

# Energetische Stadtsanierung

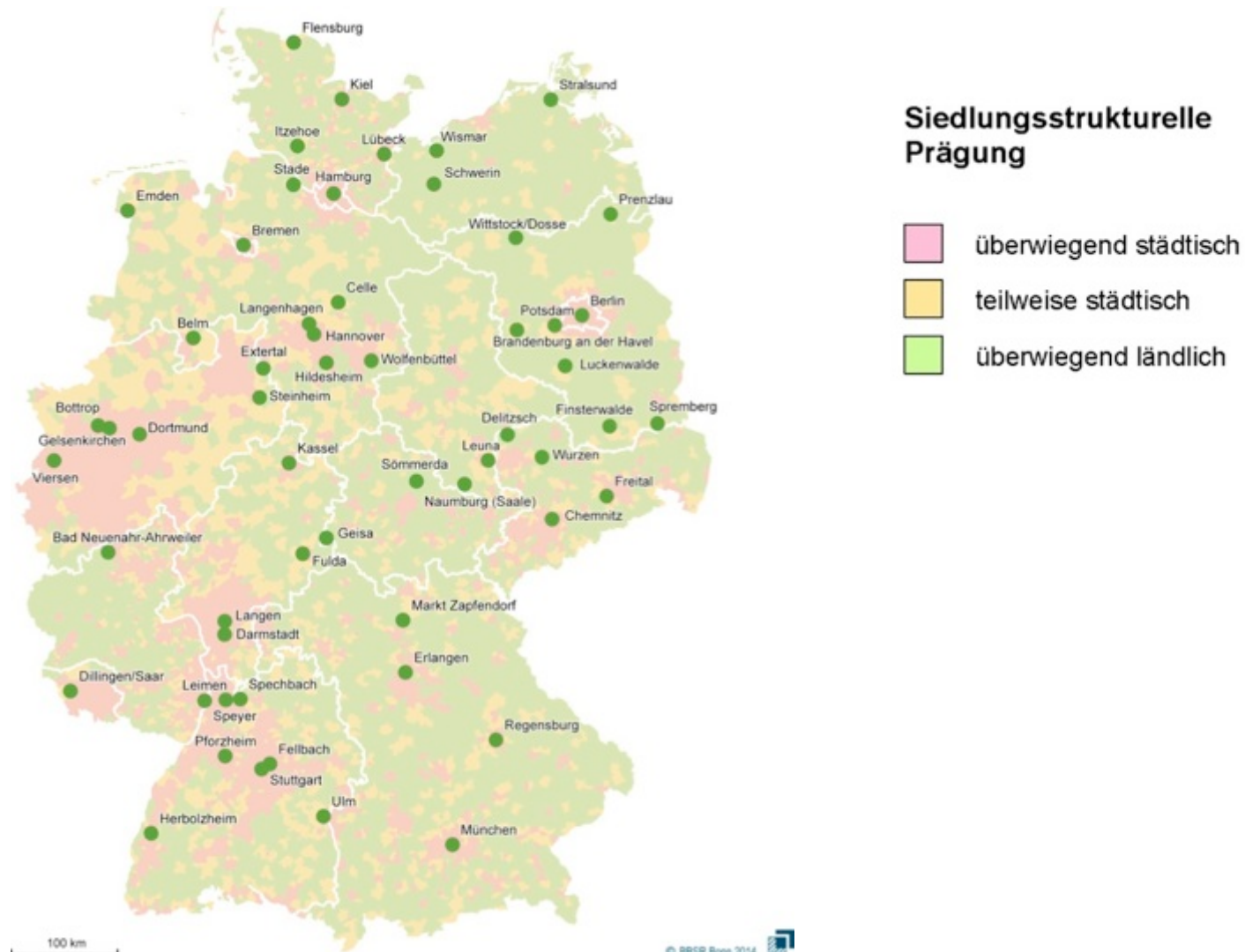
## Vom Konzept zur Umsetzung

### Erfahrungen aus der Begleitforschung

### Erfahrungen aus 63 Pilotprojekten

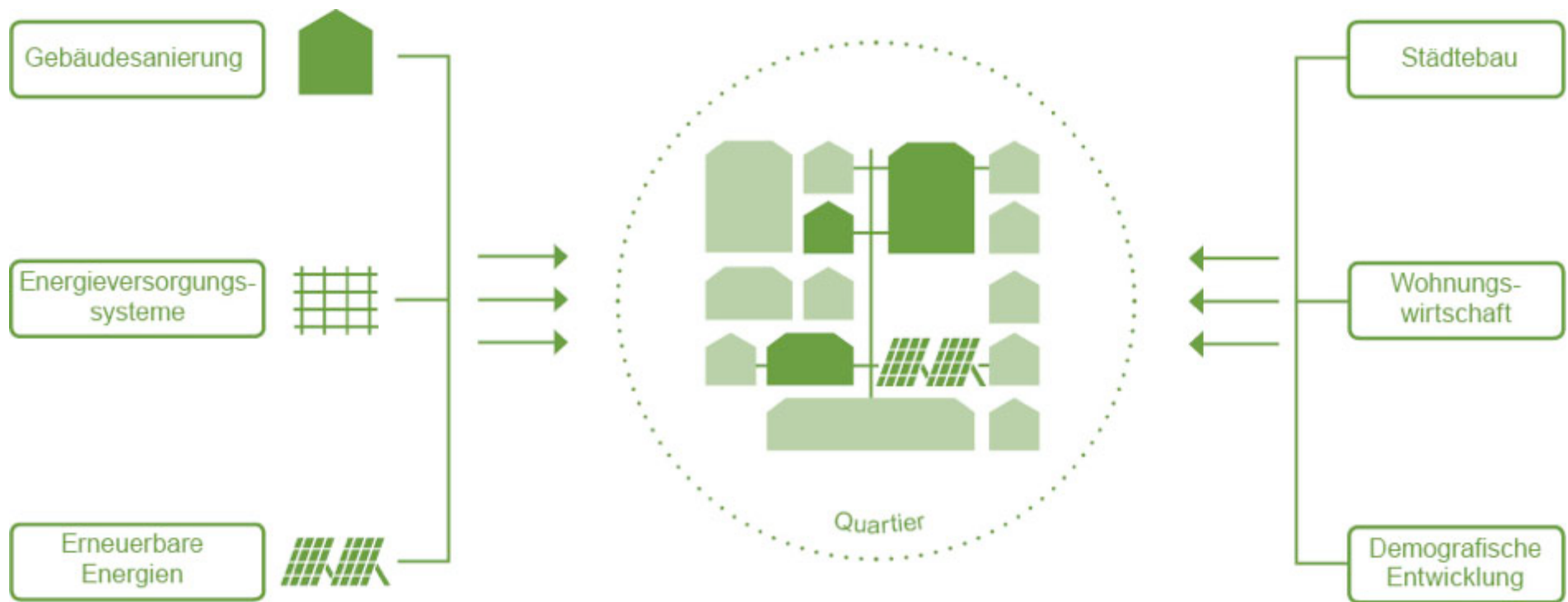
### 5. November 2015

# Begleitforschung: 63 Pilotprojekte

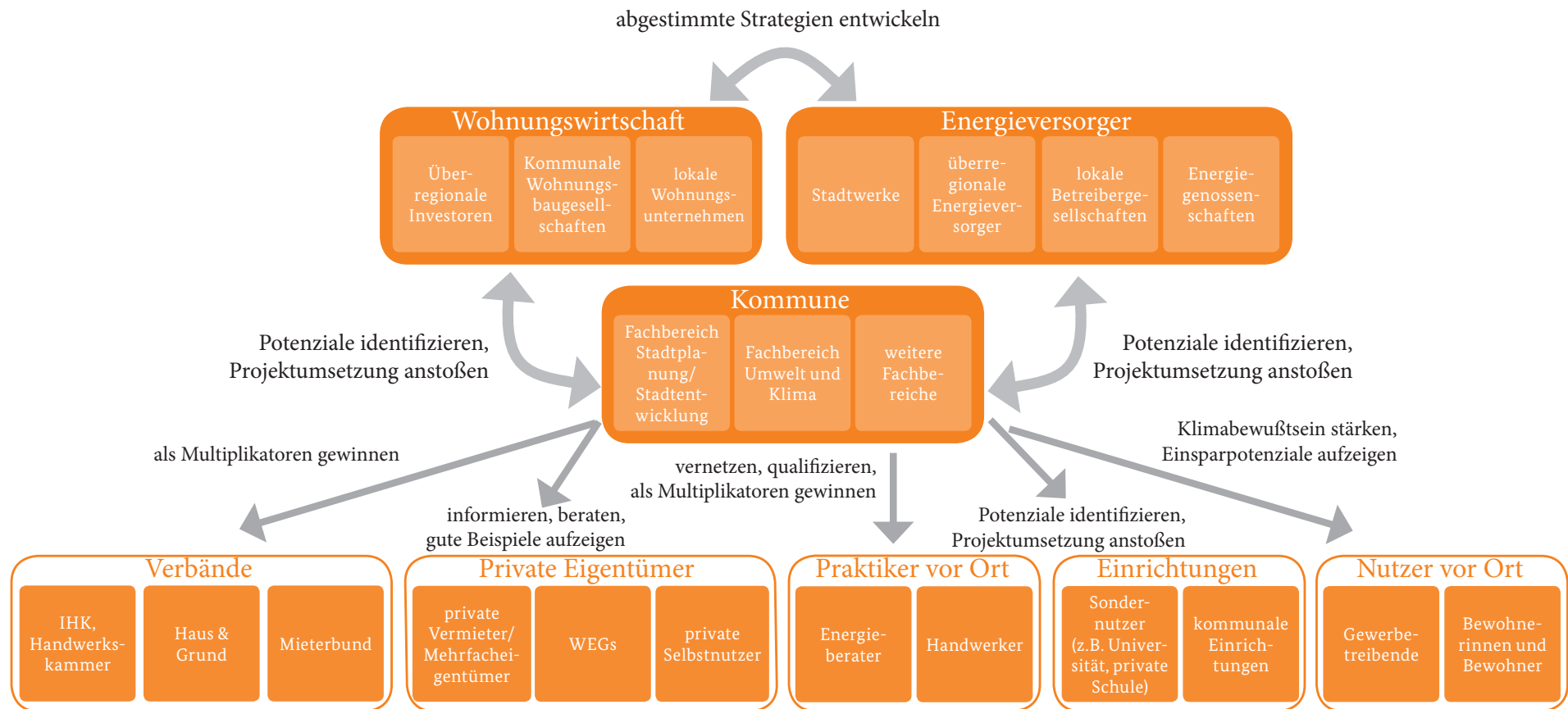


Begleitforschung „Energetische Stadtsanierung“ | Urbanizers | plan zwei | KEEA | IdE | Dr. Gregor Lannenbrinck  
Fachreihe „Energieeffizienz im Wohnquartier“ | Tagung in Leipzig | 24.09.2013

# Leitidee des Programms: Integriertes Handeln / Quartiere als Gesamtsystem

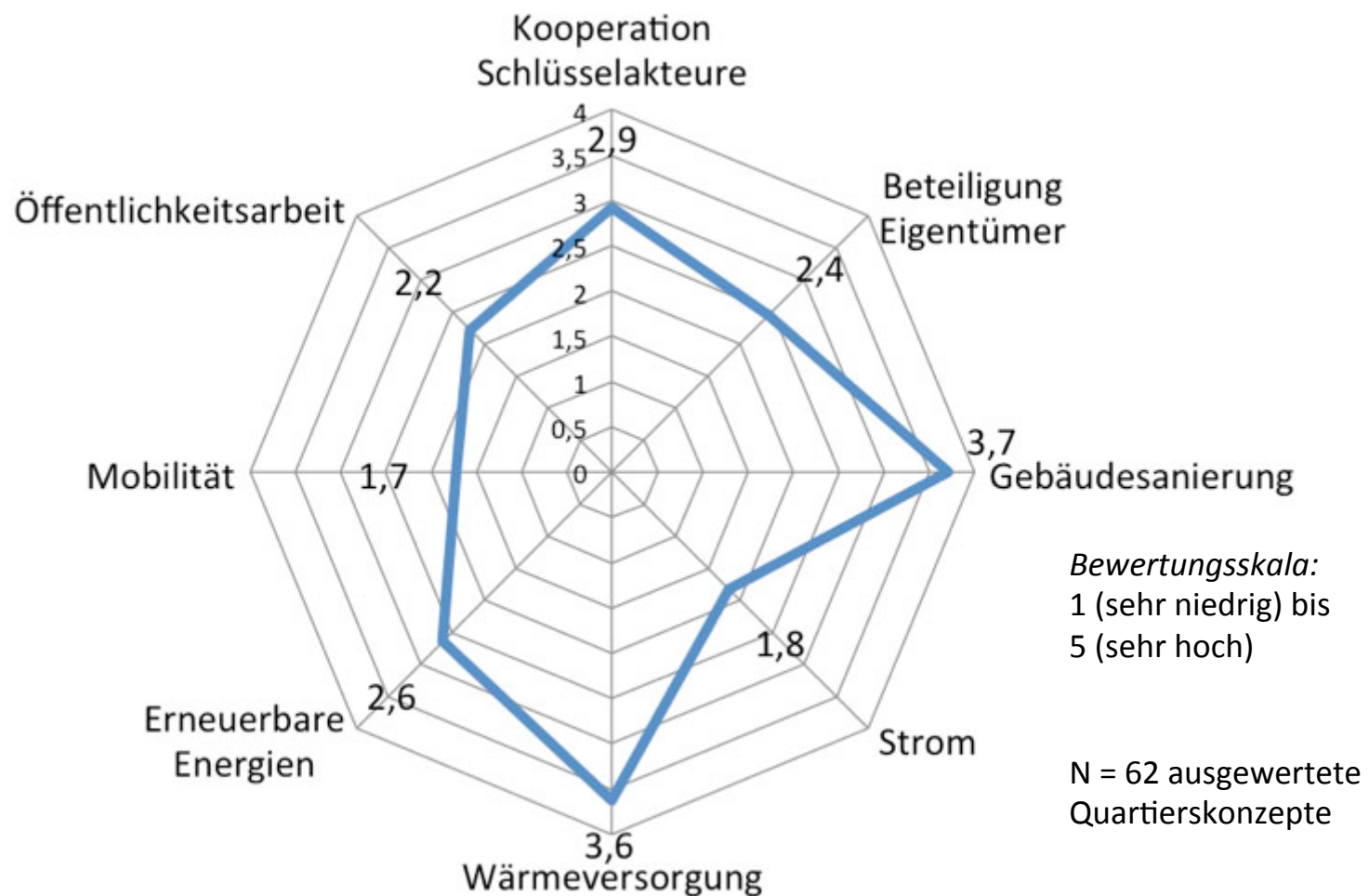


# Das „Akteursdreieck“ im Fokus



# Auswertung Konzepte: Themenschwerpunkte

## Bedeutung der Themenfelder in den Quartierskonzepten



# Typisierung der Konzepte

## **Typ 1 – Die Umsetzungsorientierten**

- konkrete Investitions- bzw. Projektentwicklungsabsichten aller oder einzelner bedeutender Akteure im Quartier, detaillierte, oft sektoral technische Planungen von Schlüsselmaßnahmen

## **Typ 2 – Die Integrierten**

- Energie und Klimaschutz sollen in die integrierten Stadtteilentwicklungsstrategien einbezogen werden, thematisch breite und analytische Ermittlung von Grundlagen und Potenzialen

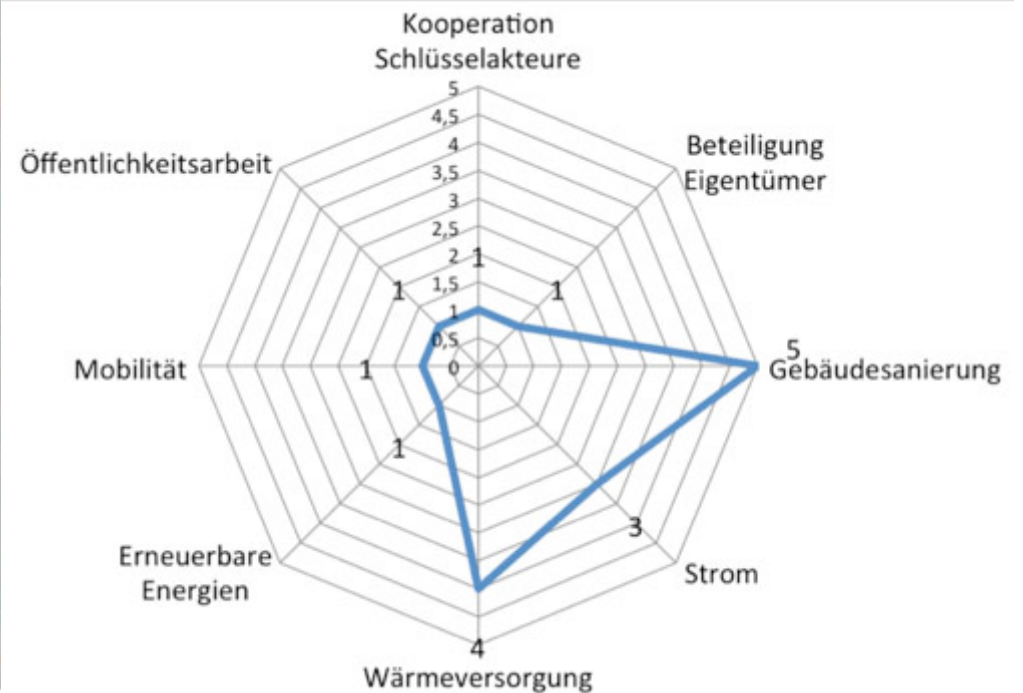
## **Typ 3 – Die Prozessualen**

- Quartiere mit komplexer Akteursstruktur und noch schwacher Entwicklungsdynamik, Fokus auf Umsetzungsstrategien, Aktivierung, Finanzierung und Sanierungsmanagement

# Typisierung der Konzepte: „Die Umsetzungsorientierten“

## Beispiel Delitzsch Nord

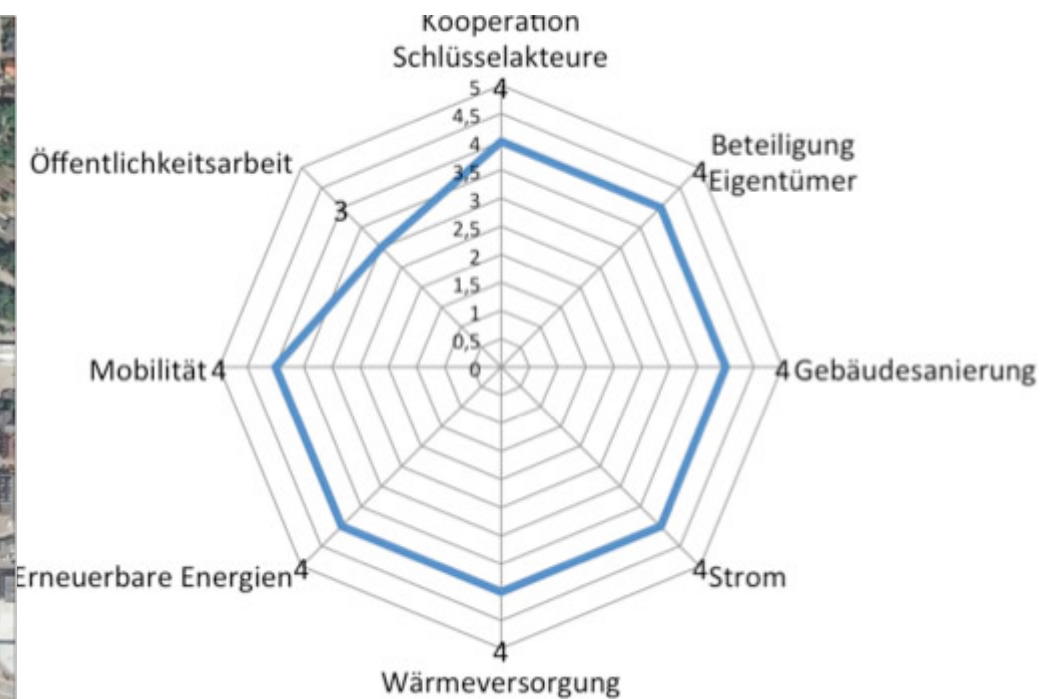
Detailplanung für Schulzentrum und umgebende Liegenschaften



# Typisierung der Konzepte: „Die Integrierten“

## Beispiel: Flensburg - Auf der Rude

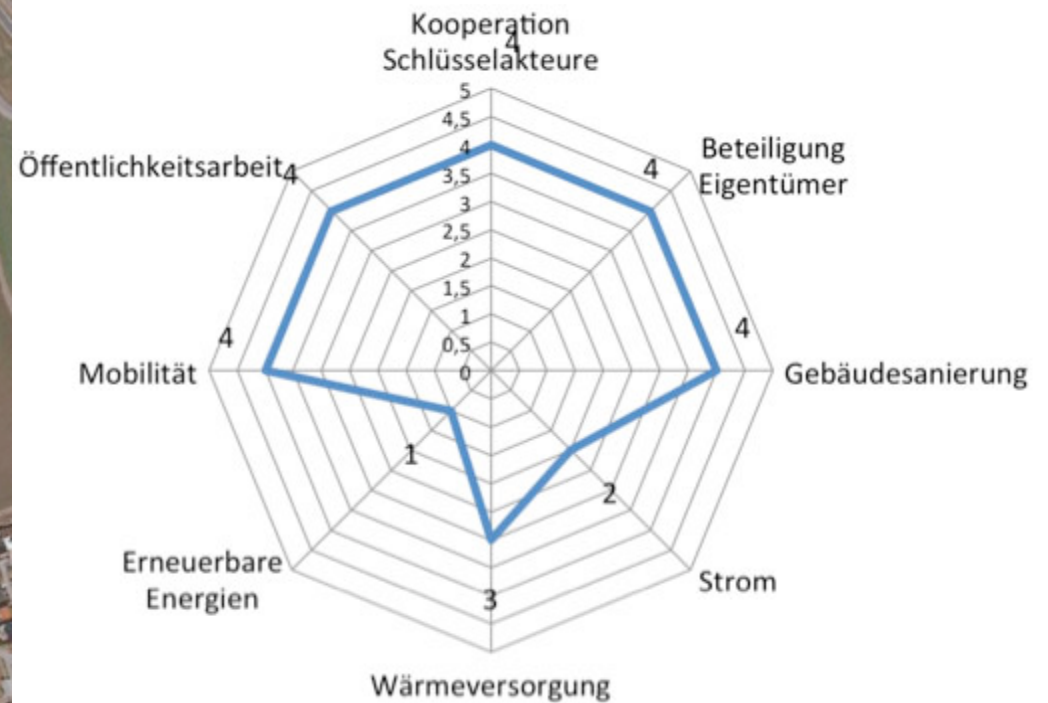
Thematisch breites Konzept für Quartier mit vielfältigen Entwicklungsdefiziten



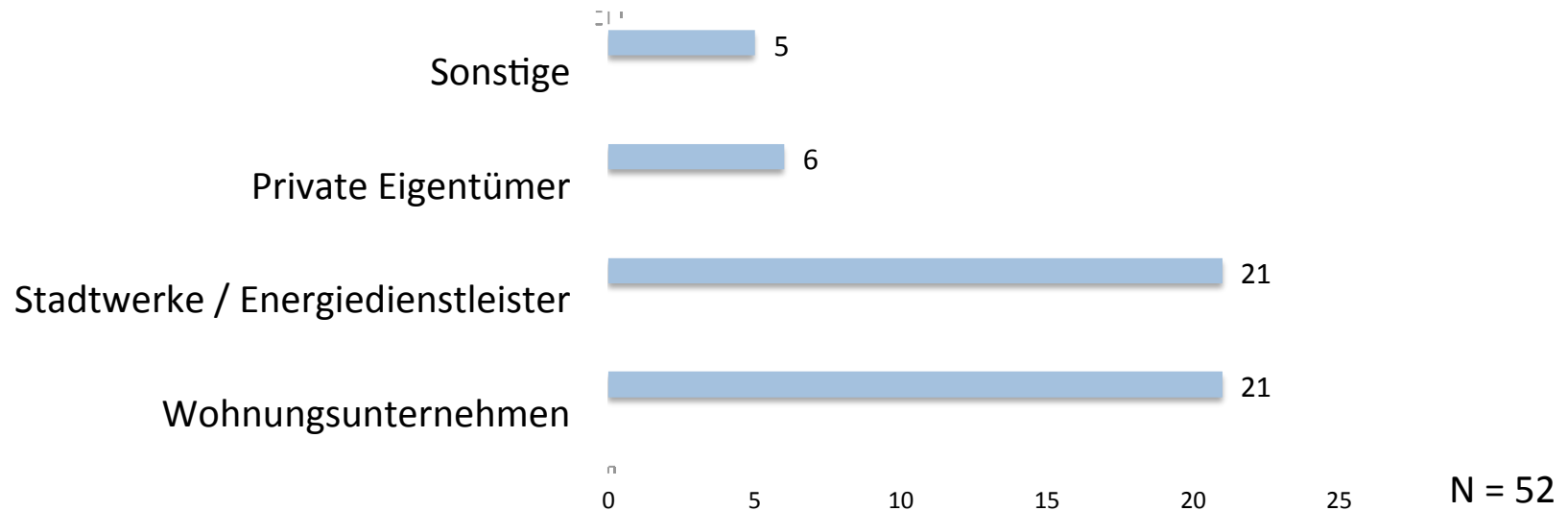
# Typisierung der Konzepte: „Die Prozessualen“

## Beispiel Sömmerda - Gartenstadt

Vorbereitung Sanierungsmanagement und Eigentümeraktivierung



# Antragstellung: Wer sind die Schlüsselakteure?

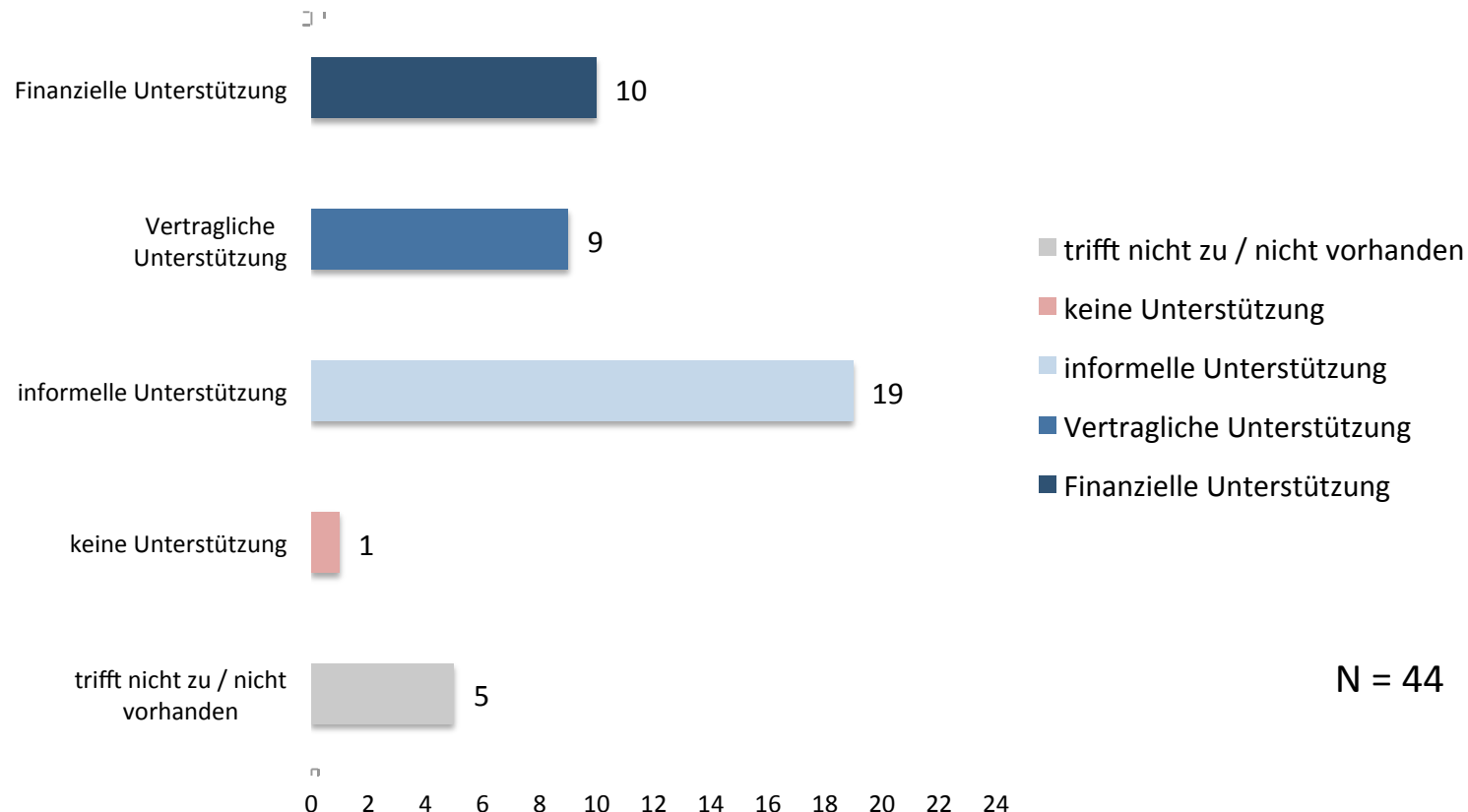


## Welche Akteure wurden schon in die Antragstellung einbezogen?

Ergebnis der Befragung 2014

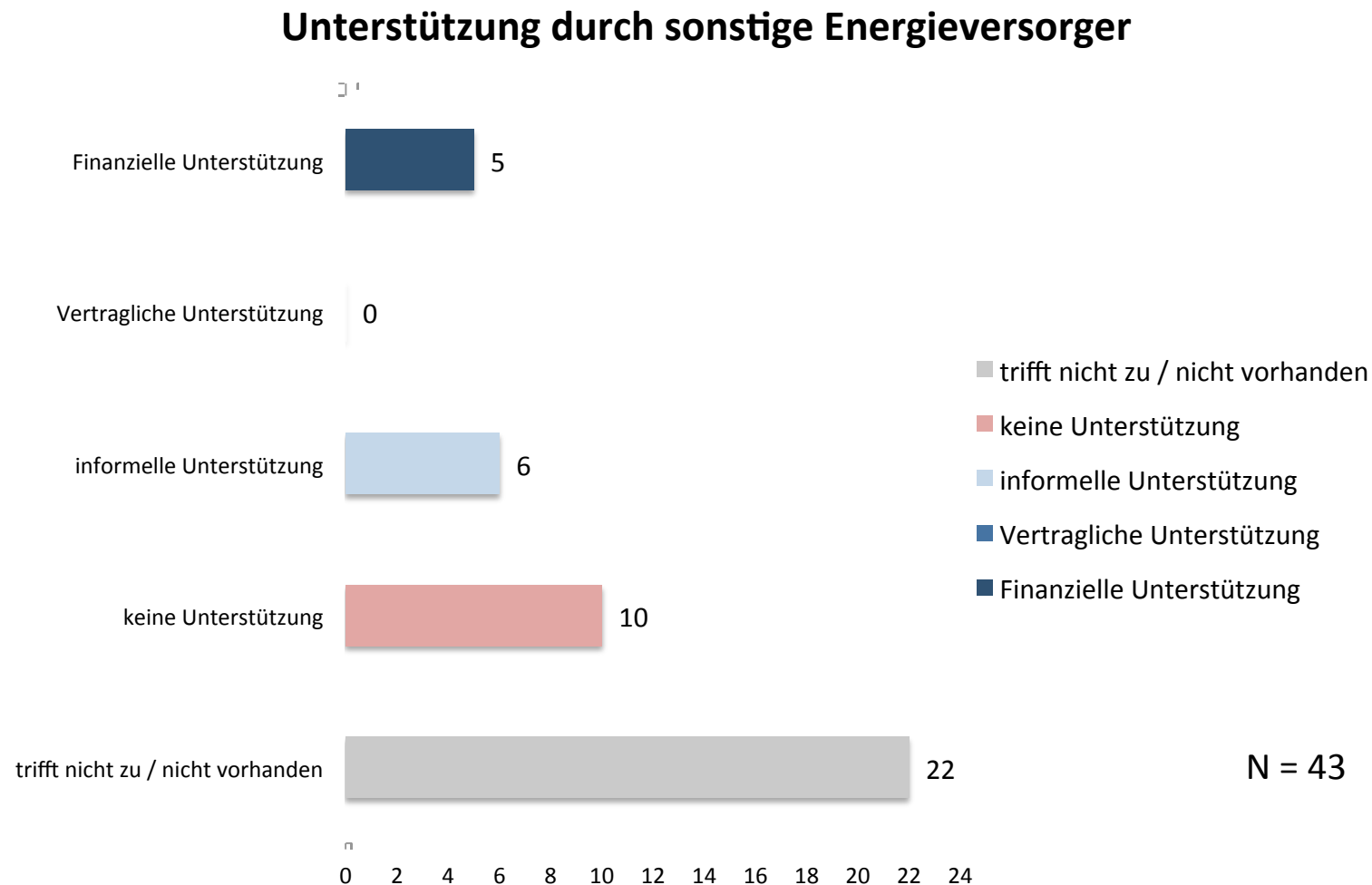
# Umsetzung: Einbindung Energieversorger

## Unterstützung durch kommunale Energieversorger



**Frage: Wie wird die Unterstützung weiterer Schlüsselakteure für die Umsetzung des Konzeptes gesichert? Kommunal oder anteilig kommunaler Energieversorger? (Befragung 2015)**

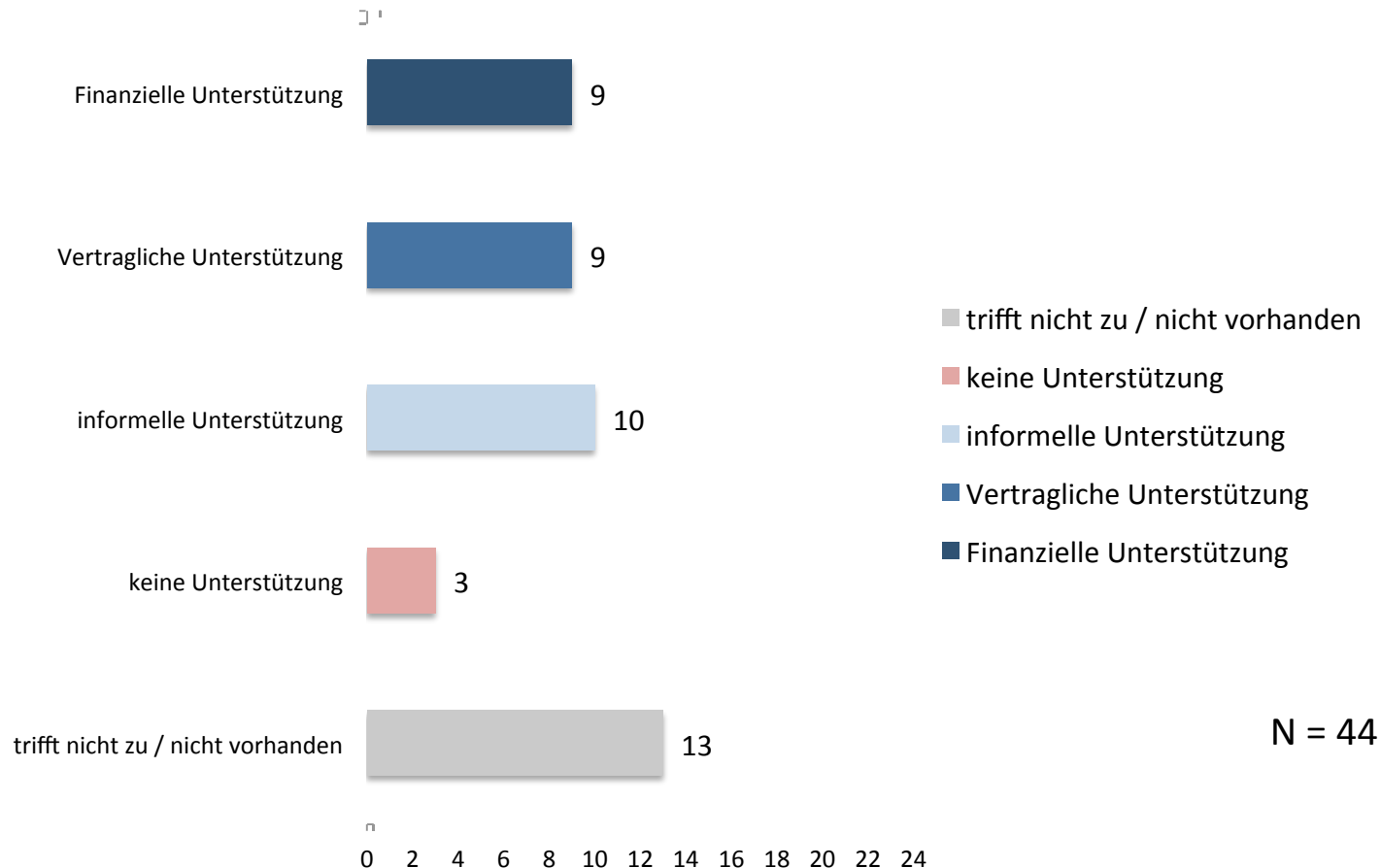
# Umsetzung: Einbindung Energieversorger



**Frage: Wie wird die Unterstützung weiterer Schlüsselakteure für die Umsetzung des Konzeptes gesichert? Sonstige Energieversorger? (Befragung 2015)**

# Umsetzung: Einbindung Wohnungsunternehmen

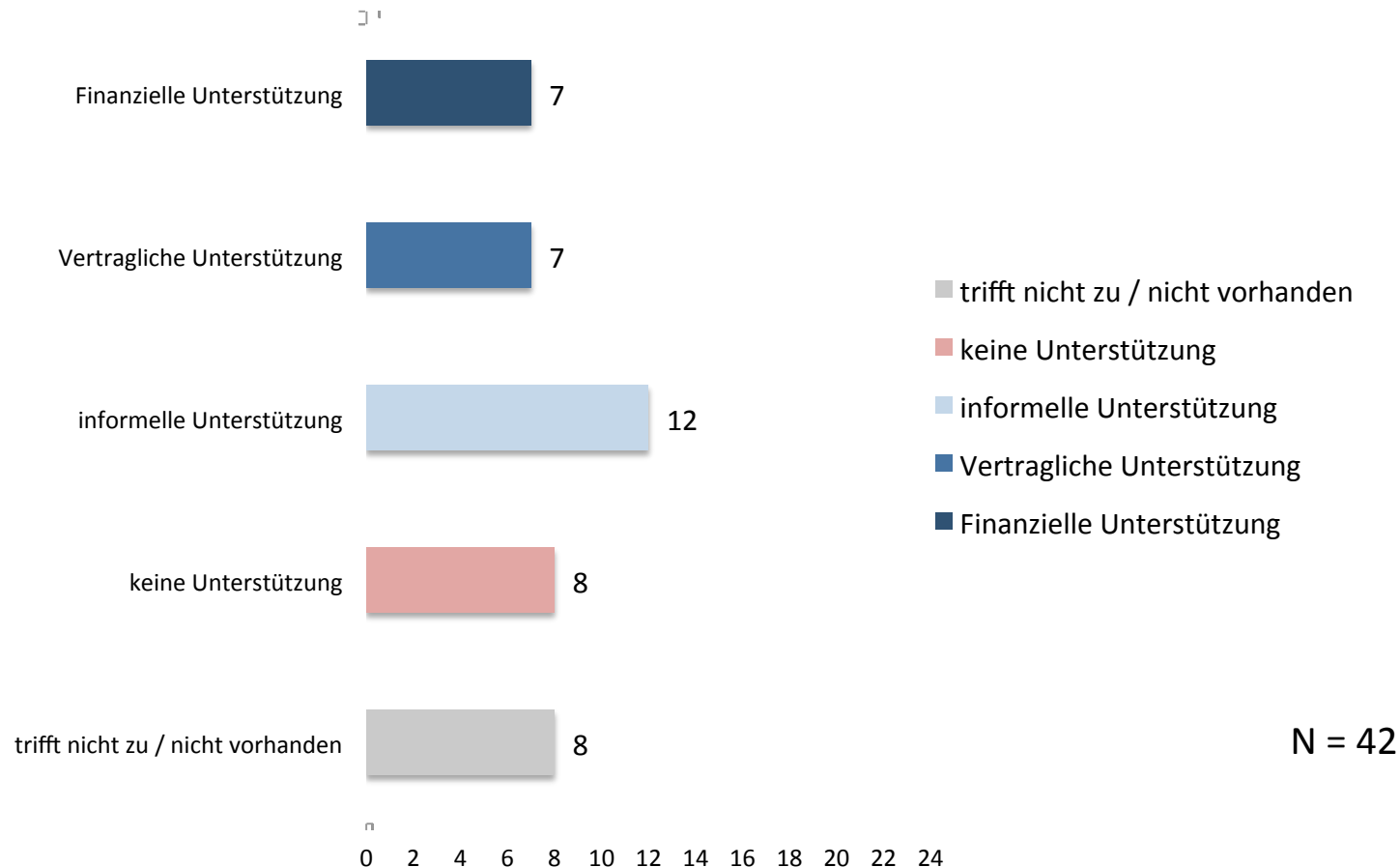
## Unterstützung kommunaler Wohnungsunternehmen



**Frage: Wie wird die Unterstützung weiterer Schlüsselakteure für die Umsetzung des Konzeptes gesichert? Kommunale Wohnungsunternehmen? (Befragung 2015)**

# Umsetzung: Einbindung Wohnungsunternehmen

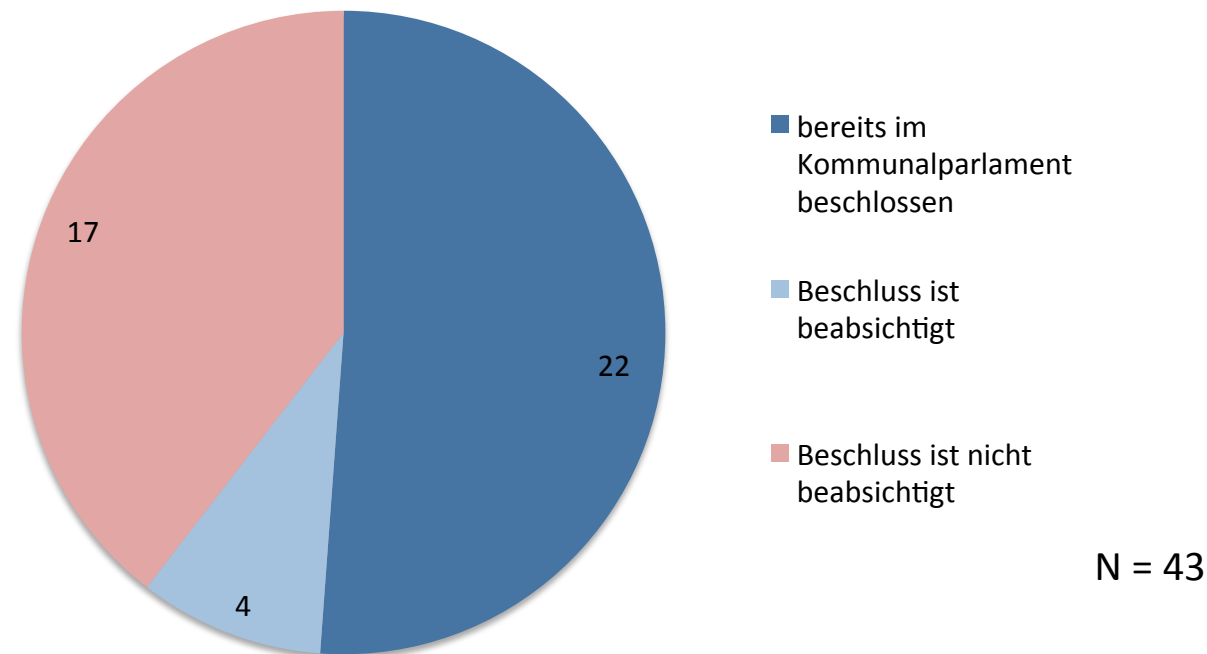
## Unterstützung sonstiger Wohnungsunternehmen



**Frage: Wie wird die Unterstützung weiterer Schlüsselakteure für die Umsetzung des Konzeptes gesichert? Sonstige Wohnungsunternehmen? (Befragung 2015)**

# Umsetzung: Einbindung der Kommunen

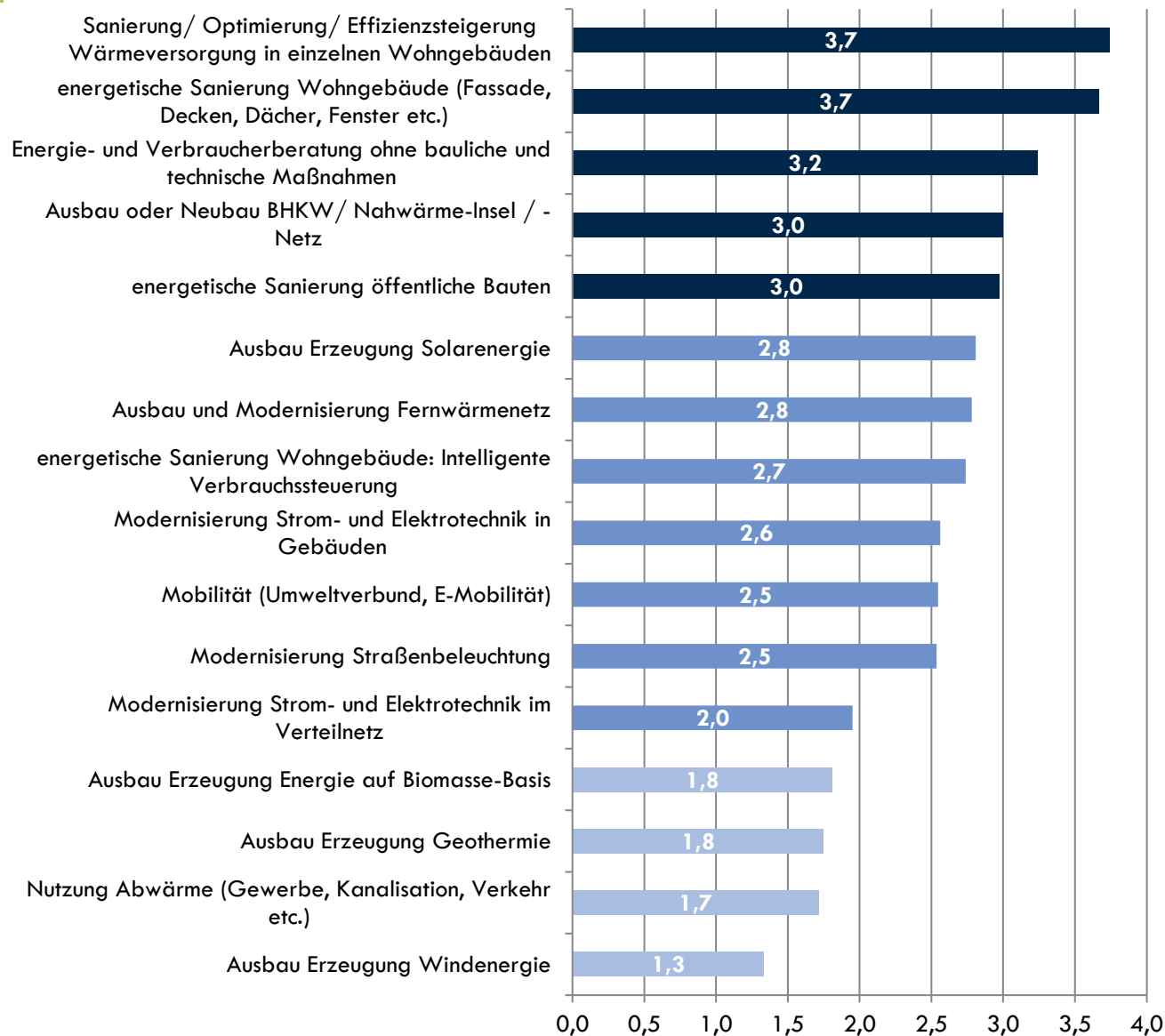
## Kommunale Beschlüsse der Konzepte



**Frage: Soll das energetische Quartierskonzept kommunalpolitisch beschlossen werden? (Befragung 2015)**

Begleitforschung „Energetische Stadtsanierung“ | Urbanizers | plan zwei | KEEA | IdE

# Umsetzung: Maßnahmenbereiche

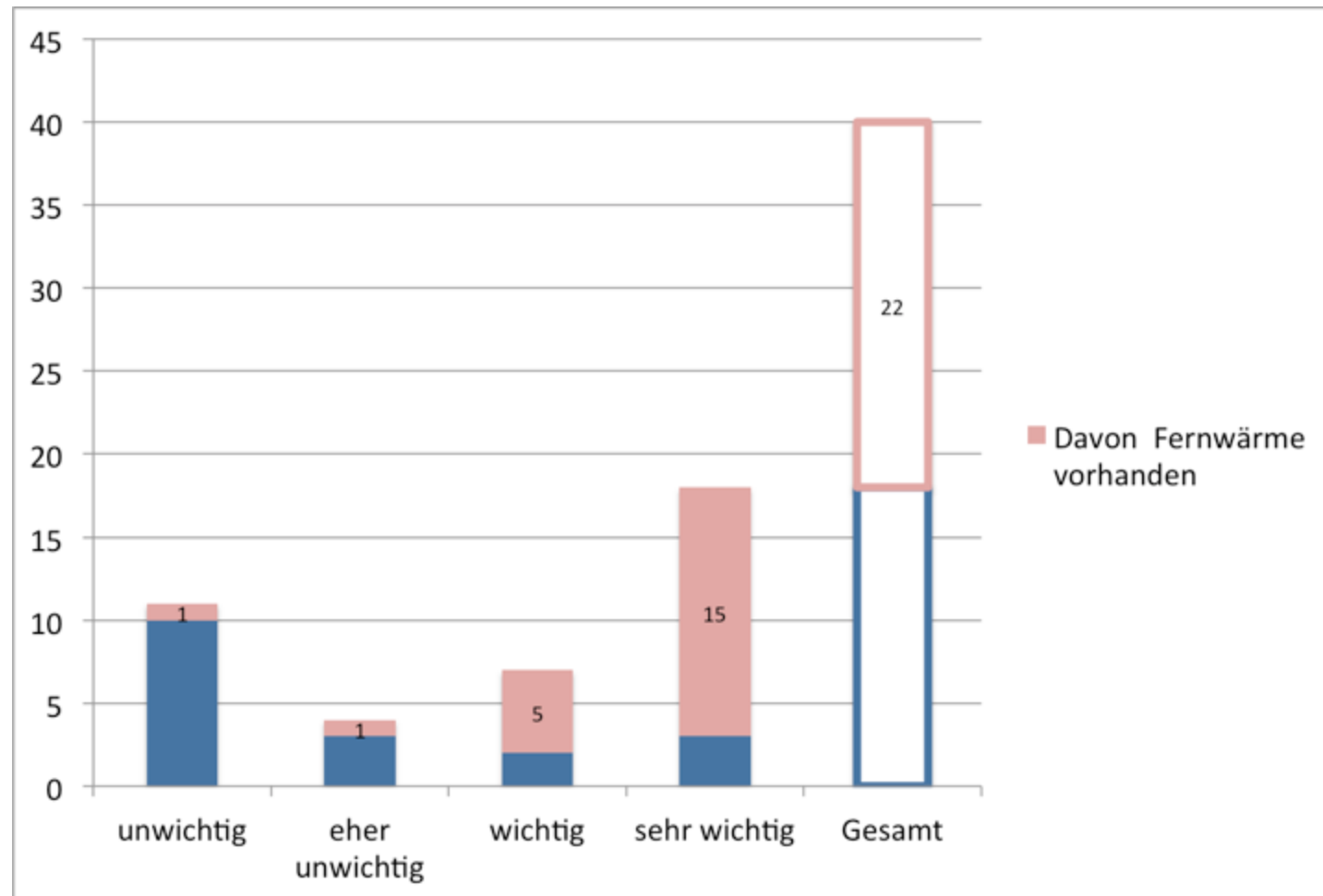


**Frage: Welche Priorität haben folgende Maßnahmenbereiche in der Konzeptumsetzung? (Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (niedrig) bis 4 (hoch)

N = 40

# Umsetzung: Fernwärme

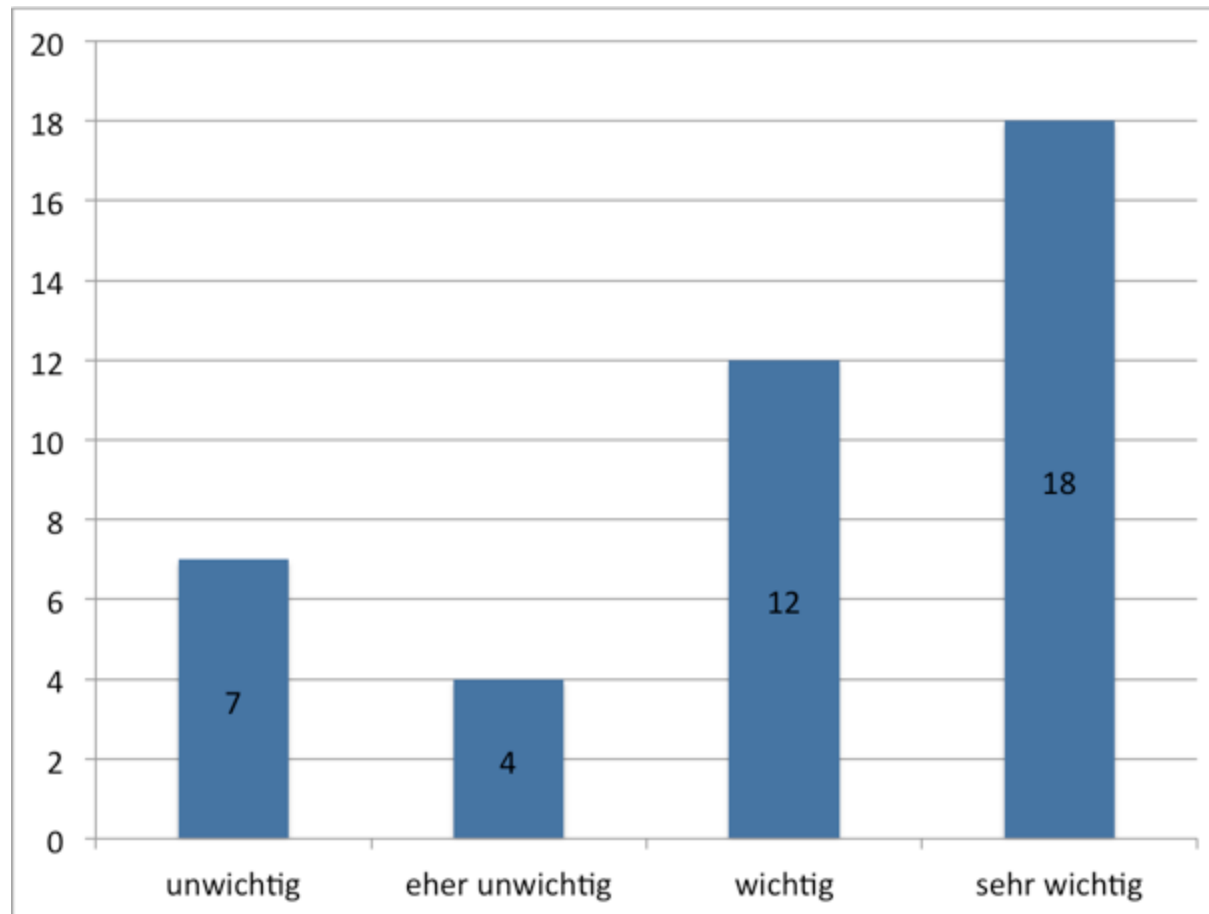


**Frage: Welche Priorität hat der Maßnahmenbereich „Ausbau /Modernisierung der Fernwärme“ in der Konzeptumsetzung?**

**(Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (unwichtig) bis 4 (sehr wichtig); N = 40

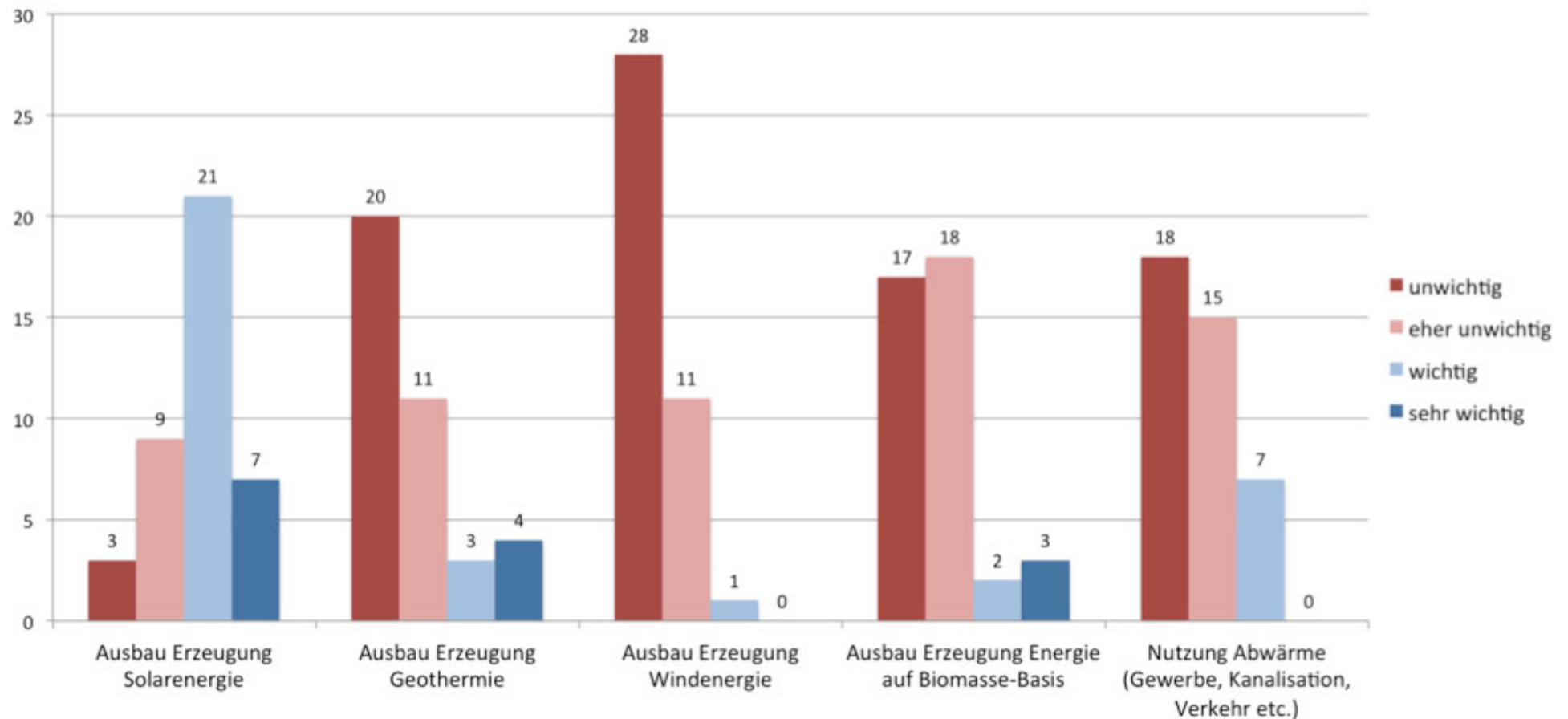
# Umsetzung: Nahwärme



**Frage: Welche Priorität hat der Maßnahmenbereich „Ausbau oder Neubau Nahwärme-Insel / -Netz “ in der Konzeptumsetzung?  
(Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (unwichtig) bis 4 (sehr wichtig); N = 41

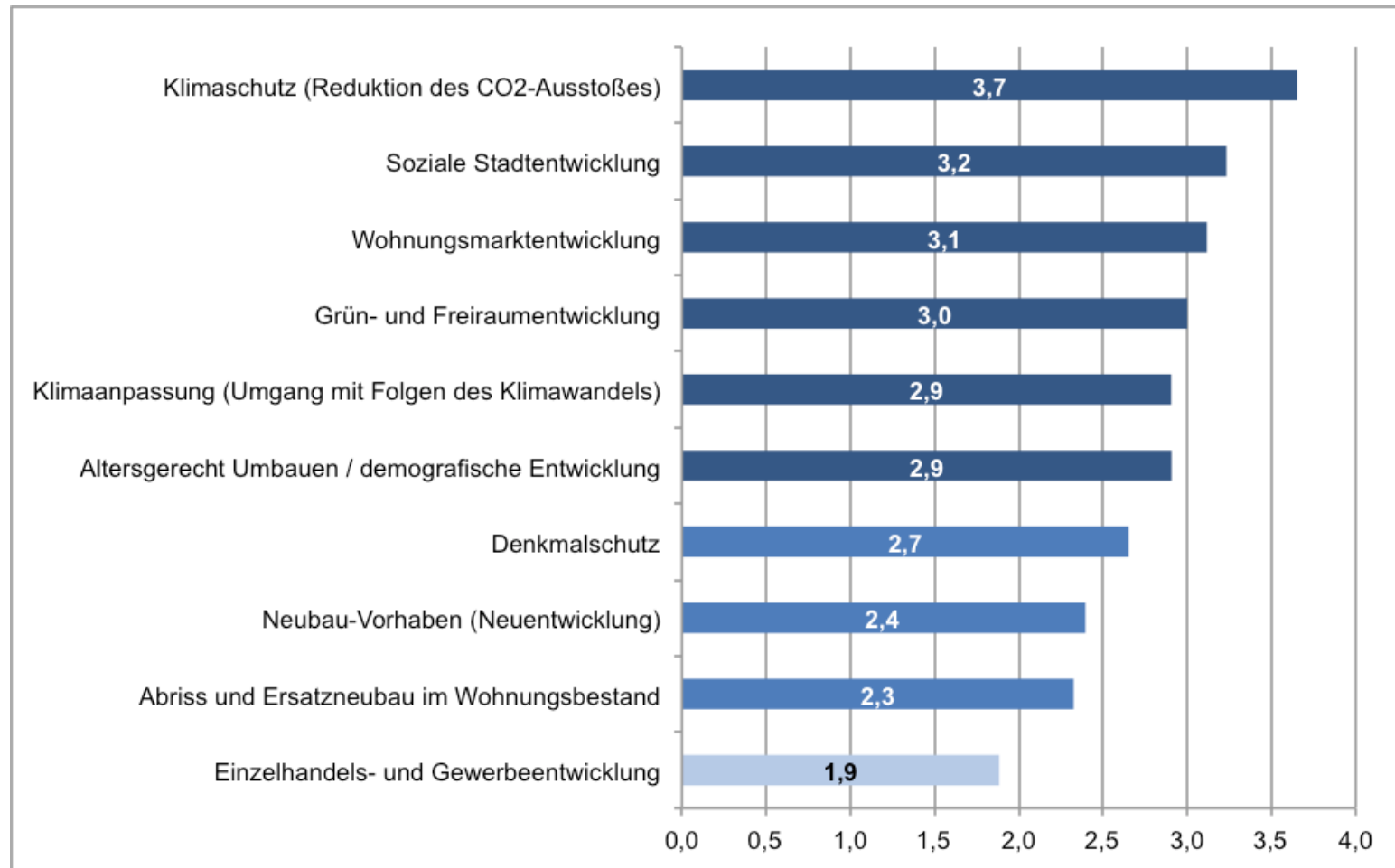
# Umsetzung: Erneuerbare Energien in der Stadt



**Frage: Welche Bedeutung haben die folgenden erneuerbaren Energien in der Konzeptumsetzung? (Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (unwichtig) bis 4 (sehr wichtig); N = 40 (Geothermie 38)

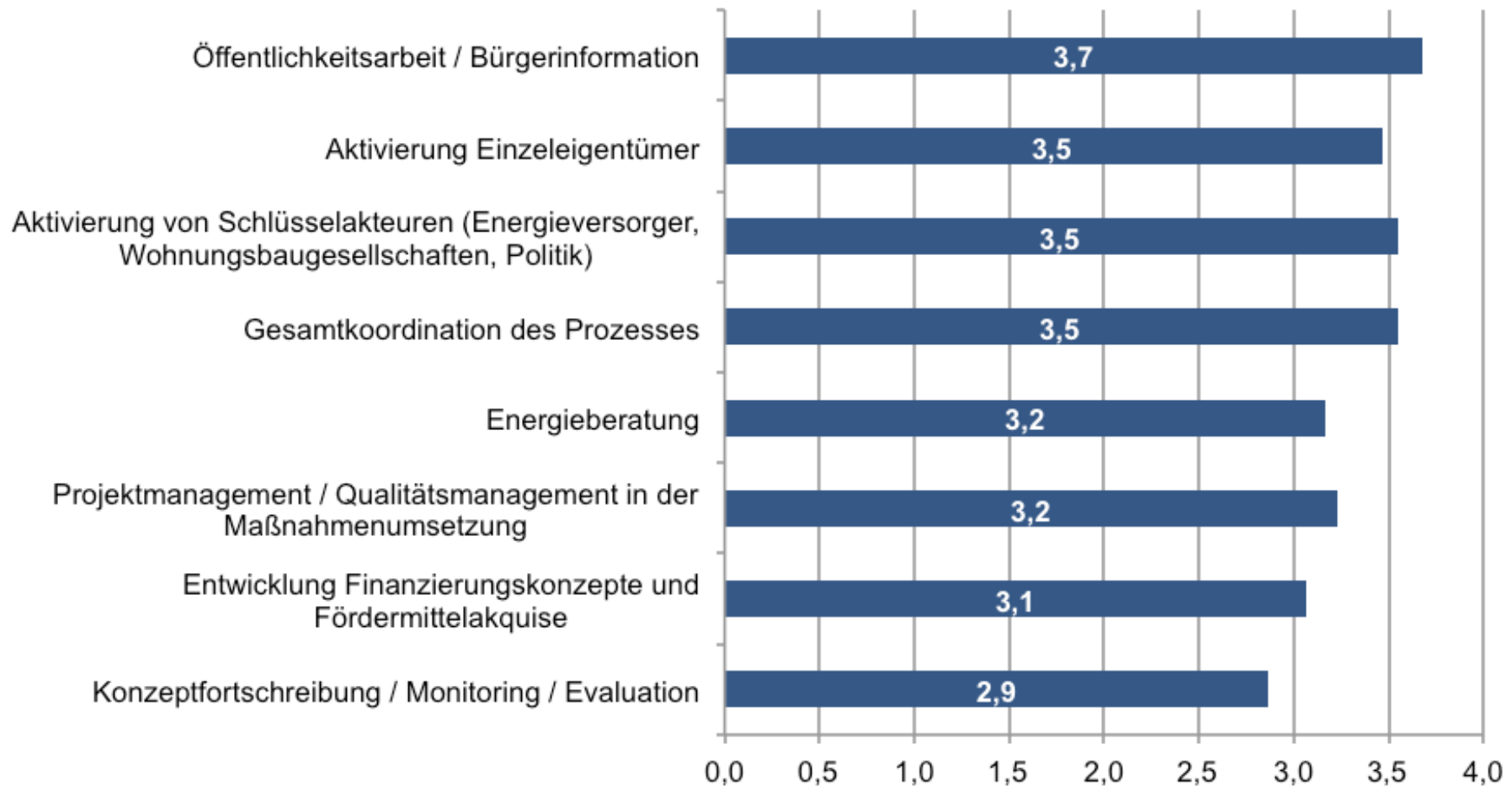
# Umsetzung: Integrierte Stadtentwicklung



**Frage: Wie intensiv ist die Umsetzung der energetischen Stadtsanierung mit folgenden Stadtentwicklungsthemen verknüpft? (Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (niedrig) bis 4 (hoch); N = 42

# Umsetzung: Sanierungsmanagement



**Frage: Welchen Stellenwert haben folgende Arbeitsschwerpunkte des Sanierungsmanagements?  
(Befragung 2015)**

Bewertungsskala von 1 (niedrig) bis 4 (hoch); N = 29

# Erfahrungen der Begleitforschung: Typische Konstellationen

## Typ A: „Klare Verhältnisse“

- Wenige Wohnungsunternehmen, oft kommunal oder öffentlich
- Homogene Baustruktur, Standardtypen
- Oft leitungsgebundene, zentrale Energieversorgung
- Akteure: begrenzter Kreis, agieren professionell, Sanierungs- und Investitionsinteresse oft bereits vorab erklärt



Beispiel Hildesheim

## Umsetzungsprozess:

- Im Umsetzungsprozess tendenziell weiter
- Seltener kommunale Beschlüsse, denn Schlüsselakteure setzen selbst um
- Sanierungsmanagement als Prozess- und Projektsteuerung

# Erfahrungen der Begleitforschung: Typische Konstellationen

## Typ B: „Kleinteilige Individualität“

- Einzeleigentum
- Heterogene Baustruktur und Nutzung
- Individuelle haustechnische Lösungen
- Kein „Starker Akteur“ erkennbar, Impuls aus Kommune
- Oft anknüpfend an laufende allgemeine Stadterneuerungsmaßnahme

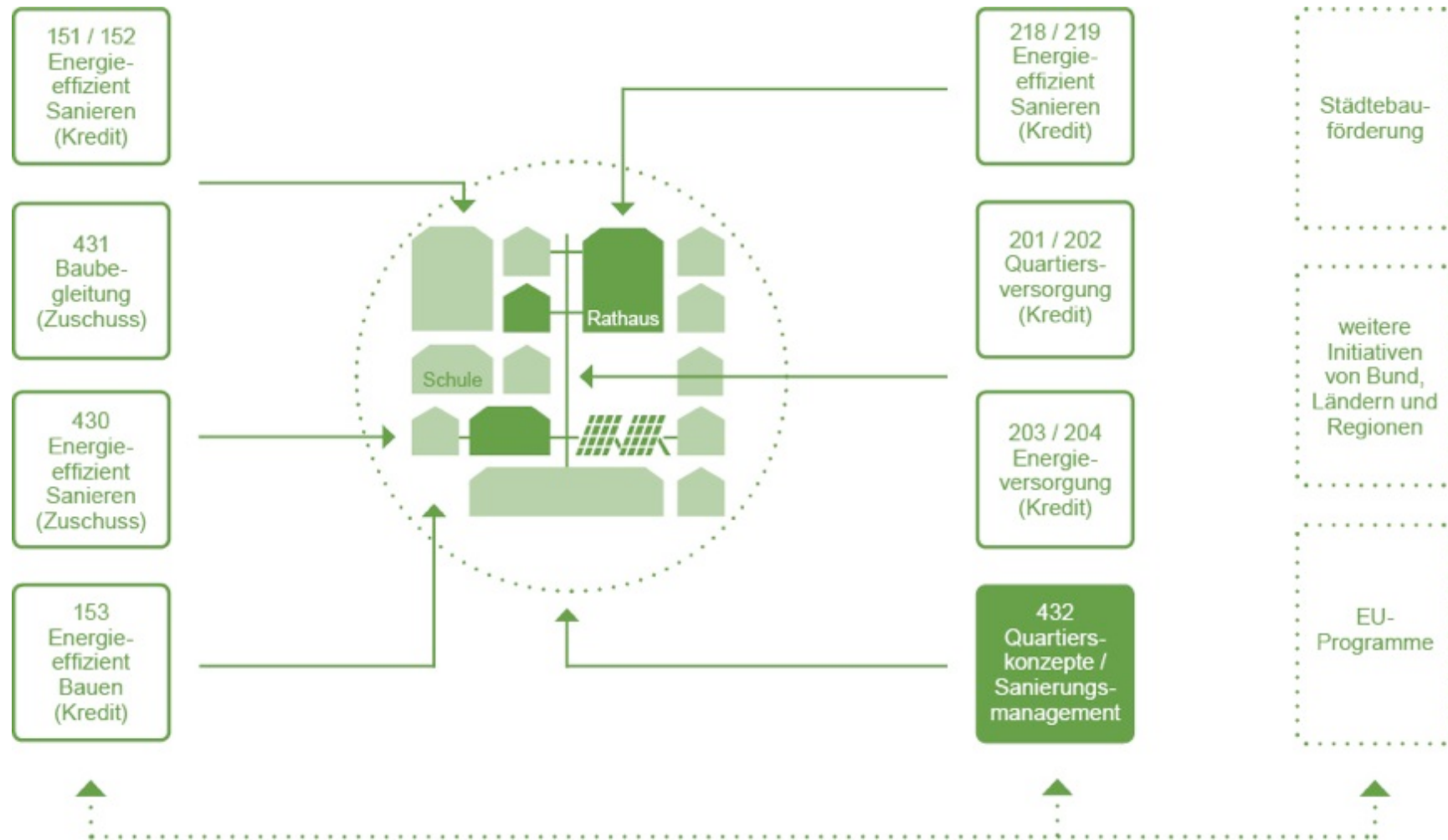


Beispiel Leimen

## Umsetzungsprozess:

- Oft geringes Eigentümerinteresse, schwierige Finanzierungsgrundlagen
- Fast immer kommunale Beschlüsse, langfristige und prozessuale Ansätze
- Sanierungsmanagement als Kommunikations- und Aktivierungsträger

# Finanzierung: Ressourcenbündelung im Quartier



## Darlehen

## Zuschüsse

Bund

KfW - Energieeffizient sanieren  
(151/152)

sonstige KfW-Programme

- z.B. Quartiersversorgung
- z.B. Kommunalkredite

Tilgungszuschüsse

EEG, KWK, BAFA

Land

Wohnraumförderung

eigene Programme zur energ.  
Modernisierung

- z.B. über EFRE
- z.B. Sozialer Wohnungsbau

eigene Programme zur energ.  
Modernisierung

- z.B. Zuschuss Modernisierung für Selbstnutzer (S-H)

Kommune

eigene Programme über  
Städtebauförderung

- z.B. Erweiterung Modernisierungsrichtlinien um energ. Maßnahmen

eigene Programme der  
Energieversorger

- z.B. proklima (Hannover)

eigene Programme der  
Kommunen

- z.B. Energetische Sanierung im sozialen Wohnungsbau
- z.B. Nahwärmeausbau

# Exemplarische Finanzierungsstrategien: EStG

---

## **§ 7h EStG**

- Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereiche
- 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

## **§ 10f EStG**

- Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten
- 10 Jahre 9 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

## **Bedingungen**

- Sanierungssatzung nach § 142 BauGB: Begründung über Energie als städtebaulichem Missstand seit BauGB-Novelle 2013 nach §136, Abs. 3, Satz 1h möglich!
- Sozioökonomische Struktur der Eigentümerschaft: Attraktivität von Abschreibungen?

# Exemplarische Finanzierungsstrategien: Klimaschutz-Fonds

---

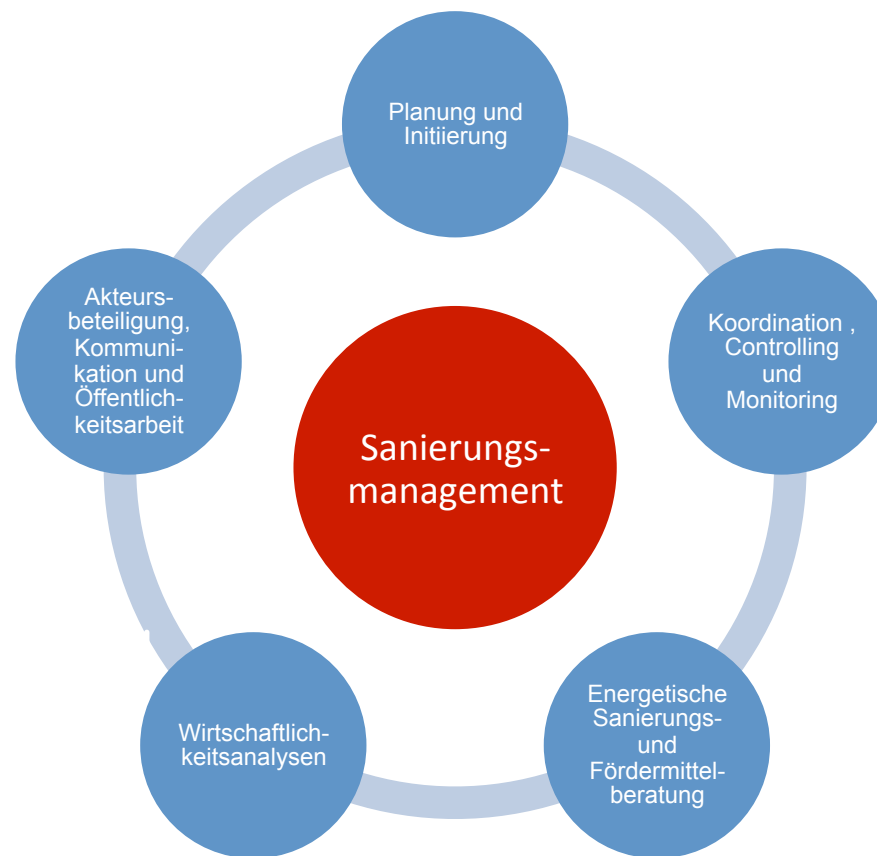
## **Beispiel Celle**

- Kommunalen Klimaschutz-Fonds: knapp 2,2 Mio. € Volumen seit 2011, davon knapp 90 % vom Energieversorger getragen
- Flexible Investitionszuschüsse als kleine Anreize (max. 49% und 20.000 € / Gebäude)
- Einsatzbereiche: Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, BHKW, gebäudebezogene Maßnahmen

## **Beispiel Niestetal**

- Rein kommunal finanzierter Fonds: 380.000 € in 2012 - 2014
- Auslöser für private Folge-Investitionen von 4,1 Mio. €
- Über ausgelöste Steuereinnahmen nahezu vollständige Refinanzierung für die Kommune möglich.  
Voraussetzung: Lokale Handwerkerschaft wirbt Bau-Aufträge ein.

# Erfahrungen aus der Praxis: Sanierungsmanagement



# Sanierungsmanagement: Themen

## Aufgaben

- Beratung, Information und Aktivierung
- Vernetzung von Schlüsselakteuren
- Koordination von Steuerungsrounden
- Bewohner/-innenbeteiligung
- Moderation von Interessenskonflikten
- Maßnahmen konkretisieren / Fahrplan für deren Umsetzung zu erstellen
- Akquisition von Fördermitteln

## Kompetenzen

- Energietechnik
- Gebäudesanierung / Architektur
- Klimaschutz
- Stadtplanung
- Ökonomie / Finanzierung
- Kommunikation

# Sanierungsmanagement: Grundausrichtungen

1. Vernetzung / Prozesssteuerung: Themenübergreifend, intern, im Hintergrund  
=> Große Quartiere, langfristige Prozesse, offene Ziele
2. Projektentwicklung: Umsetzung konkreter Maßnahme, Koordination Schlüsselakteure  
=> Kleine Standorte, klare Ziele
3. Aktivierung: externe Kommunikation, Beratung und Motivation  
=> Einzeleigentümer, geringe Mitwirkungsbereitschaft

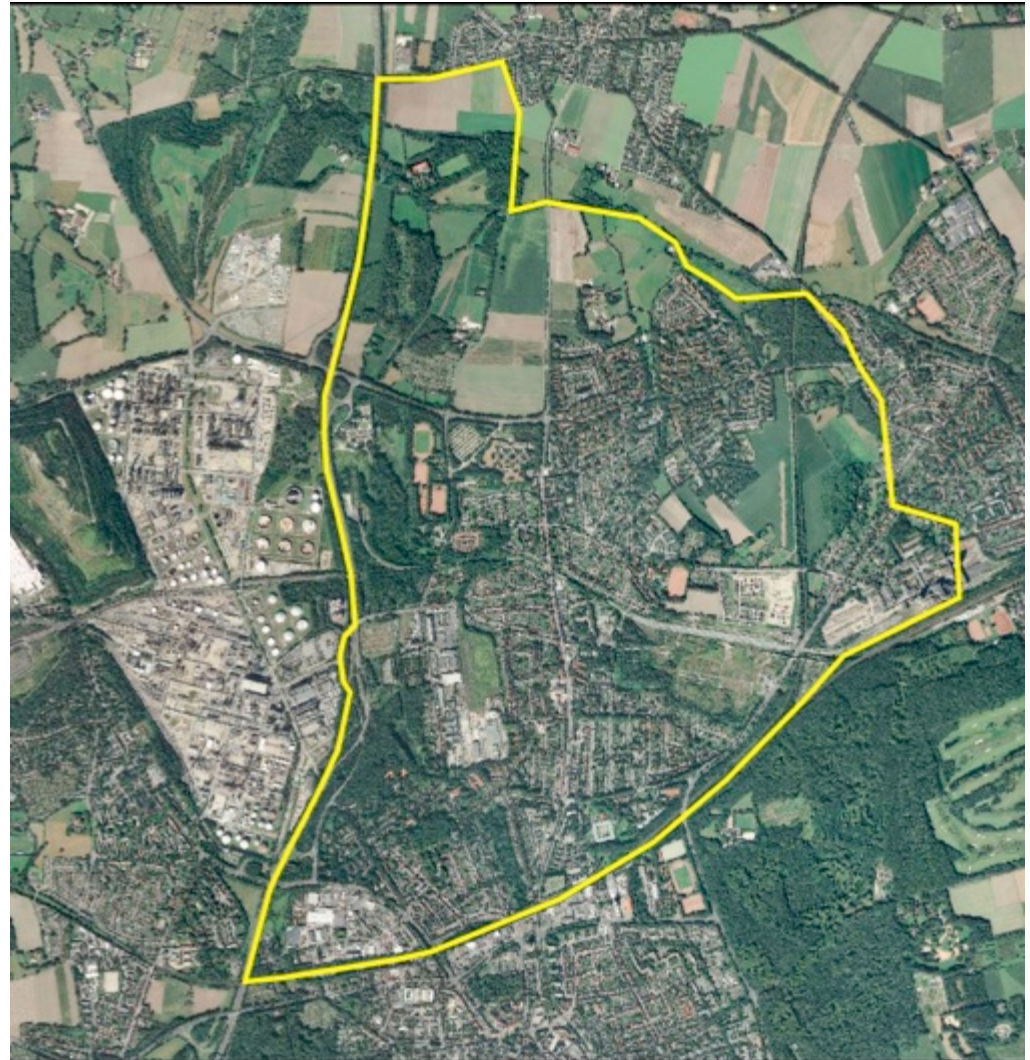
# Projektbeispiel Gelsenkirchen: Quartier

## Quartier

- Sehr großer Stadtteil (706 ha, 19.000 Ew.)
- Heterogene Baustruktur: Gründerzeit bis heute
- Heterogene Eigentümerstruktur: Selbstnutzer bis börsennotierter Fonds
- Schrumpfung und soziale Benachteiligung als Rahmenbedingung

## Ziel

- Zukunftsfähige Stadtteilentwicklung, Verknüpfung mit Sozialer Stadt



Quelle: Begleitforschung Energetische Stadtsanierung, Kartengrundlage BBSR

# Projektbeispiel Gelsenkirchen: Sanierungsmanagement



Quelle: Jung Stadtkonzepte

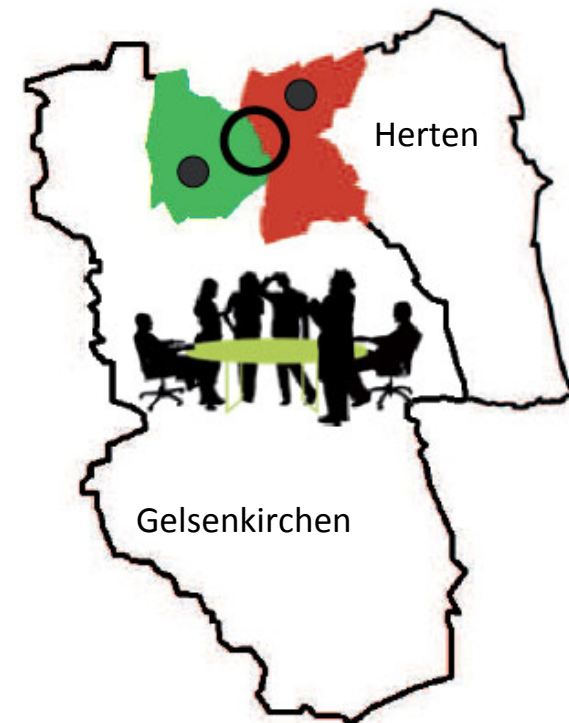
# Projektbeispiel Gelsenkirchen: Sanierungsmanagement

## Umsetzung

- Interkommunale Kooperation / Bündelung von zwei KfW-Förderungen: Gemeinsames Sanierungsmanagement Gelsenkirchen / Herten
- Aufgabenteilung, Spezialisierung der Manager
- Gemeinsamer Standort

## Aufgaben

- Aktivierung Einzeleigentümer, gezielt auch Migranten: aufsuchende Beratung, „Feldarbeit“
- Gemeinschaftliche Sanierungen: Nahwärmenetze, Einkaufsgemeinschaften für denkmalgerechte Siedlungssanierungen: einheitliches Material, Kostenersparnis
- Lokale Vernetzung, Erfahrungsaustausch, Tauschbörse für Eigenleistungen



Quelle: Jung Stadtkonzepte

# Projektbeispiel Dortmund: Quartier Löttringhausen

## Quartier

- Kleine Großsiedlung (723 WE)
- Bauzeit 1965 -1974
- Alleiniger Eigentümer DoGeWo 21(kommunale Gesellschaft)
- 59% Bewohner über 50 Jahre alt

## Ziele

- Grundlegende Erneuerung Energie Gebäude, Barrierefreiheit, Freiraum
- Quartiersentwicklung
- Mieter mitnehmen!



Quelle: Begleitforschung Energetische Stadtsanierung, Kartengrundlage BBSR

# Projektbeispiel Dortmund: Sanierungsmanagement



DOGEWO21  
Servicebüro Löttringhausen  
Eichhoffstr. 10 (EKZ)

**Großmodernisierung  
Löttringhausen**  
Heizung / Neue Fenster



DOGEWO21  
hier bleibt ich!

WWW.DOGEWO21.DE

## DoGeWo21: Mieter

Laufende Regelaufgaben

- Mieterbetreuung
- Baubetreuung
- Verbraucherberatung
- Umzugsmanagement
- Lokales Servicebüro im Einkaufszentrum
- Sprechstunde im temporären Baucontainer

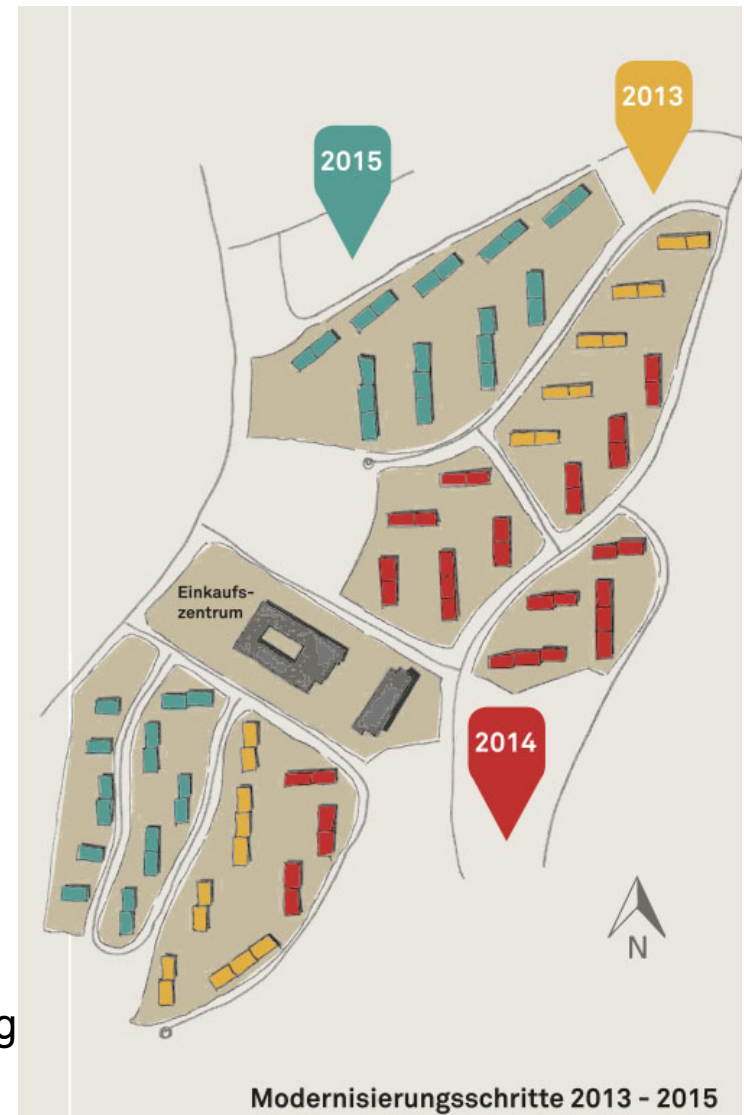
## steg NRW: Akteure

Auftrag parallel mit Konzeptentwicklung

- Umsetzungsprozess planen
- Vernetzung wichtiger Akteure
- Sanierungsmaßnahmen koordinieren und kontrollieren
- Finanzierungs- und Förderungsberatung

Quelle: DoGeWo21

Begleitforschung „Energetische Stadtsanierung“ | Urbanizers | plan zwei | KEEA | IdE



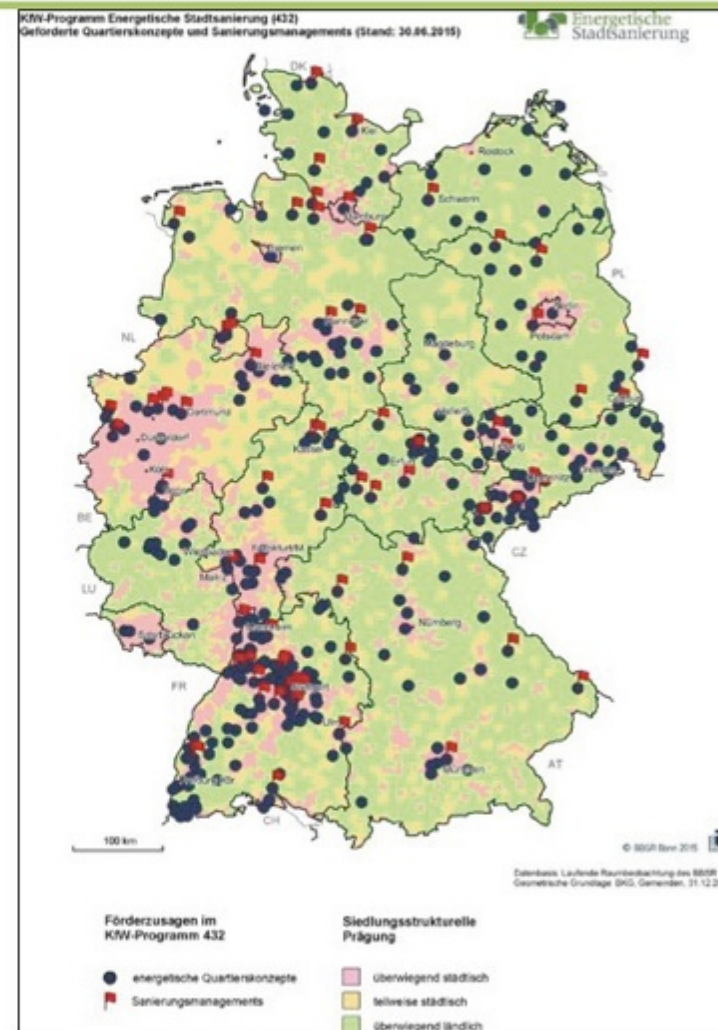
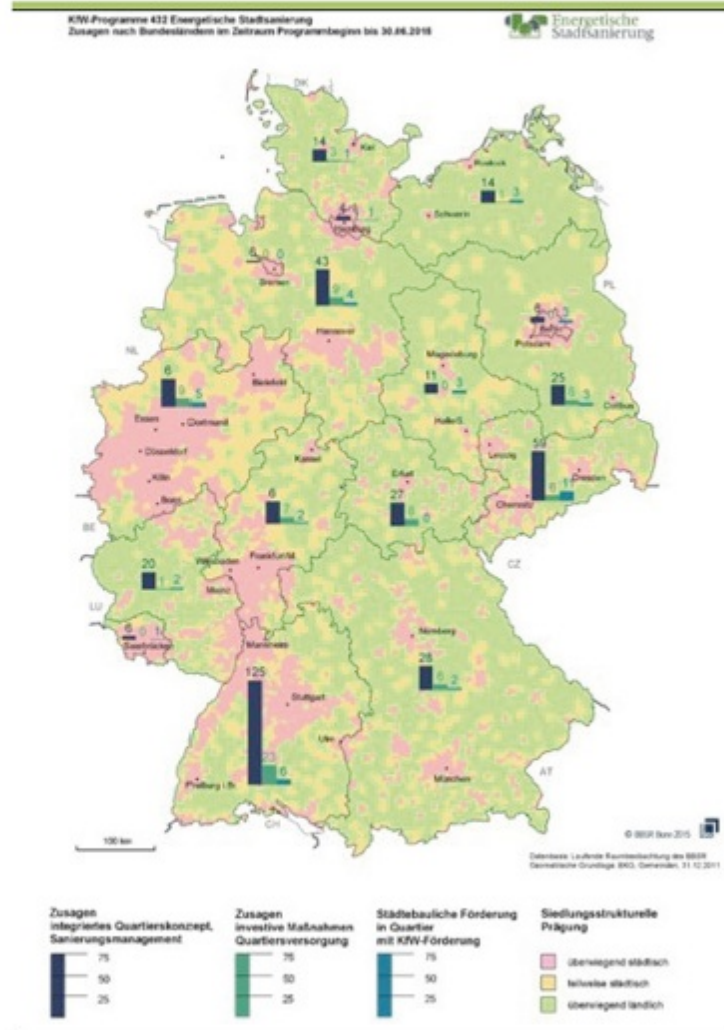
# Sanierungsmanagement: Organisationsmodell

- Freistellung eines Mitarbeiters innerhalb der Kommunalverwaltung
- externe Vergabe an einen Sanierungsträger, Planungsbüro oder Energieberater
- die Verknüpfung mit einem bestehenden Quartiersmanagement oder gesamtstädtischen Klimaschutzmanagement
- die Übertragung von Aufgaben an ein Wohnungsunternehmen oder Energieversorger
- eine Arbeitsgemeinschaft

# Thesen „Quartiere als energetisches Gesamtsystem“

- Energetische Stadtsanierung ist mehr als die Addition von einzelnen Gebäudesanierungen – ein Effizienzpotenzial liegt in gebäudeübergreifenden und kooperativen Lösungen wie z.B. Wärmenetzen.
- Das funktionierende Akteursdreieck Kommune – Immobilienwirtschaft – Energieversorger ist entscheidend für den Umsetzungserfolg.
- Neue Akteursformen bürgerschaftlich getragener Energie- und Wärmeversorgung sind eine Chance des Quartiersansatzes.
- Umsetzungsprozesse in kleinteilig-heterogenen Quartieren und Siedlungen mit wenigen Schlüsselakteuren sind fundamental unterschiedlich.

# Stand des Programms



Insgesamt knapp  
500 Förderzusagen

■  
**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**