

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0023/2016/IV

Datum:
18.02.2016

Federführung:
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Beteiligung:

Betreff:

Energie-Konzept-Konversionsflächen

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	01.03.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.03.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss und Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die Konversionsflächen bieten eine große Chance für eine positive Stadtentwicklung Heidelbergs in Bezug auf den Mangel an Wohn- und Gewerbeflächen. Hierbei bietet sich die historische Chance, die Ziele des Stadtentwicklungsplans und des Masterplans 100 % Klimaschutz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Begründung:

1. Anlass:

Mit der Entwicklung der ersten Konversionsfläche Mark Twain Village (MTV) wurde das Thema Energiestandards und -versorgungskonzepte für die Konversionsflächen vor allem mit dem Schwerpunkt auf der MTV Fläche diskutiert, dabei wurden bereits folgende Fakten geschaffen:

Die Fernwärmesatzung wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2015 (Drucksache 0385/2015/BV) verabschiedet, dabei wurden alle Konversionsflächen (außer Airfield) in das Fernwärme-Satzungsgebiet aufgenommen. Gleichzeitig wurde die ökologische Zielsetzung im Sinne des Masterplans 100 % Klimaschutz in der Satzung verankert und Weichen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energieträger geschaffen.

Eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt und der Stadtwerke mit dem Ziel, erneuerbare Energien in die Fernwärme zu integrieren, wurde gegründet.

Mit dem Antrag der Grünen, BL und Linke/Piraten wurden Ideen zur Energiesanierung in Mark-Twain-Village eingebracht und im Gemeinderat und im Konversionsausschuss diskutiert. Für den Bereich der MTV sind die vorgeschlagenen Ideen jedoch so nicht mehr umsetzbar, da es bereits unterzeichnete Verträge mit dem Bündnis für Konversionsflächen, der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG gibt. Ergänzend wurde in der Vorlage (Drucksache 0249/2015/IV) festgestellt, 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.

Der Antrag wurde daher erneut zur Diskussion in den Bau- und Umweltausschuss verwiesen mit dem Hinweis den Tagesordnungspunkt als „Energie-Konzept Konversionsflächen“ zu titulieren.

2. Bauliche Energiestandards

Im Folgenden wird zu den vorgeschlagenen Ideen jeweils einzeln Stellung bezogen:

Vorschlag Antrag:

Beim Verkauf eines Grundstücks gelten die Auflagen der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg: Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

Hinweis Verwaltung:

Dies ist seit 2010 mit Beschluss der Energiekonzeption in Heidelberg gängige Praxis und gilt damit im Grundsatz auch für die Konversionsflächen. Bei der Entwicklung der Südstadt wurde den wohnungspolitischen Zielsetzungen – bezahlbarer Wohnraum – höchste Priorität eingeräumt. Entsprechend gelten bei der Umsetzung die gesetzlichen energetischen Standards. Mittlerweile sind bei städtischen Grundstücksverkäufen bereits 26 Projekte als Passivhäuser in der Umsetzung. Die rechtliche Umsetzung erfolgt standardisiert über einen Passus in den Kaufverträgen. Im Sinne der Energiekonzeption wurden weitere Passivhausprojekte in Heidelberg initiiert und im Rahmen von vorhabenbezogenen Erschließungsplänen umgesetzt bzw. sind noch in Planung. Hierbei handelt es sich vor allem um größere Bauprojekte im gewerblichen Bereich, wie beispielsweise das Mathematikon, F&U Campus und Marriott-Hotel-Erweiterung. Einschließlich der Erfahrungen in der Bahnstadt und im kommunalen Bereich zeigt sich, dass der Passivhausstandard in der Breite umgesetzt werden kann.

Das Thema Kosten von Passivhäusern wurde bereits mehrfach im BUA (24.02.2015), im KOVA (25.11.2015) und im GR (05.03.2015 und 10.12.2015) mit dem Fazit vorgestellt, dass die Mehrkosten durch Passivbauweise im Vergleich zu anderen Parametern nicht signifikant für die gesamten Baukosten sind (siehe auch Anlage 01 zur Drucksache: 0249/2015/IV und 0042/2015/IV).

Vorschlag Antrag:

Beim Verkauf einer Immobilie ist ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte zeitlich festzulegen.

Hinweis Verwaltung:

Das Zeitziel des „Masterplans 100 % Klimaschutz“ ist das Jahr 2050, bis zu diesem Zeitpunkt sollen alle Energieeinsparpotenziale genutzt werden. Über ein Sanierungskonzept (Sanierungsfahrplan) können mögliche Baumaßnahmen dokumentiert werden und ein Zeitplan für eine kostengünstige Sanierung erstellt werden. So kann es sinnvoll sein, bestimmte Bauteile erst noch quasi abzunutzen bis zu einer fälligen Sanierung, dann aber die richtigen Entscheidungen für eine energieeffiziente Maßnahme zu treffen. Im Sanierungsfahrplan sollten die „Heidelberger Energiestandards“, wie sie im Förderprogramm aber auch in der Energie-konzeption genannt werden, als Mindeststandard angesetzt werden. Der Einbau einer effizienten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist dabei zu berücksichtigen. Endziel bis 2050 sollte ein Gebäude sein, das dem jeweiligen Neubaustandard nach gesetzlichem Standard (EnEV) entspricht.

Grundlage für einen Sanierungsfahrplan sollte eine Berechnung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem vom Passivhaus entwickelten Passivhausprojektierungspaket (PHPP) für das Gebäude sein, mit einer Gegenüberstellung verschiedener Energiestandards vom Neubaustandard bis hin zum Effizienzhaus-40-Standard.

Im Rahmen von Kaufverträgen sind hierfür neue Regelungen zu treffen. Zusätzlich kann durch Festsetzung in Bebauungsplänen und/oder Satzungen der Sanierungsfahrplan gefordert und die Umsetzung über das Baurecht in den nächsten 30 Jahren gefordert und überprüft werden.

Vorschlag Antrag:

Bei einer Nutzungsdauer der Gebäude unter zehn Jahren werden umfangreiche energetische Sanierungen nicht gefordert. Einzuhalten sind die Anforderungen der EnEV.

Hinweis Verwaltung:

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen rechnen sich in der Regel nicht innerhalb von 10 Jahren.

Vorschlag Antrag:

Beim Abriss von Gebäuden und Neubau ist der Passivhausstandard einzuhalten.

Hinweis Verwaltung:

Dies entspricht der aktuellen Energiekonzeption. Das Passivhaus ist unter den gegebenen Energiepreisen eine wirtschaftliche Alternative zum normalen EnEV-Gebäude. Zukünftig ist zu erwarten, dass auch Nullemissionsgebäude und Plusenergiegebäude wirtschaftliche Alternativen darstellen.

Vorschlag Antrag:

Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung am Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“)

Hinweis Verwaltung:

Im Sanierungsfahrplan sollten die „Heidelberger Energiestandards“, wie sie im Förderprogramm aber auch in der Energiekonzeption genannt werden, als Mindeststandard angesetzt werden. Zum Zeitpunkt der Sanierung sind diese oder verbesserte Werte umzusetzen, der jeweilige gesetzliche Mindeststandard darf dabei natürlich nicht unterschritten werden. Endziel bis 2050 sollte ein Gebäude sein, das dem jeweiligen Neubaustandard nach gesetzlichem Standard (EnEV) entspricht.

Vorschlag Antrag:

Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards einzuhalten.

Hinweis Verwaltung:

Wenn Bestandsgebäude auf Neubauniveau der EnEV saniert werden, ist eine hohe Energieeinsparung zu erwarten. Der Sanierungsfahrplan zeigt die Möglichkeiten auf und lässt eine kosteneffiziente Sanierung zum richtigen Zeitpunkt zu. Es ist davon auszugehen, dass die EnEV Anforderungen zukünftig weiter verschärft werden.

3. Erneuerbare Energien:

Vorschlag Antrag:

Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine eigenen Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerke, Energiegenossenschaften und anderen) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis Verwaltung:

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer ökologischen Energieversorgung. Im Rahmen von Kaufverträgen sind hierfür neue Regelungen zu treffen. Zusätzlich kann durch Festsetzung in Bebauungsplänen und/oder Satzungen neben dem Sanierungsfahrplan auch der Einsatz erneuerbarer Energien gefordert und die Umsetzung über das Baurecht in den nächsten 30 Jahren gefordert und überprüft werden.

4. Fazit:

Die im Antrag genannten Vorschläge entsprechen in allen Punkten den Zielen des Masterplans 100 % Klimaschutz und speziell der Masterplanmaßnahme „BS01- Energiekonzept Konversion“ (siehe Anlage 01). Damit bietet sich eine signifikante Möglichkeit, die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung umzusetzen.

Für Neubauten bei städtischen Grundstücken gilt bereits die aktuelle Energiekonzeption und damit die Auflage den Passivhausstandard umzusetzen. Besondere energetische Ziele für die Konversionsflächen sind im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele zu treffen. Insbesondere in Bezug auf die Wohnungspolitik müssen sich die Zielsetzungen gegenseitig unterstützen. Vereinbarungen zu Sanierungsfahrplänen bei der Weitergabe von Bestandsgebäuden können nur durch eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Gebäudesubstanz in Verbindung mit der konkreten künftigen Nutzung gelingen. Zudem muss das in die Zukunft gerichtete Handeln bei Abschluss der Vereinbarungen bewertbar sein. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit und in welchem Umfang dies im Einzelfall möglich erscheint. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Erhalt von Bestandsgebäuden auf den Konversionsflächen ist eher problematisch, dies hat in der Planungskonkretisierung tendenziell eher zum Verzicht auf Bestandserhaltung geführt.

Aber nicht nur im Bereich der Wärmeversorgung sind hohe Einsparungen möglich, sondern auch im Strombereich. Entsprechende Konzepte, wie z.B. das für die Bahnstadt entwickelte Stromsparkonzept, können in die Entwicklungsziele für die weiteren Konversionsflächen eingebracht werden.

Das Heidelberger Förderprogramm Rationelle Energieverwendung kann bei der Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen für den Gebäudebestand einen wichtigen Beitrag leisten. Weitere Förderprogramme des Landes BW und des Bundes können seitens der Investoren genutzt werden.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -
(Codierung) berührt: Ziel/e:

UM 1 + Umweltsituation verbessern
UM 2 + Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 4 + Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

Begründung:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude in den Konversionsflächen können den Energieverbrauch für die Flächen und damit die CO₂-Emissionen signifikant reduzieren und bieten eine große Chance die Ziele des Masterplans 100 % Klimaschutz umzusetzen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Maßnahme BS01 „Energiekonzept für das Konversionsgebiet“ aus Masterplan 100 % Klimaschutz