

Stuttgart, 05.07.2007

## Festschreibung des KfW 60-Standards beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken

### Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	13.07.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2007

### Beschlußantrag:

1. Der Absicht der Verwaltung, städtische Grundstücke mit einer Wohnbebauung grundsätzlich mit folgender Maßgabe zu verkaufen:

Der Käufer verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf ( $q_p$  für Wohngebäude) und der spezifische, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $HT'$  um 30 % gegenüber der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen  $V_e$  des Gebäudes größer als 2000 m<sup>3</sup>, sind die Anforderungen an  $q_p$  und an  $HT'$  um 40 % zu unterschreiten.“  
wird zugestimmt.

2. Über Ausnahmen entscheidet der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen im Einzelfall.

### Begründung:

In den Kaufverträgen der Stadt beim Verkauf von Bauplätzen sind seit 1998 grundsätzlich Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz enthalten. Diese beziehen sich seit 2002 auf die jeweilige Energieeinsparverordnung – EnEV – und sehen bei Nichteinhaltung eine Sanktion vor.

Bei den seitherigen Verkäufen von Bauplätzen der Stadt wurde entsprechend GRDrs 638/2002 der jeweilige Käufer verpflichtet, das/die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust um

15 % bzw. um 20 % bei Gebäuden mit einem heizbaren Volumen über 2.000 m<sup>3</sup>, gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 07.12.2004 reduziert wird.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW fördert energieoptimierte Wohngebäude mit entsprechend zinsgünstigen Krediten. Hierbei darf der Jahresprimärenergiebedarf jedoch max. 40 (KfW 40 Haus) bzw. 60 kWh/m<sup>2</sup>a (KfW 60 Haus) betragen, der Transmissionswärmeverlust muss zudem 45 % bzw. 30 % unter der EnEV liegen. Diese Vorgaben sollen zukünftig bei Verkäufen von städtischen Wohnbauplätzen und bei der Neuauflage des Familienbauprogramms sowie beim Sonderprogramm Preiswertes Wohneigentum (vgl. GRDRs 458/2007) berücksichtigt werden.

Die städtischen Vertragsregelungen bezüglich der frei zu verkaufenden Grundstücke sollen ebenfalls entsprechend den Förderbedingungen der KfW angepasst werden. KfW 60 bedeutet beim Transmissionswärmeverlust eine Unterschreitung der EnEV um 30 %, beim Primärenergiebedarf schwankt die Unterschreitung, abhängig von Gebäudeart und -form zwischen 30 % und 40 %.

Die seitherigen energetischen Vorgaben der Stadt beziehen sich direkt auf die EnEV. Diese stellt ein eindeutiges Verfahren dar, welches auf alle Bauvorhaben (nicht nur Wohngebäude) angewendet werden kann und auch künftig als Grundlage dienen sollte. Die Energieeinsparung aus dem KfW-Programm wird entsprechend für Wohngebäude, jedoch unter Bezug auf die EnEV, ergänzend übernommen.

In die städtischen Kaufverträge für Wohnbaugrundstücke wird daher künftig eine Bestimmung aufgenommen, wonach

der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf ( $q_p$  für Wohngebäude) und der spezifische, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $HT'$  um jeweils 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung zu reduzieren ist und, sofern das beheizbare Volumen  $V_e$  des Gebäudes größer als 2.000 m<sup>3</sup> ist, die Anforderungen  $q_p$  und an  $HT'$  um 40 % zu unterschreiten sind.

Dies bedeutet eine Verdoppelung der seither geforderten Unterschreitung gegenüber der EnEV.

Beim Verkauf von gewerblich genutzten Grundstücken verbleibt es den Regelungen entsprechend GRDRs 638/2002.

Die im Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion Nr. 262/2007 geforderten Vertragsregelungen entsprechend den Förderbedingungen KfW 40 (Jahresprimärenergiebedarf unter 40 kWh/m<sup>2</sup>a und Unterschreitung des Transmissionswärmeverlustes um mindestens 45 %) würde derzeit zu weit gehen und den ohnehin schwierigen Verkauf eines Großteils der Bauplätze aus dem Altbestand der Stadt weiter erschweren. In einem Gutachten durch das Fraunhofer-Institut für Bauphysik wird untersucht, wie sich eine Unterschreitung für verschiedene Gebäude unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten auswirkt. Die Ergebnisse werden im Herbst mit einer Beschlussvorlage dem

Gemeinderat vorgestellt.

Im Übrigen werden in den Kaufverträgen der Stadt über Wohnungsbauplätze auch künftig folgende wesentlichen Vertragsbestimmungen aufgenommen:

- Die Grundstücke sind innerhalb von 36 Monaten nach notariellem Kaufvertragsabschluss zu bebauen. Diese Bauverpflichtung wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt abgesichert.
- Der Verkauf erfolgt ausschließlich für den Wohnungsbau, was im Grundbuch durch eine entsprechende Benützungsbefugnis sichergestellt wird.
- Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig.

In Ausnahmefällen ist 1/3 des Kaufpreises 4 Wochen nach Vertragsabschluss, der Restkaufpreis 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens jedoch 6 Monate nach Vertragsabschluss, unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung vorliegt oder nicht, zu bezahlen.

In besonders begründeten Einzelfällen sind Abweichungen von diesen Bestimmungen möglich, über die im Rahmen der Zuständigkeit der Verwaltung entschieden wird. Sollte eine Abweichung bezüglich der energetischen Vorgaben notwendig werden, entscheidet hierüber der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen im Einzelfall.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

#### **Beteiligte Stellen**

Ref. StU und OB/82 haben der Vorlage zugestimmt.

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Nr. 262/2007 vom 15.06.2007

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Nr. 262/2007 vom 15.06.2007.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

#### **Anlagen**

Keine.