

Betreff:

Erstellung eines energetischen Quartierkonzeptes für die Siedlungsbereiche "Zuschlag" und "Plaggenriehe"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	06.10.2020	öffentlich
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Tourismus	03.11.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.11.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	15.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen einen Antrag zur Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes für die Wohngebiete „Zuschlag und Plaggenriehe“ (Abgrenzung siehe Anhang) gemäß Förderprogramm 432 bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der NBank zu stellen und im Anschluss, bei positivem Förderbescheid, die Erstellung des Konzeptes extern zu vergeben. Die Kosten für die Konzepterstellung sind in den Haushalt 2021 einzuplanen. Ein Sanierungsmanagement für das Gebiet ist in 2021 zu beantragen und für 2022 anzustreben sowie im Haushalt zu berücksichtigen.

Begründung

Mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Dinklage ist die Maßnahme 2.6. (Meilensteine 30 – 34) „Energetisches Quartierskonzept“ bereits 2015 beschlossen worden. Diese soll laut Vorhabenbeschreibung einen der großen Meilensteine in Jahr zwei des Erstvorhabens Klimaschutzmanagement darstellen.

Die Ziele eines energetischen Quartierskonzeptes gleichen sich weitgehend mit denen eines integrierten Klimaschutzkonzeptes - die Senkung der Energieverbräuche und der Treibhausgasemissionen. Dabei steht die energetische Gebäudesanierung und die klimafreundliche Wärmeversorgung oftmals im Fokus, das Quartier wird ganzheitlich betrachtet und BewohnerInnen werden für den Klimaschutz sensibilisiert. Es geht um die Verknüpfung von einzelnen Gebäuden und der Energieinfrastruktur in Quartieren mit dem Ziel der Steigerung der Energieeffizienz. Eine effiziente und passgenaue Nutzung der Möglichkeiten zur zukunftsfähigen Gestaltung der Energieversorgung ist auf Quartiersebene leichter zu realisieren als bei der isolierten Betrachtung eines einzelnen Gebäudes oder der gesamten Stadt. Auch Nebenziele wie Barrierefreiheit können im Konzept, je nach Bedarf, abgedeckt werden.

Laut KfW zeigt das Konzept technische und wirtschaftliche Einsparpotentiale auf. Es berücksichtigt städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche, demografische und soziale Aspekte und mündet in einen konkreten Maßnahmenkatalog sowie Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Die Erstellung des Konzeptes soll ab Auftragsvergabe 1 Jahr dauern.

Zur anschließenden Umsetzung des Konzeptes wird idealerweise ein Sanierungsmanagement eingesetzt und diese Stelle ebenfalls durch die KfW für drei Jahre (Option auf 5 Jahre) mit 65 % bis zu einem Höchstbetrag von 150.000 € gefördert. Diese Stelle kann durch ein externes Büro besetzt werden, es muss also nicht zwingend eine Stelle

im Rathaus geschaffen werden.

Die Möglichkeit des Förderprogramms, verschiedene Themenfelder integriert zu bearbeiten, darunter Energie, Demographie, Barrierefreiheit, wohnungswirtschaftliche Aspekte, Stadtplanung und Verkehr, erlaubt durch Konzept und Umsetzungsmanagement die zukunftsfähige, klimafreundliche Entwicklung des Quartieres „Zuschlag und Plaggenriehe“.

Es können in der Umsetzung finanzielle Anreize geschaffen werden, die es ermöglichen einkommenssteuerliche Abschreibungen vorzunehmen, sodass ein effizientes „Anreizprogramm“ zur Sanierungssteigerung erreicht wird. Zur Umsetzung dieses Ansatzes müsste im Quartier die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB als Satzung erfolgen.

Auswahlverfahren in Dinklage

Besonders geeignet für das Projekt ist ein möglichst homogenes Quartier mit hohem Energieverbrauch, entsprechend mit „altem“ Gebäudebestand, die Revitalisierung benötigen. Eine Umgestaltung der Energieversorgung sowie ein Generationenwechsel stehen bevor, außerdem sind Nachverdichtungs- und Nahwärmepotenziale vorhanden. Eine gewisse Finanzstärke der BewohnerInnen erhöht die Erfolgschancen in der Umsetzungsphase. Unter diesen Kriterien habe ich zunächst folgende drei geeignete Quartiere in Dinklage identifiziert:

- Plaggenriehe und Zuschlag + Höner Mark Schule und Kitas
- Holthausstraße und Umgebung (Königsberger Straße im Westen bis Wiesenweg im Osten) + Höner Mark Schule und Kitas
- Am Burgwald (Ahorn-, Eichen-, Buchen-, Lindenstraße) + Freibad

Die vorliegende Gebietsfestlegung (siehe Anhang) war, auch mit Hilfe der Beratung verschiedener externer Büros, schwierig, da in den kommenden Jahren vor allem in den älteren, sich für energetische Sanierung anbietenden Gebieten in Dinklage, vermehrt Straßenausbaubeiträge der Anlieger anstehen. Die durchschnittliche Höhe der Straßenausbaubeiträge entspricht ungefähr der Summe, die durch die Quartiersansprache von BewohnerInnen für Sanierungstätigkeiten „in die Hand genommen werden soll“. Diese Doppelbelastung stellt ein großes Umsetzungshemmnis dar, weshalb das zunächst angedachte Dinklager Holthaus-Quartier für die Quartierssanierung mit anschließenden realistischen Umsetzungschancen zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Frage kommt. Das Gebiet „Zuschlag und Plaggenriehe“ stellt sich heterogen in seiner Bebauung dar, es bestehen aber große Sanierungs- und Nachverdichtungspotenziale. Das Gebiet kann somit den Anstoß für eine langfristige, nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung der bestehenden Quartiere in Dinklage darstellen.

Finanzielle Auswirkung

65.000 €, wobei der Zielpreis bei 60.000 € liegt (Puffer einplanen, um sich Flexibilität in der Ansprache der QuartiersbewohnerInnen zu ermöglichen)

Voraussichtliche Förderung:

KfW Programm 432 i.H.v. 65 % = 42.250 €

NBank i.H.v. 10.000 €,

Eigenanteil der Stadt Dinklage vsl. i.H.v. 12.750 €.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Positiv aber quantitativ noch nicht abschätzbar