

Betreff:

**Energiesanierung Mark-Twain-Village (MTV)**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	25.11.2015	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Konversionsfläche Südstadt wurden auf Basis der vertraglichen Regelungen die finanziellen Auswirkungen in den jeweiligen Objektgesellschaften abgebildet.

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die politische Entscheidung für ein ambitioniertes, wohnungspolitisches Konzept auf der Konversionsfläche Südstadt bildet enge wirtschaftliche Leitplanken bei der wohnungswirtschaftlichen Umsetzung. Um Planungssicherheit zu gewährleisten wurden im Rahmen der notariell beurkundeten Verträge u.a. energetische Standards für die Bestands- bzw. Neubauten definiert. Ausgehend von dem relativ guten energetischen Zustand der Bestandsgebäude werden auch unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Vorgaben energetische Verbesserungen bei der Gebietsentwicklung erzielt. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag im Rahmen der Umsetzung der Klimaschutzziele geleistet werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Mit Antrag 0072/2015/AN wird die Verwaltung gebeten, einen Energiesanierungsplan für MTV zu entwickeln, der als Entscheidungsgrundlage für die politische Diskussion dienen kann.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### Masterplan Südstadt

Im Rahmen des vom Gemeinderat am 10.04.2014 (Drucksache 0057/2014/BV) beschlossenen Masterplans wurden die Zielaussagen für die künftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt definiert. Ein Kernelement ist die bewusste, politische Entscheidung für ein ambitioniertes wohnungspolitisches Konzept. Rund 70 Prozent der entstehenden Wohnungen sollen als preiswerte Angebote für verschiedene Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner das „Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen“ initiiert, dem u.a. mehrere genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften beigetreten sind und die die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts garantieren.

#### Vertrag über die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt

Zur Regelung der Rechte und Pflichten der am Entwicklungsprozess der Konversionsfläche Südstadt beteiligten Akteure und insbesondere zur Sicherung der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts wurde der Entwicklungsvertrag Südstadt verhandelt und vom Gemeinderat beschlossen. Dazu hat das Bündnis auf Basis des Masterplans und der wohnungspolitischen Zielvorgaben ein wohnungswirtschaftliches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept beinhaltet sowohl eine räumlich-baustrukturelle Verortung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente als auch die Errichtung einer Mindestwohn- und -nutzfläche innerhalb definierter Zeiträume. Die Bezahlbarkeit des zu schaffenden Wohnraums mit Netto-Kaltmieten zwischen 5,50 EUR und unter 8,00 EUR für 40% der Wohneinheiten sowie der zur Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten geforderte Wohnungsanteil von 30% bilden dabei enge, wirtschaftliche Leitplanken. Deshalb war es notwendig, im Rahmen der notariell beurkundeten, vertraglichen Regelungen Mindeststandards für die bauliche Umsetzung zu vereinbaren, die diesen Rahmenbedingungen/ Vorgaben Rechnung tragen. Hierzu gehörte auch die Definition energetischer Standards für die Bestands- bzw. Neubauten.

#### Im Einzelnen wurden folgende Regelungen zum energetischen Standard getroffen:

##### a) Bestandsgebäude

Gemäß dem Teilenergiekonzept zu den Gebäuden in der Konversionsfläche Südstadt des Ingenieurbüros Energieberatung Acker, Heidelberg befinden sich die Gebäude in einem mittleren bis guten energetischen Zustand. In den 1980er Jahren wurden sie energetisch weitgehend modernisiert.

Bei den im Bestand verbleibenden Gebäuden verpflichtet sich das Bündnis zur Durchführung folgender Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards:

- Dämmung oberster Geschossdecken über Wohnräumen
- Nachdämmung einzelner Leitungsteile sowie Absperrarmaturen der Wärmeversorgung.

b) Neubauten

Für Neubauten gelten die gesetzlichen Anforderungen der EnEV. Darüber hinaus wird das Bündnis Möglichkeiten und Konditionen einer Förderung zur Verbesserung der Energieeffizienz unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten prüfen.

**3. Energieeffizientes Bauen und Sanieren, Vergleichszahlen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Zur Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzgebäuden gibt es viele Untersuchungen mit zum Teil stark abweichenden Ergebnissen. Der Einfluss von Energieeffizienzstandards auf die Baukosten ist abhängig von vielen Parametern, wie zum Beispiel der aktuellen Marktentwicklung, dem architektonischen und konstruktiven Entwurf, der Kompaktheit und den verwendeten Baumaterialien.

In der Informationsvorlage (Drucksache 0042/2015/IV) „Energieeffizientes Bauen und Sanieren, Vergleichszahlen und Auswirkungen auf Neubau-, Sanierungs- und Mietkosten“ wurden Fragen zur Wirtschaftlichkeit, unterschiedlichen Betrachtungsweisen und Kostenfaktoren am Bau vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg sehr detailliert erläutert. Ergänzend hat das Dezernat für Umwelt, Bürgerdienste und Integration zu den im Antrag formulierten Fragen Stellung genommen (Anlage 01). Zum aktuellen Planungsstand in der Südstadt verweisen wir ergänzend zu den vorliegenden Ausführungen auf die parallel sich in der Beratung befindende Vorlage zum Bebauungsplanentwurf MTV-Nord (Drucksache 0402/2015/BV) bzw. die Beschlussvorlage zum Bebauungsplanentwurf Südost (Drucksache 0322/2014/BV), der wie im Masterplan vorgesehen von einer bestandsorientierten Nachnutzung ausgeht.

**4. Fazit/ Bewertung**

Ausgehend von dem relativ guten energetischen Zustand der Bestandsgebäude können auch unter Berücksichtigung der politischen Schwerpunktsetzung für die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt durch die wohnungspolitischen Vorgaben weitere energetische Verbesserungen bei der Gebietsentwicklung umgesetzt werden. Insbesondere durch den Abriss mehrerer Bestandsgebäude in MTV-Nord und die damit einhergehenden Neubauten nach aktuellem Standard der ENEV werden deutliche energetische Verbesserungen erzielt und somit ein wichtiger Beitrag im Rahmen der Umsetzung der Klimaschutzziele geleistet.

Ergänzend kann festgestellt werden, dass bei den künftigen Gebietsentwicklungen der weiteren Konversionsflächen die Definition der Zielsetzungen sowohl in den Bereichen Wohnungspolitik als auch Klimaschutz noch zu leisten und abzuwägen sind.

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Stellungnahme des Dezernats für Umwelt, Bürgerdienste und Integration vom 12.11.15