

Protokoll:	Ausschuss für Klima und Umwelt des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	32
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	18.09.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Caesar (SWSG)		
Protokollführung:	Herr Haupt / pö		
Betreff:	Vorstellung Projekt Prießnitzweg - mündlicher Bericht durch die SWSG -		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokolle exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

Herr Caesar (SWSG) berichtet im Sinne der angehängten Präsentation. Er ergänzt, für die beiden Bauabschnitte zusammengerechnet werde aufgrund der modularen Holz- bauweise die Bauzeit um rund ein Jahr gegenüber einer Massivbauweise verkürzt.

Als SWSG-Aufsichtsratsmitglied sei ihr bekannt, so StRin Munk (90/GRÜNE), dass die SWSG aus bautechnischer Sicht, aber auch aus sozialer Sicht für die Mieter/-innen stets eine Vorreiterrolle einnehme. Die Holzhybridbauweise und die EnergiePlus- Gebäude würden ebenso dem städtebaulichen Aspekt gerecht. Da zudem bei der Bau- zeit eingespart werde, handle es sich um ein beispielhaftes Projekt, welches Nachah- mer finden werde. Sie erkundigt sich, ob auf den Gebäudedächern PV-Anlagen ohne Dachbegrünungen geplant seien. Die Begrünung könne sie in der gezeigten Präsentati- on lediglich auf den Rücksprüngen der Gebäude erkennen. Herr Caesar erklärt, die Be- grünung sei aufgrund des flachen Winkels in der Präsentation nicht darstellbar. Durch die Aufstellung der PV-Anlage und der Solarthermiemodule sei jedoch eine minimale extensive Begrünung möglich. Auf die Anregung von StRin Munk, den großen Parkplatz baulich oder alternativ zu nutzen, führt Herr Caesar aus, die SWSG habe hierauf aktuell

keinen Einfluss, da es sich um ein fremdes Grundstück handle. Hinsichtlich einer möglichen anderweitigen Nutzung bedürfe es der Betrachtung eines längeren Zeitraums.

StR Hill (CDU) schließt sich der positiven Bewertung des Projekts durch StRin Munk an. Besonders lobt er die gestalterische Attraktivität des Bauvorhabens. Er hofft aufgrund des dargestellten Pilotprojekts auf einen grundsätzlichen Erkenntnisgewinn, damit dieser in die Breite getragen werden könne. Zudem müsse der Aspekt der Wirtschaftlichkeit miteinbezogen werden. Hier seien neben der Stadt, die ein solches Projekt plane hoch zu subventionieren, ebenso private Investoren zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Module erkundigt sich der Stadtrat, wo diese hergestellt werden und ob diese bereits vorhanden seien oder Prototypen seien.

Der Aspekt der Holzmodulbauweise sowie der Ansatz einer durchgängigen und konsequenten Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle) ist für StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) sehr begrüßenswert. Er informiert sich hinsichtlich der vorherigen Bausubstanz, ob diese ebenso in die Bilanz eingeflossen sei. In der LHS mit ihren begrenzten Bauflächen stelle dieser Aspekt die eigentliche Zukunftsaufgabe dar, wie alte Bausubstanz in EnergiePlus-Gebäude transformiert werde. Es könne nicht Ziel der SWSG sein, Altgebäude abzureißen und neue Häuser in Holzmodulbauweise wieder zu errichten. Herr Caesar führt hierzu aus, der Abriss von Altbauten werde von der SWSG stets sorgfältig analysiert. Dabei erfolge die Prüfung unter dem Aspekt "so wenig wie möglich, soviel wie nötig". Beim vorliegenden Projekt wäre ein Umbau definitiv nicht nachhaltig gewesen.

StRin Schanbacher (SPD) lobt den Aspekt, dass es sich beim vorliegenden Konzept aus energiepolitischer, bautechnischer und sozialer Sicht um ein Leuchtturmprojekt handle. Sie habe die vorherigen Ausführungen in der Form aufgefasst, energiepolitisch sei das Quartier autark. Dieses wird von Herrn Caesar bestätigt. Ihre Frage, ob diese Quartierslösung auf umliegende Gebäude ausgedehnt werden könne, verneint Herr Caesar, da hierfür nicht genügend Plus-Energie im Projekt erzeugt werden könne. Zum Aspekt der modularen Holzbauweise spricht sie sich dafür aus, in diesem Bereich durchaus Experimente wagen zu können. Die Stadträtin begrüßt, dass hinsichtlich des Themas Daseinsvorsorge 329 Wohnungen für Angestellte des Klinikums geschaffen würden.

Die Nachfragen von StR Rockenbauch und StRin Schanbacher zu einer möglichen Kooperation mit den SWS beantwortet Herr Caesar und führt aus, hierzu finde zwischen der SWSG und den SWS bereits ein konstruktiver Austausch statt. Die SWS und die SWSG würden verschiedene Contractingvarianten im Rahmen der Planung ausloten.

Bezug nehmend auf die Frage von StR Hill zu den Gestehungskosten (ohne Grundstück) und zur finanziellen Förderung erklärt Herr Caesar, mit dem Projekt entstehe für die SWSG ein ausgesprochenes Leuchtturmprojekt. Zum anderen bestehe die Aufgabe darin, bei hohem energetischen Standard bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Das Projekt sei deutlich kostspieliger als konventioneller Wohnbau, wodurch es einer wesentlichen Unterstützung und Finanzierung durch die öffentliche Hand bedürfe. Die KfW bezuschusse 25 Prozent des Förderdarlehens der Bau-Investitionskosten aus dem KfW-40-PlusHaus-Programm für die Tilgung. Dieser Tilgungszuschuss mache am vorliegenden Objekt knapp 10 Mio. Euro aus. Ohne die Förderung der KfW-Bank plus weitere notwendige städtische Förderung sei das Objekt nicht durchführbar. Die Mehrkosten gegenüber konventionellen Gebäuden seien in ab-

soluter Höhe nicht zu ermitteln, da die Gegenrechnung eines Vergleichsprojekts nicht vorhanden sei und es sich dann um ein vollständig anderes Projekt handle. Herr Caesar schätzt den Mehraufwand der Holzmodulbauweise im EnergiePlus-Standard gegenüber konventionellen Gebäuden auf etwa 30 Prozent ein. Je nach Konzept könne dieser Betrag jedoch variieren.

Auf die Fragen von StR Rockenbauch und StRin Schanbacher nach der Miethöhe führt Herr Caesar aus, es bestehe hierzu zwar eine gemeinsame Abstimmung mit der LHS und dem Klinikum, allerdings könne die Miethöhe noch nicht exakt fixiert werden, sie basiere selbstverständlich auf dem vereinbarten Vertragsrahmen und könne sich im Projektverlauf noch ändern. Für die modernen, hochattraktiven Appartements existiere eine durchschnittliche Kaltmiete von 13,29 Euro. Da die Energiebilanz so positiv ausfalle, ergäben sich für die Klinikumsmitarbeiter/-innen zudem deutlich reduzierte Nebenkosten.

Seine Fraktion könne sich dem Lob der Vorredner anschließen, betont StR Zaiß (FW). StRin Königeter (PULS) begrüßt hinsichtlich des Aspekts der Recyclingfähigkeit die zerstörungsfreie Rückbaumöglichkeit der Gebäude. Sie erkundigt sich, ob die Firma, die die Holzmodule herstellt, über eine Infrastruktur für deren spätere Einlagerung verfüge. So könnten die Module später in anderen Objekten erneut eingesetzt werden und könnten noch einen Wert erzielen. BM Pätzold erwartet von den Gebäuden eine Lebensdauer von 30 bis 50 Jahren. Anderenfalls sei es nicht nachhaltig. Herr Caesar bestätigt, wissenschaftliche Untersuchungen hätten, abhängig von der Holzbeschaffenheit und der Konstruktion, eine derartige Lebensdauer errechnet. Diese sollte möglichst wie bei der konventionellen Bauweise erreicht werden. Es gehe nicht um den Wiederverkauf der Module, sondern um deren Beständigkeit. Theoretisch sei eine Wiederverwertung an anderer Stelle möglich, jedoch bestünden keine Erfahrungen über die Kosten. Auf Frage von StRin Königeter, welche Institution das wissenschaftliche Monitoring begleiten werde, berichtet Herr Caesar, hierzu werde noch ein Partner gesucht.

StR Hill führt aus, bei der heutigen Mietstruktur kämen die aufgrund der eingesparten Energie geringeren Nebenkosten vollständig der Mieterschaft zugute. Der Investor erhalte dagegen für seine Investition keinen Ertrag, falls beispielsweise ein Quartier mit Mietwohnungen von einer Genossenschaft oder einem Bauträger erstellt werde. Falls ein Bauträger jedoch ein eigenes Bauobjekt erstelle, rechne sich eine Mehrinvestition durchaus im Laufe der Jahre, da der Energieverbrauch wesentlich niedriger sei. Er stelle sich die Frage, ob bei zukünftigen Projekten ein Konstrukt in der Form denkbar wäre, die Mieterschaft aufgrund des geringeren Energieverbrauchs und den dadurch gesunkenen Kosten an den Investitionskosten zu beteiligen. Dadurch könnten die anfangs hohen Investitionskosten abgefangen und das Ziel eines ressourcensparenden Neubaus erreicht werden. Falls dies aufgrund der Kostenrechnung nicht möglich sei, sehe er große Probleme, zukünftig mit solcherlei Projekten in die Fläche zu kommen.

Da das Projekt ein Jahr früher als in der klassischen Bauweise bezogen werden könne, so StRin Munk, erhalte die LHS vorzeitig rund 10.000 m² wertvolle Wohnfläche. Das Klinikum der Stadt als Arbeitgeber der späteren Bewohner/-innen profitiere von den entsprechenden Mieteinkünften, die es zu diesem früheren Zeitpunkt erhalte. Das Pilotprojekt verursache zwar anfangs höhere Gestehungskosten, aber die positiven Erkenntnisse über die recyclebare Modularbauweise würden sich in zukünftigen Projekten positiv niederschlagen. Diesen wichtigen Aspekt vermisste sie in der laufenden Diskussion, in der lediglich die Baukosten verglichen würden.

StRin Schanbacher betont, die Stadt habe als Arbeitgeber Sorge für ihre Arbeitnehmer/-innen zu tragen. Das vorliegende Projekt zeige dies beispielhaft. Daher stünden nicht lediglich die Kosten im Vordergrund der Betrachtung. Eine ausreichende Projektförderung einerseits und die 30 Prozent höheren Baukosten andererseits stellten dann eine zufriedenstellende Situation dar. Im Rahmen der Daseinsvorsorge müsse die Stadt für bezahlbares Wohnen sorgen. PlusEnergie-Häuser würden dann auch aus dem Grund gebaut, da sie sich langfristig rechnen würden. Daher seien die hohen Anfangsinvestitionen durchaus berechtigt. Die Stadträtin kann die bereits zu diesem Zeitpunkt geäußerten Bedenken hinsichtlich der Projektkosten nicht nachvollziehen.

Offenbar habe er sich unverständlich ausgedrückt oder StRin Schanbacher habe ihn völlig missverstanden, so StR Hill. Er habe keinerlei Kritik am vorliegenden Projekt geäußert. Vielmehr habe er dargelegt, angesichts des vierprozentigen Bestands des städtischen Eigentums in der LHS müsse das Ziel sein, dass solcherlei Projekte eine Breitenwirkung erzielen. Das Projekt sei positiv zu bewerten, aber entfalte im Endeffekt lediglich eine geringe Wirkung. StRin Köngeter ergänzt, die Mieterschaft spare aufgrund der Bauweise hohe Energiekosten ein. Sie könne sich vorstellen, dass daher der Eigentümer/die Eigentümerin von geringfügig erhöhten Mieten profitieren könne.

Das von StR Hill aufgeworfene Thema sei vielschichtig zu diskutieren, so BM Pätzold. Es sei interessant, ob sich der energetische Standard in den Miethöhen niederschlagen würde. Ziel dürfe nicht sein, die Mieten um die Höhe der eingesparten Energiekosten anzuheben. Das Projekt stelle für die Stadt und die SWSG ein wichtiges Vorhaben dar, da hier die gesamte Bandbreite des Themas Klimaschutz vereint sei sowie der soziale Aspekt hinsichtlich der bezahlbaren Betriebswohnungen. Er pflichtet StR Hill bei, über weitere zukünftige Projekte eine Breitenwirkung zu erzielen. Lediglich ein Pilotprojekt entfalte keine Gesamtwirkung.

Herr Caesar merkt an StR Hill gewandt an, es sei eine politische Frage, für welche Projekte der Steuerzahler finanzielle Mittel erbringe. Ohne Subventionierung wären die Mieten generell am Markt für dieses Produkt in der Breite zu hoch. Zum jetzigen Zeitpunkt könnten die Mehrkosten nur schwerlich in der Breite auf die Mieterschaft umgelegt werden. Die Frage sei zudem, ob die Bauindustrie in der Zukunft preisgünstiger produzieren könne. Zum jetzigen Zeitpunkt stehe man mit der vorliegenden neuartigen Bauweise ganz am historischen Anfang einer Entwicklung. Der Anteil der Fertigbauweise beim Einfamilienhaus liege mittlerweile bei 40 bis 50 Prozent, und die Gebäude seien aufgrund ihrer Individualität nicht als industrielle Bauten zu erkennen. Gleiches erhoffe er sich langfristig im industriellen Geschosswohnungsbau. Ein Vermieter würde ohne Subventionierung die hohen Anfangsinvestitionen vollständig auf die Mieter/-innen umlegen müssen, um eine Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Hinsichtlich des Wärmekonzepts erkundigt sich StR Boy (90/GRÜNE) nach der geplanten Anzahl und Tiefe der Bohrungen bezüglich der Erdwärme. Ebenso interessiert er sich für den geplanten Anteil der Erdwärme am gesamten Wärmebedarf. Herr Caesar berichtet, aktuell laufe hierzu die letzte Planungsphase. Die Überlegungen gingen eher in die Richtung, auf eine Geothermienutzung zu verzichten und eine ökologisch sinnvollere Lösung über Wärmepumpentechnologie zu finden.

BM Pätzold schlägt vor, nach der Fertigstellung einiger Gebäude im übernächsten Jahr das Projekt unter fachkundiger Führung vor Ort zu besuchen, was Herr Caesar begrüßt.

BM Pätzold stellt fest:

Der Ausschuss für Klima und Umwelt hat vom Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Haupt / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat T
Hochbauamt (2)
 3. BezA Bad Cannstatt
 4. Stadtkämmerei (2)
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. L/OB-K
 7. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS