

Standards für B-Pläne und Städtebauliche Verträge

Entwurf der AfS-Vorlage

Vermerk OBM vom 03.07.2008

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.11.2008

- I. Ref. VI/Stpl bereitet eine AfS-Vorlage für Standards für B-Pläne und Städtebauliche Verträge vor. WS hat dazu am 16.04.2009 Stellung genommen. Zeitlich überschritten hat sich nun eine grundsätzliche Überarbeitung des AfS-Vorlagen-Entwurfes. Diese Änderung ist am 20.04.2009 (Stpl-Entwurf Stand 15.04.2009) per E-Mail bei WS eingegangen.

Am 23.04.2009 fand ein Gespräch auf Arbeitsebene bei Stpl statt. WS hat hier deutlich gemacht, dass eine Ausarbeitung von Standards für B-Pläne und Städtebauliche Verträge begrüßt wird, aber die im Vermerk 16.04.2009 gestellten Fragen vorher zu klären sind.

Folgende Schritte wurden vereinbart:

- Die Forderung von Ref. VI/Stpl und UWA für neue Wohngebiete, Bauträger zu verpflichten die Energieeinsparverordnung (EnEV) generell um 30% zu unterschreiten, sollte mit konkreten Daten überprüft werden. WS hat sich bereit erklärt, beim kirchlichen Wohnungsunternehmen, JOSEPH-STIFTUNG, Bamberg abzufragen, was dies an konkreten Kosten für den Endnutzer bedeutet.
- WS nimmt zur überarbeiteten Vorlage vom 20.04.2009 Stellung.
- Stpl überarbeitet nach dem neuerlichen Eingang der Stellungnahmen von WS und UWA die Vorlage und legt den AfS-Entwurf nochmals vor.

Aus Sicht von Ref. VII ergibt sich nun folgender Sachverhalt:

1. Es wird um Berücksichtigung der Stellungnahme WS vom 16.04.2009 gebeten.
2. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die EnEV 2007 am 01.10.2009 durch die EnEV 2009 abgelöst wird, die den Energieverbrauch von Wohngebäuden bereits um weitere 30% reduziert (Anlage). Eine weitere Verschärfung der EnEV wird zudem vom Bund für das Jahr 2012 angestrebt und bewegt sich damit bereits auf einen Passivhausstandard zu.
3. Die Abfrage der JOSEPH-STIFTUNG ist erfolgt. Danach sieht der Investor durch die nächste Stufe der Steigerung der Energieeffizienz eine Kostenerhöhung von ca. 10 %. Bei einer Wohnung mit 100 m² ergibt sich somit eine Kostensteigerung von ca. 14.000 € und beim einem Reihenhaus mit 120 m² kommt eine Kostensteigerung von ca. 20.000 € zustande. Das sind erhebliche Kostenmehrunen gegenüber heute. Weitere Kostensteigerungen von bis zu 10% sind durch die nächsten 30%-Energiesteigerung bei Häusern und Gebäuden möglich. Auch andere Wohnungsbauunternehmen geben ähnlich hohe Kostensteigerungen an.
4. Seit vielen Jahren werden zwei Ökosiedlungen im Nürnberger Süden vorbereitet. Zwei Gutachten zu einer detaillierten Umsetzung liegen seit 2007 vor. Die Grundstücke in Kornburg-Nord gehören ausschließlich der Stadt. Es liegen also ideale Bedingungen für eine Umsetzung vor. Das B-Plan-Verfahren Nr. 4346 wurde bereits am 25.09.2003 eingeleitet.

Im Zuge der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt muss sichergestellt werden, dass eine eventuell notwendige „Subventionierung, nicht zulasten des Grundstücketats geht.“

| | | | |
|---------------|----|------|--------------------------|
| Stpl Nr. | | | |
| 08. Juni 2009 | | | |
| D | le | EUR | |
| SE/EM NR. | 1 | 6698 | S01 |
| | 2 | 2/28 | 19.06.08 10 ALB 19.06.08 |

Hinzu kommt, dass es nicht genügt über städtebauliche Verträge oder in Kaufverträgen entsprechende Standards festzulegen bzw. Vereinbarungen zu treffen. Es muss die Umsetzung durch die entsprechenden Fachdienststellen sichergestellt werden.

Ergebnis:

Aus den oben beschriebenen Sachverhalten, zieht Ref. VII folgende Schlussfolgerungen:

- Das Ziel einer effizienten und rationellen Nutzung von Energie wird geteilt.
- Die EnEV um 30% zu unterschreiten, erhöht die Kosten für Häuser und gewerbliche Gebäude um ca. 10 %.
- Die Erfahrungen zeigen derzeit leider, dass Bauherren und Käufer in der Regel preisgünstige Häuser und Wohnungen eher kaufen als Objekte, die über der Norm energieeffizient sind. Würde Nürnberg verpflichtend die Energienorm verschärfen ohne das Umland einzubinden, hätte dies deutliche Folgen: Eine erhöhte Abwanderung ins Umland und damit mehr Landverbrauch und somit gesteigerter Individualverkehr in Nürnberg durch mehr Einpendler und/oder Verlagerung der Arbeitsplätze ins Umland.
- WS lehnt daher eine singuläre, nur auf Nürnberg bezogene Verschärfung ab und schlägt vor, eine Regionslösung mit den Nachbarstädten und den umliegenden Gemeinden zu finden.
- Vor einer AfS-Vorlage ist es unabdingbar mit den lokalen Bauinvestoren zum Thema Energieeinsparung ins Gespräch zu kommen, um auch ihre Belange berücksichtigen zu können und gemeinsame Ziele zu definieren. Regelungen durchzusetzen ohne vorher mit den Akteuren zu sprechen, wird Widerstand hervorrufen.
- WS schlägt vor, die Flächen für zwei Ökosiedlungen im Nürnberger Süden zeitnah zur Baureife zu führen. Um auch gegenüber privaten Investoren glaubwürdig zu bleiben, sollte für diese Baugebiete ein enges Zeitszenario aufgezeigt werden.
- Für eine AfS-Vorlage regt WS an, die Anlage Förderprogramm in der Reihenfolge nach den Förderungsgeldgeber Bund, Land, KfW und Stadt Nürnberg neu zu ordnen.
- Laut Aussage Stpl soll die Vorlage entgegen des Entwurfes vom 15.04.2009 auf das Thema Energie begrenzt werden. Die Frage der Grünordnung in Industrie- und Gewerbegebieten wird somit derzeit nicht weiterverfolgt. Bei einer Vorlage zum Thema Grünordnung in Gewerbegebieten ist WIV zwingend mit einzubinden.

Ref. VII/WS bittet um weitere Beteiligung in der Angelegenheit.

II. Ref. VI/Stpl

Am 04.06.2009
Ref. VII/M

Bevil

Fax vorab

H. Ref. VI n. Umland

| | | |
|------------------------|--|--------------------------------------|
| BAUREFERAT | | |
| - 5. JUNI 2009 Nr. 709 | | |
| | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme |
| | 2 <input checked="" type="checkbox"/> z.w.V. | 4 Antwort zur Untersuchung vorliegen |
| | | 5 Termin |

Stpl
o H.

Bu.