

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Energie, Umwelt und Klimaschutz**

Betreff: **Sanierungsmanager/-in Lustnau**

Bezug:

Anlagen:

Zusammenfassung:

Die Universitätsstadt Tübingen verfolgt das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu werden. Im Rahmen dieses Ziels wurde 2022 für den Stadtteil Lustnau ein Integriertes Quartierskonzept (iQK) erstellt, das Maßnahmen zur energetischen Sanierung, zum Ausbau erneuerbarer Energien und zur Weiterentwicklung der Wärmeversorgung aufzeigt. Da im Quartier weiterhin ein hohes Sanierungspotenzial besteht und die Wärmeversorgung überwiegend fossil geprägt ist, soll ein gefördertes Sanierungsmanagement eingerichtet werden.

Die Verwaltung hat hierfür erfolgreich Fördermittel aus dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ beantragt. Das Sanierungsmanagement wird über fünf Jahre mit 75 Prozent gefördert.

Vorgesehen ist nun die Schaffung einer Stelle für ein Sanierungsmanagement. Die erforderlichen Haushaltsmittel sollen im Haushalt 2027 angemeldet werden. Nach dessen Genehmigung ist eine Ausschreibung der Stelle vorgesehen. Eine Besetzung ist dann voraussichtlich Ende 2027 möglich. Alternativ könnte übergangsweise eine Aushilfsstelle eingerichtet werden, um einen früheren Start zu ermöglichen, hierfür wäre jedoch ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

Insgesamt entstehen über fünf Jahre Kosten in Höhe von voraussichtlich 505.000 Euro, wovon 378.750 Euro durch Fördermittel gedeckt werden. Der verbleibende Eigenanteil der Stadt beträgt 126.250 Euro.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen verfolgt das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu werden. Zur Unterstützung dieses Ziels wurde 2022 das Integrierte Quartierskonzept (iQK) für den Stadtteil Lustnau erstellt. Das Konzept zeigt Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen auf, insbesondere durch energetische Gebäudesanierungen, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Weiterentwicklung der Wärmeversorgung.

Im Stadtteil Lustnau besteht ein hohes energetisches Sanierungspotenzial. Viele Gebäude wurden vor 1980 errichtet und bislang nur teilweise energetisch modernisiert. Gleichzeitig basiert die Wärmeversorgung noch überwiegend auf fossilen Energieträgern.

Mit der Neuauflage der Förderung „Energetische Stadtsanierung“ im KfW-Programm 432 besteht erneut die Möglichkeit, ein gefördertes Sanierungsmanagement einzurichten und hierfür eine entsprechende Personalstelle zu schaffen.

2. Sachstand

Im Tübinger Klimaschutzprogramm werden Integrierte Quartierskonzepte ausdrücklich als konkrete kommunale Maßnahme genannt, um die Energieeffizienz von Gebäuden im Verbund zu steigern und den Wärmebedarf zu senken. Zur Ermittlung lokaler Potenziale, möglicher Handlungsfelder und geeigneter Maßnahmen wurde 2022 mit dem iQK Lustnau das erste integrierte Quartierskonzept erstellt. 2023 folgte das Integrierte Quartierskonzept Deringingen-Ost. Beide Konzepte wurden über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ gefördert.

Um die in Quartierskonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen und deren Realisierung zu begleiten, sieht das Förderprogramm mit Teil B die Förderung eines Sanierungsmanagements vor. Ende 2023 wurde das Förderprogramm jedoch gestoppt, sodass die Einrichtung eines Sanierungsmanagements zunächst nicht mehr möglich war. Seit Ende 2025 standen erneut Fördermittel zur Verfügung, woraufhin die Fachabteilung Nachhaltige Stadtentwicklung einen Förderantrag für das Quartier Lustnau stellte. Der Förderbescheid liegt inzwischen vor. Das Sanierungsmanagement wird über einen Zeitraum von fünf Jahren mit 75 % gefördert (Details siehe Abschnitt Finanzielle Auswirkungen). Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat Ende Mai 2026 mitgeteilt, dass im Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ keine neuen Anträge mehr gestellt werden können. Hintergrund ist die Ausschöpfung der für Neuzusagen verfügbaren Bundesmittel. Bereits bewilligte Förderanträge bleiben hiervon unberührt, dies gilt auch für das Quartiersmanagement in Lustnau.

Nun soll eine Stelle für ein Sanierungsmanagement geschaffen werden. Der Schwerpunkt der Tätigkeit soll in Lustnau auf der Information und Motivation verschiedener Zielgruppen, wie Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), privaten Eigentümern sowie finanzschwächere Haushalte liegen. Im Fokus stehen insbesondere die Themen energetische Sanierung, Ausbau erneuerbarer Energien und Weiterentwicklung der Wärmeversorgung. Das Sanierungsmanagement soll dabei unterstützen, Handlungsbedarfe zu identifizieren, Umsetzungshemmnisse abzubauen und die relevanten Akteure bei der Umsetzung von Maßnahmen zu begleiten. Flankierend dazu wird ein Monitoring- und Qua-

litätssteuerungssystem entwickelt, das eine kontinuierliche Erfolgskontrolle sowie die fachliche Begleitung des gesamten Projekts sicherstellt.

Auf die Beantragung einer Förderung für ein Sanierungsmanagement in Derendingen-Ost soll verzichtet werden, da dort bereits wesentliche Maßnahmen, insbesondere der Fernwärmeausbau der Stadtwerke Tübingen, umgesetzt werden. Mehr als die Hälfte der beheizten Gebäudefläche im Quartier, sind im Eigentum des Landkreises Tübingen, der Universitätsstadt Tübingen sowie der Handwerkskammer Reutlingen. Eine zusätzliche Aktivierung dieser Eigentümer durch ein Sanierungsmanagement erscheint daher nicht zwingend erforderlich.

3. Vorgehen der Verwaltung

Für die Einrichtung der Stelle werden die erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2027 und folgende angemeldet. Nach Genehmigung des Haushalts kann die Ausschreibung für die Stelle im Sanierungsmanagement voraussichtlich im Mai/Juni 2027 veröffentlicht werden. Vorbehaltlich des weiteren Verfahrensablaufs ist mit einem Arbeitsbeginn Ende 2027 zu rechnen.

4. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat beschließt im Vorgriff auf den Haushalt 2027 zu diesem Zweck eine Stelle zu schaffen. Übergangsweise wird in 2026 eine Aushilfsstelle geschaffen, welche mit Genehmigung des Haushalts 2027 dann in die reguläre Stelle überführt wird. Abhängig vom weiteren Stellenbesetzungsverfahren wäre ein Arbeitsbeginn Ende 2026 realistisch. Sollte der Arbeitsbeginn bereits 2026 erfolgen, sind die entsprechenden Haushaltsmittel aus dem Budget des Fachbereichs 7 bereitzustellen.

5. Klimarelevanz

Die Einrichtung eines Sanierungsmanagements für das Quartier Lustnau unterstützt die Erreichung der Klimaschutzziele der Universitätsstadt Tübingen.

Durch die koordinierte Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Quartierskonzeptes sollen die energetische Sanierung und der Ausbau erneuerbarer Energien gezielt vorangebracht und somit der Energiebedarf sowie Treibhausgasemissionen in Lustnau reduziert werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Insgesamt entstehen über den Förderzeitraum von fünf Jahren Kosten in Höhe von 505.000 Euro, davon rund 425.000 Euro für Personalkosten sowie 80.000 Euro für Sachausgaben.

Die förderfähigen Kosten werden über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ mit einem Anteil von 75 % gefördert. Damit beträgt der maximale Zuschuss 378.750 Euro (für die Personalstelle: 318.750 Euro und für Sachmittel: 60.000 Euro). Dementsprechend verbleiben als Eigenanteil der Universitätsstadt Tübingen für die Personalstelle 106.250 Euro und 20.000 Euro für Sachmittel).

Heruntergebrochen auf ein Förderjahr wären dies 21.250 Euro bei der Stadt verbleibende Kosten für die Personalstelle und 4.000 Euro für Sachmittel.

Sollte die Stelle schon im Jahr 2026 besetzt werden, entstünden pro Monat Bruttokosten für die Personalstelle von ca. 7.085 Euro, davon verblieben ca. 1.770 Euro als Eigenanteil der Universitätsstadt Tübingen. Die erforderlichen Mittel können im Jahr 2026 aus dem Budget des FB 7 auf der Produktgruppe 5110-7 "Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung" gedeckt werden. Für das Jahr 2027 werden die Mittel für den Haushaltsplan angemeldet.