

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB

Stuttgart, 24.01.2024

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
Datum 14.11.2023
Betreff Energiesparmaßnahmen bei der SWSG umsetzen!

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Wir beantragen

für die übernächste Sitzung des zuständigen Ausschusses Klima und Umwelt am 22.12.2023 nach § 34 Abs. 1 Satz 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die Behandlung folgenden Antrages.

Die Vertreter:innen der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) werden beauftragt, folgende Sofortmaßnahmen zu beschließen:

- 1. Aus allen Dächern der SWSG mit Potential werden Fotovoltaik-Anlagen und/oder Solarthermieanlagen installiert. Der Allgemeinstrom und Betriebsstrom für Heizung und Aufzüge wird durch die Fotovoltaik-Anlage erzeugt. Die Erträge der auf ihren Häusern installierten Anlagen werden mit den Nebenkostenabrechnungen jährlich mitgeteilt. Weiter Möglichkeiten, den Mieter:innen den Ertrag zukommen zu lassen werden geprüft.**
- 2. Die SWSG überprüft in Zusammenarbeit mit Mieter:innen, Mieterbeirat und Mieterinitiativen ihren gesamten Bestand auf Energieeffizienz und Energiesuffizienz und setzt in Zusammenarbeit mit den betroffenen Mieter:innen ein Programm mit folgenden Maßnahmen um:**
 - a. Alle Leuchten im Allgemeinstrombereich aller SWSG Liegenschaften werden umgehend auf LED umgerüstet.**
 - b. Alle Heizkörper in Fluren, Treppenhäusern, Fahrradkellern und anderen Räumen der SWSG, für die eine Heizung nicht notwendig sind, werden abgeschaltet.**

- c. Eine umgehende Überprüfung des gesamten Wohnungsbestandes auf Stromeinsparungen im Allgemeinstrombereich mit Hilfe des Einsatzes von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren und Solarleuchten.
- d. Ab sofort werden bei der SWSG keine Laubbläser mehr eingesetzt.
- e. Die SWSG kommt ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach und führt ab sofort einen hydraulischen Abgleich durch.
- f. Die SWSG tauscht bei der Umsetzung des hydraulischen Abgleichs Umwälzpumpen bei Gaszentralheizungen, die älter als 10 Jahre alt sind, durch neue geregelte Hocheffizienzpumpen aus, um den Betriebsstrom für die Heizung stark abzusenken.
- g. Die SWSG begründet, warum sie die seit 2016 bestehende gesetzliche Verpflichtung zur Dämmung aller Dachböden bisher nicht nachgekommen ist.
- h. Die SWSG legt einen Plan vor, wie sie ihrer gesetzlichen Verpflichtung zukünftig nachkommen möchte.
- i. Die SWSG berichtet, wie sie alle noch nicht gedämmten Kellerdecken dämmt und isoliert, sowie alle noch nicht isolierten Heizungs- und Warmwasserrohre.
- j. Die SWSG führt bei allen Häusern mit Fernwärme eine Heizlastberechnung durch, überprüft die Anschlusswerte der Fernwärme und korrigiert sie gegebenenfalls.
- k. Die SWSG baut in Ihren Neubauten und bei Modernisierungen nur noch programmierbare Thermostate ein und erklärt den Mietern die Bedienung mündlich und schriftlich in verschiedenen Sprachen. Die SWSG informiert alle Mieter über den Vorteil von programmierbaren Thermostaten und bietet allen Mietern den kostenlosen Ersatz nicht programmierbarer Thermostate an.
- l. Die SWSG baut in ihren Neubauten und bei Modernisierungen nur noch wasser- und damit auch energiesparende Duschköpfe ein. Allen Mietern wird kostenlos die Umrüstung auf wassersparende Duschköpfe angeboten. Bei jedem Mieterwechsel erfolgt automatisch der Austausch alter Duschköpfe gegen neue wasser- und energiesparende.

3. Die Erstellung eines Konzeptes für Balkonkraftwerken mit folgendes Kriterien:

- a. Die SWSG wirbt für das Anbringen von Balkonkraftwerken durch Mieter:innen, berät diese und unterstützt sie bei Installation. Dafür baut sie eigene bürokratische Hürden ab.
- b. Die SWSG unterstützt Mieter:innen dabei, für Ihre Balkonkraftwerke Zuschüsse des städtischen Förderprogramms zu beantragen. Die städtische Förderung von 100 Euro kann auch für die Anschaffungskosten verwendet werden.

- c. **Die SWSG bietet für alle Mieter:innen Standardmodule von Balkonkraftwerken an, die den derzeitigen rechtlichen Anforderungen entsprechen.**
4. **Die SWSG stellt in ihren Wohngebieten Hausmeister:innen ein, die die Pflege der Außenanlage, den Winterdienst, das Mähen des Rasens und kleine Reparaturen übernehmen.**
5. **Bei jedem Abriss / Neubau bei der SWSG muss die Klima- und Energiebilanz transparent dargestellt werden, Bäume und Grünflächen sind in die Klimabilanz mit einzubeziehen.**

Die SWSG hat bereits vor dem städtischen Beschluss zur Klimaneutralität Stuttgarts im Jahr 2035 entscheidende Maßnahmen auf dem Weg zur eigenen Klimaneutralität eingeleitet:

- 2016: Implementierung Nachhaltigkeitsmanagement inklusive Anpassung der Organisationsstruktur
- 2017: Verabschiedung einer Energiestrategie inklusive Roadmap zur Schaffung der strukturellen Voraussetzungen zur Erreichung der Energieeffizienzziele
- 2019: Aufbau eines strategischen Energiemanagements als zentrale Koordinierungseinheit in Energiefragen (als ein Ergebnis der Energiestrategie)
- 2020/21: Entwicklung, Verabschiedung und Veröffentlichung einer Klimastrategie, die neben strategischen Zielen auch die zur Zielerreichung erforderlichen operativen Maßnahmen definiert sowie ein Zielcontrolling beinhaltet

Die Kernziele der SWSG-Klimastrategie sind als strategische Zielvorgaben der SWSG festgeschrieben und wurden 2021 durch den Gemeinderat verabschiedet:

- Reduktion der flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um mindestens 35 bis 40 % im Zeitraum 2010–2030
- Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035
- Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 % (durch Hüllenmodernisierung, Anschluss an grüne Wärmenetze oder gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung).

Wesentliche Maßnahmen der SWSG auf dem Weg zur Klimaneutralität

- Zur Erreichung ihrer Klimaziele erhöht die SWSG ihre Investitionen in den Bestand für den Zeitraum 2023 bis 2027 auf rund 460 Mio. €. Dies bedeutet nahezu eine Verdopplung gegenüber dem vorhergehenden Fünfjahreszeitraum.

Diese Investitionen in den Bestand umfassen mit dem energetischen Gebäudemodernisierungsprogramm sowie dem Programm zur erneuerbaren Wärmeversorgung zwei Kernmaßnahmen der SWSG-Klimastrategie.

Für die erfolgreiche Umsetzung des verabschiedeten Programms zur erneuerbaren Wärmeversorgung hat die SWSG im November 2022 mit der Gründung der Abteilung „Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement“ die strukturellen Voraussetzungen geschaffen.

- Zudem investiert die SWSG im Zeitraum 2023 bis 2027 rund 800 Mio. € in energetisch optimierte Neubauten.
- Ein weiteres Kernelement der SWSG-Klimastrategie ist der PV-Ausbau im Bestand. Hierzu hat die SWSG im Januar 2022 einen Rahmenvertrag mit den Stadtwerken Stuttgart abgeschlossen, der die Ausstattung aller geeigneten Dächer mit PV-Anlagen vorsieht.
- Im Bereich des effizienten Heizanlagenbetriebs hat die SWSG bislang ebenfalls große Fortschritte erreicht und bei allen selbst betriebenen Gasheizanlagen die Anlageneffizienz signifikant erhöht. Zudem erprobt die SWSG in verschiedenen Pilotvorhaben intelligente, wetterprognosebasierte und bedarfsgerechte Heizungssteuerungssysteme, die zukünftig zur weiteren Reduktion der flächenspezifischen Treibhausgasemissionen im gesamten Bestand eingesetzt werden sollen.
- Darüber hinaus hat die SWSG im Handlungsfeld der Nutzerorientierung verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt. Dies umfasst den breiten Einsatz von Wasserspararmaturen im SWSG-Bestand, die Teilnahme an dem Innovationsvorhaben „Guard your resources“ zum Einsatz ressourcenschonender Armaturen sowie an den Innovationsvorhaben „Connect Heat“ und „Clever heizen zahlt sich aus“, die auf eine positive Beeinflussung des Nutzerverhaltens durch Anreizsysteme abzielen.

Klimazielerreichung der SWSG

Die SWSG erstattet jährlich Bericht zum Stand ihrer Klimazielerreichung, zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Klima und Umwelt am 07.07.2023. Mit ihren umfangreichen Klimaschutzmaßnahmen wird die SWSG zum Jahresende 2023 gegenüber dem Jahr 2010 voraussichtlich eine Reduktion der flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um 27 % erreichen. Damit befindet sich die SWSG auf einem sehr guten Weg zur Erreichung des für das Jahr 2030 gesteckten Minderungsziels von 35 bis 40 %.

Die SWSG wägt bei der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen stets zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ab. So werden bei der SWSG technisch und wirtschaftlich sinnvolle sowie gesetzlich verpflichtende Energiesparmaßnahmen im Rahmen der organisatorischen Möglichkeiten stets umgesetzt. Zu-

dem prüft die SWSG Vorschläge und Anregungen für verbessernde Maßnahmen durch Mieter sowie den Beirat der Mietervertreter stets und setzt diese bei einer positiven Bewertung um.

Das Handeln der SWSG spiegelt sich in den vielfältigen implementierten Klimaschutzmaßnahmen und dem hohen Zielerreichungsgrad der SWSG wider. Ein pauschaler Beschluss von Sofortmaßnahmen, die in vielen Fällen ohnehin schon umgesetzt werden bzw. wurden, ist vor diesem Hintergrund weder erforderlich noch zielführend.

Im Folgenden wird zu den einzelnen Punkten des Antrags Stellung genommen.

1. Um den PV-Ausbau in ihrem Bestand zielgerichtet und mit hoher Geschwindigkeit voranzutreiben, hat die SWSG im Januar 2022 einen Vertrag mit den Stadtwerken Stuttgart (SWS) über den PV-Ausbau auf allen geeigneten bestehenden und neuen Dächern der SWSG-Gebäude geschlossen. Dieser Vertrag knüpft an die seit dem Jahr 2020 bei allen geeigneten Neubau- und Modernisierungsvorhaben realisierte Photovoltaikkooperation zwischen der SWSG und den SWS an.

Die SWS bieten allen SWSG-Haushalten, auf deren Dach sich eine Stadtwerke-Photovoltaikanlage befindet, einen exklusiven Ökostromtarif an. Mit diesem sogenannten Energiewendetarif sparen die Mieter der SWSG monatlich 2 Euro am Grundpreis.

2.
 - a. In allen Neubau- und Modernisierungsobjekten der SWSG werden LED-Lampen verbaut. In Bestandsgebäuden wird LED-Technik verbaut, wenn ein Leuchtmittel defekt ist und die Umrüstung auf LEDs technisch möglich ist.
 - b. Die Heizkörper in Allgemeinbereichen werden grundsätzlich so sparsam wie möglich eingestellt. Neben dem Energiespareffekt hat die SWSG hierbei auch Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme im Blick, die mit sinkenden Temperaturen zunehmen. Zudem kann sich ein zu kaltes Treppenhaus in Abhängigkeit der baulichen Situation negativ auf den Wohnkomfort und den Energieverbrauch in angrenzenden Wohnräumen auswirken. Die optimalen Heizkörpereinstellungen in Treppenhäusern und anderen Allgemeinbereichen sind daher gebäudeindividuell zu betrachten. Sofern die Objektbetreuer der SWSG bei ihren regelmäßigen Begehungen auffällige Abweichungen der Heizkörpertemperaturen bzw. -einstellungen feststellen, werden diese umgehend behoben. Sollten Mieter im Allgemeinbereich von Gebäuden dennoch Heizkörpertemperaturen feststellen, die ihnen unplausibel erscheinen, ist die SWSG für konkrete Hinweise stets dankbar und wird eine Überprüfung und ggf. Anpassung einleiten.
 - c. Die SWSG setzt in Allgemeinbereichen grundsätzlich auf energiesparende Technologien (s. auch Punkt 2 a.). Die Einsatzmöglichkeiten von Zeitschaltuh-

ren und Solarleuchten sind durch gesetzliche Anforderungen an die Ausleuchtung häufig sehr stark eingeschränkt.

d. Auf den Einsatz von Laubbläsern im Bestand der SWSG kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht verzichtet werden. In einem rund sechs Wochen andauernden Zeitraum des Laubfalls müssen ca. 300.000 m² befestigte Verkehrsflächen mindestens wöchentlich sowie rund 600.000 m² Grünflächen zweimal von Laub befreit werden. Ein mehrfaches Zusammenrechnen des Laubs auf einer Fläche von ca. 900.000 m² ist in der Praxis nicht umsetzbar. Um den erforderlichen Laubbläserinsatz zu reduzieren, nutzt die SWSG bereits das letztmalige Rasenmähen im Herbst, um das Laub während des Mähvorgangs großflächig aufzunehmen.

e. Bei Neubauten und energetischen Modernisierungsvorhaben führt die SWSG bereits seit vielen Jahren einen hydraulischen Abgleich durch. Zudem hat die SWSG ihrem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 27.11.2023 ein Konzept zur nachhaltigen Umsetzung des hydraulischen Abgleichs bei Bestandsgebäuden präsentiert. Das Konzept setzt auf ein innovatives, temperaturbasiertes Verfahren, das den bei einem konventionellen hydraulischen Abgleich erforderlichen hohen Berechnungsaufwand obsolet macht, optimale Voraussetzungen für die zukünftige Umstellung auf Wärmepumpen schafft und zudem durch eine Fenster-auf-Erkennung und die Möglichkeit zur wohnungsindividuellen Vorprogrammierung der Thermostate diverse Mehrwerte für die Mieter der SWSG bietet.

f. Ein pauschaler Tausch aller Umwälzpumpen, die älter als zehn Jahre sind, ist aus Ressourcenaspekten nicht sinnvoll. Denn auch vor mehr als zehn Jahren wurden bereits sparsame Umwälzpumpen verbaut. Daher werden vor einem Pumpenaustausch stets die tatsächliche Leistungsaufnahme der verbauten Pumpe, das daraus resultierende Einsparpotenzial sowie eventuell in den nächsten Jahren geplante Maßnahmen an der Heizanlage in Betracht gezogen.

Sofern die SWSG bei den regelmäßig stattfindenden Heizungswartungen oder bei anderweitigen Maßnahmen und Begehungen feststellt, dass in einem Heizsystem möglicherweise ineffiziente Heizungspumpen verbaut sind, prüft die SWSG deren Tausch nach den oben beschriebenen Kriterien.

g. Im Jahr 2015 wurden alle nicht ausgebauten Dachböden begangen und diese entsprechend den geltenden Vorschriften der EnEV gedämmt. Eine zusätzliche Dämmung wurde immer dann aufgebracht, wenn der bestehende Bühnenboden die entsprechenden Wärmedämmwerte nicht erreicht hatte. Bei ausgebauten Dachstühlen wurden die Dächer immer nachträglich gedämmt, wenn diese einer Erneuerung der Dacheindeckung bedurften oder wenn das Gebäude grundlegend energetisch modernisiert wurde. Weitere Dämmmaß-

nahmen an Dächern werden zukünftig bei Instandhaltungsarbeiten am Dach oder bei energetischen Modernisierungen kompletter Gebäude erfolgen. Der Umfang dieser Maßnahmen orientiert sich am geplanten Bauprogramm der SWSG.

h. Die SWSG ist ihrer gesetzlichen Verpflichtung mit deren Einführung nachgekommen (s. Punkt 2 g.).

i. Grundsätzlich besteht keine gesetzlich vorgeschriebene Pflicht für die Dämmung von Kellerdecken bei bestehenden Gebäuden. Dennoch wurden in den vergangenen Jahren im Zuge von Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten eine Vielzahl von Kellerdecken in den Bestandsgebäuden der SWSG gedämmt. Für die Zukunft ist vorgesehen, Kellerdecken weiterhin laufend im Zuge von geplanten energetischen Maßnahmen an Gebäuden oder auch bei Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Kellerdecke zu dämmen. Der Umfang dieser Maßnahmen orientiert sich am geplanten Bauprogramm der SWSG. Dieses sieht vor, Gebäude mit hohen Energieverbräuchen prioritär zu modernisieren.

j. Die Anforderungen an Anschlusswerte von fernwärmeversorgten Gebäuden können sich im Laufe der Jahre durch verändertes Nutzerverhalten, klimatische Veränderungen oder auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ändern. Die SWSG arbeitet daher aktuell an einer Prüfung der Anschlusswerte aller mit Fernwärme versorgten Gebäude und passt diese bei Bedarf an.

k. sieht Punkt 2 e.


l. Die SWSG baut sowohl bei Neubauten, Modernisierungen als auch bei Duschkopferneuerungen im Zuge von Mieterwechseln ausschließlich energie- und wassersparende Duschköpfe ein. Bei Neubauten und Modernisierungen setzt die SWSG zudem auf sogenannte Kaltstartarmaturen an Stelle der üblichen Armaturen, um damit unnötigen Warmwasserverbrauch zu vermeiden. Zudem beteiligt sich die SWSG als exklusiver Praxispartner an dem durch den Stuttgarter Klimainnovationsfonds geförderten Energie- und Wassersparprojekt „Guard your resources“.

- 3. a.-c.** Die SWSG begrüßt die Aktivitäten ihrer Mieter zur Teilhabe an der Energiewende ausdrücklich. Dies gilt insbesondere auch für Balkonkraftwerke. In Zusammenarbeit mit Balkon-PV-Experten und Sachverständigen hat die SWSG daher eine Lösung mit Standard-Kunststoffmodulen entwickelt, die – unter Berücksichtigung aktueller baurechtlicher und brandschutztechnischer Vorgaben sowie in Bezug auf Windlastsicherheit, Statik und Elektrik – an Mehrfamilienhäusern angebracht werden kann.

Aktuell wirbt die SWSG bei Mietern in ausgewählten Gebäuden um die Teilnahme an einem Pilotvorhaben, bei der das entwickelte Lösungspaket erstmals durch einen mit der SWSG kooperierenden Balkon-PV-Fachbetrieb installiert werden soll. Selbstverständlich wirbt die SWSG in diesem Zusammenhang auch für die Nutzung der Solaroffensive-Förderung für Balkon-PV-Anlagen, die entgegen der in dem vorliegenden Antrag genannten Höhe von 100 Euro seit dem 31.08.2023 200 € beträgt bzw. für Inhaber der Bonuscard + Kultur sogar 300 €.

4. Die SWSG legt ihre Personalplanung und die Ausgestaltung ihrer Bewirtschaftungsmodelle in Abstimmung mit ihrem Aufsichtsrat fest.
5. Vor dem Hintergrund des Verbrauchs von grauer Energie werden energetische Modernisierungen einem Abriss und einem anschließenden Neubau grundsätzlich vorgezogen. Es kann jedoch aus verschiedenen – auch energetischen – Gründen im Einzelfall sinnvoll sein, einen nur sehr aufwändig und teuer zu sanierenden Altbau abzureißen, um zusätzlichen, kostengünstigen, energetisch hocheffizienten Wohnraum auf bisher nicht ideal ausgenutzten Grundstücken zu schaffen.

Dies verdeutlicht, dass die SWSG bei Abriss-Neubau-Projekten wesentlich mehr Aspekte als eine reine Klima- und Energiebilanz betrachtet, um zu einer ausgewogenen Lösung zu kommen. Selbstverständlich spielen hierbei auch Bäume und Grünflächen eine wichtige Rolle, die sich neben der Klimabilanz unter anderem auch auf die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima auswirken. Der Nachhaltigkeitsanspruch der SWSG bei Neubauten spiegelt sich in der überwiegenden Realisierung des ambitionierten Effizienzhaus-40-Standards und der damit verbundenen Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude wider. Damit untermauert die SWSG ihren ganzheitlichen Anspruch zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.



Dr. Frank Nopper
Oberbürgermeister