

Das Bezirksamt Harburg nimmt zu den Anträgen der GRÜNE-Fraktion (Drs. 20-4634), betr.: Verbindlich nachhaltig bauen und dem Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion (Drs. 20-4700) wie folgt Stellung:

**Petition/Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen von neuen Bebauungsplänen soll Einfluss auf die ökologische Baugestaltung genommen werden und dies soll auch konsequent und verbindlich für die Zukunft geregelt werden. Deswegen sollen die folgenden Maßnahmen in Bebauungsplänen festgesetzt werden, sofern dies rechtlich möglich ist. Die Forderungen sollen auch bei Befreiungen vom geltenden Baurecht, mithilfe von städtebaulichen Verträgen von der Verwaltung durchgesetzt werden.

**1. Sämtliche Flachdachflächen - mit Ausnahme von Dachterrassen bis zu einem Drittel der Dachfläche und von Flächen für technische Anlagen - sind als Gründach zu gestalten. Dies gilt auch für Dachflächen mit Photovoltaikanlagen.**

*Der Senat hat am 8. April 2014 die Gründachstrategie für Hamburg verabschiedet. Die Begrünung von Flachdächern wird in diesem Sinne bereits in Bebauungsplanfestsetzungen bzw. in entsprechenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen routinemäßig, berücksichtigt (Siehe Anhang Dachbegrünung in B). In vertraglichen Vereinbarungen (bspw. städtebauliche Verträge) können die Anforderungen des Antrages 20-4643 grundsätzlich übernommen werden. Die von der Stadt auferlegten Pflichten müssen jedoch im Gesamtkontext verhältnismäßig bleiben und mit dem Vertragspartner verhandelbar sein. Die konkrete Ausgestaltung des Gründachs ist eine Einzelfallentscheidung.*

**2. Die zu begrünenden Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik auszustatten.**

*Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich und begünstigt sich im besten Falle sogar gegenseitig.*

*Gemäß § 16 HmbKliSchG strebt die Freie und Hansestadt Hamburg langfristig an, dass alle geeigneten Dachflächen möglichst in Kombination mit Gründächern und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schutzes von Bäumen im Stadtgebiet soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar zur Stromerzeugung durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt oder zur Verfügung gestellt werden. Dieser Grundsatz findet schon in der jetzigen Praxis Berücksichtigung (bspw. Bebauungsplanverfahren Neuland 23, Neugraben Fischbek 67).*

*Ab dem 01.01.2023 wird nach §16 HmbKliSchG die Nutzung der hierfür geeigneten Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie bei Neubauten (vorbehaltlich einzelner Ausnahmetatbestände wie z.B. Denkmalschutz) Pflicht.*

*Eine ergänzende bezirkliche Regelung erscheint dann nicht mehr erforderlich. Bis zum Einsetzen der Pflicht wird das Bezirksamt auf die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung im Rahmen seiner Möglichkeiten hinwirken.*

*Nach Einschätzung des Bezirksamtes besteht in Bebauungsplänen grundsätzlich die Möglichkeit, Maßnahmen festzusetzen, die den Einsatz von Solaranlagen auf dem Dach ermöglichen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 248 BauGB, allerdings ist im Rahmen der planerischen Abwägung in besonderer Weise die Verhältnismäßigkeit zu beachten. Zudem muss beachtet werden dass hierdurch keine Verpflichtung zur Nutzung besteht. Auch dürfen durch die sich auf klimaschützende Überlegungen stützenden Festsetzungen im Hinblick auf daraus resultierende zusätzliche Investitionskosten keine unzumutbar hohen Mehrbelastungen für den Bauherrn eintreten. In städtebaulichen Verträgen können gemäß § 11 Abs. 1 Nr.*

6 EEG-Anlagen festgelegt werden. Hier sind das Angemessenheits- und Kopplungsgebot zu beachten.

Energiefachrechtliche Anforderungen an Gebäuden und ihrer energierelevanten Ausstattung werden im Energierecht (Alt: EEWärmeG, EnEG und der EnEV) geregelt. Im Oktober 2019 wurden diese Gesetze im GebäudeEnergieGesetz zusammengefasst.

### **3. Geneigte Dachflächen, die nicht begrünt werden können, sollen mit Photovoltaik oder Solarthermie-Anlagen versehen werden.**

Vgl. Stellungnahme zu 2.

### **4. Neubauten sind mit mindestens Energiestandard KfW 40 zu errichten.**

Wie bereits zu 2. erwähnt werden energiefachrechtliche Anforderungen an Gebäuden im Energierecht (GEG) geregelt. Das verabschiedete GebäudeEnergieGesetz (GEG) sieht als Niedrigstenergie-Gebäudestandard einen Energiestandard KfW 55 für öffentliche Neubauten vor. Für den privaten Wohnungsbau soll der maßgebliche Niedrigstenergiegebäude-Standard erst bis 2021 geregelt werden. Bis dahin greift die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) aus dem Jahr 2016.

Darüber hinaus gehende Anforderungen, wie der Energiestandard KfW 40, können, nach Einschätzung des Bezirksamtes, bspw. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen innerhalb des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgelegt werden. Auch bei der Veräußerung städtischer Flächen kann im Kaufvertrag eine entsprechende Klausel festgeschrieben werden, aber nicht grundsätzlich in Bebauungsplänen formell festgesetzt werden. Festsetzungen müssen städtebaulicher Natur sein (vgl. § 9 BauGB).

Zu berücksichtigen ist, dass die Umsetzung des KfW 40 Standard mit ca. 3,5% höheren Herstellungskosten im Vergleich zum KfW 55 Standard verbunden ist (vgl. Stellungnahme zur Drs. 20-4700: Sonderkonditionen für geförderten Wohnungsbau). Diese Mehrkosten verringern die Möglichkeiten andere bezirkliche Ziele, wie geförderten Wohnungsbau oder Anforderungen an den Wohnungsmix (weniger Mikrowohnen) durchzusetzen. Das Bezirksamts schlägt deshalb als Mindeststandard den KfW 55 Standard vor.

### **5. Aus zwingenden Gründen, wie z.B. bei Baudenkmälern, kann von diesen Standards abgewichen werden. Die Abweichung ist im Einzelfall von der Verwaltung zu begründen.**

Siehe Ausführungen zu den begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen unter 2. und 4

### **Drucksache: 20-4700**

#### **Petition/Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der Grünen-Fraktion Drucksachen-Nummer 20-4634 wird wie folgt ergänzt: Die Bezirksverwaltung wird zunächst gebeten, zu prüfen, ob die im Antrag beabsichtigten Festsetzungen rechtlich in Bebauungsplänen überhaupt geregelt werden können und welche wirtschaftlichen Auswirkungen derartige Festsetzungen auf die Baukosten und daraus resultierend die Quadratmetermieten im Mietwohnungsbau haben würden.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die im Antrag 20-4643 beabsichtigten Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen für Gründächer gemäß § 9 Nr. 25 BauGB möglich. Energiefachrechtliche Anforderungen an Gebäuden und ihrer energierelevanten Ausstattung werden vornehmlich im Energierecht GebäudeEnergieGesetz (Alt: EEWärmeG, EnEG und der EnEV) geregelt. Siehe Pkt. 3 bis Pkt. 4 in der Drucksache: 20-4634. In städtebaulichen Verträgen

können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 6 EEG-Anlagen festgelegt werden und gemäß Nr. 5 Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden gestellt werden. Hier sind das Angemessenheits- und Kopplungsgebot zu beachten.

Die im Antrag 20-4643 genannten Anforderungen erhöhen in unterschiedlichem Umfang die Investitionskosten.

Gemäß „Kurzgutachten zur Aktualisierung und Fortschreibung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie zu Flexibilisierungsoptionen“ erhöhen sich die Herstellungskosten im Vergleich zu den heute geltenden gesetzlichen Anforderungen für Gebäude (Hmb-KliSchVO16 inkl. EnEV ab 2016) wie folgt:

- Effizienzhaus 70: + 0,5 % im Median
- Effizienzhaus 55: + 3,5 % im Median
- Effizienzhaus 40: + 7 % im Median
- Passivhaus: + 8 % im Median

Inwieweit sich erhöhte Herstellungskosten durch verringerte Betriebskosten in überschaubarer Zeit amortisieren ist konzept- und nutzerabhängig. Bei Eigenstromversorgung mit Photovoltaik können wegen der gesunkenen Preise für Solarmodule und der gestiegenen Netz- und EEG-Entgelte im Strompreis wirtschaftliche Ergebnisse erzielt werden.

Die BUE (Referat 14) hat in einer Stellungnahme vom 31.03.2020 zu den entstehenden baulichen Mehrkosten, zu dem von der IBA Hamburg GmbH entwickelten neuen Stadtteil Oberbillwerder, für die Energiestandards dargestellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass es beim öffentlichen geförderten Wohnungsbau im Median zu einem finanziellen Vorteil bei Umsetzung des Effizienzhaus 40-Standards (sowohl mit als auch ohne Wärmerückgewinnung aus der Abluft) gegenüber dem Effizienzhaus 55 kommt. Dies resultiert aus einem Zuschuss der Hamburgischen Investitions und Förderbank welcher nur für geförderten Wohnungsbau im Effizienzhaus 40 Standard (oder besser) gewährt wird. Die tatsächliche Höhe der Mehr- oder Minderkosten hängt von der Art der technischen Bauausführung und –ausstattung ab – die aus dem ARGE Bauforschungsbericht Nr. 74 abgeleiteten Zahlen beziehen sich auf den Median.

Hans Lied  
Dezernent