

# Energetische Stadtsanierung Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes „Südliches Fürstenwalde“



## Vorhabenbeschreibung

### **Standort Fürstenwalde**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree liegt im Osten des Landes Brandenburg im Landkreis Oder-Spree und zählt etwa 33.500 Einwohner. Als regionaler Wachstumskern und Mittelzentrum zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) ist sie ein wichtiges Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum in der Region sowie ein hervorragender Investitionsstandort. Die günstige Verkehrslage, leistungsfähige technische und soziale Infrastruktur, umfangreiche Gewerbebauflächen, qualifiziertes Arbeitskräftepotential und gute Förderbedingungen bilden die Grundlage für eine stabile aufstrebende Wirtschaft.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree umfasst eine Fläche von ca. 7.055 ha. Sie verfügt über mehrere zusammenhängende traditionelle Gewerbe- und Industriestandorte mit einer gewerblichen Baufläche von etwa 370 ha, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und sehr schnell erreichbar sind. Zudem gibt es ca. 280 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 87.500 m<sup>2</sup>. Davon sind rund 43 % in der Innenstadt angesiedelt. Im produzierenden Gewerbe sind Unternehmen aus den Branchen Autozulieferer (u.a. Goodyear Dunlop Tires Germany GmbH), Energie (u.a. E.DIS Netz GmbH), Kunststoffe & Farben (u.a. DAW SE, Baser GmbH, SEDO Chemicals Neoprene GmbH) und Metallverarbeitung (u.a. Reuther STC GmbH, Duktil Guss GmbH, RST Gesellschaft für Wassersparteknik mbH) vertreten. Das Wohnungsbauunternehmen Bonava Deutschland GmbH (ehemals Industriebau Fürstenwalde) und der Hersteller für Energiespeichertechnik deematrix Energiesysteme GmbH haben ihren Sitz ebenfalls in Fürstenwalde. Zu den wichtigen Wirtschaftsfaktoren Fürstenwaldes zählt auch die Forstwirtschaft: in der Gemarkung Fürstenwalde liegen rund 2.500 ha Kommunalwald, mit den Waldflächen in den Nachbargemarkungen ist der Stadtforst etwa 4.500 ha groß.

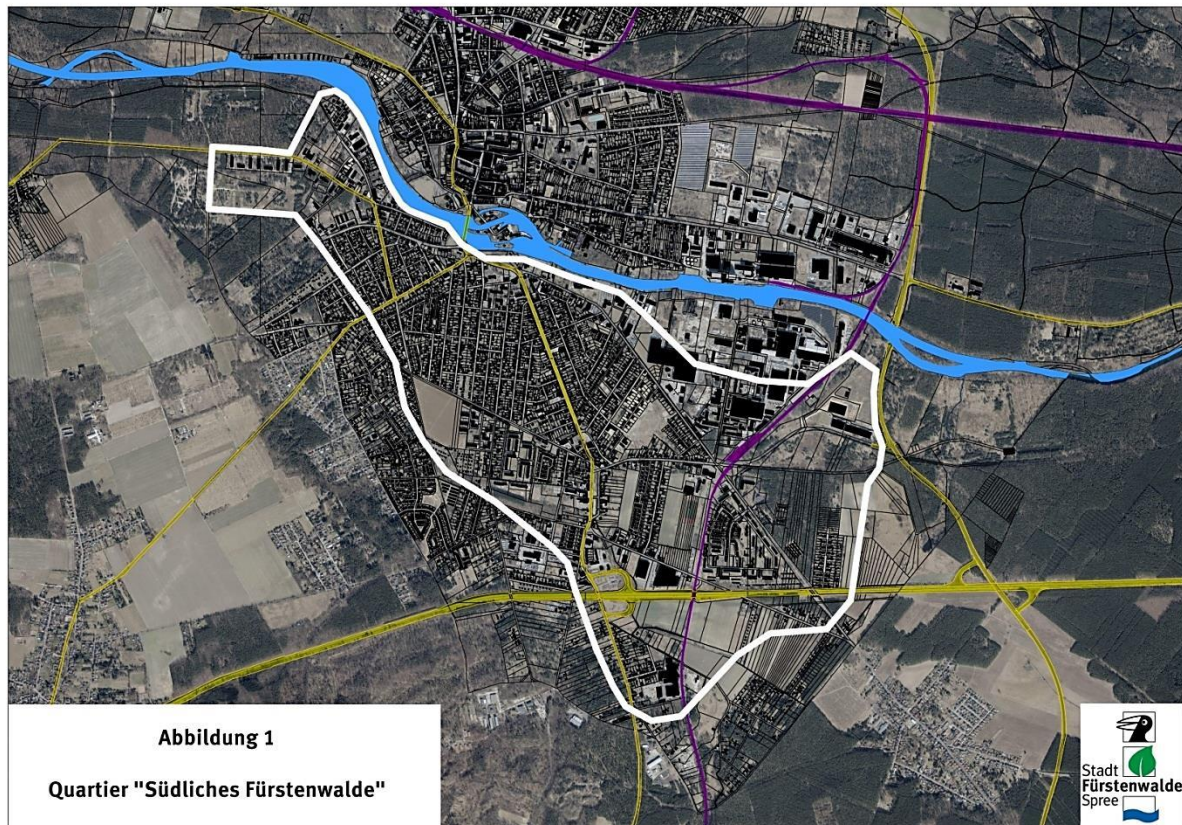
Die Weichen für ihre Weiterentwicklung als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort hat die Stadt Fürstenwalde mit dem 2018 umfassend überarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) gestellt. Der INSEK-Leitsatz lautet „Fürstenwalde an der Spree - ein Wachstumszentrum in der dynamischen Metropolregion Berlin-Brandenburg.“ Dabei werden fünf Leitbildbereiche definiert: Wohnstandort mit Lebensqualität; Bildungs- und Sozialstandort für die Stadt und die Region; Domstadt und Tor zur Erholungs- und Tourismusregion Seenland Oder-Spree; Wirtschafts- und Industriestandort mit Tradition und Zukunft sowie Klimafreundliche Stadt in prägnantem Landschaftsraum. Das INSEK ist mit verschiedenen Konzepten wie Stadtumbaustrategie oder Entwicklungskonzept Nord (Soziale Stadt) untermauert. Für die südlichen Stadtbereiche liegt ein solches Konzept bisher nicht vor.

### **Quartier „Südliches Fürstenwalde“**

Fürstenwalde gliedert sich in drei Stadtteile: Mitte, Nord und Süd. Die Grenze zwischen den Stadtteilen Mitte und Nord bildet die Bahntrasse Berlin - Frankfurt (Oder) - Warschau. Die Spree trennt die Stadtteile Mitte und Süd voneinander. Die Ortsteile Trebus und Molkenberg liegen ca. vier Kilometer nördlich vom Stadtzentrum Fürstenwaldes. Am westlichen Stadtrand liegt der Ortsteil Heideland. Weitere außerhalb der Kernstadt liegende Ortsteile ohne eigenständigen Status sind Buschgarten im Osten sowie Rauensche Ziegelei und Große Tränke im Westen der Stadt.

Das hier betrachtete Quartier ist ein Teilbereich des Stadtteils Fürstenwalde Süd (siehe Abbildung 1). Es erstreckt sich von der Spreevorstadt im Norden bis zur im Süden liegenden Autobahn A12. Im Osten begrenzt die B 168 das Gebiet, im Westen reicht die Ausdehnung des Quartiers bis zu den Wohnbereichen an der Luise-Hentschel-Straße, Erich-Weinert-Straße und

Langen Straße.



Das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Quartier enthält auch einige Gewerbeimmobilien. Es wird außerdem von mehreren Gewerbegebieten flankiert und wurde nicht zuletzt aus genau diesem Grund für die Erstellung eines Konzeptes zur energetischen Sanierung ausgewählt. Die Wohngebiete werden von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Sie beinhalten nur wenige Geschosswohnungsbauten und einige Wohnbaupotenzialflächen.

In den angrenzenden Gewerbegebieten Langenwähler Straße Ost und West, Lindenstraße Nord und Süd, Tränkeweg Ost und West, Saarower Chaussee und Lise-Meitner-Straße sind Unternehmen der Branchen Kunststoffe und Chemie, Verkehr und Logistik sowie Industrien aus Metall und Energie angesiedelt. Das zu erarbeitende energetische Quartierskonzept soll diese Mischnutzung als Ausgangspunkt für eine integrative, energetische Quartiersentwicklung nehmen und ein Modellgebiet für eine lokale Energieversorgung aus industrieller Abwärme, Sektorenkopplung etc. im Sinne eines Zero-Emission-Ansatzes werden.

### **Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation**

Das Quartier „Südliches Fürstenwalde“ besteht aus Wohngebieten mit überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäusern, beinhaltet einige Gewerbeimmobilien und wird von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten flankiert. Vor allem die Metall- und Kunststoffindustrie ist aus energetischer Betrachtung interessant, aber auch das im Quartier ansässige Holzhacksschnitzel-Kraftwerk in der Luise-Hentschel-Straße. Der genaue energetische Zustand, wie Energieversorgung, Wärmeversorgung, Gebäudedämmung und Straßenbeleuchtung des Quartiers muss im Zuge der Konzepterstellung festgestellt werden.

### **Beschreibung der Zielsetzung**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree möchte für das beschriebene Quartier ein Konzept zur umfassenden energetischen Sanierung erarbeiten, wonach das Quartier als ein CO<sub>2</sub>-neutrales Modellgebiet entwickelt werden soll. Angestrebt werden dabei zum einen die Verbesserung der Lebensqualität und des Stadtbildes und zum anderen die Schaffung von Voraussetzungen für

eine erweiterte Umsetzung zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Fürstenwalde. Die Zielsetzungen sind dabei ein höchstmöglicher Grad an Energieautarkie sowie die kurz- wie auch langfristige Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Die konzeptionelle Lösung beinhaltet auch ein Angebot zur Versorgung der Wohngebiete.

In mehreren Workshops mit Bürgern und Bürgerinnen sollen verschiedene Lösungsansätze diskutiert und greifbar gemacht werden. Das Ziel ist es, innovative Pilotprojekte zu initiieren und Vorreiterrollen zu besetzen, welche die kulturellen, historischen und industriellen Eigenheiten des Quartiers mit moderner Technologie und politischen Zielsetzungen vereinbaren. Das Quartier „Südliches Fürstenwalde“ ist dafür mit seiner Mischung aus Industrie und Wohnnutzung besonders geeignet.

Fokus der energetischen Sanierung des Quartiers liegt auf einer autarken und emissionsarmen Energieversorgung sowie der Gesamtverbesserung des Quartiers. Hierzu wird geprüft, ob die Abwärme aus industriellen Prozessen für die Wärmeversorgung des Quartiers genutzt werden kann sowie die Grünflächen ertüchtigt und die Brachflächen wieder nutzbar gemacht werden können, um modellhaft ein Zero-Emission-Quartier für die dort lebende Bevölkerung und die Unternehmen zu entwickeln.

Mithilfe des integrierten Quartierkonzeptes sollen unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen geeignete Sanierungsmaßnahmen entwickelt und gegenübergestellt werden. Die Synergieeffekte sollen dabei erkannt und aufgezeigt werden, um für die Stadt Fürstenwalde/Spree ein Quartier zu schaffen, das überzeugend ist und den Weg zur unabhängigen, dezentralen und nachhaltigen Energieversorgung bei minimiertem CO<sub>2</sub>-Ausstoss ebnet.

### **Beschreibung der Arbeitsschritte**

Im ersten Schritt sollen alle maßgeblichen Energieverbrauchssektoren und deren Energieeinspar- und Effizienzpotenziale betrachtet werden. Um die Energieeinsparpotenziale zu erschließen, bedarf es einer energetischen Optimierung. Dabei geht es sowohl um die eingesetzte Heiztechnik, als auch um die Wärmedämmung und um die Möglichkeiten der Stromeinsparung.

Für die Detailanalyse des Gebäudebestands wird eine Tür-zu-Tür Befragung der Bürger, Wurfzettel in den Briefkästen sowie die regelmäßigen Workshops genutzt. Für die industrielle Energiebewertung werden Gespräche mit den Zuständigen aus den Unternehmen geführt, die CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie die Quantität und Qualität energetischer und stofflicher Nebenprodukte analysiert. Die daraus resultierende Gesamtenergiebilanz des Quartiers dient zusammen mit bestehenden Bebauungsplänen als Ausgangspunkt für Zielaussagen für die energetische Sanierung. Dabei werden die von der Bundesregierung formulierten Klimaschutzziele für 2050 und die bestehenden energetischen Ziele auf kommunaler Ebene berücksichtigt.

Der zweite Schritt umfasst die Erarbeitung von Handlungskonzepten in Hinblick auf die Zielaussagen und unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz. Dabei ist die Motivierung und Einbindung der betroffenen Akteure von besonderer Bedeutung. Im Quartier „Südliches Fürstenwalde“ werden interessierte Bürger, Vereine und die ansässigen Unternehmen gemeinsam mit der kommunalen Verwaltung kontinuierlich in die Konzeptentwicklung eingebunden. Weiterhin sollen zur Einbeziehung der Öffentlichkeit regelmäßig Workshops und Informationsabende zum integrierten Quartierskonzept und zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen stattfinden. Nur so kann die Akzeptanz und Unterstützung der Unternehmen und Bürger vor Ort erreicht werden.

Die Analyse der möglichen technischen, wirtschaftlichen und sozialen Umsetzungshemmnisse und deren Überwindung sind ein weiteres zentrales Element der Konzeptentwicklung. Sie sollte zu einer Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen führen. Für den Bereich der Energiesanierung ist insbesondere die Nutzung von Abwärme als Option zu prüfen, ebenso wie erneuerbare Energiequellen.

