

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: BNU / Büro für Natur- und Umweltschutz

Sitzungsvorlage

Datum: 31.05.2013

Drucksache Nr.: **13/0160**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.06.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Energetische Stadtsanierung; Erstellung von integrierten Quartierskonzepten

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über das Bundesförderprogramm der kfw-Bank „Energetische Stadtsanierung“ für die Steigerung der Energieeffizienz in den Kommunen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, für die beiden ausgewählten Stadtquartiere „Im Spichelsfeld“ und „Berliner Siedlung“, die Förderanträge für den Aufbau der integrierten Sanierungskonzepte zu stellen sowie die erforderlichen Eigenmittel im Rahmen des Nachtragshaushalts zu beantragen.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vom 11.12.2007, also bereits ein Jahr vor Inkrafttreten des Bundesförderprogramms für kommunale Klimaschutzkonzepte, wurde das als „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz“ bezeichnete Klimaschutzprogramm der Stadt Sankt Augustin auf den Weg gebracht. Da dies bekanntlich eine Vielzahl von Tätigkeitsfeldern, an denen eine große Zahl von Akteuren beteiligen ist, einbindet, handelt es sich bereits derzeit um ein integrales Gesamtkonzept.

Energieeffiziente und umweltgerechte Stadtentwicklung bildet dabei ebenso einen besonderen Arbeitsschwerpunkt wie die energieeffiziente und Klimaschutz-relevante Innenraumverdichtung und Sanierung überalterter Stadtquartiere.

Mit einem Finanzvolumen von rund 100 Millionen Euro für 2013 hat die Bundesregierung zur Förderung der kommunalen und sozialen Infrastruktur bei der kfw-Bank das Förderprogramm Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung“ auf den Weg gebracht.

Gefördert werden integrierte Stadtteil- und Quartierskonzepte zur Entwicklung und zum An-schub von umfassenden Sanierungsmaßnahmen sowie energetischen und qualitativen Verbesserungen der Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

Das Förderprogramm

Das Förderprogramm ist Bestandteil des Energiekonzepts der Bundesregierung vom 28.09.2010. Zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2020 bzw. 2050 sind weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Kommunen dringend erforderlich.

Mit dem neuen KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung" sollen nun vertiefte integrierte Quartierskonzepte zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung entwickelt und umgesetzt werden. Diese Konzepte werden, sofern vorhanden, aus integrierten Stadt(teil)-entwicklungskonzepten oder aus wohnwirtschaftlichen Konzepten bzw. kommunalen Klimaschutzkonzepten (NKI) der jeweiligen Kommune unter Berücksichtigung der kommunalen energetischen Ziele abgeleitet.

Dabei soll initiiert werden, dass im Rahmen des kommunalen Handelns für den Klimaschutz die Kommunen über Einzelmaßnahmen hinaus denken und handeln und die Wechselwirkungen der verschiedenen Energieverbraucher innerhalb eines gesamten Stadtquartiers mit berücksichtigt werden. Mit modernen Konzepten können Energiesparpotenziale in städtischen Quartieren ermittelt und bestmöglich ausgeschöpft werden. Dies betrifft zum Beispiel Optimierungen in der Quartiersversorgung, der energetischen Sanierung von Gebäuden oder der Stadtteilbeleuchtung. Energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen in Quartieren tragen in besonderem Maße zum Schutz der Umwelt bei und reduzieren gleichzeitig Aufwand und Kosten.“

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Primärenergieverbrauch im Gebäudesektor bis 2050 um 80% zu senken. Bei den Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz muss die energetische Sanierungsrate im Gebäudebestand von derzeit knapp 1% auf 2% gesteigert werden.

Um die Sanierungsrate im urbanen Lebensraum zu Erhöhen hat der Bund über die kfw-Bank das benannte Förderprogramm aufgelegt. Über das Programm Nr. 432 ist eine Zuschussförderung von 65% in nicht limitierter Höhe für die Konzepterstellung sowie bis zu 120.000 € pro Quartier für die Unterstützung der Umsetzung mittels eines Sanierungsmanagers möglich.

Ziel des Förderprogramms ist die Erstellung von vertieften integrierten Quartierskonzepten. Das Hauptaugenmerk liegt dabei in der Steigerung der Energieeffizienz, insbesondere in der Wärmeversorgung, zusätzlich sind jedoch auch städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche und soziale Aspekte wesentlicher Bestandteil dieser integrierten Konzepte. In den Konzepten soll aufgezeigt werden, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale in einem Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig den Energieverbrauch zu reduzieren, die regenerative Energieerzeugung zu stärken und somit die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dabei bildet das Konzept eine zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichteten Investitionsplanung in den Quartieren.

Basierend auf der Erstellung eines Quartierskonzepts, ist es in der Folge möglich, aus Fördermitteln befristet den „Sanierungsmanager“ einzustellen. Dieser übernimmt die Koordinierung der Konzeptumsetzung und begleitet diese über einen Zeitraum von max. zwei Jahren. Dabei erfüllt er die Aufgabe, die verschiedenen Akteure miteinander zu vernetzen und die Zusammenarbeit zu gewährleisten, er koordiniert und kontrolliert die Sanierungsmaßnahmen der Akteure und bietet eine zentrale Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und der Förderung.

Der jeweilige Eigenanteil von 35% des Aufwands für die Konzepterstellung sowie das Sanierungsmanagement können durch die Kommune auch in Form von Sach- und Personal-

mitteln erbracht werden. Darüber hinaus sind zusätzliche Förderungen mit Landesmitteln möglich.

Quartiersauswahl

Im Stadtgebiet von Sankt Augustin gibt es zahlreiche verschiedene, teilweise aber auch sich ähnelnde Quartiere, auf die die wesentlichen Aspekte für den Bedarf eines integrierten Konzepts für die energetische Stadtsanierung zutreffen.

Hierzu ist insbesondere auch das Stadtzentrum zu zählen, das diesbezüglich jedoch sinnvoller Weise erst auf der Grundlage und nach dem Vorliegen eines noch zu bearbeitenden integralen Handlungskonzeptes in den Fokus eines energetischen Sanierungskonzeptes gerückt werden kann.

Um einerseits hinsichtlich der Erstellung integrierter Quartierskonzepte Erfahrungen sammeln zu können, andererseits jedoch auch zu Beginn Bereiche in den Blick zu nehmen, in denen sowohl der Bedarf als auch erste Realisierungsideen vorliegen, wurden für die erste Phase zwei repräsentative Quartiere ausgewählt, die in ihrer Form als Pilotprojekte geeignet sind. Sie erfüllen die für die Förderung notwendigen Voraussetzungen und flankieren zu dem mit ihren spezifischen Eigenschaften nahezu die gesamte Bandbreite an Wohnquartieren. Ziel ist die Erstellung tragfähiger Konzepte mit einem hohen Potenzial der Umsetzung.

Eine Vorabbeschränkung auf zwei Quartiere erfolgt dabei vor dem Hintergrund der personellen und haushalterischen Grenzen. Sobald entsprechende Erfahrungswerte aus der Konzepterstellung vorliegen, ist eine Übertragung der Konzepte bzw. deren Fortschreibung auch für andere Quartiere in der Stadt sinnvoll und erstrebenswert.

Ausgewählte Quartiere

Die im Folgenden vorgestellten Quartiere repräsentieren für den urbanen Lebensraum dominante Wohnformen, so dass an diesen Beispielen erstellte Konzepte auf andere Quartiere in ihrer Gesamtheit oder in Teilen übertragbar sind.

„Im Spichelsfeld“

Das Quartier „Im Spichelsfeld“ entstand in den späten 70er Jahren, überwiegend als Einfamilien-Reihenhaus-Siedlung, partiell mit Einfamilienhäusern in Bungalow-Bauweise. Diese Bungalows wurden in der Vergangenheit teilweise in Verbindung mit Sanierungs- bzw. Abdichtungsmaßnahmen an den Dächern aufgestockt und somit die Wohnfläche erweitert.

Im Zentrum des Quartiers befindet sich ein Kinderspielplatz, im nordwestlichen Bereich der Siedlung ein Kindergarten.

Das Quartier „Im Spichelsfeld“ zeichnet sich durch seine homogene Bausubstanz aus, die verwendeten Baumaterialien und die Art der Ausführung sind überwiegend gleichartiger Natur. Die Eigentümer- bzw. Bewohnerstruktur ist sehr heterogen, das heißt, der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt hoch und der Altersdurchschnitt eher gering. Tendenzen sozialer Segregation sind derzeit nicht festzustellen.

Das Gebiet „Im Spichelsfeld“ ist ein zentrumsnahes Wohngebiet. Im Rahmen des Demografischen Wandels, werden in naher Zukunft in diesem Gebiet Maßnahmen erforderlich, um einer alternden Bewohnerschaft möglichst lang ein Leben in ihrem Quartier zu ermöglichen

bzw. um möglichen Leerständen vorzubeugen. Ersteres macht unter anderem Investitionen in die „Barrierefreiheit“ notwendig, welche in erster Linie den Wohnraum betreffen im Weiteren aber auch Erfordernisse an die Stadtplanung stellt. Hierzu zählen beispielsweise barrierefreie Verkehrsflächen, Maßnahmen in der Straßenbeleuchtung, die dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis entsprechen und verkehrstechnische Maßnahmen, die eine seniorengeeignete Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen.

Investitionen in diesem Gebiet beugen zudem möglichen zukünftigen Leerständen vor. Dies betrifft insbesondere die Immobilien, die zum jetzigen Zeitpunkt von kinderlosen Mitbürgern bewohnt werden, bzw. bei denen die Weiternutzung der Immobilie im familiären Umfeld nicht gegeben ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Aufwertung der Gebäude und des Quartiers erforderlich, um so die Attraktivität zu erhalten und weiter zu steigern. Damit lassen sich „temporären“ Leerständen in Zeiten von Eigentümerwechseln vorbeugen und damit auch den damit verbundenen Risiken, die längere Leerstände in Wohngebieten zur Folge haben können.

In naher Zukunft werden im Rahmen des Masterplans Urbane Mitte zahlreiche Maßnahmen im Stadtzentrum geplant und umgesetzt. Auch vor diesem Hintergrund ist die ganzheitliche Betrachtung dieser zentrumsnahen Wohngegend empfehlenswert. Auf diesem Wege wird verdeutlicht, dass sich stadtplanerische Entwicklungsmaßnahmen der Stadt nicht nur auf gewerblich bedeutende Bereiche beschränken, sondern dass auch die anliegenden Wohngebiete davon partizipieren können. Zudem haben Maßnahmen in zentrumsnahen Bereichen eine enorme Signalwirkung.

Ein weiterer wesentlicher Punkt, der für das Quartier „Im Spichelsfeld“ im Rahmen eines Konzepts zur energetischen Stadtsanierung spricht, ist der unmittelbare Bezug zum Zentrum West/Huma-Park. In diesem übergeordneten Zusammenhang bietet das Gebiet „Im Spichelsfeld“ auch Potenziale in Hinblick auf eine dezentrale verbrauchsnahe Energiebereitstellung.

Zusammengenommen bietet das Quartier „Im Spichelsfeld“ eine sehr gute Grundlage für die Erstellung eines Konzeptes zur energetischen Quartierssanierung. Ein hohes Sanierungspotenzial in Verbindung mit einer homogenen Gebäudestruktur ermöglicht ein hohes Maß an Energieeinsparungen. Eine im Wandel befindliche Bewohnerschaft macht Anpassungsmaßnahmen erforderlich, welche über ganzheitliche Lösungsansätze zu einer Erhöhung der Qualität des Lebensumfelds führen und zudem den übergeordneten Zielen des Klimaschutzes gerecht werden. Die zentrumsnahe, präzente Lage des Quartiers bietet zudem die Möglichkeit, im Rahmen des „Masterplans urbane Mitte“ und des noch folgenden integralen Handlungskonzepts für das Zentrum, Synergien herauszuarbeiten und zu nutzen. Da die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ihren Ursprung nicht nur in der Energieeffizienz haben, sondern unter anderem auch im Bereich des altersgerechten Wohnens, können Motivallianzen für die Eigentümer dargestellt werden, die die Nutzung mehrerer öffentlicher Förderungen ermöglichen. Dies kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen enorm erhöhen und damit auch die Bereitschaft der Eigentümer, diese entsprechend umzusetzen. Damit kann das Gebiet als „Best-Practice“ dienen und in anderen Wohngebieten mit ähnlichen Strukturen Investitionen in Sanierungsmaßnahmen anschieben.



Berliner-Siedlung

Bei dem Quartier „Berliner Siedlung“ handelt es sich um ein Gebiet mit gefördertem Wohnungsbau. Die Entstehungszeit der Mehrfamilienhäuser liegt im Zeitraum der frühen 60er Jahre. In dieser Siedlung ist sowohl die Bausubstanz als auch die Eigentümerstruktur überwiegend homogen. Im Zentrum dieses Gebietes befindet sich eine Grünfläche welche als Spielplatz genutzt wird und darüber hinaus ein Denkmal beherbergt.

Die Gebäude der „Berliner Siedlung“ und die dazugehörigen Freiflächen liegen in der Hand eines Eigentümers. Dies ermöglicht im Sanierungskonzept grundsätzlich andere Maßnahmen im Bereich der energetischen Sanierung und der Energiebereitstellung als in dem diesbezüglich zergliederten Gebiet „Im Spichelsfeld“. Hier ist es möglich, im Rahmen der Energieversorgung des Quartiers „größere“ Lösungen anzustreben, die sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit auswirken. Demgegenüber sind aufgrund des Vorliegens von gefördertem Wohnungsbau besondere Rahmenbedingungen bezüglich der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeit im Sanierungskonzept zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auch auf Maßnahmen zur energetischen Sanierung in und an den Gebäuden, wie beispielsweise Wärmedämmung u.a..

Über die geförderte Erstellung eines umfassenden energetischen Sanierungskonzeptes, hat die Kommune die Möglichkeit, wirtschaftliche Maßnahmen aufzuzeigen und gleichzeitig darzustellen, wie über die Bildung von Motivallianzen ein größeres Angebot an Fördermitteln erschlossen werden kann. Dies hat positiven Einfluss auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen des Eigentümers und steigert somit die Aussichten auf eine erfolgreiche Umsetzung eines Konzeptes.



Schlussfolgerung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Beauftragung zur Erstellung von Energieeffizienz-Konzepten für die Stadtentwicklung und –planung aus dem „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Sankt Augustin“ sowie der betrachteten unterschiedlichen Voraussetzungen für die Erfordernis und Eignung integrierter Sanierungskonzepte empfiehlt die Verwaltung, zum nächstmöglichen Zeitpunkt unter Zuhilfenahme einer Stadtplanungs- und –entwicklungsgesellschaft für die beiden beschriebenen Stadtquartiere „Im Spichelsfeld“ und „Berliner Siedlung“ energetische Stadtsanierungskonzepte zu erstellen.

Voraussetzung dafür ist einerseits die Beantragung und Zusage der Förderung von 65% des erforderlichen Aufwands durch das kfw-Programm Nr. 432 sowie die Bereitstellung der notwendigen Eigenmittel der Stadt Sankt Augustin in Höhe von 35% der Konzeptkosten.

Diese sind durch die Verwaltung möglichst zeitnah für die Beratungen des Nachtragshaushalts zu beantragen.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 120.000 €

Die Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan noch nicht zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.