

## Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat  
Am: 13.07.2017

### Betreff:

Energetische Stadtsanierung Hornbergstraße: a) Standort Heizzentrale b) Ausweisung eines Sanierungsgebietes ohne Förderung durch Bund und Land

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Lageplan Heizzentrale  
Abgrenzung Sanierungsgebiet Hornbergstraße

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Standort der neuen Heizzentrale östlich der B 27 und südlich der Theodor-Heuss-Realschule (siehe Lageplan) wird im Grundsatz zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Stadtwerken-Ludwigsburg Kornwestheim die weiteren Schritte und Details zur Realisierung der Heizzentrale zu klären.
2. Es wird ein Sanierungsgebiet „Hornbergstraße“ ohne Förderung aufgestellt, um durch steuerliche Sonderabschreibungen die Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts zu befördern.
3. Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung werden im THH 8 für 2017 außerplanmäßig 10.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die Deckung ist über eine außerplanmäßige Einnahme bei THH 13 gewährleistet.
4. Über die Mittelanmeldung werden für die Sanierungsdurchführung und -betreuung für den Doppelhaushalt 2018/2019 jeweils maximal 30.000 Euro eingestellt (Deckelung) und im Rahmen der Haushaltsberatungen beschlossen. Die Mittel verteilen sich auf den THH 8 und den THH 13. Bei Förderung durch die KfW im Rahmen der energetischen Stadterneuerung/Sanierungsmanagement (65%) erfolgt eine Refinanzierung von ca. 19.000 Euro bei THH 13. Der städtische Eigenanteil von ca. 11.000 Euro verbleibt beim THH 8.
5. Die für die Aufstellung des Sanierungsgebiets erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen mit Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden eingeleitet.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2017	

## Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2017	51.10.09.0000	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
2018	51.10.09.0000	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
2018	56.10.00.0000	Umweltschutzmaßnahmen
2018	56.10.00.0000	Umweltschutzmaßnahmen
2019	51.10.09.0000	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
2019	56.10.00.0000	Umweltschutzmaßnahmen
2019	56.10.00.0000	Umweltschutzmaßnahmen

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
4291000	Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	Kosten Voruntersuchung (VU)	Außerpl.	10.000,00
4291000	Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	Anteilige Kosten Sanierungsbetreuung	-	11.000,00
4291000	Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	Anteilige Kosten Sanierungsmanagement/ Sanierungsbetreuung	-	19.000,00
3140000	Zuschüsse und Zuwendungen für laufende Zwecke	Anteilige Förderung Sanierungsmanagement/ Sanierungsbetreuung (KfW)	-	19.000,00
4291000	Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	Anteilige Kosten Sanierungsbetreuung	-	11.000,00
4291000	Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	Anteilige Kosten Sanierungsmanagement/ Sanierungsbetreuung	-	19.000,00
3140000	Zuschüsse und Zuwendungen für laufende Zwecke	Anteilige Förderung Sanierungsmanagement/ Sanierungsbetreuung	-	19.000,00

Deckungsvorschlag:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2017	56.10.000000	Umweltschutzmaßnahmen

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Betrag
3141000	Zuweisungen und Zuschüsse für lfd. Zwecke	Außerplanmäßige Einnahme durch Kostenersatz Altlastensanierung	10.000,00

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### **1. Energetische Stadtsanierung Hornbergstraße**

Im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die Stadt Kornwestheim im Jahr 2015 ein energetisches Quartierskonzept im Bereich der Hornbergstraße erstellt.

Ziel der Konzepterstellung war es, Aussagen für eine künftige Energieversorgung im Bestand zu bekommen sowie den Haus- und Wohnungseigentümern Hilfestellung bei der Entscheidung für eine der vielen Sanierungsvarianten zu geben. Im Konzept wurden daher Bereiche identifiziert, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Verbesserung der Energieeffizienz ermöglichen. Als höchst energieeffiziente Maßnahme stellt sich der Ausbau der Nahwärmeversorgung im Gebiet dar.

Um die Umsetzung des Quartierskonzeptes inklusive der Realisierung eines Nahwärmenetzes voranzutreiben, wurden im Jahr 2016 bei der KfW Fördermittel für die professionelle Begleitung der Umsetzung durch ein Sanierungsmanagement beantragt und bewilligt (siehe AUT-Vorlage 220/2015 sowie AUT-Vorlage 230/2016). Die beauftragte Planungsgemeinschaft setzt sich aus dem Ingenieurbüro Schuler GmbH (IBS), der Ludwigsburger Kreisenergieagentur (LEA) sowie den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) zusammen und hat ihre Arbeit Ende letzten Jahres aufgenommen

### **2. Standort Heizzentrale**

Nachdem der ursprünglich geplante Standort einer neuen Heizzentrale zur Versorgung des Gebietes Hornbergstraße mit Fernwärme in unmittelbarer Nähe des Hornbergdurchlass nicht realisiert werden kann (Freihaltetrasse Nord-Ost-Umfahrung), wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Lage in einer künftigen Fläche für Gemeinbedarf ohne umgebende Wohnbebauung, der Nähe zur Heizzentrale Zentrum sowie der Möglichkeit des weiteren Ausbaus (langfristig bspw. für die Aufsiedelung von Ost IV) hat sich ein Standort südlich der Realschule (siehe Standortlageplan) als besonders geeignet erwiesen. Die Dimensionierung des Heizwerkes ist ausgelegt auf den Einbau von zwei Blockheizkraftwerken sowie zwei Gaskesseln um für spätere Erweiterungen ausreichend Kapazitäten vorliegen zu haben.

Sofern diesem Standort grundsätzlich zugestimmt wird, werden die weiteren Rahmenbedingungen zur Realisierung geprüft und bis zur Genehmigungsreife des Bauvorhabens vorbereitet. Zu klären sind Fragen der Erschließung insbesondere während der Bauphase, die Ver- und Entsorgung, die Außengestaltung etc.

Geplant ist eine Inbetriebnahme der Heizzentrale im Herbst 2019. Parallel dazu müssen die ersten Fernwärmeleitungen im Gebiet Hornbergstraße verlegt werden.

Es ist vorgesehen, dem Gemeinderat bis spätestens Ende des Jahres einen Zwischenbericht zum Stand des Sanierungsmanagements vorzulegen.

### **3. Sanierungsgebiet ohne Förderung**

Die Stadt Kornwestheim hat im Jahr 2014 auf Grundlage einer Grobanalyse, in der die städtebaulichen Missstände im Gebiet dargestellt wurden, einen Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für das geplante Sanierungsgebiet „Hornbergstraße“ gestellt. Dieser Antrag wurde negativ beschieden. In den Folgejahren wurde, aufgrund der finanziellen Situation der Stadt und der nötigen Erweiterung des Sanierungsgebiets „südl. Rangierbahnhofgelände“ auf den Bereich Im Moldengraben, kein erneuter Antrag mehr gestellt.

Um die energetische Sanierung des Quartiers zu unterstützen soll nun ein Sanierungsgebiet nach den rechtlichen Vorgaben des BauGB aufgestellt werden, jedoch ohne Fördermittel durch Bund oder Land zu beantragen. Für die Eigentümer im Gebiet bringt dies den Vorteil, dass für Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude eine erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit besteht. Damit soll ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, die Ziele der energetischen Sanierung zu erreichen.

Für die Aufstellung des Sanierungsgebiets ist keine umfassende „Vorbereitende Untersuchung“ (VU) zu erstellen, wie es für ein Gebiet mit Förderung durch Bund oder Land notwendig wäre. Dennoch müssen die formellen Vorgaben des BauGB eingehalten werden, insbesondere hinsichtlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und vor allem der Bürgerbeteiligung. Bei letzterer wird durch eine Fragebogenaktion die Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung abgefragt.

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wird dann einen VU-Bericht erstellt, der Aussagen zu den geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet enthält. Die Maßnahmen werden sich überwiegend im Bereich der energetischen Sanierung der Gebäude bewegen, städtische Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat besteht die Möglichkeit, zwischen Stadt und Eigentümer sogenannte Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen, die die Grundlage für die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bieten. Hierfür sind nach Vorliegen des VU-Berichts Kriterien zu definieren, welche Maßnahme im Sanierungsgebiet unterstützt werden sollen. Der Fokus muss hier aber ganz klar auf der energetischen Sanierung liegen (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage zum Anschluss an die Nahwärme, Erneuerung des Dachs unter energetischen Aspekten, Fassadendämmung etc.) wobei darüber hinausgehende Sanierungsmaßnahmen am oder im Gebäude (wie z.B. zusätzliche Sanierung des Bades) ebenfalls unterstützt werden können.

Durch die Aufstellung des Sanierungsgebiets vergibt sich die Stadt Kornwestheim nicht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt an gleicher oder ähnlicher Stelle eine Sanierung mit Unterstützung durch Bund und Land durchzuführen, beispielsweise den Antrag aus dem Jahr 2014 wieder aufleben zu lassen. Es entstehen keine Bindungs- oder Sperrfristen, lediglich der Untersuchungsaufwand müsste dann nochmals geprüft werden.

Die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets (vgl. Anlage) orientiert sich stark an der des energetischen Quartierskonzepts. Lediglich der Bereich westlich der Neuffenstraße und der Bereich Breslauer Straße sind bisher noch nicht betrachtet worden. Über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer soll im Rahmen der VU geklärt werden, ob diese Bereiche in die Abgrenzung der Sanierungssatzung mit aufgenommen werden sollen oder nicht.

#### **4. Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung, Zeitplan und Finanzierung**

Das formelle Verfahren nach den §§ 140 ff BauGB beginnt mit dem Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen. Dieser Beschluss soll in der heutigen Sitzung gefasst werden, um über die Sommerpause die Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchführen zu können.

Nach der Sommerpause kann dann die VU fertig gestellt und dem Gremium präsentiert werden, sodass noch im Jahr 2017 ein Beschluss der Sanierungssatzung realistisch zu sein scheint.

Für die Erstellung der VU, aber auch die Durchführung der Sanierung mit Vorbereitung und Abschluss der Modernisierungsvereinbarungen, entsteht Aufwand, der nicht von der Verwaltung abgedeckt werden kann. Hierzu ist es üblich, sich Unterstützung durch einen Sanierungsbetreuer zu holen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Vorlage S75/2016 hinzuweisen. Im Fachbereich 8, dem die Sanierungsgebiete zugeordnet sind, stehen praktisch keine Personalkapazitäten für diesen Themenbereich mehr zur Verfügung. Derzeit bestehen noch drei Sanierungsgebiete, die weiter betreut oder abgeschlossen werden müssen. Deshalb ist es zwingend erforderlich, sich eines Sanierungsbetreuers zu bedienen, der die Verwaltung so weit wie möglich entlastet. Es wird jedoch trotz dessen eine weitere personelle Belastung des Fachbereichs nicht zu vermeiden sein.

Für die Erstellung der gesamten VU, inklusive der Fragebogenaktion, ist mit Kosten von rund 10.000 € zu rechnen. Diese Mittel stehen aktuell nicht im Haushalt zur Verfügung und müssen als außerplanmäßige Ausgabe beschlossen werden.

Über die Mittelanmeldung für die Haushaltsjahre 2018/2019 wird die Verwaltung, entsprechend des Beschlusses zu dieser Vorlage Mittel für die Sanierungsdurchführung einstellen. Der genaue Aufwand hängt stark von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und somit von der Anzahl der abzuschließenden Modernisierungsvereinbarungen ab und kann im Vorfeld schwer eingeschätzt werden. Pro Vereinbarung ist mit einem Betrag von 3.000 – 4.000 € zu rechnen, je nach Umfang auch mehr.

Ausgehend von 8-10 Anträgen pro Jahr wird vorgeschlagen, einen Betrag von jeweils 30.000 Euro einzustellen und diesen Betrag für die Jahre 2018 und 2019 zu deckeln. Über die Förderung der KfW besteht die Möglichkeit 65% dieses Betrags im Zuge der energetischen Stadtsanierung/Sanierungsmanagement darzustellen, solange dort noch Mittel innerhalb des Bewilligungsrahmens frei sind.

Fazit:

Das Sanierungsgebiet ohne Förderung „Hornbergstraße“ stellt eine gute Möglichkeit dar, mit relativ überschaubaren Mitteln den betroffenen Eigentümern im Gebiet ergänzende finanzielle Unterstützung bei der (energetischen) Sanierung der Gebäude zu bieten.