



5.1 / Stadtentwicklung, Baurecht, Umwelt- und Klimaschutz

Herr Schneider / Tel. 84-4500

h.schneider@wiesloch.de

Ergänzung zu Vorlage Nr. 002/2025 - Energetische Standards Stadtentwicklung

Hier: Änderungs-/ Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion vom 28.01.2025

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt, die erhöhten energetischen Anforderungen für Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, künftig auf die Einhaltung des Gebäude-Energiestandards nach Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 40 zu beschränken. Für Gebäude mit überwiegend sozialen Mietwohnungen (mehr als 50 % Wohnfläche nach WoFlV) wird als Mindeststandard Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 festgelegt.

Dies gilt für alle zukünftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit Ausnahme des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „HDM - Digital Campus und Service Port“.

Begründung:

Mit Schreiben vom 28.01.2025 hat die CDU-Fraktion beantragt, den in der Vorlage Nr. 002/2025 vorliegenden Beschlussvorschlag durch folgenden zusätzlichen Absatz zu ergänzen: „Um für die Erstellung von Sozialwohnungen einen zusätzlichen Anreiz und Transparenz zu schaffen, wird der Effizienzhaus/ Effizienzgebäude / GEG 55 speziell für die Errichtung solcher Wohnungen zusätzlich festgesetzt und vorab an mögliche Interessenten kommuniziert.“ Der Antrag ist im Wesentlichen damit begründet, den sozialen Wohnungsbau vor dem Hintergrund fehlenden bezahlbaren Wohnraums attraktiver zu machen und bestehende Fördermöglichkeiten nutzen zu können.

Die Verwaltung nimmt hierzu nachfolgend Stellung:

Die Anwendung des Baulandmanagements ist seit geraumer Zeit das einzige Instrument, mit dem in Wiesloch sozial gebundene Wohnungen entstehen und zuletzt entstanden sind. Das Baulandmanagement kommt immer dann zur Anwendung, wenn durch Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Möglichkeit einer höherwertigen städtebaulichen Nutzung oder einer höheren Grundstücksausnutzung geschaffen wird. Wird Planungsrecht für Wohnbauflächen geschaffen, ist grundsätzlich ein Anteil von 20 % für den geförderten Wohnungsbau - sozial geförderte oder preiswertes Wohneigentum - bereit zu stellen. Auf Ziff. 6 des Baulandmanagements Wiesloch 02/2023 wird verwiesen. Aktuell gibt es im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch lediglich 10 Wohnungen mit Sozialbindung, da-

von befinden sich 8 Wohnungen im Bereich „Zwischen den Wegen - Nord“ und 2 Wohnungen in der „Östlichen Königswiese“ (Penny Altwiesloch).

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der aktuell schwierigen Lage in der Bauwirtschaft unterstützt die Verwaltung den Ansatz der CDU-Fraktion, die Errichtung von sozial gebundenem Wohnraum im Zusammenspiel von Baulandmanagement und Energetischen Standards zu erleichtern. Nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) stellt das Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 (EH 55) aktuell den gesetzlichen Mindeststandard für Wohngebäude dar. Das bedeutet, dass das Gebäude maximal 55 % des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes verbrauchen darf. Dem stehen etwas höhere Energieverbrauchskosten für die Bewohner und Bewohnerinnen der Sozialwohnungen als beim Standard Effizienzhaus / Effizienzgebäude 40 (EH 40) gegenüber.

Aus Sicht der Verwaltung bedarf die Festlegung „Mindeststandard Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 für Sozialwohnungen“ noch der Präzisierung, um in der Anwendung und Umsetzung der Standards die gewünschte Klarheit und Transparenz zu erhalten. Hierzu wird folgendes vorgeschlagen:

- Beschränkung der Erleichterung ausschließlich auf geförderte soziale Mietwohnungen nach Ziff. 6 a) Baulandmanagement 02/2023; keine Anwendung bei preiswertem Wohneigentum nach Ziff. 6 b) Baulandmanagement 02/2023
- Anwendung des Effizienzhausstandards nur bezogen auf das jeweilige Gesamtgebäude; keine unterschiedlichen wohnungsbezogenen Standards (EH 40 und EH 55) innerhalb eines Gebäudes, auch wenn theoretisch technisch machbar; in der anschließenden rechnerischen Nachweisführung jedoch kompliziert und aufwendig
- Erleichterung nur für Gebäude mit überwiegend sozialen Mietwohnungen (mehr als 50 % der Wohnfläche nach Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV))

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussvorschlag aus Vorlage Nr. 002/2025 zur Änderung der Energetischen Standards Stadtentwicklung im Sinne des Antrags der CDU-Fraktion wie folgt zu ergänzen: „Für Gebäude mit überwiegend sozialen Mietwohnungen (mehr als 50 % der Wohnfläche nach WoFlV) wird als Mindeststandard Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 55 festgelegt.“