



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 277/17

Federführung:
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

Sachbearbeitung:
Team Europa und Energie
Frieg, Johanna
Weeber, Steffen
Datum:
23.06.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	13.07.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Integriertes Quartierskonzept Stadionquartier
Bezug SEK: MP 1 - Attraktives Wohnen, MP 11 - Energie und Klima

Bezug:
Anlagen: Anlage1_Energetische_Stadtsanierung_Ludwigsburg_Stadionquartier-Integriertes_Quartierskonzept_20161017

Mitteilung:

Rund 45% des tatsächlichen Endenergieverbrauches in Ludwigsburg entfallen auf private Haushalte. Aus diesem Grund sind vielfältige Maßnahmen im Masterplan Energie auf diese Zielgruppe ausgerichtet, wie z.B.: die Einrichtung des Wissenszentrum Energie als zentraler Anlaufstelle und deren Verzahnung mit der Bauberatung Energie der Ludwigsburger Energieagentur, die Veröffentlichung diverser Broschüren (u.a. 33 Klimatipps, Energiesparhaus), die Beteiligung an der Messe „Umwelt, Energie, Handwerk“, die Entwicklung einer Strategie für die denkmalgerechte Entwicklung der barocken Innenstadt und deren Umsetzung. Hierzu erfolgte in Kooperation mit der LEA eine Beratung und Motivation der Gebäudeeigentümer und ein weiterer Ausbau der Fernwärme. Durch den Wettbewerb „Nachhaltigkeit barockt – Wer schafft den kleinsten Fußabdruck?“ wird Energie und Klimaschutz im Alltag begreifbar. Zehn Haushalte treten gegeneinander an, um zu ermitteln, wer den kleinsten ökologischen Fußabdruck schafft. Dazu gibt es regelmäßige Treffen und Austausch zu Umwelttipps in den verschiedenen Themenbereichen.

Energetische Quartierskonzepte

Ohne eine weitere breite Aktivierung der Gebäudeeigentümer für energetische Modernisierungen wird die Energiewende im Gebäudesektor nicht gelingen. Eine qualitative sowie quantitative Ausweitung des Informations-, Beratungs- und Förderangebots zur Gebäudemodernisierung ist daher dringend erforderlich.

Grundlage hierfür ist die **Erstellung und Umsetzung von energetischen Quartierskonzepten für Bestandsgebiete**. Für die nächsten Monate und Jahre wird hierauf ein Augenmerk zu legen sein. Über das **Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“** der KfW-Bank werden derzeit für folgende Quartiere energetische Quartierskonzepte bearbeitet: **Quartier Südliche Weststadt und Hirschbergsiedlung (Eglosheim)**.

Im Rahmen der energetischen Quartierskonzepte wird für jedes Quartier eine Bestandsanalyse durchgeführt, um in einem nächsten Schritt Maßnahmen der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung und des Einsatzes erneuerbarer Energien zu erarbeiten. Die Umsetzung der Maßnahmen und die Aktivierung der Gebäudeeigentümer erfolgt im Rahmen eines Sanierungsmanagements.

Die energetischen Quartierskonzepte sind dabei Teil der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie sind verknüpft mit weiteren Themen wie z.B. Barrierefreiheit, soziale Mischung und Grün- und Freiflächen. Um die Zielgruppe der Gebäudeeigentümer zu erreichen und für eine energetische Modernisierung zu gewinnen, nehmen vertraute Ansprechpartner vor Ort eine Schlüsselrolle ein. Aus der Praxis wird ein aufsuchender individueller Beratungsansatz als erfolgsversprechend beurteilt. Ein enges Zusammenspiel zwischen den, in den Stadtteilen bekannten Stadtteolförderern und dem Sanierungsmanagement ist daher anzustreben.

Integriertes Quartierskonzept „Stadionquartier Ludwigsburg“

Für das Stadionquartier hat das Stadtforschungsinstitut Weeber + Partner gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Schuler IBS von Juli 2015 bis Februar 2017 ein ebenfalls durch die KfW gefördertes integriertes Quartierskonzept erstellt.

Akteursbeteiligung

Für eine langfristig erfolgreiche Umsetzung des Integrierten Quartierskonzeptes ist die frühzeitige und umfassende Beteiligung aller relevanten Akteure und Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort von großer Wichtigkeit. Aus diesem Grund wurden die entsprechenden Zielgruppen unterschiedlich angesprochen.

Für alle Wohnungsunternehmen mit Beständen im Untersuchungsgebiet wurde ein Runder Tisch im Rathaus organisiert. Neben einem gegenseitigen Informationsaustausch standen Fragen zu Sanierungsabsichten, Weiterentwicklung der Energieversorgung sowie integrierter Ansätze für das Quartier im Mittelpunkt der Veranstaltung. Von Interesse waren insbesondere auch mögliche Hemmnisse und Bedingungen für die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen im Rahmen der energetischen Stadtsanierung.

Um die Bewohnerinnen und Bewohner zu erreichen, wurde im Rahmen eines Straßenfestes in ungezwungenem Rahmen offen auf die Themen Energiesparen, energetische Sanierung und Fernwärme aufmerksam gemacht sowie Interesse für die weitere Phase geweckt. Mit einem Informationsstand war das Projektteam vor Ort und kam mit interessierten Mietern und Eigentümern ins Gespräch.

Entwicklungsziele

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden vier übergeordnete **Entwicklungsziele** identifiziert.

Entwicklungsziel Klimaschutz

Im Fokus stehen der **Fernwärme-Ausbau**, die **Gebäudesanierung** und die Mobilisierung **privater Eigentümer**. Die energetische Untersuchung des Stadionquartiers zeigte erhebliche Potenziale der Energieeinsparung durch Wärmedämmmaßnahmen der Wohngebäude sowie der Stromeinsparung und Energieeffizienz in privaten Haushalten. Zur langfristigen Sicherung der Wärmeversorgung ist der Ausbau der bestehenden Fernwärmeleitung der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim am Rande des Stadionquartiers anzustreben. Hierfür sollen neben Wohnungsbaunternehmen, auch Wohneigentümergeinschaften und private Eigentümer für den Fernwärmeausbau gewonnen werden.

Entwicklungsziel Klimaanpassung

Mit zunehmender Wärmebelastung durch den Klimawandel spielen die **Sicherung und Verbindung von Grünräumen**, die Intensivierung der Vegetation sowie die **Schaffung von Schattenplätzen** im Wohnumfeld eine größere Rolle.

Entwicklungsziel Lebens- und Wohnqualität

Das Stadionquartier ist ein beliebter Wohnstandort. Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Sicherung der Wertstabilität der Immobilien gilt es, die **Wohnqualität**, die Attraktivität der Freiräume zu **erhalten** und auszubauen sowie den energetischen Zustand zu verbessern.

Entwicklungsziel Demographischer Wandel

Einerseits muss es in Stadionquartier darum gehen das **Lebensumfeld für ältere** und älter werdende **Menschen zu stärken**, z.B. durch die Sicherung der Nahversorgung. Zum andern sollen **Familienwohnungen** ergänzt werden um ein Miteinander von Jung und Alt zu forcieren.

Handlungsfelder

Um die zuvor genannten Entwicklungsziele umzusetzen, wurden verschiedene **Handlungsfelder** identifiziert.

Handlungsfeld Private Eigentümer

Die Beratung und Information der privaten Eigentümer ist zu intensivieren. Es sollte eine zentrale Anlaufstelle zur Beratung vor Ort geschaffen werden mit regelmäßigen Sprechzeiten, z.B. in Form eines Stadtteilbüros. Außerdem können Informationsveranstaltungen oder Aktionen wie ein Thermographiespaziergang dazu dienen erste Hemmnisse zu überwinden, um mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen.

Nicht nur Einzeleigentümer, sondern auch Wohnungseigentümergeinschaft sollen gezielt angesprochen und unterstützt werden. So soll der Kontakt zu und zwischen den Hausverwaltungen ausgebaut und gefördert werden. Besonders interessant sind spezifische Informations- und Beratungsangebote für WEGs, wie die Organisation eines Runden Tisches, oder die Vermittlung von Fachberatern.

Handlungsfeld Wohnungsunternehmen

Wohnungsbauunternehmen/ Baugesellschaften sollen im Zuge anstehender Heizungserneuerungen bzw. –optimierungen beraten werden. Wenn Gebäude saniert werden, soll auch die Aufwertung der Wohnqualität, z.B. Lüftthygiene oder Lärmschutz Beachtung finden. Aber auch die Mieter können durch geeignete Information ihr Nutzerverhalten ändern und wesentlich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen.

Handlungsfeld Wärme- und Photovoltaik-Konzept

Der Fernwärmeanschluss führt schon in das Stadionquartier. Einzelne Gebäude sind bereits angeschlossen. Ein weiterer Ausbau soll erfolgen. Von einzelnen Wohnungsunternehmen wurde Interesse am Fernwärme-Ausbau signalisiert.

Der Ausbau der Fernwärmeversorgung kann nur bei Anschlussinteresse mehrerer oder einzelner größerer Abnehmer erfolgen. Eine Vorverlegung von Hauptleitungen im gesamten Quartier ohne entsprechende Abnehmer ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Aufgrund dessen sollte im Rahmen des Sanierungsmanagements eine Umfrage bezüglich des Anschlussinteresses durchgeführt werden, um zielgerichtet den weiteren Netzausbau planen zu können.

Ein wesentliches Potenzial für die Reduzierung des Stromverbrauchs im Quartier und damit zur Minderung der CO₂-Emissionen, stellt die Installation von Photovoltaik-Anlagen dar. Möglichkeiten zur Aktivierung dieses Potenzials gibt es durch allgemeine Bürgerinformation, Erstellung von Photovoltaik-Konzepten mit Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnbauunternehmen und Eigentümergemeinschaften, sowie durch eine Information über das Contracting-Angebot der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim.

Handlungsfeld Stadtstruktur und öffentlicher Raum

Um den Bauherren qualitätsvolle Wege zur Sanierung aufzuzeigen, sollen gute Beispiele gesammelt, dokumentiert und ansprechend illustriert werden.

Ergänzender Neubau kann im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung dazu beitragen, die Wärmedichte zu erhöhen, die Innenentwicklung zu fördern, das Wohnungsgemenge und die Ausstattung (Barrierefreiheit) den heutigen Bedürfnissen anzupassen und das Wohnumfeld

aufzuwerten. Außerdem besteht die Chance im Zuge von einzelnen Neubauten, Tiefgaragen zu bauen.

Mit dem "Entwicklungsbereich" werden in den nächsten Jahren neue, attraktive Freiräume in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes geschaffen. Wichtig ist, gute Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer in das Stadionquartier sowie Übergänge herzustellen. So kann der öffentliche Raum für den Aufenthalt, Bewegung oder als Treffpunkt genutzt werden.

Handlungsfeld Mobilität

Zu Fuß kann man vom Stadionquartier aus alle Infrastruktureinrichtungen gut erreichen. Auch das Radfahren ist im Gebiet beliebt. Um Bewegung im Alltag noch mehr zu fördern, sind gute und qualitativ gestaltetete Wegeverbindungen und Anbindung an das Radwegenetz notwendig. Die Beteiligung der Bürger ist auch hier gefragt, so kann im Rahmen einer Bewohnerbefragung das Mobilitätsverhalten und die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner ermittelt und auch die Parkierungssituation abgefragt werden.

Handlungsfeld Öffentlichkeitsarbeit

Um das Thema "energetische Sanierung" in die Breite zu bringen, ist für die Öffentlichkeitsarbeit ein breit aufgestelltes Konzept für die unterschiedlichen Adressaten – Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften, private Eigentümer, Mieter und Öffentlichkeit erforderlich. Wichtig ist es, vielfältig und in verschiedenen Formen der Ansprache auf die Betroffenen – insbesondere die privaten Eigentümer – zuzugehen. Neben den klassischen Informationswegen Presse und Internet ist auch der direkte Kontakt in den Beratungen und Vor-Ort-Veranstaltungen besonders zielführend.

Sanierungsmanagement

Wichtigstes Handlungsfeld ist der Aufbau eines Projektmanagements für die energetische Stadtsanierung, das **Sanierungsmanagement**.

Ziel ist es, die zuvor genannten Handlungsfelder voranzutreiben und insbesondere Maßnahmen in diesen Bereichen zu initiieren und umzusetzen.

Schwerpunkt dabei sind (Energie-)Beratung und die Begleitung der verschiedenen Akteursgruppen hinsichtlich ihrer Sanierungsmaßnahmen und Wärmeversorgung sowie im Bereich Öffentlichkeitsarbeit die Durchführung von Veranstaltungen wie Energiegespräche, Energietage und Presse- und Internetarbeit.

Zur Wirkungskontrolle und zur Feststellung des Umsetzungserfolgs sollen Kennwerte und Indikatoren für die energetische Stadtsanierung erhoben werden. Dies können zum Beispiel die Zahl der Energieberatungen, die Zahl und Art der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen oder die Entwicklung der Energie- und CO₂-Bilanz für das Untersuchungsgebiet sein.

Nächste Schritte für die Umsetzung des integrierten Quartierskonzeptes im Stadionquartier

Für die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes im Stadionquartier wird im Rahmen des KfW Programms 432 ein Förderantrag für ein Sanierungsmanagement gestellt. Die Förderung aus dem Programm liegt bei 65 % der entstehenden Kosten für die Dauer von drei bis fünf Jahren.

Nach Bewilligung der KfW wird das Sanierungsmanagement öffentlich ausgeschrieben. Die Vergabe an externe Partner wird für den Herbst 2017 angestrebt, sodass mit der Umsetzung des Konzeptes zur Heizperiode 2017 begonnen werden kann.

Unterschriften:

Albert Geiger

Steffen Weeber

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

D I, D II, D III, FB 10, FB 14, SWLB, WBL, FB 17, FB 20, FB 23, FB 60, FB 61, FB 65, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN