Energiestandards Lörrach 2022

Richtlinie

Gültig ab Juli 2022 für:

Auflagen beim Verkauf städtischer Grundstücke über privatrechtliche Verträge

Lörrach

Inhalt:

1 Grundlagen 3

1.1 Allgemeines 3
1.2 Gesetzliche Vorschriften 3
1.3 Klimaschutzziele 3
1.4 Solaranlagen 3

2 Verkauf städtischer Grundstücke 4

2.1 Lörracher Klima-Effizienzhaus 4
2.2 Ausnahmen 4
2.3 Beurteilungszeitpunkt 5
2.4 Vertragsstrafen 5

3 Überwachung 5

4 Private Gebäude 5

5 Gültigkeit 6

6 Inkrafttreten 6

Anhang 7

1 Grundlagen

1.1 Allgemeines

Die Beheizung von Gebäuden ist in Deutschland für einen Großteil der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Nicht nur bei Altbauten, sondern auch bei Neubauten wird meist nicht der bestmögliche Energiestandard angestrebt, wodurch ein großer Teil der für die Beheizung eingesetzten Energie unnötig verbraucht wird und dadurch die Umwelt, der Geldbeutel der Hausbesitzer und die Volkswirtschaft belastet wird. Plusenergie-Häuser haben gegenüber den gesetzlichen Anforderungen (GEG 2020) einen minimalen Energiebedarf ohne Komforteinbußen für den Verbraucher. Zudem sind diese bereits umsetzbarer Baustandard ohne wesentliche Mehrkosten für den Verbraucher, welche sich über die Lebensdauer des Gebäudes in aller Regel amortisieren.

Bei Nichtwohngebäuden kommt zu der Beheizung noch ein größerer Strombedarf für Lüftung und Beleuchtung sowie ggf. Klimatisierung und spezielle Verbraucher wie Aufzüge oder Mensaeinrichtungen hinzu. In dem Berechnungsverfahren nach GEG ist bei Nichtwohngebäuden zusätzlich zum Energiebedarf für die Wärmebereitstellung auch der Strombedarf für Beleuchtung, Lüftung und Klimatisierung enthalten.

1.2 Gesetzliche Vorschriften

Geltende Vorschrift für den Energiebedarf von Gebäuden ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das GEG löst die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Die Energiestandards Lörrach beziehen sich bei den Berechnungsverfahren und beim Vergleich des Energiebedarfs auf das GEG.

1.3 Klimaschutzziele

Für die Stadt Lörrach gelten die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg festgelegten Klimaschutzziele. Demnach wird Klimaneutralität bis 2040 angestrebt. Um diese Klimaschutzziele erreichen zu können, sollten zukünftig neu errichtete Gebäude keine zusätzliche Klimabelastung hervorrufen. Das Plusenergiegebäude sollte daher möglichst schnell zum Standard werden. Gleichzeitig sollte der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärme- und Stromversorgung möglichst hoch sein.

1.4 Solaranlagen

Die Nutzung der Sonnenenergie ist als weitgehend emissionsfreie und erneuerbare Energienutzung unverzichtbar für die zukünftige Energieversorgung. In Baden-Württemberg sind bei Neubauten ab Januar 2022 (Nichtwohngebäude) bzw. ab Mai 2022 (Wohngebäude) Solaranlagen gesetzlich vorgeschrieben. Die Stadt Lörrach legt in ihren Energiestandards ebenfalls den Einbau von Solaranlagen (Photovoltaik) fest. Diese Anforderungen können ggf. über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen. Die Festsetzung von Dachbegrünungen in Bebauungsplänen bleibt davon unberührt, da Solaranlagen auch gemeinsam mit Dachbegrünung möglich sind.

2 Verkauf städtischer Grundstücke

Beim Verkauf städtischer Baugrundstücke sind die Anforderungen an das „Lörracher Klima-Effizienzhaus" einzuhalten.

2.1 Lörracher Klima-Effizienzhaus

(i) Für das Lörracher Klima-Effizienzhaus sind mindestens die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 zu erfüllen.

(ii) Bei den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) darf eine Übererfüllung des baulichen Wärmeschutzes nicht als Ersatzmaßnahme berücksichtigt werden.

(iii) Bei Wohngebäuden sind am Gebäude Solarmodule mit einer Nennleistung in Kilowatt in Höhe des 0,03fachen der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten oder gekühlten Geschosse nach DIN V 18599 in der zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Fassung zu installieren.

Der Stromertrag aus dieser Solarleistung darf bei der Berechnung nach GEG nicht auf den Wärmebedarf angerechnet werden.

(iv) Der Bauherr ist verpflichtet, vor Beginn der Planung gemeinsam mit seinem Architekten und Energieberater eine kostenlose Beratung bei der städtischen Energieberatung wahrzunehmen.

(v) Um bei Neubauten die notwendigen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu schaffen, sollten die Empfehlungen in Anhang 2 beachtet werden.

(vi) Wird für die Wärmeversorgung eine Wärmepumpenanlage vorgesehen, so wird empfohlen, die Anforderungen der Anlage 1 einzuhalten.

2.2 Ausnahmen

a) Können aus baulichen oder rechtlichen Gründen, die nicht vom Bauherrn beeinflussbar sind, Solarstrommodule am Gebäude nicht sinnvoll betrieben werden, muss als Ersatzmaßnahme der Primärenergiebedarf des Gebäudes um weitere 15% gegenüber dem Referenzgebäude nach GEG reduziert werden (entsprechend KfW-Effizienzhaus 40)).

b) Können im geförderten sozialen Mietwohnungsbau Solarstrommodule am Gebäude nicht wirtschaftlich betrieben werden, kann eine Befreiung von der Anforderung des Lörracher Klima-Effizienzhauses an die Installation von Solarstrommodulen erteilt werden. Gesetzliche Bestimmungen zur Installation von Solarstrommodulen bleiben davon unberührt.

c) Wenn Technologien, die in den Nachweisverfahren des GEG nicht abgebildet werden können oder alternative Nachweisverfahren zum Einsatz kommen sollen, gelten folgende Regelungen:

Von den Anforderungen kann im Einzelnen abgewichen werden, wenn nachweislich durch Ersatzmaßnahmen der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO2-Emissionen des Gebäudes unter Berücksichtigung aller Anforderungen der Energiestandards (also einschließlich Wärmeerzeugung, Anteil erneuerbarer Energien und Solarstromanlage) niedriger sind als bei vollständiger Erfüllung der Anforderungen an das Lörracher Klima-Effizienzhaus. Als Nachweisverfahren sind die im GEG zugelassenen Nachweisverfahren oder einschlägige anerkannte Verfahren zur dynamischen Gebäudesimulation einzusetzen. Zum Nachweis der CO2-Bilanz sind die im GEG Anlage 9 Ziff. 3 aufgelisteten Emissionsfaktoren zu verwenden.

2.3 Beurteilungszeitpunkt

Beurteilungszeitpunkt für den jeweils einzuhaltenden bzw. zu berücksichtigenden Energiestandard ist bei Bauvorhaben der Zeitpunkt des Bauantrags.

2.4 Vertragsstrafen

Bei privatrechtlichen Verträgen sind zur Sicherung der Umsetzung der Energiestandards Lörrach Vertragsstrafen in folgender Höhe zu vereinbaren:

- Wohngebäude bis einschl. 500 m² Wohnfläche bzw. Nichtwohngebäude bis einschl. 500 m² Nettogrundfläche: 150 € pro m² Wohnfläche bzw. Nettogrundfläche, maximal 50.000 €.
- Wohngebäude >500 m² bis einschl. 2000 m² Wohnfläche bzw. Nichtwohngebäude >500 m² bis einschl. 2000 m² Nettogrundfläche: 100 € pro m² Wohnfläche bzw. Nettogrundfläche, maximal 100.000 €.
- Wohngebäude mit mehr als 2000 m² Wohnfläche bzw. Nichtwohngebäude mit mehr als 2000 m² Nettogrundfläche: 50 € pro m² Wohnfläche bzw. Nettogrundfläche.
- Wird die verpflichtende kostenlose Energieberatung nicht wahrgenommen, beträgt die Vertragsstrafe dafür 250 € je Gebäude.

Die Vertragsstrafen sind pauschal anzusetzen und werden fällig, wenn die Energiestandards Lörrach nicht vollständig eingehalten werden.

3 Überwachung

Die Überwachung der Einhaltung der Lörracher Energiestandards erfolgt durch die Fachstelle Energiemanagement / Energieberatung der Stadt Lörrach. Die Fachstelle Energiemanagement / Energieberatung entscheidet auch über die Anerkennung von Ausnahmen und Sonderfällen, insbesondere über die Zulässigkeit von Faktoren und Verfahren, die in dieser Richtlinie und den zugehörigen normativen Verfahren nicht explizit aufgeführt sind.

4 Private Gebäude

Bei privaten Gebäuden auf privaten Grundstücken können derzeit keine über das gesetzliche Maß hinausgehende verpflichtende Vorgaben gemacht werden. Die Stadt Lörrach empfiehlt jedoch allen privaten Bauherren und Hausbesitzern, ihre Gebäude mindestens nach den Energiestandards Lörrach zu bauen oder zu sanieren und vor Beginn der Planungen einen Energieberater einzubeziehen.

In den Ausnahmefällen von Fassaden, die aus kunsthandwerklicher und architektonischer Sicht besonders erhaltenswert sind, sollte bei Sanierungen ein umfassendes Energiekonzept erstellt werden und ein Vergleich verschiedener Varianten erfolgen, um energetisch günstige Alternativen zur Außendämmung der Fassaden aufzuzeigen.

5 Gültigkeit

Einzelne Teile dieser Richtlinie verlieren ihre Gültigkeit, sobald die gesetzlichen Standards höhere Anforderungen definieren.
Bei Verkauf städtischer Grundstücke verlieren einzelne Teile dieser Richtlinie ihre Gültigkeit, sobald die normativen Grundlagen zur Berechnung sich derart ändern, dass eine Berechnung nach den Grundlagen des GEG nicht mehr möglich ist (z.B. wenn in einem neuen gesetzlichen Berechnungsverfahren nicht mehr der Primärenergiebedarf berechnet wird).

6 Inkrafttreten

Die Energiestandards Lörrach treten am 01.07.2022 in Kraft.
Alle bisherigen mündlichen und schriftlichen Absprachen im Geltungsbereich dieser Richtlinie verlieren mit Inkrafttreten der Richtlinien Ihre Gültigkeit.

Lörrach, den 27. Juni 2022

(Monika Neuhöfer-Avdic)
Bürgermeisterin

Anhang

Anhang 1: Anforderungen an Wärmepumpenanlagen

Anhang 2: Empfehlungen für die Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Anhang 1

Anforderungen an Wärmepumpenanlagen

1. Es müssen alle durch die Wärmepumpenanlage abgegebenen Wärmemengen gemessen werden. Der Einbau mindestens eines dafür geeigneten Wärmemengenzählers ist nachzuweisen.
2. Es müssen alle durch die Wärmepumpenanlage aufgenommenen Strommengen gemessen werden. Der Einbau mindestens eines dafür geeigneten Strommengenzählers ist nachzuweisen.
3. Für gasbetriebene Wärmepumpen muss ein Gaszähler zur Erfassung aller von der Wärmepumpe aufgenommenen Brennstoffmengen eingebaut und nachgewiesen werden.
4. Strom- (bzw. Gas-) und Wärmemengenzähler sind so einzubauen, dass die Jahresarbeitszahl (JAZ) bzw. Jahresheizzahl (JHZ) im praktischen Betrieb ermittelt werden können. Das bedeutet:
   - Alle in den Heizungskreislauf und an die Warmwasserbereitung abgegebenen Wärmemengen müssen erfasst werden. Dies kann gegebenenfalls den Einbau mehrerer separater Zähler erforderlich machen.
   - Der Stromzähler muss so installiert sein, dass die eingesetzte Strommenge einschließlich der Strommenge für den Betrieb der peripheren Verbraucher, insbesondere der Grundwasserpumpe, der Soleumwälzpumpe, des Notheizstabes und der Regelung ermittelt werden kann.
5. Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage ist durchzuführen und nachzuweisen.
6. Leistungsgeregelte Wärmepumpen müssen mindestens eine zweistufige oder eine kontinuierliche Verringerung der Heizleistung ermöglichen.
7. Für Wärmepumpen, bei denen gleichzeitig Erdwärmesondenbohrungen erstellt werden, gilt (siehe auch „Merkblatt Wärmepumpen mit neuen Erdsondenbohrungen" des BAFA):
   - Bohrfirmen müssen nach den Qualitätsanforderungen der technischen Regel DVGW W120-2 zertifiziert sein und
   - das Bohrvorhaben muss anhand einer verschuldensunabhängigen Versicherung gegen unvorhergesehene Sachschäden abgesichert sein.
8. Eine Fachunternehmererklärung der Installationsfirma mit folgendem Inhalt muss vorgelegt werden:
   - Nachweis der erforderlichen Jahresarbeitszahl (JAZ) bzw. Jahresheizzahl (JHZ).
   - Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage.
   - Nachweis über die Anpassung der Heizkurve der Heizungsanlage an das entsprechende Gebäude.
9. Die Jahresarbeitszahl (JAZ) bei elektrisch angetriebenen Wärmepumpen ist nach der jeweils gültigen VDI 4650 Blatt 1 zu bestimmen. Dabei werden die Jahresarbeitszahlen für Raumheizung und für Warmwasserbereitung berechnet und entsprechend ihrem Anteil

gewichtet. Unter Berücksichtigung der Betriebsweise der Wärmepumpe wird dann die Gesamt-JAZ ermittelt.

Bei Nichtwohngebäuden ohne Warmwasserbereitung ist lediglich die JAZ für die Raumbeheizung zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass zusätzlich die Betriebsweise der Wärmepumpe in Form des Deckungsanteils berücksichtigt werden muss.

Der Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP) bietet auf seiner Internetseite ein kostenloses Online-Programm zur Berechnung der JAZ nach der VDI 4650 an. Die COP-Werte vieler Wärmepumpen sind bereits in der Programmdatenbank hinterlegt. Alternativ dazu können auch kommerzielle Programme zur Berechnung der JAZ nach VDI 4650 eingesetzt werden.

10. Die Jahresheizzahl (JHZ) bei gasbetriebenen Sorptionswärmepumpen ist nach der jeweils gültigen VDI 4650 Blatt 2 zu bestimmen. Dabei werden die Jahresheizzahlen für Raumheizung und für Warmwasserbereitung berechnet und entsprechend ihrem Anteil gewichtet.

    Bei Nichtwohngebäuden ohne Warmwasserbereitung ist lediglich die JHZ für die Raumbeheizung zu ermitteln.

11. Für gasmotorisch angetriebene Wärmepumpen erfolgt die Berechnung der Effizienz in Anlehnung an die jeweils gültige VDI 4650 Blatt 1, da es bislang keine direkte Berechnungsvorschrift des VDI gibt.

12. Für die Berechnung der Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen ist der benötigte COP-Wert mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen.

13. Nachzuweisen ist außerdem die mit der EU Ökodesign-Richtlinie eingeführte jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz η_s (ETAs) für die Mitteltemperaturanwendung (55 °C) und Niedertemperaturanwendung (35 °C), die insbesondere für die Förderung von Wärmepumpen eine Rolle spielen.

Anhang 2

Empfehlungen für die Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

1) Sofern sich auf dem Grundstück mindestens ein Stellplatz für ein Auto befindet, sollte von vornherein mit der Errichtung des Gebäudes eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge an den Stellplätzen vorgesehen werden. Bei Mehrfamilienhäusern sollte ein entsprechendes Ladekonzept erstellt werden, damit jedem Stellplatznutzer das Laden ermöglicht wird und entsprechend abgerechnet werden kann.

2) Sofern die Ladeinfrastruktur nicht von vornherein mit der Errichtung des Gebäudes installiert wird, sollten folgende Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine nachträgliche Installation zu ermöglichen:

   a) Die Stärke der Strom-Hauptleitung sowie deren Absicherung sollte für eine spätere Nachrüstung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausreichend dimensioniert sein.

   b) Für zusätzliche Stromzähler, zusätzliche Sicherungseinheiten und ein Lastmanagement (bei mehreren Stellplätzen, z.B. in Mehrfamilienhäusern) sollte ein ausreichender Platz sowohl für zusätzliche Sicherungs- bzw. Zählerschränke als auch in den vorhandenen Zählerschränken vorgesehen werden.

   c) Für die Leitungsführung sollten erforderliche Wanddurchführungen vorgesehen werden.

   d) Für Leitungsführungen im Erdreich sollten erforderliche Leerrohre verlegt werden.