

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2136/2015
Amt/Aktenzeichen 60/ 2 60 00 30 - 1525/11	Datum 30.08.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.08.2016			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	13.09.2016	Ö
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	21.09.2016	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.09.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.10.2016	Ö

Betreff: Antrag Nr. 1525/2011 (SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP) sowie Anfrage Nr. 1461/2012 <u>hier: Klimafreundliche, soziale und barrierefreie Stadtentwicklung</u>
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 08.08.2016 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 06.09.2016 In Vertretung Gez. Günter Beck Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Ausschüsse und der Stadtrat nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis und empfehlen/beschließen, den Antrag in drei Jahren erneut aufzurufen.

Die Verwaltung wird mit dem Antrag "Klimafreundliche, soziale und barrierefreie Stadtentwicklung" aufgefordert, dass die Stadt Mainz sowie alle Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung der Stadt Mainz, die Grundstücksgeschäfte tätigen oder eigene Bauvorhaben umsetzen sowie gemeinsame Projekte mit privaten Investoren umsetzen, einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz, zur sozialen Wohnraumförderung sowie zur Barrierefreiheit leisten. Dazu sollen durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem betroffenen Eigenbetrieb sowie den Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung der Stadt Realisierungskonzepte erarbeitet und diese nach Zustimmung durch die zuständigen Gremien umgesetzt werden.

Als Grundlage für diese Konzepte werden Kriterien A bis D aufgeführt, zu denen im Folgenden Stellung genommen wird. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist zu Beginn jeweils noch einmal der Antragstext aufgeführt.

Zu A. Energieeffiziente Hochbauten

Die Erreichung des Passivhausstandards oder - sollte dies aufgrund der Lage oder aus baulichen Gründen nicht möglich sein - eine um mindestens dreißig Prozent bessere Energieeffizienz als die gültige Energieeinsparverordnung von 2009 (EnEV 2009) wird verlangt. Zur Gewährleistung der wirtschaftlichsten Bauweise sind Angebote und Varianten nach dem Prinzip der Lebenszykluskostenanalyse zu bewerten.

Die geforderten Maßnahmen müssen wirtschaftlich sein und zu tatsächlich erzielbaren Kosteneinsparungen und ggf. Einnahmen für die Maßnahmenträger führen, die das Invest finanzieren.

und

B. Nutzung erneuerbarer Energien

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Nutzung erneuerbarer Energien, wie z. B. Photovoltaikanlagen oder Erdwärme, einzuplanen. Die sommerliche Kühlung ist mit energieeffizienten Maßnahmen zu gewährleisten, z. B. Bauteilaktivierung.

Die geforderten Maßnahmen müssen wirtschaftlich sein und zu tatsächlich erzielbaren Kosteneinsparungen und ggf. Einnahmen für die Maßnahmenträger führen, die das Invest finanzieren.

Die aktuell gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hat die energetischen Anforderungen im Neubau seit dem 01.01.2016 um ca. 25 % im Vergleich zu 2009 verschärft. Damit sind die im Antrag (1525/2011) geforderten Standards mit Einhaltung der aktuellen EnEV erfüllt.

Angesichts der Verpflichtung der Landeshauptstadt Mainz zum Klimaschutz ist es notwendig, eine nachhaltige Reduktion von klimawirksamen CO₂-Emissionen zu erreichen. Dem Gebäudebereich kommt bei der Einsparung von Kosten und der Verminderung von CO₂-Emissionen infolge einer Verbesserung der Energieeffizienz eine erhebliche Bedeutung zu. Ziel ist es daher, bei der Neuerichtung und Generalsanierung Gebäude mit möglichst sparsamer Energiebilanz zu erstellen und im Gebäudebestand die vorhandenen Möglichkeiten zur Energieeffizienz konsequent zu nutzen. Um sicherzustellen, dass die Ziele zur Energie- und Kostenreduzierung erreicht werden, ist eine Qualitätskontrolle während der Planung und der gesamten Baumaßnahme erforderlich.

Dabei sind alle Maßnahmen im Gesamtkontext zu betrachten. Die Energiekosten spielen hier eine wichtige Rolle, für das Gebäude sind über die Dauer der Nutzung jedoch alle Kosten maßgebend. Derzeit liegt der Betrachtungsschwerpunkt vielfach noch auf der Investitionssumme, die in der Regel jedoch nur 20 % bis 30 % der Kosten über die gesamte Nutzungsdauer ausmacht. Gleichzeitig ist gemäß § 10 GemHVO ein Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Einbezug der Folgekosten für Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung zu erstellen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die wirtschaftlichste Alternative auszuwählen.

Beim Wirtschaftlichkeitsvergleich im Bereich von Wohngebäuden gilt es, im Sinne eines nachhaltigen, bezahlbaren Wohnens auch die Mieterperspektive einzunehmen und die Warmmiete in den Blick zu nehmen.

Bereits im Jahr 2002 wurde auf Empfehlung des Klimaschutzbeirats vom Umweltausschuss und vom Bauausschuss beschlossen, Neubauvorhaben sowie Sanierungen im Gebäudebestand mit einem verbesserten Wärmeschutzstandard gegenüber der Energieeinsparverordnung 2002 auszuführen. Nach Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) hat sich der Klimaschutzbeirat erneut mit dem Thema "Energetische Standards" befasst und folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Bei allen Vorhaben an städtischen Gebäuden (Neubau und Sanierung) erfolgt eine Vollkostenoptimierung unter Berücksichtigung von Herstellungs- und Folgekosten (insbesondere Energieeinsatz) sowie möglicher Fördermittel. Für die einzusetzenden Energieträger sind angemessene jährliche Kostensteigerungen zu berücksichtigen. Den beschlussfassenden Gremien sollen die Ergebnisse der untersuchten Varianten zur Vollkostenoptimierung in den Beschlussvorlagen bekanntgegeben werden, um ggf. eine Abwägung vornehmen zu können.
- Die Energiestandards für Wärmedämmung und Haustechnik werden auf ein anspruchsvolles Niveau unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien nach dem Stand der Technik gesetzt.

Der Klimaschutzbeirat empfahl, in einer Arbeitsgruppe, die sich aus Mitgliedern des Beirats sowie aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung zusammensetzt, entsprechende energetische Standards auszuarbeiten.

In einem Beschluss vom 02.02.2016 sieht der Klimaschutzbeirat weiterhin Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Standards. Er schlägt vor, dass die Stadt selbst und alle Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung der Stadt bei Neubauten wie bei Sanierungen Passivhausstandard oder zumindest KfW-Energiesparhaus55-Standard (EnEV 2014) einhalten. Auch bei Veräußerung von Grundstücken soll dies vertraglich mit den Investoren vereinbart werden. Sollte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit von diesen Baustandards abgewichen werden, so wünscht der Klimaschutzbeirat, anhand eines Nachweises in Form einer Vollkostenrechnung über die Lebensdauer des Gebäudes informiert zu werden. Hierfür empfiehlt er, das Berechnungstool zur Wirtschaftlichkeit des Hochbauamtes der Stadt Frankfurt als anerkanntes Werkzeug, welches Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit vereinbart, zu nutzen.

Das genannte Berechnungstool des Hochbauamtes der Stadt Frankfurt wurde bereits für den Neubau des Mensa-Gebäudes des Frauenlob-Gymnasiums modellhaft angewendet. Grundsätzlich ist absehbar, dass die Anwendung dieses oder vergleichbarer Berechnungsinstrumente künftig von der Aufsichtsbehörde für alle Schulprojekte gefordert werden wird.

Auch im Rahmen der in Zusammenarbeit von Bau- und Sozialdezernat entwickelten "Familienfreundlichkeitsprüfung in der Landeshauptstadt Mainz" werden bereits Aspekte aus dem Antrag aufgegriffen, so etwa der Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe, um den ökologischen Entwicklungen im Rahmen des Städte- und Wohnungsbaues Rechnung zu tragen.

Die Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) hat mitgeteilt, dass sie bei allen Bauvorhaben eine möglichst energieeffiziente Umsetzung prüft unter der Maßgabe, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes im Hinblick auf tatsächliche Kosteneinsparungen und Investitionskosten berücksichtigt ist. Vor diesem Hintergrund begrüßt die MAG diesen Ansatz, der jedoch in der Regel nicht über einen Pauschalansatz von über 30 % im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung von 2009 gefasst werden kann. Ebenfalls bei jedem Bauvorhaben prüft die MAG den effizienten Einsatz erneuerbarer Energien. Seitens der MAG wird dieser Ansatz des Stadtratsantrages insbesondere auch im Hinblick darauf begrüßt, dass die geforderten Maßnahmen wirtschaftlich sein müssen im Hinblick auf Kosteneinsparung und eingesetzte Investitionskosten.

C. Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen nach den DIN-Normen zum barrierefreien Bauen (DIN 18040-1 und DIN 18040-2) ist einzuhalten. Neu zu errichtende Wohngebäude sind grundsätzlich barrierefrei zu gestalten oder müssen ohne großen Mehraufwand barrierefrei umzubauen sein (die Grundflächen für barrierefreie Wohnungen einhalten, bodengleiche Duschen in den Sanitärräumen der Wohnung vorsehen und bei mehreren Stockwerken Aufzüge einbauen). Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind mindestens eine und dann ein Anteil von 10 Prozent der Wohnungen rollstuhlgerecht erreichbar und nutzbar zu gestalten.

Die DIN-Normen zum barrierefreien Bauen (DIN 18040-1 und DIN 18040-2) werden eingehalten. Der in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebliche § 51 Abs. 1 wurde in seiner Neufassung vom 01.08.2015 wie folgt formuliert:

"Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist."

Die Behindertenbeauftragte wird weiterhin bei städtischen Bauvorhaben zur Abstimmung hinzugezogen.

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) teilt mit dass die im Antrag verabschiedeten Ziele "Klimafreundliche, soziale und barrierefreie Stadtentwicklung" in der täglichen Arbeit der GVG berücksichtigt werden. Insbesondere wird auf die Herstellung der Barrierefreiheit im Bereich der Touristik Centrale Mainz zur Rheinstraße hin verwiesen, die der breiten Öffentlichkeit zugutekommt.

D. Soziale Wohnraumförderung

Ein Anteil von durchschnittlich 25 Prozent der Wohngebäude ist im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung herzustellen.

Mit der Beschlussvorlage zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBB) hat die Verwaltung in Zusammenarbeit zwischen Bau- und Sozialdezernat ein effektives Werkzeug auf den Weg gebracht, um die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum sicherzustellen.

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung erfasst alle Neubaugebiete, unabhängig ob dort private oder stadtnahe Gesellschaften tätig werden möchten. Somit wurde die Forderung des Antrages sogar erweitert, da nicht nur die Stadt bzw. stadtnahe Gesellschaften ihr Adressat sind. Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung fordert einen Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau zwischen 10 % und 25 %. Diese flexible Komponente ist notwendig, um auf die sozialräumlichen Rahmenbedingungen des Umfelds der jeweiligen Planungsvorhaben reagieren zu können. Grundsätzliche Verhandlungsgrundlage soll aber ein Anteil von 25 % sein.

In Erfüllung der Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2011 hat die Verwaltung unter Beachtung der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept ein umfassendes Handlungskonzept für die Wohnraumversorgung insbesondere für das preisgünstige Segment erarbeitet.

Ergebnis hieraus ist die Einrichtung der Leitstelle Wohnen im Dezernat I zum 01.04.2015.

Eine der ersten Aufgaben der neuen Leitstelle war die Vorbereitung des Bündnisses für Wohnen in Mainz. Am 21.07.2015 erfolgte die Unterzeichnung von Partnern aus dem Wohnungs- bzw. Bauwesen, Vertretern des Finanzministeriums, der Handwerks- sowie Industrie- und Handelskammer, des Mieterschutzbundes, der AStA der Johannes Gutenberg-Universität und der städtischen Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen.

Die Leitstelle Wohnen hat zwischenzeitlich ein Konzept "Wohnen in Mainz" erarbeitet. Mit diesem Konzept wird erstmals ein Gesamtüberblick über Entwicklungen, Projekte, Instrumente und Perspektiven für das Wohnen in der Landeshauptstadt Mainz gegeben. Das Konzept wurde im Mai 2016 dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

Mit der Ausgestaltung der neuen städtischen Richtlinie zur Förderung des Baus von Mietwohnraum für Familien mit mindestens drei Kindern wurde ein Anreiz geschaffen, in den Bau von Mietwohnraum, insbesondere für Familien aufgrund ihres erhöhten Wohnflächenbedarfs, zu investieren (Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2014; Drucksache 1122/2014).

Neben der vorgenannten Förderrichtlinie wurde die städtische Richtlinie zur Eigentumsförderung von kinderreichen Familien zum 09.04.2014 auf die aktuelle Nachfragesituation hin angepasst (Drucksache 0387/2014).

Haushalte mit mittlerem Einkommen haben es zunehmend schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Bauleitplanung und der Ausweisung neuer Baugebiete wird darauf hingewirkt, auch diese Nachfrage zu berücksichtigen. Diese Haushalte sind für die soziale Stabilität eines Quartiers förderlich. Ein mittelpreisiges Angebot kann zu sogenannten Sickereffekten führen und somit auch die Quote fehlbelegter Wohnungen verringern.

Um Wohnungsgesellschaften ein flexibles Förderinstrument anzubieten, hat die Landesregierung mit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2014 die Rahmenbedingungen geschaffen, Mietpreis- und Belegungsbindungen von Neubaumaßnahmen auf freie preisgünstige Bestandobjekte zu übertragen. Die Ausgestaltung und Umsetzung wurden auf die Kommunen übertragen. In Abstimmung mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und dem Ministerium der Finanzen erfolgte die Erarbeitung einer Verwaltungsrichtlinie zur Bindungsübertragung im geförderten Wohnungsbau. Diese steht zur Anwendung im Bedarfsfall bereit.

Anlässlich der Ergebnisse des vom Land beauftragten Gutachtens über die qualitative und quantitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 erklärte das Land per Verordnung u. a. die Stadt Mainz zu einem Gebiet mit besonders hohem Wohnungsbedarf. Folglich wurden eine Kappungsgrenzenverordnung für Bestandsmieten und eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen eingeführt. Diesen Prozess hat die Verwaltung im Rahmen des Bauforums Rheinland-Pfalz begleitet.

Hinsichtlich der Frage der Wiederinkraftsetzung des § 5 a Wohnungsbindungsgesetz, wobei der Stadt freiwerdende geförderte Mietwohnungen zur Belegung gemeldet werden müssen, ist eine klare Positionierung des Landesgesetzgebers nicht erkennbar.

Laut Beschluss der Bundesregierung wird das Wohngeld mit Beginn des Jahres 2016 erhöht. Damit wird die Leistung für Arbeitslose, Rentner und Geringverdiener erstmals seit der Korrektur von 2009 an die Entwicklung der Einkommen, Mieten und Nebenkosten angepasst. Von der Reform sollen rund 870.000 Haushalte profitieren. Darunter sind laut Bauministerium auch 320.000 Haushalte, die bisher kein Wohngeld bekommen haben oder zuletzt keinen Anspruch mehr darauf hatten.

Auch das Redevelopment, also die Umwandlung leerstehender Büro- und Verwaltungsgebäude zu Wohnraum, wurde erfolgreich umgesetzt. Zum Beispiel wurde aus einer leerstehenden Ladenfläche neuer Wohnraum für eine Großfamilie geschaffen. Durch den Einsatz von Fördermitteln konnte eine längerfristige Mietpreis- und Belegungsbindung gesichert werden. Darüber hinaus wurde eine drohende Obdachlosigkeit der Familie verhindert.

Zum Schutz vor unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen in Sanierungsgebieten wurden per Vertrag Liegenschaften, die mit Mitteln des 1. Förderungsweges gefördert wurden, besonders bei der Erhebung der Sanierungsumlage begünstigend berücksichtigt, indem Eigentümern zinslose Darlehen gewährt wurden. Darüber hinaus konnten bei freifinanzierten Wohnungen teilweise neue Mietpreisbindungen vertraglich vereinbart werden.

Bei jeder Vergabe städtischer Grundstücke wird geprüft, ob neben dem Verkauf von Grundstücken mittels einer Konzeptausschreibung nicht auch die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht zu einer Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Mainz führen kann. Durch die günstigere Konzeptvergabe wird preiswerter Wohnraum zusätzlich gefördert, zumal der Grundstückspreis massive Auswirkungen auf die Gesamtkosten einer Wohnimmobilie bzw. auf die dann zu leistenden Mietkosten hat.

Per Vereinbarung über den Ankauf von Belegungsrechten soll insbesondere der mietpreisgebundene Wohnungsbestand erhöht werden. Hierzu wird im Rahmen von Gesprächen mit der Bauwirtschaft versucht, bei freiwerdenden Bestandswohnungen ein Belegungsrecht anzukaufen. Insbesondere mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft laufen Verhandlungen über eine dauerhafte Regelung.

Weitere Punkte sind in Bearbeitung und werden zu gegebener Zeit den Gremien zur Beratung vorgelegt.

Die Mainzer Aufbaugesellschaft ist ausschließlich im Bauträgersgeschäft tätig und veräußert so die Wohnungen im Teileigentum. Vor diesem Hintergrund und auch in gewünschter Abgrenzung des städtischen Gesellschafters zur Wohnbau Mainz realisiert die Mainzer Aufbaugesellschaft keinen Mietwohnungsbau und damit auch keinen Wohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Sehr wohl hingegen ist die Mainzer Aufbaugesellschaft im Bereich der Förderung tätig und entwickelt u. a. auch Wohnraum, der den Kriterien der Eigentumsförderung des Landes entspricht.

2. Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass

- a) die Standards A - D für alle **Neubauvorhaben der Stadt, der städtischen Einrichtungen und der Eigenbetriebe**, der **Gesellschaften** mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung der Stadt **sowie alle Neubauvorhaben, die gemeinsam mit privaten Investorinnen und Investoren** für die Stadt Mainz umgesetzt werden, erreicht werden.
- b) die Standards A - D ebenfalls bei Sanierungen anzustreben sind und - so weit wie möglich und wirtschaftlich zumutbar - umzusetzen sind. Es ist anzustreben, auch bei denkmalgeschützten Gebäuden - unter Wahrung der Denkmalbelange - diese Ziele zu erreichen.

Grundsätzlich wird bei allen Schul- und Kitaprojekten bei Bestandsumbauten die jeweils gültige EnEV eingehalten, bei Neubauten wurde soweit technisch und wirtschaftlich möglich die jeweils gültig EnEV um 30 % unterschritten. Bei aktuellen Projekten wird unter Anwendung der EnEV 2014 geplant und damit nahezu Passivhausstandard erreicht.

Barrierefreiheit ist bei allen städtischen Neubauten seit vielen Jahren grundsätzlich eingeplant und realisiert.

Beispielsweise wurde bei der Erweiterung und Sanierung des Frauenlob-Gymnasiums der Mensatrakt mit Fahrstuhl, Lüftungsanlage und einigen Passivhauskomponenten errichtet. Eine spezifische Verbrauchsentwicklung wird aktuell erarbeitet, sie ist wegen des kurzen Betriebszeitraumes allerdings derzeit noch nicht aussagekräftig, da die Errichtung des Gebäudes erst 2013 stattfand.

Die energetische Konzeption des Ersatzneubaues der BBS I + III wurde in Anlehnung an den PHPP-Standard (Passivhaus Projektierungspaket des Passivhaus Instituts in Darmstadt) geplant und im Nachzertifizierungsverfahren des Bewertungssystems für Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit dem silbernen Gütesiegel ausgezeichnet. Die barrierefreie Ausgestaltung des gesamten Gebäudes sowie der Außenanlagen erfolgte auf der Basis eines umfangreichen und gemeinsam mit der Behindertenbeauftragten erstellten Konzeptes zur Barrierefreiheit: Der zentral im Hauptgebäude eigebaute Aufzug erschließt im Innern auch den Ersatzneubau über Verbindungsbauten, im Bereich der Außenanlagen wurde eine behindertengerechte Rampe erstellt, und es wurden eine behindertengerechte Servicetoilette sowie eine weitere behindertengerechte Toilette eingebaut.

In der Anne-Frank-Realschule plus wird die Barrierefreiheit über einen Aufzug im Bereich des Eingangs hergestellt; des Weiteren ist eine behindertengerechte Toilette Bestandteil der Planung. Energetisch wird durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahme durch Optimierung des Verhältnisses von Außenfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis) und Reduzierung der Außenflächen eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht.

Um zukünftig die Einhaltung der vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben bei allen städtischen Baumaßnahmen zu gewährleisten und nach Möglichkeit weiter zu verbessern, ist die Verwaltung unter Federführung vom Amt 20 (Abteilung Gebäude-Contracting) in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft dabei, Gebäudestandards zu entwickeln und als Leitfaden zusammenzustellen. Die hier getroffenen Festlegungen sollen neben der Sicherstellung der klimafreundlichen, sozialen und barrierefreien Umsetzung auch die leistungsfähige und dauerhafte Nutzung sowie die Wirtschaftlichkeit bezogen auf den kompletten Lebenszyklus der städtischen Gebäude bringen.

Darüber hinaus wird zukünftig bereits im Rahmen der intern abgestimmten Bedarfsplanung die Einhaltung und Verbesserungsmöglichkeiten geprüft und bei der Grundstücks- oder Bestandssuche berücksichtigt.

- e) dies zu begründen und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen ist, sollen die Ziele im Einzelfall nicht erreicht werden können.

Zukünftig werden Abweichungen von den Standards A - D in den Beschlussvorlagen projektbezogen begründet. Bereits heute enthält jede Beschlussvorlage im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens Angaben zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sowie dem für das konkrete Projekt geplanten Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau.

- f) in **Bauleitplanverfahren** und bei **städtebaulichen Verträgen** - wo immer möglich - die Umsetzung der o. g. Standards festzulegen und zu vereinbaren sind. Zusätzlich sollen quartiersbezogene Energiekonzepte z. B. durch die Nutzung von Blockheizkraftwerken vereinbart werden. In Bauleitplanverfahren sind Gebäudeausrichtung und -anordnung so vorzusehen, dass eine optimale solarthermische Energienutzung erreicht werden kann. Sollten die Standards nicht erreicht werden können, ist dies zu begründen.

Bereits heute wird bei Bauleitplanverfahren, bei denen Baurecht gemeinsam mit Investoren geschaffen wird, das Thema Energieeinsparung bearbeitet. Es werden Standards unterhalb der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung gefordert. Hier erfolgt eine Verhandlung im jeweiligen Einzelfall und eine Festlegung der Inhalte im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag. Diese Praxis kann weiterhin beibehalten werden.

Inwieweit zukünftig in Bauleitplanverfahren Photovoltaikanlagen oder Erdwärme festgesetzt werden können, muss noch im Detail geprüft werden. Bisher wurde die Auffassung vertreten, dass auf Grundlage des § 9 BauGB lediglich die Rahmenbedingungen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt werden können, nicht aber der konkrete Anlagentypus. Hier muss juristisch geprüft werden, inwieweit die am 30.07.2011 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches weitergehende Festsetzungen ermöglicht. Bisher war die Festsetzung bestimmter baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien möglich. Jetzt sind auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Hier muss noch eine detaillierte juristische Prüfung erfolgen.

Bereits seit Jahren werden große Teile der in diesem Antrag aufgeführten Themen bearbeitet. Eine Übersicht zu einzelnen Bebauungsplänen bietet die Tabelle in Anlage 1.

Block-Heiz-Kraftwerke (BHKW) sind bei folgenden Bebauungsplänen konkret thematisiert worden:

Bebauungsplan "Karlsbader Straße (G 127)" - Mainz Gonsenheim

Bei diesem Wohngebiet mit Reihen-Einfamilienhäusern wurde als eigenständige Anlage ein BHKW im Bebauungsplan festgesetzt und danach so auch realisiert. In dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden hierzu folglich keine Regelungen getroffen.

Bebauungsplan "Bleichstraße (W 100)" - Mainz Weisenau

Bei diesem Wohngebiet mit Doppel-Einfamilienhäusern und Reihen-Einfamilienhäusern wurde als eigenständige Anlage ein BHKW im Bebauungsplan festgesetzt und danach so auch realisiert. In dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden hierzu folglich keine Regelungen getroffen.

Bebauungsplan "Mombacher Straße (H 95)" - Mainz Hartenberg-Münchfeld

Als Ergebnis eines im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellten Energiekonzeptes ist ein BHKW als eigenständige Anlage in diesem Misch-/Gewerbegebiet, in dem derzeit u. a. ein Studierendenwohnheim und ein Hotel realisiert werden, vorgesehen. Hierzu erfolgte eine entsprechende verpflichtende Regelung in dem mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag. Eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan erfolgte nicht.

Bebauungsplan "In den Teilern (E 69)" - Mainz Ebersheim

Als Ergebnis eines im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellten Energiekonzeptes ist eine zentrale Heizzentrale für das Gesamtgebiet (BHKW) als Anbau an ein Doppelhaus in diesem Wohngebiet vorgesehen. Hierzu erfolgte eine entsprechende verpflichtende Regelung in dem mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

Eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan erfolgte nicht.

Verwaltungsintern wurde festgelegt, sich zur Würdigung der energetischen Belange des Klimaschutzes einer Checkliste zu bedienen. Die Checkliste wurde gemeinsam vom Umweltamt und Stadtplanungsamt entwickelt und erprobt.

Die entwickelte Checkliste (siehe Anlage 2) beinhaltet Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Die Checkliste dient gleichzeitig als Dokumentation und wird Bestandteil der Begründung. Die Checkliste stellt eine Sammlung der Maßnahmen dar, die im Bauleitplanverfahren geregelt werden können. Sofern Maßnahmen im Einzelfall nicht angewendet werden können oder sollen, ist dies zu begründen.

Die Checkliste wird bis zum Termin der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom Umweltamt ausgefüllt und nimmt sodann am weiteren Verfahren teil.

Die Checkliste wurde in den Sitzungen des Klimaschutzbeirates am 14.05.2013, des Ausschusses für Umwelt, Grün und Energie am 29.05.2013 sowie des Bau- und Sanierungsausschusses am 29.05.2013 beschlossen.

Eine pauschale Forderung von Nahwärmeversorgung ist sicherlich nicht zielführend, da diese sich z. B. bei Passivhausstandard erübrigt oder bei Verfügbarkeit von Fernwärme nicht erforderlich ist.

- g) die Stadt Mainz sowie ihre Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung nach ihren Möglichkeiten **Modellprojekte** von Gebäuden realisieren, die nicht nur energieeffizient sind, sondern auch auf Gewinnung von Energie über den eigenen Bedarf hin ausgerichtet sind (Energie-Plus-Haus).

Energie-Plus-bzw. hocheffiziente Gebäude sind Bestandteil der klimapolitischen Vorgaben des Landes und des Bundes sowie der zukünftigen EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Dazu gehören insbesondere die:

- Reduktion von Treibhausgasen durch besseren Wärmedämmstandard,
- der Ausbau der erneuerbaren Energien
- sowie die Anwendung von Gesamtkostenbetrachtungen/Lebenszykluskosten.

Die Investitionskosten eines Gebäudes betragen rund 20 % bis 30 % gegenüber 70 % bis 80 % Betriebskosten, die während 40 - 50 Jahren Lebensdauer anfallen.

Gebäude dieser Art sind mit höheren Investitionskosten verbunden und könnten nur errichtet werden, wenn die zuständigen Gremien sowie die Aufsichtsbehörde die Investitionskosten freigeben, die notwendig sind, um die oben genannten klimapolitischen Ziele zu erfüllen. Zukünftig wird im Rahmen der Bedarfsplanung geprüft, ob die Gebäudenutzung und das Grundstück eine wirtschaftliche Umsetzung als sogenanntes Energie-Plus-Haus ermöglichen. Mögliche Zuschüsse, ggf. anfallende Mehrkosten beim Bau und zu erwartenden Minderkosten während der Nutzung sind im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung zu berücksichtigen und eine entsprechende Umsetzung vorzuschlagen.

- h) die Stadt Mainz sowie ihre Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung nach ihren Möglichkeiten Initiativen für **gemeinschaftliche Wohnprojekte** bei der Realisierung ihrer Vorhaben unterstützen.

Alternative Wohnkonzepte wie das Projekt "Zuhause in Mainz" der Wohnbau analog dem Bielefelder Modell werden von der Stadt begleitet. Hier entsteht Wohnraum für Jung und Alt, Alleinlebende und Familien. Über einen vor Ort anwesenden Pflegedienst ist auch die Integration von schwerstpflege- und hilfebedürftigen Menschen gewährleistet. Ein Gemeinschaftsraum bzw. Wohn-Café, zugänglich für alle Bewohner und Bewohnerinnen des Wohngebiets, bietet Raum für die generationenübergreifende Begegnung und die Basis für nachbarschaftliche Hilfen. Die Erfahrungen im Rahmen der städtischen Begleitung bezüglich der notwendigen Rahmenbedingungen werden allen Interessierten zugänglich gemacht.

Nachdem der Stadtrat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2015 den Grundsatzbeschluss gefasst hat, künftig bei größeren Wohnungsbauprojekten Möglichkeiten für Baugemeinschaften zu schaffen und Baugemeinschaften zu unterstützen und zu fördern, hat das Baudezernat zur Beratung und Begleitung von Baugemeinschaften das Modellprojekt "Unterstützung von Baugemeinschaften" aufgelegt: Seit April 2016 bietet die Stadt Mainz mit Förderung des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des Landesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) eine fachkundige Beratung durch Experten an, die die Entstehung von Baugemeinschaften moderieren, beraten und vernetzen werden.

- i) sie jährlich berichtet, wie die Stadt Mainz und die Gesellschaften mit direkter oder indirekter Beteiligung der Stadt Mainz, die Grundstücksgeschäfte tätigen oder eigene Bauvorhaben umsetzen, das Konzept zum Klimaschutz, zur Förderung sozialen Wohnraums und zur Barrierefreiheit umsetzen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, alle drei Jahre über den Umsetzungsgrad der im Antrag geforderten Standards und Maßnahmen zu berichten. So können auch mittel- und langfristige Entwicklungslinien besser aufgezeigt und dargestellt werden. Eine jährliche Berichterstattung ist aufgrund des sehr hohen Koordinierungsaufwandes aus personellen Gründen nicht möglich.