

Protokoll zur Tagung des Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier der AGW am 30. / 31. März 2009 in Stuttgart

30. März 2009

TOP 1 Begrüßung

Der Vorsitzende Herr Stubbe begrüßt die Teilnehmer und Gäste zur Tagung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ und gibt eine kurze Hinleitung auf die Themen der nächsten Tage.

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Herr Stubbe verweist auf die geänderte Tagesordnung für Dienstag. Die Tagesordnung wird bestätigt.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung des - Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“

Das Protokoll wird bestätigt.

TOP 4 Vorstellung des gastgebenden Unternehmens und der Wohnungspolitik in Baden Württemberg

Herr Wendel, Geschäftsführer der SWSG stellt das Unternehmen vor und berichtet über die Wohnungspolitik in Baden Württemberg.

TOP 5 Zertifizierung von Quartieren

Herr Sachs, *SAGA GWG Hamburg*, referiert, dass sich die Bundesregierung durch die Aktivitäten auf EU Ebene veranlasst sieht, eigene Vorstellungen für ein Zertifizierungssystem für Quartiere zu entwickeln. Deswegen habe das BMVBS gemeinsam mit dem deutschen Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung eine Arbeitsgruppe gegründet, die entsprechende Vorschläge erarbeiten soll. Der Arbeitsgruppe gehören Vertreter des BMVBS, diverser Immobilienverbände, Vertreter von Ländern und Kommunen sowie Investoren an. Geleitet werde die Arbeitsgruppe von Herrn Sachs sowie, wissenschaftlich begleitet von der TU Berlin, von Frau Prof. Pahl-Weber und Prof. Bodenschatz. Die Arbeitsgruppe beschäftige

sich mit den Ansätzen bestehender Zertifizierungssysteme im In- und Ausland und solle eine Position zur Einführung eines eigenen Zertifizierungssystems in Deutschland erarbeiten. Er weist darauf hin, dass Zertifizierungen Marktrelevanz entwickeln.

Die Bewertung von Stadtquartieren müsse nicht zwingend in ein Zertifizierungssystem münden. Ein Bewertungssystem könne auch dazu dienen, die Verwaltungsarbeit zu erleichtern und öffentliche Belange zu systematisieren. Allein eine bereits geführte Diskussion über Qualitätskriterien könne zu Bewusstseinsveränderungen im Hinblick auf Stadtqualität und Nachhaltigkeit von Stadtstrukturen führen.

Der Ansatz, den Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen auf der Basis von Indikatoren und Befragungen messen zu wollen, stößt bei Fachleuten aber auch auf inhaltliche und formale Kritik. Viele konstituierende Merkmale von Stadt- und Quartiersqualität sind nicht, zumindest quantitativ, messbar. Je komplexer ein System werde, desto weniger praxistauglich ist es bezüglich der Datenlage, Erhebungsaufwand usw.

So stelle sich beispielsweise die Frage, wie Urbanität gemessen werden könne. Bei der Vielzahl der Quartiere in Deutschland sei es schwierig, Parameter für eine Zertifizierung zu finden. Außerdem enthalte jede Operationalisierung von stadträumlichen und städtebaulichen Qualitäten durch Indikatoren eine Reihe von Werturteilen. Wenn nicht alle Parameter genau gemessen werden könnten, würden sich die Veränderungen nur noch an den Zertifizierungsdefiziten orientieren. Das hieße im Umkehrschluss, wenn Quartiere nicht positiv zertifiziert würden, ergebe sich für diese eine negative Stigmatisierung.

Daraus entstehe zugleich die Gefahr, dass sich zukünftige Veränderungsprozesse im Sinne einer sich selbst erfüllenden Prophezeiung nur noch an Zertifizierungsmaßstäben ausrichten, was die Gefahr der Fehlentwicklung in sich birgt.

Unwägbar seien die Folgen solcher Systeme für die Immobilienbewertung, die Kreditvergabe, die Versicherungswirtschaft sowie der Einsatz öffentlicher Förderprogramme. Ein zentraler Kritikpunkt von ihm sei, dass sich Deutschland hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Rahmenbedingungen für Stadtplanung und Baugenehmigung von anderen Ländern, insbesondere den USA unterscheidet und insofern der Einfluss des Staates ohnehin gewährleistet sei und Bauten an sich, in Deutschland bereits nach strengen Normen errichtet werden, die eine Zertifizierung überflüssig machen würden. Das System von Zertifizierungen sei im angelsächsischen Raum entstanden, wo nicht so hohe gesetzliche Anforderungen an das Bauen existieren. Ein Zertifikat überprüfe lediglich die Qualität der Arbeiten.

Die Arbeitsgruppe werde auf der Grundlage der Diskussion und wissenschaftlichen Beiträge bis zum Sommer 2009 Hinweise und Vorschläge für ein Zertifizierungssystem entwickeln.

TOP 6 Wettbewerb: Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

Herr Professor Dr. Brenner, BMVBS, berichtet über den Wettbewerb Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen und gibt im Anschluss daran eine Information zur Städtebauförderung und den Konjunkturpaketen der Bundesregierung. (Die Vorträge sind im Wortlaut dem Protokoll beigelegt.)

Ab 13:30 Uhr Exkursion

31. März

TOP 7 Der Beitrag von Siedlungsstrukturen zum energiesparsamen Wohnen

Herr Prof. Dr. Lanzendorf, *Goethe Universität Frankfurt/Main*, berichtet über eine Kurzstudie im Auftrag der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH erarbeitet worden ist.

Am Anfang stellt er die Verbindung zwischen Siedlungsstruktur und dem Energieverbrauch her. Der Energieverbrauch sei vom Standort des Gebäudes in Beziehung auf die Verkehrsinfrastruktur, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die Siedlungsgröße, -dichte und Nutzungsmischung abhängig. Daneben sei der objektspezifische Energieverbrauch determiniert durch das Gebäudealter, die Gebäudegröße und den Modernisierungsstand. Ebenso stelle der Nutzer vor dem Hintergrund seines Lebensstiles sowie der Soziodemographie einen wesentlichen Einflussfaktor auf den Energieverbrauch dar.

Der derzeitige geforderte Energieausweis erfasse jedoch von den genannten Punkten nur die gebäudebezogenen Energieverbräuche, nicht aber die aufgewandte graue Energie für die technische Infrastruktur und die wohnungsabhängige Mobilität.

Es gebe einen Zusammenhang zwischen der Siedlungsstruktur und dem Verkehr und damit auch dem Energieverbrauch. Je höher die Wohndichte desto weniger Kilometer würden pro Person zurückgelegt werden. Ebenso würden in verdichteten Gebieten der Verbrauch von Heizenergie und Energie für Mobilität sinken.

Im Folgenden berichtet er über integrierte Studien zum Thema Wohnen und Verkehr. An dem Praxisbeispielen von vier Wohnquartieren in der Schweiz, von zwei Wohnquartieren in Berlin und von acht Wohnquartieren in Oslo, die jeweils verschiedene Charakteristika in Bezug auf Zentrumsfunktion, Lage, Sanierungsstand und Bauweise aufweisen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäudecharakteristika wie Alter, Modernisierungsgrad und Gebäudetyp den Energieverbrauch für Wohnen beeinflussen. Der Wohnstandort beeinflusst den Energieverbrauch für den Verkehr ebenfalls sehr erheblich. Daneben sei auch das Nutzerverhalten im Bezug auf Heizung, Stromverbrauch und Verkehr ebenso wichtig. Es stelle sich hierbei die Frage, inwiefern das die Politik berücksichtige. Beim Umzug ins Umland in ein Niedrigenergiehaus würden die Folgekosten für Mobilität nicht hinreichend berücksichtigt. In dem Falle sinken die Energiekosten für das Wohnen, aber die Energieverbräuche für Mobilität würden überdurchschnittlich steigen.

Vom Gesamtenergieverbrauch seien hochverdichtete Quartiere energetisch günstiger als das Niedrigenergiewohnen am Stadtrand.

Im Anschluss an die Ausführungen stellt Herr Stubbe die Frage, inwiefern die Vorteile vom Wohnen in Siedlungsbeständen besser kommuniziert werden können. Ebenso bestünde die Frage, wo steuerlich eingegriffen werden kann und ob die Kosten für Mobilität gerechtfertigt seien, wie die Prioritäten zukünftig gesetzt werden müssten und wie Energie eingespart werden könne.

Er weist darauf hin, dass die Studie mit Herrn Prof. Lanzendorf weiter geführt werden solle. Vor allem unter dem Gesichtspunkt, welchen Einfluss die Mobilität auf den Gesamtenergieverbrauch habe und wie sich dieses in verdichteten Siedlungsstrukturen niederschlägt. Auch solle untersucht werden, wie die Bewohner mit dem Thema Mobilität umgehen und was es für Einflussmöglichkeiten es gebe.

Herr Stubbe bittet die Unternehmen, die sich an einer Fortführung dieser Studie interessieren, ihm das zu melden. Somit könne die Konzeption dieser Studie als auch die Finanzierung genauer definiert werden.

TOP 8 Das deutsche Energiewirtschaftsrecht und die Zertifizierung nachhaltigen Bauens

Herr RA Werner Dorß, *RA Kanzlei Fritze Paul Seelig, Frankfurt/Main*, berichtet im ersten Teil seines Vortrages über den rechtlichen Rahmen des energieeffizienten Bauens. Aufgrund der Beschlüsse von Meseberg im August 2007 wurden das erneuerbare Energiewärmegegesetz, die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes als auch die Energieeinsparverordnung 2009 verabschiedet. Im Folgenden erläutert er die Erstellung als auch die rechtlichen Grundlagen für den Energieausweis in Deutschland und äußert seine Kritik an dem Verfahren. Weiter erläutert er die Änderungen in der EnEv 2009. Die Mindestanforderungen an Heizungsanlagen sowie Anlagen der Warmwasserversorgung sollten im Vergleich zur EnEv 2007 um 30 % erhöht werden und die Mindestanforderung an den Wärmeschutz um 15 % verschärft werden. Das erneuerbare Energiewärmegegesetz verpflichte Eigentümer neuer Gebäude den Wärmeenergiebedarf ihres Gebäudes anteilig mit mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien abzudecken. Das betreffe Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2008 fertig gestellt werden. Übergangsregelungen existieren. Ebenso erläutert er die Änderungen in diesem Gesetz. Im Anschluss daran referiert er über das Gesetz zur Erhaltung, Modernisierung und Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung als auch über die Neufassung der Richtlinie 2002/91/EG „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Im zweiten Teil seines Vortrages berichtet Herr Dorß über Green Building Gebäudezertifizierungssysteme. Der Green Building Gedanke richtet sich auf funktional technische Aspekte von Gebäuden, so auf Ökologie, auf Anforderungen an Gesundheit und Behaglichkeit, an soziokulturelle Aspekte sowie auf Ökonomie.

Derzeit existieren verschiedene Zertifizierungssysteme, wie zum Beispiel das BREEAM aus dem United Kingdom als auch das LEED, welches vorwiegend in den USA und Canada angewendet wird.

Er berichtet, dass die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen am 25. Juni 2007 in Stuttgart gegründet worden sei, mit dem Ziel Wege und Lösungen für nachhaltige Planungen und Ausführungen und Nutzungen von Gebäuden aufzuzeigen und zu fördern und in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr Bauen und Stadtentwicklung ein deutsches Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen zu entwickeln.

Vorteile eines Zertifikates seien unter anderem die Sichtbarkeit der hohen Gebäudequalität, es sei ein Instrument der Imagepflege, bringe eine Erhöhung der Chancen bei Verkauf und Vermietung sowie Sicherheit für Investoren bereits im Entwurfs- und Planungsstadium.

Die Vorteile des deutschen Systems lägen auf den deutschen Umweltstandards und Umweltzielen. Die Vergleichbarkeit verschiedener zertifizierter Objekte auf der Grundlage ingenieurmäßiger Berechnungen werde möglich. Die Zertifizierung solle freiwillig erfolgen. Das Ratingsystem gehe über die ökologischen Aspekte des Green Buildings hinaus und beziehe die ökonomische Leistungsfähigkeit von Gebäuden gleichberechtigt ein. Das deutsche Gütesiegel bewertet die Gebäudeperformance und nicht nur einzelne Maßnahmen. Derzeit gebe es erste zertifizierte Gebäude und weitere 12 Gebäude befänden sich in der Phase der Vorzertifizierung.

Er gibt die Information, dass derzeit ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude zertifiziert werden können. Eine Zertifizierung von Wohngebäuden werde erst in Zukunft möglich. In Abhängigkeit von der Gebäudegröße würden sich die Kosten für ein Zertifikat zwischen 9 und 10 T€ belaufen. Die Mehrkosten von Gebäuden, welche eine Zertifizierung erhalten wollen, belaufen sich auf ca. 2,5 %, für die Erreichung des Goldstandards bei ca. 8 %.

Er weist darauf hin, dass der Standard für die Zertifizierung in Entwicklung ist und noch daran mitgewirkt werden könne. Das Modell sei offen und jeder könne daran mitarbeiten.

TOP 9 Unterschiedliche energetische Stufen im Bestand und deren Kosten

Herr von Thermann, *GWG München*, berichtet über Untersuchungen zu unterschiedlichen energetischen Sanierungsstufen von drei Bestandsgebäuden. Anhand der 3 exemplarischen Gebäude wurden sieben verschiedene Sanierungsvarianten hinsichtlich Energieeinsparung und Kosten miteinander verglichen.

Variante 0 beinhaltet die Ausgangssituation wie vorgefunden und sukzessive mit jeder Variante steigen die Anforderungen an Energieeinsparung und Senkung des Primärenergieverbrauchs. Die Variante 7 würde nach EnEv Berechnungsmethode dem Passivhausstandard entsprechen und die ungefähre Einhaltung der Passivhauskriterien gewährleisten.

Die Auswertung der Berechnung zeigt, dass zwischen der Variante 0 (Ausgangssituation) und der Variante 1 nach den Vorgaben der EnEv 2007 die höchsten Einsparungen von Heizenergie und Primärenergieverbrauch eintreten. Die Einsparung mit jeder weiteren Variante fiel prozentual geringer aus. Im Vergleich zu den degressiv verlaufenden Energieeinsparungen zeigt sich, dass die Sanierungskosten pro Variante bis hin zur Variante 7, KfW 40 Haus, progressiv steigen. Das heißt, dass mit zunehmendem Energieeinsparungslevel die Sanierungskosten zunehmen, bei Abnahme der Einsparung von Heizenergie. Die Kosten für den Passivhausstandard lägen zwischen 40 bis 200 % über den der ersten beiden Varianten.

Er schlussfolgert, dass die höher definierten Ansprüche an Energieeinsparung keine wesentlich höheren Energieeinsparungen zur Folge haben. Die Energieeinsparung bringt bei den Mietern eine Reduzierung der Heizkosten, welche jedoch durch die hohen Sanierungskosten aufgebraucht würde.

Es weist darauf hin, dass es in der Stadt München die Diskussion gebe, zukünftig auch der Passivhausstandard für Bestandsgebäude zu fordern. Von da her stelle sich für die Wohnungsunternehmen die Frage, wie sie sich zu dieser Diskussion positionieren sollen. Würde

sich diese Ansicht durchsetzen, wäre die Folge, dass die Gebäudeeigentümer nicht mehr in ihre Substanz investieren würden.

TOP 10 Weitere Ausrichtung des Arbeitskreises

Herr Stubbe informiert, dass die nächste Sitzung des Arbeitskreises am 31. August/ 01. September 2009 in Berlin stattfinden werde. Inhaltlich gehe es um die energetische Sanierung des märkischen Viertels und Siedlungen der zwanziger Jahre.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung des Arbeitskreises spricht Herr Stubbe an, dass eine inhaltliche Neuausrichtung des Arbeitskreises angedacht sei. Seine Themenschwerpunkte sieht er bei den verschiedenen Landeswohnungspolitiken. Ebenso hielte er es für wichtig, dass sich der Arbeitskreis wieder stärker auf Großsiedlungen bzw. die Brennpunkte in den Beständen fokussiert. Er bittet alle teilnehmenden Unternehmen um Themenvorschläge für die weitere Ausrichtung des Arbeitskreises.

Weitere vorgeschlagene Themen sind:

- Bewusstsein für Energieeinsparung
- Quartiersentwicklung, insbesondere Beitrag von Wohnungsunternehmen zur nachhaltigen Prägung städtischen Lebens
- Strategie und Marketing
- integrierte Bewirtschaftungskonzepte
- Mitarbeit auf europäischer Ebene

Mit diesen Worten schließt Herr Stubbe die Tagung, bedankt sich bei den Teilnehmern für die regen Diskussionen und Gespräche und wünscht ihnen eine gute Heimfahrt.

gez. Peter Stubbe
Arbeitskreisleiter
Leipzig, April 2009

Die Unterlagen zu den einzelnen Vorträgen finden Sie auf der AGW-Homepage - intern - Protokolle.