



FDP im Rat der Stadt Münster



CDU im Rat der Stadt Münster

Münster, 01.06.2015

V/0092/2015/E1

Weiterführung der Wärmedämmstandards in Münster

Wohnungsbau muss bezahlbar bleiben **- Änderungsantrag -**

Der Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement möge beschließen:

Das wohnungsbauliche Konzept der Stadt Münster sieht vor, dass im Jahr 1.600 neue Wohnungen in Münster zur Verfügung gestellt werden sollen. Um in diesem angespannten Wohnungsmarkt keine zusätzlichen Hindernisse für den Bau von Mehrfamilienhäusern und den sozialen Wohnungsbau zu errichten, beschränkt die Stadt Münster ihre Vorgaben hinsichtlich energetischer Standards und insbesondere der Dämmung von Gebäudehüllen auf die geltenden rechtlichen Vorgaben.

Die Sachentscheidung wird daher wie folgt geändert:

1. Die Festsetzung der Wärmedämmstandards beim Verkauf städtischer Grundstücke ~~für die Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden (> 19° Raumtemperatur)~~ wird auf der Basis der seit dem 01.05.2014 gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) mit folgendem Wortlaut **mit den darin festgelegten Grenzwerten** weitergeführt:

~~„Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (H' T vorh.) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung (H'T Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 um mindestens 35 % unterschreiten.“~~

~~Die Verpflichtung zur Einhaltung dieses städtischen Wärmedämmstandards wird wie bisher in die Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung aufgenommen und seine Einhaltung vertraglich abgesichert. Analog werden die Regelungen bei den städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen und bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft angewandt.~~

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Jahr 2016 eine weitere Anpassung der Festsetzung von Wärmedämmstandards in Richtung Nullenergie- bzw. Plusenergie

Niedrigstenergiehaus (EU) vorzubereiten und in diesem Zuge die Ausweitung auf alle Nichtwohngebäude (d.h. auch < 19° Raumtemperatur) zu prüfen.

2. Käuferinnen und Käufer städtischer Grundstücke mit Bauverpflichtung sind darauf hinzuweisen und dahingehend zu beraten, dass freiwillig auch über die Grenzwerte der EnEV 2014 hinausgehende Wärmedämmstandards eingehalten werden können. Auf die entsprechenden Fördermöglichkeiten ist hinzuweisen.
3. [...]

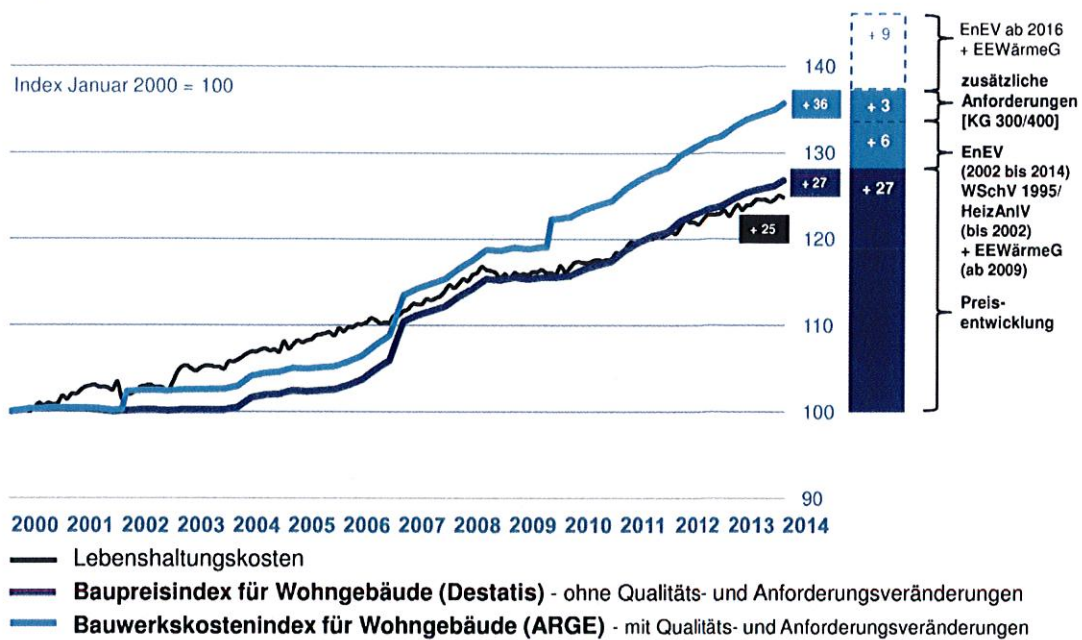
Begründung:

Die Vorgaben der Stadt Münster hinsichtlich energetischer Standards und insbesondere der Dämmung von Gebäudehüllen werden auf die geltenden rechtlichen Vorgaben beschränkt. Ziel muss es sein, Bauen auch weiterhin erschwinglich zu gestalten. Über die geltenden rechtlichen Regelungen hinausgehende Vorschriften gerade im Bereich energetischer Gebäudestandards verteuern die Baukosten überproportional. Dadurch können auch die wohnungsbaulichen Ziele der Stadt insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gefährdet werden.

Das derzeitige niedrige Zinsniveau ist für viele im angespannten Grundstücks- und Wohnungsmarkt eine zwingende Voraussetzung dafür, überhaupt den Bau von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnbauten mit sozialem Wohnungsbau finanzieren zu können. Es darf nicht als Ausgleich dafür herangezogen werden, auf der anderen Seite die Bauwerkskosten durch verschärfte Standards noch weiter in die Höhe zu treiben. Das gilt auch unter dem Vorzeichen, dass im Zuge der zukünftig hoffentlich erfolgreichen Umsetzung der Beschlüsse zur sozialgerechten Bodennutzung die Stadt mehr Grundstücke aufkaufen und insbesondere für den Bau von Mehrfamilienhäusern und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann.

Beispielsweise die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sieht in einer wissenschaftlichen Studie [Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Dietmar Walberg, RA Michael Halstenberg, ISBN 978-3-939268-29-1, Kiel, April 2015] „selbst bei einer Energiepreisentwicklung über den derzeitigen Prognosen mit dem Anforderungsniveau der EnEV 2014 die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau als erreicht“ [ebenda, S. 40] an. Konkret steht demzufolge zu befürchten, dass die überproportional [ebenda, S. 88, 3.8.1 - O] hohen Mehrkosten energetischer Gebäudestandards auch bei einem niedrigen Zinsniveau nicht mehr wettgemacht werden können, im Gegenteil eher dazu führen, dass Wohnraum nicht gebaut wird.

Denn die von den hohen Standards besonders betroffenen reinen Bauwerkskosten sind trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus gegenüber den allgemeinen Lebenshaltungskosten wesentlich stärker gestiegen: „Während zwischen 2000 und 2014 die Preisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung bei den Bauwerkskosten im gleichen Zeitraum mit ca. 36 % [...] deutlich höher aus. Bei Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung ab 2016 in Verbindung mit dem EEWärmeG in der gültigen Fassung [...] liegt diese Kostenentwicklung sogar bei über 45 %.“ [ebenda, S. 92]



Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau (ARGE-Kostenindex/Destatis-Preisindex) unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE sowie Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft] ebenda, S. 61

„Um die politische Zielvorgabe von jährlich 250.000 bis 300.000 Wohnungen in Deutschland zu erreichen, wird es unausweichlich sein, maßgebliche Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für das Bauen im Allgemeinen zu verbessern.“ [ebenda, S. 96] Für Münster gilt hier das politische Ziel, 1.500 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Dazu gehört auch, in voller Bandbreite die wenigen Möglichkeiten zu nutzen, die die EnEV 2014 bietet. Sie will es dem Bauherrn ja gerade selbst überlassen, den Weg zu wählen, den Primärenergieverbrauch eines Wohngebäudes zu senken. [http://www.energie-bildung.de/neubau-enev-d.phtml, Abschnitt Wohngebäude, abgerufen am 08.05.2015] Die ursprünglich angestrebte Sachentscheidung dieser Vorlage schränkt diese Wahlfreiheit wieder ein. Die Bauherren über die ohnehin schon hohen Grenzwerte hinaus noch weiter in die vergleichsweise teure Wärmedämmung zu zwingen, konterkariert somit die Intention der EnEV 2014, ist hinsichtlich der Erreichung des damit angestrebten Ziels fragwürdig und verteuert das Bauen unnötig.

Natürlich können auf freiwilliger Basis Käuferinnen und Käufer städtischer Grundstücke mit Bauverpflichtung über die Detailgrenzwerte der EnEV 2014 hinausgehende Wärmedämmstandards einhalten. Dieses kann in Einzelfällen abhängig von der jeweiligen Situation sogar notwendig sein, wenn die notwendige Beschränkung des Primärenergieverbrauchs nicht anderweitig realisiert werden kann. Entsprechend wird die Verwaltung über die Möglichkeit der freiwilligen Einhaltung weitergehender Wärmedämmstandards umfänglich informieren und gezielt beraten und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten besonders herausstellen.

gez.

Jürgen Reuter
FDP-Fraktion im Rat

Georg Berding und
CDU-Fraktion im Rat