STADT EMMERICH AM RHEIN

Der Bürgermeister

Tagesordnungspunkt ____

Datum **27.12.2007**

05 - 14 0780/2007

Verwaltungsvorlage **ö f f e n t l i c h**

Betreff

Einführung neuer Instrumente in der Bauleitplanung zur Umsetzung von mehr Energieeffizienz in zukünftigen Baugebieten

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	**15.01.2008**
Haupt- und Finanzausschuss	**29.01.2008**
Rat	**12.02.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die Umsetzung des im Rahmen des European Energy Award' (EEA) überarbeiteten **Energiepolitischen Arbeitsprogramms,** dass bereits grundsätzlich in der Ratssitzung am 20.12.2005 beschlossen worden ist.

Bestandteil dieses Arbeitsprogramms ist die Einführung neuer energiepolitischer Zielsetzungen in der Bauleitplanung, die den Energiebedarf bei Neubauten spürbar senken sollen. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt daher die Einführung folgender Instrumente in der Bauleitplanung:

- eine grundsätzliche **‚solarenergetische Vorprüfung'** bei neu zu erstellenden Bebauungsplänen, die eine aktive und passive Solarwärmenutzung erleichtern,
- die **Festsetzung eines erhöhten Gebäudedämmstandards** für alle Neubauten, der die Transmissionswärmeverlustwerte der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) v. Oktober 2007 um 30 % unterschreitet,
- ein freiwilliges sog. **‚Bonusmodell',** das jedem Bauherren beim Bau einer Solarthermie- oder Photovoltaikanlage, eines KfW-60 oder -40-Hauses oder eines Passivhauses pauschal einen Bonus von 1.500,- € rückvergütet,
- ein standardisiertes **Energieberatungsangebot und die Vermittlung qualitätssichernder Maßnahmen (Thermographie und Luftdichtigkeitstest),** welches jeder Bauherr in Anspruch nehmen kann.

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	**05 - 14 0780/2007**	**19**	**0**	**0**
HFA	**05 - 14 0780/2007**	**18**	**0**	**0**
RAT	**05 - 14 0780/2007**	**32**	**0**	**0**

Begründung:

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 03.06.2003 die Teilnahme am ‚European Energy Award' (EEA) beschlossen. Dabei handelt es sich um ein kontinuierliches Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsverfahren, das es ermöglicht, den effizienten Umgang mit Energie zu bewerten, regelmäßig zu überprüfen sowie Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz zu identifizieren und umzusetzen. Betrachtet werden im Rahmen des EEA nur Handlungsfelder, welche durch die Stadt Emmerich am Rhein beeinflusst werden können.

Im Oktober 2007 hat das Energieteam sein, - ursprünglich im Dezember 2005 beschlossenes -, nun aber überarbeitetes ‚Energiepolitisches Arbeitsprogramm' vorgelegt (siehe Anlage 1), welches einen Katalog von Maßnahmen enthält, die in den Bereichen Stadtentwicklung + Raumordnung, Kommunale Gebäude + Anlagen, Versorgung + Entsorgung, Mobilität, Interne Organisation und Kommunikation + Kooperation eine zukunftsfähige Entwicklung einleiten sollen.

Inzwischen steht die Verwaltung kurz vor der Zertifizierung durch einen externen Gutachter des TÜV Rheinland, das Audit soll im Frühjahr 2008 vollzogen werden.

Um die dafür notwendigen Weichenstellungen vorzunehmen und insofern die erforderlichen Punktzahlen zu erreichen, ist jedoch noch eine energiepolitische Kernforderung umzusetzen, ohne die alle bisherigen Bemühungen Stückwerk bleiben, die verstärkte Berücksichtigung der Energieeinsparung in der Bauleitplanung.

Durchschnittlich entfallen ca. 70 % des kompletten Energiebedarfs der Bevölkerung auf die Zwecke Wohnen, Heizen und Warmwasserbereitung. Das gilt sowohl für den privaten Hausbau wie für den öffentlichen Wohnungsbaubestand. Dabei lässt sich das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis bei der Berücksichtigung von Energieeffizienz - Maßnahmen schon beim Neubau eines Gebäudes erzielen.

Das Land NRW setzt bundesweit Maßstäbe in den Bemühungen um Klimawandel und Energieeffizienz; dies umso mehr dort, wo CO2 – Reduzierung und Kostenminimierung gleichermaßen die größte Wirkung erzielen, nämlich in der eingesparten Kilowattstunde oder dem Minderverbrauch an Kubikmeter Gas. Die Stadt Emmerich am Rhein hat sich mit der Teilnahme am EEA vorgenommen, wie mehr als 40 andere Städte in NRW auch, diesem Beispiel zu folgen und die vorhandenen Energieeinsparpotenziale zu nutzen, zum Wohle der Bürger als auch der Stadt.

Ziel der Stadt Emmerich am Rhein ist es, bei neuen Wohn- und Verwaltungsgebäuden einen sinnvollen energetischen Standard zu erzielen, der über die heutigen, gesetzlichen Minimalanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgeht. Mit dem vorliegenden, moderaten (!) Entwurf aus teils verpflichtenden und teils freiwilligen Instrumenten, wird zukünftig im Bausektor ein Standard erreicht werden, der sowohl aus Sicht der einzelnen Baufamilien vorteilhaft ist, der aber auch einen signifikanten Beitrag zu den lokalen Energieeffizienzbemühungen der Stadt Emmerich am Rhein leistet.

Im Folgenden sollen die vorgeschlagenen Instrumente im Einzelnen näher erläutert werden:

1. Die solarenergetische Vorprüfung von zukünftigen Bebauungsplänen

Mit Hilfe der solarenergetischen Vorprüfung sollen zukünftig Bebauungsplankonzepte soweit optimiert werden, dass jeder, der die Sonnenenergie nutzen möchte, dafür in den Neubaugebieten optimale Voraussetzungen antrifft, unabhängig davon, ob er sie tatsächlich in Anspruch nimmt. Dazu werden bereits zum Zeitpunkt der Planung die Südorientierung der Gebäude, die Verschattungswirkungen untereinander und die Exposition solartechnischer Dächer und Fassaden geprüft und optimiert, um die aktive und auch passive Nutzung solarer Einstrahlung bestmöglich zu gewährleisten (5 – 10 % Energieeinsparung gegenüber einem nicht optimierten Bebauungsplanentwurf). Baugrenzen, der Abstand von Bauflächen untereinander, Geschossigkeit, Firstrichtung und Firsthöhe in Verbindung mit den zulässigen Haustypen sind schon heute Rahmenfestsetzungen eines jeden städtebaulichen Entwurfes, der trotzdem dem jeweiligen Bauherrn genügend Spielraum für seine individuelle Bauweise lässt. So schafft man Voraussetzungen dafür, dass zukünftig energieeffizientere Gebäude kostengünstig errichtet werden können.

Mit der solarenergetischen Vorprüfung von zukünftigen Bebauungsplänen nutzt die Stadt Emmerich eine Gestaltungsmöglichkeit, die der Gesetzgeber ausdrücklich in der Novelle des Baugesetzbuches verankert hat. (§ 1 BauGB, (6), Nr.7 f und § 9 BauGB (1) Nr. 23 b). Diese Überprüfung soll zukünftig obligatorischen Charakter haben für alle städtebaulichen Entwürfe, unabhängig davon, ob sie als Bebauungsplan durch die Verwaltung selbst erstellt werden oder mittels städtebaulicher Verträge durch einen externen Vorhabenträger.

2. Die Festlegung eines erhöhten Gebäudedämmstandards

Eine hochwertige Dämmung aller Außenbauteile eines Hauses (Außenwände, Dach, Fenster, Kellerdecke) sowie eine luft- und winddichte Bauausführung sind die wesentlichen Stellschrauben für die Höhe des jeweiligen Heizwärmebedarfs. Besonderen Wert sollte man in diesem Zusammenhang auf die Vermeidung von Wärmebrücken legen, die besonders oft an Grenzflächen zwischen zwei Bauteilen festgestellt werden. Neben einer verbesserten Wärmeisolation erreicht man einen besseren Schutz vor Bauschäden, schafft ein behaglicheres Wohnklima und macht sich ein Stück weit unabhängigerer von den ständig steigenden Energiekosten. Einen Teil der Mehrkosten kann man ohnehin durch zinsgünstige Darlehen der KfW-Bank kompensieren, die inzwischen von den meisten baufinanzierenden Banken mitvermittelt werden.

In dieser Hinsicht bleiben die derzeit geltenden Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) beim baulichen Wärmeschutz deutlich hinter dem aktuellen Stand der Technik zurück.

Ein Beispiel für die Dicke zu wählender Dämmstärken und die damit verbundenen Mehrkosten kann man den Tabellen 1 + 2 entnehmen. Sehr deutlich wird darin, dass in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine energieeffizient errichtete Gebäudehülle Mehrkosten von ca. 3 % der Bausumme ausmacht, die sich je nach Verteuerung der Primärenergiekosten relativ schnell amortisieren können.

Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Stadt Emmerich am Rhein zukünftig in den neuen Baugebieten an Wärmedämmstandards wie sie im Niedrigenergiehaussektor (hier KfW 60 Standard) schon seit langem üblich sind.

Die neue Festsetzung soll wie folgt lauten:

‚Der auf die wärmeübertragende Gebäudehülle bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust muss den Grenzwert gemäß EnEV (vom 01.02.2002 i.d.F. vom 01.08.2007) um 30 % unterschreiten.'

Der Wärmedämmstandard soll in alle Grundstückskaufverträge aufgenommen und seine Einhaltung vertraglich zugesichert werden. Ebenfalls soll die Festsetzung in die städtebaulichen Verträge und in die Durchführungsverträge aufgenommen werden, sodass sie auch Gegenstand der Kaufverträge zwischen Bauherren und kirchlichen Erbbaurechtsgebern wie auch Baugebietsentwicklern der Kreditinstitute und anderer Anbieter von Grundstücken werden.

3. Das freiwillige Bonus-Modell

Durch die Anwendung moderner Techniken beim Bau lassen sich erhebliche Mengen an Energie und damit letztlich auch Kosten einsparen. Nicht nur eine solarorientierte Bauleitplanung und eine dämmende und dichte Ausführung der Gebäudehülle trägt dazu bei sondern auch eine energieeffiziente Heizungsanlage und entsprechende Warmwasserbereitung, eine bedarfsorientierte Lüftung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien.

Das Bonusmodell möchte Bauherren zusätzlich motivieren, sich mit dem Thema ‚energieeffizientes Bauen' zu beschäftigen. Das Prinzip ist einfach: Jede Baufamilie, die auf ihrem Baugrundstück auf freiwilliger Basis eine der nachfolgend genannten Maßnahmen verwirklicht, erhält pauschal einen Bonus von einmalig 1.500,- € (pro Grundstück). Die Finanzierung erfolgt über einen entsprechenden Aufschlag auf den Grundstückskaufpreis. (d.h. einen Aufpreis von durchschnittlich 3 – 4 Euro / qm). Der Katalog bonuswürdiger Maßnahmen beinhaltet:

- den Bau einer Warmwasser-Solaranlage,
- den Bau einer Photovoltaikanlage,
- den Bau einer Holzpelletheizung,
- die Errichtung eines Niedrigenergiehauses (nach KfW-60-Standard)
- die Errichtung eines Niedrigenergiehauses (nach KfW-40-Standard)
- die Errichtung eines Passivhauses

Das Bonus-Modell soll künftig jedem Bauinteressenten angeboten werden, der ein Grundstück zum Zwecke eines Neubaus erwirbt. Die Veräußerer von Grundstücken, seien es die Stadt, Projektentwickler und oder Investoren, zahlen den Aufpreis von 1500,- € für jedes neue Baugrundstück in einen gemeinsamen Topf unter einer städtischen Haushaltsstelle, aus dem heraus der Bonus rückerstattet wird, direkt an den Bauherrn. Verfügungsberechtigt ist die Stadt Emmerich am Rhein, die auch die stichprobenartige Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung von Maßnahmen übernimmt. Zum Nachweis reichen die Bauherren die entsprechenden Rechnungen bzw. den Wärmeschutznachweis für das KfW-Darlehen ein. Werden eingenommene Gelder für Grundstücke nicht ausgeschüttet, da Maßnahmen zur Energieeffizienz unterbleiben, werden davon Energieberatungen durch externe Berater oder Thermographieaufnahmen oder Beispielvorführungen von Luftdichtigkeitsmessungen durchgeführt.

4. Das Energieberatungsangebot und die Vermittlung qualitätssichernder Maßnahmen

Als letzte Säule in diesem Paket energierelevanter Handlungsoptionen bieten Stadt und Stadtwerke jeder privaten Baufamilie eine auf sie zugeschnittene Energieberatung an, sofern sie davon Gebrauch machen wollen. Dieses freiwillige und unverbindliche Angebot beinhaltet zugleich die Vermittlung (!) von für den Bauherren interessanten Maßnahmen zur Qualitätssicherung wie Wärmebildaufnahmen, sog. Thermographiebilder, als auch die Prüfung der Bauhülle auf ihre Luftdichtigkeit hin mittels eines sogenannten ‚Blower – Door – Tests'. Dabei bedienen sich Stadt und Stadtwerke eines örtlichen Bauingenieurs, mit dem ein Standard-Leistungsrahmen des Beratungsangebotes vereinbart wird. Die Bezahlung dieser Dienstleistung erfolgt primär aus den Mitteln, die über das Bonusprogramm nicht in Anspruch genommen worden sind. Die Verwaltung verpflichtet sich, nach einer ersten Laufzeit von zwei Jahren, und danach in regelmäßigen Abständen wiederkehrend, die Politik vom Verlauf und der Nachfrage des Programms zu unterrichten.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- **Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.**
- **Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes?**

[ ]
Ja. Kapitel _____.

[X]
Nein

_____
In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter