

Nr.: 144/2026

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	22.06.2026
■ Fachbereich	Planung & Bau	
■ Verfasser/-in	Bobert, Ute	
■ Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	15.07.2026
Kreistag	öffentlich	22.07.2026

Tagesordnungspunkt

Überarbeitung der Leitlinien energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Sanieren und Gebäudebetrieb Teil 1 und Teil 2 für die Gebäude des Landkreises Lörrach

Beschlussvorschlag

Der überarbeiteten Fassung der Leitlinien für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Sanieren und den Gebäudebetrieb Teil 1 und Teil 2 für die Gebäude des Landkreises Lörrach vom 22.06.2026 wird verbindlich zugestimmt.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	I	Finanzen & zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01/02	Planung und Umsetzung von Neubau-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen/ Facility-Management (Gebäudeverwaltung und -bewirtschaftung)
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	A	Durch kontinuierliche energetische Sanierungen der Gebäudehüllen und der Wärmeversorgungsanlagen entsprechend der Sanierungsstrategie des Landkreises wird die Energieeffizienz der kreiseigenen Gebäude erhöht und der Anteil an erneuerbaren Energien gesteigert.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)	A1	Bis 2040 beträgt der Anteil regenerativer Energien bei den kreiseigenen Gebäuden 100 % ((KNZ: Ant. reg. E., IST 2012 = 55%, Ziel 2040 = 100%).
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge): A1.1		Energetische Sanierungen der kreiseigenen Liegenschaften werden vorangetrieben, Wärmeversorgungsanlagen werden analysiert, Konzepte werden erarbeitet und umgesetzt.

■ **Personelle Auswirkungen:** ☒ nein

☐ ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** ☒ nein

☐ ja,

☐ im Ergebnishaushalt

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		

☐ im Finanzhaushalt

Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
€	€	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Mit dem Kreistagsbeschluss vom 25.04.2023 wurde die aktuelle zweiteilige Leitlinie beschlossen. Seitdem beinhaltet der Teil 1 der Leitlinie Festlegungen zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen und Sanieren, Teil 2 beschäftigt sich mit dem Gebäudebetrieb.

Ziele der Vorgaben sind ein möglichst geringer Ressourcen- und Energieverbrauch und die weitestgehende Deckung des verbleibenden Bedarfs durch erneuerbare Energien, sowie die im Landkreis Lörrach beschlossene Zielsetzung der klimaneutralen Verwaltung.

Die Leitlinien definieren die Qualität der Neubau- und Sanierungsvorhaben des Landkreises Lörrach und beschreiben die Abläufe, die zur Erreichung dieser Qualitäten eingehalten werden sollen. Sie richten sich an alle Beteiligten, die mit kommunalen Bauaufgaben befasst sind. Betrachtet werden bei vorgegebenen Qualitäten die jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapitalkosten, Betriebskosten und Folgekosten), die über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb, Sanierung, Abriss und Entsorgung und die damit verbundene graue Energie) zu minimieren sind. Vor jeder Neubaumaßnahme ist planmäßig zu überprüfen, ob sich der Bedarf im Bestand umsetzen lässt. Die Entscheidung für einen Neubau wird getroffen, wenn eine Umsetzung im Bestand nicht oder nicht wirtschaftlich erfolgen kann (nach ganzheitlicher Kostenberechnung für das Bestandsgebäude über dessen Lebenszyklus).

Die Leitlinien stellen die Gebäudenutzenden in den Mittelpunkt und wollen deren Wohlbefinden fördern. Nicht zuletzt soll die angemessene Gestaltung von Neubauten, die Erhaltung hochwertiger Gebäude und eine nachhaltige Planung und Bauausführung unterstützt werden.

Mit der Einführung wurde eine regelmäßige Überarbeitung ca. alle 2 Jahre beschlossen, um die Einarbeitung aktualisierter gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen und die Wirksamkeit der Leitlinie zu evaluieren.

Die 1. Überarbeitung der Energieleitlinie des Landkreises dient im Rahmen der Wirtschaftlichkeit (nach GemO/LKrO-Vorschriften) zudem der besseren Einbindung des geplanten landkreisweiten Wärmeverbundes. Sie berücksichtigt eine stärkere Öffnung der Energieleitlinie in Richtung der örtlichen Nahwärmenetze zur Stärkung der Wärmeverbundstrategie als wesentliche Forderung des Kreistages.

(Anlage 1 und 2)

Zu folgenden wesentlichen Themen werden ergänzte bzw. neue Aussagen getroffen:

- Resilienz
- Anteil regenerativer Energie und Wärmeerzeugung
- Anpassung an veränderte Klimabedingungen
- PV Belegung
- Gebäudeleittechnik
- Wirtschaftlichkeit

Zusätzlich wurden aus den Anregungen der AG Energie vom 16.06.2026 Ergänzungen vorgenommen.

Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen sind in der Reihenfolge der Themenstellungen im Folgenden dargestellt.

Die Themen **Resilienz**, Bevölkerungs- und Katastrophenschutz haben in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Gebäude und Infrastrukturen sollen daher so geplant, errichtet und betrieben werden, dass sie auch in Krisen- und Katastrophenfällen möglichst funktionsfähig bleiben. Dabei sind insbesondere Risiken durch Stromausfälle, Extremwetter und Versorgungsstörungen zu berücksichtigen. Im Neubau und bei Sanierungen sollen Resilienz fördern-

Unter Berücksichtigung des vom Landkreis unterstützten Projektes der **Wärmeverbundplanung** ist ein Anschluss an ein Wärmenetz sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude grundsätzlich vorrangig mit hoher Priorität zu prüfen und in jeder Variantenuntersuchung zu berücksichtigen, sofern ein Wärmenetzanschluss technisch und wirtschaftlich grundsätzlich möglich erscheint.

Fiktives Beispiel zur Veranschaulichung der Visualisierung

Ergebnis

Erneuerbare Energien sollen dabei entsprechend der beschlossenen Zielsetzung einer klimaneutralen Verwaltung **bis zum Jahr 2040** möglichst 100 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs decken.

Daher ist zur Umsetzung der Klimaziele des Landkreises in den Anschlussgebieten eines Nahwärmenetzes auf eine möglichst bereits bis zum Jahr 2040 erfolgte Dekarbonisierung hinzuwirken. Gleichzeitig verpflichtet das Wärmeplanungsgesetz (WPG) zur schrittweisen Dekarbonisierung von Wärmenetzen mit dem Ziel eines klimaneutralen Betriebs spätestens bis zum Jahr 2045. Hierzu sind entsprechende Transformations- bzw. Dekarbonisierungsfahrpläne zu erstellen.

Veränderte Klimabedingungen sind sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen zu beachten. Die Bauprojekte sind auf Anforderungen und Möglichkeiten im Bereich Hitzeschutz, Versickerungsflächen, Grünflächen und wassersparende Maßnahmen und ggf. weiteren Aspekten der Klimawandelanpassung zu prüfen. Bauliche Maßnahmen, die eine effektive energiearme Kühlung ermöglichen, sind in die Planungsüberlegungen immer mit einzubeziehen.

Im Sinne nachhaltiger Planungsgrundsätze ist die **graue Energie** der eingesetzten Baustoffe und Konstruktionen im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung zu berücksichtigen. Anzustreben sind langlebige, ressourcenschonende und kreislauffähige Lösungen mit möglichst geringen Umweltwirkungen über Herstellung, Nutzung, Instandhaltung und Rückbau.

Flachdächer (bis 15°) sollen bei dauerhaften Gebäuden zumindest extensiv begrünt werden. Gleichzeitig soll die durch **Photovoltaik (PV)** größtmöglich erreichbare Stromerzeugungsleistung installiert werden. Dabei ist unter „größtmöglich“ zu verstehen, dass die verfügbaren Dachflächen bei Neubauten, Dachsanierungen sowie überdachten Parkplätzen unter Berücksichtigung statischer, wirtschaftlicher und technisch-betrieblicher Anforderungen betrachtet und geplant werden. Eine bestmögliche Ausnutzung der Flächen für Photovoltaikanlagen unterliegt damit einer Gesamtbetrachtung mit dem Ziel einer wirtschaftlich gebotenen aber auch maximal sinnvollen Stromerzeugungsleistung unter Ausnutzung möglicher Speicherkapazitäten, um die Eigenenutzung zu erhöhen.

Planungskonzepte, die die Gebäudetechnik und deren Steuerung minimieren, sind zu bevorzugen (LowTech zur Verringerung des Betriebs- und Wartungsaufwandes und Unterstützung von Wirtschaftlichkeit).

Die technischen Regeln der **Gebäudeleitetchnik** wurden in einer neuen Anlage neu durchdacht. Dabei wurden Anforderungen an die GLT formuliert, die zwischen unverzichtbaren und weniger wichtigen bis hin zu gar nicht zu installierenden Elementen unterscheidet. Dies soll einer einheitlichen Handlungsweise und Ausstattung dienen unter dem Gesichtspunkt einer Reduktion auf wirklich erforderliche Komponenten.

Die **wirtschaftliche Gesamtbetrachtung** nach jeweils gültigen kommunalrechtlichen Vorschriften, ist Teil jeder Variantenuntersuchung und Entscheidungsvorlage. Unter Einbeziehung möglicher Folgekosten wird ein CO₂-Schattenpreis in die Kostenaufstellung einbezogen. Maßgeblich ist gemäß Paragraf 8 Absatz 1 des Klimagesetzes Baden-Württemberg der jeweils vom Umweltbundesamt wissenschaftlich ermittelte und empfohlene Wert.

Im Jahr 2024 liegt der Wert zwischen 300 und 880 Euro je Tonne CO₂ (Referenz 2024: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#internalisierung-von-umweltkosten>).

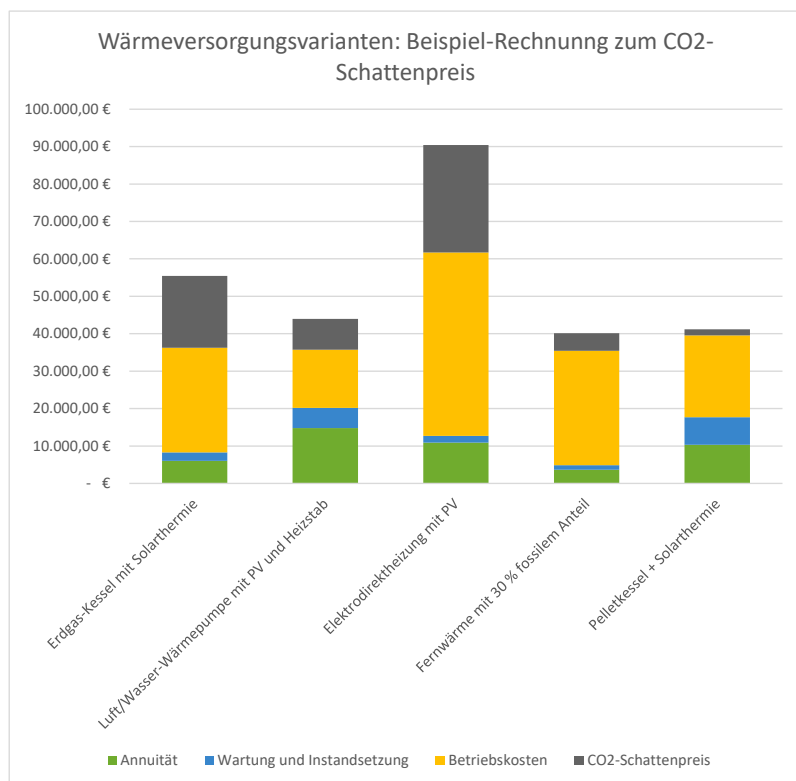
Bis zur nächsten Überarbeitung legt die Energieleitlinie für alle Berechnungen einen CO₂-Schattenpreis von 400 Euro je Tonne fest.

Welche Auswirkungen das hat zeigt beispielhaft die folgende Grafik:

Wärmeversorgungsvarianten: Beispiel-Rechnung zum CO₂-Schattenpreis

Wärmebedarf Gebäude 250.000 kWh/a
 Zinssatz 3,50%
 CO₂-Schattenpreis 400 Euro/t
 Verwendung des Bundesdeutschen-Stromix mit 410 g/kWh

		Erdgas-Kessel mit Solarthermie	Luft/Wasser-Wärmepumpe mit PV und Heizstab	Elektrodirektheizung mit PV	Fernwärme mit 30 % fossilem Anteil	Pelletkessel + Solarthermie
Investitionskosten abzgl. Förderung	Euro	85.500,00 €	210.000,00 €	180.000,00 €	78.000,00 €	147.000,00 €
Annuität	Euro/a	6.015,87 €	14.775,83 €	10.921,33 €	3.652,53 €	10.343,08 €
Wartung und Instandsetzung	Euro/a	2.250,00 €	5.400,00 €	1.800,00 €	1.200,00 €	7.350,00 €
Betriebskosten	Euro/a	28.000,00 €	15.555,56 €	49.000,00 €	30.600,00 €	21.875,00 €
CO ₂ -Schattenpreis	Euro/a	19.200,00 €	8.200,00 €	28.700,00 €	4.700,00 €	1.600,00 €



In den Anlagen zur Leitlinie setzten themenspezifische Steckbriefe für Technische Anlage Photovoltaik-Anlagen und Technische Anlage Gebäudeautomation einheitliche Standards.

Die nötigen Ergänzungen in der Leitlinie Teil 2 für energieeffizienten und nachhaltigen Gebäudetreib konnten gering ausfallen.

Die Änderungen und neuen Textteile der Leitlinien sind rot gekennzeichnet, gestrichene bzw. veränderte Textsequenzen sind grau durchgestrichen dargestellt. (Anlage 1 und 2)

Marion Dammann
Landrätin

■ Anlagen

- Anlage 1 Leitlinie TEIL 1 für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren für die Gebäude des Landkreises Lörrach, Überarbeitung 24.06.2026
- Anlage 2 Leitlinie TEIL 2 für energieeffizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb der Liegenschaften des Landkreises Lörrach
- Anlage 3 Bewertungsmatrix für WärmeKälteversorgung