

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	23.02.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Neubauten auf KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau im Gebiet der Stadt Markdorf

Ausgangslage

Aus Gründen des Klimaschutzes beantragte die Umweltgruppe am 23.06.2020 die Einführung einer Photovoltaik-Pflicht in Markdorf. Im Gemeinderat wurde die Photovoltaik-Pflicht bei einer ersten Information und Beratung am 20.10.2020 kritisch diskutiert. Gleichzeitig schien jedoch Einigkeit über den Klimawandel und die Notwendigkeit des Klimaschutzes zu herrschen. Die Umweltgruppe signalisierte die Bereitschaft, anstelle einer Photovoltaik-Pflicht auf eine Pflicht zum Neubau auf mindestens KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau zu setzen.

Einleitung (Klimawandel)

Der Klimawandel gilt als eine der größten und dringlichsten Herausforderungen unserer Zeit. Er macht ein rasches und engagiertes Handeln erforderlich, um so der Bedrohung unserer Lebensgrundlagen und den einhergehenden wirtschaftlichen Folgen entgegenzuwirken. Um die Folgen des Klimawandels einzudämmen, wurde 2015 auf der UN-Klimakonferenz in Paris beschlossen, die globale Erwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Level auf deutlich unter 2 °C, möglichst unter 1,5 °C, zu begrenzen. Anfang des Jahres 2020 schrieb das Umweltbundesamt, die bisher erklärten Beiträge der einzelnen UN-Mitgliedsstaaten zum Übereinkommen von Paris reichten nicht aus, um diese Ziele zu erreichen, sondern würden sehr wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung von 3 °C führen. Nur unter der Voraussetzung eines Emissionsszenarios mit sehr ambitionierter Klimaschutzpolitik ließe sich

der mittlere Temperaturanstieg gegenüber der vorindustriellen Zeit auf 1,5 °C bis 2,3 °C begrenzen. In Baden-Württemberg ist die Jahresmitteltemperatur seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1881 laut der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bereits um 1,5 °C angestiegen.

Als Industrieregion hat Baden-Württemberg einen überdurchschnittlichen hohen Lebensstandard und trägt damit auch überdurchschnittlichen zum Klimawandel bei. Um eine weitgehende Klimaneutralität in Deutschland zu erreichen, ist eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 80% bis 95% gegenüber 1990 notwendig.

In der Klimawandeldiskussion wird auch heute manchmal noch der Eindruck erweckt, als sei der Klimawandel noch fern oder würde uns in Deutschland kaum betreffen. Dabei verändert der Klimawandel die Welt schon heute. Und auch in Deutschland haben wir bereits mit klimabedingten Ernteausfällen, Starkregenereignissen und schwerwiegenden gesundheitlichen Folgen, bis hin zu erhöhter Mortalität, durch Hitzewellen zu kämpfen. Der Hitze- und Dürresommer von 2018 ist nur ein Beispiel hierfür. Während solche Ereignisse den Klimawandel ins Bewusstsein rücken, sind es laut Umweltbundesamt vor allem die schleichenden Veränderungen, die auf lange Sicht das Leben in unserem Land nachhaltig verändern werden. Andere Länder haben zwar mit ähnlichen Klimawandelfolgen zu kämpfen, die Intensität und die Auswirkungen sind jedoch ganz andere: Ernteausfälle können in Deutschland die wirtschaftliche Existenz bedrohen; es wird jedoch versucht, dies mit Hilfezahlungen von Bund und Ländern abzufedern. In vielen afrikanischen Ländern ist durch Ernteausfälle nicht die wirtschaftliche Existenz, sondern die Existenz vieler Menschen an sich bedroht: Unterernährung, Hungertote und ein Anstieg von bewaffneten Konflikten sind mögliche Folgen.

Jede Tonne Kohlendioxid trägt zum Klimawandel bei und verursacht hierdurch Schäden und damit auch volkswirtschaftliche Kosten. Nach Angaben des Umweltbundesamtes verursacht die Emission einer Tonne CO₂ Schäden von rund 180 Euro. In Deutschland wurden 2019 rund 805 Millionen Tonnen Treibhausgase freigesetzt, was umgerechnet Gesamtkosten von etwa 145 Mrd. Euro verursachte. Der Gebäudesektor ist für etwa 30% der CO₂-Emissionen verantwortlich und damit für Folgekosten in Höhe von 43,5 Mrd. Euro pro Jahr.

Den gebäuderelevanten Endenergieverbrauch in 2018 bezifferte das Umweltbundesamt mit 2.983 Petajoule, was 33,2% des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entsprach. Dabei war der Verbrauch – aufgrund der besseren energetischen Standards bei Neubauten und der Sanierung von Altbauten – zwischen 2008 und 2018 bereits um 17% gesunken. Auf

Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt mit 39% der größte Anteil des gebäuderelevanten Endenergieverbrauchs. Weitere 24% entfallen auf Mehrfamilienhäuser und 37% auf Nichtwohngebäude.

Die Energiewende kann ohne einen substantiellen Beitrag des Gebäudesektors nicht gelingen. Als Teil ihrer Energieeffizienzziele hat die Bundesregierung beschlossen, dass der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral werden soll, wofür der Primärenergiebedarf der Gebäude um 80% reduziert werden muss. Heute erbaute Neubauten werden zu diesem Zeitpunkt erst einen Bruchteil ihrer Nutzungsdauer erreicht haben.

Energetische Anforderungen an Neubauten in Deutschland

Die EU-Gebäuderichtlinie fordert die Errichtung von Neubauten im Niedrigstenergie-Standard („nearly-zero-energy buildings“). Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäude-Energie-Gesetz (GEG), löst die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab und setzt die EU-Gebäuderichtlinie in deutsches Recht um.

Welche Anforderungen an ein Niedrigstenergiehaus gestellt werden, wurde von der EU nicht definiert. Ursprünglich war erwartet worden, dass die Anforderung in Deutschland als KfW-Effizienzhaus 55-Niveau ausgelegt werden würde. Das GEG verschärft die derzeit gültigen Anforderungen an Neubauten aber zunächst nicht, wodurch diese etwa auf dem Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 verbleiben. Es wurde im GEG jedoch eine Klausel zur Überprüfung der energetischen Anforderungen an Neubau und Gebäudebestand im Jahr 2023 aufgenommen. Ein jetzt geplanter Neubau, der lediglich die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt, könnte somit bereits kurz nach Fertigstellung nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügen.

Neubau auf KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau

Mit den KfW-Effizienzhäusern hat die KfW einen Standard für energiesparende Gebäude geschaffen. Er setzt sich aus zwei Kriterien zusammen: aus der Höhe des Gesamtenergiebedarfs der Immobilie (dem Primärenergiebedarf) und aus der Qualität der Wärmedämmung der Gebäudehülle (dem Transmissionswärmeverlust).

Die EnEV definiert anhand von Referenzgebäuden einen maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf und eine Obergrenze für den Transmissionswärmeverlust durch die Gebäudehülle. Ein KfW-Effizienzhaus unterschreitet diese Anforderung: ein Neubau auf KfW-Effizienzhaus 40-Niveau verbraucht nur 40% der Energie und hat einen Transmissionswärmeverlust von nur 55% eines gleichartigen Gebäudes nach EnEV-Standard.

Beim KfW-Effizienzhaus 40plus wird der Effizienzstandard 40 durch zusätzliche Haustechnik ergänzt, die in erster Linie auf die eigene Stromerzeugung und –nutzung ausgelegt ist. Im Normalfall werden zur Erreichung des 40plus-Standards eine Photovoltaikanlage und ein Batteriespeicher kombiniert.

Bei den KfW-Effizienzhäusern steht dem Bauherrn offen, mit welchen Maßnahmen er den Standard erreicht. Es handelt sich jedoch immer um eine Kombination aus verschiedenen baulichen und technischen Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Bei der Anlagentechnik müssen erneuerbare Energien eingesetzt werden. Da jedes Haus anders ist, können gleiche Maßnahmen bei unterschiedlichen Gebäuden zu unterschiedlichen Effizienzhaus-Standards führen. Deshalb sollte das Gebäude immer als Ganzes betrachtet und ein energetisches Gesamtkonzept erstellt werden. Da dies ein komplexes Fachwissen erfordert, muss das Vorhaben in Zusammenarbeit mit einem Energieeffizienz-Experten geplant und umgesetzt werden. Dessen Beauftragung wird mit einem Zuschuss von 50% der Kosten (bis zu 4.000 Euro) zusätzlich gefördert.

Folgende Maßnahmen sind ausschlaggebend für die Erreichung des KfW-Effizienzhaus 40plus-Standards:

- Gute Außenwand-, Dach- und Kellerdämmung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Effiziente Heizungsanlage (kein Öl-Wärmeerzeuger zulässig)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Stromerzeugungsanlage
- Batteriespeicher
- Benutzerinterface zur Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch
- Energetische Fachplanung und Baubegleitung

Als Stromerzeugungsanlagen sind Photovoltaikanlagen, kleine Windkraftanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen), die zu 100% mit erneuerbaren Energien

betrieben werden, zulässig. Der jährliche Stromertrag muss mindestens 500 kWh/a je Wohneinheit zuzüglich 10 kWh/a je Quadratmeter Gebäudenutzfläche betragen. Die Mindestanforderung an die nutzbare Speicherkapazität beträgt 500 Wh je Wohneinheit zuzüglich 10 Wh je Quadratmeter Gebäudenutzfläche. Der anrechenbare Strom aus erneuerbaren Energien muss im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebäude erzeugt werden und überwiegend im Gebäude selbst genutzt werden. Die Eigennutzung von Strom ist durch eine Vorrangschaltung zu gewährleisten.

Bei Fertighausanbietern gehören KfW 40plus-Häuser zum regulären Angebotsspektrum.

Kosten und staatliche Zuschüsse

Die KfW-Förderung für die KfW-Effizienzhäuser 55, 40 und 40plus wurde Anfang 2020 signifikant erhöht. Für ein Einfamilienhaus mit abgeschlossener Einliegerwohnung hat sich der Zuschuss für ein KfW-Effizienzhaus 40plus beispielsweise von maximal 30.000 Euro auf maximal 60.000 Euro verdoppelt.

Für ein KfW-Effizienzhaus 40plus beträgt die maximale Kredithöhe seit 2020 pro Wohneinheit 120.000 Euro mit einem Tilgungszuschuss von 25 Prozent, d.h. einem Zuschuss von maximal 30.000 Euro pro Wohneinheit.

Effizienzhaus-Standards und Förderung im Überblick:

Effizienzhaus-Standard	Primär-energiebedarf	Transmissions-wärmeverlust	Maximale Kredit- oder Zuschusshöhe pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 40plus	40 %	55 %	120.000 Euro mit 25 % Tilgungszuschuss; d.h. maximal 30.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 40	40 %	55 %	120.000 Euro mit 20 % Tilgungszuschuss; d.h. maximal 24.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 55	55 %	70 %	120.000 Euro mit 15 % Tilgungszuschuss; d.h. maximal 18.000 Euro

Der Sollzins pro Jahr (effektiver Jahreszins) liegt bei einer Laufzeit von 4-10 Jahren bei 0,75% und bei einer Laufzeit von 11-30 Jahren bei 0,95%. Aufgrund der derzeit sehr niedrigen Sollzinsen für kurzfristige Darlehen ist ein Darlehen bei der KfW-Bank sicherlich insbesondere beim Wunsch nach einer langen Laufzeit attraktiv. Die finanziellen Auswirkungen einer Kreditaufnahme bei der KfW-Bank können nur über eine Einzelfallbetrachtung bestimmt werden. Eine diesbezügliche Berechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

In einer Musterrechnung der KfW-Bank von 2016 geht diese für ein KfW-Effizienzhaus 55 von Mehrkosten in Höhe von knapp 13.000 Euro (gut 9.000 Euro für den baulichen Wärmeschutz und knapp 3.500 Euro für die fachliche Bauplanung und –begleitung) aus. Die Berechnung erfolgt auf der Annahme, dass auch das 2016 gängige Neubauniveau bereits eine Gas-Brennwertanlage, eine Solarthermieanlage zur Trinkwassererwärmung und eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung enthält und somit für die Anlagentechnik keine Zusatzkosten entstehen. Nach dieser Musterrechnung würden dem Bauherrn – durch die mittlerweile erhöhte Förderung – keine Kosten, sondern sogar ein Gewinn von max. 5.000 Euro, entstehen.

Eine seriöse Kostenschätzung bezüglich der Zusatzkosten für einen höheren Energieeffizienz-Standard fällt schwer, da hierfür zunächst Annahmen über das ohnehin geplante Effizienzniveau getroffen werden müssen und da vielfältige Möglichkeiten zu dessen Steigerung bestehen. Selbst wenn nur ein einzelnes Element der Bauausführung betrachtet wird, wie z.B. ein Batteriespeicher, können die Preisspannen deutlich auseinandergehen.

Nach den Erfahrungswerten der Energieagentur Ravensburg werden die Mehrkosten für den erhöhten Effizienzstandard ab einer Anzahl von zwei Wohneinheiten in der Regel durch die Förderung aufgefangen. Ein Neubau auf KfW-Effizienzhaus 55-Niveau sei deshalb bereits Standard. Lediglich das Plus-Paket verursache zusätzliche Kosten für den Bauherrn, die sich jedoch durch die Eigenstromnutzung amortisierten. Eine Photovoltaikanlage amortisiere sich ohnehin selbst. Ziehe man den zusätzlichen Zuschuss – in Höhe von max. 6.000 Euro für das Plus-Paket – von den Kosten in Höhe von ca. 8.000 Euro für den Batteriespeicher ab, so amortisierten sich auch die verbleibenden Kosten für den Speicher in einem angemessenen Zeitraum.

Für ein Einfamilienhaus mit abgeschlossener Einliegerwohnung und einer Nutzfläche von 160 qm würden die KfW-Anforderungen einen jährlich notwendigen Stromertrag der

Stromerzeugungsanlage von 2.600 kWh/a bedeuten. Die dafür benötigten Quadratmeter an Dachfläche für eine Photovoltaikanlage schwanken je nach Gesamteffizienz der Anlage und der nutzbaren Sonneneinstrahlung, liegen aber normalerweise unterhalb von 20 Quadratmetern. Die mittleren Preise für eine Photovoltaik-Anlage dieser Größenordnung liegen – laut Verbraucherzentrale – inklusive der Montage und der Mehrwertsteuer bei unter 8.000 Euro (Zusatzkosten, z.B. für das geforderte Benutzerinterface, können noch hinzukommen). Eine solche Anlage ist jedoch nicht immer wirtschaftlich, so dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eher eine etwa doppelt so große Anlagenleistung bevorzugt werden würde. Dies würde einen Flächenbedarf von etwa 40 Quadratmetern und Kosten von etwa 10.500 Euro bedeuten.

Möglichkeit zur Umsetzung einer erhöhten Energieeffizienzanforderung

Immer mehr Länder, Landkreise, Städte und Gemeinden in Deutschland denken über eine Erhöhung der Anforderungen an Neubauten nach oder haben diese bereits eingeführt. Es wird zwar davon ausgegangen, dass derartige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB durch einen Bebauungsplan festgeschrieben werden können, es fehlen aber Erfahrungswerte und eine abschließende Rechtssicherheit. Deshalb werden Verpflichtungen zu einem besseren energetischen Standard bislang durch die Kommunen in den städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen verankert. Hierzu muss die Stadt Eigentümerin der Flächen sein.

Ausblick auf die neue Förderrichtlinie für effiziente Wohngebäude (BEG WG)

Am 01. Juli 2021 wird die neue Förderrichtlinie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie in Kraft treten. Sie dient dem Ziel, bis 2030 die angestrebten Fortschritte bei der Verringerung des Endenergieverbrauchs und der Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich zu erreichen. Dies soll durch deutlich mehr Investitionen in noch ambitioniertere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

Die Leitlinie und die dazugehörigen technischen Mindestanforderungen sind bereits veröffentlicht. Die Umsetzung durch die KfW steht noch aus.

Durch die Förderrichtlinie ergeben sich einige Neuerungen:

- Die Antragsstellung wird vereinfacht.
- Die Förderbedingungen für Wohn- und Nichtwohngebäude sollen angeglichen werden.
- Die Förderung erfolgt ab 2023 in jedem Fördertatbestand wahlweise als direkter Investitionszuschuss oder als zinsverbilligter Förderkredit mit Tilgungszuschuss.
- Die bestehenden KfW-Effizienzhaus 55, 40 und 40plus-Niveaus werden um die nachfolgenden Niveaus ergänzt: 40-EE und 55-EE, sowie 40-NH und 55-NH.
 - Beim Effizienzhaus-EE erbringen erneuerbare Energien mindestens einen Anteil von 55% des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs. Ein KfW-Effizienzhaus 40plus muss immer auch die Anforderung des EE-Pakets erfüllen.
 - Für das Effizienzhaus-NH wird ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) bestätigt. Durch den Lebenszyklusansatz des Nachhaltigen Bauens soll neben der Betriebsphase der Gebäude auch die Treibhausgasemissionen aus der Herstellungsphase einschließlich der vorgelagerten Lieferketten noch stärker berücksichtigt werden.
- Die bislang gewährte Förderung erhöht sich für das EE- und NH-Niveau um jeweils weitere 2,5%. Wenn zugleich die EE- und NH-Klasse erreicht wird, erhöht sich der Prozentsatz dennoch nur einmalig um 2,5%. Für EE-, NH- und plus-Häuser erhöht sich die maximale Kredithöhe auf 150.000 € pro Wohneinheit.
- Die Förderung für die Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht sich auf bis zu 5.000 Euro.
- Bislang war über die Förderung zum KfW-Effizienzhaus keine Finanzierung von Anlagen zur Stromerzeugung, die nach dem Erneuerbare-Energien- oder dem Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz gefördert werden, möglich. Zukünftig werden stromerzeugende Anlage auf Basis erneuerbarer Energien und Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung bzw. Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz in Anspruch genommen wird.

Die neue Richtlinie bringt somit weitere Vorteile beim Bau eines KfW-Effizienzhauses 40plus mit sich. Die Förderung für einen entsprechenden Neubau mit zwei Wohneinheiten erhöht

sich um bis zu 15.000 Euro auf maximal 75.000 Euro. Die dem Bauherrn bislang verbleibenden Zusatzkosten für das plus-Paket sollten damit nun ebenfalls abgedeckt sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Klimawandel und verantwortliches Handeln

Laut dem Umweltbundesamt tragen die Industriestaaten eine große Verantwortung für den globalen Umweltschutz: „Sie haben ihr heutiges Wohlstandsniveau durch die Nutzung fossiler Energieträger erreicht, sie haben die weltweiten Ressourcen ausgebeutet und intensive Landnutzung betrieben und sind damit Hauptverursacher eines Großteils heutiger Umweltprobleme wie der globalen Klimaerwärmung.“ Da Gebäude einen wesentlichen Anteil am Gesamtenergiebedarf und den Treibhausgasemissionen in Deutschland haben, sei die Verringerung des Energiebedarfs von Gebäuden ein Schwerpunkt deutscher Klimapolitik. Dies liege ebenso im Interesse aller Bürgerinnen und Bürger, die von geringeren Betriebskosten profitierten.

Die Verwaltung stimmt dem Umweltbundesamt in dieser Einschätzung zu und hält es für besonders bedeutsam, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden – die in der Folge über Jahrzehnte zum deutschen Gebäudebestand zählen werden – auf eine energieeffiziente Bauweise und technische Ausstattung geachtet wird. Dies stellt einen wichtigen Baustein dar, um bis 2050 die anvisierte Treibhausgasneutralität in Deutschland zu erreichen.

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg erläutert in § 8 die *Allgemeine Verpflichtung zum Klimaschutz*: „Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Klimaschutzziele, insbesondere durch Energieeinsparung, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien beitragen.“ Aufgrund der hohen Zuschüsse der KfW-Bank ist der Bau eines KfW-Effizienzhauses 40plus für viele Bauherren ohne große Zusatzkosten möglich geworden.

Eigenheim: Umweltauswirkungen und Kosten

Ein Eigenheim für die Familie zu erwerben oder zu bauen, ist ein Wunsch, der insbesondere im ländlichen Raum verbreitet und akzeptiert ist. Aufgrund der aktuellen Lage in den Bereichen des Klima- und Umweltschutzes, muss man sich jedoch bewusst sein, dass schon allein jede weitere Flächenversiegelung in ihren Umweltauswirkungen kritisch zu sehen ist und dass ein Einfamilienhaus auch in dieser Hinsicht ein besonderes Gut darstellt.

Insbesondere große Mehrfamilienhäuser stellen eine vergleichsweise flächensparende Alternative dar. Wenn das Einfamilienhaus außerdem ein Energieeffizienzniveau aufweist, das weit unter den technischen Möglichkeiten liegt, so verursacht dieser Neubau aus technischer Sicht unnötige Kosten für die Allgemeinheit und für nachfolgende Generationen.

Schon aus diesen Gründen könnte man einem solchem Neubau äußerst kritisch gegenüberstehen. Ist jedoch die staatliche Forderung für energieeffizientes Bauen auch noch so hoch, dass sie die zusätzlichen Kosten für einen hohen Energiestandard fast zur Gänze auffängt und die verbleibenden Zusatzkosten sich amortisieren, lässt sich schwer begründen, wieso ein Neubau unterhalb dieses Energieeffizienz-Niveaus errichtet werden sollte.

Beim Bau eines Einfamilienhauses mit abgeschlossener Einliegerwohnung stellen die für den Bauherrn derzeit verbleibenden Zusatzkosten in Höhe von grob ca. 13.000 Euro (Photovoltaikanlage plus Eigenanteil Batteriespeicher) bei einem Bauvorhaben mit Kosten in Höhe von insgesamt beispielsweise 600.000 Euro (Grunderwerb, Baukosten etc.) nur etwa 2,2% der Gesamtkosten dar. Diese amortisieren sich durch die Nutzung des Photovoltaik-Stroms über die Jahre selbst. Durch die erhöhte Förderung durften auch diese Kosten zukünftig aufgefangen werden. Ein mit einem hohen Energiestandard errichtetes Gebäude hat außerdem dauerhaft geringere Energieverbrauchskosten und einen höheren Marktwert. Es bringt zudem einen höheren Wohnkomfort mit sich und Schimmelproblemen wird durch die kontrollierte Be- und Entlüftung vorgebeugt.

Falls das KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau wider Erwarten nicht wirtschaftlich angemessen zu erreichen ist oder die entsprechenden Fördermittel nicht abrufbar sind, wird zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Angemessenheit eine Klausel im Kaufvertrag aufgenommen, die in diesen Fällen eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu möglichen Alternativen festlegt. Werden vom Bauherrn keine Fördergelder der KfW-Bank in Anspruch genommen, auf den Bau einer Einliegerwohnung und die entsprechenden Fördergelder verzichtet oder keine kompakte Bauweise gewählt, soll dies nicht als Grund für eine wirtschaftliche Unangemessenheit berücksichtigt werden.

Auswahl des KfW-Energieeffizienz 40plus-Standards

Die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen an den energieeffizienten Neubau von Gebäuden liegen weit hinter den technischen Möglichkeiten und sind laut Meinung vieler Experten nicht ausreichend um die vereinbarten Klimaschutzziele zu erreichen. Obwohl die gesetzlichen Vorgaben etwa einem KfW-Effizienzhaus 70 entsprechen, ist – laut der

Energieagentur Ravensburg – das KfW-Effizienzhaus 55, auch aufgrund der hohen KfW-Zuschüsse, heute bereits Standard.

Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Kategorien für Niedrigstenergiehäuser, einige der üblichsten sind die KfW-Effizienzhäuser, die Passivhäuser oder die Null- bzw. Plus-Energiehäuser. Das KfW-Effizienzhaus 40plus umfasst ein angemessenes Anforderungsprofil, lässt dem Bauherren aber gleichzeitig ein breites Spektrum an Möglichkeiten zur Gestaltung des Neubaus offen und gibt ihm die Wahl, mit welcher Bauausführung und Technologie er die Energieeffizienzanforderungen erreichen möchte. Der direkte Bezug auf vordefinierte Anforderungen und Fördersummen erleichtert für die Verwaltung die Abwicklung und für den Bauherrn den Bezug von staatlichen Zuschüssen.

Das sogenannte Plus-Paket verursacht dem Bauherrn zwar zunächst zusätzliche Kosten – diese amortisieren sich jedoch über die Zeit. Mit der erwarteten Erhöhung der KfW-Förderung sollten auch diese Kosten abgedeckt werden. Wird bei einem Neubau nicht nur der Primärenergiebedarfs des Gebäudes selbst betrachtet, sondern die insgesamt im Haushalt verbrauchte Energie, so stellt der Stromverbrauch in Neubauten oft einen Großteil des Endenergiebedarfs dar. Durch die Eigenstromerzeugung und –speicherung kann dieser lokal und aus erneuerbaren Energien gewonnen werden.

Eine Pflicht zum energieeffizienten Bauen auf KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau kann als Mittel dienen, den Bauherrn zum Schutz des Klimas in die Verantwortung zu nehmen und ein Signal für einen aktiven Klimaschutz setzen. Eine Verpflichtung mag von manchen als hartes Mittel empfunden werden. Es muss dabei aber bedacht werden, dass es sich nicht um eine generelle Verpflichtung aller Markdorfer Bürger handelt, sondern um eine Verpflichtung, die nur beim Kauf eines Baugrundstücks von der Stadt zutragen kommt. Sie dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Möglichkeit zu haben, einen Neubau zu errichten, ist etwas Besonderes und weder die Allgemeinheit noch nachfolgende Generationen sollten zugunsten der Bauherren benachteiligt werden.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Verwaltung

Bei Neubaugrundstücken welche die Stadt Markdorf verkauft, ist sie in der Lage eine verpflichtende Energieeffizienz-Anforderung für diese Neubauten zu stellen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der hohen finanziellen Unterstützung durch die L-Bank, hält die Verwaltung eine solche Verpflichtung für angemessen. Sie möchte deshalb bei allen städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen für zukünftige Neubauten die

Forderung nach dem KfW-Effizienzhaus 40plus-Standard in die Verträge aufnehmen. Auch bei allen städtischen Neubauten soll nach Möglichkeit das KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau erreicht werden, mindestens jedoch das KfW-Effizienzgebäude 55-Niveau und somit der derzeit noch höchste förderfähige Standard für Nichtwohngebäude. Hierdurch wird eine Grundlage für zukünftiges energieeffizientes Bauen in Markdorf gelegt und die Verantwortung für den Klimaschutz wird wahrgenommen.

Natürlich wird bei jedem neuen Bebauungsplan-Gebiet überprüft werden, in welcher Form den Aspekten des Klimaschutzes am besten Rechnung getragen werden kann und ob die aktuellen Entwicklungen – z.B. bezüglich der Gesetzeslage, den möglichen Zuschüssen oder den verfügbaren Technologien – Anpassungen der Anforderungen notwendig machen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, bei städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen die Verpflichtung zum Neubau auf KfW-Effizienzhaus 40plus-Niveau in die Verträge aufzunehmen.