

Der KE-Report

Menschen Ideen Lösungen

Ausgabe 43 / Frühjahr 2021



Seit 39 Jahren im Amt und Vorreiter in Sachen Klimaschutz: der Wiernsheimer Bürgermeister Karlheinz Oehler.

Heute die Weichen für 2040 stellen.

Karlheinz Oehler ist seit 39 Jahren Bürgermeister der Gemeinde Wiernsheim im Enzkreis. Sie besteht aus den vier Ortsteilen Wiernsheim, Iptingen, Pinache und Serres. Wir sprachen mit ihm über die Vorreiterrolle der Gemeinde in Sachen Klimaschutz und Nachhaltigkeit, für die Wiernsheim vielfach ausgezeichnet wurde.

Herr Oehler, die Gemeinde Wiernsheim hat sich in den vergangenen 25 Jahren weit über die Region hinaus als Energiegemeinde profiliert. Wie kam es dazu?

Angefangen hat es 1994. Die Gemeinde nutzte die Chance, mit allen vier Ortsteilen an dem Forschungsprojekt „Schadstoffminderung im Städtebau“ des Bundesbauministeriums teilzunehmen – und zwar als einzige Landgemeinde Deutschlands. Bereits 1994 begann für den Ortsteil Pinache ein neues Zeitalter der Ortskernsanierung. Erstmals war die energetische Sanierung von Wohngebäuden, explizit mit dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, erklärtes Ziel. Die Maßnahme war ein voller Erfolg und seither ist die Akzeptanz aller unserer Bürgerinnen und Bürger für den Klimaschutz sehr hoch.

Was sind aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren, die zum Gelingen der Umsetzung so vieler vorbildlicher Einzelprojekte beigetragen haben?

Hier will ich an erster Stelle die Städtebauförderung in Baden-Württemberg und ihre Verantwortlichen nennen. Ohne diese namhaften Finanzhilfen über die vielen Jahre hätten selbst wir nur einen Bruchteil der Projekte umsetzen können. Dabei waren Sie, Herr Neuser, als unser Sanierungsberater der KE maßgeblich beteiligt. Sie haben uns seit 1992 immer vorausschauend und kreativ den Weg für die richtigen Verfahren, Programme und die Förderung gewiesen und geebnet.

Nennen Sie uns noch weitere kommunale Pilotprojekte und vor allem, was planen Sie aktuell?

Der 2009 eröffnete Neubau des Kindergartens im Ortsteil Serres war der bundesweit erste Plus-Energie-Kindergarten. Ein Gebäude, das rechnerisch mehr Energie erzeugt, als es benötigt. In unserem „Kaffee-mühlenmuseum“ werden dank Brennstoffzellen-Technologie seit 2011 Strom und Wärme erzeugt. Die Anlage war die erste ihrer Art in einem öffentlichen Gebäude

in der Region. Die Technologie des Solar-eissspeichers haben wir in unserem 2013 eröffneten „Bildungszentrum“ angewendet. Damit ist es möglich, überschüssige Wärme des Sommers zu speichern, um das Gebäude über den Winter zu heizen. Unser aktuellstes Projekt ist die energetische Erneuerung der 1988 errichteten Lindenhalle mit der Versorgung durch eine große Brennstoffzelle. Soll die Mehrzweckhalle im Jahr 2040 klimaneutral betrieben werden, dann müssen wir jetzt und heute die Weichen dafür stellen.

*Das ausführliche Interview mit Karlheinz Oehler kann hier online nachgelesen werden.



Norbert Neuser
Telefon +49 711 64542139
E-Mail Norbert.Neuser@lbbw-im.de

Inhalte:

Murg und Grenzach-Wyhlen zeigen gemeinsam mit der KE, wie CO₂-Emissionen drastisch reduziert werden können.

CO₂ sparen und Klima schützen

Seite 02

Der Erhalt und die Neuausstattung von Bestandsgebäuden reduzieren den Energieverbrauch nachhaltig.

Ressourcen schonen mit Refurbishment

Seite 03

Bei einer Netzwerkkonferenz in Stuttgart wurden unter dem Motto „Zukunft Stadt“ innovative Ideen und Konzepte diskutiert.

50 Jahre Städtebauförderung

Seite 04



„Kalte Nahwärme“ aus bis zu 160 Meter Tiefe versorgt das Neubaugebiet „Auf Leim“ in Murg.

Zwei Gemeinden, ein Ziel: CO₂ drastisch minimieren.

Die Gemeinden Murg und Grenzach-Wyhlen, beide unmittelbar an der deutsch-schweizerischen Grenze gelegen, haben sich entschlossen, bei der Wärmeversorgung von Neubaugebieten ganz neue Wege zu gehen. Ziele sind, bestehende Ressourcen zu nutzen, nachhaltige Konzepte für die Wärmeversorgung zu eruiieren und damit einen lokalen Beitrag zur CO₂-Minimierung zu leisten.

Die KE entwickelte mit der Gemeinde Murg das Baugebiet „Auf Leim“ auf einer Gesamtfläche von vier Hektar. Hier entstanden 45 Einfamilien- und Doppelhausbauplätze sowie sieben Grundstücke für Geschosswohnungsbau. Zielvorgabe von Bürgermeister Adrian Schmidle war, die Wärmeversorgung des Plangebietes ohne Nutzung fossiler Ressourcen umzusetzen. Die berechnete CO₂-Einsparung war dabei ein entscheidender Planungsfaktor. Die Gemeinde entschied daher, die Wärmeversorgung des Baugebietes mittels „Kalter Nahwärme“ umzusetzen.

130 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart

Bei der „Kalten Nahwärme“ wird über Sonden, die bis in eine Tiefe von 160 Metern reichen, Wärme aus dem Grundgebirge entzogen. Die Bodentemperatur in diesem Bereich liegt bei rund 13 Grad Celsius. Die Sole, die als Wärmetransporteur durch das System geleitet wird, nimmt die Wärme auf und führt sie zu den einzelnen Gebäuden. Die Temperatur der Sole wird als Wärmequelle in den Wärmepumpen genutzt. Die Pumpen erzeugen mithilfe von Ökostrom oder Strom aus der eigenen PV-Anlage 35 Grad Celsius warmes Wasser für die Wärmeversorgung und 65 Grad Celsius warmes Wasser für die Warmwasserversorgung. Die Verteilung erfolgt durch ein Leitungssystem mit Vor- und Rücklauf ähnlich den Versorgungsleitungen im Trinkwasserbereich. Im Sommer können die Gebäude mit diesem System auch gekühlt werden.

Durch diese innovative Wärmeversorgung reduziert sich die CO₂-Emission beim Einsatz regenerativer Stromerzeugung auf null. Zum Vergleich: Bei der Versorgung mit Erdgas hat ein Einfamilienhaus einen CO₂-Ausstoß von rund 3,3 Tonnen. Insgesamt können im Baugebiet so rund 130 Tonnen CO₂ pro Jahr

eingespart werden. Die Umsetzung der „Kalten Nahwärme“ für ein komplettes Baugebiet war ein Pilotprojekt im Landkreis Waldshut-Tiengen.

Wärme aus Power-to-Gas-Anlage für Grenzach-Wyhlen

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen entwickelt zusammen mit der KE das Baugebiet Kapellenbach-Ost im Ortsteil Wyhlen. Auf einer Fläche von 15 Hektar sind rund 570 Wohnungen geplant, die Lebensraum für 1.200 Menschen bieten. Die Typologiemischung sieht rund 80 Prozent der Wohneinheiten im Mehrgeschoss-

wohnungsbau und etwa 20 Prozent der Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern vor. Die Wohnbaudichte ermöglicht eine nachhaltige und ressourcenschonende Wärmeversorgung des Plangebietes.

Anstoß für die Nahwärmeversorgung ist unter anderem die nationale Wasserstoffstrategie der Bundesregierung. Dies nahm die Energiedienst AG zum Anlass, südlich des Baugebietes eine Wasserstoffproduktion aufzubauen. Der Strom für die Elektrolyse wird aus dem Rheinwasserkraftwerk erzeugt und ist damit zu 100 Prozent regenerativ. Durch den Prozess zur Wasserstoffherzeugung entsteht Abwärme, die für das geplante Baugebiet genutzt wird. Bei einer Unterbrechung der Wasserstoffproduktion, beispielsweise durch Stromknappheit, ist die Wärmeabgabe mittels Hackschnitzelanlage vorgesehen. Für das Plangebiet wird mit einem Gesamtwärmebedarf von

3.900 MWh pro Jahr gerechnet. Gegenüber einer Versorgung der Gebäude mit Erdgas können rund 900 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Im ersten Bauabschnitt werden voraussichtlich Mitte 2021 die Erschließungsmaßnahmen starten. Anfang 2023 sind die ersten Hochbaumaßnahmen geplant.



Frank Lorkowski
Telefon +49 761 21723123
E-Mail frank.lorkowski@ibbw-im.de



Wohnraum für 1.200 Menschen mit nachhaltiger Wärmeversorgung aus einer Power-to-Gas-Anlage entwickelt die KE in Grenzach-Wyhlen.

Refurbishment: ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz.

Aktuelle Studien kommen zu dem Ergebnis, dass der Bau- und Gebäudesektor für 38 Prozent der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Für das Erreichen wichtiger Klimaschutzziele ist es daher von zentraler Bedeutung, den Ausstoß von Treibhausgasen in diesem Bereich zu senken. Die KE nutzt bereits heute alle Möglichkeiten, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Entwicklung von Quartieren oder auch ganzen Stadtteilen mit minimalem Energieverbrauch gehört bei der KE schon seit jeher zum Standard. Die Bahnstadt Heidelberg, eine mehr als 100 Hektar große Passivhausiedlung, ist hierfür ein herausragendes Beispiel. Die KE verantwortete in diesem Projekt maßgebliche Planungs- und Projektsteuerungsleistungen.

Ein weiterer Ansatz zum Klimaschutz ist das „Refurbishment“ von Gebäuden. Dabei werden Bestandsgebäude nicht nur renoviert, sondern bis auf den Rohbau entkernt, erforderlichenfalls an neue Nutzungen angepasst und mit moderner Gebäudetechnik sowie einer zeitgemäßen Wärmedämmung ausgestattet. Im Ergebnis entsteht dadurch ein praktisch neuwertiges Gebäude mit deutlich reduziertem Energieverbrauch.

Ein ganz wesentlicher Aspekt beim Refurbishment ist, dass ein relevanter Anteil der sogenannten grauen Energie, die in einem Gebäude steckt, erhalten bleibt. Diese graue Energie musste einst aufgewandt werden, um die Baumaterialien zu erzeugen und das Gebäude zu errichten. Beim Abbruch eines Bestandsgebäudes geht diese Energie verloren, für die Errichtung eines Folgegebäudes muss sie ein zweites Mal aufgewandt werden.

Graue Energie bleibt erhalten

Wird ein Gebäude weiter genutzt, bleibt nicht nur die graue Energie erhalten. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien, Konversions- und Rückbauvorhaben, aber auch im Kontext von städtebaulichen Wettbewerben, prüft die KE routinemäßig, ob es sinnvoll und machbar ist, Bestandsgebäude zu erhalten. Außer Klimaschutzaspekten sprechen gerade



Bahnstadt Heidelberg, eine mehr als 100 Hektar große Passivhausiedlung.

auch monetäre Kriterien häufig für ein Refurbishment, da nicht nur der bereits vorhandene Rohbau einen Restwert besitzt, sondern auch teure Abbruch- und Entsorgungskosten entfallen.

Bensheim als Beispiel für Refurbishment

In Bensheim entwickelt die KE so das Baugebiet „Seeberg“. Auf dem vorgentutzten Areal existieren mehrere Gebäude, die als

Refurbishment-Häuser erhalten wurden, weil sie drittverwertbar sind, ihre Bausubstanz gut erhalten ist und sie sich in das städtebauliche Konzept des zukünftigen Wohngebiets integrieren lassen. Am bemerkenswertesten ist hier der Erhalt eines ehemaligen Bürogebäudes, das komplett entkernt wurde, um es später zu einem Wohngebäude umzubauen. Nicht zuletzt die eingesparten Kosten für den Abbruch und einen erneuten Rohbau sprachen klar für diese Lösung.



Bereit zum Refurbishment: Ein ehemaliges Bürogebäude ist komplett entkernt und wird zum Wohngebäude umgebaut.

134 Hektar, Raum für 5.000 Menschen – und über allem steht Nachhaltigkeit.

Die KE ist seit 2013 für das Konversionsprojekt Hubland tätig und unterstützt die Stadt Würzburg im Projektmanagement, in der Projekt- und Finanzsteuerung, in der Sanierungsbetreuung und in der Grundstücksvermarktung. Auf einer Fläche von insgesamt 134 Hektar wird ein Stadtteil entwickelt, in dem rund 5.000 Menschen ihre neue Heimat finden werden. Ende 2020 konnte die Phase 3 des Predevelopments (Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung, Sanierung von Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie die Kampfmittelräumung) erfolgreich abgeschlossen werden. Zu Beginn des Jahres 2021 ist das Gelände bereits zu 80 Prozent entwickelt und aufgesiedelt.

Oberstes Ziel der Stadt- und Rahmenplanung war es, einen nachhaltigen und klimagerechten Stadtteil zu entwickeln. Hubland soll demnach ein Stadtteil der kurzen Wege sein, in dem Arbeiten, Wohnen, Bildung, Kultur und Versorgung vor Ort möglich sind.

Hubland: Stadtteil der kurzen Wege

Die Wohnraumversorgung hat das Ziel, für alle Bevölkerungsgruppen offen zu sein und vielfältige Nachbarschaften zu gewährleisten. Ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum, stadtverträgliche Mobilität, zielgerichtete öffentliche und private Infrastruktur von Anfang an sowie ökolo-

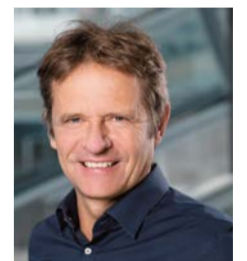
gische Bausteine wie Regenwasserbewirtschaftung, Energiekonzept sowie Natur- und Artenschutz sind grundlegende Bestandteile der Planung.

Der erreichte Umsetzungs- und Zielerreichungsgrad der ursprünglich gesetzten Leitziele soll 2021 in einem Evaluierungs-



Ein völlig neuer, nachhaltiger Stadtteil für 5.000 Menschen entsteht mit Unterstützung der KE in Würzburg-Hubland.

prozess überprüft werden. KE-Projektleiter Dieter Watolla: „Ohne das Ergebnis vorwegnehmen zu wollen, ist bereits jetzt festzustellen, dass sich das Konversionsprojekt Hubland in Würzburg auf einem hervorragenden Weg befindet, alle Ampeln stehen auf Grün.“



Dieter Watolla
Telefon +49 711 64542135
E-Mail Dieter.Watolla@ibbw-im.de

Neue Herausforderungen gemeinsam angehen.

2007 wurde die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt diskutiert und aufgestellt. 2020 folgte die Fortschreibung, die „Neue Leipzig-Charta“. Wir alle sind gefordert und haben die Chance, unseren Beitrag zur Entwicklung „einer gerechten, grünen und produktiven Gesellschaft“ zu leisten. Dies ist ein Anlass, die eigenen Ziele und Tätigkeiten auf den Prüfstand zu stellen und den Sinn unternehmerischen Handelns zu hinterfragen. Seit 49 Jahren begleiten wir als Kommunalentwicklung die städtebauliche Erneuerung und die Weiterentwicklung der Kommunen im Land. Wir setzen unsere Ideen, Konzepte und Planungen um und haben dabei stets die Menschen und das Thema Umweltschutz im Hinterkopf.

Covid-19 hat in mancherlei Hinsicht die Pause-Taste gedrückt. Manches wurde verschoben, einiges wird aber auch zurechtgerückt. Dinge, die noch vor Jahresfrist selbstverständlich erschienen, stehen heute auf dem Prüfstand. Vieles muss neu justiert werden. Gerade in der Stadtentwicklung werden neuartige Herausforderungen auf uns alle zukommen. Lassen Sie uns diese Herausforderungen und Projekte gemeinsam angehen. Lassen Sie uns gemeinsam weiter daran arbeiten, die Kommunen zu lebendigen Orten des Wohnens, Arbeitens, Wohlfühlens zu machen.

Ihr

Martin Riedlberger



50 Jahre im Dienst der Lebensqualität.

Das baden-württembergische Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und die Arbeitsgemeinschaft der Sanierungs- und Entwicklungsträger Baden-Württemberg hatten im Januar zu einer Netzwerkkonferenz eingeladen. Die Konferenz in der Stuttgarter Liederhalle, die online stattfand und live ins Netz gestreamt wurde, war Auftaktveranstaltung zum Jubiläum der Städtebauförderung, die 2021 in Deutschland und in Baden-Württemberg ihr 50-jähriges Bestehen feiert.

Die KE agierte als Premium-Partner auf dem Podium und zeigte mehrere Best-Practice-Beispiele in den Foren. Unter anderem diskutierte Geschäftsführer Martin Riedißen mit weiteren Experten das Thema „Zukunft der Stadt“. Eröffnet wurde die Veranstaltung von Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg. „Die Städtebauförderung ist das schlagkräftige Instrument, mit dem wir unsere Kommunen nach Kräften dabei unterstützen, die Lebenswelten von morgen zu realisieren. Unser gemeinsames Ziel ist es, dass Menschen auch künftig gesunde, sichere und in jeder Hinsicht zuträgliche Lebensbedingungen vorfinden“, betonte die Ministerin.

Im Blickpunkt der Diskussionen stand die Leipzig-Charta. Sie gilt als Synonym für eine zukunftsgerechte, integrierte Stadtentwicklungspolitik. 2007 hatten die 27

in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister die „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verabschiedet. Diese enthält zwei Schlüsselbotschaften. Die Ansätze einer integrierten Stadtentwicklungspolitik sollen überall in Europa gestärkt werden. Benachteiligte Stadtquartiere sollen außerdem wichtige Funktionen im gesamtstädtischen Zusammenhang erfüllen.

Im zurückliegenden halben Jahrhundert wurden im Rahmen der Städtebauförderung zahllose städtebauliche Missstände in Baden-Württemberg beseitigt, die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Ortskernen verbessert, Quartiere aufgewertet, bestehende Zentren funktionsfähig erhalten oder revitalisiert. Das Land hatte es sich stets zum Ziel gesetzt, die Fördermittel zielgerichtet einzusetzen. Die überragende Resonanz der Kommunen, die das Angebot auf vielfältige Weise gemeinsam mit Stadtentwicklern wie der KE umgesetzt haben, bestätigt nach Ansicht aller Experten die Richtigkeit dieses Weges.



Oben: Die baden-württembergische Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut eröffnete den Kongress.

Links: Expertenrunde auf dem Podium mit KE-Geschäftsführer Martin Riedißen (ganz rechts).

Verabschiedung.



Roger Kehle sagt „Goodbye“

Beratend und fördernd war er seit 2008 Mitglied des Aufsichtsrats, von 2010 bis 2014 dessen stellvertretender Vorsitzender. Der Ehrenpräsident des Gemeindetages Baden-Württemberg hat die KE anschließend als Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2014 maßgeblich geprägt und zu dem gemacht, was sie heute ist.



Die KE sagt: Danke!

Roger Kehle, unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender, verabschiedet sich in den (Un)Ruhestand. Er hat die Geschichte der KE entscheidend mitgeprägt. Er war treuer und kritischer Begleiter, Förderer und Freund - damit eine maßgebliche Triebfeder, die KE zu dem zu machen, was sie ist: das Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um die Stadtentwicklung. Die KE ist auch dank seines Engagements für die zukünftigen Herausforderungen in der Kommunalentwicklung sehr gut aufgestellt.

Wir wünschen alles Gute, lieber Herr Kehle!

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Personelle Veränderungen.

Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Manuel Steuer

Planung und Städtebauliche Erneuerung

Nach der Ausbildung zum Verwaltungsfachangestellten und einem Wirtschaftsrechtsstudium ist Manuel Steuer als Projektleiter in der Sanierung im Bereich Planung und städtebauliche Entwicklung an Bord gegangen.

Daniel Schwörer

Bauland- und Projektentwicklung

Daniel Schwörer ist seit Mitte Januar als Sachbearbeiter für die Grundstücksentwicklung und Vermarktung im Bereich Bauland- und Projektentwicklung tätig. Er hat zuvor sein Bachelor-Studium Stadtplanung an der HfWU in Nürtingen erfolgreich abgeschlossen.

Katharina Lieser

Planung und Städtebauliche Erneuerung

Nach Abschluss ihres Master-Studiums der Stadt- und Regionalentwicklung ist Katharina Lieser neu im Karlsruher Team. Sie arbeitet in der Planung und städtebaulichen Erneuerung.

Armin Hinterseh

Planung und Städtebauliche Erneuerung

Mit einem Forst-Diplom war Armin Hinterseh zunächst auf kommunaler Ebene in Baden-Württemberg tätig, ehe er 16 Jahre lang als Bürgermeister in Titisee-Neustadt fungierte. Nach Abschluss eines Master-Studiums in Public Management ist er in den Bereich Planung und städtebauliche Erneuerung der KE gewechselt.

Justine Profesner

Planung und Städtebauliche Erneuerung

Ein Master-Studium der Architektur und Stadtplanung am Karlsruher Institut für Technologie und eine Werkstudententätigkeit bei der KE in Karlsruhe absolvierte Justine Profesner, die jetzt als Stadtplanerin in der Planung und städtebaulichen Erneuerung eingestiegen ist.

Tanja Angelmahr

Assistenz der Geschäftsführung

Nach langjähriger Tätigkeit im Konzern verstärkt Tanja Angelmahr unser Team als neue Kollegin in der Assistenz der Geschäftsführung und damit im Zentralbereich der KE.

Impressum

KE der Report 43 · Frühjahr 2021
Verantwortlich für den Inhalt: Ernst Kellermann und Martin Riedißen
Redaktion: bm kommunikation, Stuttgart
Gestaltung: APPEL, Stuttgart
Fotos: S. 3: Kai Sommer, KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454 0
kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de