

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/3560/2014	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	16.10.2014	
Stadtverordnetenversammlung Marburg			
<u>Dezernat:</u>	II		
<u>Fachdienst:</u>	67 - Stadtgrün, Klima und Naturschutz		
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Lotz, Wiebke		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Stadtverordnetenversammlung Marburg		

Energiekonzept Richtsberg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Das integrierte energetische Quartierskonzept Richtsberg („Energiekonzept Richtsberg“) soll als Grundlage für Maßnahmen und Aktivitäten der Universitätsstadt Marburg im Rahmen des Klimaschutzes dienen.

Für die Umsetzung des Energiekonzepts spielt die energetische Sanierung der Gebäude im Mietwohnungsbestand eine Schlüsselrolle. Um eine Modernisierungsmiete zu garantieren, die auch Haushalte mit geringem Einkommen noch zahlen können, wird der Magistrat beauftragt, ein Förderprogramm „Klimabonus für energetische Sanierungen im Mietwohnungsbestand“ zu entwickeln und für den Doppelhaushalt je 850.000 Euro für die Jahre 2015 und 2016 anzumelden.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. März 2012 die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Universitätsstadt Marburg beschlossen. Demnach will die Universitätsstadt Marburg bis zum Jahr 2030 ihre CO₂-Emissionen im Bereich Strom und Wärme gegenüber dem Jahr 2009 halbieren.

Maßnahme 16 des Klimaschutzkonzepts sieht die Entwicklung von quartiersbezogenen Energiekonzepten vor. Daraufhin wurde im Jahr 2013 das Energiekonzept Richtsberg erarbeitet. Das Konzept, das von dem Architekturbüro „HHS Planer + Architekten AG“, der Technischen Universität Darmstadt und dem Büro „Mediation Planen und Bauen“ erstellt wurde, untersucht den Energieverbrauch im Stadtteil und zeigt mögliche Einsparmöglichkeiten auf. Des Weiteren werden die Potenziale für erneuerbare Energien im Stadtteil beschrieben und Vorschläge für eine klimafreundlichere Wärmeversorgung gemacht.

Kernstück des Energiekonzepts ist ein Aktionsplan, dessen Maßnahmen unter umfassender Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der wichtigen Akteure im Quartier erarbeitet wurden. Der Aktionsplan enthält 39 Maßnahmen, die in 9 Handlungsfelder eingeordnet werden: Quartiersmanagement, energetische Gebäudesanierung, Energieeffizienz im Quartier, Wärme- und Stromversorgung, Erneuerbare Energien, Nutzerverhalten, Freiraumgestaltung, Rahmenbedingungen und Öffentlichkeitsarbeit.

In der Lenkungsrunde zur Erstellung des Konzeptes waren die Stadtverwaltung, die Stadtwerke Marburg, die GeWoBau, die GWH, die Nassauische Heimstätte Wohnstadt, der Marburger Spar- und Bauverein eG, der Ortsbeirat Richtsberg sowie die Bürgerinitiative für soziale Fragen e.V. (BSF) vertreten. Die genannten Akteure haben im Oktober eine Kooperationsvereinbarung zur Umsetzung des Energiekonzepts Richtsberg unterzeichnet.

In mehreren öffentlichen Informationsveranstaltungen und Workshops sowie auf der Homepage der Universitätsstadt Marburg konnten sich Bürgerinnen und Bürger, die Politik, Verbände, Vereine und Unternehmen umfassend informieren und die Konzepte diskutieren:

- Auftaktveranstaltung am 25.04.2013
- 1. Energietag am 29.06.2013
- Informationsstände im Stadtteil am 31.08. und 21.09.2013
- Informationsstand am Umwelt- und Aktionstag am 22.09.2013
- Jahresrückblick Klimaschutz am 17.12.2013
- Abschlussveranstaltung am 05.02.2014

Der Energieverbrauch im Stadtteil lässt sich insbesondere durch die energetische Modernisierung der Gebäude reduzieren. Für den Stadtteil wurden vier Gebäudetypen differenziert, für die jeweils ein konkretes Gebäude analysiert wurde: Einfamilienhaus (Typ 1), Mehrfamilienhaus bis 5 Geschosse (Typ 2), Mehrfamilienhaus bis 7 Geschosse (Typ 3) und Mehrfamilienhaus ab 8 Geschosse (Typ 4). Für jedes Typgebäude wurden verschiedene Sanierungsvarianten durchgespielt. Für die Varianten wurden die Sanierungskosten und die Energie- und CO₂-Einsparung berechnet.

Um die Klimaschutzziele der Universitätsstadt Marburg zu erreichen, ist im Stadtteil Richtsberg zum einen eine sehr ehrgeizige Sanierungsrate von 5 % pro Jahr erforderlich und zum anderen eine Sanierung nach KfW-Effizienzklasse 55. Eine Sanierung nach KfW-Effizienzklasse 55 reduziert die CO₂-Emissionen um bis zu 90 % im Vergleich zum unsanierten Zustand.

Das Energiekonzept Richtsberg kann unter <http://www.marburg.de/de/124312> heruntergeladen werden.

In einer vertiefenden Analyse wurde die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen unter besonderer Beachtung der Wohnkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter untersucht. In der Analyse wurde unter der Maßgabe einer 25jährigen Amortisation die soziale Angemessenheit der energetischen Modernisierung am Beispiel eines typischen Richtsberger Mehrfamilienhauses (Typ 2) geprüft.

Ergebnis ist, dass ein einmaliger kommunaler Zuschuss („sozialer Klimabonus“) in Höhe von rund 85 Euro/m² Wohnfläche erforderlich ist, um eine Modernisierungsmiete zu garantieren, die auch Haushalte mit geringem Einkommen noch zahlen können.

Zur Erläuterung: Die Kaltmiete für eine teil- und unmodernisierte typische Richtsberg-Wohnung mit 67 m² Wohnfläche liegt derzeit bei rund 270 Euro (4,00 Euro/m²). Zuzüglich der Betriebs- und Heizkosten ist von den Mieterinnen und Mietern eine Bruttowarmmiete von rund 480 Euro (7,10 Euro/m²) zu zahlen.

Für eine solche typische Richtsberg-Wohnung ist es nicht möglich, eine energetische Sanierung wärmemietneutral durchzuführen. Eine energetische Modernisierung im hocheffizienten KfW-55-Standard würde die Bruttowarmmiete nach Abzug der Einsparung von Energiekosten um etwa 45 Euro erhöhen. Zuzüglich der nicht-energetischen Modernisierungsanteile (etwa 40 Euro) würde die Warmmiete auf ca. 565 Euro steigen.

Die Bruttowarmmieten der KfW-Effizienzklasse 55 lägen oberhalb der durchschnittlichen Angemessenheitsgrenze für Haushalte mit geringem Einkommen. Um eine Modernisierungsmiete zu garantieren, die auch diese Haushalte noch zahlen können, ist ein einmaliger Klimabonus auf die Modernisierungskosten in Höhe von rund 85 Euro/m² Wohnfläche erforderlich. Mit diesem Klimabonus würde die Bruttowarmmiete nach einer Modernisierung im KfW-55-Standard zwischen 530 und 535 Euro betragen. Damit läge die Miete über dem jetzigen Niveau, wäre jedoch immer noch sozial angemessen.

Eine Modernisierungsrate von 5 % bedeutet, dass pro Jahr 10.000 m² Wohnfläche modernisiert werden. Dafür sind jährliche Modernisierungskostenzuschüsse in Höhe von 850.000 Euro für den Stadtteil Richtsberg erforderlich (siehe Anlage).

Als weitere Unterstützung zur Umsetzung des Energiekonzepts Richtsberg soll bei der Universitätsstadt Marburg zu Beginn des nächsten Jahres eine Sanierungsmanagerin bzw. ein Sanierungsmanager eingestellt werden. Eine Förderzusage der KfW liegt bereits vor (65 % der Personalkosten für 3 Jahre).

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage
Vertiefende Analyse der Lenkungsrunde