



## MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 329/18

**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 südliche Weststadt

**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 „südliche Weststadt“

Für die südliche Weststadt hat das Ingenieurbüro Schuler IBS gemeinsam mit dem Planungsbüro Johannes Schuler Human Design von Mai 2016 bis April 2018 das integrierte Quartierskonzept erstellt.

#### Nahwärmekonzept

Im Rahmen des Quartierskonzepts stellt die Untersuchung der Nahwärmeversorgung ein Schwerpunktthema dar. Das bestehende Wärmenetz der Stadtwerke reicht bis in das Gewerbegebiet im Osten des Quartiers und endet bisher beim Gebäude der Fa. Stihl. Aktuell werden die Fernwärmeleitungen in der Kammerer- und Siegesstraße und weiter Richtung Gebiet Muldenacker ausgebaut. Damit liegt das Wärmenetz Mitte 2019 bereits im Quartier südliche Weststadt. Außerdem wird am Römerhügel eine Solarthermiefreiflächenanlage entstehen, welche in das künftige Wärmeverbundnetz Ludwigsburg einspeisen wird.

Im Süden grenzt eine Biogasanlage an das Quartier, welche bereits das Berufsschulzentrum Römerhügel mit Wärme versorgt.

Deshalb wurde im Rahmen des Konzepts geprüft, ob die Netzverbindung aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

#### Akteursbeteiligung

Ohne die Einbindung und Information möglichst aller Beteiligten ist die Umsetzung der CO<sub>2</sub>-mindernden Maßnahmen nicht möglich. Insbesondere durch allgemeine Aufklärung, Information und Sensibilisierung der Bürgerschaft können erhebliche Potenziale geschaffen werden.

Deshalb wurden die entsprechenden Zielgruppen im Quartier auf unterschiedliche Weise angesprochen.

Bei einem Business-Brunch für Gewerbe-Betriebe und Unternehmen aus der südlichen Weststadt wurden das Quartierskonzept und dessen wesentliche Erkenntnisse vorgestellt und diskutiert. Daneben gab es Vorträge über industrielle Abwärmenutzung, das Fernwärme-Verbundnetz der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim und die aktuelle Erschließung mit Glasfaserleitungen. Durch bilaterale Gespräche wurde ein Meinungsbild der Wohnungsbauunternehmen und Hausverwalter im Quartier eingeholt.

Im Rahmen des Bürgerstammtischs des Bürgervereins Weststadt wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der südlichen Weststadt durch die Stadt, die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim sowie der Ludwigsburger Energieagentur e.V. über das energetische Quartierskonzept, die Fernwärmeausbaustrategie der SWLB und Möglichkeiten bei der Altbausanierung informiert.

#### 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/ Nahwärmversorgung**, 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 bauliche Modernisierung/Gebäudesanierung:

Die Anhebung der Sanierungsquote von bundesdurchschnittlich 1 Prozent auf die von der Bundesregierung angestrebten 2 Prozent pro Jahr stellt eine Herausforderung dar. Häufig werden umfassende Wärmeschutzmaßnahmen nur im Zuge eines Eigentümerwechsels durchgeführt oder wenn ohnehin Erneuerungsbedarf an Dach oder Fassade besteht.

Eine Unterstützung der Eigentümer durch einen Sanierungsmanager ist deshalb von sehr hoher Bedeutung. Eine kostenlose Erstberatung von Interessenten sowie die Hilfestellung bei der Antragsstellung auf Fördermittel von Bund und Land sind dabei wichtige Aufgaben. Eine regelmäßige Beratung vor Ort könnte hierbei hilfreich sein.

Um die Öffentlichkeit verstärkt auf das Thema energetische Sanierung und die Umsetzungsmöglichkeiten aufmerksam zu machen, kann eine beispielhafte Sanierung eines Mustergebäudes im Quartier durchgeführt werden.

Für Eigentümergemeinschaften oder Wohnungsunternehmen ist häufig auch das Wärmeliefercontracting eine interessante Möglichkeit, durch die Betriebsaufwand und Investitionen reduziert werden können.

#### Handlungsfeld Energieeffizienz-Initiative:

Zur Steigerung der Energieeffizienz bietet es sich an, eine aufsuchende Energieberatung für Wohngebäude anzubieten (Stromsparcheck). Im Rahmen einer Kampagne „Energieeffizienz in Unternehmen“ könnten die Gewerbebetriebe im Quartier zum Thema Energieeinsparung angesprochen und durch Vorortberatung informiert werden.

Eine weitere Möglichkeit, Energie einzusparen, ist der sukzessive Austausch der Straßenbeleuchtung mit LED-Technik.

#### Handlungsfeld Fernwärmeausbau:

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. Daher sollte im Rahmen des Sanierungsmanagements eine Umfrage bezüglich des Anschlussinteresses durchgeführt werden, um zielgerichtet den weiteren Netzausbau planen zu können. Informationsveranstaltungen und die Beratung von Wohnbauunternehmen und Eigentümergemeinschaften sind wichtige Bausteine für den Wärmenetzausbau.

Zusätzlich sollte eine Vorortberatung durch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim stattfinden. Dabei können die örtlichen Voraussetzungen für einen Fernwärmeanschluss geprüft sowie Fragen der Eigentümer beantwortet werden.

#### Handlungsfeld Solarausbau:

Auch die Installation von Photovoltaik-Anlagen birgt wesentliches Potenzial für die Reduzierung des Stromverbrauchs im Quartier und damit zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. 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 Stadtentwicklung:

Interessant ist, wo im Rahmen des Quartierkonzeptes Synergien in den unterschiedlichen Untersuchungsbereichen (Städtebau, Grünflächen, Verkehr und Energie) herausgebildet werden können. Dies sind u.a. die Prüfung und Realisierung von Flächenentsiegelungspotenzialen, von kleinklimatischen Maßnahmen, z.B. das Anlegen von kleinen Teichen, die Nutzung von Abwärmepotenzialen gewerblicher Objekte für die Versorgung von Wohngebäuden. Dazu könnten die Gewerbebetriebe im Rahmen des Sanierungsmanagements angeschrieben und deren Interesse/Potenziale abgefragt werden.

Hinsichtlich der Fernwärmeerschließung des Quartiers sollten geplante Kanalbau- oder Straßensanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. In diesen Bereichen ist die Mitverlegung von Wärmeleitungen zu empfehlen, um Tiefbaukosten zu sparen.

#### Handlungsfeld Mobilität:

Die Wegeföhrung für Radfahrer sollte neben den bestehenden Radwegen noch ausgebaut und prominenter markiert und abgegrenzt werden, Carsharingkonzepte sollten befördert und Fahrrad- und Pedelecparkeplätze ausgebaut werden.

Wichtig ist die Einzelbewertung von Verkehrsräumen im Untersuchungsgebiet. Die Eingrenzung von motorisiertem Individualverkehr gegenüber öffentlichem Nahverkehr, Fahrradverkehr und elektrobetriebenen Fortbewegungsmöglichkeiten ist dabei vorrangig zu betrachten.

#### Handlungsfeld Akteursbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit:

Zusammen mit den ansässigen Wohnungsunternehmen sowie mit Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können Musterprojekte der Gebäudesanierung entwickelt und durchgeführt werden.

Für die Eigentümergemeinschaften bietet es sich an, die regelmäßig stattfindenden Eigentümerversammlungen zur Information über die Gebäudesanierung und das Fernwärmeangebot zu nutzen.

Einzeleigentümer können über den Bürgerverein Weststadt erreicht werden.

Weitere Maßnahmen zur Akteursbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit wie z. B. Veranstaltungen zu den Themen Energiesparen und Klimaschutz sind denkbar.

Durch Umweltbildung im schulischen Kontext (Bildungszentrum Römerhügel, Friedensschule) ist eine frühe Sensibilisierung und Aufklärung zu den Themen Energiesparen und Klimaschutz möglich. Hier kann schon frühzeitig ein Bewusstsein für den Umgang mit Energie und der Einsparung von Ressourcen vermittelt werden. Exkursionen der Schüler z. B. zum nahegelegenen Holzheizkraftwerk, der Freiflächensolaranlage oder Mustergebäuden bieten sich an.

#### Sanierungsmanagement

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

Im Anschluss an das Quartierskonzept sollte die Umsetzung durch ein Sanierungsmanagement begleitet werden. Das Sanierungsmanagement stellt Informationen und Beratung für alle Akteure im Gebiet bereit.

Das Sanierungsmanagement koordiniert den Prozess der Umsetzung des Quartierskonzeptes, vernetzt wichtige Akteure und unterstützt bei konkreten Sanierungsmaßnahmen.

Generell sollte es den Fortschritt der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen dokumentieren und ein CO<sub>2</sub>-Einsparungs-Monitoring erstellen bzw. fortschreiben.

#### 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 Förrahmen 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**

|                                        |                               |                                              |           |         |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------|---------|
| Finanzielle Auswirkungen?              |                               |                                              |           |         |
| <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