Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1003/22

Titel der Drucksache

Energiestandards der Stadt Erfurt

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

01

Beim Verkauf und bei Erbpacht von städtischen Liegenschaften werden in den Verträgen Verpflichtungen zum Erreichen von energetischen Mindeststandards aufgenommen, die über das gesetzliche Maß hinausgehen.

Die Verankerung einer Verpflichtung zur Einhaltung von energetischen Mindeststandards in Kauf- oder Erbbaurechtsverträgen ist nicht möglich.

Bereits aktuell sind die Regularien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei Neu- und Bestandsbauten und Sanierungen einzuhalten. Der Vollzug des GEG obliegt dem Freistaat. Inwieweit eine Delegation der Überprüfung der Einhaltung des GEG auf Kommunalebene vorgesehen ist, bspw. im Rahmen der Prüfung von Bauanträgen, ist hier nicht bekannt.

02

Für die Sanierung und den Neubau wird bis auf weiteres der Standard Effizienzhaus 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau festgesetzt.

Sanierungsvorhaben:

Der Standard Effizienzhaus 40 ist bei Sanierungen des Gebäudebestandes der Landeshauptstadt Erfurt (fast ausschließlich Nicht-Wohngebäude) in der Praxis nicht umsetzbar. Dieser Standard gilt bei Bundesbauten nicht für Sanierungen/Generalsanierungen (dort gilt der Standard Effizienzhaus 55). Der § 5 des GEG (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit) wird bei Umsetzung des Standards Effizienzhaus 40 bei Sanierungen nicht mehr eingehalten. Die Stadtverwaltung wird die Erreichung des größtmöglichen Einspareffektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten anstreben.

Neubauvorhaben:

Der Standard Effizienzhaus 40 bei Neubau kann, soweit es die finanziellen Ressourcen zulassen, berücksichtigt werden. Voraussetzung ist die entsprechende Beschlussfassung durch den Stadtrat, der die zukünftige Anwendung bei Neuerrichtung von städtischen Gebäuden vorschreibt, incl. der Bereitstellung der damit verbundenen finanziellen Mittel.

03

Für Immobilien des verarbeitenden Gewerbes und der Industrie werden darüber hinaus im jeweiligen Vertrag eine Mindestmenge für Photovoltaik festgesetzt, die seitens der Stadtverwaltung ermittelt wird, und die zu erwartenden Dach- und Parkplatzflächen sowie den zu erwartenden Energiebedarf berücksichtigt.

Derartige Festsetzungen können durch die Stadtverwaltung weder gewährleistet noch überprüft werden. Selbst wenn diese in einem privatrechtlichen Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag verankert würden, kann eine Realisierung durch die Stadtverwaltung nicht überwacht und auch aufgrund haushalterischer Zwänge nicht sanktioniert werden. Auch die Einarbeitung von Vertragsstrafenklauseln wird kritisch gesehen, da eine wirksame Vereinbarung derartiger Klauseln rechtlich nur schwer umsetzbar ist.

Zusammenfassend wird empfohlen, auf diesen Beschlusspunkt so nicht aufzunehmen. Sofern eine Durchsetzungsstärke für das Thema gewünscht ist, sollte dies aus dem Privatrecht in das öffentliche Recht übernommen werden. D.h., es sollte geprüft werden, ob die gewünschten Anforderungen künftig in Bauleitplanverfahren oder weiteren Satzungen eine angemessene Berücksichtigung finden können. Es wurde bereits zum BP 01 auf das Gebäudeenergiegesetz hingewiesen. Inwieweit dieses Gesetz den Status eines sogenannten Baunebenrechts hat, das vom Bauherren / Investor zu berücksichtigen ist, muss geprüft werden.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

BP 01 streichen

BP 02 neu BP 01

Bei Sanierungen von städtischen Gebäuden strebt die Stadtverwaltung Erfurt die Erreichung des größtmöglichen Einspareffektes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten an. Beim Neubau städtischer Gebäude ist zukünftig der Standard Effizienzhaus 40 anzuwenden, sofern die finanziellen Ressourcen zur Verfügung stehen.

BP 03 streichen

Anlagenverzeichnis

gez. i.V. Hoyer
Unterschrift Amtsleitung

12.07.2022
Datum