



# Protokollauszug

aus der  
76. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 27.02.2024

---

öffentlich

**Top 4.5 Zwischenbericht 2023 - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden  
24/SVV/0136  
zur Kenntnis genommen**

Frau Hanko (Kommunaler Immobilien Service) steht für Rückfragen zur Mitteilungsvorlage zur Verfügung.

Frau Dr. Günther bittet die Stellungnahme des Klimarates als Anlage zum Protokoll zu nehmen.

Frau Hüneke bekräftigt nochmals, dass die ProPotsdam den geforderten Standard einhält, sie könne nur die entsprechende Zertifizierung nicht vornehmen lassen, da sie aktuell nicht finanzierbar ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage 24/SVV/0136 zur Kenntnis.

Potsdam, 26.02.2024

## Stellungnahme zur aktuellen Diskussion über Drucksache 21/SVV/0630 - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden

### Hintergrund

Nach dem Bericht der Pro Potsdam zum Wohnungsbau und Investitionsprogramm im SVV-Hauptausschuss am 13. Dezember 2023 wurde in den Medien<sup>1</sup> über eine Novelle des Beschluss Drucksache 21/SVV/0630 - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden vom 26.1.2022 diskutiert. Seinen Niederschlag fand diese Debatte in dem Beschluss 23/SVV/1392-01 der SVV vom 24.1.2024 in dem es unter anderem heißt: *„In diesem Zusammenhang wird der Oberbürgermeister auch gebeten zu prüfen, ob und wie unter den gegenwärtig veränderten Bedingungen die gemäß Drucksache 21/SVV/0630 geltenden Standards der Wärmedämmung bei kommunalen Bauvorhaben einschließlich Wohnungsbau zugunsten der Priorisierung des Zieles der Fossilfreiheit und zur Vermeidung von Doppelinvestitionen an die Standards des gesetzlichen Mindestniveaus (GEG) angepasst werden können“*

Der Klimarat hat sich mit der Sachlage beschäftigt und nimmt nach einem Gespräch mit der ProPotsdam wie folgt Stellung.

### Stellungnahme des Klimarates

Die ProPotsdam berichtete dem Klimarat ausführlich zur veränderten Förderkulisse des Bundes. Durch die Verschärfung der Förderrichtlinie „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) als Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) haben sich die Rahmenbedingungen für die Förderung wie folgt verändert:

- Die vormals gewährten Tilgungszuschüsse entfallen. Die Förderung beschränkt sich nun auf zinsvergünstigte Kredite. Die Höhe des gewährten Kredites beläuft sich auf 100.000 Euro pro Wohneinheit ohne Nachhaltigkeitszertifizierung bzw. 150.000 Euro mit Nachhaltigkeitszertifizierung
- Der zu erreichende Energieeffizienzhausstandard wurden von vorher EH55 auf aktuell EH40 angehoben
- Gleichzeitig wurden die Grenzwerte für die Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes von 28 kg CO<sub>2</sub> Äqu./ (m<sup>2</sup>a) auf 24 kg CO<sub>2</sub> Äqu./ (m<sup>2</sup>a) verschärft und

---

<sup>1</sup> <https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/steigende-baukosten-hohen-zinsen-senkt-die-rathauskooperation-die-klimastandards-beim-bauen-in-potsdam-10924924.html>

<https://www.maz-online.de/lokales/potsdam/pro-potsdam-wohnungen-saniert-und-gebaut-aber-es-ehlen-foerdermittel-LAGQ75QG7FGB7DAH2BFZJEBXQ.html>

- Die Emissionswerte für die aus Erdgas erzeugte Fernwärme wurden von 0,148 kg CO<sub>2</sub>Äqu./kWh auf 0,247 kg CO<sub>2</sub>Äqu./kWh angehoben.

Mit der Potsdamer Fernwärmeversorgung, die aktuell noch zu 99,5% aus Erdgas erzeugt wird, ist es derzeit nicht möglich, diese Mindestanforderungen des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) zu erfüllen. Bei Anschluss an die Fernwärme können diese Fördermittel demnach gegenwärtig nicht beantragt werden. Deshalb auf einen naheliegenden Anschluss an die Fernwärmeversorgung zu verzichten, um stattdessen auf eine individuelle erneuerbare Wärmeversorgung<sup>2</sup> des Gebäudes zu setzen, würde die Baukosten zusätzlich in die Höhe treiben und wäre nicht im Sinne einer integrierten, wirtschaftlichen und sozialverträglichen Wärmeplanung.

Die ProPotsdam ist auf die KFN-Fördermittel angewiesen, da die Baupreise in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind und sozialverträgliche Mieten nur bei Ausschöpfung **aller** Fördermöglichkeiten noch zu gewährleisten sind.

Um das Problem zu lösen hilft es auch nicht, die Standards der Wärmedämmung in Frage zu stellen und auf das gesetzlich geforderte Mindestniveau nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) abzusenken, wie mit dem Beschluss 23/SVV/1392-01 der SVV vom 24.1.2024 angestrebt wird. Da Fördermittel nach der KFN Richtlinie nur gewährt werden, wenn der Effizienzhaus-Standard 40 (EH40) erreicht wird, hieße dies, ganz auf Fördermittel aus diesem Förderprogramm zu verzichten. Die ProPotsdam bestätigte im Gespräch, dass ihre Zielstellung bei Neubauvorhaben weiterhin die Umsetzung des EH40-Standards ist.

Auf den einzigen **zukunftsweisenden Lösungsweg** hat der Klimarat bereits im November 2023 mit seiner Stellungnahme zur Beschleunigung der Wärmewende hingewiesen. Die langfristige Zielstellung der Sicherung sozialverträglicher Mieten und wirtschaftliche Stabilität der städtischen Unternehmen EWP und ProPotsdam hängt maßgeblich davon ab, dass die gesetzlichen Anforderungen an bestehende und neue Wärmenetze fristgerecht erfüllt werden. Die Förderrahmenbedingungen des Bundes für Bauprojekte bauen auf diesen gesetzlichen Anforderungen auf. Das Einwerben von Fördermitteln durch die Pro Potsdam und andere Wohnungsbaunternehmen (unter anderem durch die Genossenschaften die ebenfalls maßgeblich zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum beitragen) steht und fällt damit, dass die EWP die Anforderungen an die Dekarbonisierung der Fernwärme möglichst bald erfüllt.

**Des Klimarat empfiehlt deshalb:**

Die Dekarbonisierung der Fernwärme zügig voranzutreiben und die dafür erforderlichen Investitionen ohne Verzögerung vorzunehmen. Ohne diese Maßnahmen erhöhen sich die Kosten für den dringend erforderlichen Wohnungsbau in Potsdam deutlich, da

- einerseits Fördergelder nicht beantragt werden können und
- andererseits teure Einzellösungen für Gebäude finanziert werden müssten, um die Vorgaben des GEG zu erfüllen.

Bezahlbarer Wohnraum ist ohne zügige Wärmewende nicht finanzierbar.

<sup>2</sup> Alle Neubauten, für die ab Januar 2024 der Bauantrag gestellt wird, müssen nach GEG grundsätzlich eine Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme einbauen und betreiben. Sofern es sich um die Schließung von Baulücken handelt, können nach Absatz 10 §71 GEG bis zum 30. Juni 2026 noch Heizungen in Betrieb genommen werden, die nicht diesen Anforderungen entsprechen.

Der Beschluss der SVV zum ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden (Drucksache 21/SVV/0630) enthält zahlreiche Kriterien zur Nachhaltigkeit beim Bauen wie der Einsatz des Baustoffes Holzes oder von Recyclingmaterialien.

Im Rahmen der Förderrichtlinie „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) gelten, wie oben bereits dargestellt, verschärfte Grenzwerte für die Treibhausgasemissionen des Gebäudes. Diese sind unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu ermitteln. Bei Inanspruchnahme der KFN-Förderung führt dies dazu, dass die Nachhaltigkeitskriterien, die sich auf die Treibhausgasemissionen bzw. den Klimaschutz beziehen, im Rahmen der Gebäudeplanung zwingend umfassend Berücksichtigung finden. Laut ProPotsdam werden für jedes Gebäude verschiedene Bauvarianten geplant und durchkalkuliert. Die Umsetzbarkeit hängt schließlich davon ab, dass sowohl die Anforderungen an die Nachhaltigkeit entsprechend der Förderkriterien als auch die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit erfüllt werden.

Problematisch sind hierbei die Kosten für eine unabhängige externe Nachhaltigkeitszertifizierung nach QNG. Die Mehrkosten, die sich aus dieser Zertifizierung ergeben, sind aktuell nicht mehr durch Fördermittel auszugleichen – hilfreich wäre laut ProPotsdam diesen Teil des SVV-Beschlusses auszusetzen.