

# **Gemeinde Starzach**

Vorhabensbeschreibung für ein energetisches Quartierskonzept  
im Ortsteil Felldorf

## **Einleitung**

Starzach ist eine aus fünf Teilorten bestehende Gemeinde im Südwesten des Landkreises Tübingen. Begrenzt wird das Gemeindegebiet durch die Flüsse Starzel und Eyach im Osten und Westen, die der Gemeinde ihren Namen gegeben haben. Mit ca. 4.300 Einwohnern und 2.782 Hektar liegt Starzach zwischen Rottenburg und Horb am Neckar.

Im Rahmen einer vom Bundesministerium für Umwelt geförderten Einstiegsberatung zum kommunalen Klimaschutz wurden im Jahr 2018 unter Beteiligung von Bürgern konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz in Starzach erarbeitet.

Ausgehend von sanierungsbedürftigen Gebäuden der Gemeinde rückte dabei der Ortsteil Felldorf in den Fokus. Dazu zählt die sich im Ortskern befindende Schlossscheune, welche einen Ausgangspunkt für energetische und stadtplanerische Entwicklungen in Felldorf bietet.

Im näheren Umfeld befinden sich weitere kommunale sowie private Gebäude, die im Rahmen einer energetischen Quartiersplanung betrachtet werden sollen und ein wichtiges Potential zur Erreichung der Klimaschutzziele der Gemeinde bieten, welche sich wiederum an den Zielpfaden von Bund und Land orientieren.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Starzach einen Antrag auf Förderung des energetischen Quartierkonzeptes „Felldorf-Mitte“ stellen. Ziel der Untersuchung ist es, klimaneutrale Varianten zur Energieversorgung unter Beachtung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen und sozio-demographischen Aspekte zu entwickeln.

## Angaben zum Quartier „Felldorf-Mitte“

Das betrachtete Quartier liegt zentral im Starzacher Teilort Felldorf. Die Abgrenzung des Quartiers wird von Verwaltung entsprechend vorgeschlagen. Dort befindet sich das sanierte Bürgerhaus umgeben von Grünflächen und einem Spielplatz. Auch das Feuerwehrhaus, der Kindergarten sowie die renovierungsbedürftige Schlossscheune und eine private Gaststätte sind Teil des Untersuchungsgebietes. Die Wärmeversorgung von Kindergarten, Feuerwehrhaus und Bürgerhaus ist sanierungsbedürftig.



Geprägt ist die städtebauliche Ausgangssituation in Felldorf von Ein- und Zweifamilienhäusern in geringer Bebauungsdichte mit erheblichen Unterschieden im Baualter. Teilweise wurden die Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten, entsprechend den damaligen Anforderungen, saniert.

## Beispielhafte Gebäude in Starzach-Felldorf



*Beispiel für leerstehende Gebäude*



*Rathaus in der Ortsmitte*



*Schlossscheune*



*Straßenzug mit geringer Bebauungsdichte*

Die Eigentümerstruktur wird von privaten Selbstnutzern dominiert. Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiträume der Wohnbebauung in den einzelnen Straßen und die vielfältige Gebäudetypologie, entsteht ein heterogenes Quartier. Die Leerstandsquote in Felldorf ist mit 5,1 Prozent relativ hoch.

Die zu untersuchenden Gebäude liegen entlang der Ortsdurchfahrtsstraße und zweier sternförmig verlaufender Straßen. Durch energetische Sanierungsmaßnahmen soll zum Erhalt des ländlich geprägten Ortsbildes beigetragen werden.

Da in Felldorf nur ein kleines Flüssiggasnetz vorhanden ist, werden die meisten übrigen Heizungsanlagen der Wohngebäude mit Heizöl, Holz oder Strom betrieben. Eine Besichtigung vor Ort hat den geringen Ausbau von solarthermischen Anlagen zur Warmwasserbereitung sowie von Photovoltaik zur Stromerzeugung gezeigt. Im definierten Untersuchungsgebiet stehen 85 Gebäude. Genauere Informationen bezüglich der energetischen Situation im Bestand liegen noch nicht vor und werden im Zuge der Energiebilanz erhoben.

## **Akteure**

Die Gemeinde Starzach bildet mit ihren kommunalen Liegenschaften den Ausgangspunkt des Untersuchungsgebietes. Daneben sind die privaten Eigentümer Akteure von zentraler Bedeutung. Die Akteursbeteiligung kann in die bestehende Gemeindeprojektstruktur eingebettet werden, die unter: <https://www.starzach.de/rathaus/information/oeffentlichkeitsbeteiligungen/> einsehbar ist. Insgesamt sind für das Quartierskonzept 3-4 Veranstaltungen geplant. Verantwortlich für einen Großteil der Öffentlichkeitsarbeit wird der Demographie-Beauftragte der Gemeinde Starzach, Herr Scholz, sein.

## **Ziele und Aufgabenstellung**

Das energetische Quartierskonzept soll die im Gemeindeentwicklungskonzept festgelegten Ziele berücksichtigen und zu deren Erreichung beitragen:

1. Erhalt der Bausubstanz im Einklang mit dem ländlich geprägten Ortsbild
2. Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Entwicklungsprozess
3. Anreize zur Senkung der Leerstandsquote
4. Städtebauliche Aufwertung durch Barrierereduzierung und Erhalt des öffentlichen Raums

5. Prüfung der Einbindung erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung ausgehend von den kommunalen Liegenschaften
6. Steigerung der erneuerbaren Stromerzeugung
7. Anreize zu energetischen und altersgerechten Sanierungen durch Energieberatungen schaffen
8. Senkung des Energieverbrauchs und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Quartier

Dabei sind die unterschiedlichen Generationen im Quartier zu beachten um attraktiven Wohnraum für Alt und Jung zu schaffen. Diese beinhalten Barrierereduzierung und die Schaffung von attraktivem Wohnraum für junge Familien. Durch energetische Gebäudesanierungen ergeben sich hierbei Synergieeffekte in diesem Bereich und führen gleichfalls zur Senkung des Energieverbrauchs und damit verbunden auch zu einer Reduzierung der lokalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gezielte Energieberatungen können hier außerdem individuelle Lösungen aufzeigen und eine gemeinsame energetische Entwicklung vorantreiben. Das Ziel für alle Gebäude ist ein klimaneutraler Gebäudebestand mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien. Die kommunalen Liegenschaften bieten dabei die Gelegenheit eine positive Vorbildfunktion innerhalb des Quartiers auszuüben. Leitlinie für eine integrierte und ortsbildgerechte Sanierung ist das Gemeindeentwicklungskonzept 2025.

Im Hinblick auf die Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ist die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger unabdingbar. Die Partizipation soll Ideen und Vorschläge ähnlich der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und der Einstiegsberatung zum kommunalen Klimaschutz in Starzach von den Bürgern für die Bürger bereitstellen. Die städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte in Felldorf kann durch innovative Ideen eine Umnutzung für die vorhandenen Leerstände im Quartier bieten.

Die Gemeinde Starzach bringt sich über personelle Eigenleistungen in das Quartierskonzept ein. Dies umfasst die Organisation, Bewerbung und Begleitung der Akteursbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sowie das Bereitstellen von Informationen



wie Kartenmaterialien und der Auswertung von vorhandenen Untersuchungen und Datengrundlagen. Die personellen Eigenleistungen betragen 15 Prozent der förderfähigen Kosten.

## Ablaufplan

AP	Bezeichnung	Projektmonate											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Untersuchung des Quartiers und seiner Infrastruktur	■	■										
1.1	Ermittlung des Energieverbrauchs		■										
2	Ermittlung der technischen Potenziale			■	■								
2.1	Erarbeitung von Sanierungs- und Versorgungsvarianten					■	■						
2.2	Ökonomische und ökologische Bewertung							■	■				
3	Erstellung Handlungsstrategie									■	■		
4	Beteiligung von Akteuren und Öffentlichkeitsarbeit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	Ergebnisdokumentation und Berichtserstellung											■	■

## Kurzübersicht der geplanten Ausgaben

Der geschätzte Aufwand für die Bearbeitung der Arbeitspakete basiert auf einem Tagessatz von 700 EUR netto.

AP	Bezeichnung	Aufwand in Tagen	Kosten in EUR
1	Untersuchung des Quartiers	10	7.000,00 €
1.1	Ermittlung des Energieverbrauchs	4	2.800,00 €
2	Ermittlung der technischen Potenziale an Energieeffizienz und erneuerbaren Energien unter Beachtung der Ergebnisse aus Punkt 1	4	2.800,00 €
2.1	Erarbeitung von Sanierungs- und Versorgungsvarianten	12	8.400,00 €
2.2	Ökonomische und ökologische Bewertung	4	2.800,00 €
3	Erstellung Handlungsstrategie	4	2.800,00 €
4	Beteiligung von Akteuren und Öffentlichkeitsarbeit	10	7.000,00 €
5	Ergebnisdokumentation und Berichtserstellung	6	4.200,00 €
	Summe (netto)		37.800,00 €
	<b>Summe (brutto)</b>		<b>44.982,00 €</b>
	abzüglich Förderung durch die KfW (65 Prozent)		- 29.238,30 €
	<b>Eigenanteil der Gemeinde (35 Prozent)</b> Der Eigenanteil der Gemeinde setzt sich zusammen aus:		<b>15.743,70 €</b>
	Personelle Eigenleistungen (15 Prozent)		6.747,30 €
	Finanzieller Eigenanteil (20 Prozent)		8.996,40 €