

BS01 Energiekonzept für die Ausgestaltung der Quartierssanierung im Konversionsgebiet

Ziel: Die aktuell freiwerdenden Konversionsflächen der US Army zu Vorbildquartieren umwandeln. Hierzu sind die Gebäude energetisch unter Berücksichtigung der städtebaulichen und baukulturellen Rahmenbedingungen zu sanieren, eine optimierte Wärmeversorgung zu schaffen und das Thema ökologische Mobilität zu berücksichtigen.

Ausgangslage: Die freiwerdenden Gebäude auf den Konversionsflächen sollen möglichst kurzfristig und kostengünstig vermietet werden, um so den angespannten Wohnungsmarkt in Heidelberg zu entlasten. Der Altbestand weist einen hohen Energiebedarf für Heizung und Warmwasser auf. Um die avisierten Klimaschutzziele zu erreichen, ist eine energetische Sanierung dringend notwendig. Die Sanierung kostet Zeit und Geld und wird den Mietpreis tendenziell erhöhen, dafür die Energiekosten langfristig senken.

Im Rahmen der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Heidelberg im Jahr 2008 werden für die US-Liegenschaften diverse Maßnahmen zur CO₂- Minderung vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden mit hoher Priorität dargestellt, da ein insgesamt bedeutender Beitrag der Liegenschaften der US-Army zu CO₂ -Emissionen in Heidelberg vorliegt.

Es ist ein sehr hohes CO₂-Einsparpotential zu erwarten. Vor der weiteren Entwicklung des Gebietes sollte eine energetische Bestandsaufnahme der vorhandenen Liegenschaften und Infrastruktur abgeschlossen sein und darauf aufbauend eine energetische Bewertung mit Maßnahmenkatalog zur CO₂-Reduzierung erstellt werden.

Durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch Dämmmaßnahmen und optimierte Technik in Verbindung mit Fernwärme und erneuerbaren Energien kann das Ziel von „Nullemissionsquartieren“ bei gleichzeitiger Beachtung der städtebaulichen und baukulturellen Qualitäten umgesetzt werden.

Beschreibung der Maßnahme: Erstellung eines Regelwerks, dessen Aspekte bei der Entwicklung des Konversionsareals berücksichtigt werden (z.B. über städtebauliche Verträge bzw. andere Vereinbarungen).

Regel 1: Bei Komplett-sanierungen ist der EnerPHit-Standard des Passivhausinstituts¹ oder der Effizienzhaus 55-Standard einzuhalten.

Diese Anforderung wird auch im Rahmen städtebaulicher Verträge festgeschrieben. Nur Lüftungsanlagen mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung werden eingebaut.

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen, wenn die Klimaschutzwirkung des Projektes ähnlich ist. Der hierfür erforderliche Nachweis muss vom Planer nachvollziehbar dargelegt werden.

Regel 2: Bestandersatz nur mit PH-Standard oder Effizienzhaus 40-Standard

Sollten ganze Gebäude oder Blocks abgerissen werden, wird beim Neuaufbau, wie in der Bahnstadt auch, der Passivhausstandard (alternativ: Effizienzhaus 40) gefordert. Dies gilt auch für Neubauten in der Nachverdichtung. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt bereits weitgehend mit der umweltfreundlichen Fernwärme, dies sollte beibehalten werden.

Einzelne Modellprojekte können von diesem Standard auf Antrag abweichen, wenn die Klimaschutzwirkung des Projektes ähnlich ist (Beispiel: Modellprojekt autochthon-kybernetisches Gebäude).

Regel 3: Teilsanierungen und Zwischennutzungen sind möglich, um kostengünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Es muss aber ein Sanierungsfahrplan für die Gebäude vorliegen.

Das Konversionsgebiet soll auch kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierzu kann es erforderlich sein, Gebäude und Quartiere für einen begrenzten Zeitraum von zum Beispiel 15 Jahren ohne große Sanierungsmaßnahmen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Dies wird aber an folgende Bedingungen geknüpft:

Es liegt ein **Sanierungsfahrplan** für das Gebäude bzw. Quartier vor, dessen Empfehlungen gefolgt wird. Dieser Sanierungsfahrplan prüft verschiedene einzelne Sanierungsmaßnahmen und schlägt

¹ Dies bedeutet, dass der Heizenergiekennwert maximal 25 kWh/m² a beträgt (dies entspricht 2,5 Liter Heizöl pro m² und Jahr) oder alle energetisch relevanten Bauteile „Passivhaus geeignete Komponenten“ sind, sofern für die Bauteile Kriterien vorliegen.

eine optimale Gebäudestrategie vor, die sich innerhalb der nächsten vier Dekaden dem Fernziel eines Standards gemäß Regel 1 annähert.

Die Einhaltung des Sanierungsfahrplans wird **Bestandteil des städtebaulichen Vertrags**.

Im Sanierungsfahrplan werden auch verbindlich durchzuführende **niederschwellige Maßnahmen** definiert, die vor Bezug durchzuführen sind (siehe hierzu entsprechende Maßnahme), beispielsweise Dämmung Keller/Dachgeschoss; Heizungsrisen; Lüftungskonzept; etc.)

Regel 4: Wärmeversorgung optimieren

Als weitere Wärmeversorgungssysteme sollen vorrangig die Fernwärmeversorgung und dezentrale Nahwärmenetze ausgebaut werden, die auf CO₂-armen Energieträgern basieren. Die bestehende Fernwärmeversorgung weist durch Kraft-Wärme-Kopplung eine effiziente Energieausnutzung auf. Durch die Ausbaumaßnahmen der Stadtwerke (siehe Maßnahmen zum Ausbau der KWK und CO₂-ärmere Bereitstellung der Fernwärme) wird der Anteil erneuerbarer Energieträger an der Fernwärme dynamisch erhöht werden.

Als Verteilsysteme sind Nah- und Fernwärme flexibel hinsichtlich des Einsatzes verschiedener Energieträger und bieten die günstigsten Möglichkeiten, schrittweise erneuerbare Energien zu integrieren. Fern- und Nahwärme sind damit auch hinsichtlich der langfristigen Versorgungssicherheit sehr positiv zu bewerten. Zur wirtschaftlichen Absicherung des Ausbaus und der Nutzung der Fernwärmeversorgung in den Konversionsflächen sollten diese in das Satzungsgebiet der **Fernwärmesatzung** aufgenommen werden, hierbei sollten die Ziele für den Ausbau von erneuerbaren Energien festgehalten und gleichzeitig Öffnungsklauseln für ökologische Alternativkonzepte bei Modellprojekten zugelassen werden. Dort, wo eine erneuerbare Wärmeversorgung und eine Fernwärmeversorgung nicht möglich oder ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sind, wird eine Wärmeversorgung mit Erdgas-KWK angestrebt. Dabei wird eine Erhöhung des Absatzes von Biogas durch Biogaseinspeisung in das Erdgasnetz angestrebt. In nicht fernwärmeversorgten Quartieren muss der **Anschluss an die Fernwärme geprüft** werden, ansonsten ist der Einsatz von Kraft-Wärmekopplung oder regenerativen Energien zu fordern.

Regel 5: Dachflächen ausnutzen

Die vorhandenen Dachflächen sollten entsprechend ihrer Ausrichtung zum Teil für den Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder solarthermischen Anlagen bereitgestellt werden. In Verbindung mit einem optimierten Verkehrskonzept kann hier der Strom für eine zukünftige Elektromobilität direkt vor Ort produziert werden, wie dies ansatzweise in der Bahnstadt bereits umgesetzt wird.

Regel 6: Suffizienz fördern

Für jedes Quartier ist zu prüfen, in wieweit Suffizienz fördernde Aspekte umgesetzt werden können. Zu diesen zählen Maßnahmen der Reduktion des Wohnraums pro Kopf durch flexiblen Wohnungstausch/Wandelemente; Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung; Teilen von Produkten und Räumlichkeiten; Gemeinschaftsflächen, -geräte, -infrastrukturen; Selbstversorgung etc., siehe Maßnahme „Suffizienzquartier“.

Regel 7: Verkehrskonzept optimieren

Siehe hierzu Maßnahme M01.

Zeitraum: Beginn der Maßnahme Bestandsanalyse im Rahmen der ersten Gespräche mit der BIMA sobald als möglich. Sanierungskonzept mit Zeitplan umgehend erstellen, Umsetzung der Sanierungen stufenweise bis 2020 oder 2030.

Zielgruppe: Investoren, Planer, Mieter

Akteure: BIMA, Stadt Kämmereiamt, Nassauische Heimstätte

Anschubkosten: abhängig von der Bestandsanalyse

THG-Einsparung: Abhängig vom Sanierungskonzept und dem tatsächlichen Bestand

Erste Schritte:

- Energetische Bestandsanalyse sofort über BIMA, Nassauische Heimstätte und Stadt in Auftrag geben, hierzu haben erste Gespräche stattgefunden
- Sanierungskonzept erarbeiten
- Städtebaulichen Vertrag entwerfen mit Festlegung der Energiestandards
- Weiterentwicklung Fernwärmesatzung.

Maßnahmentyp: Ordnungsrecht (städtebauliche Verträge)

Verbindung zu anderen Maßnahmen: M01 Autofreies Quartier, BS09 Suffizienz-Haus

Erforderliche übergreifende Maßnahmen: Energiestandard der Gebäude, Energieversorgung, Nullemissionsquartiere, ggf. ambitionierteres BIMA-Gesetz