

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel am Montag, 07.06.2021, 17:00 Uhr, im Jugend- und Vereinshaus Weberei, Oldenburger Straße 21, 26316 Varel.

Anwesend:

Ausschussvorsitzender:	Georg Ralle
Ausschussmitglieder:	Klaus Ahlers Dirk Brumund Malte Kramer Axel Neugebauer Bernd Redeker Ralf Rohde Alexander Westerman
stellv. Ausschussmitglieder:	Jost Etzold Timo Onken
Bürgermeister: von der Verwaltung:	Gerd-Christian Wagner Katharina Budde Olaf Freitag Dirk Heise Antje Schönborn Johann Taddigs

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
- 2 **Feststellung der Tagesordnung**
- 3 **Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.04.2021**
- 4 **Einwohnerfragestunde**
- 5 **Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**
- 6 **Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**
- 7 **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**
- 8 **Zur Kenntnisnahme**
- 8.1 Entwicklung energetischer Standards für städtische Gebäude
Vorlage: 180/2021

8.2 Antrag der Park-Wächter e. V.

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Ralle eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel fest.

2 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird festgestellt.

3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.04.2021

Der öffentliche Teil des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Liegenschaften/Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel vom 19.04.2021 wird einstimmig genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

In der Einwohnerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

**5 Anträge an den Rat der Stadt Varel
Kein Tagesordnungspunkt**

**6 Stellungnahmen für den Bürgermeister
Kein Tagesordnungspunkt**

7 **Anträge und Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Anträge und Anfragen.

8 **Zur Kenntnisnahme**

8.1 **Entwicklung energetischer Standards für städtische Gebäude** **Vorlage: 180/2021**

Mit anliegendem Antrag der SPD vom 22.02.2021 wird beantragt, dass energetische Standards für städtische Neubauten und Sanierungen in Bezug auf

- Dämmstandards der Gebäudehülle
- Lüftungskonzepte
- Art der Wärmeerzeugung, CO₂-neutral
- PV-Anlagen
- Gründächer/Ziegeldächer

entwickelt werden.

Bestandsgebäude:

Die Stadt Varel ist im Eigentum von ca. 40 Sonderimmobilien (siehe Anlage), verschiedenster Nutzung, Bauart und Baualters. Die meisten dieser Nichtwohngebäude sind energetisch nicht auf dem heutigen Stand. Sowohl im Hinblick auf die Gebäudehülle als auch auf die technische Ausstattung. Es gibt im Altbestand durchaus Möglichkeiten, die energetischen Verhältnisse zu verbessern.

So ist bei der Gebäudehülle von vielen städtischen Gebäuden die verbesserte Dämmung der Dächer und des Mauerwerks, der Austausch von Fenstern und Lichtkuppeln durchaus möglich und wünschenswert.

Im technischen Bereich ist außer im Hallenbad, keine Lüftung mit einer Wärmerückgewinnung vorhanden. Das ist ein weiteres Handlungsfeld, das begutachtet werden kann.

Lediglich bei den jüngsten Sanierungen der Schulen und bei der Kita Peterstraße wurde eine LED-Beleuchtung eingebaut. Ansonsten verfügen die Gebäude über eine alte Beleuchtungstechnik.

Die Heizungsanlagen der Grundschulen (außer der Grundschule Obenstrohe und der Manfred-Schmidt-Sporthalle) werden bereits über eine Mess- und Regeltechnik gesteuert, aber es gibt weiteren Handlungsbedarf. Das einzige Blockheizkraftwerk steht im Altenheim Langendamm. Bisher wurden konventionelle Heizungsanlagen verbaut. In den kürzlich errichteten Kindertagesstätten wurde eine Kombination aus Wärmepumpen und Gas-Brennwertkesseln gewählt. Sinnhaft wäre im Altbestand eine vorherige Dämmung der Gebäudehülle, damit die Heizungsanlage kleiner dimensioniert und mit niedrigeren Temperaturen betrieben werden kann. Die Warmwasseraufbereitung ist gesondert zu betrachten, da wegen des Schutzes vor Legionellen Temperaturen von mindestens 65 Grad Celsius erreicht werden müssen (thermische Desinfektion).

Es gibt noch weitere Verbesserungsmöglichkeiten, um den Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust bei den städtischen Gebäuden zu senken.

Entwicklung von Standards bei Bestandsgebäuden:

Um energetische Standards zu entwickeln, kann die Analyse der jeweiligen Bestandsgebäude durch die geförderte Begleitung von Energieberatern sehr hilfreich sein. Anhand solch einer Analyse kann festgestellt werden, welche energetischen Maßnahmen sinnvoll, technisch möglich sind und welches Kostenvolumen entsteht.

Die Aufstellung von Sanierungskonzepten für Bestandsgebäude der Stadt Varel wurde im Rahmen der Einführung eines Energiemanagementsystems am 15.03.2021 in einem Umlaufverfahren vom Rat der Stadt Varel beschlossen. Bei den Bestandsgebäuden bilden die Ergebnisse der Sanierungskonzepte für die jeweiligen Gebäude die Grundlage für eine mögliche Sanierung. Die Festlegung von pauschalen Energiestandards ist für Bestandsgebäude nicht zielführend.

Insofern können die durch einen Energieberater erstellten Sanierungskonzepte Standard für die Sanierung von Bestandsgebäuden der Stadt Varel sein. Denkbar sind auch die unten aufgeführten Standards für Altbauten der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Förderung von Beratungen im Altbestand:

Es gibt z. B. verschiedene Fördermöglichkeiten für die Sanierung von Nichtwohngebäuden durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Gefördert werden hier u. a. Energieberatungen zur Erstellung von energetischen Neubau- und Sanierungskonzepten für Nichtwohngebäude von Kommunen.

Gegenstand der Förderung ist, dass ein förderfähiges energetisches Sanierungskonzept aufzeigt, wie ein Nichtwohngebäude

1. Schritt für Schritt über einen längeren Zeitraum durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen umfassend energetisch modernisiert werden kann (Sanierungsfahrplan) **oder**
2. wie durch eine umfassende Sanierung der Standard eines bundesgeförderten KfW-Effizienzgebäudes zu erreichen ist (Sanierung in einem Zug).

Die Förderhöhe beträgt 80 % des förderfähigen Beratungshonorars, maximal jedoch 8.000 Euro. Die genaue Höhe hängt von der Nettogrundfläche des betreffenden Gebäudes ab.

Diese Förderanträge werden im Zuge der Einführung eines Energiemanagementsystems gestellt.

Neubauten:

Bei Neubauten wurden bei der Kita in der Meischenstraße der KfW 55 Standard und bei der Erweiterung der Grundschule Am Schloßplatz der KfW 55 Standard im konstruktiven Bau gewählt. Generell verbindliche Vorgaben seitens der Politik gibt es derzeit nicht.

Vorgabe von energetischen Standards bei Neubauten:

Da es verschiedene Effizienzhaus-Standards gibt, kann politisch vorgegeben werden, welcher Standard bei einem Neubau eines Nichtwohngebäudes der Stadt Varel erreicht werden soll. (z. B. die früheren Bezeichnungen KfW 70, KfW 55, KfW 40, KfW 40 Plus oder nur Mindestvorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), Nachfolger des EnEV).

Tabelle: Mindestanforderungen an den Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust der BEG seit 2021 (Bundesförderung für effiziente Gebäude)

Quelle: <https://www.energie-experten.org/bauen-und-sanieren/neubau/haustypen/effizienzhaus#c33704>

Effizienzhaus	Jahresprimärenergiebedarf (QP in % von QP REF)	Transmissionswärmeverlust (H'T in % von H'T REF)
40 Plus (Neubau WG*)	40	55
40 (Neubau WG)	40	55
40 (Altbau WG)	40	55
40 (Neubau NWG*)	40	-
40 (Altbau NWG)	40	-
55 (Neubau WG)	55	70
55 (Altbau WG)	55	70
55 (Neubau NWG)	55	-
55 (Altbau NWG)	55	-
70 (Altbau WG)	70	85
70 (Altbau NWG)	70	-
85 (Altbau WG)	85	100
100 (Altbau WG)	100	115
100 (Altbau NWG)	100	-
Denkmal (Altbau WG)	160	-
Denkmal (Altbau NWG)	160	-

*WG=Wohngebäude

*NWG= Nichtwohngebäude

Förderung von Beratungen bei Neubauten:

Eine Neubauberatung für Nichtwohngebäude wird ebenfalls durch das BAFA gefördert, wenn sie ein bundesgefördertes Effizienzhaus zum Ziel hat.

Gesetzliche Verpflichtung für die öffentliche Hand:

§ 1 „Zweck und Ziel“ des ab 01.11.2020 geltenden Gebäudeenergiegesetzes

(GEG) lautet:

(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

Im § 4 wird insbesondere die öffentliche Hand aufgefordert, der Vorbildfunktion nachzukommen. Insofern ist die Stadt zumindest gehalten, den Anforderungen des GEG nachzukommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Auswahl des energetischen Standards für das Mehrfamilienhaus des Eigenbetriebes „Wohnungsbau Varel“ wurden die Kosten zwischen einem KfW 55- und einem KfW 40-Standard bei einer Kostenschätzung im Detail verglichen:

KfW 55-Standard: ca. 1,65 Mio. €

KfW 40-Standard: ca. 1,76 Mio. €

In der Praxis sind die Mehrkosten für eine höhere Energieeffizienz von vielen Faktoren abhängig, wie z. B. Geometrie des Gebäudes, Fensterfläche, Lage, Ausrichtung und Anlagentechnik. Bei der Erstellung eines Konzepts zum Effizienzhaus sollten die Mehrkosten und die Amortisationszeiten immer individuell einschließlich der besonderen Förderung berechnet werden. Amortisationszeiten von 3 bis 30 Jahren sind in der Praxis nicht unüblich.

Die Einführung von energetischen Standards und die praktische Umsetzung, die konsequenter Weise anschließend erfolgen muss, bringt die Bereitstellung von ausreichenden Haushaltsmitteln mit sich. Das bedeutet, dass die bisher zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel für Energieberatung, Bauunterhaltung und Bauinvestitionen zukünftig, insbesondere für die Bestandsbauten, wesentlich erhöht werden müssen.

Die Ausschussmitglieder diskutieren eingehend über die verschiedenen Aspekte, welche bei einer Umsetzung der energetischen Standards beachtet werden sollten. Außerdem ist dies für den Neubaubereich und die Bestandsgebäude differenziert zu betrachten. Es wurde sich insbesondere darauf verständigt, dass eine Priorisierung erarbeitet werden müsste, aus der hervorgeht, mit welchen Gebäuden sinnvoller Weise begonnen werden sollte. Bürgermeister Wagner spricht sich für ein möglichst ganzheitliches Konzept aus.

Verwaltungsseitig wird erläutert, dass man nun mit den bereits beschlossenen energetischen Analysen der Gebäude im Rahmen des Energiemanagement beginnen möchte. Förderaufträge werden genutzt und entsprechende Anträge wurden aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.03.2021 bereits gestellt bzw. sind in Vorbereitung. Sobald fundierte, aufgearbeitete Daten insbesondere auch im Hinblick auf zu erwartende Kosten zur Verfügung stehen, werden diese mitgeteilt.

Auf Antrag des Ausschussmitglieds Redeker, wird der Antrag zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Der Antrag der AGENDA-Gruppe Klimaschutz Varel ergänzt das Thema und wird diesem Protokoll beigefügt.

8.2 Antrag der Park-Wächter e. V.

Der Antrag wird von den Ausschussmitgliedern kurz beraten und zur Kenntnis genommen. Er wird dem Protokoll als Anlage hinzugefügt.

Auf Antrag des Ausschussvorsitzenden Ralle wird der Antrag zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Zur Beglaubigung:

gez. Georg Ralle
(Vorsitzende/r)

gez. Katharina Budde
(Protokollführer/in)