

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0198/08	24.07.2008

zum/zur

A0148/08

Bezeichnung

Modell-Wohngebiet zur Nutzung regenerativer Energien

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	16.09.2008
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.10.2008
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.10.2008
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	30.10.2008
Stadtrat	04.12.2008

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein kommunales Wohnbaulandgebiet mit dem Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien auszuweisen bzw. zu entwickeln. Dabei ist zu prüfen, welche Förderungen von Seiten der Bauherren in Anspruch genommen werden können, um diese zu informieren.

1. Das Vorhaben, kommunales Wohnbauland mit dem Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien auszuweisen, wird von der Verwaltung unterstützt, allerdings sollte die Aufgabenstellung weiter gefasst werden:

Die unmittelbare Nutzung regenerativer Energien für Wohnhäuser bezieht sich in der Regel auf die Herstellung des Warmwassers und der Heizenergie. Dabei können neben solarthermischen Anlagen Blockheizkraftwerke mit „Bio-Diesel“ oder Holz, Heizungsanlagen mit Holz-Brennstoffen oder auch Wärmepumpen eingesetzt werden. Daneben besteht die Möglichkeit Solarstrom aus Photovoltaik-Anlagen zu gewinnen.

Allerdings ist ein isolierter Einsatz regenerativer Energien bautechnisch und ökonomisch nicht zu empfehlen. In den hiesigen geographischen Breiten reicht z.B. die vorhandene Strahlungswärme nicht aus, um Gebäude allein mit Warmwasser und Heizenergie zu versorgen. Zu groß müssten Kollektoren und Speicher ausgelegt sein, um z.B. für Einfamilienhäuser eine annähernde Deckung des Bedarfs zu gewährleisten. Daher ist heute bereits in Sachen Energieeinsparung auch aus Gründen des Klimaschutzes ein mindestens genauso großer Schwerpunkt zu sehen. Diese kann durch kompakte Hausformen (Reihenhäuser oder Doppelhäuser statt freistehender Einfamilienhäuser) und optimale Wärmedämmung (z.B. Vorgabe Passivhausstandard) erreicht werden. Flankierend ist immer auch die Vermeidung unnötigen Verkehrs durch kompaktere Stadtstrukturen, zentrale Lage der Wohngebiete und gute Erreichbarkeit des ÖPNV (max. 200- 400 Meter Entfernung zur nächsten Haltestelle) anzustreben. Ökologische Aspekte spielen u.a. bei der Frage des Flächenverbrauchs oder der Versiegelung eine Rolle.

2. Kommunale Baulandflächen

Es gibt zur Zeit zwei kommunale Flächen, die kurzfristig bzw. langfristig als Wohnbauland ausgewiesen werden sollen. Bei beiden Flächen wäre es denkbar, die Nutzung regenerativer Energien zum zentralen Thema der Wohnbauland-Entwicklung zu machen. Bei den Flächen

handelt es sich um eine Fläche am Gersdorfer Weg (B-Plan Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“) und um das Berufsschulgelände am Lorenzweg.

Gersdorfer Weg

Auf der Fläche von ca. 7500 m² sollen ca. 12 städtische Bauparzellen für Einfamilienhäuser entstehen. Mit der DS0241/08 hat das Liegenschaftsamt eine Drucksache zur Förderung von Wohnbauland für Familien mit Kindern eingebracht, mit dem Vorschlag, auch die Fläche am Gersdorfer Weg als „familienfreundliches Bauland“ zu fördern.

Es existiert ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“, der das Ziel hat, auf der Fläche ein Reines Wohngebiet auszuweisen. Im Vorentwurf sind die Baufenster sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung angeordnet, bei der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung wäre es trotzdem möglich, die Firstrichtung so zu wählen, dass Solarenergienutzung möglich ist.

Da das Bebauungsplanverfahren noch am Anfang steht, könnten in den Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 23 b aufgenommen werden, so dass bei einer Bebauung bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen.

Die konkrete Anwendungspflicht für die Verwendung von regenerativen Energien und mögliche weitere Vorgaben (z.B. Wärmedämmstandard) können nur privatrechtlich, d.h. in den Kaufverträgen vereinbart werden.

Im übrigen wird die Lage der Flächen im Stadtteil „Stadtfeld West“ in der Nähe der Schrote als attraktiv eingeschätzt, allerdings ist die Entfernung zur Straßenbahn mit ca. 500 Metern zu groß. Es besteht dadurch die Gefahr, dass die Einsparung fossiler Energien, die durch die Verwendung regenerativer Energien erreicht wird, durch die erforderliche Nutzung von PKWs zunichte gemacht wird.

Berufsschulgelände Lorenzweg

Nach dem derzeitigen Stand der Schulentwicklungsplanung wird nach Umzug der Berufsschulen ab ca. 2010 das Schulgelände südlich des Lorenzweges nahezu komplett leer stehen. Für eine sinnvolle Nachnutzung bzw. Umnutzung des Geländes kommt nur die Entwicklung von Wohnbauland in Frage. Wenn im südlichen Bereich des Grundstücks das Baudezernat und die Sporthallen erhalten werden, könnten auf den übrigen Flächen ca. 55 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Die Fläche am Lorenzweg liegt innenstadtnah, eine äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Die Fläche ist zur Zeit nicht gut durch den ÖPNV erschlossen. Im Bereich Albert-Vater-Straße verläuft nur die Buslinie 67. Falls die geplante 2. Nord-Süd-Trasse der Straßenbahn in das Neustädter Feld gebaut wird, wäre das Grundstück sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen.

Um auf der Fläche Bauland für Einfamilienhausbebauung zu entwickeln, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, hierfür müsste ein Zeitraum von 1,5 bis 2 Jahren ab Aufstellungsbeschluss veranschlagt werden.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes wäre das Berufsschulgelände am Lorenzweg besser dafür geeignet, Wohnbauland mit dem Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien auszuweisen. Dieses Gelände hat aufgrund der Größe das Potential, ein deutliches Zeichen für die Nutzung regenerativer Energien zu setzen. Eine Fläche mit 12 Parzellen wäre wahrscheinlich nicht ausreichend, um ein deutliches Zeichen in Sachen regenerative Energien zu setzen.

3. Rechtliche Grundlagen / Umsetzungsmöglichkeiten

Für die verbindliche Bauleitplanung besteht keine Rechtsgrundlage, in Bebauungsplänen die Anwendung regenerativer Energien festzusetzen. §9(1) BauGB zählt abschließend die zulässigen Festsetzungen auf, die in einem Bebauungsplan getroffen werden können.

Nach § 9(1) Nr. 23b BauGB können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Der § 9(1) Nr. 23b ermöglicht aber nicht die Festsetzung eines Anwendungsgebotes, lediglich die baulichen Voraussetzungen für die Anwendung von alternativen Energien (z.B. Ausrichtung, Dachneigung) müssen bei einer entsprechenden Festsetzung geschaffen werden.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet zwar mehr Festsetzungsmöglichkeiten, da der Plan nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden ist. Allerdings müsste dann für die Fläche ein Vorhabensträger gefunden werden, der sich zur Durchführung des Gesamtvorhabens (einschließlich der Errichtung der Häuser) verpflichtet.

Da kommunales Bauland mit dem Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien ausgewiesen werden soll, wäre die naheliegende Lösung, beim Grundstücksverkauf privatrechtliche Regelungen zur Verwendung regenerativer Energien zu treffen. Dies ist aus Sicht des Baudezernates die günstigste Möglichkeit, auch die Anwendung regenerativer Energien durchzusetzen.

4. Wirkungen auf Architekten und Handwerk

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Feld energiesparenden Bauens mit flankierendem Einsatz regenerativer Energien ein Zukunftsfeld für die genannten Berufsgruppen ist. Berechnung von Wärmedurchgangskoeffizienten je nach Baustoff, Planung Bau und Überwachung von energieeffizienten Gebäuden stellen bereits jetzt bundesweit ein neues und anspruchsvolles Aufgabengebiet dar. Hier ein entsprechendes Wissen zu gewinnen ist im heutigen Wettbewerb auch ein Beitrag zur Zukunftssicherung. Natürlich muss hierfür auch am Ort ein „Markt“ bestehen. Entsprechende Pilotvorhaben sind hierfür unverzichtbar.

5. Fördermöglichkeiten für Bauherren

Derzeit bestehen für Bauherren umfangreiche Fördermöglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und zur Energieeffizienzsteigerung.

Förderprogramme sind auf folgenden Internetseiten abrufbar:

www.bafa.de (Fördermittel des Bundes)

www.ib-sachsen-anhalt.de (Fördermittel/ Kredite des Landes Sachsen-Anhalt)

Weiterhin bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau vergünstigte Kredite an.

<http://www.kfw.de/>

Konkrete Aussagen zur Fördermittelsituation nach 2008 können derzeit nicht getroffen werden. Zielstellungen und Engagement der Bundesregierung im Bereich des Klimaschutzes lassen vermuten, dass auch in den nächsten Jahren Förderprogramme aufgelegt werden.

Zur weiteren Unterstützung des Antrages kann durch das Umweltamt, vorbehaltlich der Bewilligung entsprechender Haushaltsmittel, zum gegebenen Zeitpunkt eine individuelle Fördermittelberatung für Bauherren im genannten Themenkomplex angeboten werden. Ziele dieser Beratung könnten u.a. sein: Vorschläge zum Einsatz von regenerativer Energien, Einsatz innovativer Heizungssysteme, Dämmstoffe, Bauen mit ökologische Materialien und entsprechende Fördermöglichkeiten.

Hintergrundinformationen zu Energiesparstandards (KfW):

- [http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen Wohnen Energie sparen/Oekologisch Bauen/index.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen_Wohnen_Energie_sparen/Oekologisch_Bauen/index.jsp)
- [http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen Wohnen Energie sparen/Oekologisch Bauen/Anlage Oekologisch Bauen.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/KfW-Formul26/Merkblaetter/Bauen_Wohnen_Energie_sparen/Oekologisch_Bauen/Anlage_Oekologisch_Bauen.jsp)

Zinssätze:

- <https://www.kfw-formularsammlung.de/KonditionenanzeigerINet/KonditionenAnzeiger?Bankengruppe=1392435951&Programmgruppe=1881462390&ProgrammNameNr=144>
- <https://www.kfw-formularsammlung.de/KonditionenanzeigerINet/KonditionenAnzeiger?Bankengruppe=1392435951&Programmgruppe=1881462390&ProgrammNameNr=145>

Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage: Übersicht Energiestandards bei Gebäuden