

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 17.02.2023/ch

<b>Nummer</b> 39/2023	<b>Verfasser</b> Herr Horny	<b>Az. des Betreffs</b> 106.28; 022.30	<b>Vorgänge</b> GR 27.11.2018 TUPV 15/2023 vom 14.02.2023
--------------------------	--------------------------------	---	--

---

**TOP-Nr.: 7**

**BETREFF**

**Vorstellung des Quartierskonzepts Walldorf "Mitte" und Beschluss zur Umsetzung der Maßnahmen**

---

**HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN**

Für die Umsetzung der Maßnahmen sind die notwendigen Mittel im Haushaltsentwurf 2023 eingestellt.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.



---

## SACHVERHALT

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat im November 2018 die Umsetzung der von der Verwaltung vorgestellten Sanierungsoffensive beschlossen. Dazu gehörte neben der Überarbeitung der städtischen Umweltförderprogramme auch die Erstellung eines Quartierskonzeptes gemäß den Richtlinien des Förderprogramms 432 der KfW.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte von Walldorf zwischen B291 im Westen über die Matthias-Hess-Straße bzw. Hans-Thoma-Straße und Hardt-/Ringstraße bis zur Bahnhofstraße im Osten. Die südliche Quartiersgrenze bilden die Walzrute und die Bürgermeister-Willinger-Straße, siehe auch Abbildung 2 auf Seite 7 des Konzeptes in der Anlage.

Für die Erstellung des Quartierskonzeptes wurden bei der KfW Fördermittel in Höhe von 65 Prozent der Kosten beantragt. Die bewilligten Fördermittel in Höhe von 19.365 EUR wurden bereits an die Stadt Walldorf ausgezahlt.

Mit der Erarbeitung des Quartierskonzeptes „Walldorf Mitte“ wurde die KliBA im Februar 2020 beauftragt. Durch Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie konnte die KliBA den geplanten Zeitrahmen von zwölf Monaten für die Bearbeitung nicht einhalten. Bei der KfW wurden deshalb wiederholt Anträge auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes gestellt.

Der letztmalig verlängerte Bewilligungszeitraum endete am 15.08.2022. Zu diesem Datum wurde das Quartierskonzept (Anlage) von der KliBA an die Stadt Walldorf übergeben und anschließend gemeinsam mit dem Verwendungsnachweis an die KfW übermittelt. Eine inhaltliche Prüfung und interne Abstimmung des Konzeptes war vor Übermittlung an die KfW nicht möglich.

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme der städtebaulichen und energetischen Situation im Quartier wurden mögliche Potentiale der Gebäudesanierung und der Energieversorgung untersucht und berechnet. Ebenso wurden die Potentiale für die Nutzung erneuerbarer Energien im Quartier ermittelt.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass die Bebauung des Quartiers, auch aufgrund des Umfangs, in Bezug auf Gebäudetypen verhältnismäßig heterogen ist. Der Großteil der Gebäude im Quartier wurde vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet und hat somit einen nur geringen oder keinen baulichen Wärmeschutz. Der energetische Zustand des Quartiers ist stark verbesserungsfähig. Die Energieversorgung (Wärme) des Quartiers erfolgt aufgrund des Versorgungsnetzes überwiegend durch Erdgas. An zweiter Stelle folgt Erdöl. Erneuerbare Energien zur Wärmeezeugung fallen bislang kaum ins Gewicht.

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Potentialanalyse wurde ein Maßnahmenkatalog mit insgesamt sieben Maßnahmen definiert, der Vorschläge beinhaltet, die im Quartier oder als

übergeordnete Maßnahmen von der Stadtverwaltung umgesetzt werden können. Der Schwerpunkt des Maßnahmenkatalogs liegt bei der Öffentlichkeitsarbeit und Information.

Als Maßnahmen werden im Konzept vorgeschlagen:

- **Sanierungsmanagement einrichten**

Zur Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts sind Ressourcen erforderlich welche durch Einrichtung eines „Sanierungsmanagements“ bereitgestellt werden können. Eine wesentliche Maßnahme ist die Beantragung und Einrichtung des Sanierungsmanagements. Die strategischen Ziele und die Aufgaben des Sanierungsmanagements ergeben sich aus den weiteren Maßnahmen.

Die Verwaltung hat bei der KfW einen Antrag auf Förderung des Sanierungsmanagements gestellt. Die erst jetzt vorgenommene Antragsstellung für das Sanierungsmanagement ist der verzögerten Fertigstellung des Quartierskonzeptes geschuldet. Gleichwohl wurden und werden durch den Fachdienst 23 sanierungswillige Bauherren über potentielle Sanierungsmaßnahmen, die Umsetzung dieser Maßnahmen oder weitere Fördermittel beraten.

- **Machbarkeitsstudie Wärmenetz**

Durch die neue Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEG) sollte die Machbarkeit zum Aufbau eines Wärmenetzes im Quartier geprüft werden. Dabei sollten vor allem die Bereiche, in denen ein entsprechender Wärmebedarf vorhanden und kommunale Gebäude oder andere größere Wärmeverbraucher vorhanden sind, geprüft werden. Zudem die Bereiche, in denen die Raumverhältnisse zur Aufstellung von Luft-Wärmepumpen nicht geeignet sind.

- **Öffentlichkeitsarbeit**

Nach Start des Sanierungsmanagements soll die Öffentlichkeitsarbeit intensiv fortgesetzt und entsprechend der Abfolge der Maßnahmenumsetzung erfolgen. Aktuelle Informationen könnten in der Rubrik „Energetisches Quartierskonzept“ oder „Sanierungsmanagement“ auf der Internetseite der Stadt Walldorf veröffentlicht werden. Zudem sind regelmäßige Presseveröffentlichungen wichtig für die öffentliche Wahrnehmung. Im Rahmen von Veranstaltungskündigungen können Hintergrundinformationen vermittelt werden. Beispiele: Ziele und Aufgaben des Sanierungsmanagements oder Themenschwerpunkte, wie „Gebäude NT-ready machen“.

- **Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung**

Der Gebäudebestand im Quartier hat ein großes Einsparpotential. Ziel dieser Maßnahme ist es die Gebäudeeigentümer zu erreichen und zur Durchführung geeigneter Maßnahmen zu aktivieren:

- Kommunikation der Referenzgebäude-Steckbriefe;
- regelmäßige Informationsveranstaltungen;
- kostenfreie Einstiegsberatungen bei den Gebäudeeigentümern vor Ort;
- Auslobung von Wettbewerben (z.B. „am besten sanierten Wohnhauses im Quartier...“);
- Beispiele sanierter Gebäude im Internet oder über andere Medien darstellen;
- Besichtigung beispielhafter Sanierungen mit den Fachfirmen („wegen Sanierung geöffnet“).

- **Kampagne „Heiz-Check“ / NT-Ready Check / Hydraulischer Abgleich**

Die Durchführung einer Kampagne „Heiz-Check“ könnte ggf. um den „NT Ready-Check“ erweitert werden, um zu prüfen, welche Maßnahmen an einem Gebäude umgesetzt werden müssen, um den „Standard“ zu erreichen.

Die Verbraucherzentrale bietet diverse Checks an, unter anderem den „Heiz-Check“. Der VZ-Berater prüft vor Ort das Heizsystem und empfiehlt im Bericht Maßnahmen zur Effizienzsteigerung. In Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale könnte der „Heiz-Check“ erweitert und beworben werden, um so bei vielen Gebäuden den NT-Ready Standard zu prüfen bzw. darauf hinzuführen.

- **Einführung eines regelmäßigen Austauschs der Sanierungswilligen zum Thema „Nachhaltiges Bauen und Sanieren“**

Einen „Stammtisch“ für Interessierte in Walldorf zum Thema nachhaltiges Bauen und Sanieren könnte eingerichtet werden. Organisation und Betreuung des Stammtisches könnte durch das Sanierungsmanagement übernommen werden. Denkbar ist ein regelmäßiger Austausch zu Sanierungsthemen, mit dem Ziel, ein Netzwerk zu entwickeln. Mögliche Themen können sein:

- Erneuerbare Energien
- Energetisches Sanieren
- Klimaschutz
- individueller Sanierungsfahrplan
- Denkmalschutz und Sanierung

- **Kampagne „Photovoltaik und Mieterstrom“**

Die Dächer im Quartier sind überwiegend gut für eine solare Nutzung geeignet. Es wird empfohlen, die Nutzung zur Solarstromerzeugung zu propagieren, da solarthermische Anlagen kontraproduktiv zur Kraft-Wärme-Kopplung der Fernwärme sind. Die Installation von Photovoltaik-Anlagen sollte im ganzen Quartier in Zusammenhang mit den Angeboten der Stadtwerke beworben und aktiv unterstützt werden.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 dem Gemeinderat mehrheitlich den Beschluss zur Umsetzung des Konzeptes empfohlen. Die Präsentation von Herrn Lares (KliBA) aus dem TUPV ist als Anlage beigefügt.

Wegen des Umfangs des Quartierskonzepts steht dieses nur digital als Anlage zur Verfügung.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen