

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	24.01.2019	X/2019/324

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	24.01.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>05.02.2019</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>07.02.2019</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>14.02.2019</b>		<b>Ö</b>

## **Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.12.2018 "Energieeffiziente Bauweise in Bad Rothenfelde zur Erreichung der Klimaziele"**

### **Beschlussvorschlag:**

Keiner - die weitere Vorgehensweise soll sich aus der Diskussion in den zuständigen Ratsgremien ergeben.

<b>Unterschriften</b>	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

<b>Sachverhalt</b>
<p>Mit Schreiben vom 02.12.2018 wurde seitens der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ der als Anlage beigefügte Antrag gestellt, zur Erreichung der Klimaziele in Bad Rothenfelde eine energieeffiziente Bauweise vorzuschreiben. Eine detaillierte, schriftliche Begründung des Antrages erfolgte nicht, ebenso wurden keine Vorschläge zur Finanzierung der unter a) bis f) aufgeführten Punkte unterbreitet.</p> <p>Der Antrag beinhaltet einerseits eine energieeffiziente Sanierung von Bestandsgebäuden im Eigentum der Gemeinde oder ihrer Tochterfirmen oder Dritter (angemietete Gebäude) sowie Neubauten der Gemeinde oder ihrer Tochterfirmen oder Dritter (angemietete Gebäude) und für Dritte angemietete Sozialwohnungen.</p> <p>Andererseits beinhaltet der Antrag die Berücksichtigung energieeffizienter Belange bei neuen oder bestehenden Bebauungsplänen.</p> <p>Des Weiteren wird beantragt, den gemeindlichen Klimaschutzbeauftragten (-manager/in) vor der Ausführung der o. g. Maßnahmen um Stellungnahme zu bitten.</p> <p>Die Entscheidung, ob dem Antrag ganz oder teilweise gefolgt werden soll, obliegt letztendlich dem Gemeinderat nach Vorberatung in den zuständigen Ratsgremien. Dabei ist folgendes zu</p>

beachten:

### Gebäude:

#### **Sanierung der im Besitz der Gemeinde oder im Besitz von kommunales Eigenbetrieben und Tochtergesellschaften vorhandenen Gebäude bzw. der von der Gemeinde angemieteten Gebäude nach KfW Energieeffizienzstandard 55 oder besser - Buchst. a) des Antrages**

In dem Antrag wird kein Zeitraum für eine Umsetzung benannt. Zwischen den unterschiedlichsten Gebäuden, die einen KfW-Energieeffizienzstandard 55 oder besser erreichen sollen, wird nicht differenziert. Im Eigentum der Gemeinde oder ihrer Tochterfirmen stehen auch Gebäude wie das Kurmittelhaus (Baujahr 1908/1909, Denkmal) oder die Mensa (Fertigstellung Dezember 2017, Nachweis nach heutigem Standard entsprechend der Energieeinsparverordnung/EnEV erbracht).

Für jedes im Eigentum/Besitz (z. B. angemietete) Gebäude der Gemeinde oder ihrer Tochterfirmen befindliche Gebäude wären die Kosten für eine energetische Sanierung mindestens nach KfW-Energieeffizienzstandard 55 zu ermitteln und zu prüfen, ob und in welcher Höhe Fördermittel akquiriert werden können. Danach wäre zu entscheiden, ob eine Sanierung auch unter der zu erwartenden Einsparung von Energiekosten wirtschaftlich und opportun ist (Bsp.: Neubau Mensa).

Juristisch wäre die Verpflichtung eines Vermieters zur energetischen Sanierung sicherlich kaum durchsetzbar. Dies wäre nur auf freiwilliger Basis möglich. Zu klären wäre im Einzelfall, ob und in welcher Höhe sich Mieten/Pachten erhöhen.

#### **Neubauten der Gemeinde, auch die von kommunalen Eigenbetrieben und Tochtergesellschaften, sowie Neubauten, die für Gemeindezwecke angemietet werden, sollen mindestens einem KfW-Standard 55 oder besser entsprechen - Buchst. c) des Antrages**

Für jeden im Eigentum/Besitz (z. B. angemieteten) Neubau der Gemeinde oder ihrer Tochterfirmen befindliche Gebäude wären die Kosten für eine energetische Sanierung mindestens nach KfW-Energieeffizienzstandard 55 zu ermitteln und zu prüfen, ob und in welcher Höhe Fördermittel akquiriert werden können. Danach wäre zu entscheiden, ob eine Sanierung auch unter der zu erwartenden Einsparung von Energiekosten wirtschaftlich ist.

#### **Sozialwohnungen, die für Dritte angemietet werden, sollen einem KfW-Standard 55 oder besser entsprechen- Buchst. d) des Antrages**

Flüchtlinge sind bei Ankunft und auch weit danach regelmäßig auf Sozialleistungen angewiesen. Sobald sie sich im Sozialleistungsbezug(AsylbLG, SGB XII oder SGB II) befinden, unterliegen sie dem gesetzlichen Zwang nur angemessen Wohnraum in Anspruch nehmen zu können. Die Angemessenheit definiert sich regelmäßig aus Anzahl der Bewohner, Wohnungsgröße, Kaltmiete, kalte Nebenkosten und Heizkosten.

#### Fazit:

Asylbewerber, Sozialhilfeempfänger und SGBII-Leistungsempfänger können nur Wohnungen anmieten, die sich ausstattungsmäßig und kostenmäßig regelmäßig im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes bewegen.

Modernisierter oder neuer Wohnraum mit einer gesteigerten Energieeffizienz liegt in der Regel in einem höheren Preissegment, welches nicht durch die Sozialleistungsträger als angemessen berücksichtigt und somit auch nicht finanziert werden kann.

Zu bedenken ist auch, dass möglicherweise eine „Neiddiskussion“ aufkommen könnte, wenn bestimmte Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgt werden, der über dem üblichen Qualitätsstandard liegt und nicht von jedermann finanziert werden kann.

### **Bauleitplanung**

**Für Neubauf Flächen soll vor Beginn der Bauleitplanungen frühzeitig die Klimaagentur Niedersachsen KEAN (Anm.: Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen), NIKiS (Anm.: Niedersächsische Initiative für Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung) u. a. eingeschaltet werden, um zukunftsfähiges, energieeffizientes Bauen, sowie die Vorhaltung zukunftsfähiger Infrastruktur optimal zu ermöglichen. Es sollen gemischte Wohnstrukturen mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern realisiert werden - Buchst. b) des Antrages**

Vor der Aufnahme von Bauleitplanungen kann es durchaus sinnvoll sein, Beratungen der genannten Stellen in Anspruch zu nehmen. Auf die dadurch entstehenden Zeitverzögerungen ist allerdings hinzuweisen. Juristische Fragestellungen (z. B. Anschlusszwang an ein Blockheizkraftwerk) sind dabei zu klären wie auch finanzielle Auswirkungen auf die Bauherren unter Berücksichtigung der gemeindlichen Hauptzielgruppe „junge Familien mit minderjährigen Kindern“.

**Energieeffizienter, sozialer Wohnungsbau soll verstärkt gefördert und umgesetzt werden. Dazu müssen u. a. auch die Bauleitpläne der bestehenden Baugebiete bei Bedarf entsprechend angepasst werden - Buchst. e) des Antrages**

Grundsätzlich besteht bei Bedarf im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtabwägung die Möglichkeit, Bebauungspläne allgemein oder vorhabenbezogen zu ändern, um die Umsetzung energieeffizienten, sozialen Wohnungsbaus zu ermöglichen.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen,

- dass die bereits genehmigten bzw. fertiggestellten Bauvorhaben Bestandsschutz genießen und
- dass dementsprechend rechtlich keine Handhabe für das Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück oder die Gemeinde besteht, entsprechende Bauformen nach Änderung des Bebauungsplans verpflichtend durchzusetzen.

**Laut unserem Klimaschutzkonzept soll die/der Klimaschutzbeauftragte vor den Ausführungen von a) bis e) eingeschaltet werden und eine Stellungnahme abgeben, auch bei der Errichtung von Gebäuden auf gemeindlichen (einschließlich kommunale Eigenbetriebe und Tochtergesellschaften) Grundstücken - Buchst. e) des Antrages**

In den letzten Jahren ist die gemeindliche Klimaschutzmanagerin regelmäßig bei jeder Bebauungsplanaufstellung oder -änderung zweifach beteiligt worden (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung). Seit dem Ausscheiden von Frau Hanhart konnte die Stelle noch nicht neu ausgeschrieben werden, da über den Förderantrag seitens des Projektträgers Jülich (im Auftrag für das Bundesumweltministerium) noch nicht entschieden worden ist.

Der Klimaschutzbeauftragte, Bauamtsleiter Rolf, sollte - um einen erhöhten Verwaltungsaufwand zu vermeiden - je nach Vorhaben eingeschaltet werden, sofern dies opportun ist. Möglicherweise wird dabei die Begleitung durch Fachbüros erforderlich.

**Anlage:**