

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0128/2016/BV**

Datum:  
13.04.2016

Federführung:  
Dezernat V, Stabstelle Konversion

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

Betreff:

**Energie-Konzept-Konversionsflächen**  
**[Ersetzt Drucksache: 0023/2016/IV]**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	20.04.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	28.04.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*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.*
- 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: noch nicht bezifferbar**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**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.

## 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:**

Drucksache:

**0128/2016/BV**

Beschlussvorlage.doc

...

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 Energie-konzeption 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 Netto-Kaltmieten 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 Stromsparkonzept, 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.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zur geplanten Vorgehensweise.



## 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