



24/SVV/0136

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Zwischenbericht 2023 - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden

<i>Geschäftsbereich:</i>	<i>Datum</i>
Oberbürgermeister, Kommunaler Immobilien Service (KIS)	05.02.2024

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
27.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes	zur Kenntnis
21.03.2024	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	zur Kenntnis
22.03.2024	Werksausschuss Kommunaler Immobilien Service	zur Kenntnis

Die Gremien nehmen zur Kenntnis:

Gemäß dem Beschluss DS-Nr. 21/SVV/0630 "Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden" vom 26.01.2022 legen der Kommunale Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und die ProPotsdam GmbH dem Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM), dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes (SBWL) und dem Werksausschuss (WA) einen jährlichen Zwischenbericht vor.

Die ProPotsdam GmbH setzt den Beschluss wie in Anlage 1 aufgeführt bei ihren Bauvorhaben um. Die weitere Umsetzung ist vor allem von der Verfügbarkeit von Fördermitteln in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Neubau und Sanierung abhängig.

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam berücksichtigt diesen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bei allen aktuellen Bauvorhaben. Die einzelnen Punkte des Beschlusses werden projektspezifisch geprüft und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umgesetzt. Bisher konnten bei den laufenden Projekten des KIS mit Ausnahme von Punkt 7 ("Grüngas") alle Punkte wirtschaftlich im Sinne des kommunalen Haushaltsrechts umgesetzt werden. Der KIS berechnet die Wirtschaftlichkeit als Lebenszykluskosten aus Investition und Folgekosten im Betrieb, einschließlich der Umweltfolgekosten gemäß Punkt 1. Die bisherigen Erfahrungen fließen in die Prozesse und Aktualisierungen der Standards für den Bau und Betrieb der KIS-Liegenschaften ein und werden kontinuierlich weiterentwickelt.

Darüber hinaus hat der KIS interne Schulungen zum energieoptimierten und nachhaltigen Bauen für alle Projektleitenden durchgeführt und in Kooperation mit der Architektenkammer Brandenburg und der Fachhochschule Potsdam eine Vortragsreihe zu Nachhaltigem Bauen mitgestaltet, um potenzielle Planungspartner*innen weiter zu sensibilisieren.

Die Umsetzung der einzelnen Punkte des Beschlusses DS 21/SVV/0630 "Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden" durch die ProPotsdam GmbH und den Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam wird im Folgenden beschrieben und in den Tabellen in Anlage 1 (ProPotsdam GmbH) und Anlage 2 (KIS) projektspezifisch dargestellt.

1. Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der Planung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ist mindestens mit dem vom Umweltbundesamt (UBA) empfohlenen CO₂-Schattenpreis (derzeit 195 EUR/ t CO₂-Äquivalenten inkl. des innerhalb des nationalen Brennstoffhandels geltenden CO₂-Preises) zu rechnen.

ProPotsdam GmbH:

Im Rahmen der Planung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wird mit einem CO₂-Schattenpreis gerechnet, bisher 195 EUR/t, zukünftig 237-241 EUR/t laut UBA (2020).

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Für alle Bauvorhaben mit energieverorgungsrelevantem Inhalt werden Variantenuntersuchungen mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt, um den bestmöglichen Energiestandard für die LHP unter Inanspruchnahme von Fördermitteln zu realisieren. Die Berechnungen werden im Lebenszyklus und mit Einpreisen des CO₂-Schattenpreises von derzeit 237 EUR/t CO₂-Äquivalente, wie er vom Umweltbundesamt (UBA) empfohlen wird, durchgeführt. (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltwirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#klimakosten-von-treibhausgasemissionen>).

Für Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von >10 Mio. EUR wird im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung eine Ökobilanz erstellt. Dabei werden in den Variantenuntersuchungen auch die CO₂-Emissionen aus der sogenannten Grauen Energie des Gebäudes bilanziert und bewertet.

2. Bei kommunalen Hochbauten soll der Anteil nachwachsender Rohstoffe und von Recyclingmaterial auf Basis nachwachsender und natürlicher Rohstoffe bei den verwendeten Baustoffen maßgeblich erhöht werden. Dazu werden diese Kriterien bei Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen > 15 Mio. EUR in der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet und positive Erfahrungen im Weiteren auch auf kleinere Baumaßnahmen übertragen.

Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen sollen vorrangig in Holz- oder Holzhybridbauweise geplant und errichtet werden.

ProPotsdam GmbH:

Die projektspezifische Darstellung ist in der Tabelle der Anlage 1 abgebildet.

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Bei allen Bauvorhaben sind die beauftragten Planenden angehalten, einen möglichst hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen und an Recyclingmaterialien vorzusehen sowie rezyklierbare Bauweisen und Konstruktionen zu wählen, soweit dies technisch und wirtschaftlich machbar und sinnvoll ist. Neue Bauvorhaben werden grundsätzlich in Holz- oder Holzhybridbauweise geplant, soweit dies technisch und wirtschaftlich möglich ist.

Die projektspezifische Darstellung ist in den Tabellen der Anlage 2 abgebildet.

3. Kommunale Neubauten sollen möglichst rezyklierbar geplant und errichtet werden. Dazu sollen diese Kriterien bei Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen > 15 Mio. EUR in der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet werden und positive

Erfahrungen im Weiteren auch auf kleinere Baumaßnahmen übertragen werden.

Siehe Punkt 2.

4. Gebäudeenergiestandard bei der Planung von Neubauten: Es wird geprüft, ob bzw. wie der Nullenergiestandard wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Als Mindestanforderung werden Neubauten ab sofort unter Einwerbung von Fördermitteln in der bestmöglichen Effizienzstufe gemäß „Bundesförderung effiziente Gebäude“ (BEG) geplant. Derzeit sind mindestens der Effizienzgebäudestandard EG 40 (bei Nichtwohngebäuden) bzw. der Effizienzhausstandard EH 40 (bei Wohngebäuden), bei Projektvolumen > 15 Mio. € EG 40 NH bzw. EH 40 NH (also inklusive Nachhaltigkeitszertifizierung), umzusetzen. Bei einer Änderung der Gebäudeenergiestandards im Förderprogramm ist der Standard auf den dann gültigen besten Standard anzupassen, sofern auch dann wirtschaftlich umsetzbar. Abweichungen sind besonders zu begründen.

ProPotsdam GmbH:

Die projektspezifische Darstellung ist in der Tabelle der Anlage 1 abgebildet.

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Für alle Neubau- und umfangreichen Sanierungsvorhaben wird im Rahmen einer Variantenuntersuchung geprüft, ob und wie der bestmögliche Energie-Standard und wie die größtmögliche anteilige Deckung des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien unter Einwerbung von Fördermitteln umgesetzt werden kann. Als Mindeststandard wird im Neubau KFW40EG und bei umfangreicher Sanierung der KFW100EG umgesetzt, sofern die Mehrkosten finanzierbar sind. Die Mindestanforderung der "EE-Klasse" der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird bei Bauvorhaben ohne Fernwärmenutzung erfüllt. Photovoltaik-Anlagen werden regelmäßig bei allen Neubauvorhaben und umfangreichen Sanierungen installiert, sofern sie baurechtlich zulässig und technisch machbar sind.

Die projektspezifische Darstellung ist in den Tabellen der Anlage 2 abgebildet.

5. Gebäudeenergiestandard bei der Planung von umfassenden Sanierungen: Es wird geprüft, welche bestmögliche Effizienzstufe unter Einwerbung von Fördermitteln wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Als Mindestanforderung werden Sanierungen ab sofort als förderfähiges Effizienzgebäude bzw. Effizienzhaus (derzeit mindestens EH 100 bzw. EG 100) bzw. ab einem Projektvolumen > 15 Mio. EUR als Effizienzgebäude NH (derzeit mindestens EG 100 NH) gemäß BEG geplant. Bei einer Änderung der Gebäudeenergiestandards im Förderprogramm ist der Standard auf den dann gültigen besten Standard anzupassen, sofern auch dann wirtschaftlich umsetzbar. Abweichungen sind besonders zu begründen.

Siehe Punkt 4.

6. Der Wärmebedarf der Gebäude soll möglichst weitgehend aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Als Mindestanforderung werden Neubauten außerhalb des Fernwärmevorranggebietes und die Sanierung von Bestandsgebäuden, bei denen keine Fernwärme genutzt werden soll, so geplant, dass ihr Energiebedarf weitgehend aus erneuerbaren Quellen gedeckt wird, so dass mindestens die Anforderungen der „EE-Klasse“ der BEG eingehalten wird.

Innerhalb des Fernwärmevorranggebietes kann bei Neubauten und bei zu sanierenden

Bestandsgebäuden, die bisher keine Fernwärme nutzen, regelmäßig auf die Fernwärme der EWP zurückgegriffen werden, sofern zum Zeitpunkt der für die Festlegung der Wärmeversorgung relevanten Planungsentscheidungen die Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes entsprechend den Zielen der Dekarbonisierungsstrategie der EWP vorangekommen ist. Im Falle der Zielverfehlung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung darüber, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann.

Ergänzend wird die Erzeugung durch Erneuerbare Energien (insbesondere die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie) im direkten Umfeld geprüft.

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden, die bereits Fernwärme nutzen, kann regelmäßig weiter ohne Einschränkungen auf die Fernwärme der EWP zurückgegriffen werden.

Siehe Punkt 4.

7. Ab 2023 nutzen die Stadt und die Pro Potsdam für die Wärmeversorgung ihrer Gebäude nur noch Gatarife mit einem Grüngasanteil von mindestens 5 % erneuerbaren Energien.

Weitere Erhöhungsschritte für den zu nutzenden Grüngasanteil bei der Wärmeversorgung der städtischen Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt im Lichte der Marktentwicklung getroffen.

ProPotsdam GmbH:

Aufgrund der seit Anfang 2022 erheblichen Energiepreissteigerungen, des zusätzlichen erheblichen Preisaufschlags für Gas aus erneuerbaren Energien, der Notwendigkeit von einer Mindestabnahme von ~1 GWh/Jahr wurde bisher kein Grüngasanteil realisiert. Der Markt wird gemeinsam mit der Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP) weiter beobachtet.

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Die aktuell angebotenen Preise für Biogas 2024 sind mit ca. 30,58 Cent/kWh brutto, in den Betriebskostenbudgets nicht darstellbar. Der Bezug von Biogas kann vorerst nicht umgesetzt werden. Die Mindestbestellmenge bei Biogas liegt zudem aktuell bei 1 GWh und somit weitaus höher als der Gasbedarf der KIS-Objekte gem. SVV-Beschluss. Die Marktentwicklung wird weiterhin verfolgt.

8. Die Stadt und die Pro Potsdam nutzen ab 2022 für die Energieversorgung ihrer Gebäude nur noch Ökostrom aus 100 % Erneuerbaren Energien, der möglichst aus regionalen Quellen stammt. Die regionale Erzeugung des Stroms wird durch einen Regionalnachweis auf Basis des Regionalnachweisregisters des Umweltbundesamtes (UBA) nachgewiesen.

ProPotsdam GmbH:

Die ProPotsdam GmbH bezieht seit 2008 ausschließlich Ökostrom für die Stromversorgung seiner Gebäude von der SWP. Die ProPotsdam hat Regionalstrom mit dem hier geforderten Nachweis wiederholt angefragt, jedoch ist dieser nach Auskunft der Energie und Wasser GmbH (EWP) in Potsdam weiterhin nicht verfügbar.

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Der KIS bezieht bereits seit dem 01.01.2020 100 % zertifizierten Ökostrom für die Stromversorgung seiner Gebäude von der SWP. Nach Auskunft der Energie und Wasser GmbH (EWP) ist jedoch in Potsdam weiterhin kein Regionalstrom mit dem hier geforderten Nachweis verfügbar.

9. Bei der Planung soll auf eine weitgehende Minimierung des Flächenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung hingewirkt werden; dies soll für Baumaßnahmen mit Investitionsvolumen > 15 Mio. EUR im Rahmen einer Nachhaltigkeitszertifizierung nachgewiesen werden.

ProPotsdam GmbH:

Die projektspezifische Darstellung ist in der Tabelle der Anlage 1 abgebildet.

Kommunaler Immobilien Service (KIS):

Bei allen Bauvorhaben sind die beauftragten Planer angehalten, den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung zu minimieren. Der überwiegende Teil der KIS-Neubauvorhaben wird im Zusammenhang mit Sanierungen als Erweiterungsbau auf bereits versiegelten Flächen errichtet. Der KIS bemüht sich in der Abstimmung der Bedarfe und mit den Nutzer*innen darum, flächeneffiziente

Mehrfachnutzungen zu ermöglichen und zu etablieren. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen umgesetzt.

Die projektspezifische Darstellung ist in den Tabellen der Anlage 2 abgebildet.

Anlagen:

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Anlage 1 ProPotsdam Zwischenbericht 2023 Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden | öffentlich |
| 2 | Anlage 2 KIS Zwischenbericht 2023 Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden | öffentlich |
| 3 | Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage_MV 21_SVV_0630_Ökologisches Bauen_2023 | öffentlich |