

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
GEWOBAU

Verantwortliche/r:
Gernot KÜchler

Vorlagennummer:
I/003/2022

Klimaschutzmaßnahmen bei der GEWOBAU; hier: SPD-Fraktionsantrag Nr. 427/2020 und Antrag der Klimaliste Nr. 378/2021

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.04.2022	Ö	Empfehlung	verwiesen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.04.2022	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	28.04.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Antrag

Die GEWOBAU stellt ihre bereits geplanten Maßnahmen in Hinblick auf das Ziel, in Erlangen vor 2030 Klimaneutralität zu erreichen, vor. Der Bericht der GEWOBAU wird zur Kenntnis genommen. Die Anträge der Klimaliste Nr. 378/2021 und der SPD-Fraktionsantrag Nr. 427/2020 sind hiermit bearbeitet.

II. Begründung

Klimaschutzmaßnahmen bei der GEWOBAU Erlangen

Die GEWOBAU Erlangen errichtet neue Gebäude in der Regel mindestens im EH 40+ bzw. Passivhausstandard. Wo immer technisch möglich, soll in Holzbauweise gebaut werden. Ausnahmen von diesen Standards müssen gemacht werden, wenn die Kostenhöchstsätze des geförderten Wohnungsbaus ausgeschöpft sind.

Die GEWOBAU Erlangen hat sich zum Ziel gesetzt, bis Ende 2025 CO₂-Neutralität in ihren Gebäudebeständen zu erreichen. Seit Jahren hat sie ihre Energieverbräuche und CO₂-Emissionen bilanziert. Zwischenzeitlich hat die GEWOBAU Erlangen in der Folge dieser Bilanzierung die Maßnahmen identifiziert, die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektqualität und des Vermietungserfolgs das Ziel CO₂-Neutralität bis 2025 erreichen lassen.

Der Erneuerung der technischen Anlagen kommt hierbei Vorrang zu. Angesprochen sind neben der Fernwärme vor allem auch Anlagen, die Gebäude nicht nur heizen, sondern auch kühlen können. Hierzu gehören auch Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung. Maßnahmen wie Dämmung, Einbau von Rollos, Markisen etc., Entsiegelung, Begrünung von Fassaden, Baumpflanzungen mit Beschattung von Fassaden oder Freiflächen zwischen den Häusern etc. werden ebenfalls jeweils geprüft.

GEWOBAU Geschäftsführer Gernot KÜchler hat sich zuletzt in der zweiten Märzwoche 2022 mit Vertreter*innen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), der Deutschen Energieagentur (dena), und weiteren ebenfalls nach dem Energiesprung - Prinzip mit hohem Vorfertigungsgrad sanierenden Immobilienhaltern wie Vonovia, LEG und BIMA so-

wie mit Vertreter*innen der Bauindustrie getroffen, um über die möglichst zügige Umsetzung solcher Sanierungstätigkeiten zu beraten.

Zwischenzeitlich hat die GEWOBAU Erlangen eine erste Pilotmaßnahme mit zunächst acht Gebäuden im ersten Bauabschnitt und weiteren 12 Gebäuden im 2. Bauabschnitt identifiziert und den 1. BA auch bereits beauftragt, der im Mai 2022 abgeschlossen sein soll. Aufbauend auf den bei der Pilotmaßnahme erworbenen Erkenntnissen wird die energetische Sanierung der 6.000 Wohnungen bis 2026 abgeschlossen sein. Zu den Maßnahmen gehört auch die Einfachaufstockung von rund 100 Gebäuden in modularer Holzbauweise. Die vorübergehende Aufhebung der BEG –Förderung hat die Umsetzung der Gesamtmaßnahme um rund ein halbes Jahr verzögert.

Die GEWOBAU Erlangen stimmt sich bei ihren Planungen grundsätzlich mit den ESTW darüber ab, wo die Nutzung von Fernwärme möglich ist. Den Förderbedingungen der Fördermittelgeber kommt in diesem Zusammenhang eine entscheidende Bedeutung zu.

Die GEWOBAU Erlangen hat inzwischen auf ihren Gebäuden PV-Anlagen mit einem Produktionsvolumen von über sechs Megawatt Solarstrom erworben oder über langfristige Verträge gepachtet. Sie wird auch im Zuge ihrer energetischen Sanierungen alle Dachflächen - auch solche von Nebenanlagen (insbesondere Garagen und Parkdecks) - mit Photovoltaikanlagen belegen. Soweit wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich möglich, wird so erzeugter Strom in Mieterstrommodellen verwertet.

Die GEWOBAU Erlangen wird dort, wo sie Photovoltaikanlagen errichtet und es sich wirtschaftlich sinnvoll realisieren lässt, Stellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Autos zur Verfügung stellen. Sie baut Carsharing-Angebote in ihren Quartieren in Absprache mit Kooperationspartner*innen weiter aus.

Bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen prüft sie, dezentrale Mieterparkplätze in zentrale Quartiers-Parkdecks zu verlegen; ausgenommen bleiben Stellplätze für Mieter*innen mit Mobilitätseinschränkungen. Die GEWOBAU Erlangen überprüft, ob die für Stellplätze verlangten Mieten mit Blick auf die Lenkungswirkung hin zum Umweltverbund erhöht werden sollten. Dabei sind allerdings auch die Belastungen für Mieter*innen mit niedrigeren Einkommen und unerwünschte Verlagerungen in den öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Die GEWOBAU Erlangen prüft im Rahmen der Außenraumgestaltung von Sanierungsmaßnahmen ihre Fahrradabstellanlagen und baut diese sukzessive bedarfsgerecht und nach modernen Standards aus (Überdachung, Anlehnbügel etc.).

Soweit sich die durchzuführenden Maßnahmen insbesondere angesichts der aktuellen Baukostenentwicklung für die GEWOBAU Erlangen nicht wie geplant kostendeckend umsetzen lassen, trägt die GEWOBAU das Kostenrisiko. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die GEWOBAU grundsätzlich bestrebt bleibt, die Umlage von Sanierungskosten auf 4 % statt der gesetzlich möglichen 8 % zu begrenzen.

Sonstige den Klimaschutz betreffende Maßnahmen bei der GEWOBAU Erlangen

Neben der energetischen Gebäudeoptimierung, dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien und erneuerbaren Energien wird großer Wert auf Biodiversität im Wohnumfeld gelegt. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die Anlage von Blühwiesen als Ergänzung pflegeextensiver, trockenresistenter Außenflächen oder die Einrichtung von Nistmöglichkeiten für diverse Vogelarten und Insektenhotels aus sozialer und nachhaltiger Produktion werden weiter vorangetrieben.

Die GEWOBAU Erlangen führt Berichte zur Flächenversiegelung und zur Strategie des Grünunterhalts. Nachrichtlich noch der Hinweis, dass die GEWOBAU in der Odenwaldallee – auf dem leider

für die Umsetzung eines „sog. Schwammstadt-Konzepts“ weniger geeigneten Grundstück – prüft, ein modifiziertes Konzept umzusetzen.

Seit August 2021 setzt die GEWOBAU Erlangen ausschließlich Elektro-PKW und Fahrräder (15 PKW und 11 E-Bikes) sowie elektrisch betriebene Laubbläser und multivariable Elektro-Allzwecktransporter in Erlangen ein. Mit dem Betriebsrat wird geprüft, ob Home-Office für alle Mitarbeiter*innen an ein bis zwei Tagen in der Woche angeboten werden kann. Die Kommunikation mit den Mieter*innen erfolgt verstärkt digital, etwa über die Mieterapp „Meine GEWO“. Die GEWOBAU Erlangen verfügt ebenso über eine digitale Rechnungsbearbeitung und ein elektronisches Archiv.

Im Oktober 2021 hat die GEWOBAU Erlangen für ihre Mitarbeiter*innen 50 Lizenzen bei uRyde erworben. Bei On-Demand-Pooling-Verkehren werden Fahrten von Fahrgästen mit ähnlichen Routen intelligent gebündelt. Die GEWOBAU Erlangen prüft, ob sie in Absprache mit den ESTW auch Ihren Mieter*innen uRyde zur Verfügung stellen könnte.

Anlagen: Anlage 1 - SPD-Fraktionsantrag Nr. 427/2020
 Anlage 2 - Antrag der Klimaliste Erlangen Nr. 378/2021

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang