus, dass für Neubauten der EnEV-Standard einhalten werde sei schon ein guter Schritt, aber gerade in einer umweltbewussten Stadt wie Heidelberg sei sicher noch mehr möglich. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf den Vorschlag des Umweltamtes für „Sinnvolle Festlegungen für Klimaschutzmaßnahmen, a) Bauliche Energiestandards und b) Erneuerbare Energien“ in dessen Stellungnahme (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0249/2015/IV).

Anschließend geht sie noch kurz auf den GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz)-internen Kostenvergleich unterschiedlicher Baustandards (siehe Grafik auf Seite 2 in der Anlage 01 zur Drucksache 0249/2015/IV) ein. Man gehe davon aus, dass der neue EnEV-Standard 2016, der dann auch für MTV gelten werde, etwas geringer als der KfW-70-Standard sei. In der Grafik sei dargestellt, dass die GGH für diesen Standard sogar mehr Geld investieren müsse, als für den besseren KfW-55-Standard.

Aufgrund der vorangegangenen Argumentation stellt sie für ihre Fraktion folgenden **Antrag**:

Die Vorgaben, wie sie in der Anlage 01 zur Drucksache 0249/2015/IV auf Seite 5 unter „a) Bauliche Energiestandards“ vorgegeben sind, sollen übernommen werden, mit folgender Änderung (Änderung **fett** markiert):

- Beim Verkauf der Grundstücke gelten die Auflagen der Energiekonzeption, also Neubauten grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.
- Beim Verkauf der Grundstücke ist ein Sanierungsfahrplan für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen um Umsetzungsschritte im Sinne des Klimaschutzes zu verankern.
- Bei einer Nutzungsdauer der Gebäude von bis zu 10 Jahren sind umfangreiche energetische Sanierungen nicht gefordert, lediglich die EnEV-Anforderungen sind einzuhalten.
- Beim Abriss von Gebäuden und Neubau gilt der **KfW-55-Standard**.

Stadtrat Lachenauer und Stadtrat Dr. Gradel weisen darauf hin, dass der Antrag in Bezug auf Mark-Twain-Village so nicht mehr gestellt werden könne. Es gebe einen Vertrag mit dem Bündnis für Wohnen, in dem die Anforderungen hinsichtlich der Energiesanierung bereits festgelegt seien.

Weiter führt Stadtrat Dr. Gradel aus, er sei erstaunt darüber, dass die GGH den Passivhausstandard nahezu so günstig herstelle wie den KfW-70-Standard. Diese Tatsache rege zum Nachdenken an. Möglicherweise gehe somit die Vereinbarkeit der Ziele „preisgünstiges Wohnen“ und „Masterplan 100 Prozent Klimaschutz“ gar nicht so weit auseinander.

Eine zentrale Aussage sei für ihn in der Stellungnahme des Umweltamtes auf Seite 3 zu finden: Für alle Neubauten auf den Konversionsflächen sei grundsätzlich der Passivhausstandard anzustreben. In Bezug auf die angestrebten kostengünstigeren Mieten in MTV (Südstadt/Bündnis für Wohnen) habe der Gemeinderat jedoch bereits entschieden, dass lediglich die bereits geltenden gesetzlichen Regelungen Anwendung finden sollen.

Er schlägt vor, man könnte die gemeinsamen Ziele für künftige Bebauungspläne (und weitere Regelungen) anpassen, wenn die Realität zeige, dass der Passivhausstandard doch nicht so viel teurer sei wie bisher angenommen. Dieses Thema müsse man jedoch in einem gesonderten Tagesordnungspunkt behandeln.

Stadträtin Gonser stimmt Stadtrat Dr. Gradel zu, dass die Festlegungen in Bezug auf MTV bereits beschlossen seien. Sie fände es jedoch sinnvoll, den von ihr gestellten Antrag für die restlichen Konversionsflächen zu diskutieren. Sie werde hierfür schriftlich einen Antrag zur Aufnahme eines Tagesordnungspunktes stellen.

Bürgermeister Heiß weist darauf hin, dass bei künftigen Gebietsentwicklungen der weiteren Konversionsflächen die Definition der Zielsetzung sowohl in den Bereichen Wohnungspolitik als auch Klimaschutz noch zu leisten und abzuwägen seien. Man werde also alle weiteren noch zu entwickelnden Konversionsflächen (in Bezug auf wohnungspolitische Zielsetzungen beziehungsweise energetische Standards und Klimaschutzziele) gemeinsam diskutieren und durch den Gemeinderat beschließen lassen. Man müsse also heute nicht alles auf einmal beschließen, sondern könne Gebiet für Gebiet entwickeln.

Erster Bürgermeister Stadel hält dies für eine gute Vorgehensweise.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen wird der **Antrag** von Stadträtin Gonser **nicht zur Abstimmung gestellt.**

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

1. Anlass

Mit Antrag 0072/2015/AN wird die Verwaltung gebeten, einen Energiesanierungsplan für MTV zu entwickeln, der als Entscheidungsgrundlage für die politische Diskussion dienen kann.

2. Rahmenbedingungen

Masterplan Südstadt

Im Rahmen des vom Gemeinderat am 10.04.2014 (Drucksache 0057/2014/BV) beschlossenen Masterplans wurden die Zielaussagen für die künftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt definiert. Ein Kernelement ist die bewusste, politische Entscheidung für ein ambitioniertes wohnungspolitisches Konzept. Rund 70 Prozent der entstehenden Wohnungen sollen als preiswerte Angebote für verschiedene Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner das „Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen“ initiiert, dem u.a. mehrere genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften beigetreten sind und die die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts garantieren.

Vertrag über die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt

Zur Regelung der Rechte und Pflichten der am Entwicklungsprozess der Konversionsfläche Südstadt beteiligten Akteure und insbesondere zur Sicherung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts wurde der Entwicklungsvertrag Südstadt verhandelt und vom Gemeinderat beschlossen. Dazu hat das Bündnis auf Basis des Masterplans und der wohnungspolitischen Zielvorgaben ein wohnungswirtschaftliches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept beinhaltet sowohl eine räumlich-baustrukturelle Verortung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente als auch die Errichtung einer Mindestwohn- und -nutzfläche innerhalb definierter Zeiträume. Die Bezahlbarkeit des zu schaffenden Wohnraums mit Netto-Kaltmieten zwischen 5,50 EUR und unter 8,00 EUR für 40% der Wohneinheiten sowie der zur Eigentumbildung von Schwellenhaushalten geforderte Wohnungsanteil von 30% bilden dabei enge, wirtschaftliche Leitplanken. Deshalb war es notwendig, im Rahmen der notariell beurkundeten, vertraglichen Regelungen Mindeststandards für die bauliche Umsetzung zu vereinbaren, die diesen Rahmenbedingungen/ Vorgaben Rechnung tragen. Hierzu gehörte auch die Definition energetischer Standards für die Bestands- bzw. Neubauten.

Im Einzelnen wurden folgende Regelungen zum energetischen Standard getroffen:

a) Bestandsgebäude

Gemäß dem Teilenergiekonzept zu den Gebäuden in der Konversionsfläche Südstadt des Ingenieurbüros Energieberatung Acker, Heidelberg befinden sich die Gebäude in einem mittleren bis guten energetischen Zustand. In den 1980er Jahren wurden sie energetisch weitgehend modernisiert. Bei den im Bestand verbleibenden Gebäuden verpflichtet sich das Bündnis zur Durchführung folgender Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards:

- Dämmung oberster Geschossdecken über Wohnräumen
- Nachdämmung einzelner Leitungsteile sowie Absperrarmaturen der Wärmeversorgung.

b) Neubauten

Für Neubauten gelten die gesetzlichen Anforderungen der EnEV. Darüber hinaus wird das Bündnis Möglichkeiten und Konditionen einer Förderung zur Verbesserung der Energieeffizienz unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten prüfen.

3. Energieeffizientes Bauen und Sanieren, Vergleichszahlen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Zur Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzgebäuden gibt es viele Untersuchungen mit zum Teil stark abweichenden Ergebnissen. Der Einfluss von Energieeffizienzstandards auf die Baukosten ist abhängig von vielen Parametern, wie zum Beispiel der aktuellen Marktentwicklung, dem architektonischen und konstruktiven Entwurf, der Kompaktheit und den verwendeten Baumaterialien.

In der Informationsvorlage (Drucksache 0042/2015/IV) „Energieeffizientes Bauen und Sanieren, Vergleichszahlen und Auswirkungen auf Neubau-, Sanierungs- und Mietkosten“ wurden Fragen zur Wirtschaftlichkeit, unterschiedlichen Betrachtungsweisen und Kostenfaktoren am Bau vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg sehr detailliert erläutert. Ergänzend hat das Dezernat für Umwelt, Bürgerdienste und Integration zu den im Antrag formulierten Fragen Stellung genommen (Anlage 01). Zum aktuellen Planungsstand in der Südstadt verweisen wir ergänzend zu den vorliegenden Ausführungen auf die parallel sich in der Beratung befindende Vorlage zum Bebauungsplanentwurf MTV-Nord (Drucksache 0402/2015/BV) bzw. die Beschlussvorlage zum Bebauungsplanentwurf Südost (Drucksache 0322/2014/BV), der wie im Masterplan vorgesehen von einer bestandsorientierten Nachnutzung ausgeht.

4. Fazit/ Bewertung

Ausgehend von dem relativ guten energetischen Zustand der Bestandsgebäude können auch unter Berücksichtigung der politischen Schwerpunktsetzung für die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt durch die wohnungspolitischen Vorgaben weitere energetische Verbesserungen bei der Gebietsentwicklung umgesetzt werden. Insbesondere durch den Abriss mehrerer Bestandsgebäude in MTV-Nord und die damit einhergehenden Neubauten nach aktuellem Standard der ENEV werden deutliche energetische Verbesserungen erzielt und somit ein wichtiger Beitrag im Rahmen der Umsetzung der Klimaschutzziele geleistet.

Ergänzend kann festgestellt werden, dass bei den künftigen Gebietsentwicklungen der weiteren Konversionsflächen die Definition der Zielsetzungen sowohl in den Bereichen Wohnungspolitik als auch Klimaschutz noch zu leisten und abzuwägen sind.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Stellungnahme des Dezernats für Umwelt, Bürgerdienste und Integration vom 12.11.15