

*Betreff:***Konzept für eine treibhausgasneutrale Stadtverwaltung gemäß § 18 NKlimaG - Darstellung Gebäude mit Standard 3040***Organisationseinheit:*Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement*Datum:*

18.12.2025

*Beratungsfolge:*Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)
Umwelt- und Grünflächenausschuss (zur Kenntnis)**Sachverhalt:**

Ratsfrau Mundlos bittet darum, eine Übersicht über bereits umgesetzte Maßnahmen und geplante Prioritäten zu erstellen, um die Fortschritte transparenter zu machen. Stadträtin Hanusch sagt zu, eine Form der Darstellung zu prüfen.

Die energetischen Standards sowie die kurz- und mittelfristigen Zielsetzungen im Bereich Klimaschutz und Energieeffizienz stellen sich wie folgt dar:

1. Energetischer Standard städtischer Gebäude

Seit dem Jahr 2022 werden alle städtischen Neubauten konsequent mindestens im energetischen Standard KfW-Effizienzgebäude 40 realisiert (aktuell 10 Gebäude). Damit wird bereits bei Neubauprojekten ein sehr hohes energetisches Niveau erreicht.

Bei den Bestandsgebäuden liegen unterschiedliche energetische Standards vor, die je nach Baujahr, Nutzung und durchgeführten Sanierungsmaßnahmen variieren.

2. Sanierungsfahrplan für Bestandsgebäude

Auf Grundlage der Ergebnisse des Energieberichts 2022 (Ds. 24-23805) verfolgt die Stadtverwaltung einen strukturierten Sanierungsfahrplan für den städtischen Gebäudebestand. Ziel ist es, energetisch besonders relevante Gebäude priorisiert zu betrachten und schrittweise zu verbessern. Dabei werden unter anderem folgende Kriterien berücksichtigt:

- Energieverbrauch und CO₂-Einsparpotenzial
- technischer Zustand der Gebäude
- Synergien mit ohnehin anstehenden Sanierungen
- Funktionale Erfordernisse (bspw. gesetzliches Anrecht auf Ganztagsbetreuung, Rückkehr vom G8 zum G9-Abitur, etc.)
- Fördermöglichkeiten

Der Energiebericht bildet eine transparente und nachvollziehbare Grundlage für politische Entscheidungen. Aufgrund des hohen Aufwandes in der Vorbereitung, Planung, Durchführung und Abrechnung eines Bau- oder Sanierungsprojektes ist es dabei stets das Ziel der Hochbauverwaltung, so viele Maßnahmen wie möglich in einer Liegenschaft zu bündeln, um diese hierdurch sowohl wirtschaftlich als auch zeitlich effizienter durchführen zu können. Dies kommt auch den Nutzenden entgegen, welche so nicht durch viele, jahrelang anhaltende kleinere Maßnahmen im Alltagsbetrieb eingeschränkt werden, sondern im Rahmen einer Großmaßnahme alle an der Liegenschaft bestehenden Handlungsbedarfe umgesetzt bekommen.

Der Energiebericht wird alle 3 Jahre fortgeschrieben. Der nächste Bericht wird die Jahre 2022-2025 umfassen.

3. Prüfung des Einsatzes von Energiespar-Contracting (ESC)

Der Einsatz von Energiespar-Contracting (ESC) wird derzeit geprüft. Ziel eines solchen Modells ist es, durch die Einbindung externer Contracting-Partner energetische Optimierungsmaßnahmen umzusetzen, ohne dass hierfür unmittelbar eigene Investitionsmittel in vollem Umfang bereitgestellt werden müssen. Energiespar-Contracting kann insbesondere dazu beitragen,

- energetische Sanierungsmaßnahmen zeitnah umzusetzen,
- garantierte Energieeinsparungen vertraglich abzusichern,
- Investitionsrisiken teilweise auf den Contractor zu übertragen und
- Einsparerfolge transparent und messbar darzustellen.

Ob und in welchem Umfang ESC für einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen sinnvoll eingesetzt werden kann, wird derzeit auf Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und Eignung an zwei städtischen Gebäudepools geprüft.

4. Wärmeerzeugung und Umstellung auf Fernwärme

Im Bereich der Wärmeerzeugung verfolgt die Stadt das Ziel, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, eine Umstellung auf Fernwärme vorzunehmen. Insbesondere bei Neubauten und größeren Sanierungen wird Fernwärme – sofern verfügbar – vorrangig berücksichtigt.

5. Abgestufte Prioritäten – kurzfristige Erfolge sichtbar machen

Um neben langfristigen Klimazielen auch kurzfristige Fortschritte darzustellen, wird eine abgestufte Prioritätenliste vorbereitet, die u. a. folgende Ebenen unterscheidet:

- Kurzfristig (1–2 Jahre): Umsetzung bereits geplanter Neubauten im KfW-40-Standard, erste priorisierte Sanierungsmaßnahmen, Optimierung bestehender Anlagen
- Mittelfristig (3–5 Jahre): Umsetzung des Sanierungsfahrplans für ausgewählte Bestandsgebäude, schrittweise Fernwärmeanbindung
- Langfristig: Weiterentwicklung des Gesamtbestands hin zu einem möglichst klimaneutralen Gebäudebetrieb

Dabei haben im Rahmen der Maßnahmen-Priorisierung all die Dinge Vorrang, welche durch gesetzliche Grundlagen oder Verpflichtungen bestehen bzw. durch die Anpassung gesetzlicher Vorgaben zwingend angefasst werden müssen. Neben baulichen Themen, wie z. B. dem Baurecht oder dem Brandschutz, können diese auch funktionaler Natur sein, wie das vorgenannte Recht auf Ganztagsbetreuung oder die Rückkehr von G8 zum G9-Abitur. All dies ist dabei immer an die Leistungsfähigkeit der Stadtverwaltung gebunden, sei es finanzieller Art oder bezogen auf die verfügbaren personellen Kapazitäten. Berücksichtigt man hierbei noch, dass zwischen den ersten Grundlagenermittlungen und der Fertigstellung eines Großprojektes mehrere Jahre vergehen, wird klar, wie schwierig ein statisch festgeschriebener Sanierungsfahrplan über alle Liegenschaften nach nur einem Parameter, wie z. B. dem Energieverbrauch eines Objektes, wäre.

Hanusch

Anlage/n:

1 - Anlage 1_Übersichtsliste der 10 genannten Neubauprojekte als KfW40-Standard (öffentlich)

2 - Anlage 2_Übersichtsliste von erfolgten Sanierungsprojekten (öffentlich)

