



BU Nr. 134/2019



**Energetische Stadtsanierung; Instrument des Integrierten Quartierskonzepts**

- Festlegung weiterer Quartiere
- Abstimmung Vorgehen
- Förderantragstellung Konzepterstellung und Sanierungsmanagement
- Vergabeermächtigung

Gremium	am	
Betriebsausschuss	11.07.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Festlegung der in der Beratungsunterlage dargestellten und in der Anlage abgegrenzten Quartiere wird zugestimmt.
2. Dem vorgeschlagenen Vorgehen sowie dem Zeitplan wird zugestimmt.
3. Die Stadtwerke werden beauftragt, entsprechende Förderanträge (KfW 432) für die Konzepterstellung sowie das begleitende und verstetigende Sanierungsmanagement zu stellen.
4. Die Betriebsleitung wird ermächtigt, die Vergaben für die Konzepterstellung im Rahmen der Kostenschätzung zu tätigen.

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Projekt 7.1: Energie und Klima; Entwicklung quartiersbezogener Energiekonzepte und Umsetzung von Maßnahmen daraus.

**Verfasser:**

01.07.2019, SWW, Meier

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	02.07.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	02.07.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	02.07.2019

### **Sachverhalt:**

Von Mai 2013 bis Juni 2014 erarbeiteten Stadtwerke und Stadtverwaltung erstmals ein Integriertes Quartierskonzept für das Gebiet Benzach. Auf die Beratungsunterlage 84/2014 zur Vorlage des Endberichts sei an dieser Stelle verwiesen. Bereits im Zuge der Bearbeitung dieses Konzeptes erfolgte aus der Bevölkerung und dem Gemeinderat die Anregung, doch weitere Quartiere entsprechend ins Auge zu fassen. Aufgrund der damals geplanten städtebaulichen Entwicklung Weinstadts am Ortsrand von Endersbach und der Nachfrage der Bevölkerung aus dem angrenzenden Bestandsgebiet wurde dann von September 2014 bis Januar 2016 im Bereich Endersbach West ein weiteres Quartierskonzept (BU 226/2015) erarbeitet. Die Besonderheit war hier neben der Betrachtung der möglichen Weiterentwicklung der Bestandsbebauung auch die Siedlungsentwicklung von Neubauflächen (Wohngebiet Halde V und mögliches Gewerbegebiet Metzgeräcker) unter städtebaulichen und energetischen Gesichtspunkten integriert zu betrachten. Damit konnten für die Neubauflächen unter anderem Vorschläge zur Kompaktheit, Ausrichtung und Kubatur neuer Gebäude ebenso wie für die möglichen Kombinationen von Wärmeschutz und Gebäudetechnik unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Umwelteinwirkungen erarbeitet und aufgezeigt werden. Des Weiteren wurde sowohl für das Bestandsgebiet als auch für die Neubauflächen das Potenzial einer möglichen zentralen oder teilzentralen Wärmeversorgung erarbeitet. Außerdem war für die Bestandsbebauung die Betrachtung der Sanierungsmöglichkeiten der Gebäudehüllen in Kombination mit Lüftung und Wärmeerzeugung ein wichtiger Baustein. Auch auf die Potenziale der öffentlichen Infrastruktur legte die Untersuchung ein besonderes Augenmerk.

Im Ergebnis konnte neben der Förderung des privaten Engagements der energetischen Gebäudesanierung, den ergänzenden Planungsbausteinen für die Bauleitplanung der Stadt von den Stadtwerken in beiden Quartieren auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung eine Nahwärmeversorgung aufgebaut werden. Damit werden heute bereits rund 780 Haushalte mit umweltschonender Wärme versorgt sowie über 1.500 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr vor Ort eingespart.

Diese Vorgehensweise ist ein kommunaler Beitrag zur Umsetzung des Energiekonzeptes der Bundesregierung. Ziel der Bundesregierung ist es, den Kohlendioxid-Ausstoß im Gebäudebereich gegenüber 1990 bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent zu senken. Bis zum Jahr 2050 soll der Kohlendioxid-Ausstoß um 80 bis 95 Prozent vermindert werden. Diesen Klimaschutzziele dient das Programm "Energetische Stadtsanierung" durch die Förderung integrierter Quartierskonzepte sowie eines Sanierungsmanagements. Die Quartierskonzepte und das Sanierungsmanagement, das Planung und Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert, leisten zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, insbesondere zur Wärme- und Kälteversorgung, einen wichtigen Beitrag.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die Kohlenstoffdioxid-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung.

Für Gemeinderat und Stadtverwaltung ist ein Engagement in diesem Bereich seit Jahren ein wichtiges Anliegen. Insbesondere auch durch die Neuausrichtung der Stadtwerke und der kommunalen Zielsetzung im Stadtentwicklungsprogramm 2030 wird dies systematisch vorangetrieben.

Zur finanziellen Unterstützung fördert der Bund eine solche Konzepterstellung unter anderem durch die KfW, Programm 432. Der Zuschuss beträgt hierbei 65 % der förderfähigen Kosten.

**Ziele und Nutzen des integrierten Quartierskonzepts****Ziele:**

- Darstellung des IST-Zustandes der privaten Gebäude und öffentlichen Infrastruktur
- Entwicklung eines möglichen SOLL-Zustandes für Bestand und Neubauflächen
- Gesamtheitliche Betrachtung des Quartiers
- Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger
- Anstoß zu privaten und ggf. öffentlichen Investitionen

**= deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie CO<sub>2</sub>-Minderung im Quartier**

**Nutzen:**

- Konkreter Maßnahmenkatalog für Private und Kommune
- Reduzierung der Heizkosten
- Reduzierung der Betriebskosten (z. B. Straßenbeleuchtung)
- Know-how-Transfer für weitere Quartiere

**➔ weiterer „Meilenstein“ für Stadt und Stadtwerke**

**Arbeitsschritte bei der Konzepterstellung:**

- Zeitplan
- Information und Beratung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beteiligung Akteure
- Ausgangs- und Potenzialanalyse erstellen
- Maßnahmen ableiten und konkretisieren
- Kosten der Umsetzung, Wirtschaftlichkeit und Umsetzungshemmnisse
- Maßnahmenkatalog bewerten
- Szenarien ableiten
- Aufbau Controlling-Instrument
- Dokumentation

**Weiteres Vorgehen:**

Die Stadtwerke schlagen nun nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Erarbeitung folgender weiterer Quartierskonzepte vor:

<b>Quartier</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Anlage (Abgrenzung)</b>	<b>Kostenschätzung jeweils netto rund</b>	<b>Förderung 65%</b>	<b>Anteil SWW/Stadt</b>
Endersbach Mitte	09/2019- 12/2020	Plan Endersbach	120.000 €	78.000 €	42.000 €
Schnait Süd	09/2019- 01/2021	Plan Schnait	70.000 €	45.500 €	24.500 €
Beutelsbach Nord	06/2020- 12/2021	Plan Beutelsbach	90.000 €	58.500 €	31.500.€

Im September des laufenden Jahres ist vorgesehen mit dem in der Anlage (Plan Endersbach) dargestellten Quartierskonzept „**Endersbach Mitte**“ die Fortsetzung der Quartierssanierung einzuleiten. Da in der Strümpfelbacher Straße und angrenzenden Bereichen in den kommenden Jahren im Rahmen der Stadtsanierung bereits ein weiteres

Sanierungsgebiet bewilligt wurde, sollen mithilfe des energetischen Quartierskonzepts die verschiedenen planerischen Belange berücksichtigt und die oben genannten Fragen zur Steigerung der Energieeffizienz integriert abgearbeitet werden. Ein Planungsschwerpunkt soll dabei sein, die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke für diesen Bereich zu untersuchen und insbesondere den Anteil der Erneuerbaren Energien im bisherigen Versorgungsmix deutlich zu steigern. Dafür wird als „Briefmarke“ vorgeschlagen, auch die Kläranlage in den Untersuchungsraum mit einzuschließen. Hier konnten in einer Studie aus 2016 verschiedene Potenziale ermittelt werden, deren Hebung nun geprüft werden soll. Des Weiteren ist vorgesehen, das Potenzial der Mineralwassernutzung in Weinstadt als Wärmequelle für den Energieverbund der Stadtwerke untersuchen zu lassen. Abschließend soll ein möglicher Zusammenschluss der Netze Endersbach West und Benzach beleuchtet werden.

Parallel dazu wird vorgeschlagen in Schnait ein Konzept „**Schnait Süd**“ zu erarbeiten. In der in der Anlage dargestellten Abgrenzung befindet sich neben dem Bestandsgebiet mit Schnaiter Halle, Grundschule, Kindergarten und privatem Wohnungsbau auch das geplante Neubaugebiet Furchgasse. Hier ist der Bebauungsplan bereits in Arbeit. Bei den genannten öffentlichen Gebäuden steht in den kommenden Jahren jeweils die Sanierung der Heizungsanlage an. Daher ist hier ein Untersuchungsschwerpunkt wieder der Aufbau einer möglichen zentralen Wärmeversorgung.

Im Anschluss wird vorgeschlagen in **Beutelsbach** den Bereich **Nord** vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzung ebenfalls zu untersuchen. Hier gab und gibt es ebenfalls verschiedene Anfragen aus der Bevölkerung sowie z. B. auch das städtische Vorhaben einer möglichen Erweiterung/Sanierung der Grundschule Beutelsbach.

Nach Beauftragung durch den Betriebsausschuss werden Angebote von geeigneten Ingenieurbüros eingeholt. Nach Vorliegen der Angebote wird der Förderantrag bei der KfW gestellt. Parallel sollen erste Gespräche mit großen Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Einrichtungen geführt werden, um für eine Beteiligung an der Konzepterstellung zu werben. Nach Eingang des Förderbescheids ist dann eine Beauftragung der Planungsbüros durch die Betriebsleitung vorgesehen. Hier wird um Vergabeermächtigung im Rahmen der oben genannten Kostenschätzung gebeten.

Die Kostenschätzungen wurden auf Basis der Abrechnung der Quartiere „Benzach“ und „Enderbach West“ ermittelt. Die Stadtwerke haben die benötigten Mittel bereits im Wirtschaftsplan 2019 ff. bereitgestellt. Diese sollen dann 2020 und 2021 neu veranschlagt werden. Das Stadtbauamt schlägt vor, sich 2020 bis 2022 jährlich mit brutto 17.500 € an der Konzepterstellung zu beteiligen und meldet die benötigten Mittel im Haushaltsplan 2020 ff. der Stadt an. Die Antragstellung und Federführung der Konzepterstellung soll wieder durch die Stadtwerke erfolgen.

Um dies personell leisten zu können wurde vom Gemeinderat beschlossen (BU 254/2018) bei den Stadtwerken eine weitere Stelle als Sanierungsmanager/in einzurichten. Diese ist bereits im Stellenplan 2019 enthalten. Parallel zu den Anträgen auf Quartiersförderung soll im selben Förderprogramm auch die Bezuschussung dieser Stelle beantragt werden. Förderfähig sind die Personal- und Sachkosten für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von in der Regel 3 Jahren, maximal für die Dauer von 5 Jahren. Der Zuschuss beträgt hierbei ebenfalls 65 % der förderfähigen Kosten.

#### Anlagen:

Abgrenzungspläne Endersbach, Schnait und Beutelsbach