

Produkt:	01.01.10
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Frau Weber
Datum:	08.01.2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	18.01.2016	
Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss	02.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	19.02.2016	

Verkauf von städt. Grundstücken**hier: Verpflichtung zum Passivhausstandard im Neubau****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim beschließt bezüglich des Verkaufs städtischer Grundstücke und den Neubau von Wohngebäuden Folgendes:

1. Die Passivhaus-Kriterien Jahresheizwärmebedarf $< 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$, Luftwechselrate $n_{50} < 0,6 \text{ h}^{-1}$, Primärenergiekennwert $\leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$, inkl. Haushaltsstrom sind zwingend einzuhalten.
2. Für geeignete Grundstücke wird eine Passivhaus-Verpflichtung im Kaufvertrag festgeschrieben.
3. Im begründeten Einzelfall wird die Passivhaus-Verpflichtung aufgehoben und ein energetischer Mindeststandard von KfW-55 vorgeschrieben.
4. Zur Überprüfung der Einhaltung des Passivhaus-Standards sind die folgenden Unterlagen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Gebäudes bei der Stadt Lampertheim einzureichen:
 - Berechnung des Jahresheizwärmebedarfs
 - Berechnung des Primärenergiekennwerts inkl. Haushaltsstrom
 - Ergebnisbericht des Blower Door Tests (nach DIN EN 13829)
 - Bescheinigung über die Bauausführung nach §73 Abs. 2 HBO (Wärmeschutz), auszustellen von einem Nachweisberechtigten für Wärmeschutz gem. §59 Abs. 5 HBO
5. Eine Passivhaus-Zertifizierung ist nicht notwendig.
6. Bei Nichteinhalten der Anforderungen wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 12,5% des Grundstückkaufpreises fällig.
7. Eine fortlaufende Baubegleitung von Seiten der Stadt Lampertheim wird nicht durchgeführt.

Sachdarstellung:**I. Vorbemerkung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.09.2015 beschlossen, dass

1. beim Verkauf städtischer Grundstücke für den Neubau von Wohngebäuden zukünftig der Passivhaus-Standard verbindlich im Kaufvertrag festgeschrieben wird.
2. Ausnahmen vom Passivhaus-Standard dort möglich sind, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
3. Diese Bestimmung tritt am 01.01.2016 in Kraft.

Seit 01.01.2016 ist die Verschärfung der EnEV 2014 in Kraft. Diese schreibt vor, dass der Jahres-Primärenergiebedarf von Neubauten um 25% niedriger sein muss als zuvor.

Des Weiteren wird ab 01. April 2016 die Effizienzstufe „KfW-70“ im KfW-Programm Nr. 153 (Energieeffizient Bauen) nicht mehr gefördert. Ab diesem Zeitpunkt können nur noch Anträge für ein KfW-55-, KfW-40- bzw. KfW-40 Plus-Haus gestellt werden.

II. Definition

Das Passivhaus ist ein frei zugängliches Konzept. Niemand braucht eine spezielle Erlaubnis oder ein Zertifikat, um ein Passivhaus zu bauen (über die für jedes Haus evtl. erforderliche Baugenehmigung hinaus). Versuche von Dritten, „Passivhaus“ als Marke zu schützen und zu einem „proprietären Standard“ zu machen, wurden vom Passivhaus Institut (PHI) in der Vergangenheit erfolgreich abgewehrt, weil es sich bei „Passivhaus“ um einen Gattungsbegriff handelt.

Die Zertifizierung als „qualitätsgeprüftes Passivhaus“ (mit der PHI-Marke) ist ein Angebot des PHI. Niemand muss sein Passivhaus zertifizieren. Die PHI-Kennzeichnung ist jedoch eine geschützte Marke. Nur durch das PHI anerkannte Zertifizierungsstellen dürfen diese Kennzeichnung verwenden.

a. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Einhaltung folgender Kriterien zwingend erforderlich ist.

- Jahresheizwärmebedarf $< 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Luftwechselrate $n_{50} < 0,6 \text{ h}^{-1}$
- Primärenergiekennwert $\leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$, inkl. Haushaltsstrom

b. Vergleich zu anderen Kommunen

Die Kommunen Osnabrück und Heidelberg legen o. g. Kriterien ebenfalls zugrunde. Zudem verweist die Stadt Heidelberg in ihrem Kaufvertrag auf die Einhaltung der Energiekonzeption 2010 und verweist auf die öffentliche Urkunde Nr. 10 UR 223/2011 „Verpflichtung zur Einhaltung von energetischen Vorgaben bei Verkauf von Baugrundstücken und bereits bebauten Grundstücken der Stadt Heidelberg gem. der Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg“. Die Urkunde verpflichtet die Bauherren auf Einhaltung der Energiekonzeption 2010 mit alle umfangreichen Details rund um den Neubau und die energetische Sanierung bestehender Gebäude.

III. Geltungsbereich der Verpflichtung und Ausnahmegenehmigungen

Die Passivhaus-Verpflichtung gilt für alle Grundstücke, die durch die Stadt Lampertheim verkauft werden und tatsächlich hierfür geeignet sind. Im begründeten Einzelfall sind jedoch auch Ausnahmegenehmigungen zu erteilen, sofern Grundstücke nicht für die Errichtung eines Gebäudes in Passivhaus-Standard geeignet sind. Die Vorplanungen für ein Neubaugebiet sind von immenser Bedeutung, hier besonders der Zuschnitt und die Ausrichtung der Grundstücke sowie die

Vorgaben der Bepflanzung laut Bebauungsplan. Bei bestehender Bebauung müssen die Grundstücke ebenfalls auf Passivhaustauglichkeit überprüft werden.

a. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung prüft vor Grundstücksverkauf, ob die Grundstücke für ein Passivhaus geeignet sind. Ist das zum Verkauf stehende Grundstück geeignet und die Errichtung eines Passivhauses somit technisch möglich, wird in den Kaufvertrag eine Klausel zur Passivhaus-Verpflichtung aufgenommen. Die wirtschaftliche Komponente bzw. die Forderung nach einer vergleichbaren Umweltbilanz ist nicht praktikabel, da die Überprüfungen einen unüberschaubaren Verwaltungsaufwand bedeuten.

Die Verwaltung empfiehlt, im nachgewiesenen Einzelfall die Passivhaus-Verpflichtung aufzuheben, aber einen energetischen Mindeststandard von KfW-55 vorzuschreiben.

b. Vergleich zu anderen Kommunen

Die Stadt Osnabrück schreibt auf jenen Grundstücken, auf denen kein Passivhaus gebaut werden kann, einen Mindest-Energiestandard vor. Der Energiestandard hat mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung „Energiesparendes Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Programm Nr. 153) zu entsprechen. Der Fachbereich Umwelt der Stadt Osnabrück beurteilt die Grundstückseignung mittels Software. Die Entscheidung, welcher energetische Standard vorgegeben wird, trifft der Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement der Stadt Osnabrück.

IV. Nachweisverfahren

a. Vorschlag der Verwaltung

Zur Überprüfung der Einhaltung des Passivhaus-Standards müssen folgende Unterlagen bei der Stadt Lampertheim eingereicht werden:

- Berechnung des Jahresheizwärmebedarfs
- Berechnung des Primärenergiekennwerts inkl. Haushaltsstrom
- Ergebnisbericht des Blower Door Tests (nach DIN EN 13829)
- Bescheinigung über die Bauausführung nach §73 Abs. 2 HBO (Wärmeschutz), auszustellen von einem Nachweisberechtigten für Wärmeschutz gem. §59 Abs. 5 HBO

Die Unterlagen müssen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Gebäudes bei der Stadt Lampertheim eingereicht werden. Des Weiteren wird empfohlen, eine Zertifizierung nach Passivhaus Institut Darmstadt (PHI) nicht zu fordern, da die o. g. Unterlagen im Zuge der Planung ohnehin angefertigt werden und somit finanzieller Mehraufwand für den Bauherren entsteht.

b. Vergleich zu anderen Kommunen

Die Stadt Osnabrück fordert vor Baubeginn eine Energiebilanz des geplanten Hauses nach Passivhaus Projektierungspaket (PHPP). Der Nachweis ist per Unterschrift von einem Zertifizierer (Passivhaus Institut Darmstadt – PHI, das von PHI zertifizierte Niedrig Energie Institut Detmold – NEI, eine andere, vom PHI autorisierte Stelle) zu bestätigen und der Stadt Osnabrück vorzulegen.

Während der Bauausführung sind mit einem, vom Zertifizierer gewählten, Bauleiter mindestens 3 Baubegehungen durchzuführen. Die Ergebnisse der Begehungen sind schriftlich zu dokumentieren, Belege und andere Nachweise für die Qualität der Bauausführung zu sammeln. Spätestens 6 Monate nach Bezug ist das Passivhaus-Zertifikat, nebst Protokollen und Belegen der Bauausführung sowie der Luftdichtheitsmessung bei der Stadt Osnabrück einzureichen. Die Erfahrungen der Stadt Osnabrück zeigen, dass die Passivhaus-Zertifikate nur schleppend eingereicht werden und es inzwischen schon zu 2 Androhungen der Strafzahlung kam.

Anzumerken ist, dass die Zertifizierung nach Passivhaus Institut Darmstadt zusätzliche Kosten für den Bauherren verursacht. Diese Anforderung zieht erhöhte Baunebenkosten für den Bauherren nach sich, wobei das Passivhaus-Zertifikat keinen nennenswerten Mehrwert für den Bauherren hat.

V. Vertragsstrafen

Folgende Varianten der Vertragsstrafen sind möglich:

- Zuschlag auf m²-Preis des Grundstücks
- Pauschalbetrag
- Prozentualer Anteil des Grundstückskaufpreises
- Mehrpreis vom tatsächlich errichteten energetischen Standard zum Passivhaus (Berechnung über Baupreisindex und umbauten Raum)
- Alternative zur Vertragsstrafe
 - Aufklärungs- und Informationsarbeit vor Grundstücksverkauf
 - Begleitung der Bauherren mit Informationsgesprächen von Beginn an
 - Ggf. Umsetzungsanreiz durch Förderprogramm „Passivhaus“ (Prinzip der „positiven Verstärkung“)

a. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Sanktion über einen prozentualen Anteil des Grundstückskaufpreises zu gestalten, da dieser abhängig von Grundstücksgröße, resp. Kaufpreis ist und keinen Berührungspunkt mit dem Gebäude hat. Zudem ergeben sich unterschiedliche Gewichtungen je nach Grundstücksgröße und der verwaltungstechnische Aufwand bleibt überschaubar. Die Verwaltung empfiehlt 12,5% des Grundstückkaufpreises zu veranschlagen. Darin enthalten sind 7,5% für die Baukostendifferenz (Mehrkosten eines Passivhauses gegenüber eines Gebäudes nach EnEV-Standard) sowie 5% Strafzahlung. Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, die Verantwortung für die Richtigkeit der Bauausführung den freien Architekten und Fachplanern zu überlassen und lediglich die Nachweise (vgl. Punkt IV. Nachweisverfahren) zu prüfen. Die fortlaufende Baubegleitung ist eine umfangreiche Ingenieurleistung, die von Verwaltungsseite nicht zu realisieren ist.

b. Vergleich zu anderen Kommunen

Bei Nichteinhaltung des Passivhaus-Standards sieht die Stadt Osnabrück eine Vertragsstrafe von bis zu 25.000 Euro vor, bei Nichteinhaltung des Mindest-Energiestandards 15.000 Euro. Über die endgültige Höhe entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Die Stadt München stellt keine Passivhaus-Verpflichtung, sondern eine Verpflichtung zu mindestens KfW-70. Sofern kein Angebot von Seiten der Käufer für die Umsetzung eines KfW-40 Hauses erfolgt, wird die Umsetzung von KfW-70 verbindlich festgeschrieben. Die Vertragsstrafen staffeln sich je nach Abweichung vom vorgegeben Energiestandard.

Des Weiteren sieht die Stadt München die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die jeweilige Effizienzstufe vor. Es wird folgender Inhalt eingetragen: „Der Käufer verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, soweit diese nicht der Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 40 (bzw. 70) gemäß den vertraglichen Ausführungen auf der Vertragsfläche dienen.“

Die Löschung der Dienstbarkeit wird auf Verlangen und auf Kosten des Käufers von der Stadt München bewilligt, sofern der Käufer die geforderten Nachweise vorlegt, aus denen hervorgeht, dass das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben ausgeführt wurde.

Die Stadt Heidelberg sieht bei Nichteinhaltung der Rahmenbedingungen aus der Energiekonzeption 2010 keine Sanktionen vor. Diesen Weg beschreitet auch die Stadt Viernheim. Vielmehr setzen diese Kommunen auf die stetige Begleitung der Bauvorhaben von der Planung bis zur Endabnahme.

Die Stadt Heidelberg erwartet zur Qualitätssicherung des Bauvorhabens das fortlaufend Einreichen (zusammen mit dem Bauantrag, bei Baufreigabe, während des Bauablaufs sowie nach der Fertigstellung) von Planungsunterlagen beim Umweltamt der Stadt Heidelberg. Dieses überprüft vor, während und nach der Bauphase die wichtigsten Kriterien.

Ann-Kathrin Weber

gesehen: Christian Hering

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
()	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
()	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR
3.	Investitionsmaßnahmen	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um	EUR

	erhöhen.	
4.	Folgekosten	
()	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
()	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus	
	Personalaufwendungen	EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
	Finanzierungsaufwendungen	EUR
	Sonstige Aufwendungen	EUR
5.	() Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		