



AGENDA-BEIRAT

Protokoll der 50. Sitzung

18. Oktober 2017, 17.00 bis 18.00 Uhr

Anlagen: Antrag, Ideenkatalog und Präsentation der Arbeitskreise Stadtentwicklung und Energie zum Neubaugebiet „In der Reuth“

TOP 1 Berichte aus den Arbeitskreisen und den Projektgruppen

a) Arbeitskreis Energie

Es berichtet Johannes Kollinger. Im Arbeitskreis Energie sind seit der letzten Sitzung des Agenda-Beirates folgende Maßnahmen gelaufen:

Beteiligung an der Auftaktveranstaltung zur Klimaschutzwoche 2017 der Stadt Erlangen und des Landkreises Erlangen-Höchstadt am 16. September 2017: Führungen durch die Energiespeicherrhäuser auf der Herzo Base (2. Bauabschnitt)

Erstellung eines Ideenkatalogs zum Neubaugebiet „In der Reuth“ mit sozialen und städtebaulichen Aspekten sowie Klimaschutzanforderungen, gemeinsam mit dem AK Stadtentwicklung, vgl. auch TOP 2.1

Ideen für Maßnahmen zur Energiewende für Herzogenaurach sind in das Energieteam eingebracht worden und im eea-Maßnahmenkatalog übernommen worden.

Neuwahl des Arbeitskreissprechers: Johannes Kollinger wurde als 1. Sprecher bestätigt, als stellvertretender Sprecher wurde Christian Ort gewählt.

b) Arbeitskreis Stadtentwicklung

Es berichtet Wolfgang Schoepe. Der Arbeitskreis hat gemeinsam mit dem Arbeitskreis Energie einen Ideenkatalog zum Neubaugebiet „In der Reuth“ mit sozialen und städtebaulichen Aspekten sowie Klimaschutzanforderungen erarbeitet, aus dem der Antrag (TOP 2.1) entstanden ist.

c) Arbeitskreis NaLawTiLa

Es berichtet Walter Eibl. Walter Eibl verweist auf das Projekt 1000 Bäume für Herzogenaurach, das der Arbeitskreis gemeinsam mit dem AK Energie initiiert hat. Eibl fragt nach dem Vollzug der Baumschutzverordnung im Bezug auf die geplanten Baumfällungen im Bereich der Erweiterungsfläche Heizkraftwerk - Zum Flughafen.

Erster Bürgermeister Dr. Hacker erläutert, dass die Waldfläche von der Baumschutzverordnung ausgenommen ist und für die entstehenden Eingriffe ein walddrechtlicher Ausgleich erfolgen wird.

d) Projektgruppe Fairer Konsum und Eine Welt

Es berichtet Uschi Schmidt. In Nürnberg fand am 5. Oktober 2017 die konstituierende Sitzung des Initiativkreises „Faire Metropolregion Nürnberg“ statt.

In Herzogenaurach hat sich das Spektrum im fairen Einzelhandel um ein Reisebüro mit fairen Reisen erweitert. Es fehlen derzeit allerdings ausreichend Gastronomien mit Fairtrade-Angeboten, um die Kriterien einer FairtradeTown zu erfüllen.

Arbeitskreis Soziales und Kommunikation

Es berichtet Stadträtin Ille Prockl-Pfeiffer. Die Bio-Brotboxaktion hat in diesem Jahr an der Wilhelm-Pfeffer-Schule mit Erfolg stattgefunden

Für das Projekt Sozial-Genossenschaft finden derzeit Recherchearbeiten statt. Das Projekt verfolgt zwei Ziele: 1. Mehrgenerationen-Quartier und 2. Lückenschluss in der vorpflegerischen Stufe. Die Ergebnisse sollen bald zusammengefasst werden.

e) Arbeitskreis Mobilität und Verkehr

Es berichtet Ursula Walther. Der Arbeitskreis beschäftigt sich weiterhin mit dem Kreisel am Olympiaring sowie mit dem Kreisel an der Bamberger Straße.

TOP 2 Anträge aus den Arbeitskreisen

2.1 Gemeinsamer Antrag der Arbeitskreise Energie und Stadtentwicklung

Ideenkatalog zum Neubaugebiet „In der Reuth“ mit sozialen und städtebaulichen Aspekten sowie Klimaschutzanforderungen

Jens Schäfer erläutert den Antrag. Details zu den Hintergründen des Antrages, Ziele und Maßnahmenvorschläge vgl. Präsentation der Arbeitskreise, Antrag und Ideenkatalog in der Anlage.

Der Antrag lautet:

Der von den Arbeitskreisen erarbeitete Ideenkatalog zum Neubaugebiet „In der Reuth“ mit sozialen und städtebaulichen Aspekten sowie Klimaschutzanforderungen soll den von der Stadt Herzogenaurach beauftragten Planungsbüros zur Prüfung und zum gemeinsamen Abgleich für den weiteren Planungsprozess weitergeleitet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

3. Sonstiges

Laut Arbeitsordnung der Agenda21 in Herzogenaurach ist alle 3 Jahre ein(e) Sprecher(in) und ein(er) Vertreterin aus der Mitte des Beirates zu wählen. Die letzte Wahl erfolgte im November 2014.

Die Wahl wird auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Agenda-Beirates gesetzt.

Nächste Sitzung des Agenda-Beirates: Dienstag, 6. Februar 2018, 17.00 bis 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Herzogenaurach, 25. Oktober 2017

gez.

Monika Preinl

**Antrag an den Agenda-Beirat der Stadt Herzogenaurach
für die Sitzung am 18.10.2017**

**Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vorschläge der Agenda 21
Arbeitskreise Energie und Stadtentwicklung in der Bauleitplanung für das
Baugebiet „In der Reuth“, Herzogenaurach.**

Die Arbeitskreise Stadtentwicklung und Energie beantragen:

Der von den Arbeitskreisen erarbeitete Ideenkatalog zum Neubaugebiet "In der Reuth" mit sozialen und städtebaulichen Aspekten sowie Klimaschutzanforderungen soll den von der Stadt Herzogenaurach beauftragten Planungsbüros zur Prüfung und zum gemeinsamen Abgleich für den weiteren Planungsprozess weitergeleitet werden.

Ziel des Antrages der Arbeitskreise Stadtentwicklung und Energie ist es, für einen langfristigen „Projekterfolg“ wesentliche Elemente frühzeitig und qualifiziert in den Planungsprozess einzubringen.

Ausgangssituation:

Vor dem Hintergrund steigender Mieten und eines sich weiter entwickelnden Wirtschaftsraumes mit andauerndem Wachstum möchte die Stadt im Bereich Herzogenaurach Nord genannt „In der Reuth“ Wohnraum schaffen bzw. fördern. Dadurch sollen langfristig vergleichsweise geringe Gesamtmieten (Grundmiete und Nebenkosten) ermöglicht werden.

Die Wohnungen sollen bevorzugt von Haushalten mit geringem Einkommen angemietet werden. Zu diesem Zweck können mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in verdichteter Bauweise errichtet werden und bis zu 450 Wohneinheiten entstehen.

Nach Auffassung von Fachkreisen steht der Begriff „Moderner Sozialbau“ heute nicht nur für einen sozial geförderten Wohnungsbau, sondern berücksichtigt auch die sozialen Belange der zukünftigen Bewohner. **Eine Vielzahl von Praxisbeispielen zeigt, wenn die sozialen Belange der zukünftigen Bewohner bei der Aufplanung eines Baugebietes nicht ausreichend berücksichtigt werden, können Probleme im Zusammenleben der Bewohner, oftmals nicht Umkehrbar, auftreten.**

Die Entwicklung von sozialem Leben soll eine Planungsgröße sein und keine sich nicht zufällig ergebende. Eine für gelungene Projekte bewährte Vorgehensweise definiert zunächst das soziale Ziel dann den „Stadtraum“ und leitet daraus dann die Gebäudeplanung aus.

Angesichts des Klimawandels halten wir es für zwingend erforderlich, auch wesentliche Beiträge für die Strom- und Wärmewende zu leisten und in einer Gesamtplanung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung der wesentlichen Punkte:

a) Verringerung von Konfliktpotenzialen

- Schaffung einer stabilen sozialen Infrastruktur, durch gute soziale Durchmischung und gelungene Heterogenität in der Erst- sowie Folgebelegung.
- Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeitsaspekte, beeinflusst durch die Gestaltung von Haus und Umfeld, Kommunikation und Identität, Schaffung von Identifikation mit dem Gebäude bzw. Quartier
- Förderung der Entstehung von Gemeinschaft, Nutzerkonzept für Gemeinschafts- und Kommunikationsflächen aber auch klare Abgrenzung und Nutzungszuweisung zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen, besonders auch Schallentkopplung
- Begleitung des Wohnungsbauprojektes mit Gemeinschaftsangeboten. Funktionierende Projekte benötigen immer auch eine soziale Betreuung in Verbindung mit einem qualifizierten Quartiersmanagement

b) Entlastung bei den Gesamtmieten

- Zusammenfassung von Stellflächen, Integration in die Quartiersplanung (alternative Nutzung nicht benötigter Flächen, verringerte Kosten)
- Mieterstrommodell für reduzierte Stromkosten der Mieter.

c) Klimawandel, Strom- und Wärmewende

- Nutzung der Dachflächen bevorzugt für Photovoltaik
- Nutzung des PV-Stromes möglichst in Form von Mieterstrommodellen
- Anbindung an das Heizkraftwerk für die Fernwärmeversorgung
- Hoher Effizienzstandard der Gebäude
- Schaffung der Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Mobilität

Dazu haben die Arbeitskreise Ideen und Anregungen herausgearbeitet und in einem Anhang dem Antrag beigefügt. Diese Punkte sollen bei der Erstellung des Konzeptes durch einen Fachplaner und dann in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Anlage:

Neubaugelbiet „In der Reuth“: Möglichkeiten zur Umsetzung sozialer und städtebaulicher Aspekte und Klimaschutzanforderungen

Neubaugelbiet "In der Reuth": Möglichkeiten zur Umsetzung sozialer und städtebaulicher Aspekte und Klimaschutzanforderungen

Motivation

Mit diesen Anregungen wollen die Arbeitskreise Energie und Stadtentwicklung beispielhaft aufzeigen, welche Möglichkeiten bestehen, ein vorwiegend für den sozialen Wohnungsbau vorgesehenes Baugelbiet auch unter Berücksichtigung von Energieeffizienz, Naturschutz und bezahlbarem Wohnen zu planen.

Diese Ausarbeitung soll kein fertiges Konzept für eine Bauleitplanung darstellen, sondern möchte dem Bauleitplaner und die Verwaltung der Stadt Herzogenaurach motivieren, Ideen und Anregungen, die in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben werden, aufzugreifen.

Hintergrund

Die Stadt Herzogenaurach plant ein Baugelbiet in welchem überwiegend Gebäude für den sozialen Wohnungsbau errichtet werden sollen.

Das Baugelbiet „In der Reuth“ befindet sich gegenüber der Reha-Klinik Herzogenaurach. Die Bruttofläche für das Aufplanungsgebiet umfasst ca. 12 ha. Für den Wohnungsbau stehen nach einer eigenen Abschätzung ca. 4 bis 5 ha zur Verfügung.

Nach den uns vorliegenden Informationen ist das Baugelbiet für bis zu 450 Wohneinheiten geplant, was schätzungsweise ca. 1000 bis 1200 Einwohner entspricht. Es sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Stockwerken entstehen.

Das geplante Baugelbiet „In der Reuth“ kann als „Abrundung“ der bestehenden Wohnbebauung Lessingstr. und Gerhard-Hauptmann-Str. gesehen werden. Auf der Westseite des Baugelbietes befindet sich die Reha-Klinik Herzogenaurach. Auf der Südseite befinden sich in der Lessingstr. Geschoss-Bauten. An der Ostseite des Baugelbietes „In der Reuth“, in der Gerhard-Hauptmann-Str. befinden sich Einfamilienhäuser mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Norden grenzt das geplante Baugelbiet „in der Reuth“ an den Hans-Ort-Ring (Nordumgehung).

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- 1. Bezahlbare Wohnungen.**
- 2. Städtebauliche Qualität.**
- 3. Maßnahmen zu Energiewende, Klima- und Umweltschutz**

Agenda 21 Herzogenaurach, AK Energie und AK Stadtentwicklung

Damit diese o.g. Ziele auch wirklich umgesetzt werden, müssen Investoren genaue Vorgaben bekommen. Die Stadt sollte dazu die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Einflussnahme nutzen.

Weiterhin ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes auf die Umsetzung der städtebaulichen Qualität, Klimaschutz, Naturschutz und Maßnahmen zur Energiewende zu achten.

In Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und den Agenda 21 Arbeitskreisen soll ein städtebauliches und soziales Quartier mit Vorbildcharakter entstehen.

Ziel 1: Bezahlbare Wohnungen für alle

Die nachstehenden Ausführungen beschreiben die Möglichkeiten und Maßnahmen für das Neubaugebiet „In der Reuth“ um die Anforderungen nach bezahlbarem Wohnraum, mit hoher Qualität unter Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und Energieeffizienz umzusetzen.

Es werden sowohl Aspekte des sozialen Miteinanders, Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Freiraumgestaltung als auch Maßnahmen zur Energieeffizienz angesprochen.

Hauptpunkte sind:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Quotenmodell zur Förderung Benachteiligter
- Schaffung eines guten sozialen Umfeldes mit Freiflächen, Begrünung,
- Spielstraßen, Spielplätzen und einem Bürgertreff
- Hoher Anteil geförderter Wohnungen
- Wohnungen für besondere Personengruppen, (z.B. Einkommensschwache, Flüchtlinge, Alleinerziehende, Auszubildende)
- Eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur, d.h. auch Wohnungen für sog. Besserverdienende
- Bereitstellung der Voraussetzungen für eine Bildung von Wohngemeinschaften, bspw. Senioren-, Mehrgenerationen- oder Pflege-Wohngemeinschaften

Für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sollte mindestens ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Aufgrund des hohen Mietniveaus in Herzogenaurach ist es aber auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen schwierig, bezahlbare und angemessene Wohnungen zu finden. Dies trifft insbesondere für Haushalte zu, die knapp oberhalb der Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung liegen

Zusätzlich ist auf eine ausgewogene, sozial gemischte Bewohnerstruktur innerhalb

des Neubaugebietes und eine ausgleichende Struktur zu bereits bestehenden Wohngebieten zu achten. Somit ist nicht ausschließlich eine Regelung des Anteils an Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen, sondern auch zu prüfen welcher Anteil in welcher Struktur von Wohnungen mit Haushalten höheren Einkommens als Eigentumswohnungen das Quartier langfristig stabilisieren helfen. Daraus ergibt sich, dass über ein Quotenmodell die Anteile von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum und normalem hochpreisigen Wohnbau festgelegt wird.

Eine endgültige Festlegung der Verteilung und der Konditionen, bspw. über einen städtebaulichen Vertrag sollte erst nach Vorliegen einer Expertise erfolgen. Ein Nebeneffekt des Verteilungsmodells ist die Absenkung der Baupreise für die Wohnungen für einkommensschwache Menschen. Dies da die Attraktivität des Gesamtpaketes für die Investoren steigt, da mit frei verkäuflichen Eigentumswohnungen höhere Margen erzielt werden können. Die Stellplatzsatzung kann den besonderen Verhältnissen des Wohngebietes angepasst werden. Unter den gegebenen Voraussetzungen hinsichtlich der Mobilität, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nutzung von Carsharing und die Nähe zur Innenstadt ist eine Absenkung des Stellplatzschlüssels bzw. Verzicht auf Stellplätze im Einzelfall denkbar. Dadurch kann eine deutliche Senkung der Kosten für Parkplätze, insbesondere beim Bau von Tiefgaragen, erreicht werden. Dies könnte dadurch gefördert werden, dass eine PKW-Zufahrt nur noch für Carsharing-Fahrzeuge erlaubt ist und sonstige Individualfahrzeuge auf angrenzenden Flächen oder auch in einem Parkhaus verbleiben sollen.

Ziel 2: Städtebauliche Qualität

Um eine gute Einbindung des geförderten Wohnraums und des preisgedämpften Wohnraums in Form von Mehrfamilienhäusern zu erreichen, sind diese im Kernbereich des Baugebietes zu realisieren, während ein freier Wohnungsbau in Form von Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern im Randbereich zu bestehenden Wohngebieten der Gerhard-Hauptmann-Str. vorgeschlagen wird. Insgesamt ist es wichtig, ein bauliches Umfeld zu schaffen in dem sich alle Generationen wohlfühlen und in dem die Bewohner auch verbleiben können wenn Sie alt werden. Die Gestaltung des Quartiers soll auch den Bewohnern der angrenzenden Bestandsbauten zusagen. Konkrete Ideen dazu sollen aus dem zu erstellenden professionellen Konzept kommen.

Eine städtebauliche Qualität kann erreicht werden durch:

- Berücksichtigung der Bestandsgebäude der angrenzenden Wohnbebauung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Architektur, Haustypen und Fassadengestaltung sollen keine „Kasernenstruktur“ entstehen lassen
- Entwicklung eines Freiraum- und Stellplatzkonzept, Flächennutzung durch gewonnen Flächen ggf. Parkhauses

Agenda 21 Herzogenaurach, AK Energie und AK Stadtentwicklung

Über Förderprogramme für den geförderten Wohnungsbau (Land / BUND) werden derzeit keine Tiefgaragen oder Stellplätze gefördert. Für die Errichtung eines TG-Stellplatzes können ca. 15.000 bis zu 20.000 Euro und für einen ebenerdigen Stellplatz ca. 5.000 Euro an Kosten angesetzt werden.

Um dieses Potenzial zu Kosteneinsparung zu haben wird vorgeschlagen, abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach im Bebauungsplan den Schlüssel für PKW-Stellplätze pro Wohneinheit zu reduzieren.

Alle Straßen im Wohnbereiche sollten möglichst frei von Autoverkehr gehalten werden und als Spielstraßen ausgewiesen werden.

Der bestehende städtische Spielplatz im Dammbach ist nicht ausreichend, um für die Familien genügend Freiraum zu bieten. Daher sollte zumindest ein Spielplatz vorgesehen werden. Dieser Spielplatz sollte mit den gleichen Ausstattungsmerkmalen wie beispielsweise der Spielplatz auf der Herzo Base geplant werden.

Spielstraßen erweitern das Angebot eines Spielplatzes, weil die Kinder auf den Straßen spielen können. Außerdem fördert eine Spielstraße die soziale Kommunikation

Wie viele Untersuchungen aufzeigen ist die soziale Kommunikation der Bewohner eines Baugebietes mit einer sehr hohen Bewohnerdichte für die soziale Stabilität besonders wichtig.

Daher sollten die Bewohner aller Altersgruppen die räumlichen Möglichkeiten haben, sich zu treffen. Es ist daher sinnvoll, einen Bürgertreff einzurichten, in dem attraktive und Generationsübergreifende soziale Angebote bereitgestellt werden. Zusätzlich kann ein Treff als Kursraum für besondere Angebote der VHS (z.B. Sprachkurse, Unterricht für Schüler) genutzt werden. Wichtig ist, dass dieser „Treff“ auch allen Interessierten offensteht. Der Bürgertreff kann eigenverantwortlich oder in Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen geführt werden.

Ziel 3: Maßnahmen zu Energiewende, Klima- und Umweltschutz

Steht die Planung eines Neubaugebietes an, muss eine ganzheitliche Betrachtung der Energieversorgung erfolgen, wobei eine Reihe unterschiedlicher Themenkomplexe zu analysieren ist, um eine optimale Lösung zu erzielen. Hierbei spielen neben energetisch zukunftsfähiger Bausubstanz und einem geringen Energieverbrauch auch ökonomische und ökologische Aspekte eine wichtige Rolle.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung müssen sich Investoren klar machen, dass Sie ihr Kapital durch einen Neubau langfristig investieren und die Immobilie eine Wertsteigerung auf lange Sicht aufweist. Von daher sollte der bauliche und energetische Standard des Bauvorhabens so zukunftsfähig wie möglich gestaltet sein. Nach einem hohen energetischen Standard zu bauen verhindert Kosten für die energetische Ertüchtigung in den kommenden Jahren.

Um Gebäude nach den Standards von Morgen zu bauen, ist Investoren zu empfehlen, die Mindestanforderungen der EnEV deutlich zu unterschreiten, z. B.

Agenda 21 Herzogenaurach, AK Energie und AK Stadtentwicklung

durch dickere Dämmstärken. Diese Mehrkosten sind im Vergleich zu den sowieso anfallenden Baukosten gering und amortisieren sich schnell.

Um einen möglichst geringen Primärenergiebedarf des Gebäudes zu erzielen, ist ein passendes Energiekonzept unter Berücksichtigung von Erneuerbaren Energien auszuarbeiten. Dabei ist die Wahl des Heizsystems von entscheidender Bedeutung. Die Wärmeversorgung sollte auf den Bedarf des Gebäudes genau abgestimmt sein. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung verhindert Schimmelverfall und dadurch verursachte Bauschäden. Zudem kann durch die Wärmerückgewinnung eine erhebliche Einsparung in der Heizenergie erzielt werden.

Vorteile für Investor, Mieter / Eigentümer und Kommune

Dies bietet für den Investor neben einer Wertsteigerung und Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt die Vermeidung von Bauschäden und eine wärmietpreisneutrale Umlage der Investitionskosten.

Da die Mieter eine „Sozial Wohnung“ nur ein sehr begrenztes monatliches Budget zur Verfügung haben, ist es wichtig, dass neben einem niedrigen Mietpreis auch die Nebenkosten so niedrig wie möglich gehalten werden. Somit ist neben den Zielen des Klimaschutzes auch die Kostensituation für die Mieter zu beachten. Der Mieter bzw. Eigentümer wird unabhängiger von Heizkosten und hat eine verbesserte Wohnqualität mit besserem Raumklima und Behaglichkeit.

Die Kommunen müssen die Heizkosten laut Sozialgesetzbuch § 35 SGB XII in voller Höhe übernehmen, soweit sie angemessen sind. Energieeffiziente Wohngebäude bedeuten daher, dass der kommunale Haushalt entlastet wird und der Verwaltungsaufwand geringer wird. Zudem werden Energiepreissteigerungen oder kalte Winter kalkulierbarer.

Die folgenden Maßnahmen zeigen Möglichkeiten auf, wie unter Beachtung finanzieller Aspekte die Belange des Klimaschutzes und Umweltschutzes berücksichtigt werden. Im Rahmen eines Umwelt- und Energieversorgungskonzeptes sollten diese Maßnahmen soweit möglich zum Tragen kommen.

Effizienzstandard der Gebäude

Als Effizienzstandard ist mindestens die gültige EnEV 2016 einzuhalten. Wird jedoch vorausschauend gedacht und sollen möglichst geringe Kosten der Mieter für Wärme entstehen, sollte ein besserer Standard zum Einsatz kommen.

Denkbar ist die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete (Miete inkl. Kosten für Heizung und Warmwasser). Eine Bruttowarmmiete ist allerdings nur möglich für Gebäude, die weniger als 15 kWh/m²a an Wärme verbrauchen, also Passivhäuser. Optimal ist es daher, Passivhausstandard zu erreichen.

Wärmeversorgung

Entlang der Lessingstr. (Nordseite) führt die Fernwärme-Leitung der Herzo Werke vorbei. Daher ist eine Fernwärmeversorgung des geplanten Baugebietes sinnvoll. Dies wurde auch mit Herrn Bauer und Herrn Klenk von den Herzo Werken bestätigt. Im Rahmen der Ideenfindung zur Energieversorgung wurde auch darüber nachgedacht, eine Unterstützung der Wärmeversorgung durch großflächige Solarthermieanlagen durchzuführen. Im Gespräch mit den Herzo Werken wurde aber festgestellt, dass zusätzliche Infrastruktur für die Anbindung der Solarthermie (Kollektoren, Leitungen, Pumpen, Speicher) einen erheblichen technischen Aufwand verursacht und entsprechende Investitionen und Betriebskosten verursacht. Aus diesem Grunde erscheint die Installation von Solarthermie bei Nutzung der Fernwärme nicht sinnvoll. Stattdessen sollten die zur Verfügung stehenden Dachflächen besser für die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden (siehe nächsten Abschnitt).

Versorgung mit elektr. Energie

Ein Großteil der Versorgung mit elektr. Energie soll mittels PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude erfolgen.

Der Geschoss-Wohnungsbau „In der Reuth“ wird vermutlich aus Gebäuden versehen mit einem Flachdach, bestehen. Ein Flachdach bietet den Vorteil, dass PV Anlagen, aufgeständert, sowohl nach Osten, Süden wie auch nach Westen optimal ausgerichtet werden können. Für den Eigenverbrauch ist eine Ausrichtung nach Ost und nach West sinnvoll um einen langen Zeitraum von morgens bis abends Strom erzeugen zu können.

Die genaue Ausrichtung der PV Module auf den jeweiligen Häusern soll über eine Ertragssimulation erfolgen, die auch eventuelle Verschattungen berücksichtigt. Um möglichst viel „selbsterzeugen PV Strom“ innerhalb des geplanten Baugebietes selber zu verbrauchen sind Batteriespeicher vorzusehen.

Der über die „Dach-PV-Anlagen“ erzeugt PV Strom soll über das EEG Mieterstrom-Modell kostengünstig den Mieter / Eigentümer zu Verfügung gestellt werden. Geringe Energiekosten sind indirekt eine Entlastung vom Armutsgefährdeten Haushalten.

Der Vermieter der Wohnungen wird ein gemeinnütziges Wohnungsbau-Unternehmen sein. Wenn nun dieses Unternehmen als Stromlieferant auftritt kann es u.a. durchaus sein, dass beispielsweise das Privileg einer verminderten Mehrwertsteuer wegfällt. Daher soll die Vermarktung des „Mieterstromes“ über einen Dienstleister, beispielsweise die Herzo Werke erfolgen.

Denkbar wäre auch, dass dieser Dienstleister auch der Besitzer oder Eigentümer der PV- und Batterieanlage ist. Aus der Erfahrung des Projektes Energiespeicher-Häuser (Herzo Base) ist festzustellen, dass dieser Punkt weitgehend vor Baubeginn geklärt sein muss.

Daher ist es notwendig, rechtzeitig ein Konzept für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte zu erstellen.

Mobilität

Gerade in neu geplanten Wohngebieten bietet sich die Gelegenheit, die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Mobilität zu schaffen. Für die Förderung einer stadtverträglichen Mobilität sind im Bebauungsplan rechtzeitig die Weichen zu stellen. Dabei muss der räumliche Umgriff über das Baugebiet hinausreichen und auch die Umgebung mit einbeziehen. Es gilt auch die umliegenden Quartiere mit einzubeziehen und für diese umweltfreundlichen Mobilitätsangebote, besseren ÖPNV und Angebote zur Nahmobilität zu planen.

Um diesen räumlichen Umgriff zu erreichen, ist ggf. zusätzlich zum Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept zu erstellen, auf dessen Basis Maßnahmen zur Sicherstellung einer umweltschonenden, flächensparenden, barrierefreien Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen getroffen werden können.

Ziel muss insbesondere die Förderung der Nahmobilität, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein höherer Anteil autoreduzierten/-freien Wohnens sein.

Das geplante Wohngebiet kann sehr leicht an den bestehenden Stadtbussystemen angeschlossen werden. Entsprechende Haltestellen sind einzuplanen. Innerhalb des Quartiers sind die Wege für den Fuß- und Radverkehr zu optimieren. Eine gute Anbindung des Quartiers mit Fahrradwegen an die Innenstadt und in Richtung des Gewerbegebietes Ohmstraße ist notwendig, um die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs mit Fahrrädern zu erleichtern.

Um das Mobilitätsbedürfnis der Einwohner zu befriedigen, soll ein Standort für eine wesentliche Anzahl von Carsharing-Fahrzeugen mit Ladeeinrichtung vorgesehen werden.

Für die Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Zahl an Stellplätzen vorzusehen. Diese sollten überdacht sein und ggf. abschließbar sein.

Für die zukünftige Versorgung der Elektrofahrzeuge (PKW, Roller und E-Bike/Pedelec) der Bewohner ist an den Stellplätzen jeweils eine Ladeeinrichtung vorzusehen. Um Kosten zu sparen kann die Anzahl der Ladeeinrichtungen zunächst beschränkt sein, es sollte allerdings die Infrastruktur dafür vorbereitet sein. Daher sind die Leerrohre vorzusehen und ausreichende Kapazität der Hauptanschlussleitungen ans Stromnetz bereit zu stellen.

Naturschutz

Das Baugebiet ist unter Beachtung von Baum- und Artenschutz zu errichten. Die Versiegelung von Flächen ist möglichst zu vermeiden. Um die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen zu verringern ist ein ausreichendes Volumen für die Rückhaltung des Regenwassers bereit zu stellen. Entsprechende Auffangflächen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die verwendeten Materialien (z.B. Dämmmaterial) sollte möglichst umweltfreundlich sein.

Zur Schonung von Ressourcen ist es möglich, auch mehrgeschossige Wohnungsbauten in modularer Holzbauweise zu erstellen. Neben einer kurzen

Agenda 21 Herzogenaurach, AK Energie und AK Stadtentwicklung

Bauzeit bietet die Holzbauweise den Vorteil, umweltfreundliches und energieeffizientes Bauen zu ermöglichen. Der Baustoff Holz ist nicht nur ein nachwachsender Rohstoff, der Ressourcen schont, er sorgt auch für ein gesundes und angenehmes Raumklima. Als Beispiel ist das Holzhaus mit sechs Geschossen der Erlangen GEWOBAU in der Isarstraße 10/12 zu nennen.

Selbstverständlich ist die Begrünung in Form von Grünflächen mit Bäumen und Büschen vorzusehen. Zusätzlich sollten Maßnahmen wie Fassadenbegrünung, Laubengänge und urbanes Gärtnern vorgesehen werden.

Zur Erreichung der Ziele zum Klimaschutz und für die Energiewende muss rechtzeitig ein Energiekonzept mit Analyse der Machbarkeit verschiedener Varianten erstellt werden.

Zusammenfassend sind folgende Punkte hinsichtlich der Ziele der Energiewende und des Klima- und Umweltschutzes zu nennen:

- Verbesserung gegenüber den gesetzlich vorgegebenen Standards als KfW-Effizienzhaus, z.B. Passivhausstandard
- Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme
- Nutzung der Photovoltaik mit elektrischen Speichern für einen hohen Anteil an Eigenversorgung
- Nutzung eines EEG – Mieterstrommodells
- Planung einer zukunftsfähigen Mobilität mit Anbindung an den ÖPNV, Nutzung der Elektromobilität und Carsharing, Anbindung an die Innenstadt durch Fuß- und Radwege
- Beachtung von Aspekten des Natur- und Umweltschutzes wie Nutzung umweltfreundlicher Dämmmaterialien, Holzbauweise, ausreichende Regenrückhaltung, Durchlüftung und Begrünung

Warum der Antrag?

Ausgangspunkt:

Steigende Mieten in einem sich weiter entwickelnden Wirtschaftstraum mit andauerndem Wachstum Konfrontation mit wachsender Anzahl von Einkommens-schwachen, Siedlungsdruck durch Migration, Anhaltender Zuzug von Arbeitskräften wegen prosperierender Firmen in der Metropolregion

Der AK Stadtentwicklung hält es daher für zwingend erforderlich eine externe Fachstelle zu beauftragen. Diese soll der Politik und der Verwaltung Impulse geben bei der Erstellung eines zukunftsfähigen Konzeptes auf dem Weg zu einem städtebaulichen und sozialen Quartier, möglichst mit Vorbildcharakter für weitere Quartiersentwicklungen.

Statements von städtebaulich erfahrenen Experten:

1. "Die Entwicklung von sozialem Leben soll eine Planungsgröße sein und keine sich nicht zufällig ergebende. Eine für gelungene Projekte bewährte Vorgehensweise definiert zunächst das soziale Ziel dann den „Stadtraum“ und leitet daraus dann die Gebäudeplanung aus,,
2. "eine Vielzahl von Praxisbeispielen zeigt, wenn die sozialen Belange der zukünftigen Bewohner bei der Aufplanung eines Baugebietes nicht ausreichend berücksichtigt werden, können Probleme im Zusammenleben der Bewohner, oftmals nicht Umkehrbar, auftreten."

Florian Pronold Parlamentarischer *Staatssekretär* im Bundesministerium für Umwelt,

.... Mit dem Städtebauförderungsprogramm 'Soziale Stadt' investieren wir nicht in Beton, sondern in den menschlichen Zusammenhalt. Wir schaffen Orte und Räume, in denen Integration, Begegnung und Austausch möglich sind. Aber ein gutes Miteinander gelingt nur gemeinsam mit den Menschen vor Ort.

Zielsetzung für die externe Fachstelle

1. Bezahlbare Wohnungen

- Bezahlbare Grundmieten
- Bezahlbare Nebenkosten

2. Städtebauliche Qualität und soziale Stabilität

- Schaffung hoher Identifikation mit dem Wohnumfeld
- Gute soziale Durchmischung (Nebeneinander und Miteinander von Jungen und Alten, Einkommensschwachen und mit besserem Einkommensstarken, Teilhabenden und wenig Teilhabenden an der Gesellschaft, Gemeinschaftsformen)
- Langfristigkeit: Verbleibmöglichkeiten im Quartier über die Lebensphasen der Bewohner
- Quartiersbindung durch soziales Umfeld und Angebote
- Erhalt der Heterogenität durch Hoheit bei der Erst- aber ganz wichtig auch bei der Folgebelegung

3. Modernes Verkehrskonzept:

- massive Reduzierung von PKW-Stellplätzen und zusätzlich Verdrängung der "Rest-PKW" aus dem unmittelbaren Wohnumfeld an den Rand des Quartiers
- aber: exzellente Anbindung an Stadtbuss mit hoher Busfrequenz und Zweiradinfrastruktur
- und: massiver Ausbau des Carsharings, priorisierte Stellflächen in Gebäudenähe

Dieser Antrag:

... verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer, ökologischer Handlungsfelder...

Diese Ziele werden u.a. auch im ISEK (Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung) gefordert.