



## MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 328/18

**Federführung:**

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

**Sachbearbeitung:**

Frieg, Johanna  
Weeber, Steffen

**Datum:**

12.09.2018

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

**Sitzungsdatum**

11.10.2018

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Integriertes Quartierskonzept Eglosheim-West

**Bezug SEK:**

MP 1 – Attraktives Wohnen, MP 11 – Energie und Klima

**Bezug:**

**Anlagen:**

**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.

Der Einsatz Erneuerbarer Energien, Maßnahmen zur Energieeinsparung und Klimaschutz sind auch direkte Anliegen der Bürgerinnen und Bürger in Ludwigsburg. Das bestätigt die diesjährige Zukunftskonferenz: Konkrete Anregungen waren u.a. ein weiterer Ausbau der Sensibilisierungsaktivitäten in puncto Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch zum Thema Solaranlagen sowie die frühzeitige Kommunikation über den Fernwärmeausbau der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB).

### Energetische Quartierskonzepte

Um das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor erreichen zu können, ist eine weitere breite Aktivierung der Gebäudeeigentümer für energetische Modernisierungen unerlässlich. Eine qualitative sowie quantitative Ausweitung des Informations-, Beratungs- und Förderangebots zur Gebäude-modernisierung 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 wurden aus diesem Grund bereits für folgende Quartiere integrierte Quartierskonzepte erarbeitet: **Stadionquartier, Quartier Südliche Weststadt und Eglosheim-West (Hirschbergsiedlung)**.

Im Rahmen der integrierten Quartierskonzepte wird für jedes Quartier eine Bestandsanalyse durchgeführt, um im 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 mit weiteren Themen verknüpft, z.B. mit Mobilität, Barrierefreiheit, soziale Mischung und Grün- und Freiflächen. Um die Zielgruppe der Gebäudeeigentümer zu erreichen und für eine energetische Modernisierung zu gewinnen, nehmen vertraute Ansprechpersonen vor Ort eine Schlüsselrolle ein. Aus der Praxis wird ein aufsuchender individueller Beratungsansatz als erfolgsversprechend beurteilt.

## **Integriertes Quartierskonzept „Eglosheim-West“**

Für das Quartier „Eglosheim-West“ hat das Ingenieurbüro RBS wave GmbH gemeinsam mit dem Stadtplanungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH von Mai 2016 bis April 2018 das integrierte Quartierskonzept erstellt.

### Nahwärmekonzept

Die Untersuchung einer Nahwärmelösung für Eglosheim-West war ein Schwerpunktthema im Rahmen der Konzepterstellung. Grund war das dringende Erfordernis, die Heizung in der Hirschbergschule zu erneuern. Nach dem EWärmeG müssen in Baden-Württemberg beim Heizungsanlagentausch in bestehenden Nichtwohngebäuden 15 % der Wärme durch erneuerbare Energien gedeckt oder Ersatzmaßnahmen nachgewiesen werden.

Dieser Umstand und die im Quartier befindlichen Mehrfamilienhäuser, die eine hohe Wärmedichte aufweisen, waren die Grundlage für die Überlegungen zum Aufbau eines Nahwärmenetzes.

### Akteursbeteiligung

Die Bearbeitung des Quartierskonzepts erfolgte unter Einbindung der betroffenen Akteure. Dazu fanden mehrere Facharbeitsgespräche mit Beteiligung der Stadt Ludwigburg, den Stadtwerken Ludwigsbuurg-Kornwestheim und der Wohnungsbau Ludwigsbuurg GmbH (WBL) statt.

Weitere Wohnungsbauunternehmen wurden über eine Fragebogenaktion in die Erstellung des Quartierskonzepts einbezogen.

Über Pressemitteilungen und die Teilnahme an der letzten Stadtteilkonferenz Eglosheim wurde das integrierte Quartierskonzept im Stadtteil vorgestellt.

### Leitziel Klimaschutz

Im Fokus steht das Ziel der Klimaneutralität bis 2050. Das bedeutet, dass in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr jährlich lediglich 2 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Kopf ausgestoßen werden dürfen.

Für die Zielerreichung sind vor allem der **Ausbau Erneuerbarer Energien/ Nahwärmerversorgung**, die **Gebäudesanierung** und die Mobilisierung **privater Eigentümer** wichtig.

Die energetische Untersuchung zeigte erhebliche Potenziale der Energieeinsparung durch Wärmedämmmaßnahmen der Wohngebäude sowie der Stromeinsparung und Energieeffizienz in privaten Haushalten. Im Hinblick auf die Minderung der Treibhausgasemissionen ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes anzustreben. Hierfür sollen neben dem Schulkomplex und Wohnungsbauunternehmen auch Wohneigentümergeinschaften und private Eigentümer für den Fernwärmeausbau gewonnen werden.

### Handlungsfelder

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden verschiedene **Handlungsfelder** identifiziert.

Handlungsfeld Nahwärmeversorgung:

Aufgrund einer sehr guten Umweltbilanz (CO<sub>2</sub>-Emissionen, Primärenergieverbrauch, Anteil Erneuerbarer Energie) wird für Eglosheim-West der Aufbau eines Nahwärmenetzes empfohlen.

Die Hirschbergschule, der städtische Kindergarten, die Herrmann-Batz-Halle sowie die Wohnblocks der Wohnungsbau Ludwigsbuurg bilden dabei den Kern des Netzes.

Bei langfristiger Betrachtung bietet eine gemeinsame Heizzentrale zudem den Vorteil, schneller auf neueste Wärmeerzeugungs-Technologien (Beispiel Brennstoffzellen) umsteigen zu können oder verschärfte gesetzliche Bestimmungen zu erfüllen.

Je höher die Anschlussdichte, desto effizienter (wirtschaftlich und ökologisch) kann ein Nahwärmeverbund betrieben werden. Ziel ist es daher möglichst viele Gebäude anzuschließen. Im Rahmen des Sanierungsmanagements wird die SWLB daher verstärkt in der Akquise aktiv werden.

Aufbauend auf den im Quartierskonzept untersuchten Varianten hat die SWLB drei weitere Varianten abgeleitet. Insbesondere wurde dabei ein Wärmenetzaufbauszenario in vier Bauabschnitten mit einer jeweils daran angepassten Erzeugung entwickelt. Hierbei wurden sowohl eine reine BHKW-Variante als auch eine Kombinationsvariante mit BHKW und Holzhackschnitzelkessel untersucht. Zusätzlich wurde in einer dritten Variante der Anlagenbestand in Eglosheim-Ost eingebunden. Die SWLB betreiben hier bereits drei Heizzentralen (Holzhackschnitzel, Biomethan-BHKW, Kessel). Die Variante sieht einen Zusammenschluss dieser Heizzentralen und eine Verlängerung des Wärmenetzes nach Eglosheim-West vor. Zusätzlich kann eine weitere Ergänzung durch ein BHKW stattfinden, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch weiter zu senken. Durch den bereits hochwertigen Anlagenbestand verspricht diese Variante ein hohes Potenzial und soll weitergehend untersucht werden.

Handlungsfeld Gebäudesanierung:

Die Wärmebedarfsreduzierung im Gebäude stellt insgesamt das größte Potenzial dar. Eigentümer können – zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben – nicht verpflichtet werden, von sich aus auf fossile Energieträger zu verzichten bzw. deren Verbrauch z.B. durch optimale Gebäudedämmung zu reduzieren.

Durch Energieberatungen vor Ort, weitere Öffentlichkeitsarbeit oder „runde Tische“, insbesondere mit den Wohnbaugesellschaften, soll die Steigerung der Sanierungsrate erreicht werden. Entscheidend ist dabei die gezielte Ansprache der verschiedenen Akteure. Aus diesem Grund soll ein Beratungskonzept entwickelt werden, welches bei anstehenden Sanierungen gezielt unterstützen kann.

Handlungsfeld Ausbau Erneuerbarer Energien:

Neben dem Aufbau eines Nahwärmenetzes, wie oben beschrieben, stellt die Installation von Photovoltaik-Anlagen ein wesentliches Potenzial für die Reduzierung des Stromverbrauchs im Quartier und damit zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen dar.

Möglichkeiten zur Aktivierung dieses Potenzials gibt es durch allgemeine Bürgerinformation, Erstellung von Photovoltaik-Konzepten mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Wohnbauunternehmen und Eigentümergemeinschaften sowie durch eine Information über das Contracting-Angebot der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim.

Handlungsfeld Straßenbeleuchtung:

Zur weiteren Energieeinsparung und damit einhergehend einer weiteren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen empfiehlt sich der flächendeckende Einsatz energiesparender LED-Beleuchtung. Dadurch können gegenüber konventionellen Leuchtmitteln (z.B. Quecksilber-Hochdruckdampflampen, Halogen-Metallampfen) etwa zwischen 60 % und 75 % Energie eingespart werden. Die LED-Beleuchtung kann mit dem Ziel einer zusätzlichen Energieeinsparung durch Halbnachtsabsenkung betrieben werden, so kann z.B. zwischen 23 Uhr und 6 Uhr eine Absenkung der Beleuchtungsstärke auf 50 % vorgenommen werden.

Handlungsfeld Stadtstruktur und öffentlicher Raum:

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ fanden in den letzten Jahren bauliche Veränderungen und zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Bestand statt. Trotzdem ist in einigen Bereichen noch Handlungsbedarf festzustellen, u.a. bei der Verbesserung des Lärmschutzes, bei der Modernisierung zahlreicher Wohnblocks sowie dem Breitbandausbau.

Private Sanierungsmaßnahmen könnten genutzt werden, um auch öffentliche Flächen attraktiver zu gestalten. Bereits umgesetzte Projekte dienen dabei als Impulsgeber für das Gesamtquartier. Wichtig ist die Vernetzung der bestehenden Infrastruktur, um eine fußläufige Erreichbarkeit herzustellen. Darüber hinaus sollte der Bereich zwischen Hirschbergstraße und Herrmann-Batz-Halle in der Quartiersmitte attraktiv gestaltet werden. So kann der öffentliche Raum vielfältig (Aufenthalt, Bewegung, Treffpunkt) genutzt werden.

Handlungsfeld E-Mobilität:

Die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines Autos in der Stadt gibt es in Ludwigsburg durch die Unternehmensgruppe stadtmobil bereits, jedoch noch nicht in der Hirschbergsiedlung. Auch sind in der Stadtmitte bereits einige Ladestationen für Elektroautos installiert. Jedoch sind noch keine in dem Gebiet vorhanden. Es ist zu prüfen, welche Standorte hierfür möglich sind und welche Rahmenbedingungen fehlen, die von der Stadt geschaffen werden können, um das Angebot aufzubauen.

Zu diesen Themen sollte die Öffentlichkeit frühzeitig informiert und miteinbezogen werden.

Handlungsfeld Akteursbeteiligung:

Auf die in der Konzeptphase bereits begonnene Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken sollte aufgebaut werden.

Dabei sind weitere Akteure, wie die Solarinitiative Ludwigburg e.V. miteinzubeziehen. Dies könnte beispielsweise im Rahmen eines ‚runden Tisches‘ vom Sanierungsmanagement organisiert werden. Auch interessierte Anwohnerinnen und Anwohner oder der Betreiber des Seniorenheims in der Hirschbergstraße sind mögliche Akteure.

Handlungsfeld Öffentlichkeitsarbeit:

Die „energetische Sanierung“ wirkt im Allgemeinen abstrakt. Umso wichtiger ist es, dieses Thema leicht verständlich und begreifbar zu machen. Es ist von zentraler Bedeutung, für die Öffentlichkeitsarbeit ein breit aufgestelltes Konzept für die unterschiedlichen Adressaten – Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften, private Eigentümer, Mieter und Öffentlichkeit – zu entwickeln. Die Ansprache sollte vielfältig sein und sich verschiedener Formen bedienen.

Neben dem Aufbau einer Internetpräsenz sollte geprüft werden, ob für die Beratung und Information der Bürgerschaft eine Anlaufstelle direkt im Quartier sinnvoll ist. Außerdem sollte das Thema Energie bei Veranstaltungen im Quartier eingebracht werden.

### 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.

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

Die eingeleiteten Maßnahmen sind zum Nachweis eines Effekts einem umfassenden Controlling zu unterziehen. Hierzu sind der Ist- und der Soll-Zustand nach Ausführung von Maßnahmen zu erheben und zu dokumentieren. Dazu sollten sämtliche im Quartierskonzept und in den nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen gewonnenen Rauminformationen (Geo-Daten) in das Geoinformationssystem der Stadt Ludwigsburg implementiert und gepflegt werden.

### Nächste Schritte für die Umsetzung des integrierten Quartierskonzeptes in der südlichen Weststadt

Für die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes der südlichen Weststadt 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. Der verbleibende Eigenanteil von 35 % wird dabei zur Hälfte durch die Stadt und die SWLB getragen.

Bei einem maximal möglichen Förderrahmen für drei Jahre in Höhe von rund 230.800 € und einer 65%igen Förderung durch die KfW liegt der verbleibende Eigenanteil bei 80.800 €.

Da dieser hälftig durch die Stadt Ludwigsburg und die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim getragen wird, entfällt ein Anteil von 40.400 € auf die Stadt Ludwigsburg verteilt auf drei Jahre (ca. 13.500 € pro Jahr). Der Eigenanteil wird zum Großteil über Personalaufwendungen abgedeckt werden.

Nach Bewilligung durch die KfW wird das Sanierungsmanagement öffentlich ausgeschrieben. Die Vergabe an externe Partner wird für den Januar 2019 angestrebt.

**Unterschriften:**

**Steffen Weeber**

**Johanna Frieg**

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