

## Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Bh-30-380/24

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 11.04.2024

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

**Betreff:** Sanierungsbeschluss der im Besitz der Gemeinde befindlichen Gebäude (Antrag der Gemeindevertreter Herrn Mika, Herrn Meyer, Frau Schulz und Herrn Dostal)

### Kurzinfo zum Beschluss

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Objektbezogene  
Eigenanteil: € Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: **Nein** mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
OEa	1	23.04.2024					
HHA	1	24.04.2024					
SozA	1	25.04.2024					
GV	1	02.05.2024					

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: Bh-30-380/24

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

**Beschlusstext:**

Die Gemeindevertretung Borkheide beschließt die energetische Sanierung aller gemeindeeigenen Gebäude. Ziel ist es pro Jahr mindestens ein Gebäude zu sanieren. Das neue Gemeindehaus und die Fahrzeughalle werden mit PV Anlagen ausgestattet. Beginnend mit der Kita im Jahr 2024/25 wird in den nachfolgenden Jahren zunächst die Grundschule /ITBA saniert. Die weitere Reihenfolge der Sanierungen der im Besitz der Gemeinde befindlichen Gebäude wird gemäß beigefügter Liste festgelegt. Gebäude deren Verkauf erwogen wird werden in der Liste übersprungen. Heizungsanlagen die mit fossilen Brennstoffen verwendet werden sind beim Austausch von Heizanlagen nicht zu verwenden.

Als Standard gilt:

1. Jedes geeignete Gebäude wird mit einer PV-Anlage zur Energieversorgung versehen
  2. Dauerhaft beheizte Gebäude: Errichtung/Sanierung nach KfW 40 Standard
  3. Gebäude mit geringer Nutzung und minderem Heizbedarf: Errichtung/Sanierung an GEG
- Höhere Standards sind zulässig, müssen jedoch wirtschaftlich betrachtet werden.

Bei unvorhergesehen nicht gegebener Umsetzbarkeit der Standard aus tatsächlichen, insbesondere technischen, Gründen ist die Gemeindevertretung insoweit erneut zu befassen.

Auf die Anwendung von § 71 Abs. 8 S. 2 GEG verzichtet die Gemeinde bis auf Weiteres.

Die Gemeindevertretung beauftragt die Amtsverwaltung entsprechend dem Zeitplan mit der Einholung von Angeboten für die energetische Untersuchung und die Durchführung der Sanierungsarbeiten sowie mit der Beantragung von Fördermitteln.

Die für die Planung und Durchführung nötigen Mittel sind auf Grundlage der einzuholenden Angebote entsprechend in den jeweiligen Haushalt einzustellen.

1. Kita Sonnenschein
2. Grundschule /ITBA
3. Wohnhaus Am Finkenhain 5
4. Wohnhaus am Finkenhain 7
5. Gemeindehaus (Alt)
6. Jugendhaus
7. Ärztehaus
8. Wohnhaus am Gelände
9. Naturbad
10. Sportplatzgebäude

**Unterschrift / Datum:**

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender der GV

## **Begründung**

Im Gebäude Energie Gesetz (GEG) vom 08.08.2020 im §4 sowie in der Richtlinie 2021/31/EU Abs. 21-24 wird ausdrücklich die Vorbildfunktion der Behörden und Gebäude der öffentlichen Hand hervorgehoben. Somit haben die Gebäude im Eigentum der Gemeinde Vorbildcharakter. Diesem Vorbildcharakter sowie dem Klimaschutz nach den Richtlinien der EU und des Bundes trägt der Beschluss Rechnung. Fördermittel die genau zu diesem Zweck aufgelegt worden sind, müssen dazu genutzt werden.

Die Fördermittelhöhe ist besonders für KfW 40 Wohnungen 2024 sehr hoch. Wenn nötig kann die Möglichkeit einer Verpflichtungsermächtigung nach § 73 BbgKVerf. genutzt werden.

Hinweis der Verwaltung:

Jeder Fördermittelgeber gibt verschiedene Beantragungsprozedere vor. Somit sind die Vorgehen nicht auf alle Maßnahmen in diesem Rahmen kopierbar. Fördermittelgeber verlangen die Vorschaltung von zugelassenen Fachingenieuren (Antragsteller geht in Vorleistung ohne Gewissheit der Zusage von Fördermitteln). Vor Antragstellung dürfen Maßnahmen nicht mit Eigenmitteln begonnen werden, ansonsten droht der Entzug der Fördermittel. Somit dürfen in den meisten Fällen, erst nach Ausstellung des Fördermittelbescheids (vorbehaltlich der Bedingungen eines eventuellen vorzeitigen Maßnahmenbeginns, dieser ist allerdings Fördermittelgeberseitig individuell zu bewerten) die Vergabeverfahren der ausführenden Gewerke durchgeführt werden; ausschlaggebend ist hier der Zeitpunkt der Zuschlagserteilung.

Die Mehrheit bauausführender Firmen füllen ihre Auftragsbücher im vierten Quartal eines jeden Jahres für das Folgejahr. Vergaben sollten dementsprechend an diesen zeitlichen Ablauf angepasst umgesetzt werden, um wirtschaftlichere Ausführungspreise durch einen möglichst kapazitiv verfügbaren großen Bieterkreis zu erzielen.

Das bedeutet letztlich, das die Zeitvorgabe von einem Jahr pro Objekt gemäß Beschlusstext nicht den tatsächlichen Zeitaufwand für die ingenieurtechnische Untersuchungen, Beurteilungen einer energetischen Sanierungsmaßnahme über die Beantragung von Fördermitteln mit anschließender ordnungsgemäßen Vergaben (Vergabezeitraum beachten) plus der Ausführung der Maßnahmen darstellt. Zeitvorgaben für die Umsetzung von energetischen Maßnahmen sind von verschiedenen externen, nicht beeinflussbaren Faktoren und Umständen abhängig und sollten daher nicht in ein einheitliches Zeitfenster verankert werden.

Sehr wichtig ist es, für die Umsetzung von energetischen Maßnahmen, die Erfahrungen von abgeschlossenen Projekten in Folgeprojekte einfließen zu lassen. Um dies umzusetzen, sollten Folgeprojekte erst nach Abschluss von Erstmaßnahmen begonnen werden. Demgemäß sollten energetische Sanierungsmaßnahmen nicht parallel erfolgen.

Ergo: sukzessive Umsetzung der energetischen Maßnahmen ohne Zeitfenstervorgabe aber mit der regelmäßigen Mitteilung des Bearbeitungsstandes in den Gemeindevertretungssitzungen.

Darüber hinaus ist jede Sanierungsmaßnahme gemäß den § 16 Abs. 1, § 18 und § 32 Abs. 1 Nr. 2 KomHKV auf Wirtschaftlichkeit zu betrachten, außerdem muss die Finanzierung gesichert sein, sowie alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Wirtschaftlichkeit bedeutet unter anderem, dass eine angemessene Amortisierungsdauer je energetischer Sanierungsmaßnahme im Einzelfall beurteilt werden muss. Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ist somit gemäß der Kosten-Nutzen-Analyse zu entscheiden. Eine Kosten-Nutzen-Analyse / Amortisierungsrechnung muss Grundlage für die Durchführung

einer energetischen Sanierungsmaßnahme sein. Dies basiert auf dem § 5 GEG - Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. In dieser Konsequenz kann der § 4 GEG (Vorbildfunktion Behörde) nur umgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 16, 18 und 32 KomHKV i.V.m. § 5 GEG gegeben sind. Auf die Anwendung von § 71 Abs. 8 S. 2 GEG kann nicht verzichtet werden. Die gesetzlichen Vorgaben müssen umgesetzt werden, jedoch sind wie im Beschlusstext angemerkt, höhere Standards zulässig.

Folgendes Vorgehen wird empfohlen:

Ziel ist es, gemäß der Prio-Gebäudeliste sukzessive energetische Sanierungsmaßnahmen nach Beurteilung der Kosten-Nutzen-Analyse unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit durchzuführen. Jede energetische Sanierung muss separat mit einem Gemeindevertretungsbeschluss genehmigt werden. Entscheidungsgrundlage ist die Kosten-Nutzen-Analyse / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.