

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0221/2016/BV**

Datum:  
23.06.2016

Federführung:  
Dezernat V, Stabstelle Konversion

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

Betreff:

**Energie-Konzept-Konversionsflächen**  
**[Ersetzt Drucksache: 0128/2016/BV]**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 27. Juli 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Konversionsausschuss	14.07.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Konversionsausschuss empfehlen folgende Beschlüsse des Gemeinderates:*

1. Die bisherigen Beschlüsse des Gemeinderates zu Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und Klimaschutz im Rahmen der Heidelberger Energiekonzeption und des Masterplans 100% Klimaschutz gelten auch für die Konversionsflächen. Die konkrete Festlegung von Zielen und Maßnahmen erfolgt mit der Beschlussfassung zur Rahmenplanung der jeweiligen Flächen und somit im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele.

*Für den Energiestandard von Gebäuden ist dabei folgendes maßgebend:*

### *a) Neubauten*

*Es gelten die Standards der Energiekonzeption für effiziente Energieverwendung und Energieversorgung mit Wärme und Strom. Insbesondere sind Neubauten grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.*

*Ausnahmen sind dort möglich,*

- *wo der Passivhausstandard technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn spezifische Nutzungsanforderungen vorliegen oder die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.*
- *sofern die Standards Wohnbauförderprogrammen und der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken widersprechen.*

### *b) Bestandsimmobilien*

*Beim Verkauf bestehender Immobilien soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf das Klimaschutzziel des Masterplan 100% Klimaschutz und in Anlehnung an die Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden. Dafür ist in der Regel ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die Energiekonzeption einzuhalten.*

Ausnahmen sind möglich,

- wenn das Gebäude nur für eine begrenzte Restnutzungsdauer (in der Regel unter zehn Jahren) genutzt werden soll. Einzuhalten sind hier die Anforderungen der EnEV. Es soll sichergestellt werden, dass bei Nutzung über den vereinbarten Zeitraum hinaus energetische Sanierungen erfolgen.
- wenn durch Nachweis (gemäß Energiekonzeption) die Maßnahmen wirtschaftlich nicht sinnvoll zu vertreten sind.
- um denkmalschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.
- wenn die zur Umsetzung der Zielsetzungen erforderlichen vertraglichen Regelungen rechtlich nicht zulässig sind und für die vorgesehene Nachnutzung/Ansiedlung nicht regelbar sind.

Die Ausnahmen sind im Einzelfall zu begründen.

Für den Bereich Erneuerbare Energien gilt:

Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen, ggf. in Kombination mit Dachbegrünung. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

2. Festlegungen zum Energiekonzept im Sinne des Masterplans 100% Klimaschutz gelten nicht für die Teilgebiete der Konversionsfläche Südstadt, für die bereits vertragliche Regelungen mit abweichenden Energiestandards vertraglich vereinbart wurden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
noch nicht bezifferbar	
<b>Einnahmen:</b>	
noch nicht bezifferbar	
<b>Finanzierung:</b>	
noch nicht bezifferbar	

**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 Masterplan 100% Klimaschutz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Die Rahmenplanungen für die jeweiligen Flächen sollen die Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigen.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

### 5.2 Energie-Konzept-Konversionsflächen [ersetzt Drucksache: 0128/2016/BV] Beschlussvorlage 0221/2016/BV

Es meldet sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Herr Bürgermeister Erichson erläutert, dass die vorliegende Vorlage Drucksache: 0221/2016/BV die ursprüngliche Vorlage 0128/2016/BV ersetzt. In der Vorlage werde der gemeinsam vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und dem Dezernat für Konversion erarbeitete Sachstand abgebildet.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz möchte, dass über den **Antrag** der Bunten Linken und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.12.2015 (Anlage 02 zur Drucksache: 0094/2015/AN) abgestimmt wird:

Folgende **Energiestandards und Maßnahmen** werden **in den Konversionsflächen** (mit Ausnahme des Gebietes des Bebauungsplans MTV Nord) festgesetzt:

#### **Bauliche Energiestandards**

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

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

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

Beim Abriss von Gebäuden und Neubau ist der Passivhausstandard einzuhalten.

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

Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards einzuhalten. (Ausnahmen sind zu begründen.)

#### **Erneuerbare Energien**

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.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 02:03:07 Stimmen**

Herr Bürgermeister Erichson lässt anschließend über die Beschlussvorlage abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:00:05 Stimmen**

**gezeichnet**  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 00 Enthaltung 05*

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 14.07.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 14.07.2016

### 3.1 Energie-Konzept-Konversion [Ersetzt Drucksache: 0128/2016/BV]

Beschlussvorlage 0221/2016/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist zunächst auf den in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28. Juni 2016 abgelehnten Antrag der Bunten Linken / Grünen-Fraktion (siehe hierzu Anlage 02 zur Drucksache 0094/2015/AN).

Danach weist er auf den als Tischvorlage verteilten **Sachantrag** der Grünen-Fraktion (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0221/2016/BV) hin und erteilt Stadträtin Dr. Gonser das Wort, die kurz die Begründung des Sachantrags erläutert. Überdies bittet sie noch darum, die ebenfalls im Sachantrag aufgeführten Fragestellungen zu beantworten. Dieser Bitte kommen Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Bürgermeister Heiß nach.

Zu der Formulierung „in der Regel“ führen sie aus, dies bedeute, dass eine Regelung grundsätzlich angewendet/umgesetzt werde, es aber in begründeten Fällen Ausnahmen geben könnte. Dies gelte zum Beispiel für alte Gebäude, die in absehbarer Zeit (drei bis vier Jahre) abgerissen werden sollen. Für diese einen erhöhten Standard zu setzen, würde sich nicht rechnen und dem Konzept widersprechen.

Auf die Frage hin, welche Teilgebiete der Konversionsflächen unter die Formulierung „Festlegungen zum Energiekonzept in Sinne des Masterplans 100 Prozent Klimaschutz gelten nicht für die Teilgebiete der Konversionsfläche Südstadt, für die bereits vertragliche Regelungen mit abweichenden Energiestandards vertraglich vereinbart wurden.“ fallen, erklärt Bürgermeister Heiß, es handle sich grundsätzlich um das gesamte Vertragsgebiet der Südstadt. Im Bereich der Campbell-Barracks beziehe sich dies überwiegend auf Bestandsgebäude. Für Neubauten müsse die Energiekonzeption der Stadt zugrunde gelegt werden.

Bezugnehmend auf den ersten Punkt des Sachantrages führt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner aus, er könne nicht unterstützen, dass Energieaspekte jeder einzelnen Rahmenplanung im Bau- und Umweltausschuss beraten werden. Das würde der Regelung, keine Einzelfallentscheidungen in den Ausschüssen zu treffen, widersprechen. Außerdem habe man genau hierfür ein „Energie-Konzept Konversion“.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bezieht sich auf den ursprünglichen Antrag der Bunten Linken / Grünen-Fraktion (siehe Anlage 02 zur Drucksache 0094/2015/AN) und merkt an, in dem Antrag stehe, dass bei einer Nutzungsdauer der Gebäude unter zehn Jahren keine energetischen Sanierungen gefordert werden. Er könne nicht nachvollziehen, warum diese Formulierung Bedenken verursache. Weiter frage er sich, warum grundsätzlich die Formulierung „in der Regel“ verwendet würde. Seiner Auffassung nach müsste es „soll“ heißen. Er könne nicht verstehen, warum bei solch wichtigen Fragestellungen der bisher von der Stadt vertretene Standpunkt nicht mehr verfolgt würde. Daher könne er dem Beschlussvorschlag heute nicht zustimmen.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster erläutert, man habe in vielen Ausschusssitzungen einen Kompromiss erarbeitet, daher ärgere sie sich über den erneut gestellten Sachantrag der Grünen-Fraktion. Weiter können sie und ihre Fraktion nicht nachvollziehen, warum für Punkt 1b) die Ergänzung gefordert werde, dass die Anwendung und Ausgestaltung der Ausnahmen im Einzelfall explizit mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt werden sollen. Der Nährwert dieses Antragspunktes sei nicht erkennbar, daher könne man diesem Punkt so nicht zustimmen.

Stadträtin Marggraf pflichtet Stadträtin Prof. Dr. Schuster bei. Weiter führt sie zum Antrag der Grünen aus, gegen eine Stellungnahme des Umweltamtes, die der jeweiligen Rahmenplanung zugrunde gelegt werden solle, habe sie nichts einzuwenden. Einer Behandlung im Bau- und Umweltausschuss könne sie jedoch nicht zustimmen, vor allem unter dem Aspekt des Sinnes und Zweckes der Gründung des Konversionsausschusses. Aus diesem Grund regt sie an, diesen Punkt des Sachantrages zurückzunehmen.

Stadtrat Schestag schließt sich dieser Aussage an.

Stadträtin Dr. Gonser geht kurz auf die vorangegangenen Aussagen ein und schlägt anschließend vor, die im Sachantrag unter **Punkt 1 gewünschte Ergänzung des Satzes getrennt zur Abstimmung zu stellen**.

Stadträtin Marggraf weist eindringlich darauf hin, dass der Beratungslauf grundsätzlich in der Hauptsatzung geregelt sei und eine Behandlung in einem weiteren Ausschuss eine Änderung derselben voraussetzen würde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt dies. Anschließend stellt er den **ersten Punkt des Sachantrags** zur Abstimmung:

*Unter Punkt 1 des Beschlussvorschlags der Verwaltung soll folgender Satz ergänzt werden:*

„Der Beratung des Energieaspekts der jeweiligen Rahmenplanung wird jeweils auch eine Stellungnahme des für Umwelt zuständigen Amtes der Stadtverwaltung zugrunde gelegt und der Aspekt der Energiesanierung wird jeweils auch im Bau- und Umweltausschuss beraten.“

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 3 : 13 : 1 Stimmen**

Danach stellt er den **zweiten Punkt des Sachantrags** zur Abstimmung:

*Unter Punkt 1b) des Beschlussvorschlags der Verwaltung soll nach „Die Ausnahmen sind im Einzelfall zu begründen.“ in Anlehnung an die Energiekonzeption folgender Satz ergänzt werden:*

„Ihre Anwendung und Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem für Umwelt zuständigen Amt der Stadtverwaltung.“

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6 : 11 : 0 Stimmen**



Abschließend stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

### **Beschlussvorschlag des Konversionsausschusses:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgende Beschlüsse des Gemeinderates:*

- 1. Die bisherigen Beschlüsse des Gemeinderates zu Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und Klimaschutz im Rahmen der Heidelberger Energiekonzeption und des Masterplans 100% Klimaschutz gelten auch für die Konversionsflächen. Die konkrete Festlegung von Zielen und Maßnahmen erfolgt mit der Beschlussfassung zur Rahmenplanung der jeweiligen Flächen und somit im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele.*

*Für den Energiestandard von Gebäuden ist dabei folgendes maßgebend:*

#### *a) Neubauten*

*Es gelten die Standards der Energiekonzeption für effiziente Energieverwendung und Energieversorgung mit Wärme und Strom. Insbesondere sind Neubauten grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.*

*Ausnahmen sind dort möglich,*

- wo der Passivhausstandard technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn spezifische Nutzungsanforderungen vorliegen oder die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch Nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.*
- sofern die Standards Wohnbauförderprogrammen und der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken widersprechen.*

#### *b) Bestandsimmobilien*

*Beim Verkauf bestehender Immobilien soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf das Klimaschutzziel des Masterplan 100% Klimaschutz und in Anlehnung an die Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden. Dafür ist in der Regel ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die Energiekonzeption einzuhalten.*

*Ausnahmen sind möglich,*

- *wenn das Gebäude nur für eine begrenzte Restnutzungsdauer (in der Regel unter zehn Jahren) genutzt werden soll. Einzuhalten sind hier die Anforderungen der EnEV. Es soll sichergestellt werden, dass bei Nutzung über den vereinbarten Zeitraum hinaus energetische Sanierungen erfolgen.*
- *wenn durch Nachweis (gemäß Energiekonzeption) die Maßnahmen wirtschaftlich nicht sinnvoll zu vertreten sind.*
- *um denkmalschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.*
- *wenn die zur Umsetzung der Zielsetzungen erforderlichen vertraglichen Regelungen rechtlich nicht zulässig sind und für die vorgesehene Nachnutzung/Ansiedlung nicht regelbar sind.*

*Die Ausnahmen sind im Einzelfall zu begründen.*

*Für den Bereich Erneuerbare Energien gilt:*

*Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen, ggf. in Kombination mit Dachbegrünung. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.*

2. *Festlegungen zum Energiekonzept im Sinne des Masterplans 100% Klimaschutz gelten nicht für die Teilgebiete der Konversionsfläche Südstadt, für die bereits vertragliche Regelungen mit abweichenden Energiestandards vertraglich vereinbart wurden.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Nein 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2016**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 1 Enthaltung 2*

## 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.

Im Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2016 wurde die Vorlage beraten und folgender Antrag der BL/Grüne vom 11.12.2015 beschlossen:

Folgende **Energiestandards und Maßnahmen** werden **in den Konversionsflächen** (mit Ausnahme des Gebietes des Bebauungsplanes MTV Nord) festgesetzt:

#### **Bauliche Energiestandards:**

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

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

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

Beim Abriss von Gebäuden und Neubau ist der Passivhausstandard einzuhalten.

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

Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards einzuhalten. (Ausnahmen sind zu begründen.)

**Erneuerbare Energien:**

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 u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Im Gemeinderat wurde der Tagesordnungspunkt schließlich vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt und zur Vorberatung in den Konversionsausschuss verwiesen.

**2. Darstellung der bisherigen Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgeschlagenen Ideen/Antragstellung**

**2.1. 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 Mariott-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 Drucksache 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 Energiekonzeption 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 Passivhaus-projektierungspaket (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.

## **2.2. 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.

## **3. Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss vom 20.03.16**

### **3.1. Notwendigkeit der Berücksichtigung der Festsetzungen zu Energiestandards zur Konversionsfläche Südstadt**

Im beschlossenen Antrag wurden Festsetzungen zu Energiestandards für alle Konversionsflächen getroffen. Ausgenommen wurde lediglich das Gebiet des Bebauungsplanes MTV Nord. Wie bereits im Rahmen der Beratung des Antrages im Konversionsausschuss am 25.11. dargestellt, gibt es für die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt bereits vertragliche Vereinbarungen, die es zu beachten gilt.

#### A) Vertrag über die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt

Zur Regelung der Rechte und Pflichten der am Entwicklungsprozess der Konversionsfläche Südstadt beteiligten Akteure (Stadt, MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG und Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH) und insbesondere zur Sicherung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts wurde der Entwicklungsvertrag Südstadt verhandelt und vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0026/2015/BV). 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 Nettokaltmieten 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 gegenüber 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.

B) Vertragliche Regelungen mit feststehenden Nutzern in den Campbell Barracks/ Verfahren wettbewerblicher Dialog Campbell Barracks

Bei den vom Gemeinderat beschlossenen Absichtserklärungen (Drucksache 0116/2015/BV) mit den feststehenden Nutzern in den Bestandsgebäuden der Campbell Barracks sowie der Aufgabenbeschreibung des ausgelobten Investorenwettbewerbs im westlichen Bereich (Drucksache 0242/2015/BV) wurden über die gesetzlichen Anforderungen der ENEV hinaus und somit analog zum Vorgehen für MTV ebenfalls keine zusätzlichen Vorgaben gemacht.

C) Schlussfolgerung

Die im beschlossenen Antrag formulierte Ausnahmeregelung muss sich daher auf die gesamte Konversionsfläche Südstadt beziehen. Eine Beschränkung auf das Gebiet des Bebauungsplanes MTV Nord wird den entsprechenden vertraglichen Regelungen und Vereinbarungen nicht gerecht bzw. steht denen entgegen. Ausgehend von dem relativ guten energetischen Zustand der Bestandsgebäude können jedoch auch unter Berücksichtigung der politischen Schwerpunktsetzung durch die wohnungspolitischen Vorgaben weitere energetische Verbesserungen bei der Gebietsentwicklung umgesetzt werden. Insbesondere durch den Abriss mehrerer Bestandsgebäude 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.

**3.2. Vorschlag zur Vorgehensweise zur Definition von Klimaschutzziele bei den übrigen Konversionsflächen**

Bereits im Rahmen der ursprünglichen Vorlage ist die Verwaltung zu folgendem **Fazit** gekommen:

*Die im Antrag genannten Vorschläge entsprechen in allen Punkten den Zielen des Masterplans 100 % Klimaschutz und speziell der Masterplanmaßnahme „BS01- Energiekonzept Konversion“. 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 Stromspar-konzept, 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.*

Vor dem Hintergrund des beschlossenen Antrags im Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Verwaltung nachfolgende **Vorgehensweise**:

Besondere energetische Zielsetzungen für die übrigen Konversionsflächen sind im Kontext aller Entwicklungsziele zu treffen, wenn ein konkreter Planungsstand erreicht ist und die Auswirkungen im Gesamtkontext bewertet werden können. Eine einseitige Vorfestlegung einzelner Zielsetzungen zu Beginn des Prozesses sollte daher unbedingt vermieden werden. Insbesondere in Bezug auf die Ziele der Wohnungspolitik sollten sich die Zielsetzung gegenseitig unterstützen und ergänzen. Das Verfahren sieht daher vor, jeweils im Zuge der Beschlussfassung der Rahmenplanungen die einzelnen Zielsetzungen für die Konversionsflächen mitzudiskutieren und zu beschließen.

Inhaltlich stellt der zeitliche Aufschub der Entscheidung die angedachten Zielsetzungen damit zunächst gar nicht grundsätzlich in Frage. Die Verwaltung unterstützt generell die angedachte Vereinbarung von Klimaschutzzielen im Sinne der Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz. Im Rahmen der bevorstehenden Diskussion im Rahmen der Beschlussfassung zu den jeweiligen Rahmenplanungen wird dabei empfohlen, nicht nur bauliche energetische Standards in Betracht zu ziehen. Der Fokus sollte vielmehr auf der Vereinbarung von ganzheitlichen Klimaschutzzielen liegen, die insbesondere auch die Handlungsfelder Mobilität, Verkehr und Energieversorgung mitberücksichtigen. Gerade im Bereich der Patton Barracks streben wir beispielsweise gemeinsam mit den Stadtwerken die Umsetzung innovativer Versorgungskonzepte an, die den Gedanken der Nachhaltigkeit und der Umsetzung innovativer, neuer Technologien in besonderer Weise erfüllen.

#### **4. Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.04.16**

In der Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.04.16 wurde die Verwaltung gebeten, im Rahmen der Definition von energetischen Zielsetzungen für die übrigen Konversionsflächen **Leitkriterien für Ausnahmen** vorzuschlagen. Diese wurden nun in den Beschlussvorschlag eingearbeitet. Dementsprechend wurde die bestehende Vorlage ersetzt.

## 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 vorgeschlagen Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude in den Konversionsflächen könnten den Energieverbrauch für die Flächen und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen signifikant reduzieren und bieten eine Chance die Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz umzusetzen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.07.2016