

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
I / Referat für Stadt- Entwicklung und Bauen	Herr Schröder-Klings	4001	02.07.2008

Betreff:

Fortschreibung der energetischen Standards für Neubauten in Freiburg

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA/UA	09.07.2008		X	X	
2. HA	14.07.2008		X	X	
3. GR	22.07.2008	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	nein
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:	ja, mit FSB und FWTM
Finanzielle Auswirkungen:	ja, s. Anlage 1

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die stufenweise Fortschreibung der energetischen Standards für Neubauten gemäß den Ausführungen unter Nr. 3 in Drucksache G-08/116. Mit Ablauf des 31.12.2008 wird dadurch die Freiburger Niedrigenergiehausbauweise NEH 2005 (Drucksachen G-04/083 und G-04/266 einschließlich Ergänzungsdrucksachen) als Standard für Neubauten nach Maßgabe des Beschlussantrags Nr. 2 abgelöst.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2010
 - a) in allen Kaufverträgen für städtische Baugrundstücke mit Ausnahme der städtischen Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten Rieselfeld, Vauban und Innere Elben die Umsetzung des in Anlage 2 zur Drucksache G-08/116 definierten Passivhaus-Dämmstandards NEH 2009 für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festzuschreiben,

- b) in allen städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen, die im genannten Zeitraum zur Offenlage beschlossen werden, die Umsetzung des der jeweils aktuellsten Fassung der Energieeinsparverordnung entsprechenden KfW 40-Standards für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festzuschreiben.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ab dem 01.01.2011
- a) in allen Kaufverträgen für städtische Baugrundstücke die Umsetzung des in Anlage 2 zur Drucksache G-08/116 definierten Passivhausstandards für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festzuschreiben,
- b) in allen städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen mit einem Offenlagebeschluss nach dem genannten Stichtag die Umsetzung des in Anlage 2 zur Drucksache G-08/116 definierten Passivhaus - Dämmstandards NEH 2009 für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festzuschreiben.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für Bürohäuser und Gebäude mit überwiegend büroartiger Nutzung bis Ende 2008 einen Vorschlag vorzulegen, mit dem Ziel, den energetischen Standard dieser Gebäude stufenweise analog zu dem für Wohngebäude vorgesehenen Stufenplan (Anlage 5) anzuheben.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in den als Pilotprojekte ausgewählten Gebieten
- § Südlich Elsässer Straße (Mooswald), Plan Nr. 5-94,
 - § Forstwissenschaftliche Lehranstalt (Günterstal), Plan Nr. 4-76,
 - § Kurzacker (Munzingen), Plan Nr. 6-153,
 - § Dreisamhalle/Alter Sportplatz (Ebnet), Plan Nr. 3-76,
 - § Gutleutmatten (Haslach), Plan Nr. 6-155 und
 - § Östlich Merzhauser Straße Süd (Wiehre), Plan Nr. 4-51
- in den Kaufverträgen für städtische Baugrundstücke sowie in den städtebaulichen Verträgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abweichung von Beschlussziffer 2 die Umsetzung des in Anlage 2 zur Drucksache G-08/116 definierten Passivhausstandards bei Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festzuschreiben.
6. Der Gemeinderat beschließt, die Förderung von neuen Wohnbauten im Passivhausstandard auf städtischen Grundstücken (Drucksachen G-04/083 und G-04/266 einschließlich Ergänzungsdrucksachen) zum 31.12.2008 zu beenden.

- 7. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zur Umsetzung der genannten Baustandards ein umfassendes Beratungskonzept für die an der Planung und am Bau von Wohngebäuden Beteiligten zu entwickeln und umzusetzen. Die dafür gemäß Anlage 1 zur Drucksache G-08/116 benötigten Mittel von 30.000,00 €/Jahr werden im DHH 2009/2010 zur Verfügung gestellt.**
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Beschreibung der energetischen Gebäudestandards für Wohngebäude
3. Vergleich der energetischen Kennzahlen der Wohngebäudestandards
4. Technische und wirtschaftliche Unterschiede der Wohngebäudestandards
5. Stufenplan zur Fortschreibung der energetischen Standards für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung in Freiburg

1. Auftrag und Ziel

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat mit den Beschlüssen im Jahr 2007 die Ziele der städtischen Energie- und Klimaschutzpolitik neu definiert: Bis 2030 soll eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 40% erreicht werden. Obwohl der durch Heizenergieverbrauch verursachte CO₂-Ausstoß am deutlichsten durch Maßnahmen im Altbaubereich reduziert werden kann, kann im Rahmen der Bauleitplanung nur der Neubaubereich mit dem Instrument der städtebaulichen Verträge bzw. der Kaufverträge direkt beeinflusst werden. Mit der Einführung der in dieser Drucksache vorgeschlagenen neuen Standards für Neubauten kann die CO₂-Emission pro Quadratmeter beheizter Fläche um ca. 55 % im Vergleich zum bisherigen Standard NEH 2005 reduziert werden.

Am 24.07.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. die Verwaltung beauftragt, einen Gesamtvorschlag für neue energetische Standards beim Verkauf städtischer Grundstücke sowie bei eigenen städtischen Bauprojekten unter besonderer Berücksichtigung der Passivhausbauweise zu entwickeln und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen (Drucksache G-07/091.3). Hierzu soll der seit dem Jahr 2005 geltende Gebäudestandard für Wohngebäude, die Freiburger Niedrigenergiehausbauweise NEH 2005, weiterentwickelt und durch einen höheren Standard ersetzt werden. Der NEH 2005-Standard gilt in Freiburg seit Juli 2007 auch für private Büroneubauten (Drucksache G-07/065).

Die wichtigsten energetischen Gebäudestandards für Wohngebäude und das Problem ihrer Vergleichbarkeit untereinander werden in Anlage 2 beschrieben. Anlage 3 dient der Veranschaulichung und dem Vergleich der energetischen Kennzahlen. Die technischen und wirtschaftlichen Unterschiede der energetischen Wohngebäudestandards finden sich in Anlage 4.

Der mit dieser Drucksache vorgelegte Beschlussvorschlag sieht vor, stufenweise zunächst beim Verkauf städtischer Flächen, nachfolgend auch in städtebaulichen Verträgen den energetischen Standard für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung anzuheben. Dieser Stufenplan ist in Anlage 5 dargestellt.

Der Stufenplan gilt für alle städtischen Bauflächen und für private Flächen in Bebauungsplänen mit einem Offenlagebeschluss ab dem 01.01.2009. Die städtischen Flächen in den Bebauungsplangebieten Rieselfeld, Vauban und Innere Elben werden von der Neuregelung ausgenommen, um die noch über den Jahreswechsel 2008/2009 hinaus laufende Vermarktung nicht durch eine Änderung

der Bedingungen zusätzlich zu belasten. Nicht umfasst sind Neubauten auf Privatflächen innerhalb bestehender Bebauungspläne oder im nicht überplanten Innenbereich, Gewerbegebäude sowie die Sanierung des Altbestands. Für diese Gebäude wird unter Nr. 4 dieser Drucksache ein Ausblick gegeben.

Bei der Anhebung des energetischen Standards von Bürogebäuden sind aufgrund der wesentlich höheren Bedeutung des Stromverbrauchs (EDV, Kühlung, Beleuchtung usw.) andere Maßstäbe anzulegen. Das Ziel ist, auch für diese Gebäude analog zu dem für Wohngebäude vorgeschlagenen Stufenplan den energetischen Standard stufenweise fortzuschreiben. Hierzu wird die Verwaltung dem Gemeinderat bis Ende des Jahres 2008 einen Vorschlag vorlegen. Dies gilt für alle Gebäude mit überwiegend büroähnlichen Nutzungen, auch z.B. Labore, Praxen oder Schulungsräume. Werkstätten, Verkaufsräume, Lager, Fertigungs- oder Sporthallen haben andere energetische Erfordernisse und sind daher eher wie sonstige gewerbliche Bauten zu betrachten.

2. Entwicklung bundesweiter Normen und Beschlüsse der Stadt Freiburg

2.1 Entwicklung bundesweiter Normen

Seit 2002 gilt in Deutschland die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Nachfolgerin der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) mit einem eigenen Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Energiebedarfes eines Gebäudes. Die EnEV setzt für Neubauten einen energetischen Mindeststandard fest. Im Gegensatz zur WärmeschutzV wird mit der EnEV die Effizienz der Heiztechnik einbezogen und gleichwertig zum Wärmeschutz betrachtet, mit dem politischen Ziel der Förderung innovativer Heizungstechnik und regenerativer Energieerzeugung. Dies bedeutet, dass bei einer Erhöhung der Effizienz der Heiztechnik die Wärmedämmung reduziert werden kann. Dabei werden jedoch auch die mit der Erzeugung regenerativer Energien verbundenen Umweltbelastungen und das Risiko steigender Energiepreise in Kauf genommen. Die Stadt Freiburg hat dagegen bei der Entwicklung der Freiburger Niedrigenergiebauweise NEH 2005 vor dem Hintergrund endlicher Energierohstoffe und steigender Energiepreise der Energieeinsparung und damit der Reduktion des Heizwärmebedarfes oberste Priorität eingeräumt. Diese Linie soll auch im Rahmen der Energieberatung zum KfW-40-Standard beibehalten werden (s. Anlage 2).

Die Bundesregierung kündigt im Rahmen ihrer energie- und klimapolitischen Ziele folgende Weiterentwicklung des in der EnEV festgelegten energetischen Mindeststandards an:

2009: Überarbeitung der EnEV mit Neudefinition der Bezugswerte und Verschärfung um 30 % (entspricht dann NEH-FR 2005 bzw. KfW 60),

2012: Weitere Verschärfung der EnEV um 30 % (entspricht dann dem heutigen KfW 40-Standard).

Das KfW-Energiesparhaus 60 wird durch die geplante Novellierung der EnEV ab 2009 bundesweit verpflichtender Standard. Dabei setzt die Bundesregierung offensichtlich voraus, dass höhere energetische Standards in Zukunft aufgrund steigender Energiepreise immer wirtschaftlicher werden.

Das Wärmegesetz des Landes, das am 01.04.2008 in Kraft trat, ist für die Frage des energetischen Gebäudestandards nicht unmittelbar relevant. Es verpflichtet lediglich dazu, bei neuen Wohngebäuden mindestens 20 % des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Als ersatzweise Erfüllung dieser Vorschrift gilt jedoch u.a. die Freiburger NEH 2005. Damit gilt die Pflicht, 20 % erneuerbare Energien einzusetzen, in Freiburg unmittelbar nur für private Grundstücke, die nach den §§ 30 oder 34 BauGB bebaut werden sollen und daher nicht nach NEH 2005 errichtet werden müssen. Das Wärmegesetz auf Bundesebene wird ab dem 01.01.2009 gelten und wird in Hinblick auf seine Auswirkungen in Freiburg noch auszuwerten sein.

2.2 Entwicklung energetischer Gebäudestandards in Freiburg im Vergleich zur Bundesebene

Die Stadt Freiburg hat bereits 1992 für Wohnneubauten auf städtischen Grundstücken einen energetischen Standard vorgegeben (Drucksachen G-92/504 und G-92/504.1), der gegenüber den damals geltenden gesetzlichen Vorgaben einen um 30 % geringeren Heizenergieverbrauch zur Folge hatte. Der Vorsprung von 30 % gegenüber dem gesetzlichen Standard wurde mit der Überarbeitung der Freiburger Niedrigenergiebauweise im Jahr 2005 beibehalten.

Nach anfänglichen, zum Teil erheblichen Bedenken der Wohnungswirtschaft hat sich der Standard rasch durchgesetzt, nachdem erste Erfahrungen gezeigt hatten, dass die Mehrkosten gegenüber dem gesetzlichen Standard unter 2 % lagen. Wegweisend war dabei die Entwicklung der Stadtteile Rieselfeld mit 3.400 Wohneinheiten und Vauban mit über 1.600 Wohneinheiten, die mindestens im NEH-Standard errichtet wurden. Allein im Quartier Vauban sind darüber hinaus insgesamt über 270 Wohneinheiten in Passivhausbauweise, 60 davon sogar als Plusenergiehäuser in der Solarsiedlung realisiert worden.

Beim Verkauf städtischer Baugrundstücke wird NEH 2005 in allen Kaufverträgen festgeschrieben. Beim Bau eines Passivhauses gewährt die Stadt einen Abschlag vom Kaufpreis bzw. eine finanzielle Förderung in Höhe von 4.000,00 € bei Einfamilienhäusern und 6.000,00 € bei Mehrfamilienhäusern (Drucksachen G-04/083 und 04/266 einschließlich Ergänzungsdrucksachen). Diese Förderung wurde bisher jedoch noch nie in Anspruch genommen.

In den städtebaulichen Verträgen, die von den Planungsbegünstigten in neuen Baugebieten grundsätzlich abzuschließen sind, wird generell die Einhaltung des NEH 2005-Standards gefordert. Dies wurde vom Gemeinderat am 24.07.2007 noch einmal bestätigt und über Wohngebäude hinaus auch auf Bürogebäude ausgedehnt (Drucksache G-07/065).

Für die Errichtung von öffentlichen Gebäuden nimmt das Gebäudemanagement Freiburg (GMF) auf der Basis der vom Gemeinderat 2007 verabschiedeten Energieleitlinien eine Vorbildfunktion wahr. Öffentliche Gebäude (z.B. Schulen, Verwaltungsbauten) errichtet die Stadt Freiburg i. d. R. im Passivhausstandard. Hiervon wird lediglich abgewichen, wenn der energetische Standard aufgrund der besonderen Nutzung von Gebäudeteilen (z.B. Werkstätten) nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu erreichen wäre.

Die Stadt realisiert Wohnungsbau in der Regel über ihre Wohnungsbaugesellschaft, die Freiburger Stadtbau (FSB). Der FSB-Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 beschlossen, ein Gebäude im Bestand (Hochhaus Bugginger Str. 50) und ein Neubauvorhaben in Passivhausbauweise zu realisieren. In der Aufsichtsratssitzung am 17.07.2008 soll beschlossen werden, dass künftig alle Eigentumsmaßnahmen (Bauträger-Projekte) im Passivhaus-Standard realisiert werden. Neue Mietwohnungen sollen als Passivhaus gebaut werden, sofern das Wirtschaftsministerium für die Baukostenobergrenzen bzw. Belastungstabellen den Passivhaus-Standard im Landeswohnungsbauprogramm 2009 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau berücksichtigt.

3. Stufenplan zur Fortschreibung der energetischen Standards für Neubauten in Freiburg

3.1 Anforderungen an die Fortschreibung energetischer Standards

Um der Bau- und Wohnungswirtschaft Zeit für die Umstellung zu geben, wird ein Stufenplan mit festgelegten Zeitpunkten für die Anhebung der energetischen Standards erstellt (tabellarische Darstellung des Stufenplans in Anlage 5).

Die für die Anerkennung eines Passivhauses erforderliche Zertifizierung ist für Bauwillige eine zusätzliche finanzielle Hürde, die mit der Einführung des Passivhaus-Dämmstandards NEH 2009 (Definition s. Anlage 2) umgangen wird. Eine baubegleitende Qualitätssicherung, die auch Voraussetzung einer Zertifizierung wäre, liegt jedoch im eigenen Interesse der Bauwilligen und soll daher im Rahmen der Bauberatung empfohlen werden.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist wesentlich für die Fortschreibung energetischer Standards. Vorbehalte gibt es insbesondere gegenüber dem Passivhausstandard, da er eine unter Umständen teure Wärmedämmung erfordert. Mit um fünf bis fünfzehn Prozent erhöhten Baukosten muss unter derzeitigen Bedingungen gerechnet werden (s. Anlage 4). Die Verwaltung hat daher das Passiv-

hausinstitut Darmstadt beauftragt, die Wirtschaftlichkeit von Passivhäusern zu untersuchen. Ergebnis des im März 2008 fertiggestellten Gutachtens ist, dass bei zu erwartenden weiteren Energiepreissteigerungen Investitionen in einen verbesserten Wärmeschutz mittelfristig wirtschaftlich sind; die zur Amortisation anzusetzende Zeitspanne ist vor allem von der Entwicklung der Energiekosten und der Kreditzinsen abhängig und daher nicht genauer bezifferbar. Das Gutachten verweist über die rein bauliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinaus auf weitere wirtschaftliche Vorteile einer energetisch hochwertigen Bauweise. Neben der Energieeinsparung sind vor allem qualitative Gesichtspunkte, wie ein gesundes Innenraumklima und der Verbleib der Wertschöpfung in der Region zu nennen.

3.2 Fortschreibung der energetischen Standards beim Verkauf städtischer Baugrundstücke

Ab dem 01.01.2009 wird als erste Stufe der Passivhaus-Dämmstandard NEH 2009 (Definition in Anlage 2) beim Verkauf städtischer Grundstücke für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich vereinbart. Die in den Baugebieten Rieselfeld, Vauban und Innere Elben noch über den Jahreswechsel 2008/2009 hinaus zu vermarktenden Grundstücke werden von dieser Regelung ausgenommen, um den Verkauf der verbleibenden, teilweise schwierig zu vermarktenden Grundstücke nicht mit einer zusätzlichen Bedingung zu erschweren.

Gegenüber dem Passivhausstandard hat NEH 2009 den Vorteil, dass auch auf nicht optimal besonnten Grundstücken nur der im Voraus festgelegte Dämmstandard erfüllt werden muss, da solare Gewinne nicht berechnungsrelevant sind. So wird eine Gleichbehandlung der Käuferinnen und Käufer städtischer Grundstücke erreicht. Zudem entfallen die Kosten der Zertifizierung.

Bei der Einführung von NEH 2009 kann der Anreiz durch die finanzielle Förderung von Passivhäusern auf städtischen Flächen (Drucksachen G-04/083 und G-04/266 inkl. Ergänzungsdrucksachen) entfallen. NEH 2009 erfordert allerdings nach wie vor höhere bauliche Investitionen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wert der Immobilie durch den geringeren Energiebedarf und die höhere Qualität entsprechend steigt und die Investition sich bei steigenden Energiepreisen mittel- bis langfristig amortisiert (s. Anlage 4). Diese Vorteile müssen bei der fachlichen Beratung Bauwilliger vermittelt werden, um Vermarktungsverzögerungen und Reduktionen der Erlöse für städtische Grundstücke gering zu halten.

Ab dem 01.01.2011 wird in einer zweiten Stufe der Passivhausstandard (mit Zertifizierung) beim Verkauf städtischer Grundstücke für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich vereinbart. Dabei wird vorausgesetzt, dass sich bis dahin die Errichtung eines Passivhauses aufgrund technischer Entwicklungen und gestiegener Energiepreise auch auf nicht optimal besonnten Grundstücken wirtschaftlich realisieren lässt.

3.3 Fortschreibung der energetischen Standards in neuen Bebauungsplangebieten (städtebauliche Verträge)

In der ersten Stufe wird in den städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen, die ab dem 01.01.2009 zur Offenlage beschlossen werden, bei der Errichtung von Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung die Einhaltung des KfW 40-Standards bzw. des dann geltenden vergleichbaren Förderstandards der KfW-Bank in Anlehnung an die Fortschreibung der EnEV vereinbart.

Wenn Einzelne in diesen neuen Bebauungsplänen über diesen Dämmstandard hinausgehen möchten und die Errichtung eines Passivhauses anstreben, soll durch eine Befreiung erreicht werden können, dass die zusätzlich erforderliche Dämmung der Gebäudehülle nicht zu Lasten der nutzbaren Fläche geht. Hierzu soll die Überschreitung der Baugrenzen um die zusätzlich erforderliche Wanddicke in der Begründung zum Bebauungsplan als Gegenstand einer möglichen Befreiung ausdrücklich erwähnt werden. Die Einhaltung der Gebäudeabstände nach LBO sowie von zwingenden städtebaulichen und sonstigen Vorgaben (Baulinien) muss dabei jedoch gewährleistet bleiben; eine Einzelfallprüfung bleibt erforderlich. Der Verlust an Wohn- und Nutzfläche, der beim Bau eines Passivhauses gegenüber einem KfW-40-Haus ohne eine entsprechende Befreiung in Kauf zu nehmen wäre, beträgt in Abhängigkeit von Haustyp, Grundfläche und Dämmstandard ca. 3 bis 8 %.

In einer zweiten Stufe wird in den städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen mit einem Offenlagebeschluss ab dem 01.01.2011 für Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung der Passivhaus-Dämmstandard NEH 2009 vereinbart.

3.4 Pilotprojekte

Pilotprojekte als Beispiele für gelungene Passivhausbauweise sind in Freiburg z.B. im Stadtteil Vauban vorhanden. Ein nächster, wichtiger Schritt ist die Erstellung von Bebauungsplänen für reine Passivhaus-Baugebiete. Ein erstes, kleines Passivhaus-Baugebiet ist die Ergänzungssatzung Westlich Besançon-Allee (Plan Nr. 6-152) auf einer städtischen Fläche, für die der Satzungsbeschluss im Herbst 2008 vorbereitet wird. Für 2009 und 2010 werden folgende, überwiegend städtische Bauflächen als weitere Passivhaus-Baugebiete vorgeschlagen:

Plan Nr.	Name	Stadtteil	Offenlage
3-76	Dreisamhalle/Alter Sportplatz	Ebnet	Ende 2008
5-94	Südlich Elsässer Straße	Mooswald	2009/10
4-76	Forstwissenschaftliche Lehranstalt	Günterstal	2009/10
6-153	Kurzacker	Munzingen	2009/10
4-51	Östlich Merzhauser Straße Süd, Eigentum der kommunalen Stiftungen	Wiehre	2009/10
6-155	Gutleutmatten, Eigentum der kommunalen Stiftungen	Haslach	2010

In diesen Gebieten soll in den Kaufverträgen bzw. städtebaulichen Verträgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzung des in Anlage 2 zur Drucksache G-08/116 definierten Passivhausstandards bei allen Neubauten mit überwiegender Wohnnutzung verbindlich festgeschrieben werden.

3.5 Zielkonflikte bei der Fortschreibung der energetischen Gebäudestandards

Die Anhebung des geforderten energetischen Standards kann aufgrund der höheren Investition dazu führen, dass die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau) erschwert wird. Im geförderten Mietwohnungsbau ist die bei der Bewilligung der Fördermittel festgelegte Miete im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der laufenden Aufwendungen u. U. nicht auskömmlich. Bei den geförderten Eigentumsmaßnahmen können die geltenden Baukostenobergrenzen überschritten werden, damit wäre eine Förderung nicht möglich. Ferner dürften gerade "Schwellenhaushalte" Mühe haben, das höhere Eigenkapital aufzubringen bzw. die geltenden Belastungsgrenzen einzuhalten. Es kann insoweit zu Zielkonflikten zwischen der Forderung höherer Gebäudestandards und der Förderfähigkeit kommen, Investitionshemmnisse sind nicht auszuschließen.

Gerade im geförderten Wohnungsbau sind die Qualität und langfristige Wirtschaftlichkeit ebenso wie die auf Dauer niedrigen Mietnebenkosten entscheidende Kriterien. Um diese Vorteile auch für Investoren spürbar zu machen, wäre es jedoch erforderlich, bei geringen Nebenkosten die geförderte Nettokaltmiete bzw. die Baukostenobergrenzen/ Belastungstabellen anzuheben. Die Stadtverwaltung hat beim Wirtschaftsministerium angeregt, die genannten Grenzen den neuen Erfordernissen anzupassen und in der für 2009 vorgesehenen Landes-Wohnungsbauförderung energetische Belange zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird den Gemeinderat Anfang 2009 über die dann in Kraft tretenden Landesregelungen zum geförderten Wohnungsbau informieren und ggf. einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen vorlegen, falls die vom Land getroffene Regelung nicht zur Entschärfung des genannten Zielkonfliktes ausreicht.

3.6 Öffentlichkeitsarbeit

Eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Umsetzung des Stufenplans – gerade auch zur Ausräumung von immer noch vorhandenen Fehlinformationen und Missverständnissen z.B. über Lüftung (Möglichkeiten manueller Lüftung) oder Schimmelbildung. Aber auch die Weiterbildung für die entsprechenden Berufsgruppen ist von großer Bedeutung. Diese Öffentlichkeitsarbeit wird in die Kampagne „Prima Klima“ integriert, im zweiten Halbjahr 2008 konzipiert und ab 2009 umgesetzt, z.B. durch:

- § Informationsbroschüre und fachliches Beratungsprogramm für Bauinteressierte, einschließlich Musterverträgen für die baubegleitende Qualitätssicherung und die Sicherung der Gewährleistung für den energetischen Gebäudestandard,
- § Fortbildungsprogramm für ArchitektInnen, IngenieurInnen, Wohnungsbaugesellschaften und Bauwirtschaft in Kooperation mit Handlungsträgern in Freiburg (Architektenkammer, Handwerkskammer usw.),
- § Einbeziehung der Kreditinstitute, um eine optimale Finanzierungsberatung zu gewährleisten.

Wichtig ist es insbesondere, im Rahmen der Beratung die besondere Bedeutung der bauphysikalisch erforderlichen und daher für Freiburg verpflichtenden Lüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Standards hervorzuheben, die über dem KfW 60-Standard liegen. Für den KfW-40-Standard muss überzeugend dargestellt werden, dass der Dämmstandard möglichst hoch sein sollte, um die zukünftigen Energiekosten eines Gebäudes niedrig zu halten. Ein Einsatz regenerativer Energieträger zu Lasten der Dämmung wird die Wärmekosten nicht verringern. Ebenso wird auf die Vor-, vor allem aber auch Nachteile von Wärmepumpen hingewiesen. Generell soll empfohlen werden, eine baubegleitende Qualitätssicherung durch eine Sachverständige/einen Sachverständigen durchführen zu lassen, um die fachgerechte Ausführung sicherzustellen und durch eine Zertifizierung auch bestätigen zu lassen.

4. Ausblick auf die Vorgehensweise bei Gewerbebauten sowie bei Umbau und Sanierung

Die Einführung energetischer Standards ist beim Neubau reiner Gewerbe- und Industriebauten (Fertigungshallen, Werkstätten, Verkaufsräume, Garagen, Lager etc.) aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungsanforderungen kaum möglich. Für diese Gebäude kann nur im Einzelfall die für die jeweilige Nutzung am besten geeignete Dämmung und Energieversorgung vereinbart werden.

Für Bauvorhaben auf privaten Flächen in Bereichen mit einfachem Bebauungsplan, im unbeplanten Innenbereich oder für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gelten weiter lediglich die Vorgaben der EnEV bzw. der Bundes- und Landesgesetzgebung (Wärmegesetz). Bei der Genehmigung von solchen Einzelvorhaben nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB kann ein möglichst hoher energetischer Standard i.d.R. nur durch frühzeitige und umfassende Beratung sowie durch finanzielle Anreize erreicht werden.

Dies gilt auch für den Umbau und die Sanierung im Altbaubestand. Die Verbesserung des energetischen Standards der Bestandsbauten ist eine große Herausforderung für die Zukunft. Nicht nur bei den städtischen Neubauten, sondern auch bei der Altbausanierung (z.B. Sanierung der Schulen) nimmt das GMF die städtische Vorbildfunktion mit der Realisierung hoher energetischer Standards wahr (i. d. R. 30 % unter EnEV, siehe Energieleitlinien des GMF). Auch die Freiburger Stadtbau setzt seit 2002 grundsätzlich alle Instandsetzungs- und Moder-

nisierungsmaßnahmen im Bestand im KfW-60-Standard um. Bei privaten Altbau-sanierungen schlummert jedoch noch ein großes Effizienzpotential, dessen Erschließung bereits durch das städtische Förderprogramm „Wärmeschutz im Altbau“ erfolgreich in Angriff genommen wird. Die Fortführung dieses Programms und weitere zu entwickelnde Maßnahmen sind wesentliche Bausteine zur Erreichung der städtischen Klimaschutzziele.

5. Die neuen energetischen Gebäudestandards in Freiburg im Vergleich mit Regelungen in anderen Kommunen

Die Stadt Ulm hat mit Gemeinderatsbeschluss im März 2008 einen Baustandard für städtische Grundstücke eingeführt, der über den aktuellen Freiburger Standard hinausgeht, nämlich das KfW 40 Haus. Der in Ulm „Passivhaus light“ genannte Passivhaus-Dämmstandard, der dem Freiburger Standard NEH 2009 entspricht, wird darüber hinaus für konkret definierte, einzelne Baugebiete bzw. Teilbereiche festgelegt. Außerdem fördert die Stadt Ulm die Erstellung von zertifizierten Passivhäusern mit einem Zuschuss. Die Stadt Ulm ist anders als die Stadt Freiburg Eigentümerin nahezu aller neuen Baugebiete. Bei den städtischen Bauflächen geht Freiburg mit der generellen Einführung des Passivhaus-Dämmstandards NEH 2009 über die Ulmer Vorgabe hinaus. Anders als in Ulm sollen in Freiburg die energetischen Standards auch nicht nur auf städtischen Grundstücken und in ausgewählten Teilbereichen, sondern grundsätzlich in allen neuen Baugebieten angehoben werden.

In Frankfurt am Main wurde beschlossen, dass beim Verkauf städtischer Grundstücke im Falle einer Neubebauung der Passivhausstandard einzuhalten ist. Wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausnahmsweise nicht möglich ist, gilt der gesetzliche Standard der EnEV minus 30%. Die mit dieser Drucksache für Freiburg vorgeschlagene Regelung ermöglicht es hingegen, auch in diesen schwierigen Fällen den höheren Passivhaus-Dämmstandard NEH 2009 umzusetzen.

Für eigene Liegenschaften der Stadt Frankfurt am Main gilt laut den "Leitlinien für wirtschaftliches Bauen" des Hochbauamtes, dass neue städtische Gebäude den Passivhausstandard einhalten müssen. Städtische Gesellschaften sind aufgefordert, bei Verkauf von Grundstücken den Passivhausstandard zu fordern und eigene Projekte entsprechend umzusetzen. Die ABG Frankfurt Holding GmbH hat sich selbst verpflichtet, bei Neubauten und nach Möglichkeit auch bei der Altbau-sanierung den Passivhausstandard zu realisieren. Die Umsetzung durch die ABG Holding konnte auf einer Exkursion der Freiburger Stadtbau am 19.03.2008 eindrucksvoll vor Ort besichtigt werden. Mit den Energieleitlinien des GMF und dem für den 17.07.2008 geplanten Aufsichtsratsbeschluss der FSB gelten in Freiburg vergleichbar hohe energetische Standards.

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Heidelberg hat aktuell einstimmig beschlossen, die Bahn-Konversionsfläche „Bahnstadt“ im Passivhausstandard zu bebauen und den verbleibenden Wärmebedarf über die Stadwerke mit Fernwärme abzudecken. Entstehen soll ein Fachmarktzentrum und ein Wohngebiet. Die Stadt Heidelberg will Fördermittel für Passivhäuser bereitstellen. Die Stadt hat gemeinsam mit den in der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg zusammengefassten Banken und Vertretern der Wohnungswirtschaft ein Beratungskonzept für Bauherren und Bauträger entwickelt.

Die Beispiele zeigen, dass derzeit viele Kommunen eine Erhöhung der energetischen Standards auf städtischen Grundstücken anstreben oder umsetzen. Der mit dieser Drucksache für Freiburg vorgeschlagene Stufenplan geht jedoch in seiner Reichweite über die genannten Beispiele hinaus, indem die energetischen Standards auch für Neubauten auf privaten Grundstücken innerhalb neuer Bebauungsplangebiete fortgeschrieben werden, und indem der Stufenplan den Weg zur generellen Einführung des Passivhausstandards bei Neubauten weist.

Ansprechpartner für diese Vorlage sind bei der Integrierten Stadtentwicklung Frau Köhler, Tel. 0761/201-4030 sowie beim Umweltschutzamt Herr Hoppe, Tel. 0761/201-6140.