

Energetische Quartierssanierung

Stadtentwicklung, Energie und Baukultur
zusammen denken

Energetische Stadtsanierung: Erfahrungen aus der Praxis

Bericht der Begleitforschung des KfW-Programms 432

am 11. Mai 2017

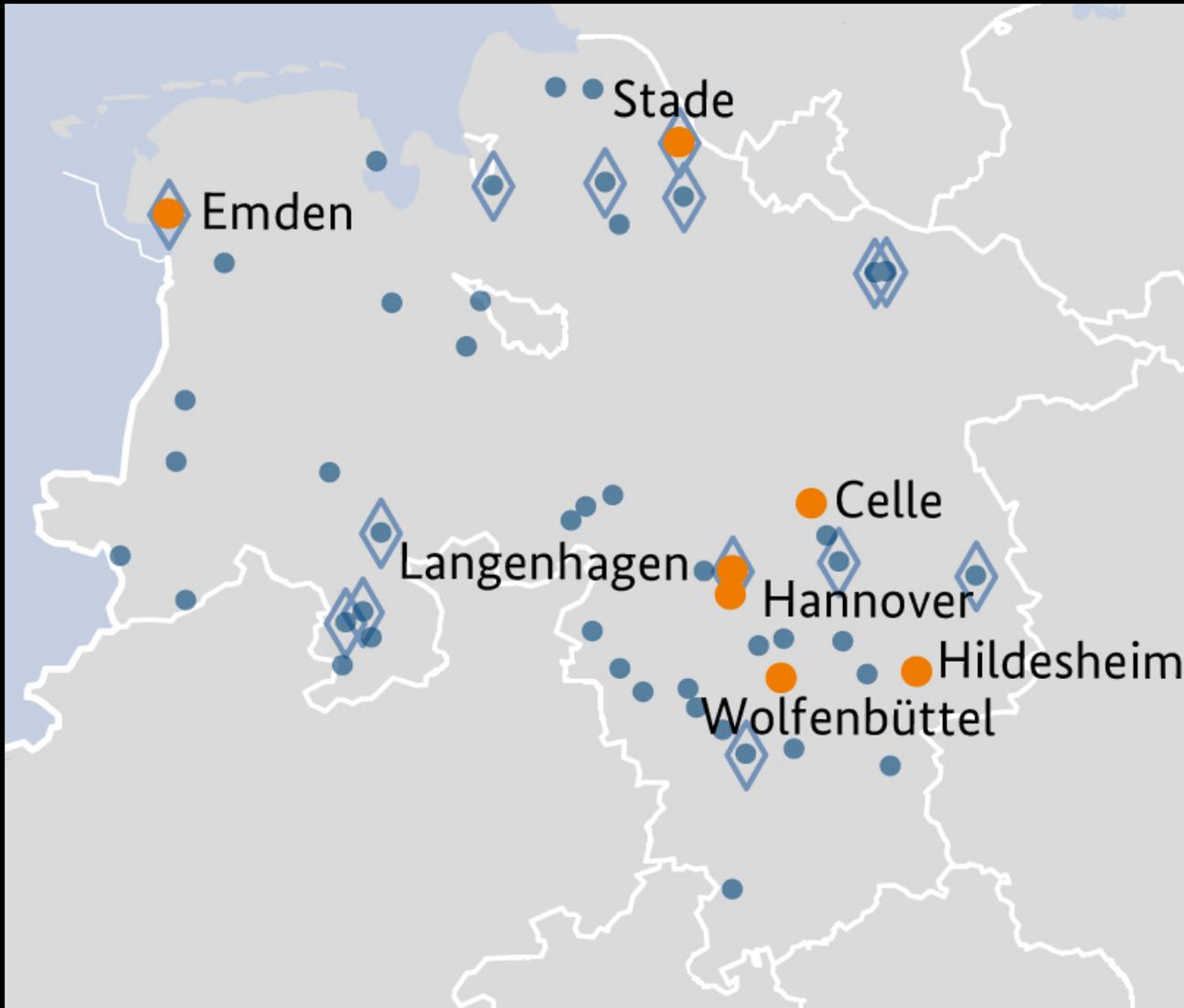
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße
plan zwei Stadtplanung und Architektur



63 Pilotprojekte der Energetischen Stadtsanierung



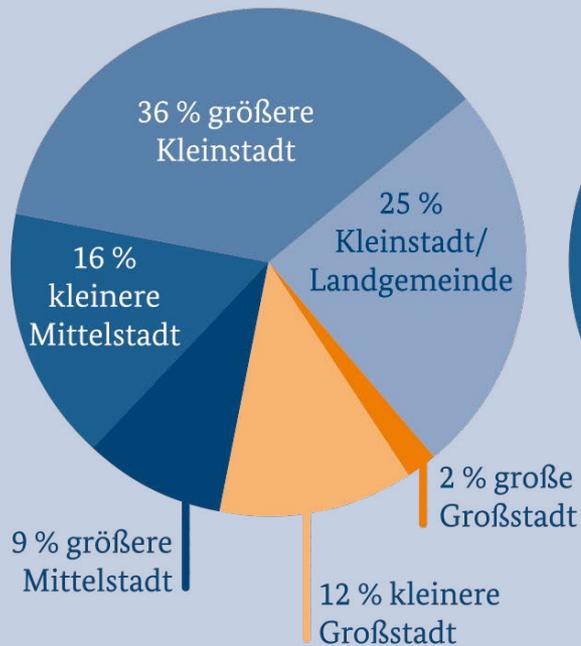
Programmgebiete in Niedersachsen



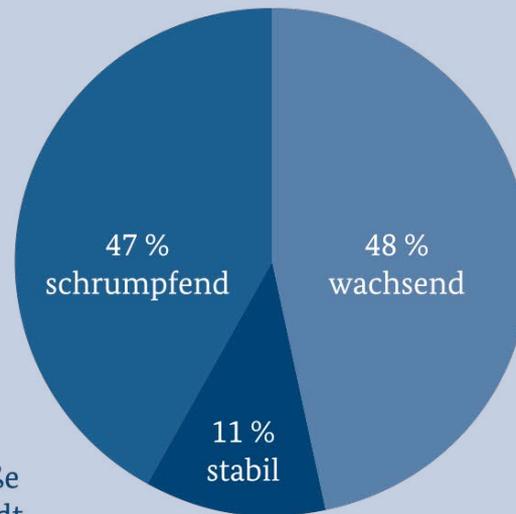
68 Förderquartiere
18 Sanierungs-
managements
7 Pilotquartiere

Typisierung der Pilotgebiete

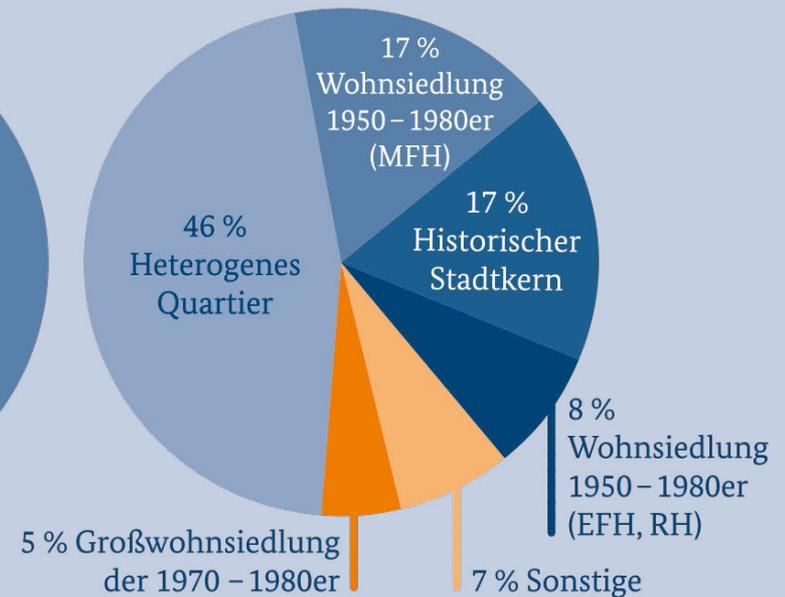
Verteilung nach Stadtgröße



Verteilung nach Wachstumsregion

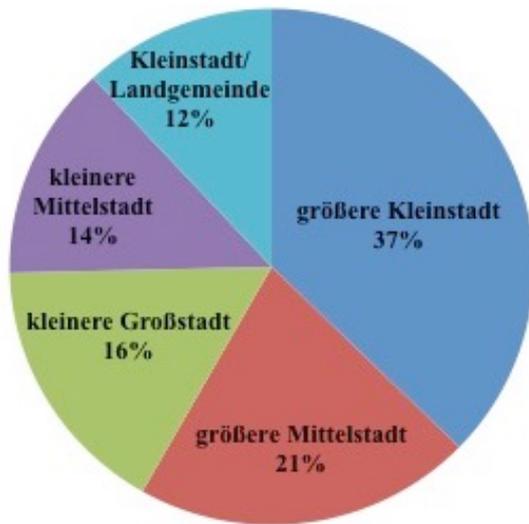


Verteilung nach Gebietstypen

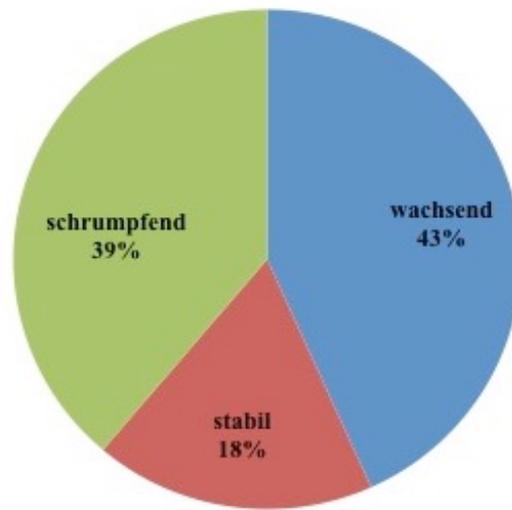


Gebietskulissen in Niedersachsen

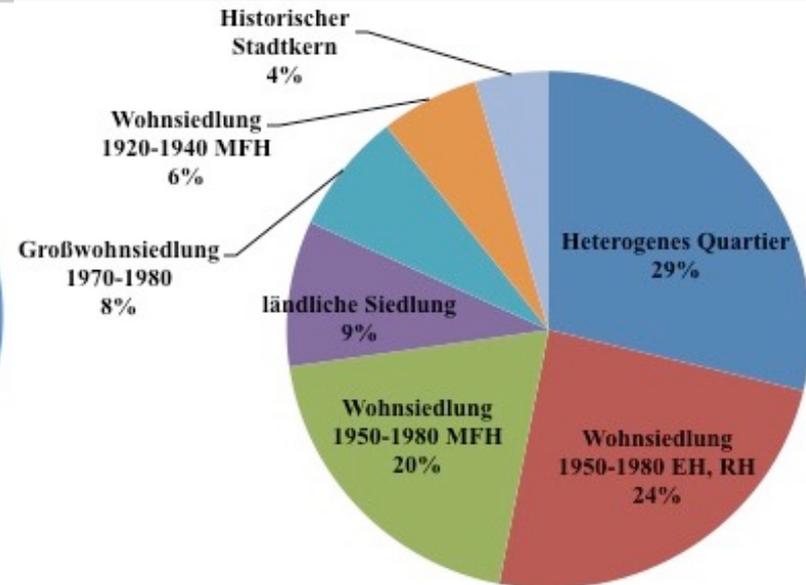
Verteilung nach Stadtgröße



Verteilung nach Wachstumsregion



Verteilung nach Gebietstyp



Ein lernendes Programm



8 Themenwerkstätten
und Workshops



6 Regionalkonferenzen



über 60 Vorträge
im In- und Ausland

Zahlreiche Verbesserungen
für das Programm

Erfahrungsaustausch in Niedersachsen



© plan zwei

Fachtagungen des Niedersächsischen Sozialministeriums

2015 Energetische Quartierssanierung – Vom Konzept zur Umsetzung

2014 Niedersächsischer Kommunalkongress – Stadt & Klima

2013 Energetische Quartierserneuerung – Austausch der niedersächsischen Quartiere

2012 Energetische Quartierserneuerung – Integrierte Quartierskonzepte



© plan zwei



© plan zwei

Publikationen

2014 Handbuch – Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung
2013 Planungshilfe Energetische Quartierssanierung für niedersächsische Städte und Gemeinden

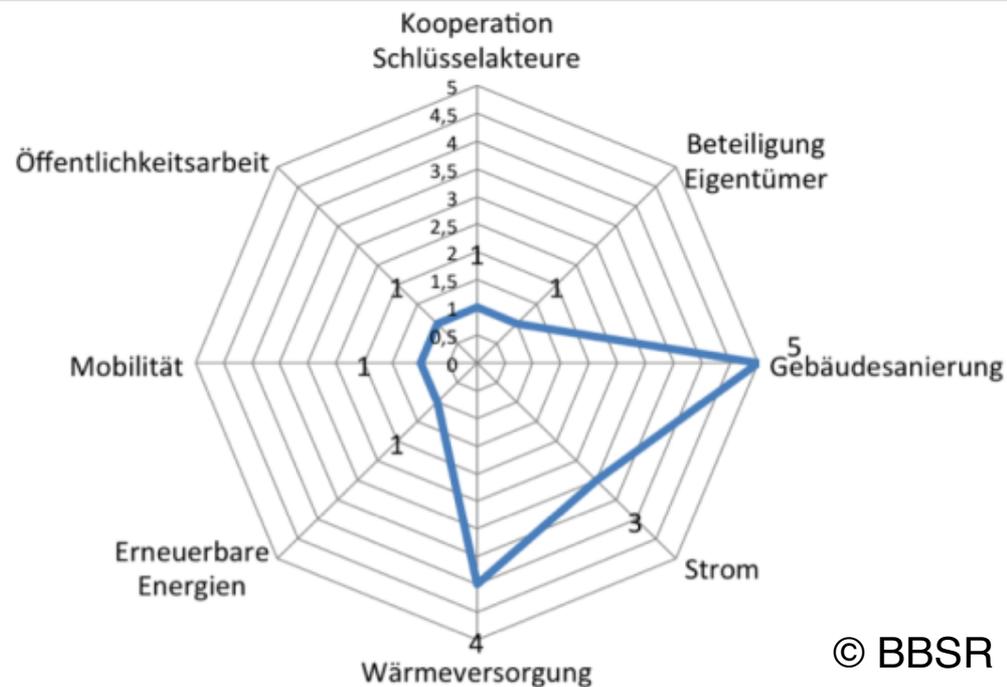
Typ 1 – Die Konkreten

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

Typologie der Konzepte: Die Konkreten

Beispiel Delitzsch Nord

Detailplanung für Schulzentrum und umgebende Liegenschaften



Typologie der Konzepte: Die Konkreten

Beispiel Wolfsburg Detmerode

Sanierungsfahrplan für Bunte

Grundschule im Konzept

Sanierungen werden umgesetzt

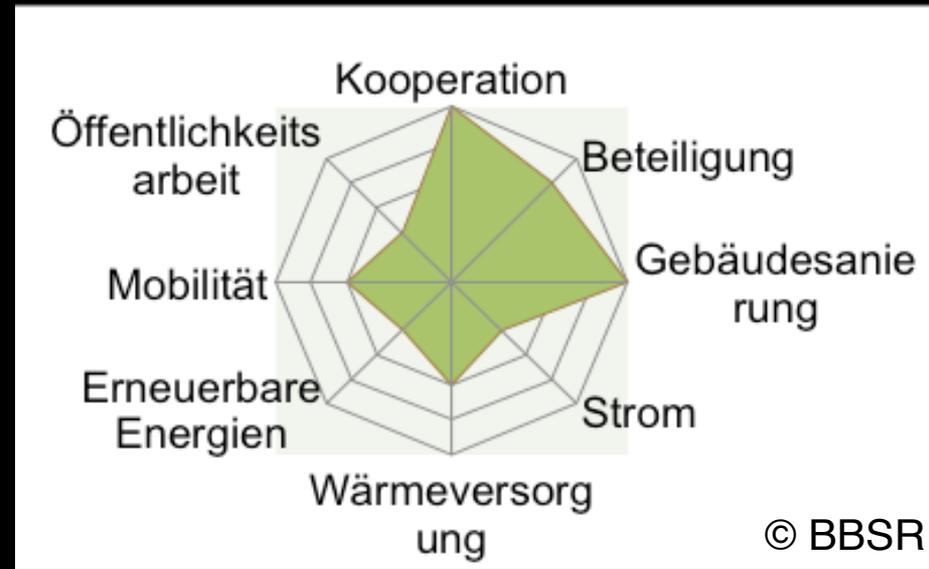
Typ 2 – Die Aufsattler

- Energie und Klimaschutz sollen in die integrierten Stadtteilentwicklungsstrategien einbezogen werden
- thematisch breite Akteursbeteiligung zur analytischen Ermittlung von Grundlagen und Potenzialen

Typologie der Konzepte: Die Aufsattler

Beispiel: Kiel – Zentrales Gaarden

- Einbeziehung von Verbänden und Stadtteilakteure
- Klimaschutzziele der Landeshauptstadt in Soziale Stadt integriert



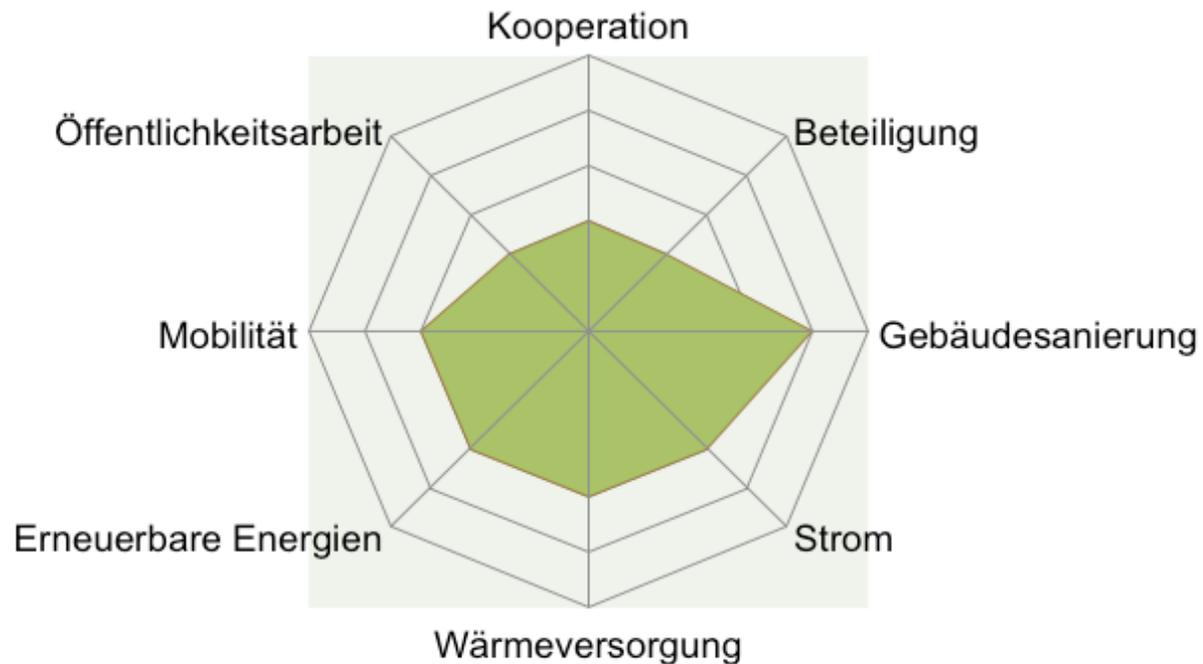
Typ 3 – Die Einsteiger

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

Typologie der Konzepte: Die Einsteiger

Beispiel: Emden

Beteiligungsprozess zur Konzepterstellung wurde zur Formulierung städtebaulicher Ziele genutzt und Synergieeffekte aufgezeigt



Typologie der Konzepte: Die Einsteiger

Beispiel Loxstedt

Verknüpfung baulicher Aspekte und Wohnumfeld (Quartierspark)

WEG-Aktivierung über Verwalter und Beiräte (Sanierungsgutachten für 3 eigenfinanzierte Beispielgebäude)

Persönliche Ansprache an Haustür im EFH-Bestand

Was ist bedeutend für eine gelingende Umsetzung?

- Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes
- Handlungsfähige und handlungswillige Eigentümerstruktur
- Wirtschaftlichkeit und Effizienz der energetischen Sanierung
- Entwicklung der Wärme- und Energieversorgung mit Energieunternehmen (Fern- bzw. Nahwärme, BHKW)
- Kooperation von Immobilienwirtschaft, Energiewirtschaft und Kommune

Potsdam Drewitz: Gebäudeenergieeffizienz und „grüne“ Fernwärme



- Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch Sanierung der Gebäudehülle um 50 %
- Umweltfreundliche Transformation des Fernwärmenetzes durch Effizienzsteigerung vom Hausanschluss bis zu Langzeitwärmespeichern am Heizkraftwerk.
- Angestrebte CO₂ Reduktion ca. 70%



Chemnitz Brühl: Niedertemperatur „solares“ Fernwärmenetz



- Nutzung Solarthermischer Wärmeerzeugung für das FW-Netz
 - >> Fernwärmeausbau
 - >> Temperaturabsenkung (75/45) und saisonale Wärmespeicher
 - >> Nutzung des FW Rücklaufs aus Traditionsnetz
 - >> Anschluss aller 262 Gebäude an die neue Fernwärme (Quote z.Zt. 70%)

Celle Heese-Nord: Geothermie für einen ganzen Stadtteil



© BMUB

Quartier: Mehrfamilienhäuser des Wiederaufbaus (1950er- und 1960er-Jahre)



2.700 m

tief wird nach Wärme gebohrt

Link: www.geoenergy-celle.de

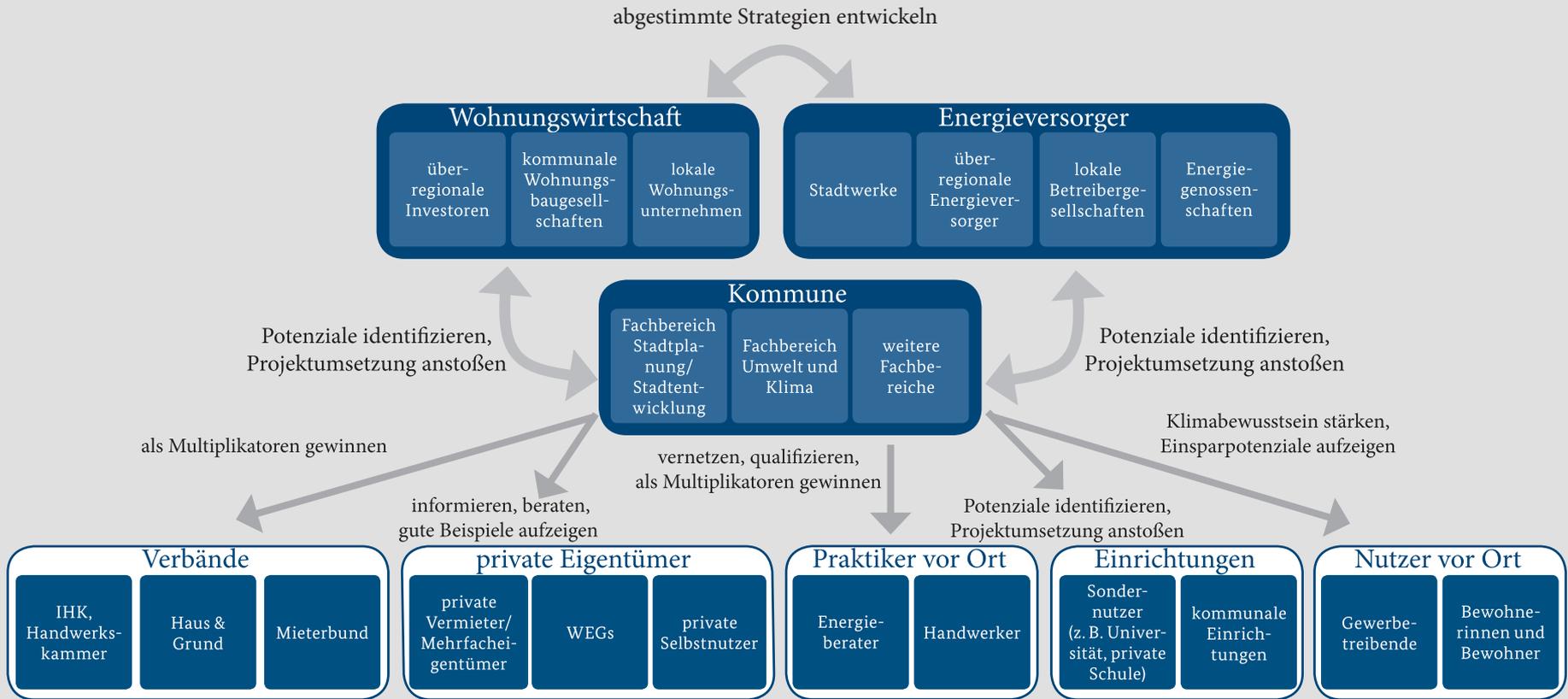
Im Energiekonzept entwickelt die Stadt Celle in Kooperation mit der örtlichen Wohnungswirtschaft das Konzept einer geothermiebasierten Nahwärmeversorgung .

Es wird eine erste Machbarkeitsstudie erstellt und Kooperationsbereitschaft signalisiert.

In diesen Tagen wird die Machbarkeitsstudie weiter konkretisiert. Die Kooperationspartner sind an der Erstellung weiter beteiligt.

Vom Konzept zur Umsetzung Ansprache der Eigentümer

Akteure der energetischen Stadtsanierung



Sanierungsmanagement – 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



Umsetzungsprozess:

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

Sanierungsmanagement – 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



Umsetzungsprozess:

- Oft geringes Eigentümerinteresse, schwierige Finanzierungsgrundlagen
- Sanierungsmanagement als Kommunikations- und Aktivierungsträger

Zukunftsvision Kultur der Energetischen Stadtsanierung



Erfahrungen aus Niedersachsen

Hemmnisse

Immer noch hohe Zeitverluste zwischen Konzept, Konzeptumsetzung und Sanierungsmanagement

Der Anteil von Konzeptentwicklung in ländlichen Gemeinden kann noch ausgebaut werden

Aktivierungsstrategien benötigen die richtige Ansprache

Erfahrungen aus Niedersachsen

Erfolge:

Ein Großes Spektrum von Konzepten vom Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept bis zum kleinräumigen Quartierskonzept

Abschreibung mit Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren findet immer mehr Anhänger

Einbindung der Konzept auch in Dorfentwicklungsstrategien

Wie kann die energetische Sanierung von Stadtquartieren erfolgreich und schnell in die Breite gebracht werden?

Energetische Quartierskonzepte tragen dazu bei

- Energie- und Klimaschutzaspekte in der Stadtteilentwicklung zum Thema zu machen und zu verankern,
- Kommunikationsstrukturen zwischen den für das Thema relevanten Fachbereichen innerhalb der Verwaltung zu verbessern,
- neue Kooperationen zwischen Energiedienstleistern, Wohnungswirtschaft und Kommunen aufzubauen und
- neue passgenaue Strategien zur Aktivierung von Einzeleigentümern für die energetische Sanierung zu entwickeln

Wie kann die energetische Sanierung von Stadtquartieren erfolgreich und schnell in die Breite gebracht werden?

- Die energetischen Ziele sind mit „business as usual“ nicht zu erreichen. Die Umsetzung erfordert ein klares Bekenntnis und vorbildliches Handeln auf Seiten der Kommunen und zentralen Akteure.
- Nur wenn es gelingt, die Energetische Stadtsanierung positiv zu besetzen und eine gemeinsame Aufbruchstimmung im Quartier zu wecken, die Menschen für ein Engagement motiviert, wird es möglich sein, die vorhandenen Potenziale zu erschließen und Synergien im Quartier zu nutzen.

Für eine Kultur der Energetischen Stadtsanierung

„Eine Kultur der Energetischen Stadtsanierung sollte mit positiven Attributen versehen werden. Sie braucht eine stimmige Kampagne, die eine Bandbreite von Formaten der Öffentlichkeitsarbeit nutzt und damit Eigentümer und Bewohner die Werthaltigkeit der energetischen Sanierung nahe bringt.“





Für die ARGE der Forschungsassistenz aus urbanizers Berlin,
KEEA Kassel und **plan zwei** Hannover