

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt in Abänderung des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.11.2014:

In der Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule sollen nur Häuser errichtet werden, die neben der Erfüllung der gesetzlichen Mindestvorgaben von der KfW Bankengruppe aufgrund ihrer zusätzlichen energetischen Ausstattung und Qualität eine Förderung erhalten könnten.

Heizungsanlagen mit Nutzung von Holzpellets oder vergleichbaren Feststoffen sind nicht zulässig. In den abzuschließenden Kaufverträgen sind mit den Käufern entsprechende Verpflichtungen zu vereinbaren.

Erläuterungen und Begründungen:**Ausgangslage:**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 254 für die Grundstücke der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule wurde auf Initiative der CDU-Fraktion durch das Büro Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, Essen unter Beteiligung der Stadtwerke Hilden GmbH ein Energiekonzept erarbeitet. Mit dem Bau der Mehrgenerationensiedlung sollten die Prinzipien des energetisch optimierten Bauens angewendet und durch den Einsatz von effizienten Energieversorgungssystemen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (siehe auch: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hilden: Maßnahme BW-3 – Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 66/153).

Das Energiekonzept wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 19.11.2014 zur Beratung gestellt (siehe beigefügte Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/021). Der Stadtentwicklungsausschuss hat bei vergleichbarer Wirtschaftlichkeit der untersuchten Kombinationen von Gebäudestandards und Heizsystemen aufgrund der voraussichtlichen CO₂-Einsparung beschlossen, dass in der Mehrgenerationensiedlung nur Häuser mit mindestens Passivhaus-Standard errichtet werden sollen.

Dieser Beschluss ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 254.

Er bindet die Stadt insoweit, dass die Käufer von Baugrundstücken in den Kaufverträgen verpflichtet werden, nur solche Häuser zu errichten.

In der Zeit vom 13.07.2015 bis zum 26.10.2015 wurde die Veräußerung von sieben Baugrundstücken an der Lindenstraße (ehemaliges Grundstück der Fabricius-Turnhalle) öffentlich ausgeschrieben.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wurde in der Ausschreibungsunterlage: „Inhalte eines Kaufvertrags“ unter 4. ausgeführt:

„Der Käufer wird verpflichtet, sein Gebäude mindestens im Passivhaus-Standard zu errichten. Der Gebäudestandard „Passivhaus“ weist in der Definition des Passivhausinstitutes und des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ (...) einen Jahresheizwärmebedarf von maximal 15 kWh/ m² Wohnfläche und Jahr auf.“

Da fast alle Interessenten im Lauf des anschließenden Vergabeverfahrens ihre Bewerbung zurückgezogen haben, hatte der Rat am 16.03.2016 beschlossen, die Ausschreibung aufzuheben und die Grundstücke – unter dem Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Gremiums des Unternehmens – an die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH zu verkaufen, um sie mit Reihenhäusern zu bebauen.

(siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/063/2; inhaltlich veröffentlicht u.a. in: Rheinische Post – Lokalausgabe Hilden vom 07.12.2016)

Zurzeit lässt die WGH die Bauantragsunterlagen für den Bau der sieben Reihenhäuser vorbereiten.

Antrag der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH:

In diesem Zusammenhang beantragt die WGH mit beigefügten Schreiben vom 19.06.2017 (Anlage 3), dass die Stadt Hilden von ihrer Forderung Abstand nimmt, dass in der Mehrgenerationensiedlung nur Häuser mit mindestens Passivhaus-Standard zu errichten sind. Die WGH bittet, dass auch die Errichtung von Häusern entsprechend der KfW-Effizienzklasse 55 zulässig wird.

Dieser Antrag wird mit Hilfe der in der Anlage 3 aufgezeigten Vergleichsrechnung „KfW-Effizienzhaus 55 <-> Passivhaus“ begründet. Zusammengefasst wird dargelegt, dass sich ein Passivhaus gegenüber einem KfW-Effizienzhaus 55 wirtschaftlich nicht rechnet. Bei einer Nutzungsdauer der Gebäudetechnik von 20 Jahren würden z.B. rund 6.000 Euro Heizkosten eingespart, die Mehrkosten für ein Passivhaus betragen aber rund 18.600 Euro.

KfW-Effizienzhaus:

Die energetischen Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt. Die Vorgaben der EnEV beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik vor allem auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die jeweilige gültige EnEV – derzeit die EnEV 2014 mit erhöhten Anforderungen seit dem 1.1.2016 – gibt mit dem 100%-Wert den Mindeststandard vor und zeigt an, wie viel Energie (kWh/m²a) ein Neubau pro m² und Jahr maximal verbrauchen darf.

Auf dieser Basis werden durch die Förderprogramme des Bundes weitere Energiestandards (= „KfW-Energieeffizienzhäuser“) definiert und deren Umsetzung über die KfW-Förderbank mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten unterstützt.

Die dem Begriff KfW-Effizienzhaus angehängte Zahl gibt den Primärenergiebedarf des Gebäudes als prozentualen Anteil zu einem theoretischen Vergleichsgebäude aus der Energieeinsparverordnung an. Dabei gilt: Je kleiner die Zahl, desto besser die Energieeffizienz und desto höher die KfW-Förderung. Im Neubau ist derzeit eine Förderung für die KfW-Effizienzhaus-Standards 55, 40 oder 40 Plus möglich. Dabei entspricht das KfW-Effizienzhaus 55 in etwa einem sogenannten "Drei Liter-Haus"; das KfW-Effizienzhaus 40 ist vergleichbar mit dem Passivhaus.

Verbraucherzentrale:

Die Verbraucherzentrale gibt auf ihrer Internetseite (www.verbraucherzentrale.de/enev - Stand: 19.06.2017) folgenden Tipp:

„Wer sich heute beim Bau eines Hauses mit den Mindeststandards der EnEV begnügt, läuft Gefahr, dass die neue Immobilie bereits kurz nach Fertigstellung bautechnisch überholt ist. Daher empfiehlt es sich, schon jetzt nach möglichst hohen Effizienzstandards zu bauen. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus sind oft gar nicht so hoch und lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Zudem winken üppige Fördermittel, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden. Beispielhaft ist der bereits in vielen tausend Wohneinheiten bewährte Passivhausstandard, bei dem der Energieverbrauch weit unter den gesetzlichen Anforderungen für einen Neubau liegt.“

Empfehlung der Verwaltung:

Um bezahlbares Wohnen und Bauen zu ermöglichen, hat die Bundesregierung u.a. eine „Baukostenenkommision“ einberufen.

Vor dem Hintergrund dieser Bemühungen sollte die Stadt Hilden nicht – gegenüber den Vorgaben der EnEV und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) – zusätzliche Auflagen erheben und dadurch die Baukosten steigern.

Die finanziellen Anreize der KfW-Förderbank sollten ausreichen, dass Bauherren und Investoren ökologisch und ökonomisch sinnvolle Konzepte beim Neubau ihrer Häuser umsetzen.

Die WGH strebt an, die sieben Reihenhäuser an der Lindenstraße so zu errichten, dass nur 55% des Jahres-Primärenergiebedarfs eines sogenannten Referenzgebäudes „verbraucht“ werden. Beim Transmissionswärmeverlust ($H't$) darf das Effizienzhaus 55 bei max. 70% des Transmissionswärmeverlustes vom Referenzgebäude liegen. Aus Sicht des Bundes sind auch solche Häuser förderwürdig und somit ökologisch sinnvoll.

Dem Tipp der Verbraucherzentrale wird auch mit einem KfW-Effizienzhaus 55 entsprochen.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, die Forderung nach dem Bau von Passivhäusern für die gesamte Mehrgenerationensiedlung aufzuheben und alle künftigen Bauherren und Investoren zu bitten, nur Häuser zu errichten, die von der KfW-Förderbank bezüglich ihrer zusätzlichen energetischen Ausstattung und Qualität gefördert werden können und nicht nur die Mindestvorgaben der EnEV und des EEWärmeG erfüllen.

Dafür müssten zurzeit die Neubauten mindestens den Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ einhalten.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete