

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 14.11.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

**Projektentwicklung "Gebiet S9/Wiesenstraße"  
- Machbarkeitsstudie zur Quartiersversorgung**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Die EnBW wird beauftragt, eine Machbarkeitsuntersuchung zur Quartiersversorgung mit einem förderfähigen Wärmenetz durchzuführen.
2. Dem vorliegenden Projektvertrag und dem nach Abzug der Förderung bei der Gemeinde verbleibenden Eigenanteil am Honorar mit Beteiligung der FIDES Gruppe wird zugestimmt.

### **II. Sachdarstellung**

In dem am westlichen Ortsrand an der Schönaicher Straße gelegenen Gebiet „S 9/Wiesenstraße“ soll auf einer Fläche von 6.640 qm im Rahmen der „Wohnraumoffensive Baden-Württemberg“ eine Wohnanlage mit bezahlbaren Wohnraum entstehen.

Die Grundstücke wurden auf der Grundlage eines zwischen der Gemeinde Steinenbronn und dem Land Baden-Württemberg abgeschlossenen Grundstücksbevorratungsvertrags erworben. Die gemeinwohlorientierte Wohnbebauung soll von einem Investor realisiert werden. Die Leistungen zur Entwicklung und Steuerung des Projektes wurden an die STEG, Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart vergeben. Die STEG wird auch das Bebauungsplanverfahren durchführen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03. Mai 2022 dem von der STEG vorgestellten Planungs- und Nutzungskonzept zugestimmt. Zur Investorensuche wurde ein freiwilliges Bieterverfahren durchgeführt, und die FIDES Gruppe (FIDES Holding GmbH) aus Ulm hat in der Gemeinderatsitzung am 15. November 2022 den Zuschlag zum Erwerb der Projektgrundstücke erhalten.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11. Juli 2023 dem überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf der FIDES-Gruppe für ein neues Wohnquartier mit 70

Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 4.500 qm zugestimmt. Auf dieser Grundlage soll nun das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

Dazu wird derzeit mit der FIDES Gruppe auch noch ein Städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Verwaltung wird dabei vom Büro mquadrat kommunikative Stadtentwicklung (Bad Boll), und von der Rechtsanwältin Dr. Judith Schaupp-Haag, Fachanwältin für Verwaltungsrecht (Kanzlei Birk und Partner, Stuttgart) beraten und unterstützt.

In den zum Städtebaulichen Vertrag geführten Verhandlungen wurde unter anderem auch die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Strom und Wärme angesprochen und der Kontakt zur EnBW hergestellt, die über eine große Expertise und umfangreiche Erfahrungen bei sogenannten „Quartiers-konzepten“ verfügt.

Die neue Wohnanlage wird Energie zur Stromversorgung, für Wärme und Warmwasser, Lüftungen, Kühlung und Ladestrom benötigen, und der größte Teil des Energieverbrauchs in Privathaushalten entfällt bekanntlich auf die Heizungswärme und die Warmwasserversorgung.

In einem **Quartierskonzept** wird untersucht, wie für ein „Quartier“, d.h. für die hier geplante Wohnanlage und weitere Gebiete, mit der Nutzung von erneuerbaren Energien eine möglichst effiziente Infrastruktur zur Strom- und Wärmeversorgung geschaffen werden kann.

In einem ersten Schritt soll zunächst in einer **Machbarkeitsuntersuchung** geprüft werden, ob man für das Gebiet S 9/Wiesenstraße, sowie für das geplante Neubaugebiet „Gubser II“, und die bereits bestehenden kommunalen Liegenschaften wie die Kläranlage, den Bauhof, die Sandackerhalle und die Flüchtlingsunterkünfte, eine **förderfähige Wärmenetzvariante** weiterverfolgen könnte.

Die bereits vorliegende Untersuchung zur Nutzung der Abwasserwärme aus der Kläranlage kann in diese Überlegungen mit einbezogen werden.

Das **Angebot der EnBW** umfasst zunächst das Leistungspaket 1 (Grundlagenermittlung und Potenzialabschätzung – Meilenstein 1) und das Leistungspaket 2 (Konkretisierung der Zielvariante – Meilenstein 2). Das Honorar beträgt 58.000.- Euro (netto) (siehe Anlage: Entwurf Projektvertrag nichtöffentlich).

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gefördert. Förderberechtigt sind Kommunen, Unternehmen, öffentliche Einrichtungen, Verbände und Vereinigungen. Der Zuschuss beträgt 50 % der förderfähigen Ausgaben.

Der Antrag soll von der Gemeinde gestellt werden. An dem nach Abzug der Förderung bei der Gemeinde verbleibenden Anteil mit 29.000.- Euro (netto) würde sich die FIDES Gruppe mit ihrem Anteil in Abhängigkeit der Wärmeabnahme beteiligen. Dabei wird vorläufig, bis die entsprechenden Berechnungen vorliegen, vom hälftigen Betrag mit circa 14.500.- Euro ausgegangen.

Die Gemeinde müsste demnach an den Honorarkosten einen Anteil mit 14.500.- Euro (netto) tragen.

Die EnBW würde unmittelbar nach der Beauftragung den Förderantrag stellen und mit der Bearbeitung beginnen. Die Grundlagenermittlung und die Potenzialabschätzung (Meilenstein 1) können voraussichtlich noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Sollte die Machbarkeitsuntersuchung ergeben, dass eine förderfähige Wärmenetzvariante in Betracht kommt, wäre eine Detailplanung der Zielvariante (Meilenstein 3) erforderlich. Die dafür anfallenden Leistungen und das Honorar können erst im Anschluss an den Meilenstein 2 (Konkretisierung der Zielvariante incl. Kostenschätzung und Investitionskostenzuschüsse) ermittelt werden. Für den weiteren Planungsschritt (Meilenstein 3) kann ein weiterer Zuschussantrag bei der BAFA mit einer 50 %-Förderquote gestellt werden.

### **III. Finanzierung**

Für obengenanntes Vorhaben wurden keine Haushaltsmittel eingeplant, da damit zum Zeitpunkt der Erstellung des DHH 2022/2023 nicht zu rechnen war.

Der Betrag in Höhe von 14.500,- € zzgl. Mehrwertsteuer wird in den Haushalt 2024 eingeplant. Die voraussichtliche Rechnungsstellung sowie die Auftragsvollendung werden erst 2024 sein.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Projektvertrag\_Steinenbronn