



Fachbereich/Eigenbetrieb Umwelt und Klimaschutz
Verfasser/in Staub-Abt
Vorlage Nr. 162/2014
Datum 30.09.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	09.10.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Kenntnisnahme	23.10.2014	

Betreff:

Quartierskonzepte energetische Stadtsanierung östlich und westlich Hauptbahnhof Lörrach

Anlagen:

Jede Fraktion/Zählgemeinschaft erhält jeweils eine gedruckte Version.

Beschlussvorschlag:

Die Quartierskonzepte energetische Stadtsanierung „Östlich Hauptbahnhof Lörrach“ und „Westlich Hauptbahnhof Lörrach“ werden zur Kenntnis genommen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.) €	Eigenanteil €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) €
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr Jahr Finanzplanung: Jahr Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen €	erforderlich €	Ergebnishaushalt Profitcenter: Sachkonto: Investition Investitionsauftrag:

Begründung:

Ausgangslage

Die Stadt Lörrach hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 klimaneutrale Kommune zu werden. Der Bereich rund um den Hauptbahnhof bietet mit den anstehenden Entwicklungen (Hotel-Neubau, neues Dienstleistungszentrum auf dem heutigen Postareal, Rathaus-Sanierung) eine wichtige Ausgangsbasis, um auch in zentraler Lage die richtigen Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität einzuleiten.

Der gesamte Bereich rund um den Hauptbahnhof wurde in die Quartiere „östlich Hauptbahnhof“ (zwischen Agentur für Arbeit und Brauerei) und „westlich Hauptbahnhof“ (Luisenstraße, Haagener Straße, Palmstraße) unterteilt. Für beide Quartiere wurde jeweils ein Quartierskonzept erstellt.

Beide Quartierskonzepte sind Teil des Projekts „Erneuerung der Bahnhofsachse“ das als eines von drei Projekten vom Umweltministerium Baden-Württemberg (UMBW) im Rahmen des Wettbewerbs „Klimaneutrale Kommune“ gefördert wird. Zusätzlich erhalten die Quartierskonzepte eine Bundesförderung von der KfW. Insgesamt betragen die

Projektkosten für beide Quartierskonzepte rund 118.000 €. Die Förderung beträgt insgesamt rund 100.000 €.

Das Quartierskonzept „westlich Hauptbahnhof“ dient zudem als Basis für den Förderantrag im Landeswettbewerb „RegioWin“. Zum Aufbau dieses Bereichs als energieneutrales Musterquartier.

Über den Zwischenstand der Quartierskonzepte und die Ergebnisse des Quartierskonzepts „östlich Hauptbahnhof“ wurde bereits mit Vorlage 0018/2014 am 20.02.2014 im AUT berichtet. Hier werden nun die Endergebnisse zusammengefasst und die Detailergebnisse des Quartierskonzepts „westlich Hauptbahnhof“ vorgestellt.

Quartiersstrukturen

Während das Quartier östlich Hauptbahnhof durch Misch- und Wohnbebauung, eine Brauerei, die Bundesagentur für Arbeit und den Hotelneubau geprägt ist, wird das Quartier westlich Hauptbahnhof durch mehrere öffentliche Gebäude (Rathaus, Landratsamt, Finanzamt, Sparkasse) und das neu geplante Dienstleistungszentrum auf dem jetzigen Postareal dominiert.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Quartierskonzepte

Die technische Konzeption der Quartierskonzepte setzt sich aus den drei zentralen Handlungsfeldern Energieeinsparung, Steigerung der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien zusammen. Da die Zielrichtung der Stadt Lörrach die Klimaneutralität bis 2050 ist und im RegioWin-Wettbewerb das Quartier westlich Hauptbahnhof zu einem CO₂-neutralen Gebiet entwickelt werden soll, werden nachfolgend aus den Quartierskonzepten nur die CO₂-Emissionen dargestellt.

a) Analyse:

- Die gesamten CO₂-Emissionen betragen für beide Quartiere jeweils rund 4.600 t/a.
- Durch das geplante Dienstleistungszentrum wird sich der CO₂-Ausstoß um rund 1300 t/a erhöhen (+27%) und durch das neue Hotel um rund 600 t/a (+13%). In beiden Fällen wird für diese Emissionswerte bereits ein sehr guter Gebäudestandard (Passivhaus) und der Einsatz zahlreicher energieeffizienter Technologien, insbesondere im Strombereich, vorausgesetzt.
- Im Quartier östlich Hauptbahnhof ist der Wärmebedarf (Heizung und Warmwasser) mit rund 65 % der CO₂-Emissionen das größte Handlungsfeld, während im Quartier westlich Hauptbahnhof der Strombedarf mit rund 64% dominiert.
- Bei den Stromanwendungen im Quartier östlich Hauptbahnhof (35% Anteil an den Emissionen) spielen auch die Haushalte eine große Rolle. Im Quartier westlich Hauptbahnhof wird der hohe Strombedarf neben den zahlreichen Geräten in den

öffentlichen Gebäuden und Dienstleistungsgebäuden auch durch einen erheblichen Anteil für Kühlung erzeugt.

- Der Wohnsektor ist im Quartier östlich Hauptbahnhof mit rd. 60 % der emissionsintensivste Sektor im Quartier, während im Quartier westlich Hauptbahnhof die Sektoren öffentliche Gebäude und GHD am energieintensivsten und damit der Schlüssel für Klimaschutzaktivitäten sind.
- Energieintensive Einzelverbraucher sind im Quartier östlich Hauptbahnhof aufgrund der Anwendungen die Brauerei (u.a. Prozesswärme) und aufgrund der Größe des Objektes die Agentur für Arbeit sowie das geplante Hotel. Im Quartier westlich Hauptbahnhof sind aufgrund der Objektgröße und der hohen technischen Ausstattung das Rathaus, die Gebäude des Landratsamtes, die Gebäude des Finanzamtes, die Sparkasse und das geplante Dienstleistungszentrum die energieintensivsten Einzelverbraucher.
- Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist in beiden Quartieren noch sehr schwach ausgeprägt und sollte forciert werden.
- Die hohe baulich-energetische Dichte im Quartier östlich Hauptbahnhof und die Vielzahl an Großverbrauchern im Quartier westlich Hauptbahnhof bieten gute Ansätze für eine Nahwärmeversorgung.

b) Einsparpotenziale:

In beiden Quartieren spielt die Reduzierung des Heizwärmebedarfs und damit die nachträgliche wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehüllen eine wichtige Rolle. Der Fokus bei der Reduzierung des Wärmebedarfs liegt im Quartier östlich Hauptbahnhof im Bereich Wohngebäude und im Quartier westlich Hauptbahnhof im Bereich öffentliche Gebäude und Gewerbe.

Im Quartier westlich Hauptbahnhof spielen außerdem Maßnahmen im Strombereich eine deutlich größere Rolle als im Quartier östlich Hauptbahnhof.

In beiden Quartieren wird der Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Basis von BHKW, gegebenenfalls in Kombination mit erneuerbaren Energien, favorisiert. Als Standorte für eine Heizzentrale kommen aufgrund der Gebäudehöhe auf der östlichen Bahnhofsseite der Hotelneubau und auf der westlichen Bahnhofsseite das Rathaus in Frage.

Mögliche CO ₂ -Einsparungen [t/a]	Östlich Hauptbahnhof	Westlich Hauptbahnhof
Gebäudesanierungen (Wärme)	1.210	355
Wärmenetz	810	590
Effiziente Geräte	430	830
Photovoltaik	400	295
Smart Meter/Grid	-	175
Strom aus Biomasse-KWK	-	885
Zukauf Ökostrom aus Wasserkraft	-	1295
Summe	2.850	4425

c) Zielkonzept:

Das Zielkonzept sieht nach Quartieren getrennt folgende primäre Maßnahmen vor:

Quartier östlich Hauptbahnhof:

- **Empfehlung 1:**

Bei der Errichtung des **Hotels** ist auf einen **hervorragenden Energiestandard** im baulichen Bereich hinzuwirken.

- **Empfehlung 2:**

Bei der **Bestandssanierung** sollte mindestens der Standard **KfW Eff100** zur Umsetzung kommen. Zusätzlich ist bei Sanierungen darauf hinzuwirken, für einzelne Bauteile den Passivhausstandard auszubilden (**EnerPHit**). Der zusätzliche Einbau von **Lüftungsanlagen** mit Wärmerückgewinnung wird als Kompensationsmaßnahme bei nicht optimaler Wärmedämmung auch aus Bautenschutz- und Hygienegesichtspunkten empfohlen.

- **Empfehlung 3:**

Im Bereich der stadtbildprägenden und **denkmalgeschützten Bebauung** sollten die betroffenen Bauteile soweit möglich von innen gedämmt werden.

- **Empfehlung 4:**

Der Aufbau eines **Nahwärmenetzes im Quartier** sollte forciert werden. Dem Hotel kommt dabei eine Schlüsselfunktion als Wärme- und Stromabnehmer zu.

- **Empfehlung 5:**

Das **Handlungsfeld Stromeinsparung** hat eine große Bedeutung für die CO₂-Minderung im Quartier. Es ist darauf hinzuwirken, dass bei Ersatz und Neuanschaffung von elektrischen Geräten und Beleuchtung die **marktbesten Geräte** eingesetzt werden. Dies gilt insbesondere für den Hotelneubau.

- **Empfehlung 6:**

Insgesamt sollte der Ausbau von **Photovoltaik** im Quartier forciert werden. Im Zusammenhang mit der Planung des Hotelneubaus wurde bereits ein Energiegutachten erstellt, das in die weiteren Planungen einfließt.

Quartier westlich Hauptbahnhof:

- **Empfehlung 1:**

Bei der Errichtung des **Dienstleistungszentrums** ist auf einen **hervorragenden Energiestandard** im baulichen Bereich hinzuwirken.

- **Empfehlung 2:**

Es wird empfohlen, bei der Bestandssanierung eine Sanierung mit Passivhausbauteilen (**EnerPHit**) und die Installation von **Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung** zu erwirken. Wärmeseitig werden dadurch 570 t/a eingespart, allerdings wird diese Einsparung wegen des Strombedarfs der Lüftungsanlagen um ca. 230 t/a auf 355 t/a relativiert.

- **Empfehlung 3:**

Im Bereich der stadtbildprägenden und **denkmalgeschützten Bebauung** ist anzustreben, dass die nicht von außen dämmbaren Bauteile, wenn möglich, von innen gedämmt werden.

- **Empfehlung 4:**

Der Aufbau eines **Nahwärmenetzes** (mindestens Variante „Start 2016“, besser Variante „Klein 2030“) im Quartier sollte forciert werden. Dem Dienstleistungszentrum kommt dabei eine Schlüsselfunktion als Wärme- und Stromabnehmer zu.

- **Empfehlung 5:**

Es ist darauf hinzuwirken, dass bei Ersatz und Neuanschaffung von elektrischen Geräten und Beleuchtung die **marktbesten** Geräte eingesetzt werden. Dies gilt insbesondere für den Neubau des Dienstleistungszentrums.

- **Empfehlung 6:**

Der Ausbau von **Photovoltaik** im Quartier sollte forciert werden. Die Daten des Quartierskonzeptes „westlich Hauptbahnhof Lörrach“ sind bereits ebenfalls in das Projekt „CO₂ neutrales Modellquartier des RegioWIN Wettbewerbes (GR Beschluss 24.07.2014) eingeflossen.

d) Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit:

Die Neubauvorhaben Hotel und Dienstleistungszentrum sind für die beiden Quartiere jeweils zentrale Schlüssel für die energetische Quartiersentwicklung. Dazu kommen weitere Schlüsselakteure wie die Agentur für Arbeit und die Brauerei bzw.

das Rathaus, das Landratsamt, die Sparkasse und das Finanzamt, die weiterhin in den Prozess eingebunden werden sollten.

Die anstehenden Baumaßnahmen in beiden Quartieren werden im Fokus des öffentlichen Interesses stehen und sollen daher für eine langfristig angelegte **Informations- und Motivationskampagne** genutzt werden und ausgehend von den Quartieren auf die gesamte Stadt ausgedehnt werden. Als Leitprojekt wird eine langfristige „Erhebung“ der individuellen Energieverbräuche/-bedarfwerte von möglichst vielen Bewohnerinnen und Bewohnern verfolgt. Ziel dabei ist, die Menschen für ihren persönlichen Anteil an den klimaschädlichen Emissionen zu sensibilisieren. Aufgrund der hohen persönlichen Identifikation wird dazu der Ansatz der **2000 Watt Gesellschaft**, wie er bereits in der Schweiz verwendet wird, in Verbindung mit einem EDV-gestützten Tool vorgeschlagen. Das Tool soll sowohl zur individuellen Datenerhebung als auch als Einstieg in verschiedene Energieberatungsleistungen dienen.

Umsetzungsempfehlung

Zur Umsetzung der Konzepte wird empfohlen, einen Quartiers- bzw. Sanierungsmanager einzustellen. Der Sanierungsmanager könnte sowohl die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen im Quartier „Östlich Hauptbahnhof Lörrach“ als auch im Quartier „Westlich Hauptbahnhof Lörrach“ koordinieren und begleiten. Derzeit werden die Personalkosten für Sanierungsmanager für maximal 3 Jahre mit 65% (maximal 150.000 € je Quartier) bezuschusst. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung, der Beschlussvorlage 114/2014, vom 24.07.2014 bereits der Einstellung eines Sanierungsmanager zugestimmt.



(Staub-Abt)