

# Kriterienkatalog der Gemeinde Eching zum nachhaltigen und klimaschonenden Bauen

## Vorbemerkungen

Bereits 1972 warnte der Club of Rome in seinem Bericht "The Limits to Growth" vor der Erschöpfung der natürlichen Ressourcen, wenn Menschheit und Wirtschaft weiter wachsen würden wie bis dahin. Knapp 50 Jahre später publizierte ein Kreis von etwa 30 internationalen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern um Johan Rockström vom Stockholm Resilience Centre das Konzept der planetaren Belastbarkeitsgrenzen. Darin wird deutlich, dass der Klimawandel sich in eine ganze Reihe riskanter, durch Wechselwirkungen miteinander verbundener Veränderungen im Erdsystem einfügt. Die Grenzen bilden nach außen hin den Belastungsspielraum der einzelnen Prozesse ab. Werden sie erreicht, besteht die Gefahr irreversibler Schäden an der Umwelt und somit an den Lebensgrundlagen der Menschen. Mit der klimapolitischen Zielsetzung, die globale Klimaerwärmung dauerhaft unter 2 Grad zu halten, hat die globale Klimapolitik bereits reagiert.

In Anbetracht dieser Entwicklung und in Verantwortung für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Eching, hat der Gemeinderat neben weiteren ökologischen Grundsatzbeschlüssen, ein Klimaschutzkonzept verabschiedet, um eine nachhaltige und zukunftsgerechte Gemeindepolitik voranzubringen. Er hat sich damit weitreichende Ziele zum Klimaschutz und zur Reduzierung der in Eching verursachten Treibhausgase gesetzt. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Eching bereits 2016 dem Klimabündnis des Landkreises Freising beigetreten, um sich dem Ziel anzuschließen, dass bis zum Jahr 2035 der gesamte Landkreis mit Erneuerbaren Energien versorgt wird. Dieses Ziel soll durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, die effiziente Energieerzeugung und -nutzung sowie den Einsatz Erneuerbarer Energien insbesondere unter nachhaltiger Nutzung heimischer Ressourcen erreicht werden (Landkreisbeschluss 29.03.2007).

Auf kommunaler Ebene ist in diesem Zusammenhang der Gebäudebereich ein wichtiges Handlungsfeld. Hierzu macht die Gemeinde Eching bereits Vorgaben in der Bauleitplanung sowie in städtebaulichen und privatrechtlichen Verträgen. Beim Verkauf gemeindlicher Baugrundstücke, gibt der folgende Kriterienkatalog sowohl Vorschläge als auch verbindliche Vorgaben. Der Kriterienkatalog der Gemeinde Eching enthält allgemein gültige Kriterien zum nachhaltigen und klimafreundlichen Bauen, die bei dem Verkauf gemeindlicher Flächen verbindlich festgehalten und von der Bauabteilung geprüft werden. Natürlich bleibt es Käufern und Bauträgern freigestellt, bei ihren Projekten diese für alle geltenden (Mindest-) Standards zu übertreffen.

Umweltschutzmaßnahmen beim Bauen bedeuten nicht notwendigerweise höhere Baukosten. Angesichts der langen Lebensdauer von Gebäuden sind hohe Bauqualität und langfristiges Denken notwendig. In der Gesamtbetrachtung sind über die Anfangsinvestition hinaus die laufenden Kosten für Energieverbrauch, Betrieb und Unterhalt zu berücksichtigen. Investitionen in die Bauqualität sind also Investitionen in die Wertbeständigkeit eines Gebäudes.

Die Ziele des Kriterienkataloges sind

- mit Rohstoffen und Energie sparsam umzugehen
- die Umweltbelastung zu reduzieren
- gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und
- günstige Energie- und Lebenszykluskosten zu erreichen



Der Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf gemeindlichen Grundstücken für

- Wohnungsbauvorhaben – freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten sowie
- Nichtwohngebäude.

Die einzelnen Kriterien werden stets den sich weiterentwickelnden Erkenntnissen des nachhaltigen Bauens und der Umweltwissenschaft angepasst und fortgeschrieben. Mit dem hier veröffentlichten Kriterienkatalog erhalten alle Vorhaben auf gemeindlichen Grundstücken eine einheitliche Grundlage. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich des Bauens.

## 1. Gebäudeplanung

Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten. Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung, Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

## 2. Baustoffe

Es sollen nur Materialien verwendet werden, die

- mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können,
- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,
- umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie Bodenbeläge, Rollladenpanzer, usw.  
Solange keine wirtschaftlich tragbaren Ersatzprodukte auf dem Markt sind, sind Ausnahmen (z.B. für Elektroinstallationen) möglich. Zulässig sind PVC-haltige Fensterrahmen mit Calcium-Zink basierten Stabilisatoren. Das Rahmenmaterial darf keine toxischen Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) enthalten.
- (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe
- Aluminium in großflächigem Einsatz.  
Der großflächige Einsatz von Aluminium ist möglich, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde. Die Materialkombination Holz-Aluminium für Fensterrahmen ist möglich.

Empfohlen wird ferner:

- nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,
- beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme, Produkte zu verwenden,
- beim Einbau künstlicher Mineralfasern über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen,
- der Einsatz regenerativer und nachwachsender Rohstoffe.



### 3. Wärmeschutz

Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEG), in Kraft getreten am 1. November 2020, in der jeweils aktuellsten Fassung zugrunde. Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Darüber hinaus gibt der Kriterienkatalog der Gemeinde Eching folgendes vor:

**Wohngebäude** sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,4fache des auf die Gebäudehüllfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet und dass der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts (HT) das 0,55fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet. Dies entspricht dem Energieeffizienzhaus (EH) 40 Standard.

**Nichtwohngebäude** sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung das 0,4fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 18 Absatz 1 GEG 2020 nicht überschreitet und dass die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten ( $\bar{U}$ ) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche der Anlage der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude für ein Effizienzgebäude (EG) 40 nicht überschritten werden.

### 4. Haustechnik

#### 4.1. Brennstoffe

Im Interesse der Luftreinhaltung ist folgendes zu beachten:

Auf den Baugrundstücken ist jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen zu unterlassen.

#### 4.2. Solartechnik

Solaranlagen (PV- und/oder Solarthermie) sind zu errichten.

#### 4.3 Heizung

Es ist ein Heizsystem mit effizienter Regelanlage und stromsparender Umwälzung des Heizwassers zu installieren.

Steht kein Fernwärmeanschluss zur Verfügung, sollen zur Wärmeerzeugung für die Grundlast grundsätzlich Brennwertkessel, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke verwendet werden. Bei Einbau einer Solaranlage ist die Leistung und Steuerung des Heizsystems mit deren Anforderungen abzustimmen. Einzelöfen, wie z.B. Kanonen-, Kamin- und Kachelöfen müssen den gesetzlich geltenden Anforderungen entsprechen.

#### 4.4. Klimatisierung und Gebäudekühlung

Klimaanlagen (mit Feuchte-, Wärme- und Kühlungsband) sind grundsätzlich nicht zulässig.

Mechanische Kühlgeräte und/oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind energieeffizient und vorrangig mit erneuerbaren Energien zu betreiben.



Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist die Notwendigkeit und die Energieeffizienz der Anlage unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien darzustellen.

#### 4.5. Sanitärinstallationen

Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen. Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen. Frischwasserstationen zur dezentralen Aufbereitung von Trinkwarmwasser werden zur Absenkung der Vorlauftemperaturen und damit Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste bei gleichzeitig optimierter TWW-Hygiene empfohlen.

#### 4.6. Regenwassernutzung

Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken der Vorzug zu geben. Zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

#### 5. Stellplätze

Es dürfen nicht mehr Stellplätze errichtet werden, als in der Baugenehmigung gefordert und diese sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.

#### 6. Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie von Flachdächern und Außenwänden sind die Freiflächengestaltungsvorgaben gemäß Bebauungsplan einzuhalten und es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### 7. Vollzug

Geltendes Recht, das andere Regelungen trifft, geht diesem Katalog vor. Die Checkliste zum Kriterienkatalog (Formblatt) ist der Bauabteilung der Gemeinde Eching, Bürgerplatz 1, 85386 Eching, zur Prüfung vorzulegen. Die Vorlage soll vor Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungsverfahren erfolgen. Die Bauabteilung behält sich vor, in Einzelfällen zusätzliche Nachweise einzufordern. Die Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen (Formblatt) ist zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme der Bauabteilung der Gemeinde Eching durch den\*die Bauherr\*in oder eine(n) Bevollmächtigte\*n vorzulegen. Bei Verstößen gegen den Kriterienkatalog können von der Gemeinde Eching eine Vertragsstrafe erhoben und die Bauaufsichtsbehörde eingeschaltet werden.

\* Der Genderstern \* symbolisiert die Vielfalt von unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten. Er erzeugt damit Sichtbarkeit auch für trans\*, inter\* und nicht-binäre Menschen. Damit sind auch die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

