

VERWALTUNGSVORLAGE VL-158/2018

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL		
Stadtplanung	19.10.2018	öffentlich		
GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	beschließend	20.11.2018	6/18	11

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Stadtteilentwicklung Lünen-Süd hier: Beschluss zur Umsetzungsphase des energetischen Quartierskonzepts

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das integrierte energetische Quartierskonzept soll Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln für ein Sanierungsmanagement im KfW-Förderprogramm 432 „energetische Stadtsanierung“ sein. Dafür werden Kosten in Höhe von 50.000 Euro pro Jahr für zunächst drei Jahre veranschlagt. Die Mittel sind für die Haushaltsjahre 2019 bis 2021 bereitzustellen. Der Zuschuss aus dem Förderprogramm beträgt 65 % (32.500 Euro). 35 % verbleiben somit als Eigenanteil bei der Kommune.

Für die Umsetzung einer kommunalen Förderrichtlinie sind im Haushalt für das Jahr 2019 Mittel in Höhe von 20.000 Euro einzustellen. Eine Förderung besteht nicht.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Im Zuge der Konzepterstellung wurden zwei Projektische mit Fachleuten und Interessierten durchgeführt. Darüber hinaus wurden Akteursgespräche, u.a. mit Wohnungsbaunternehmen, geführt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt das Integrierte energetische Quartierskonzept als Leitlinie der energetischen Quartiersentwicklung von Lünen-Süd. Bei Vorhaben und Planungen sind die Ziele des Konzepts zu berücksichtigen.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt die Verwaltung einen Förderantrag für ein Sanierungsmanagement bei der KfW-Bank im Förderprogramm 432 (energetische Stadtsanierung) zu stellen. Die entsprechenden Mittel sind in den Haushaltsjahren 2019-2021 einzustellen.
- c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt die Verwaltung zu überprüfen, ob Lünen-Süd zusätzlich als Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB rechtssicher beschlossen werden kann.

- d) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt die Verwaltung einen kommunalen Fördertopf (ohne Förderung) für energetische Sanierungsmaßnahmen in Lünen-Süd einzurichten. Die Verwaltung erarbeitet eine entsprechende Richtlinie, die vom Ausschuss zu beschließen ist. Für das Jahr 2019 sind Mittel in Höhe von 20.000 Euro in den Haushalt einzustellen. Zur weiteren Fortführung ist Ende 2019 ein weiterer Beschluss erforderlich.

Der Bürgermeister

ANLASS

Die Stadt Lünen hat für den Stadtteil Lünen-Süd im Jahr 2011 ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept aufgestellt. Im Jahr 2014 wurde dieses durch die Konzeptstudie „Aktives Stadtteilzentrum Lünen-Süd – Ein Stadtteil mit Ambitionen“ aktualisiert und ergänzt. Auf dieser Basis wurde das Programmgebiet Lünen-Süd dann in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung werden seit 2014 diverse Einzelmaßnahmen, darunter der Bau des neuen Bürgerplatzes oder das Haus- und Hofflächenprogramm, umgesetzt. Ziel ist es, dass die durch die Städtebauförderung gesetzten Impulse eine Strahlkraft über den gesamten Stadtteil entfalten und Privaten wie auch Investoren das Vertrauen in den Stadtteil zurückzugeben. Dieses Ziel gliedert sich in eine funktionale und eine bauliche Ebene und wird ergänzt um das Thema Partizipation in der Stadtteilentwicklung. Ganz wesentlich sind die angestrebte Sicherung und der Ausbau des Stadtteilzentrums als multifunktionale Mitte. Themen wie Wohnen, Arbeit, Wirtschaft, Handel, Kultur, Bildung, Soziales und Freizeit gilt es bei der Entwicklung in den Fokus zu nehmen und eng miteinander zu verknüpfen. Mit Blick auf das baukulturelle Erbe des Stadtteils müssen Erneuerungsprozesse Rücksicht auf die kleinteiligen historischen Strukturen nehmen, um diese wichtigen Anknüpfungspunkte der Stadtteilidentität zu bewahren. Neue Stadtbausteine gilt es behutsam in die bestehenden Strukturen zu integrieren, um damit den heutigen Anforderungen an zukunftsfähige Stadtquartiere gerecht zu werden.

Keine Maßnahme der Städtebauförderung, aber gleichwohl Teil der Konzeptstudie und damit Teil der Stadtteilentwicklung ist die Maßnahme der „Energetischen Quartierserneuerung“. Die Maßnahme verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand in Lünen-Süd energetisch zu ertüchtigen. Ein großer Teil der Gebäudesubstanz im Stadtteil befindet sich nämlich unter energetischen Gesichtspunkten in einem schlechten Zustand. Eigentümer sollen bei der Sanierung ihrer Bestandsimmobilien Hilfestellungen bekommen. Geplant war die Umsetzung immer schon mit dem KfW-Förderprogramm 432 (energetische Stadtsanierung). Die KfW-Bank bezuschusst dabei im Programmteil A die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene und im Programmteil B die Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Die Erstellung eines Konzepts ist Fördervoraussetzung für Programmteil B.

Im Jahr 2016 hatte die Stadt Lünen dann die Möglichkeit am InnovationCity roll out teilzunehmen. Das Projekt verfolgt das Ziel, die in der Modellstadt Bottrop¹ gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse zum klimagerechten Stadtumbau in die Metropole Ruhr hineinzutragen. Dabei werden/wurden für insgesamt 20 Quartiere, darunter eben auch Lünen-Süd, integrierte Konzepte nach dem Bottroper Vorbild erstellt. Diese Konzepte entsprechen den Konzepten des KfW-Förderprogramms 432, Programmteil A, und können daher als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln nach dem Programmteil B genutzt werden. Für Lünen-Süd wurde so bis Sommer 2018 ein individuelles Konzept von externen Gutachtern kostenfrei erarbeitet. Dieses enthält verschiedene Bausteine, die für eine Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen notwendig sind. Im ersten Schritt wurde die Ausgangssituation des Quartiers analysiert, auf deren Basis ein energetisches Sanierungskonzept und ein Energieversorgungskonzept erstellt. Gleichzeitig wurden Beteiligungsformate durchgeführt, um bspw. Anwohner, Eigentümer und Unternehmen in den Prozess der Konzepterstellung einzubeziehen und darüber zu informieren.

¹ Seit 2010 trägt die Stadt Bottrop den Titel InnovationCity Ruhr und ist Modellstadt für den klimagerechten Stadtumbau. Das vom Initiativkreis Ruhr ins Leben gerufene Projekt hat zum Ziel, in einem ausgewählten Pilotgebiet die CO₂-Emissionen zu reduzieren und die Lebensqualität zu erhöhen. Einen wichtigen Beitrag dazu leistet die energetische Modernisierung von Wohngebäuden.

ERGEBNISSE UND ZIELE DES KONZEPTS

Das Integrierte energetische Quartierskonzept liegt seit wenigen Wochen in einer Langfassung und einer Kurzfassung vor (s. Anlagen). Die Langfassung kann aus Datenschutzgründen nicht der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Folgend werden kurz die wesentlichen Ergebnisse des Konzepts wiedergegeben. Die detaillierten Ergebnisse können dem beigefügten Konzept entnommen werden.

Zunächst wurde als Grundlage des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts eine Quartiersanalyse durchgeführt, die ihren Fokus auf sechs Themenfelder legt (soziokulturelle, ökologische, ökonomischem, funktionale, technische und Planungsqualität). Aus den Analysen der einzelnen Themenfelder wurden im Ergebnis dann fördernde und fordernde Entwicklungsfaktoren abgeleitet und miteinander in Beziehung gesetzt, um daraus für das Quartier entstehende Hemmnisse und Entwicklungspotenziale abzuschätzen. Beispielsweise gibt es in Lünen-Süd Bereiche, vor allem im nördlichen Teil, mit niedriger Kaufkraft (fordernder Faktor). Für diese Bereiche sind daher angepasste Sanierungs- und Beratungskonzepte erforderlich, die sich ggf. nicht unbedingt auf umfassende Sanierungsmaßnahmen beziehen, sondern ggf. auf kleinere Sanierungsmaßnahmen oder sogar verhaltensändernde Maßnahmen (Stichwort Energiesparen). Ebenso werden Bereiche identifiziert, die aufgrund der Altersstruktur, bspw. 50- bis 65-Jährige (fördernder Faktor), auf erhöhte Kaufkraft und damit auf „Sanierungsinteressierte“ hinweisen. Auch die Entwicklung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage „Niersteheide“ in Lünen-Süd oder Maßnahmen im öffentlichen Raum können als fördernder Faktoren Eigentümer dazu bewegen, in ihre Immobilien zu investieren.

Der Gutachter hat auf dieser Basis versucht ein realistisches Szenario zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen bis 2023 zu erarbeiten (s. nachstehende Tabelle). Dahingehend können in den nächsten 5 Jahren 5,9 % Endenergie, 6,5 % Primärenergie und 7,3 % Treibhausgasemissionen eingespart werden. Dieses Ergebnis bezieht sich ausschließlich auf das, was im Einflussbereich eines möglichen Sanierungsmanagements liegt. D.h. zu erwartende Verbesserung des Emissionsfaktors für den Netzbezug von Strom (aufgrund des bundesweit stetig voranschreitenden Ausbaus der Erneuerbaren Energien) oder die Bevölkerungsentwicklung, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Sanierung des Wohngebäudebestands	→ die jährliche Sanierungsrate im Wohngebäudebestand kann auf 3 % gesteigert werden
Energieeffizienz im Bereich Nicht-wohnen	→ 5 % des maximalen Einsparpotenzials (Strom / Wärme) werden gehoben
Effizienzpotenziale durch Heizungsmodernisierung (Heizöl und Erdgas)	→ Heizungen (Heizöl und Erdgas), die älter als 20 Jahre sind, werden auf moderne Brennwerttechnik umgestellt. Zudem werden 30 Wohngebäude (20 Einfamilien- und Reihenhäuser sowie 10 Mehrfamilienhäuser) an das flächendeckend vorhandene Erdgasnetz angeschlossen
Nutzung von Photovoltaik	→ es werden 20 neue Photovoltaikanlagen mittlerer Größe (jeweils ca. 4 kWp) installiert
Nutzung von Solarthermie	→ es werden 5 Solarthermieanlagen zur Warmwasserbereitstellung (und Heizungsunterstützung in Kombination mit einem Erdgas-Brennwertkessel) errichtet
Nutzung von Umweltwärme	→ 10 Wohngebäude (Einfamilien- und Reihenhäuser) werden auf Wärmepumpen umgestellt
Nutzung von Biomasse	→ 20 Wohngebäude (Einfamilien- und Reihenhäuser) werden (teilweise) auf Biomasse umgestellt, insbesondere als Ersatz für die nichtleitungsgebundenen Energieträger Kohle und Heizöl
Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)	→ es werden 5 Mikro-Blockheizkraftwerke (bis 10 kW) und 2 Kleinst-Blockheizkraftwerke (bis 30 kW) errichtet
Stromeinsparung in privaten Haushalten	→ 7,5 % Stromeinsparung können erreicht werden.

Tabelle: Annahmen für ein realistisch erreichbares Szenario bis 2023 (s. Kurzfassung S. 10)

Zuletzt wurden auch Handlungsfelder und ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Der Maßnahmenkatalog soll in einer geplanten Umsetzungsphase als Leitfaden dienen. Dieser soll dazu beitragen – durch Struktur und Priorisierung – die einzelnen Maßnahmen zielgerichtet und entsprechend des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts zu realisieren. Eine zusätzliche Umsetzungskonzeption (Aktivierungsmaßnahmen) gibt bspw. einem Sanierungsmanagement Hinweise und Empfehlungen, wie das Projekt erfolgreich ausgeführt werden kann. Darin enthalten sind sowohl organisatorische Rahmenbedingungen als auch aktivierungsrelevante Vorschläge zum Vorgehen.

UMSETZUNGSPHASE DES KONZEPTS

Für die Umsetzungsphase des Konzepts hat sich die Stadtverwaltung folgende Herangehensweise überlegt.

1. EINRICHTUNG EINES SANIERUNGSMANAGEMENTS

Die Verwaltung sieht vor, das Integrierte Energetische Quartierskonzept für die Beantragung von Fördermitteln nach dem KfW-Förderprogramm 432 (energetische Stadtsanierung) für ein Sanierungsmanagement zu nutzen. D.h. die Verwaltung wird zeitnah einen entsprechenden Antrag bei der KfW-Bank stellen. Die Kosten für ein Sanierungsmanagement in Lünen-Süd werden auf 50.000 Euro pro Jahr geschätzt. Die Laufzeit sollte zunächst auf 3 Jahre beschränkt sein. Bei einer Förderung von 65 % verbleibt ein jährlicher Eigenanteil in Höhe von 17.500 Euro. Ergänzend wird geprüft, inwieweit der Eigenanteil ggf. noch reduziert werden kann.

Das Sanierungsmanagement wird voraussichtlich nicht nur von einer Person übernommen, da zu erwarten ist, dass die Vielzahl an unterschiedlichen Aufgaben nicht nur von einer Person erfüllt werden können. So wird es voraussichtlich eine Person für die Initiierung und Koordinierung der Maßnahmen geben. Dieser wird voraussichtlich u.a. auch die Einzeleigentümer aufsuchen und erste Beratungsgespräche führen. Ergänzt werden könnte das Sanierungsmanagement dann von einem Architekten und einem Energieberater. Architektenleistungen sind insbesondere für tiefergehende Beratungen sowie für die Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen (s. Sanierungsgebiet) erforderlich. Die Leistungen einer Erstenergieberatung könnten ggf. von den Stadtwerken Lünen als Partner erbracht werden.

Die Hauptaufgabe eines klassischen Sanierungsmanagements nach dem KfW-Förderprogramm 432 liegt hauptsächlich in der Aktivierung der privaten Gebäudeeigentümer durch das Näherbringen bereits vorhandener Förderprogramme des Bundes sowie des Landes (bspw. das breite Spektrum an KfW-Förderprogrammen). Die Verwaltung ist der Meinung, dass dies zur Aktivierung der Eigentümer möglicherweise zur Zielerreichung nicht ausreicht. Vielmehr sollten von der Stadt Lünen weitere Anreize zur energetischen Sanierung gesetzt werden.

2. SANIERUNGSGEBIET

Ein Anreiz könnte die Festlegung Lünen-Süds als Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB sein. Grundlage dafür sind vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB und darauf aufbauend eine Sanierungsatzung, in der u.a. die Sanierungsziele festgelegt werden. In einem Sanierungsgebiet besteht für Gebäudeeigentümer die Möglichkeit, Steuervorteile für Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden zu erhalten. Um jedoch Steuervergünstigungen zu erhalten, müssten die Eigentümer im Sinne der Sanierungsziele handeln und dies in einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt festhalten. Nach Abschluss der Maßnahme wird von der Stadt bestätigt, dass die Maßnahme entsprechend der Sanierungsvereinbarung durchgeführt wur-

de. Eine Abwicklung könnte weitestgehend von einem Architekten, der Teil des Sanierungsmanagements sein könnte, übernommen werden.

Die Verwaltung wird zeitnah eine rechtssichere Umsetzung eines Sanierungsgebiets prüfen, da es noch unterschiedliche offene Punkte gibt. So ist u.a. noch zu prüfen, welche Konsequenzen es ggf. hat, neben einem Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB ein Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB festzusetzen. Darüber hinaus ist unklar, inwieweit ein mittlerweile 4 Jahre altes Konzept in Ergänzung mit dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept als Grundlage (vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB) für ein Sanierungsgebiet dienen kann. Sofern eine rechtssichere Umsetzbarkeit gegeben ist, wird die Verwaltung den Beschluss des Sanierungsgebiets für eine der nächsten Ratssitzungen vorbereiten.

3. KOMMUNALER SANIERUNGSZUSCHUSS

Als weiteren zusätzlichen monetären Anreiz schlägt die Verwaltung die Initiierung eines niederschweligen, eigenen Sanierungszuschusses vor. Dazu ist zeitnah für eine der kommenden Ausschusssitzungen eine Richtlinie über die Gewährung solcher Zuschüsse vorzubereiten. Als Vorlage könnte beispielsweise die „Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen zur (energetischen) Altbausanierung in der Stadt Gladbeck“ sein (s. Anlage). Für das Jahr 2019 wird vorgeschlagen, testweise einen Fördertopf in Höhe von 20.000 Euro bereitzustellen. Im Vergleich zur Stadt Gladbeck würden die maximalen Fördersummen entsprechend reduziert werden. Ende 2019 wird dann das erste Programmjahr reflektiert und über eine Fortsetzung im Ausschuss beschlossen.

Die Verwaltung erhofft sich mit den beiden zusätzlichen Anreizen (Steuervorteile Sanierungsgebiet und Sanierungszuschuss) die Gebäudeeigentümer zu kleineren, aber durchaus auch zu größeren Sanierungsmaßnahmen, für die dann ergänzend eines der zahlreichen KfW-Förderprogramme in Anspruch genommen werden kann, zu bewegen. In Lünen-Süd sind mit dem energetischen Quartierskonzept die Grundlagen geschaffen, die Möglichkeiten einer energetischen Quartiersentwicklung auszutesten. Das Sanierungsmanagement wird auch damit beauftragt, in regelmäßigen Abständen die Umsetzung des Konzepts und damit auch die Zielerreichung zu evaluieren. Bei erfolgreicher Umsetzungsphase könnte das Umsetzungsmodell oder auch einzelne Bausteine auf andere Stadtteile im Stadtgebiet übertragen werden.