

Universitätsstadt Tübingen

Umwelt- und Klimaschutz

Bernd Schott, Telefon: 2390

Gesch. Z.: 003

Vorlage 105/2010

Datum 07.05.2010

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Betreff: Niedrigenergiebauweise beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken

Bezug: Vorlagen 522/1992, 522b/1992

Anlagen: Bezeichnung:

Beschlussantrag:

Beim Verkauf von städtischen Grundstücken durch die Stadtverwaltung bzw. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) zum Neubau von Wohngebäuden wird vertraglich abgesichert, dass die Gebäude mindestens entsprechend den Vorgaben des Förderprogramms „KfW-Effizienzhaus 70“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) für Wohngebäude errichtet werden.

Ziel:

Der in die Jahre gekommene Beschluss 522b/1992 (Niedrigenergiebeschluss mit Bezug auf die Wärmeschutzverordnung) soll hiermit fortgeschrieben werden. Zudem soll durch die Anlehnung an die Fördersystematik der Kreditanstalt für Wiederaufbau die Nutzung von Fördermitteln des Bundes für die Errichtung Energie und Kosten sparender Gebäude induziert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Beschluss 522b/1992 hat der Gemeinderat beschlossen, dass beim Verkauf städtischer Grundstücke zum Neubau von Gebäuden ein ehrgeiziger Energiestandard festgeschrieben wird, wie er zu dieser Zeit gesetzlich gültig war. Ziel war insbesondere die Reduktion von CO₂-Emissionen. Der Tübinger Niedrigenergiestandard legte ein energetisches Niveau ca. 10 bis 30 % unterhalb der Wärmeschutz-Verordnung 1982 fest. KfW-Fördermittel gab es seinerzeit nicht. Seither gab es mehrere Novellierungen der gesetzlichen Energiestandards (WSVo1995; EnEV2002; EnEV2009). Mit der Wärmeschutzverordnung1995 war dann gesetzlich vorgeschrieben, was im Tübinger Niedrigenergiebeschluss festgeschrieben wurde. Durch die EnEV2009 ist inzwischen in etwa das frühere KfW-60-Haus der gesetzliche Mindest-Standard. Eine weitere Verschärfung der gesetzlichen Mindeststandards, also der EnEV, ist aktuell für 2012 vorgesehen.

Damit nicht nur Klima, Umwelt und Energieverbrauch entlastet, sondern vor allem auch Impulse für Wirtschaft und Beschäftigung gesetzt, müssen der Primärenergieverbrauch deutlich gesenkt und der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch deutlich gesteigert werden (siehe z. B. das Programm 20/20 bis 2020 des Landes Baden-Württemberg). Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Bündel von Maßnahmen und Anstrengungen erforderlich, das über das bisher auf den Weg Gebrachte hinausgeht. Zur Setzung wirtschaftlicher Impulse und gleichzeitig zur langfristigen Kostenersparnis ist dabei die Energieverbrauchssenkung im Gebäudesektor besonders wichtig. Wie zahlreiche Beispiele auch in Tübingen zeigen, ist dabei die Errichtung von Energie und Kosten sparenden Häusern, bis hin zu Passivhäusern, technisch kein Problem.

Darum hat sich auch die Stadt Tübingen mit der Verabschiedung der Energieleitlinie (Vorlage 267/2009) verpflichtet, städtische Neubauten zukünftig in Passivhaus-Standard zu errichten. Die Pflicht zur Einhaltung verbesserter Energiestandards soll nun auch auf Bauherren, die Wohnbaugrundstücke von der Stadt oder der WIT erwerben, ausgedehnt werden.

2. Sachstand

Trotz den gesetzlichen Fortschreibungen der Energiestandards wird der Niedrigenergiebeschluss sinngemäß bis heute in der Stadtverwaltung bei Grundstücksverkäufen weitgehend angewandt und in den Kaufverträgen überwiegend ein besserer energetischer Standard als der gesetzlich vorgeschriebene festgeschrieben. Eine Kontrolle der Einhaltung, z. B. durch die Auswertung von Energieausweisen oder Wärmebedarfsberechnungen, fand i. d. R. nicht statt. Für das Mühlenviertel werden aktuell die Belege eingefordert. Die bisherigen Erfahrungen mit der Festsetzung von ehrgeizigeren Energiestandards bei Grundstücksverkäufen der Stadt zeigen, dass die meisten Bauwilligen selbst an einem hohen energetischen Standard interessiert sind.

Im Vorfeld der letzten Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat die KfW ihre Förderprogramme für den Wohnungsneubau im April 2009 umgestellt. „KfW-Effizienzhäuser 70 (EnEV2009)“ dürfen demnach einen Jahresprimärenergiebedarf (Q_p) von 70 % und den Transmissionswärmeverlust (HT') von 85 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV2009 nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein, als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV2009

zulässig.

Zahlreiche Berechnungen und Auswertungen zum Standard „KfW60“ (Förderprogramm war gültig bis 1.4.2009) und auch dem „Passivhaus-Standard“ zeigen, dass diese verbesserten energetischen Standards für den Investor kurz- bis mittelfristig wirtschaftlich sind. Die Verknüpfung des Tübingern Niedrigenergiebeschlusses mit dem Förderkriterium der KfW-Förderbank bringt den Vorteil, dass damit gleichzeitig ein Finanzierungsvorteil auf Seiten des Bauherrn für die Mehraufwendungen aufgrund des ehrgeizigeren Energiestandards gegeben ist.

Sofern die KfW-Förderbank, wie angekündigt, bei ihrer Fördersystematik bleibt, führt eine Verschärfung der gesetzlichen Mindeststandards, also der EnEV, zu einer Verschärfung der energetischen Parameter für die Erfüllung der KfW-Kriterien. Somit liegt z. B. das „KfW-Effizienzhaus 70“ auch bei einer novellierten EnEV unterhalb des gesetzlichen Mindeststandards.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 In alle Kaufverträge wird beim Verkauf von städtischen Grundstücken durch die Stadtverwaltung bzw. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) zum Neubau von Wohngebäuden ein Passus eingefügt, der sinngemäß lautet:

„Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des Grundstückes für das darauf zu errichtende Gebäude mindestens den Standard des „KfW-Effizienzhaus 70“ nach den aktuell gültigen Förderbedingungen für Wohnungsneubauten der Kreditanstalt für Wiederaufbau vom [Datum der Vertragsschließung] in Bezug auf die aktuell gültige Energieeinsparverordnung einzuhalten. Der Nachweis des Standards „KfW-Effizienzhaus 70“ ist der Stadt bzw. der WIT spätestens sechs Monate nach Bau-Fertigstellung prüffähig einzureichen. Sollte der angestrebte Standard nach „KfW-Effizienzhaus 70“ laut KfW-Nachweis oder Energieausweis überschritten werden, so verpflichtet sich der Käufer, der Stadt bzw. der WIT die Kosten einer etwaigen Überprüfung der vorgelegten Berechnung zu erstatten. Ab einer Überschreitung von 5 % des Standards nach „KfW-Effizienzhaus 70“ kann die Stadt bzw. die WIT eine Vertragsstrafe von 6000 € pro Wohneinheit einfordern. Die Überschreitung wird durch ein von der Stadt bzw. der WIT beauftragtes Büro für alle Vertragsparteien bindend aus dem Mittel der prozentualen Überschreitung des Jahresprimärenergiebedarfs (Q_p) und der mit zwei multiplizierten prozentualen Überschreitung des Transmissionswärmeverlustes (HT') errechnet. Werden der Nachweis bzw. die für die Überprüfung notwendigen Unterlagen nicht fristgerecht oder nach vorheriger Mahnung und Fristsetzung nicht erbracht, hat der Käufer eine Vertragsstrafe von 6000 Euro pro Wohneinheit unverzüglich an die Stadt bzw. die WIT zu zahlen.“

- 3.2 Der Niedrigenergiebeschluss wird nicht fortgeschrieben. Die Grundstücks-Kaufverträge werden zwischen Käufer einerseits und Stadt bzw. WIT andererseits individuell ausgehandelt. Ziel ist die Festschreibung von über dem gesetzlichen Niveau liegenden Energiestandards.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt Lösungsvariante 3.1.

Zudem sollen eine weitergehende Verbesserung in den Handlungsfeldern „energetischen Qualität“, „Einsatz erneuerbarer Energien“ und „ökologische Gebäudegestaltung“ als

relevante Aspekte in der Abwägung mit anderen Belangen bei der Vergabe der Grundstücke durch die Stadtverwaltung bzw. die WIT und im Handeln der Verwaltung (z. B. Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Wärmenetz) verstärkt berücksichtigt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine