

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0214/2022
Amt/Aktenzeichen VI/60/ 2 60 00 30 - 1525/11	Datum 14.09.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 27.09.22			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	06.10.2022	Ö
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	09.11.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.11.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.11.2022	Ö

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zu Antrag 1525/2011 (Stadtratsfraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP) hier: Klimafreundliche, soziale und barrierefreie Stadtentwicklung
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 21.09.2022  gez. Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 27.09.2022  gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Die Ausschüsse und der Stadtrat nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis und empfehlen/beschließen, den Antrag für erledigt zu erklären.

Die im Antrag geforderten Standards A-D werden von der Stadt Mainz zwischenzeitlich vollständig umgesetzt und stellenweise sogar überschritten.

Eine regelmäßige Berichterstattung zur Umsetzung der Baustandards wird weiterhin im Rahmen des Berichtswesens zum Masterplan 100% Klimaschutz vorgenommen.

Die Verwaltung wurde mit dem Stadtrats-Antrag 1525/2011 "Klimafreundliche, soziale und barrierefreie Stadtentwicklung" aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, 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 und Investorinnen umsetzen, einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz, zur sozialen Wohnraumförderung und zur Barrierefreiheit leisten. Zugleich wurde im Antrag gefordert, dass über den Umsetzungsgrad der geforderten Standards und Maßnahmen kontinuierlich berichtet wird. Zum Umsetzungsgrad wird im Folgenden Stellung genommen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist zu Beginn jeweils noch einmal der ursprüngliche Antragstext aufgeführt.

#### 1 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

#### 1 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.*

Wie im letzten Sachstandsbericht erläutert, hat die aktuell gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) die energetischen Anforderungen im Neubau seit dem 01.01.2016 so weit verschärft, dass die im Antrag geforderten Mindeststandards erfüllt sind. Darüber hinaus regt der Antrag die Erreichung des Passivhausstandards an. Die im Antrag genannten Kriterien 1 A) und 1 B) sind als Bestandteile in den „Baustandards für Gebäude der Landeshauptstadt Mainz“ im kompletten Wortlaut übernommen und damit ist die entsprechende Berücksichtigung in den Realisierungskonzepten und den anschließenden Umsetzungen der Gebäudewirtschaft Mainz für die Neubauten (Punkt 2a des Antrags) und Sanierungen (Punkt 2b des Antrags), in vollem Umfang sichergestellt. Die Baustandards wurden unter Federführung des Amtes für Finanzen, Beteiligungen und Sport (Abteilung Gebäude-Contracting) in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft Mainz erstellt. Die dort festgelegten Vorgaben gelten seit dem 01.01.2018 als Dienstanweisung für alle Beschäftigten der Landeshauptstadt Mainz.

Die Standards fungieren für interne und externe Projektbeteiligte als eine Art Leitfaden, der sich von der Planung über die Bauausführung bis in die Bewirtschaftungsphase eines Projekts zieht. Grundsätzlich sind sie bei allen städtischen Neubau-, Umbau-, und Sanierungsmaßnahmen anzuwenden. Um die Umsetzung der Baustandards für die Planungsbüros und Fachingenieure verbindlich zu gestalten, sind die Standards Vertragsbestandteil bei den Verfahren nach der Vergabeverordnung. Bereits im Bewerbungsverfahren um Planungs- und Bauaufträge für die Landeshauptstadt Mainz, werden die Büros und Firmen konkret nach deren Kenntnissen zu den Baustandards gefragt. Damit soll bei neuen Projekten gewährleistet werden, dass die Standards

von Beginn an bekannt sind und angewendet werden. Die Ziele, die der Baustandard verfolgt, sind vielfältig. Im Kontext des Klimaschutzes sind insbesondere die Prüfung zur Umsetzbarkeit von Dach-Solaranlagen (Nutzung Erneuerbare Energien) und die Regelungen zu langfristiger Wirtschaftlichkeit beim Bau und Betrieb von Gebäuden (Energieeffizienz bei Hochbauten) hervorzuheben.

Eine regelmäßige Berichterstattung zur Umsetzung der Baustandards erfolgt auch im Rahmen des Berichtswesens zum Masterplan 100 % Klimaschutz. Der unter breiter Fachbeteiligung entwickelte Masterplan 100 % Klimaschutz ist ein übergreifender Rahmenplan, welcher alle Gesellschaften im Stadtgebiet von Mainz, also auch die mit direkter oder indirekter Beteiligung der Stadt Mainz, einbezieht.

Der Masterplan mit Strategien und Maßnahmenvorschlägen zur Erreichung dieser Ziele wurde am 27.09.2017 beschlossen. Mainz hat sich damit das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 95 % und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Referenzjahr hierfür ist 1990.

Aktuell befindet sich Mainz in der Umsetzungsphase der Maßnahmen. Vom 01.07.2016 bis zum 30.06.2020 wurde das Projekt durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Rahmen des Förderprogramms „Masterplan 100 % Klimaschutz“ finanziell unterstützt.

Zum Abschluss der geförderten Phase wurde ein Bericht erstellt, der die städtischen Gremien über den aktuellen Stand der Mainzer Klimaschutzaktivitäten informiert. Die zugehörige Vorlage wurde in der Sitzung des Stadtrats am 23.09.2020 zur Entscheidung vorgelegt. Sie sieht vor, in der Folge alle zwei Jahre ein Bericht zum Sachstand der Umsetzung zu erstellen.

Die Wohnbau Mainz GmbH teilt mit, dass die Festlegung auf eine energieeffiziente Bauweise nach dem Standard EnEV 2009 mit 30%iger Unterschreitung der Werte durch den Wegfall der EnEV und die Einführung einer anderen Rechtssystematik für die Gebäudeenergie überholt ist. Im Ziel werden energieneutrale Gebäude bis 2045 angestrebt, allerdings wird es schrittweise Übergänge geben müssen, weil es für den Immobilienbereich noch an wirtschaftlich tragfähigen effizienten Lösungen mangelt. Aktuell realisiert die Wohnbau Mainz in ihren Neubauprojekten den KfW-Standard 55, bei den kommenden Projekten wird angestrebt, möglichst auf den Standard KfW 40 zu kommen, wenn dies konzeptionell umsetzbar ist.

Die Wärmeenergieversorgung von Neubauten der Wohnbau Mainz erfolgt in der Regel durch Fernwärme oder über Nahwärmenetze. In anderen Fällen werden Brennwertthermen, in Einzelfällen auch andere energieeffiziente Anlagen eingebaut. Für den regenerativen Bereich setzt die Wohnbau erfolgreich kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ein. Es wird fortlaufend geprüft, auf welchen Gebäuden PV- bzw. PVT-Anlagen errichtet werden können. Im Gebäudebestand wird vorrangig auf eine Erweiterung des Fernwärmenetzes gesetzt. In Einzelfällen plant die Wohnbau ergänzend zur vorhandenen Brennwerttechnik mit Wärmepumpentechnik in Kombination mit Solar- bzw. Photothermie. Generell wird die Wohnbau Mainz in Zukunft noch stärker auf den Einsatz erneuerbarer Energien setzen und dabei die Zusammenarbeit mit den Mainzer Stadtwerken vertiefen.

Bei allen Bauvorhaben der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) wird eine möglichst energieeffiziente Umsetzung unter der Maßgabe der Baugenehmigungsfähigkeit, der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes im Hinblick auf tatsächliche Kosteneinsparungen und Investitionskosten berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund begrüßt die MAG diesen Ansatz, der jedoch nicht über einen Pauschalansatz von über 30 % im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung von 2009 gefasst werden kann.

Die MAG prüft ebenfalls bei jedem Bauvorhaben den effizienten Einsatz erneuerbarer Energien. Sie begrüßt diesen Ansatz des Stadtratsantrages, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die geforderten Maßnahmen in Bezug auf Kosteneinsparung und eingesetzte Investitionskosten wirtschaftlich sein müssen.

#### 1 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 Forderungen des o.a. Stadtratsantrags wurden insofern erfüllt, dass das Land Rheinland-Pfalz im Jahr 2015 seine Landesbauordnung (LBauO) in Form des § 51 Abs. 1 entsprechend angepasst hat. Danach müssen bei Wohngebäuden im Durchschnitt 13% der Wohneinheiten barrierefrei erstellt werden. In den Technischen Baubestimmungen zur Umsetzung der LBauO wurde von der Landesregierung ergänzend festgelegt, dass die Barrierefreiheit gemäß der DIN 18040 umgesetzt werden muss. Die Landeshauptstadt Mainz verlangt bei größeren Bauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, dass über die LBauO hinausgehend insgesamt 25% der neu entstehenden Wohneinheiten barrierefrei gemäß der DIN 18040 erstellt werden müssen.

Die DIN 18040-1 und 18040-2 nach Landesbauordnung 2015 findet in allen Vorhaben der Wohnbau Mainz Anwendung. Regelmäßig errichtet die Wohnbau Mainz GmbH in allen Neubaumaßnahmen barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnungen. Bei Modernisierungsmaßnahmen lässt sich in aller Regel Barrierefreiheit nach DIN nicht herstellen, in Abstimmungen mit den Vertretern behinderter Menschen sucht die Wohnbau jedoch stets nach Lösungen für die Herstellung barrierearmer Wohnsituationen.

Die Mainzer Aufbaugesellschaft ist im Bereich des Wohnungsbaus lediglich im Bauträgersgeschäft tätig. Dies ist auch im Hinblick auf die Abgrenzung der Geschäftsfelder der städtischen Beteiligungsgesellschaften, hier zur Wohnbau Mainz, deutlich geregelt. Vor diesem Hintergrund ist die Forderung nach Barrierefreiheit differenziert zu betrachten.

Nach wie vor ist das Reihenhaus ein interessantes Produkt, insbesondere, wenn junge Familien kostengünstig nach Eigentum stadtnah oder in der Stadt suchen. Dieses Angebot sollte aufrechterhalten werden. Dabei ist klar, dass eine durchgängige Barrierefreiheit bei diesen Gebäuden im Hinblick auf Effizienz der Grundrisse und Reduzierung der Verkehrsflächen nicht gewährleistet werden kann, jedoch fließen insbesondere bei der Gestaltung der Wohnungen und Bäder die Wünsche der Eigentümer ein.

Bei der Planung und Errichtung von öffentlichen Gebäuden werden die Belange der Barrierefreiheit nicht nur auf Grundlage der DIN, sondern der Vorgaben der Stadt in Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten 1:1 umgesetzt. Aus Sicht der MAG sollte sich der Stadtratsantrag hier auf die barrierefreie Erschließung aller Ebenen von öffentlichen Gebäuden beschränken.

#### *1 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 Verwaltung hat dem Stadtrat im Dezember 2014 die PBB zur Beschlussfassung vorgelegt. Seit diesem Zeitpunkt wurde bei allen Bauleitplanungen, bei denen Baurecht durch den Beschluss eines Bebauungsplans geschaffen werden, vom Investor eine Förderquote verlangt. Ab 2014 erfolgte dies in der von dem Beschluss festgelegten Spanne von 10 bis 25 %. Ab 2016 wurden bei allen Baulandentwicklungen mit Wohnungsbau grundsätzlich nur noch 25 % vereinbart. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 18.11.2020 wurde die Förderquote auf rund 1/3 aller im Planungsgebiet neu entstehenden Wohnungen erhöht.

Die Wohnbau Mainz GmbH teilt mit, dass ein Anteil von durchschnittlich 25 Prozent Wohnungen mit öffentlicher Wohnraumförderung in den Bauvorhaben der Wohnbau Mainz regelmäßig überschritten wird. Der Regelwert liegt bei 40% geförderter Wohnungen.

Die Mainzer Aufbaugesellschaft ist lediglich im Bauträgergeschäft tätig und veräußert die Liegenschaften im Gesamt- oder Teileigentum, so dass eine Inanspruchnahme nicht erfolgen kann. Sehr wohl ist die Mainzer Aufbaugesellschaft im Bereich der Eigentumsförderung tätig. Die Kriterien der Eigentumsförderung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz werden vollständig erfüllt.

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH teilt mit, dass sie im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit für die Stadt bei der Entwicklung von Baugebieten im ständigen Austausch mit den städtischen Fachämtern steht und sich dabei an den Vorgaben der Stadt Mainz für eine klimafreundliche, barrierefreie und soziale Stadtentwicklung orientiert.

Die Mainzer Stadtwerke AG tätigt Grundstücksverkäufe im Wesentlichen im Rahmen der von ihr unmittelbar (Heiligkreuz-Viertel, Gonsbachterrassen) oder mittelbar durch Beteiligungsunternehmen (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG) durchgeführten Quartiersentwicklungen. Die Vorgaben der Stadt Mainz zur klimafreundlichen, sozialen und barrierefreien Stadtentwicklung wurden dabei jeweils durch städtebauliche Verträge für die einzelnen Projekte konkretisiert und bei den Grundstücksverkäufen durch entsprechende Auflagen für die Investoren umgesetzt.

*2 c) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass die Stadt Mainz sowie alle Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung bei der Veräußerung von Grundstücken die Standards nach Möglichkeit vertraglich vereinbaren werden.*

Wie das zuständige Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften mitteilt, ist die Ergänzung der städtischen Vertragsbedingungen in vorgenanntem Sinn grundsätzlich möglich. Dies gilt jedoch unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und der erzielbaren Kosteneinsparungen. Im Einzelfall ist daher eine Priorisierung erforderlich, um auch weiterhin kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Für die Umsetzung in der Praxis gibt es noch Klärungsbedarf, z. B. hinsichtlich der Information und Beratung von Bauherren und Investoren, der Umsetzbarkeit der

Maßnahmen bei allen Bauvorhaben (Unterschiede zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhaus sowie baulichen Großanlagen), der Überprüfung der Ziele und damit verbunden die Sanktionierung bei Nichterfüllung der vertraglich vereinbarten Ziele.

*2 d) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass zur Umsetzung der Ziele der Standards zu A - D auch die Nutzung des Vorkaufsrechts der Stadt Mainz ausgeübt werden soll.*

Nach verschiedenen gesetzlichen Regelungen, insbesondere den §§ 24 und 25 Baugesetzbuch, steht der Stadt Mainz in bestimmten Fällen ein allgemeines bzw. besonderes Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zu. Außer bei der Festschreibung einer öffentlichen Nutzung durch einen Bebauungsplan gilt dies z.B. auch für Grundstücke in einem Umlegungsgebiet, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, städtebaulichen Entwicklungsbereich oder einer Erhaltungssatzung. Falls die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes vorliegen und die Stadt die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gremien beschlossen hat, muss sie grundsätzlich in den geschlossenen Kaufvertrag zu den vereinbarten Bedingungen eintreten. Dies setzt voraus, dass die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Weitere Finanzmittel werden dann benötigt, um die geplanten Maßnahmen bei den erworbenen Grundstücken bzw. Gebäuden umzusetzen. Die Ausübung eines Vorkaufsrechtes zur Umsetzung der Konzepte bleibt somit eine sicherlich nur sehr selten umsetzbare Maßnahme.

*2 e) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass dies zu begründen und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen ist, sollten die Ziele im Einzelfall nicht erreicht werden können.*

Die Ziele der Standards A-D werden im Rahmen der Umsetzung der „Baustandards für Gebäude der Landeshauptstadt Mainz“, der entsprechenden DIN-Normen zum barrierefreien Bauen und der Vorgaben der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung erreicht.

*2 f) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass in Bauleitverfahren und bei städtebaulichen Verträgen - wo immer möglich - die Umsetzung der oben genannten Standards festzulegen und zu vereinbaren sind. Zusätzlich sollen quartiersbezogene Energiekonzepte, zum Beispiel 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 erfolgen eine Verhandlung im jeweiligen Einzelfall und eine Festlegung der Inhalte im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag. Diese Praxis kann weiterhin eingehalten werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen für Erneuerbare Energien und Kraft-/Wärme-Kopplung-Anlagen können über Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt werden. Eine Festsetzung stellt jedoch nur ein Angebot dar, dass auf dieser Fläche eine bestimmte Anlage/Maßnahme zulässig ist (eine

Ausnahme hierzu ist in § 9 Abs. 1 Nr. 23b Baugesetzbuch geregelt). Eine Pflicht zur Errichtung oder gar Nutzung der Anlagen besteht grundsätzlich nicht. Zudem wissen die betroffenen Bedarfsträger zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungspläne häufig noch nicht genau, wo im Baugebiet einzelne Nebenanlagen der Energie- und Wasserversorgung oder der Abwasserversorgung untergebracht werden. Aus diesen Gründen wird sowohl die Herstellung der Maßnahmen als auch die Nutzung Erneuerbarer Energien und der Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung bei der Stadt Mainz in der Regel über die städtebaulichen Verträge geregelt. Bei diesem Vorgehen ist gesichert, dass eine Umsetzung des mit der Stadt abgestimmten Energiekonzeptes erfolgt.

Möchte man dennoch im Bebauungsplan Festsetzungen zu Erneuerbaren Energien und Kraft-/Wärme Kopplung treffen, hat die Gemeinde hierzu zwei Festsetzungsmöglichkeiten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Möglichkeit Versorgungsflächen für Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Eine Festsetzung für Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung der Energie beinhaltet eine planungsrechtliche Zulässigkeit, aber keine Errichtungs- oder Nutzungspflicht.

Zudem besteht die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Erneuerbaren Energien oder Kraft-/Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Bestandsgebäude können jedoch nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verpflichtet werden. Auch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB beinhaltet keine Nutzungspflicht für den Einsatz von Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung vorgenommenen Maßnahmen.

Schließlich können sowohl Anlagen für Erneuerbare-Energien als auch Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen - ohne eine entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan - gemäß § 14 BauNVO zulässig sein. In der Regel zulässig sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden. Diese müssen ihre Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen. Zudem können Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sein, die der Selbstversorgung bzw. der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Zusätzlich können Anlagen für Erneuerbare Energien (diese können auch Hauptanlagen sein) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erzeugte Energie überwiegend oder vollständig in ein öffentliches Netz eingespeist wird.

Bereits seit Jahren werden große Teile der in diesem Antrag aufgeführten Themen bearbeitet. Die Tabelle in Anlage 1 bietet eine Übersicht zu einzelnen Bebauungsplänen für den Zeitraum von Oktober 2016 bis Juni 2020, bei denen parallel ein städtebaulicher Vertrag oder ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde. Diese Übersicht stellt eine Fortschreibung der Tabelle aus der Beschlussvorlage mit der Drucksache-Nr. 2136/2015, die dem Stadtrat am 04.10.2016 zur Entscheidung vorlag, dar.

Bei Bebauungsplanverfahren, mit Ausnahme von Bestandsüberplanungen, wird in der Regel ein Energiekonzept erstellt. Nachfolgend ist der Umgang mit Energiekonzepten in den Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag/Durchführungsvertrag seit Oktober 2016 dargestellt:

#### Bebauungsplan "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)"

Für das Bebauungsplangebiet "Gutsschänke Weyer - VEP (B 163)" wurde aufgrund der bereits vorhandenen Energieversorgung des Gebäudebestandes kein Energiekonzept erarbeitet.

#### Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)"

Im Gebiet "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" sollen die geplanten Wohnhäuser über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und einen Spitzenheizlastkessel betrieben werden. Über das BHKW werden die geplanten Gebäude mit Wärme, Warmwasser und Strom versorgt. Dieses BHKW dient zudem auch zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs. Zudem ist ein Gebäudestandard "KfW-Effizienzhaus 55" mit einem Verbrauchswert nach der EnEV-Berechnung von 68 kWh/m<sup>2</sup>/a vorgesehen.

#### Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"

Im Wohnquartier "Am Elmerberg (F 90)" soll ein Blockheizkraftwerk für die erforderliche Wärme im Quartier sorgen.

#### Bebauungsplan "Wohnquartier an der Krimm (G 156)"

Für das Gebiet "Wohnquartier an der Krimm (G 156)" wird die vorhandene Fernwärme genutzt, welche eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung darstellt.

#### Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"

Für das Plangebiet kann die für die ehemalige Peter-Jordan-Schule zum Einsatz gekommene und daher bereits vorhandene leistungsfähige Fernwärmeleitung genutzt werden. Das Plangebiet wird anhand von zwei Übergabestationen an die durch den Hartenbergpark herangeführte Fernwärmetrasse angeschlossen.

#### Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

Im Plangebiet werden alle neu zu errichtenden Gebäude mit Wärme zentral über ein kaltes Nahwärmenetz versorgt. Als Wärmeerzeuger werden ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk und ein Spitzenlast-Gas-Brennwertgerät eingesetzt.

#### Bebauungsplan "Am Steinbruch (W 103)"

Die Energieversorgung im Bebauungsplangebiet "Am Steinbruch (VWV 103)" wird basierend auf dem Energiekonzept mittels einer erdgasbetriebenen Nahwärmezentrale in Form eines Blockheizkraftwerkes betrieben. An kalten Tagen soll eine Warmwasserbereitung mittels Erdgas-Brennwertkessel zusätzlich bereitgestellt werden. Zudem sollen die Gebäude im Gebäudestandard "KfW-Effizienzhaus 55" errichtet werden.

#### Bebauungsplan "Heiligkreuz- Areal (W 104)"

Das neue Stadtquartier soll an die Nahwärmeversorgung in der Berliner Siedlung angebunden werden.

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.

*2 h) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass die Stadt Mainz sowie ihre Gesellschaften mit direkter oder indirekter Mehrheitsbeteiligung nach ihren Möglichkeiten Initiativen für gemeinschaftliche Wohnprojekte bei der Realisierung ihrer Vorhaben unterstützen.*

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten in der Stadt Mainz Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Dies beinhaltet zum einen die Festlegung, dass zukünftig bei Baugebieten der Stadt bzw. stadtnahen Gesellschaften mit mehr als 100 Wohneinheiten eine Projektentwicklung auf Grundstücksteilen für Baugemeinschaften angeboten wird. Zum anderen wurde die Einrichtung einer externen Beratung für die Dauer von drei Jahren beschlossen.

Mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ (ExWoSt) konnte eine Beratungsinitiative mit Experten (Arbeitsgemeinschaft Lückmann-Pohlmann-Post) zur Förderung derartiger Wohnprojekte eingerichtet werden. Mit einer Verlängerung um zwei weitere Jahre war die Beraterstelle insgesamt fünf Jahre (2016-2020) in Mainz tätig.

Nach den fünf Jahren gibt es mittlerweile eine Vielfalt von Baugemeinschaftsprojekten hinsichtlich des Bauvorhabens (Miete/Eigentum), der Projektgröße (7 bis 62 WE) und des jeweiligen Verständnisses von Gemeinschaft und Zusammenleben. Derzeit planen, bauen und wohnen sieben Baugemeinschaften mit ca. 250 Mitgliedern an vier Standorten. Dabei befinden sich die Baugemeinschaften in unterschiedlichen Phasen. Die eine Gruppe baut bereits, eine andere ist schon eingezogen. Mit den ersten Projekten und den Erfahrungen ihrer Bewohner, den erarbeiteten Vergabeverfahren und dem aufgebauten Netzwerk sind die Grundsteine für weitere Projekte gesetzt. Der von der Beratungsstelle erarbeitete Leitfaden dient darüber hinaus den interessierten Baugemeinschaften als erster Überblick über die komplexen Prozesse und notwendigen Schritte bei einem Baugemeinschaftsprojekt. Für die Verstetigung von Baugemeinschaften in Mainz steht vor allem die Bereitstellung von Grundstücken, die Fortführung der Vergabeverfahren - insbesondere des Konzeptvergabeverfahrens - und des Netzwerks im Vordergrund. Weitere Informationen können dem Abschlussbericht und Leitfaden entnommen werden.

*2 i) Nach der Beschlussfassung der Realisierungskonzepte durch die zuständigen Gremien hat die Verwaltung sicherzustellen, dass 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 den Antrag für erledigt zu erklären und eine laufende Berichterstattung einzustellen. Die im Antrag geforderten Standards A) bis D) werden von der Stadt Mainz inzwischen vollständig umgesetzt und stellenweise sogar überschritten, weshalb auf eine weitere Berichterstattung über den Umsetzungsgrad verzichtet werden kann. Darüber hinaus erfolgt in den städtischen Gremien eine regelmäßige Berichterstattung zur Umsetzung der Baustandards der Stadt Mainz im Rahmen des Berichtswesens zum Masterplan 100 % Klimaschutz.