

Eckpunkte anlässlich der Vereinbarung im Bündnis für das Wohnen in der 21. Legislaturperiode

I. Für die künftige Arbeit der BSW und der BUE auf den Feldern der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus gelten die im Bündnis getroffenen Verabredungen. Für Klimaschutz und Energieeffizienz sind dies:

„Die Bündnispartner haben ein gemeinsames Interesse am aktiven Klimaschutz. Sie streben eine größtmögliche Energieeffizienz und CO₂-Vermeidung bei allen Neubau- und Bestandswohnungen an, bei gleichzeitig wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen sowohl für Eigentümer als auch für Nutzer. Die Bündnispartner werden ihre Kräfte bündeln, um den damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen gemeinsam gerecht zu werden.

Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg

Die Ziele und Maßnahmen für eine klimagerechte und an den Klimawandel angepasste Stadt hat Hamburg im Hamburger Klimaplan festgelegt, der für Klimaschutz und Klimaanpassung städtische Strategien und Aktivitäten mit dem Ziel einer klimagerechten und klimaangepassten Stadt miteinander verzahnt. Damit nimmt Hamburg eine Vorreiterrolle ein.

Hamburg hat sich mit dem Klimaplan vorgenommen, dass bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2008 der von Gebäuden verursachte Endenergiebedarf um 20 Prozent und der Primärenergiebedarf bis 2050 um 80 Prozent gemindert werden. Davon abgeleitet müssen die durchschnittlichen spezifischen Endenergieverbräuche inklusive Warmwasserbereitung bis 2020 auf 128 kWh/a je Quadratmeter Wohnfläche verringert werden und der jährliche CO₂-Ausstoß im gleichen Zeitraum auf 29 kg/a je Quadratmeter Wohnfläche gesenkt werden.

Nach Auffassung der Freien und Hansestadt Hamburg kommt der Quartiersebene eine besondere Bedeutung zu, da bei Neuplanungen und auch bei Quartiersplanungen im Bestand mehrere Themenfelder sinnvoll miteinander verknüpft werden können. Gebäudeeffizienz, Energieversorgung, umweltgerechte Mobilitätsangebote und Anpassungen an den Klimawandel wie eine Anpassung der Regenwasserinfrastruktur sollen dabei verbunden werden.

Zugleich hat die Freie und Hansestadt Hamburg das große Interesse, die Neubauoffensive fortzusetzen und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

Vereinbarung im Bündnis

Klimaschutz, Klimaanpassung und bezahlbarer Wohnraum sind für die Zukunft Hamburgs gleichermaßen wichtig und genießen beide eine hohe politische Priorität. Die Bündnispartner vereinbaren, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um den Energieverbrauch der Gebäude zu senken, die Energieeffizienz zu steigern sowie den Anteil Erneuerbarer Energien zu erhöhen. Die zu erarbeitenden Lösungen sollten dabei den formulierten Zielsetzungen gleichermaßen gerecht werden und zudem wirtschaftlich darstellbar sein.

Die Bündnispartner vereinbaren hierzu ein transparentes Verfahren zur Ermittlung von Kosten und Wirkungen der verschiedenen Maßnahmen im Bestand und im Neubau. Die

Bündnispartner streben eine Bestandsanalyse an. Die Methodik der Erfassung der CO₂-Reduktion für die Berichterstattung zur Fortschreibung des Klimaplanes 2018 wird im Bündnis festgelegt.

In Hamburg existieren bereits verschiedene Projekte, die den ambitionierten Zielen des Klimaschutzes gerecht werden. Das Bündnis wird als Plattform genutzt, um diese beispielgebenden Projekte gemeinsam zu evaluieren, fortzuentwickeln und wenn möglich vermehrt umzusetzen. Das Bündnis wird die Möglichkeit eröffnen, zukunftsorientierte Zielzahlen zu Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen einschließlich einer Kostenbetrachtung zu entwickeln. Die BUE beabsichtigt, über die Ergebnisse des Bündnisprozesses einschließlich der Zielzahlen bis 2020/2030, und die Voraussetzungen, um diese zu erreichen, mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten. Als Planungs- und Datengrundlage für die Gebäudesanierung und die Wärmeversorgung wird der Senat ein Wärmekataster aufbauen, regelmäßig aktualisieren und mit dem Ziel einer gesamtstädtischen Wärmeplanung weiterentwickeln. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werben bei ihren Mitgliedsunternehmen, die Behörde für Umwelt und Energie beim Aufbau des Wärmekatasters zu unterstützen.

Die FHH gewährleistet auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung von energetischen und umfassenden Modernisierungen von Bestandswohnungen auf hohem Niveau. Innovative Techniken sollen weiterhin im Neubau und bei Modernisierungen gefördert werden mit dem Ziel, dass sie sich in Zukunft ohne weiteren Fördermittelantrag in der Breite am Markt durchsetzen. Die FHH-Mittel werden gezielt eingesetzt. Weitere Bundes- und EU-Mittel sollen nach Hamburg gelenkt werden.

Darüber hinaus werden die Bündnispartner weiterhin eine klimaeffiziente Optimierung des Nutzerverhaltens durch geeignete Informationsmaßnahmen wie auch Schulungen von Planern und Handwerkern mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen als nachrangiges Klimaschutzziel anstreben.

Die Ziele und Vereinbarungen zur Quartiersentwicklung gliedern sich in drei Bereiche:

- **Energetische Quartiersentwicklung einschl. Gebäudeeffizienz und Energieversorgung**

Die Bündnispartner vereinbaren, die energetische Quartierssanierung als integrale Planung von Gebäudesanierung und Wärmeversorgung unter besonderer Berücksichtigung erneuerbarer Energien und von Wärmenetzen zu intensivieren. Gemeinsam wollen die Bündnispartner die Synergien einer auch unternehmensübergreifenden integrierten Quartiersentwicklung nutzen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich vor Ort aktiv einzubringen.

Der Senat, die öffentlichen Unternehmen und die wohnungswirtschaftlichen Verbände unterstützen integrierte Konzepte zur Eigenstromversorgung für Mieterinnen und Mieter, um die Strom- und Heizkostenbelastung zu reduzieren und gleichzeitig den Klimaschutz zu fördern. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werden darauf hinwirken, geeignete Quartiere mit ihren Mitgliedsunternehmen auszuwählen.

Die Behörde für Umwelt und Energie wird die Mittel aus dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ nicht nur an Wohnungsunternehmen weiterleiten, sondern über die Durchleitungsvereinbarung die Projekte voranbringen. Die Förderprogramme werden im Hinblick auf die Umsetzung quartiersbezogener Sanierungskonzepte gestärkt.

Der Senat wird sich beim Bund für eine Verbesserung der rechtlichen Rahmenseetzungen für eine quartiersbezogene integrierte Strom- und Wärmeerzeugung und Versorgung im Quartier unter Beteiligung der Wohnungsunternehmen beim Bund einsetzen (Hemmnisse im Körperschaftssteuer- und Gewerbesteuerrecht, EnWG etc.).

Die BUE beabsichtigt, über den Stand der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.

- **Quartiersbezogenes umweltgerechtes Mobilitätsangebot**

Bei der Entwicklung von Quartieren sollen zukünftig verstärkt Optionen für Fahrradstellplätze und Lastenräder sowie Lademöglichkeiten und Parkraum für elektrisch betriebene Fahrzeuge, vorzugsweise in Gemeinschaftsnutzung, berücksichtigt werden. Dabei wird eine Kombination mit dem städtischen Angebot des ÖPNV, Car-Sharing und StadtRAD sowie den sogenannten switchh-Punkten der HHA angestrebt. Ziel der Bündnispartner ist es, in möglichst vielen Quartieren ein umweltgerechtes Mobilitätsangebot zu schaffen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich hierzu aktiv einzubringen.

Erfolge sowie Hindernisse bei der Planung und Umsetzung des Angebotes teilt die Wohnungswirtschaft den Bündnispartnern mit. Ziel ist es, etwaige Hindernisse zeitnah auszuräumen. Die BUE beabsichtigt, über den Stand mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.

- **Anpassung an den Klimawandel mit Focus auf die Regenwasserinfrastrukturanpassung**

Das Projekt RISA ist Teil der Hamburger Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Damit sollen die verschiedenen Anforderungen im Umgang mit Regenwasser zu einer Umsetzung geführt werden. Das Ziel ist, die langfristige Annäherung an einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt, einen weitergehenden Gewässerschutz und insbesondere einen angemessenen Überflutungs- und Binnenhochwasserschutz zu gewährleisten.

Es geht im Kern darum, je nach örtlichen Gegebenheiten sicherzustellen, dass bei Neu- und Umbauprojekten auf hamburgischem Stadtgebiet geeignete Maßnahmen getroffen werden, die das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern, verdunsten oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser Oberflächengewässern und dem Grundwasser verzögert zuführen. Nur so wird Hamburg die Niederschlagsentwässerung, die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur, den nachhaltigen Wohnungsbau und die Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der prognostizierten Folgen des Klimawandels und der zunehmenden Versiegelung von Flächen in Zukunft gestalten können.

Die Bündnispartner streben deshalb an, die Aspekte von RISA sukzessive in die Quartiers- und Freiraumplanung sozialverträglich zu integrieren. Die BUE beabsichtigt, über den Stand mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.“

II. Im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms werden BSW und BUE gemeinsam folgende Ziele verfolgen:

Beide Behörden streben an, die Ziele im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in einem kooperativ angelegten Prozess der Stadtentwicklung mit der Wohnungswirtschaft umzusetzen. BSW und BUE werden sich gemeinsam dafür einsetzen, dass die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Ziele zusammen mit den Bezirksämtern im Rahmen der städtebaulichen Planungen, Instrumente und Verfahren erfolgt.

Die folgenden Ziele sollen in diesem Rahmen umgesetzt werden:

1. Bezahlbarer Wohnungsneubau:

Der Senat hält es für erforderlich und möglich, dass Neubauwohnungen ohne Berücksichtigung der Kosten für den Erwerb eines Grundstücks unter 1.800 € pro Quadratmeter errichtet werden. Um das zu erreichen, hat er bereits beschlossen, für zwei Grundstücke einen Wettbewerb auszuloben, bei dem die Interessenten den Zuschlag erhalten, die Konzeptionen für 8 € monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter frei finanzierte Wohnungen mit 5-jähriger Mietpreisbindung anbieten. Dabei sollen Gebote,

die ehrgeizigere energetische Standards als die gesetzlich vorgeschriebenen umsetzen wollen, höher gewichtet werden. Dem Senat geht es darum zu erfahren, dass preiswerter Wohnungsbau unter Beachtung hoher architektonischer und energetischer Standards möglich ist und die dazu notwendigen Voraussetzungen im Wettbewerbsprozess genauer kennenzulernen. Die so gewonnenen Erkenntnisse sollen dann für den gesamten Wohnungsbau in der Stadt genutzt werden.

Die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA GWG wird Wohnungsbau unter Beachtung hoher architektonischer und energetischer Standards entwickeln, der zu geringeren Kosten als bisher realisiert wird. Ziel sind hierbei ebenfalls Baukosten von unter 1800 € pro Quadratmeter ohne Grundstückskosten. Dazu wird SAGA GWG auf vier variierbare Bautypen (Dach, Fassade) zurückgreifen und Systembau betreiben. Der energetische Standard wird vom Unternehmen fortlaufend weiterentwickelt; er entspricht in jedem Fall KfW 55.

2. Energieeffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau:

a) Für die größeren Neubaugebiete soll eine übergreifende Fachplanung durchgeführt werden, die sich mit der Art der Energieversorgung auseinandersetzt. Ziel ist es, die Baukosten unter 1800 € pro qm zu halten. Dabei werden BSW und BUE dafür werben, dass freiwillig höhere Energieeffizienzstandards als gesetzlich vorgesehen gebaut werden. In diesem Fall können die Kosten auch darüber liegen und entsprechende Förderprogramme des Bundes und der IFB in Anspruch genommen werden. Beide Behörden streben einen hohen Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung unter Nutzung der Möglichkeiten von Fern- und Nahwärmenetzen an. Darüber hinaus werden insbesondere bei Konzeptausschreibungen durch bessere Bewertung Energieeffizienzstandards angestrebt, die den gesetzlichen Standard unterschreiten.

b) Beide Behörden verfolgen das Ziel einer deutlichen Steigerung begrünter Dächer, um dem Klimawandel zu begegnen, Gebäude optisch und ökologisch aufzuwerten, das Stadt- und Gebäudeklima zu verbessern und neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Ein relevanter Teil der Gründächer soll für eine Nutzbarkeit mit Solaranlagen vorgesehen werden.

c) BSW und BUE streben gemeinsam mit den Bezirksamtern eine Genehmigungspraxis an, welche die Ziele der Bündnisvereinbarung zu RISA wirksam unterstützt.

III. BSW und BUE treffen folgende Verfahrensvereinbarungen, um die Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die angemessene Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und des Erhalts von Freiflächen sicherzustellen:

Im Bündnis fest verankert ist das Prinzip der Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. In diesem Zusammenhang soll auch die Aufstockung von gewerblich genutzten Flächen und die Nutzung entbehrlicher Verkehrsflächen geprüft werden. Hamburg ist eine lebenswerte und grüne Stadt.

- Innerhalb des zweiten grünen Ringes sollen die Flächen des grünen Netzes von Bebauung freigehalten werden. Zum Grünen Netz gehören die innerstädtischen Landschaftsachsen, beide grüne Ringe, sowie bedeutsame Grünverbindungen und vorhandene Parkanlagen. Dabei soll das stadttökologische, klimatische, ästhetische und / oder freizeitbezogene Potential besser genutzt werden (Qualifizierung als Freiräume).

Sollte dennoch eine kleinflächige Inanspruchnahme notwendig sein, wird eine alternative, gleich große Freifläche in der Urbanisierungszone möglichst in räumlicher Nähe ausgewiesen.

- In der äußeren Stadt sollen die Flächen des Biotopverbundes, Landschaftsachsen und Landschaftsschutzgebiete als großflächig wahrnehmbare Naturräume erhalten bleiben. Eingriffe im Sinne von Siedlungsentwicklung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Die naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsflächen sind von Anfang an mit zu planen, nachzuweisen, zügig und verbindlich umzusetzen.
- In Naturschutzgebieten und Naturdenkmälern ist eine Bebauung nicht möglich.
- Der Wohnungsneubau soll in aller Regel in verdichteter, möglichst mehrgeschossiger Bauweise vorgenommen werden.

IV. BSW und BUE vereinbaren die Fortführung der Wohnungsbauförderung auf hohem Niveau auch im Hinblick auf Klimaschutz und Energieeffizienz:

Die BSW wird sich im Bereich Wohnungsbau aktiv für eine weitere Verbesserung von Klimaschutz und Energieeffizienz sowohl bei Neubauten als auch in der Bestandsmodernisierung von Wohnungen einsetzen. Hierzu gewährleistet die BSW auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung im Rahmen der Senatspolitik. Die Wohnungsunternehmen werden von der BSW aktiv auf die Förderprogramme hingewiesen mit dem Ziel, diese Programme auszulasten. Die Wohnungsunternehmen werden mit diesen kostendeckenden Förderprogrammen in die Lage versetzt, anspruchsvolle energetische Standards im Neubau und in der Modernisierung zu erreichen.

Aktuell gehören dazu folgende, von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank ausgereichten Programme:

Neubauförderung

In der Neubauförderung wird die Errichtung von Wohnungen mit deutlich erhöhten energetischen Standards gegenüber den gesetzlichen Vorgaben gefördert: Ab dem KfW40-Standard bis hin zum IFB-Niedrigstenergiehaus werden die dadurch entstehenden zusätzlichen Errichtungskosten mit kostendeckenden Zuschüssen gefördert. Nachhaltiges Bauen wird mit einer optionalen Zusatzförderung unterstützt: Sowohl eine Gebäudezertifizierung für nachhaltiges Bauen wird mit einem Zuschuss gefördert, als auch der Einsatz von nachhaltigen Dämmstoffen.

Auch bei Einbauten wird auf Energieeffizienz geachtet: Die Neubauförderung verhindert ab dem Jahr 2016 den Einbau von nicht energieeffizienten Fahrstühlen und fördert mit einem die Mehrkosten deckenden Zuschuss besonders energiesparende Aufzuganlagen.

Die BSW setzt sich für CO₂-freie Mobilität ein und fördert ab diesem Jahr Fahrradstellplätze innerhalb der Gebäudehülle.

Diese Förderung wird in allen Segmenten der Mietwohnungs-Neubauförderung gewährt:

- Mietwohnungsneubau im 1. und 2. Förderweg,
- Baugemeinschaften,
- Besondere Wohnformen,
- Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

Die BSW hat den Flächenverbrauch für neue Wohnungen in den Fokus genommen und unterstützt eine effiziente Ausnutzung durch einen neuen, zusätzlichen Förderanreiz: Im 1. und 2. Förderweg wird ab dem Jahr 2016 der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-

Personen-Haushalte mit Zuschüssen gefördert, die höhere Kosten pro Quadratmeter, die durch einen höheren Anteil teurer Funktionsflächen bei kleinen Wohnungen entstehen, vollständig kompensieren.

Wohnungsmodernisierung

Die Modernisierungsförderung der BSW ermöglicht deutliche Verbesserungen der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und das flächendeckend in ganz Hamburg. Die Förderung steht auch für Wohnungen zur Verfügung, die keine Belegungsbindungen haben oder durch die Modernisierung erhalten.

In diesen Fördersegmenten der Wohnungsmodernisierung werden durchgängig Verbesserungen der energetischen Standards gefördert:

- Modernisierung von Mietwohnungen, Modernisierungsprogramm A und B,
- Modernisierung von Mietwohnungen in Sanierungsgebieten,
- Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende, Modernisierungsprogramm A und B,
- Wärmeschutz im Gebäudebestand.

Die einzelnen Segmente sind so aufgebaut, dass sie mit den von der KfW angebotenen Bundesprogrammen modular kombinierbar sind. Dadurch erhöht sich die Förderquote für die jeweiligen Vorhaben deutlich.

Gründachförderung

Die IFB fördert Gründächer von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich der Nebengebäude in Höhe von max. 50.000 € pro Gebäude inkl. möglicher Zuschläge.

Ziel ist die Errichtung von Gründächern, um in der räumlichen Dichte von Wohngebieten das Angebot privater Freiflächen quantitativ und qualitativ zu erweitern. Gründächer beinhalten Regenwasserrückhalt und führen damit zur Entlastung des Kanalisationssystems und auch zur Gebührenreduktion der Niederschlagswassergebühr. Gründächer tragen zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas bei. Sie kühlen und reinigen die Luft, sie binden Feinstaub und CO₂. Der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen wird auf einem Gründach erhöht.

Hamburg, 17.05.2016

BSW
Staatsrat Kock

BSW
Staatsrat Pollmann