

European Energy Maßnahme 7: Kommunale Gebäude- und Energieleitlinie

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	28.01.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:
Gebäude- und Energieleitlinie Bruchsal

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik die kommunale Gebäude- und Energieleitlinie.

I. Sachverhalt und Begründung

Eingebettet in den 2014 gestarteten Prozess des European Energy Award (eea) wurde unter Federführung des Stadtbauamts Abteilung Gebäude- und Energiemanagement (GEM) in Zusammenarbeit mit allen Mitgliedern des eea-Lenkungsteams die Gebäude- und Energieleitlinie (GEL) der Stadt Bruchsal erarbeitet. Ausgangspunkt war dabei die Muster- Energieleitlinie der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH (KEA).

Neben der Festlegung von Grundsätzen und Handlungsrichtlinien für die sparsame Verwendung von Energie und der Definition von Grundlagen für ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Gebäudemanagement, soll die Gebäudeleitlinie zur Qualitätssteigerung auf Basis ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte (Lebenszykluskosten) beitragen. Sie ergänzt und begleitet bestehende gesetzliche Regelungen, Normen und Richtlinien und fasst teilweise bereits bisher angewendete Standards als Grundlage aller Aufgaben des Stadtbauamtes / GEM zusammen.

Die Leitlinie definiert Zuständigkeiten und enthält Ziele und Regelungen, sowohl für die Planung von Anlagen und Gebäuden als auch deren Betrieb. Sie gibt den Nutzern Informationen über allgemeine Gebäude- und Betriebsstandards und Verhaltensregeln an die Hand.

Die formulierten Ziele und Vorgaben werden voraussichtlich nicht sofort vollumfänglich und unmittelbar umsetzbar sein. Mit der Einführung der GEL soll jedoch ein Prozess angestoßen werden, der bei allen Beteiligten das Bewusstsein für die Themen Nachhaltigkeit, Suffizienz und rationelle Energieverwendung stärkt und künftig als Orientierung und Empfehlung dienen soll.

Um ein hohes Maß an Verbindlichkeit innerhalb der Verwaltung und für externe Auftragnehmer zu erreichen, empfiehlt der Deutsche Städtetag in seinen Hinweisen zum kommunalen Energiemanagement den Beschluss entsprechender Richtlinien durch den Gemeinderat. Das 2016 beschlossene energiepolitische Arbeitsprogramm sieht vor, die Gebäude- und Energieleitlinie als Maßnahme 7 bis zur Re-Zertifizierung im Jahr 2020 zu verabschieden. Die wesentlichen Inhalte der GEL sind im Folgenden kurz zusammengestellt und erläutert.

Aufbau und Inhalt der Gebäude- und Energieleitlinie

Die Gebäude- und Energieleitlinie besteht im Wesentlichen aus 5 Teilen zzgl. Anlagen und Erläuterungen. Die einzelnen Teile wenden sich z.T. an unterschiedliche Zielgruppen und Empfänger (z.B. Planer / Betrieb / Nutzer). Um jedoch größtmögliche Transparenz zu ermöglichen und das Verständnis für Abhängigkeiten und Zusammenhänge zu fördern, sind die Vorgaben und Ziele, trotz eventueller Wiederholungen, in einer Leitlinie zusammengefasst.

Teil 1 definiert als **Ziele**:

Nachhaltigkeit

Wirtschaftliche und nachhaltige Erstellung, Instandhaltung und Betrieb der Gebäude, Minimierung der Kosten über deren gesamten Lebenszyklus.

Architektur

Überzeugende architektonische Gestaltung und städtebauliche Qualität der Gebäude als Beitrag zur Lebens- und Umweltgestaltung, zum Wohlbefinden der Nutzer und zur Erreichung einer hohen Akzeptanz und Identifikation.

Klimaschutz

Senkung des Energieverbrauchs des genutzten Gebäudebestands und Umstieg auf erneuerbare Energien gemäß den Vorgaben der Bruchsaler Klimaschutzziele.

Gesundheitsschutz und Behaglichkeit

Schaffung einer hohen Innenraumqualität durch ausschließliche Verwendung gesundheits- und umweltverträglicher Baustoffe und Berücksichtigung bauphysikalischer Parameter zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Aufenthalts- und Nutzungsqualität in den städtischen Gebäuden.

Bestandsoptimierung

kontinuierliche Verbesserung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Größe der in Anspruch genommenen Flächen; Verkauf oder Rückbau absehbar nicht wirtschaftlich nutzbarer Gebäude.

Teil 2 geht auf die **Zuständigkeiten** ein.

Die Federführung im Rahmen der Bedarfsermittlung incl. der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Mittel liegt beim jeweiligen Bedarfsamt. Danach wechselt die Verantwortung zum Stadtbauamt Abt. GEM, das die weiteren Prozesse der konkreten Planung und Realisierung umsetzt. Grundlage der Realisierung ist der Baubeschluss des Gemeinderates auf Grundlage der Entwurfsplanung.

Für die Koordinierung, Projektsteuerung, Planung und Bauleitung von Neubau, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen sowie für alle Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist grundsätzlich das Stadtbauamt zuständig. Ebenso obliegt ihm die Gebäudebewirtschaftung und der Betrieb der bereitgestellten Immobilien, insbesondere die technische Bewirtschaftung der Gebäude mit den Aufgabenbereichen Reinigung, Verwaltung und Energiemanagement.

In **Teil 3 Gebäudeplanung und Optimierung**, der Schlüsselaufgabe der Hochbauabteilung im Stadtbauamt, finden sich die grundlegenden Festlegungen und Vorgaben für Planer und das Gebäudemanagement, subsummiert im Wesentlichen unter folgenden Schlagwörtern:

Suffizienz und Nachhaltigkeit

Bei Neu- oder Erweiterungsbauten sollte zunächst immer die zwingende Notwendigkeit am jeweiligen Standort sowie ihre dauerhafte Nutzung und Auslastung überprüft werden. Die Anwendung des Programmsystem NBBW – Nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg wird bei vom Land geförderten Maßnahmen bereits verlangt. Sie soll bei Neu- und Erweiterungsbauten und umfangreichen Gebäudesanierungen zur Steigerung der ökologischen und ökonomischen Gebäudequalitäten generell erfolgen. Zertifizierungen z.B. nach „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“ des Bundesbauministeriums oder anderer ähnlicher Bewertungssysteme, werden aufgrund der damit meist verbundenen hohen Kosten und den aufwendigen planungs und baubegleitenden Verfahren i.d.R. nicht angestrebt.

Wirtschaftlichkeit

Eine Investition ist dann wirtschaftlich, wenn die dadurch eingesparten Energie- und Betriebskosten innerhalb der rechnerischen Lebenserwartung nach VDI 2067 größer sind als die notwendigen Investitionskosten. Da die Stadt Bruchsal von weiter steigenden Energiepreisen ausgeht und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten will, müssen lediglich 2/3 der anfallenden Investitionskosten angesetzt werden. Bei den Investitionskosten werden grundsätzlich nur die Mehrkosten angesetzt, die über die reine Bauunterhaltungsmaßnahme hinausgehen.

Grundsätze der Planung

Im Rahmen der Planung gilt es grundsätzlich den Gesamtenergiebedarf zu minimieren und den verbleibenden Energiebedarf so effizient wie möglich zu decken. Dabei helfen kompakte Gebäude, natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume, Zonierung (Räume gleicher Nutzungstemperatur zusammenlegen), passive und aktive Solarenergienutzung bei gleichzeitiger Vermeidung sommerlicher Überhitzung.

Baustoffe

Einzubauende Materialien und Stoffe dürfen die Gesundheit der Nutzer nicht beeinträchtigen und die Umwelt nicht belasten. Verbundstoffe und schwer wiederverwertbare Stoffe sollen daher vermieden werden. Mit der Einführung von Zielwerten für die Summe der flüchtigen organischen Verbindungen gemäß den Leitwerten des Umweltbundesamtes und Raumluftmessungen zur Kontrolle vor Abnahme soll u.a. zu größerer Sorgfalt bei der Ausführung beigetragen werden.

Baulicher Wärmeschutz, Sommerlicher Wärmeschutz, Raumakustik, Barrierefreiheit

Für Neubauten wird der Passivhausstandard, bei Sanierungen eine Unterschreitung der Mindestanforderung EnEV an Jahresprimärenergiebedarf und mittleren Transmissionswärmeverlust um 30% angestrebt. Aus energetischen Gründen wird auf aktive Kühltechnik verzichtet und möglichst alle Gebäude ohne Klimatisierung betrieben. Zur Verbesserung der Nutzerqualität soll auf Beachtung der einschlägigen Bau- und Raumakustischen Regeln besonderer Wert gelegt und alle öffentlichen Gebäude für alle Menschen, unabhängig von Alter, Einschränkung oder Behinderung uneingeschränkt zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Heizungstechnik, Warmwasserbereitung, Lüftungstechnik, Strom, Wasser, Dokumentation

Bei Neubau und Sanierung von Heizungsanlagen sollen stets mehrere Versorgungsvarianten hinsichtlich ihrer Gesamtwirtschaftlichkeit aus Investitions- und Betriebskosten, ihres Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen verglichen und die Notwendigkeit für erwärmtes Trinkwasser geprüft werden. Soweit möglich soll auf Klimatisierung und mechanische Lüftungsanlagen verzichtet werden. Zur Einsparung von elektrischer Energie und der damit verbundenen Kosten- und Emissionsreduzierung sollen technische, aber auch organisatorische Lösungen (z.B. Reduzierung von Geräten) untersucht werden, auch wenn dadurch ggfls. ein gewisser Komfortverlust einhergeht. Die Nutzung von Wasser minderwertiger Qualität (Grau-

oder Regenwasser) soll verstärkt untersucht werden. Schließlich ist eine betreibergerechte Dokumentation, eine Nutzereinweisung und ein Bedienhandbuch für jedes Gebäude Voraussetzung für einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb.

Teil 4 Betrieb der haustechnischen Anlagen betrifft als Querschnittsaufgabe das Gebäude- und Energiemanagement aber auch alle Bedarfsämter und Nutzer.

Die enthaltenen Regelungen geben den verantwortlichen Mitarbeitern Hilfe und Orientierung beim Betrieb der Anlagen. Die Nutzer bzw. die für die jeweilige Belegung Zuständigen erhalten Hintergrundinformationen zum besseren Verständnis der Abhängigkeiten. Die einwandfreie Funktion und Einstellung der bestehenden Anlagen und aktuelle Informationen über die jeweilige Belegung sind Grundvoraussetzung dafür, dass ein sparsamer und ressourcenschonender Umgang mit Energie überhaupt möglich ist.

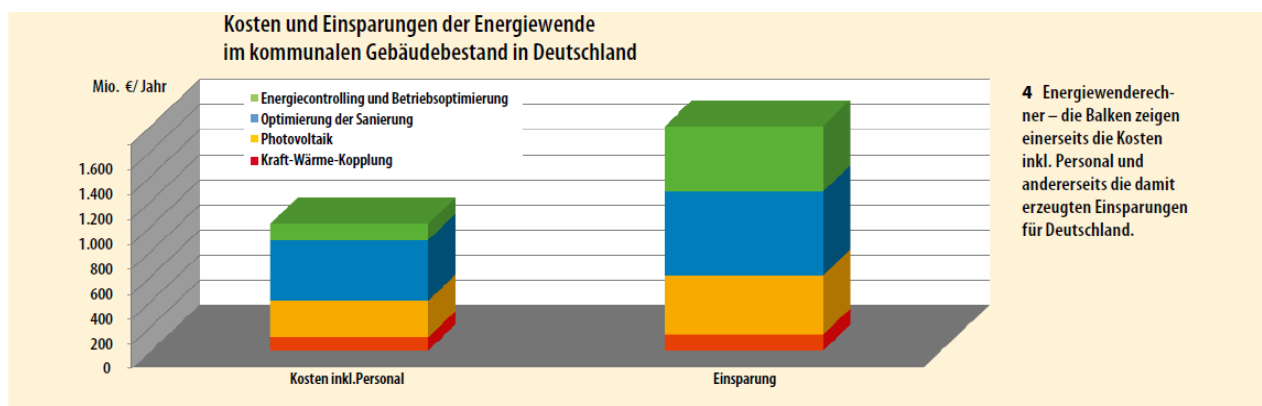
In **Teil 5 Verhaltensregeln für die Nutzer städtischer Gebäude** finden sich schließlich allgemeine und weitgehend selbstverständliche Hinweise und Empfehlungen, deren konsequente Beachtung zu einer Senkung des Energie- und Wasserverbrauches beitragen würden. Sparsamer Umgang mit Ressourcen ist eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Die Stadt kann ihre Gebäude und Anlagen so bauen und betreiben, dass der Verbrauch von Strom, Wärme und Wasser und die dadurch entstehende Umweltbelastung minimiert werden. Die Mitarbeiter und Nutzer können jedoch ebenfalls durch ihr Verhalten zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen.

Die **Anlagen** und **Erläuterungen** (Teil 6+7) am Schluss der Leitlinie enthalten zum einen aktuelle Sollwerte für Raumtemperaturen bei Heizbetrieb und die Nennbeleuchtungsstärken gemäß den Empfehlungen des Deutschen Städtetags und der DIN EN 12464-1 sowie Erklärungen einiger weniger technischer Begriffe.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich nicht pauschal beziffern. Die Beachtung der Ziele und Vorgaben der Gebäude- und Energieleitlinie führt in der Planungsphase voraussichtlich zu einem höheren Zeit- und damit Kostenaufwand, z.B. durch das angestrebte Durchlaufen des Programmsystems NBBW – Nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg. Im Ergebnis sollten die Planungen dadurch jedoch bezüglich der Lebenszykluskosten optimiert und der Mehraufwand damit gerechtfertigt sein.

Bezogen auf die Ausführung kommen diverse Untersuchungen zu dem Schluss, dass über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Investitionen zur Energieeinsparung und Klimaschutz die kommunalen Kassen langfristig eher entlasten.



Quelle: Stadt Frankfurt a. M., Amt für Bau und Immobilien, Abteilung Energiemanagement

Andreas Glaser
Bürgermeister