

5.2.12 Untersuchungsgebiet I: Stadtmitte

Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Eingeschlossen zwischen Kinzig und Bahntrasse schließt sich auf dem östlichen Kinzigufer das Untersuchungsgebiet I an. Südlich befindet sich das Untersuchungsgebiet H.

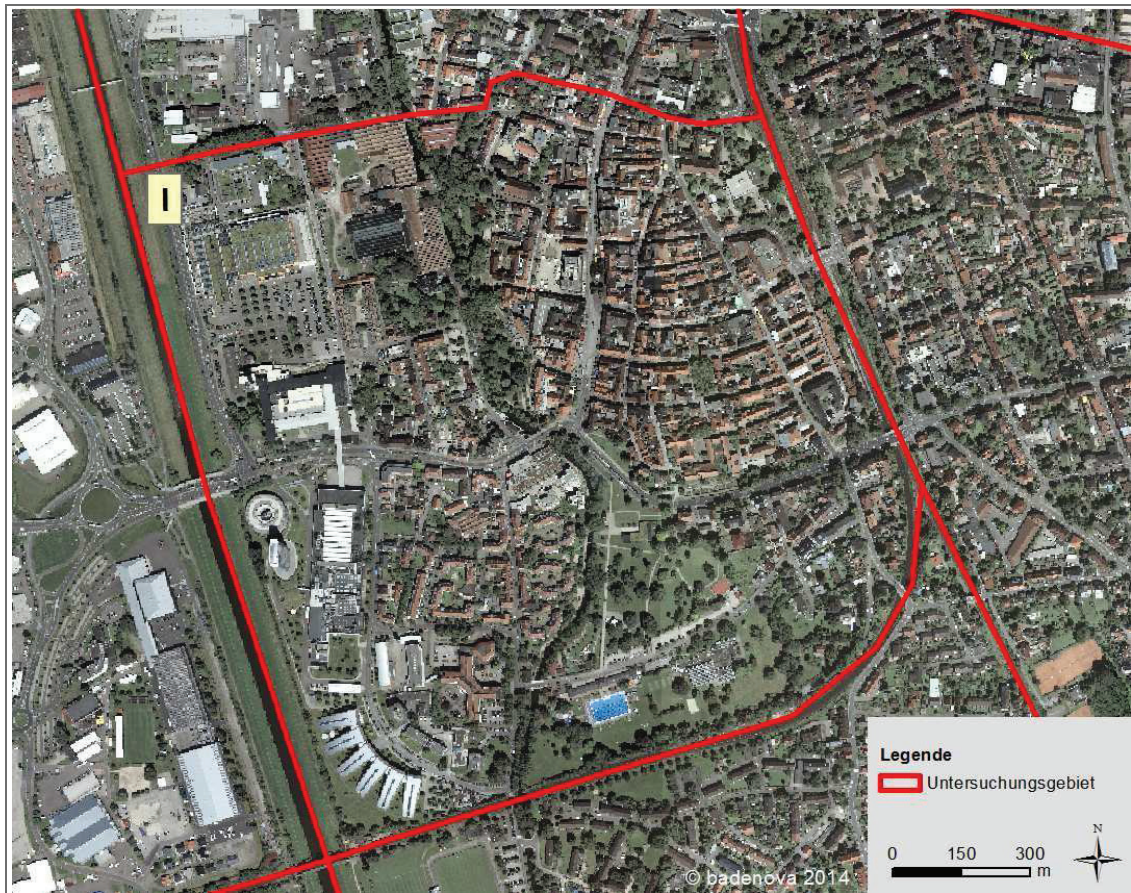


Abbildung 123 – Luftbild des Untersuchungsgebietes I: Stadtmitte

Der größte Teil des historischen Altstadt-kerns fällt in dieses Untersuchungsgebiet. Eine dichte, geschlossene Bebauung meist mit hohem Baualter ist hier charakteristisch (vgl. Abbildung 124). Westlich des Mühlenbachs schließt sich das größtenteils geräumte Neubaugebiet „Mühlbachareal“ mit benachbartem Gewerbegebiet an, südlich davon der große Burda-Komplex und die „Kinzigvorstadt“. Im Süden des Untersuchungsgebietes, in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse, befindet sich das Schwimmbad. Ein Neubau der Anlagen ist derzeit in finaler Planungsphase.

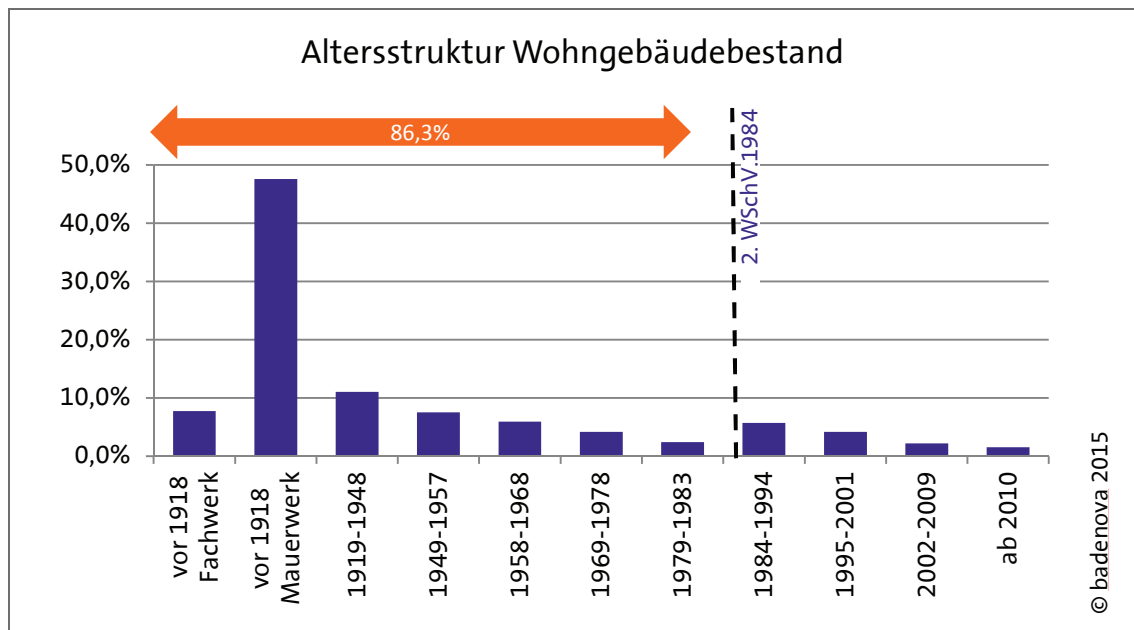


Abbildung 124 – Altersstruktur des Wohngebäudebestandes im Untersuchungsgebiet I; n = 454

Zwar weisen einige Häuser einen hohen geschätzten Wärmebedarf auf und der Sanierungsstand ist geringer als in anderen Gebieten der Stadt (vgl. Abbildung 125), dennoch erscheint insbesondere im Altstadtkern eine breite Sanierungskampagne nicht sinnvoll. Vor allem der hohe historische Wert vieler Gebäude erfordert enge Zusammenarbeit des Hauseigentümers, des Energieberaters und der Denkmalschutzbehörde.

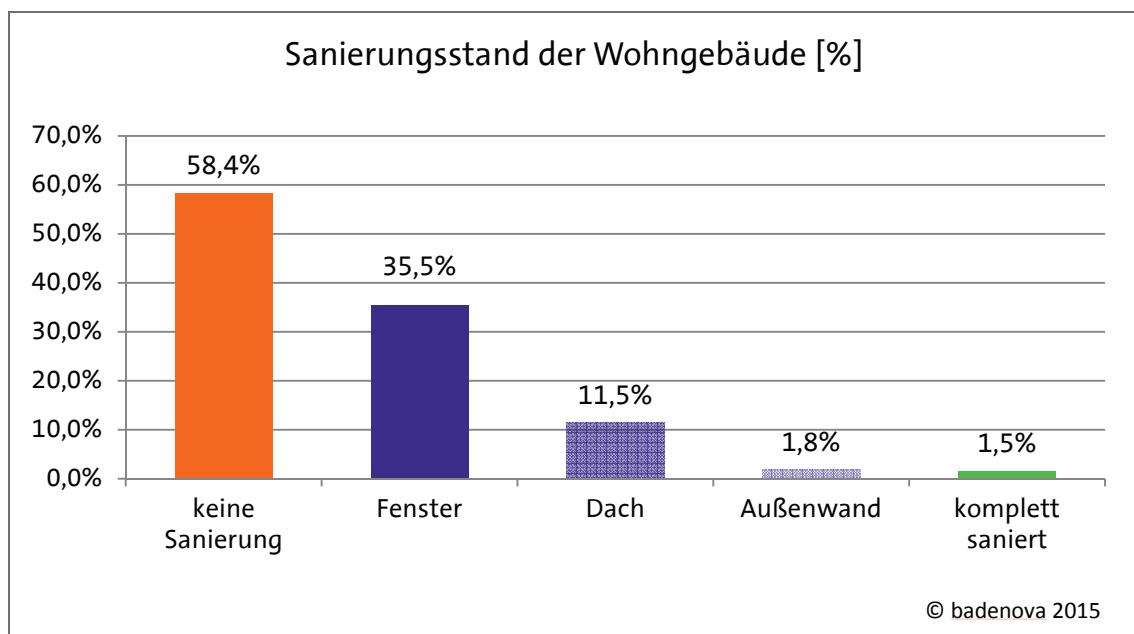


Abbildung 125 – Angaben zum Sanierungsstand der Wohngebäude [%] in Untersuchungsgebiet I; n = 454

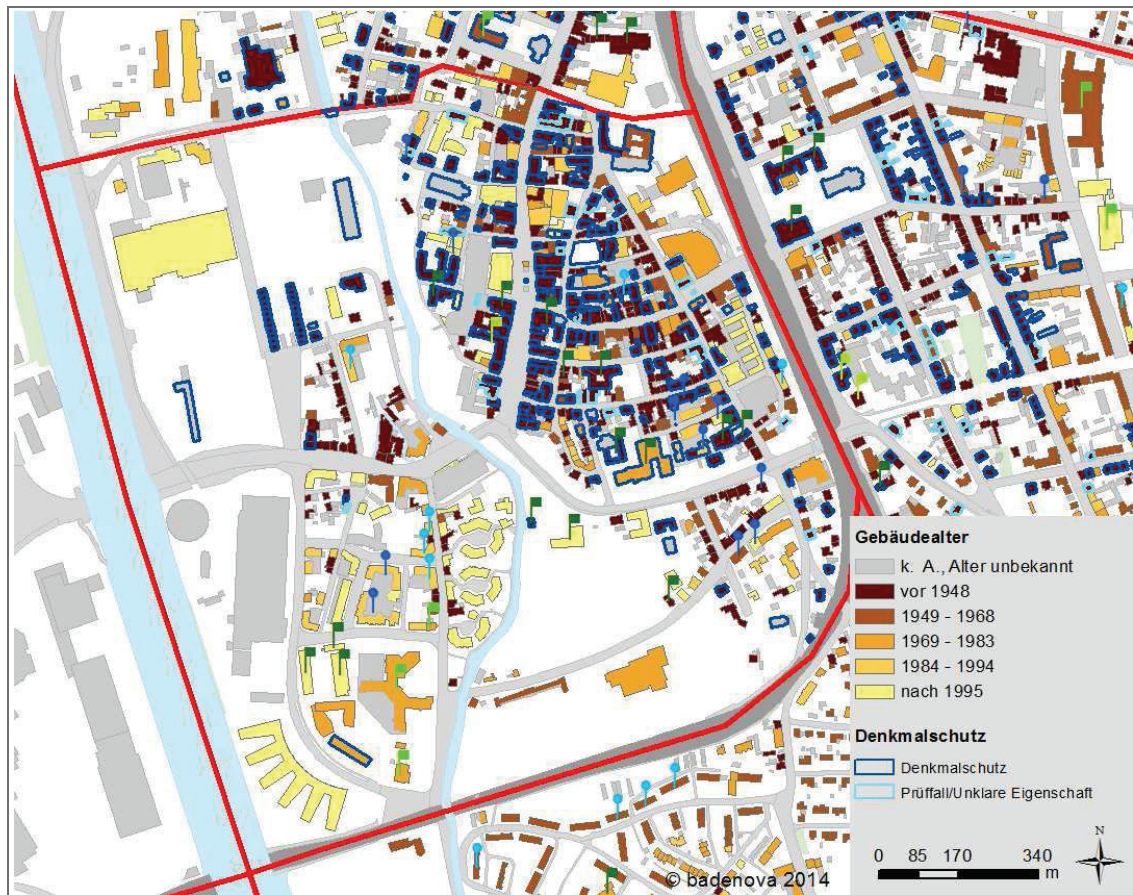
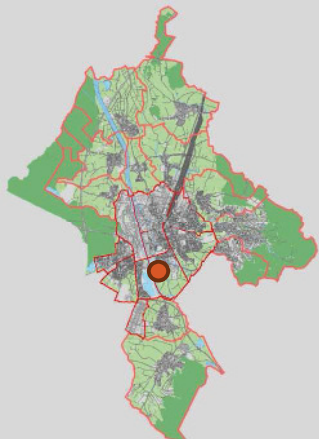


Abbildung 126 – Darstellung der Struktur des Gebäudealters und des Denkmalschutzes im Untersuchungsgebiet

Die meisten Gebäude der Kinzigvorstadt dürften aufgrund ihres recht jungen Baualters in einem guten energetischen Zustand sein (vgl. Abbildung 126). Das Mühlbachareal ist derzeit in der Entwicklungsphase und verfügt bereits über ein Energiekonzept.

Tabelle 18 – Auflistung der Umsetzungsempfehlungen im Untersuchungsgebiet I: Stadtmitte

Nr.	Umsetzungsempfehlungen im Untersuchungsgebiet
I1	Quartierskonzept zur Nahwärmeversorgung der Altstadt
I2	Erweiterung der Burda-Nahwärme zum Gerberbachareal

11 Quartierskonzept zur Nahwärmeversorgung der Altstadt		
Handlungsfeld	Energieeffizienz, erneuerbare Energie	
Verknüpfte Umsetzungsempfehlung	I2	
Zusammenfassung Insbesondere im Altstadtkern sind Aussagen zu Einsparpotenzialen durch Sanierung sehr schwierig, da der Denkmalschutz meist wenig Raum für Sanierungen bietet. Folglich kann eine ökologischere Wärmeversorgung in erster Linie nur durch neue Heizkonzepte und Effizienzsteigerungen entstehen. Insbesondere in denkmalgeschützten, meist dicht bebauten Gebieten mit hohem Wärmebedarf bietet sich ein Nahwärmeausbau an. Ein Energie-/ Quartierskonzept mit Einbindung des neuen Einkaufszentrums und des Innenstadtkerns kann als nächster Schritt dienlich sein. Aktuelle Entwicklungen, wie z.B. der Wettbewerb zur Neugestaltung der Straßenzüge, müssen dem Nahwärmeausbau als Chance dienen. Ein schrittweises Vorgehen wird vorgeschlagen.		

Beschreibung der Umsetzungsempfehlung

Der Altstadtkern ist zu sehr großen Teilen denkmalgeschützt. Hierdurch ist eine energetische Sanierung oft nicht möglich oder häufig unwirtschaftlich. Ökologische Heizsysteme zur Bereitstellung der Raumwärme bieten somit oft wichtige Potenziale zur Senkung des gebäudeverursachten CO₂-Ausstoßes. Hierbei kommen dezentrale Systeme, aber auch Nahwärmeareale in Betracht.

In Offenburgs Altstadt gibt es aktuell mehrere Entwicklungen, die im Falle eines Ausbaus der Nahwärme im Altstadtbereich berücksichtigt werden müssen:

- Im Norden, eingeschlossen zwischen Hauptstraße, Bahntrasse und Gustav-Ree-Anlage (süd-östlicher Abschluss von Untersuchungsgebiet E) wird ein neues Stadtquartier mit Einkaufsschwerpunkt – die „nördliche Innenstadt“ – entwickelt. Das Konzept sieht unter anderem eine ökologische Heizanlage vor. Die Möglichkeit, das entstehende Einkaufszentrum als Standort einer ersten Heizzentrale für ein Nahwärmenetz zu identifizieren, sollte geprüft werden.
- Zur besseren Verbindung des entstehenden Areals mit der vorhandenen Innenstadt, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für mehrere Straßenzüge der Altstadt ausgeschrieben. Diese wahrscheinliche Umgestaltung der Straßenzüge zwischen Steinstraße und Lindenplatz über die Lange Straße bis hin zur Gustav-Ree-Anlage kann als Ausgangspunkt für eine Nahwärmeversorgung dienen.
- Wärmenetze werden in der Umgebung betrieben und ausgebaut (z.B. Burda-Wärmenetz, Gerberbachsareal, Mühlbachareal).

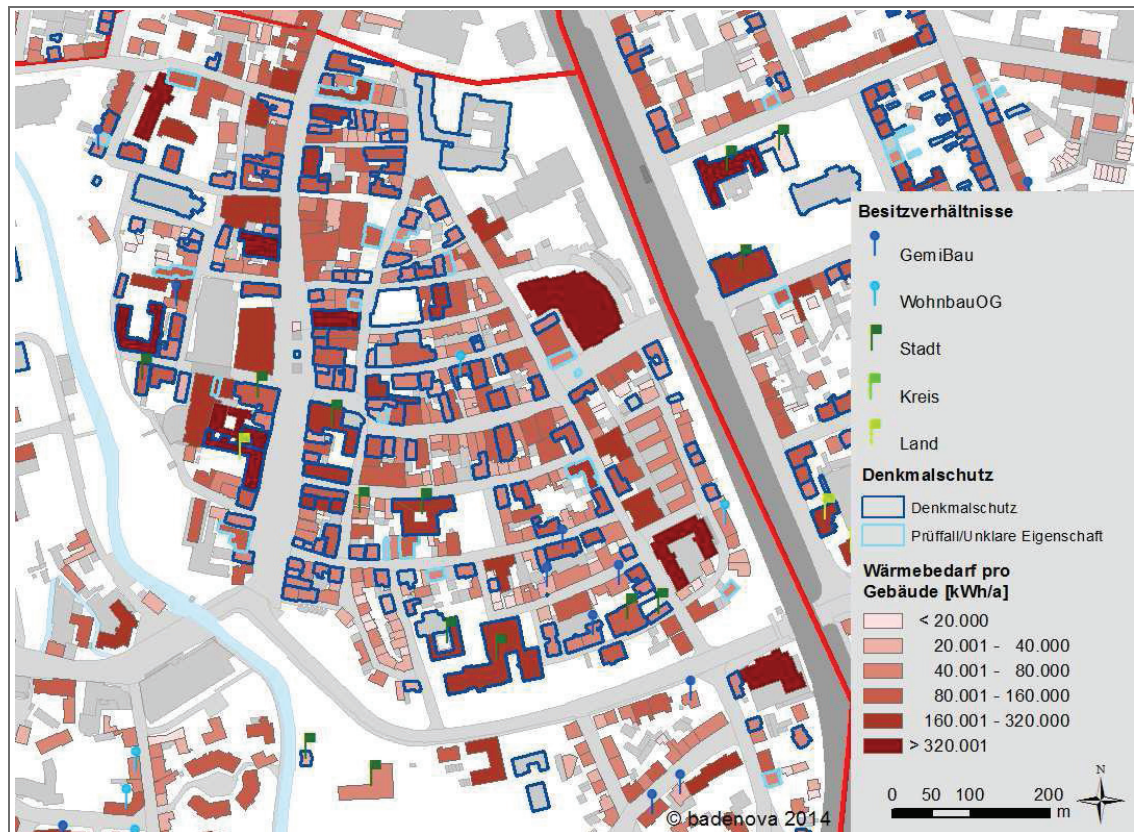


Abbildung 127 –Wärmebedarf, Besitzverhältnisse und Denkmalschutz der Gebäude in der Offenburger Altstadt

In Offenburgs Altstadt bietet sich wegen der flachen Topografie, der vorhandenen Nahwärmeerzeuger (Burda, evtl. „nördliche Innenstadt“), der Gebäudedichte und -wärmebedarfe sowie des vorhandenen Denkmalschutzes ein Quartierskonzept mit Fokus auf eine Nahwärmeerschließung an. Dies sollte starke Synergien mit den derzeitigen Ausschreibungen zur Umgestaltung der nördlichen Innenstadt aufgreifen.

Im genannten Bereich der Neugestaltung der Straßenzüge sind nur wenig Gebäude im Eigentum der Stadt. Somit sollten als mögliche Ausgangspunkte und Standorte von Heizzentralen große Gebäudeblöcke in der Altstadt, insbesondere entlang der Lange Straße dienen. Hier könnten sowohl das entstehende Einkaufsareal, die kirchlichen Gebäude, als auch der Karstadt in Betracht gezogen werden. Je nach Ausweitung der Innenstadtumgestaltung und der Anschlusswilligkeit der Gebäudebesitzer in der Altstadt, sollte auch der Neubautrakt zwischen Hauptstraße und Marktplatz miteinbezogen werden.

Auf Grund der neuen Heizungsinstallation ist hier jedoch ein Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren als Planungsphase zu sehen. Ebenfalls könnten bei einer Ausdehnung Richtung Süden auch weitere Gebäude, so z.B. das Grimmelshausen-Gymnasium, integriert werden. Eine mögliche Erschließung ist auf der Karte dargestellt (vgl. Abbildung 128 und Abbildung 129).

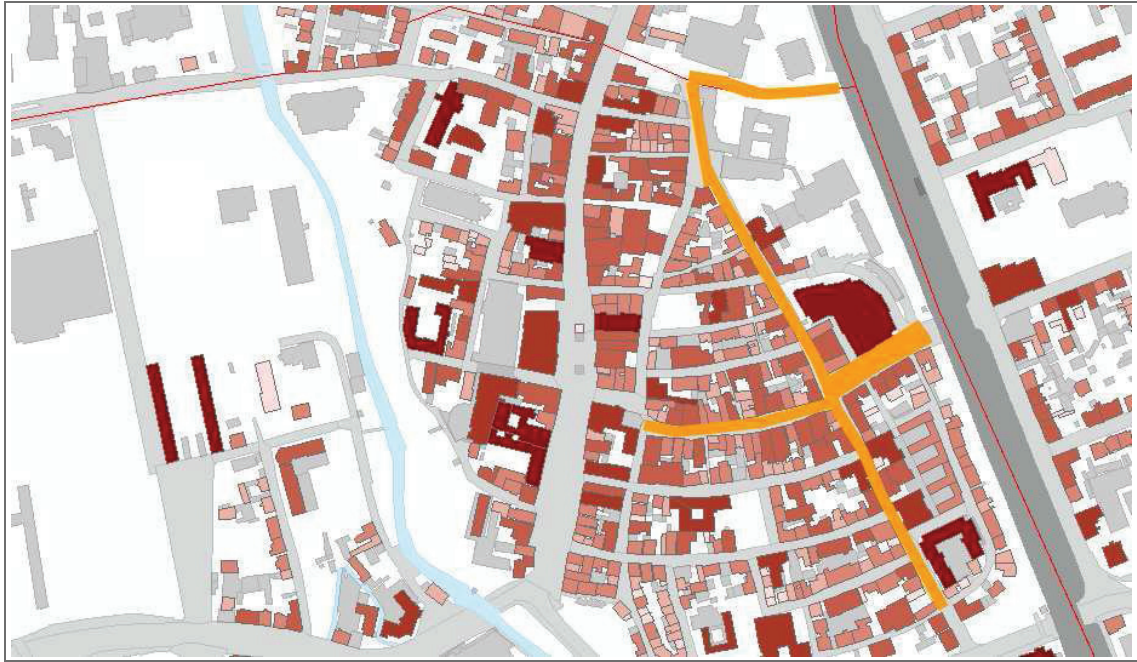


Abbildung 128 – Straßenzüge die in einem städtebaulichen Wettbewerb erneuert werden sollen („Ostflügel“)

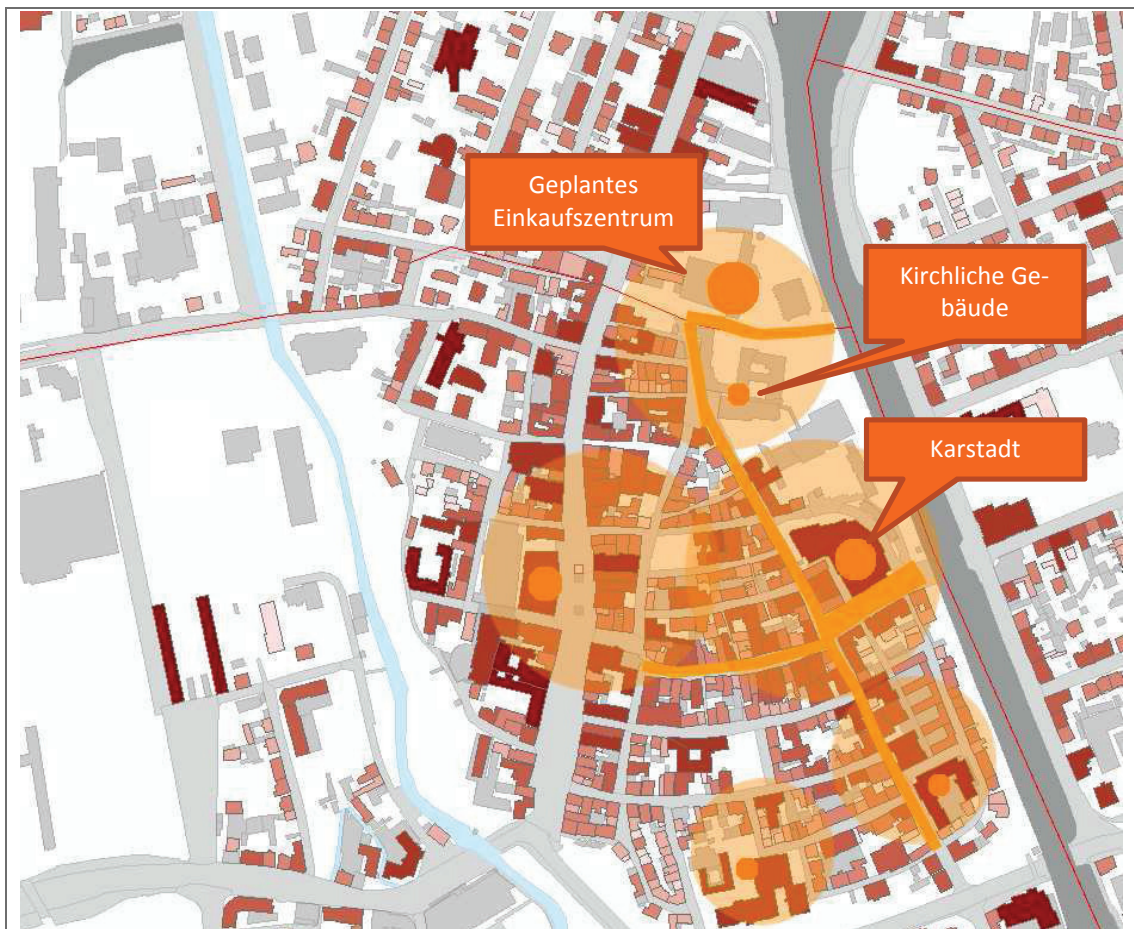


Abbildung 129 – Ideen zu möglichen Standorten von Heizzentralen in der Altstadt mit Markierung der Straßenzüge des städtebaulichen Wettbewerbs

Exemplarisch soll hier das Vorgehen der Stadt Ludwigsburg zur Nahwärmeerschließung der historischen Altstadt erwähnt werden: Sie erarbeitete gemeinsam mit den Stadtwerken Ludwigsburg ein Konzept zur Nahwärmeversorgung des Altstadtkerns aus. Wegen des vorhandenen Denkmalschutzes sind dort keine großen Sanierungen zu erwarten (so das Ergebnis einer internen Studie). Mit Öffentlichkeitsarbeit und motiviertem Vorgehen werden die Hausbesitzer in persönlichen Gesprächen über die Anschlussmöglichkeit an ein zukünftiges Nahwärmenetz informiert. Eine gute Anschlussbereitschaft konnte somit bisher erreicht werden. Geplante und anstehende städtebauliche, infrastrukturelle und verkehrstechnische Maßnahmen wurden zeitlich synchronisiert. Ein sukzessiver Auf- und Ausbau eines Nahwärmenetzes wurde erarbeitet. Für den ersten Abschnitt sind die Stadtwerke finanziell in Vorleistung gegangen und erwarten über die kommenden Jahre eine stetige Steigerung der Anschlussquote.¹¹

Ein Blick auf die Heizanlagenstatistik im Untersuchungsgebiet zeigt, dass der Großteil der Gebäude über eine gute Anbindung an das Erdgasnetz verfügt. Knapp 20% der bekannten Heizleistung wird durch Heizöl bereitgestellt (vgl. Abbildung 130).

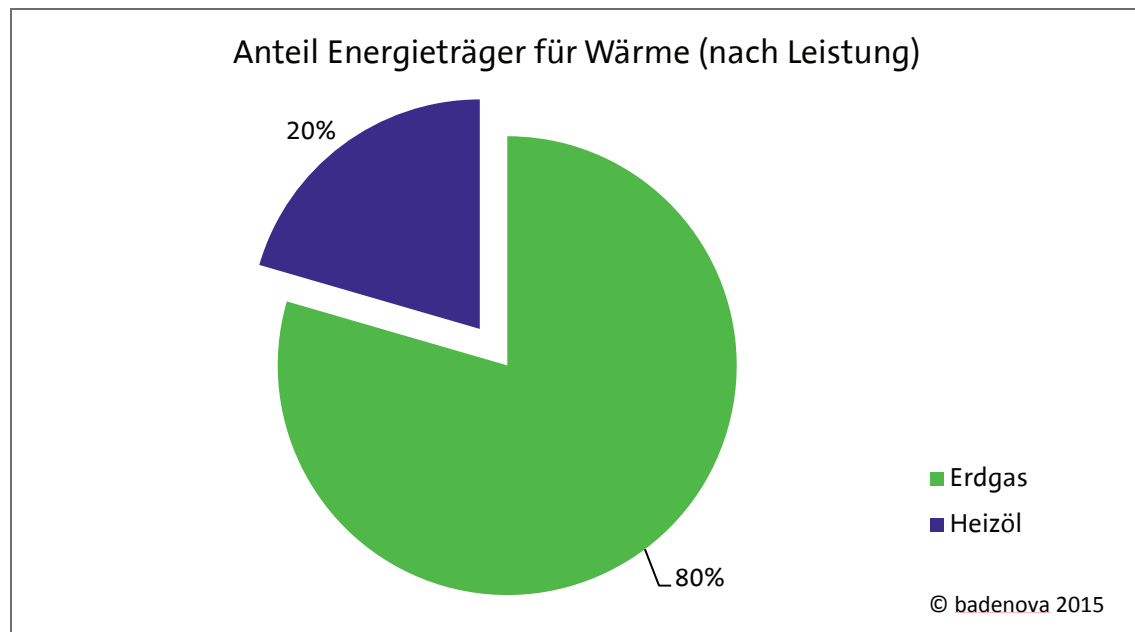


Abbildung 130 – Anteil Energieträger für Wärme (nach Leistung) in Untersuchungsgebiet I (entspricht 8.681 kW)

Ein hohes Anlagenalter und folglich ein anstehender Heizungstausch wird ein primärer Motivator zur Anschlussbereitschaft sein. Bei den 80% der Erdgasheizungen im Untersuchungsgebiet sind knapp 50% der Anlagen älter als 20 Jahre. Bei den Heizölanlagen

¹¹ Telefonat vom 09.07.2015, Herr Grossmann, Referat Nachhaltige Stadtentwicklung Ludwigsburg über das Projekt „Sanierungsoffensive Fernwärme in der unteren Stadt“. Bisher (Juni 2015) konnte ca. die Hälfte der benötigten 40 Anschlüsse akquiriert werden. Ein finanzieller Anreiz wurde von der Stadt pro Anschluss bewilligt. Ansprechpartnerin ist Frau Berardi im Liegenschaftsamt (j.berardi@ludwigsburg.de).

sind es ca. 70%. Ein Heizungstausch steht folglich im Laufe der nächsten Jahre bei einer Mehrzahl der Gebäude an (vgl. Abbildung 131).

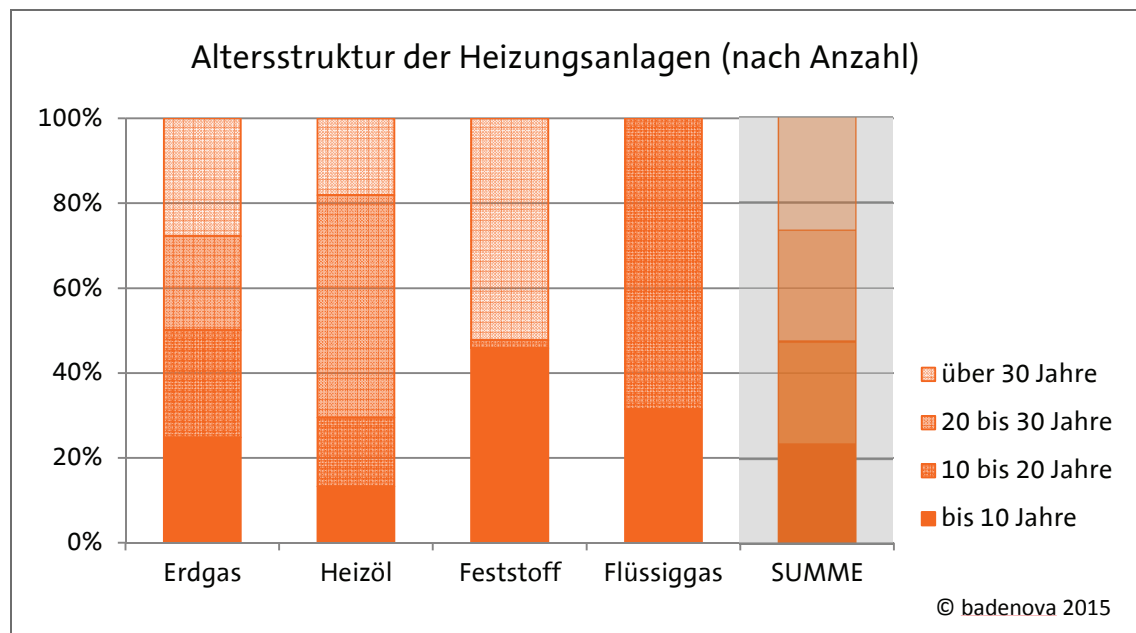


Abbildung 131 – Altersstruktur der Heizungsanlagen (nach Anzahl) normiert auf 100% im Untersuchungsgebiet I; n = 178 (erfasste Heizanlagen gesamt)

Zur Nahwärmeversorgung können unterschiedliche Nahwärmelieferanten in die Planungsphase eingebunden werden: Zum einen ist die räumliche Nähe der Burda-Heizzentrale gegeben, auch das Mühlbach-Areal kann – abhängig vom realisierten Heizkonzept – ein zukünftiger Standort für eine Heizzentrale sein. Des Weiteren entsteht derzeit das Einkaufszentrum „nördliche Innenstadt“ für das ebenfalls ökologische Auflagen festgesetzt wurden. Dieser Standort wäre aufgrund seiner räumlichen Nähe ideal und kann auch im Weiteren als zentraler Bestandteil eines förderwürdigen Quartierskonzeptes dienen.

Ziele der Umsetzungsempfehlung

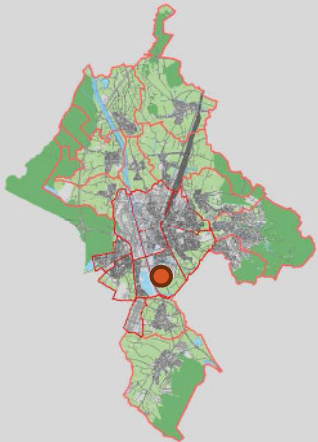
- > Aufbau eines Nahwärmeverbundes für die Altstadt
- > Reduktion des CO₂-Ausstoßes durch ökologischere Wärmeversorgung
- > Kampagne zur Sensibilisierung der Anwohner zum Anschluss an ein Nahwärmenetz

Mögliche nächste Schritte

- > Prüfung der technischen Machbarkeit für den Ausbau eines Wärmeverbundes
- > Prüfung der Wirtschaftlichkeit für einen lokalen Nahwärmeverbund einzelner Wohnblöcke (z.B. in mehreren Phasen, abhängig von der Anschlussbereitschaft)
- > Persönliche Ansprache von Besitzern und Bewohnern sowie ansässiger Dienstleister und Geschäften, Durchführen von Kampagnen
- > Förderanträge stellen, z.B. im Rahmen des Förderprogramms der KfW (Quartierskonzepte) oder des Landesförderprogramms Klimaschutz mit System

12

Erweiterung der Burda-Nahwärme zum Gerberbachareal

Handlungsfeld	Energieeffizienz, erneuerbare Energie	
Verknüpfte Umsetzungsempfehlung	I1	
Zusammenfassung Das vorhandene Nahwärmenetz des Burda-Verlages versorgt derzeit extern nur das Landratsamt. Eine Erweiterung, z.B. hin zu größeren Wohnblöcken (teils neu durch GEMI-Bau erworben) erscheint wirtschaftlich und umsetzbar. Alternativ sollte hier über eine eigene Nahwärmeversorgung nachgedacht werden. Dies könnte im Fall der zu geringen Dimensionierung des Burda-Nahwärmenetzes relevant werden.		

Beschreibung der Umsetzungsempfehlung

Östlich des Burda-Areals schließt sich die Kinzigvorstadt an. Sie wird primär durch neuere, größere Wohnblöcke und Verwaltungsgebäude der öffentlichen Hand geprägt. Das Gebiet erscheint wegen der Baustruktur, der Nähe zum vorhandenen Nahwärmenetz und nicht zuletzt der Besitzstruktur für den Ausbau des Nahwärmeverbundes geeignet. Außerhalb der Burda-Liegenschaften wird derzeit nur das Landratsamt mit Wärme aus dem Heizkraftwerk des Burda-Verlages versorgt (vgl. Abbildung 132). In unmittelbarer Nähe liegt ein Neubau der Feuerwehr, der nicht an das Nahwärmenetz angeschlossen wurde.

Die meist größeren Wohnblöcke östlich des Landratsamtes gehören den Wohnungsgesellschaften Offenburgs. Laut Pressemeldung wurden im September 2014 weitere 158 Wohnungen in diesem Gebiet durch die Gemi-Bau übernommen. Hierbei handelt es sich nach Aussagen der Gemi-Bau um den „größten zusammenhängenden innerstädtischen Wohnkomplex Offenburgs“.¹² Der Sanierungsbedarf wurde als minimal beschrieben. Die Baugenossenschaft signalisierte jedoch Aufgeschlossenheit gegenüber einer Nahwärmeversorgung. Für die Erweiterung des Burda-Nahwärmenetzes ergibt sich so zunächst eine gute Ausgangslage. Mittelfristig könnte es seitens des Burda-Verlages zu einer Umstrukturierung der Produktionsprozesse an den Offenburger Standorten kommen. Dies könnte sich auch auf die Auslegung des Kraftwerks auswirken. Die vorhandene Nahwärmeversorgung könnte zudem unterdimensioniert sein. Somit sind hier mehrere Ansätze zu verfolgen, wie z.B. der Aufbau einer neuen Heizzentrale oder Absprachen mit dem Mühlbachareal. Eine umfassende Untersuchung unter Einbindung der relevanten Akteure erscheint zeitnah als sinnvoll. Eine Erweiterung

¹² Homepage der GEMI-Bau: https://www.gemibau.de/Pages/index.php?ES3_1_State=Index&ES3_1_Id=98; Oktober 2014

zung des Nahwärmenetzes zum nahegelegenen Schwimmbadneubau erscheint zum derzeitigen Zeitpunkt nicht realistisch da hier ökonomische Aspekte dagegen sprechen.

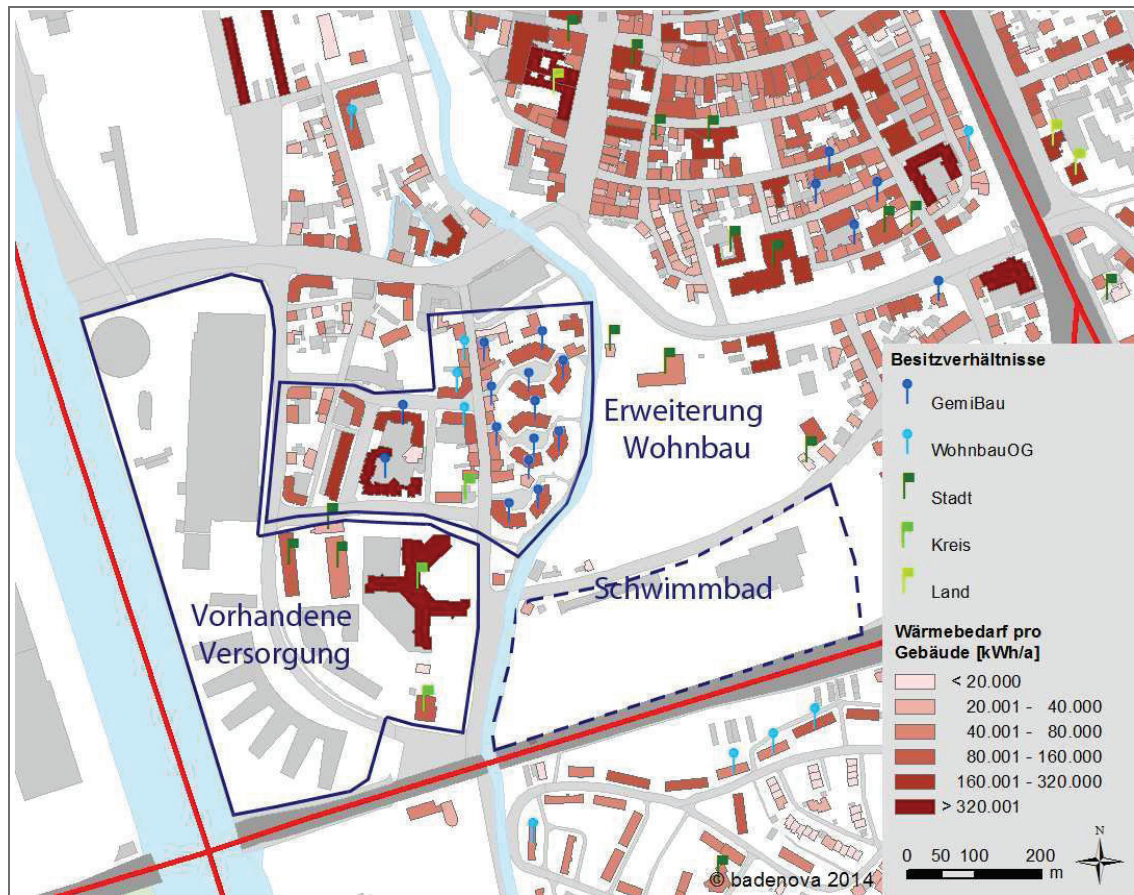


Abbildung 132 – Darstellung des Wärmebedarfs einzelner Gebäude im Untersuchungsgebiet I; (pro Gebäude in kWh/a) und Darstellung der Gebiete

Ziele der Umsetzungsempfehlung

- > Ausbau des Burda-Nahwärmenetzes und Anschluss der umliegenden Liegenschaften
- > Reduktion des CO₂-Ausstoßes durch eine ökologischere Wärmeversorgung
- > Kampagne zur Sensibilisierung der Anwohner zum Anschluss an ein mögliches Nahwärmenetz

Mögliche nächste Schritte

- > Prüfung der technischen Machbarkeit zum Ausbau des Nahwärmenetzes
- > Prüfung der Wirtschaftlichkeit für einen lokalen Nahwärmeverbund einzelner Wohnblöcke (z.B. in mehreren Phasen, abhängig von der Anschlussbereitschaft)
- > Ansprache der Eigentümer von Liegenschaften, insbesondere der Wohnungsgesellschaft und Abstimmungen zu möglichen nächsten Schritten
- > Antrag KfW-Sanierungskonzept bzw. Antrag Klimaschutz mit System