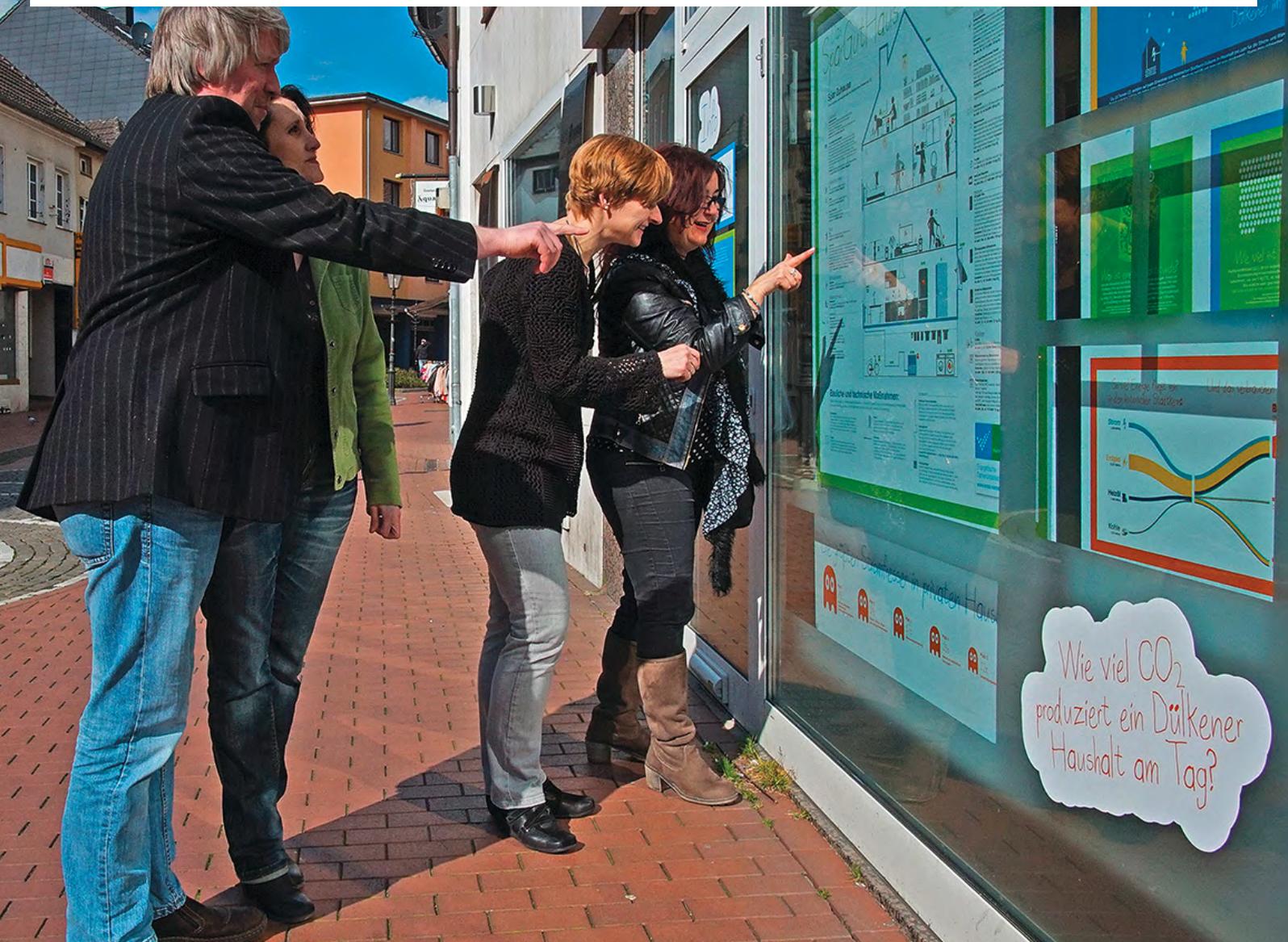




Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



KFW



# Energetische Stadtsanierung in der Praxis II

Erste Ergebnisse der Begleitforschung und gute Beispiele

# Impressum

## Herausgeber

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)  
Referat Öffentlichkeitsarbeit · 11055 Berlin  
E-Mail: [service@bmub.bund.de](mailto:service@bmub.bund.de) · Internet: [www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)

## Redaktion

BMUB, Referat SW II 2

## Fachliche Beratung

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung  
Urbanizers Büro für städtische Konzepte  
plan zwei Stadtplanung und Architektur  
KEEA Klima- und Energieeffizienz Agentur  
IdE Institut für dezentrale Energietechnologien

## Gestaltung

re.do graphic and design, Doreen Ritzau, Dessau

## Druck

bud  
Brandenburgische Universitätsdruckerei  
und Verlagsgesellschaft Potsdam mbh

## Bildnachweise

siehe Seite 43

## Stand

Juni 2016

## 1. Auflage

3.500 Exemplare

## Bestellung dieser Publikation

Publikationsversand der Bundesregierung  
Postfach 48 10 09 · 18132 Rostock  
Tel.: 030 / 18 272 272 1 · Fax: 030 / 18 10 272 272 1  
E-Mail: [publikationen@bundesregierung.de](mailto:publikationen@bundesregierung.de)  
Internet: [www.bmub.bund.de/bestellformular](http://www.bmub.bund.de/bestellformular)

## Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Gedruckt auf Recyclingpapier.

# Inhalt

Einleitung.....	4
<b>1. Ein politisches Ziel praktisch umsetzen.....</b>	<b>5</b>
Im Gespräch: Staatssekretär Gunther Adler (BMUB) und Dr. Ingrid Hengster, Mitglied des Vorstands der KfW.....	6
<b>2. Energetische Stadtsanierung als Prozess.....</b>	<b>8</b>
Konzepterstellung als Prozess.....	10
Fellbach – auf dem Vorhandenen aufbauen.....	13
Der Landkreis als Koordinator.....	14
Vom Konzept zum Sanierungsmanagement.....	15
Eine gesamtstädtische Strategie.....	17
Energetische Stadtsanierung interkommunal.....	18
Die Umsetzung managen.....	19
„Wir beteiligen alle“.....	22
Stade – Klimaquartier zum Anfassen.....	23
Energetischer Umbau im Quartier in Brandenburg.....	24
Prozesse im Quartier optimieren.....	25
Hildesheim – Wärmenetz in Transformation.....	28
Finanzierung – so kann es sich rechnen.....	29
Niestetal – kommunale Förderung schafft Fakten.....	32
Die wohnungswirtschaftliche Perspektive.....	33
Eigentümer im Porträt – Pforzheim Weststadt.....	34
Das Sanierungsmanagement verstetigen.....	36
München Neuaubing-Westkreuz – ein langfristig angelegter Prozess.....	37
<b>3. Informationen für die Praxis.....</b>	<b>38</b>
Tipps aus der Praxis.....	39
Aktivieren – Maßnahmen zusammendenken.....	40
Aus Herausforderungen und Erfolgen gemeinsam lernen.....	42
<b>Fußnoten.....</b>	<b>43</b>
<b>Bildnachweise.....</b>	<b>43</b>

# Einleitung

Das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ geht in das fünfte Jahr. Mit seinen beiden Bausteinen „Quartierskonzepte“ und „Sanierungsmanagement“ können insbesondere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene zielgerichtet vorbereitet und deren Umsetzung zügig auf den Weg gebracht werden. Das Programm schafft damit die Voraussetzungen dafür, die Energie- und Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>)-Einsparziele des Bundes zu erreichen. Zusammen mit dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz und dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 ist es ein wichtiger Beitrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für den Klimaschutz.

Das Quartier als Umsetzungsebene hat sich sehr gut bewährt, die energetische Gebäudesanierung und in der Folge sinkende Verbrauchswerte im Gebäudebereich zu erreichen. Energieeffiziente Versorgungsstrukturen und Strategien zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien können zusammengeführt werden. Trotz der strukturellen Unterschiede bilden städtische Quartiere eine überschaubare Größenordnung mit einer ebenso überschaubaren Anzahl an Akteuren. Nachhaltige und integrierte Lösungen sind praktikabel. Sie sind zumeist auch finanzierbar und umsetzbar. Zudem lassen sich energietechnische und baukulturelle Aspekte mit den Interessen der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung gut verbinden. Seit Einführung des Förderprogramms wurden auch Anträge aus ländlich geprägten Regionen sowie solche mit interkommunalen Ansätzen gestellt. Das unterstreicht die regionale Anwendungsbreite des Förderansatzes.

Die Erfahrungen der Mitte 2013 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eingerichteten Begleitforschung zeigen, dass die 63 Pilotprojekte Herausforderungen der energetischen Sanierung mit ökonomischen, städtebaulichen oder sozialen Faktoren konstruktiv verknüpfen. Potenziale können besser erfasst und spezifische Lösungen entwickelt werden. Doch vor allem Kernaufgaben wie die verbrauchs-basierte Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Bilanzen und Minderungspotenzialen sowie die Einbindung relevanter Akteure lassen sich auf der Quartiersebene einfacher gestalten. Eine Reihe von Technologien klimaneutraler Wärme- und Stromversorgung wie zum Beispiel die Kraft-Wärme-Kopplung in Blockheizkraftwerken (BHKW) sind erst dann sinnvoll, wenn sie in vielen Einzelgebäuden oder größeren Gebäudekomplexen zur Anwendung kommen. Für die Modernisierung von Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Versorgungsinfrastruktur lassen sich in der Regel höhere Effizienzgewinne erzielen als bei isoliert ausgeführten Maßnahmen.

Deutlich wird: Das Verfahren einer energetischen Stadtsanierung mit Konzepterstellung und Umsetzung ist in der Regel ein längerfristig angelegter Prozess. Was das heißt und welche Anforderungen das an die involvierten Akteure stellt, ist Inhalt dieser Broschüre. Schnittstellen und Übergänge werden in den Blick genommen. Die Broschüre ergänzt die 2014 erstmalig erschienene Publikation „Energetische Stadtsanierung in der Praxis I Grundlagen zum KfW-Programm 432“ um umsetzungsbezogene Aspekte. Mit ihrem Spektrum von praktischen Tipps und Anregungen richtet sie sich an Kommunen, Energieversorger, Wohnungseigentümer sowie Vertreter der Kommunalpolitik gleichermaßen. Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!



Regionalkonferenzen, wie die vom 25.09.2014 in der Magdeburger Johanniskirche, verbinden Austausch und Praxisinformation.

# 1. Ein politisches Ziel praktisch umsetzen

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ versteht sich als ein lernendes Programm – nicht zuletzt eine Konsequenz aus Erfahrungen der integrierten Stadtentwicklung vergangener Jahrzehnte. Mit einfachen Rezepten und standardisierten Verfahren lassen sich die komplexen Anforderungen in den vielfältigen Quartieren deutscher Städte und Gemeinden nicht bewältigen. Seit Beginn der Förderung im November 2011 hat das Programm bereits einige Anpassungen erfahren. Zuletzt die seit Dezember 2015 mögliche Aufstockung des Sanierungsmanagements um zwei weitere auf maximal fünf Jahre.

Eine wichtige Rolle für die fortlaufende Qualifizierung des Programms kommt dabei der Begleitforschung zum KfW-Programm zu. Sie bündelt und analysiert die Erkenntnisse aus 63 Pilotprojekten, die bereits seit Ende 2011 mit dem Programm arbeiten. Aus jedem Bundesland wurden dafür mehrere Quartiere ausgewählt. Das Spektrum reicht vom historischen Stadtkern über Gründerzeitquartiere und historische Gartenstädte in strukturschwachen Regionen bis zu Großsiedlungen der Nachkriegsmoderne und Einfamilienhausgebieten im demografischen Wandel. Entsprechend vielfältig sind die Ansätze vor Ort. Um sie zu erfassen, wurden die Quartierskonzepte aufwendig analysiert, schriftliche Befragungen und Bereisungen durchgeführt. Zwölf Pilotprojekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten werden besonders eingehend untersucht. Um den Austausch zu fördern, haben sich die zentralen Akteure aus den Pilotprojekten kontinuierlich in Werkstätten und Netzwerktreffen zusammengefunden. Aus den gesammelten Erfahrungen formuliert die Begleitforschung im laufenden Prozess Handlungsempfehlungen. Diese unterstützen BMUB, BBSR und KfW als wichtige Grundlage bei der Qualifizierung der Programmbausteine. Doch der entstehende große Wissensschatz dient nicht nur der internen Programmentwicklung. In Regionalkonferenzen und Werkstätten, aber auch mit Flyern, Broschüren sowie auf der programmeigenen Homepage: [www.energetische-stadtsanierung.info](http://www.energetische-stadtsanierung.info) werden die Ergebnisse an die erweiterte Fachöffentlichkeit weitergeben.

Wie sich vor diesem Hintergrund der Erkenntnisse das Programm aus Sicht von BMUB und KfW weiterentwickeln kann, diskutieren Staatssekretär Gunther Adler und KfW-Vorstand Dr. Ingrid Hengster im nachfolgenden Interview.

## Im Gespräch: Staatssekretär Gunther Adler (BMUB) und Dr. Ingrid Hengster, Mitglied des Vorstands der KfW

*Vom Gebäude zum Quartier: Mit diesem Ansatz wird das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ bis dato in über 500 Quartieren bundesweit genutzt. Haben sich Ihre Erwartungen an das Programm erfüllt?*



Staatssekretär Gunther Adler

Staatssekretär Gunther Adler: Die wachsende Zahl an Anträgen ist natürlich sehr positiv. Ein fast noch wichtiger Indikator für den Erfolg ist für mich aber, dass sich viele Kommunen entschließen, mehr als ein Quartier zu fördern.

Damit wird deutlich, dass der mit der KfW zusammen entwickelte Ansatz richtig war, nämlich auf der Ebene des Quartiers zügig und unbürokratisch ein Konzept zu erstellen und es dann alsbald mit dem ebenfalls geförderten Sanierungsmanagement in die Umsetzung zu bringen.

*Die jährlichen Bundesmittel für die energetische Stadtsanierung aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) sind also gut eingesetztes Geld?*

Adler: In jedem Fall! Aber es geht nicht nur um Quantität, sondern auch um Qualität. Die Quartierskonzepte werden auf Stadtteilebene verankert. Dabei entstehen für die Stadtentwicklung zum Teil neue und für die Umsetzung von Klimaschutzziele besonders wichtige Kooperationen zwischen Kommunen, Energiedienstleistern und der Wohnungswirtschaft. In vielen Quartieren werden zudem innovative Strategien erprobt. Mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgen wir dabei, wie die Aktivierung privater Einzeleigentümer gelingt, die – wie wir alle wissen – eine Schlüsselaufgabe darstellt. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die hohe Flexibilität des Programms. So sind zum Beispiel Größe, Zuschnitt und Art der Quartiere praktisch frei wählbar. Das führt dazu, dass das Programm in faktisch allen Bestandsgebieten deutscher Städte eingesetzt werden kann.

*Frau Dr. Hengster, welche Bedeutung hat das Programm innerhalb der KfW-Produktlandschaft?*

Dr. Ingrid Hengster: Die energetische Stadtsanierung hat für uns eine wichtige Katalysatorfunktion bei der Energiewende. Mithilfe der Zuschüsse können Kommunen wichtige Impulse für intelligente, aufeinander abgestimmte energetische Investitionen von Wohnungseigentümern, Stadtwerken, Gewerbetreibenden und kommunalen Akteuren im Quartier setzen. Zur Finanzierung solcher Investitionen können die Akteure dann die gesamte Palette unserer Förderprogramme nutzen. Aber lassen Sie mich den von Herrn Staatssekretär Adler angesprochenen Punkt der Qualität ergänzen: Um diese zu erreichen, sollte ein Programm nicht nur einen flexiblen Rahmen bieten, sondern auch in sich flexibel sein. Wir hatten uns bei der Konzeption mit dem BMUB deshalb bewusst für ein lernendes Programm entschieden.

*Was genau verstehen Sie unter einem lernenden Programm?*

Hengster: Wir passen das Programm in angemessenen zeitlichen Abständen immer wieder an, und zwar anhand von Erkenntnissen aus der laufenden Anwendung in der Praxis. So haben wir die Laufzeit des Sanierungsmanagements von zwei auf drei und dann noch einmal Ende 2015 auf bis zu fünf Jahre verlängert. Übrigens machen wir das auch bei anderen Programmen. So haben wir 2015 im Darlehensprogramm „Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung“, das vor allem auf Energieeffizienzinvestitionen in der Wärmeversorgung ausgerichtet ist, die Förderzwecke zum Beispiel um die Kälteversorgung erweitert und attraktive Tilgungszuschüsse eingeführt.

Adler: Ein weiterer Grund, das Programm lernend zu konzipieren, war, dass die energetische Sanierung auf Quartiersebene ein neues Thema war und vielerorts auch heute noch ist. Dass man über die Gebäude hinausdenkt und auch die quartiersbezogene Wärmeversorgung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien im Quartier betrachtet, gab es zuvor nur als Modellvorhaben. Ein weiteres Programmziel ist ja, energetische Sanierungen mit weiteren Maßnahmen

der Quartiersaufwertung zu verbinden. Um in diesem komplexen Kontext das Programm weiterzuentwickeln, haben wir eine Begleitforschung eingerichtet, die uns zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung laufend Erkenntnisse aus den Pilotprojekten liefert. Sie sind Basis für die ebenso intensive wie regelmäßige Zusammenarbeit mit der KfW, aus der dann die Programmanpassungen hervorgehen.

*Vonseiten der Fachöffentlichkeit wird immer wieder hinterfragt, ob eine Bank die geeignete Institution ist, um die energetische Stadtsanierung zu betreuen. Wie sehen Sie das?*

Hengster: Ich sehe es als besonderen Vorteil an, dass das Programm vom BMUB gemeinsam mit der KfW aufgelegt wurde. Warum ist das so? Ich sehe drei Vorzüge: Erstens haben wir unser langjähriges Know-how in der Kommunalfinanzierung und in der Förderung von Energieeffizienz, zum Beispiel im Gebäudesektor, in das Programm eingebracht. Zweitens helfen uns unsere vielfältigen Kontakte und Vertriebswege zu den Kommunen, das Programm bekannt zu machen. Drittens können wir Konzeptförderung und Investitionsförderung aus einer Hand anbieten. Dabei fühlen wir uns der Kundenfreundlichkeit besonders verpflichtet.

*Wodurch zeichnet sich die Kundenfreundlichkeit aus?*



Dr. Ingrid Hengster

Hengster: Durch eine recht unkomplizierte Antragstellung und Abrechnung. Dazu kommen sehr kurze Genehmigungszeiten. Beides unterstützt die für das Erreichen von Klima- und Energieeinsparzielen geforderte schnelle Umsetzung.

Viele Kommunen haben das erkannt und spiegeln uns das auch. Wenn Kommunen das Programm mehrfach nutzen, hat das auch mit unserer Kundenfreundlichkeit zu tun.

*Wo sehen Sie derzeit die größte Herausforderung der energetischen Stadtsanierung?*

Adler: Derzeit sind viele Kommunen durch andere Themen stark in Anspruch genommen. Dazu zählen die Unterbringung und Integration von Asylbewerbern sowie die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Ziele der energetischen Stadtsanierung dürfen dabei aber nicht aus dem Blick geraten. Damit Kommunen notwendige Ressourcen binden können, ist es aus unserer Sicht mehr denn je wichtig, die Synergien zwischen den verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung transparent zu machen. Zudem laden wir regelmäßig Vertreterinnen und Vertreter aus den zuständigen Landesressorts zum Austausch ein. Viele Länder unterstützen mittlerweile die Mit- bzw. Kofinanzierung von Quartierskonzepten aus Mitteln der Städtebauförderung oder der Wohnraumförderung. Wir versuchen, möglichst viele Länder zu motivieren, Gleiches zu tun. Auch unterstützen wir, dass Länder die Förderperiode des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2014 bis 2020 dazu nutzen, Investitionen in die Energieeffizienz voranzubringen.

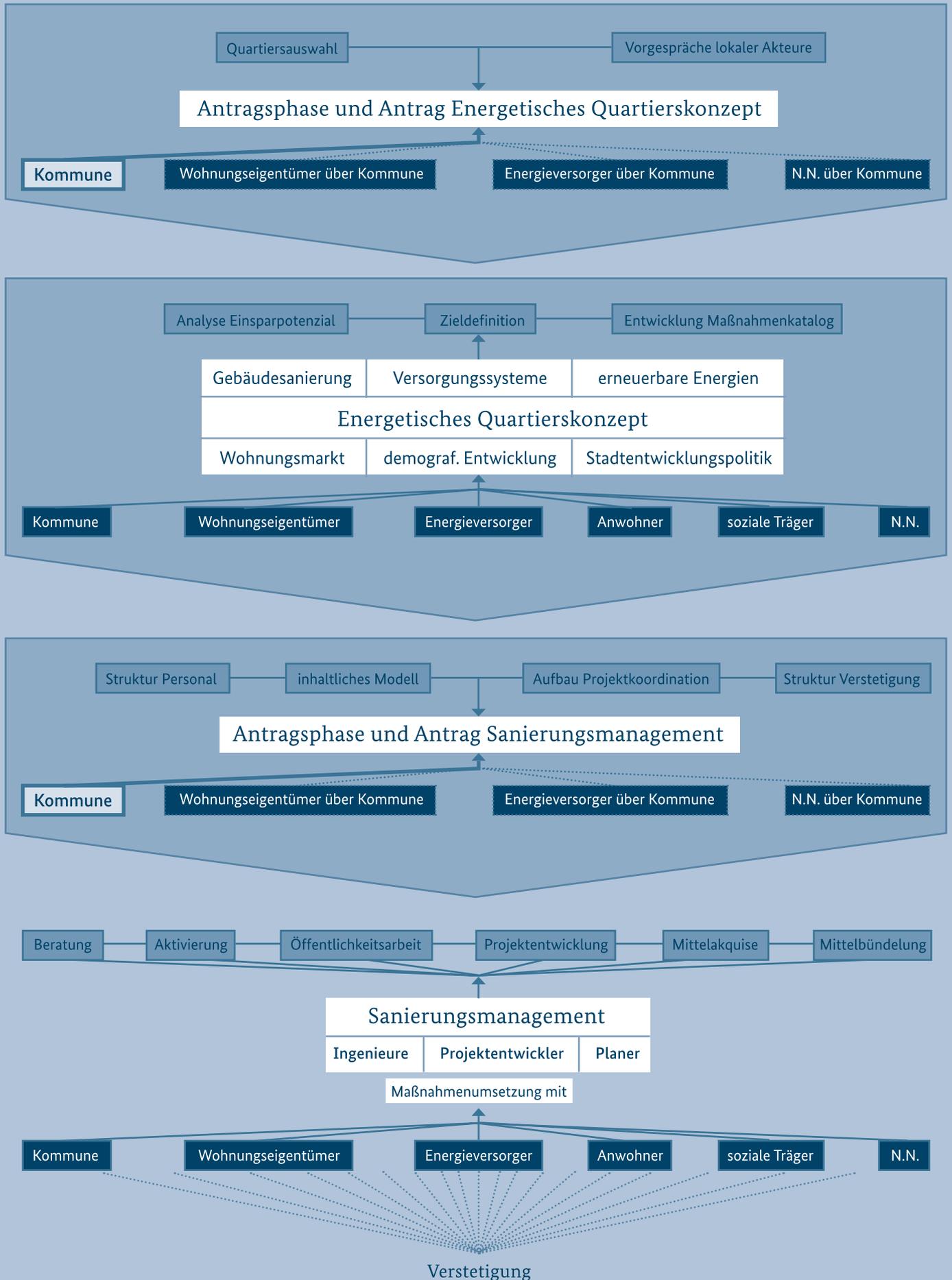
Hengster: Wir sehen in dem Programm einen Treiber für Investitionen. Das hilft nicht nur, Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu realisieren, sondern letztlich der Wirtschaft insgesamt. Zugleich wird deutlich, dass Quartierskonzepte keine Selbstläufer sind. Für die Sanierungsmanagements sind vor allem Hinweise auf Fördermöglichkeiten wichtig. Auch hier kommt die Kundenfreundlichkeit der KfW zur Geltung. Das Programm erlaubt die Verknüpfung mit zahlreichen Förderprogrammen des Bundes.

Adler: Was wir zudem beobachten, ist, dass eine Reihe von Kommunen und Energiedienstleistern eigene Anreizprogramme auf den Weg gebracht haben. Da wird mit viel Elan und Kreativität gearbeitet. Und den benötigen wir auch, denn nicht nur durch die Ergebnisse der UN-Klimakonferenz in Paris bleiben die Anforderungen hoch. Was das für die Entwicklung des Programms bedeutet, werden wir in der kommenden Zeit sorgfältig abwägen. So viel ist sicher: Das Tempo verschärft sich. Dabei müssen wir bei der energetischen Stadtsanierung und insgesamt auf ein Gleichgewicht zwischen Qualität und Quantität achten.

# 2. Energetische Stadtsanierung als Prozess

Die energetische Stadtsanierung ist ein Prozess. Die Ergebnisse aus der Begleitforschung zeigen, wie wichtig es ist, die Phasen vor und zwischen der Konzepterstellung und dem Sanierungsmanagement zu betrachten. In diesem Kapitel wird der Prozess deshalb in seiner Gänze vorgestellt. Die folgenden Artikel und Praxisberichte spannen einen Bogen von der Zeit vor der Antragstellung bis zur Verstetigung nach Auslaufen der Förderung des Sanierungsmanagements. Denn oft werden die Weichen für das Gelingen schon vor der Antragstellung mit der Quartiersauswahl, der Formulierung von Zielen, dem Klären der Interessen der Beteiligten sowie der Verfügbarkeit von Daten gestellt. Das richtige Verhältnis zwischen Detaillierungsgrad und pragmatischem Ansatz bei der Erarbeitung des Quartierskonzepts ist wichtig, um ein klares Maßnahmenpaket zu schnüren. Dies wiederum ist Voraussetzung für einen zügigen Übergang zum Sanierungsmanagement. Schlüsselakteure müssen in dieser Zwischenphase „bei der Stange bleiben“, um möglichst bald nach Beginn der Tätigkeit des Managements erste Projekte auf den Weg zu bringen oder gar umsetzen zu können. Wie gut das Management letztlich vorankommt, ist von der konkreten Situation im Quartier abhängig. Damit verbunden ist auch die Frage, ob der Prozess energetischer Sanierung im Quartier ausschließlich auf den maximal auf fünf Jahre verlängerbaren Förderzeitraum hin zu betrachten ist. Den Prozess vom Anfang und vom Ende her gleichzeitig zu denken und zu gestalten, ist das Credo für eine gelingende energetische Stadtsanierung.

# Energetische Stadtsanierung als Prozess



# Konzepterstellung als Prozess

Das neue Instrument der integrierten energetischen Quartierskonzepte greift viele Anforderungen aus Verfahren und Inhalten auf, die aus anderen Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepten der Städtebauförderung bekannt sind. Die Konzepterstellung im Rahmen der energetischen Stadtsanierung zeigt aber auch spezifische neue Herausforderungen auf, für die Vorgehensweisen und Standards in der Praxis erst entwickelt werden müssen.

## Die Phase 0 – das Fundament legen

Mit Blick auf die Erfahrungen aus 63 Pilotprojekten zeigt sich, dass bereits in einer „Phase 0“, der Vorbereitung der Antragstellung, wichtige Weichen für den Erfolg gestellt werden. Ein reines checklistenartiges Abarbeiten von Standardanforderungen erweist sich als wenig praktikabel – zu unterschiedlich sind die Anlässe und Aufgabenstellungen in Abhängigkeit von der jeweiligen strukturellen Ausgangslage im Quartier sowie von der Akteurskonstellation. Unerlässlich für die Sicherung von Qualität, Reichweite und Erfolg eines Energetischen Quartierskonzepts sind eine ganzheitliche, integrierte Herangehensweise sowie eine klare Handlungsorientierung. Wie in anderen Konzepten ist die frühzeitige Einbindung relevanter Akteure (je nach Quartier Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, Energieversorger und andere) schon in der Konzeptstellungsphase für eine spätere Umsetzung wichtig.

Nach welchen Kriterien sollten Quartiere für die energetische Stadtsanierung ausgewählt werden? Wichtig ist es, zunächst den energetischen Handlungsbedarf und Einsparpotenziale abzuschätzen. Umsetzungserfolge sind eher zu erzielen, wenn an eine quartierseigene Entwicklungsdynamik oder Stadterneuerungsmaßnahmen angeknüpft werden kann. Als unverzichtbar erweist sich die prinzipielle Handlungs- und Kooperationsbereitschaft der Akteure. Sie sollte früh ausgelotet werden.

In Kiel wurde bereits vor der Antragstellung für das Quartier Gaarden geklärt, wer vom Quartierskonzept betroffen sein könnte beziehungsweise wer als Partner für die Umsetzung – nicht nur als „Macher“, sondern auch als Multiplikator – eingebunden werden kann. Die Projektkoordinatoren aus dem Fachbereich für Lokale Ökonomie und Quartiersentwicklung sprachen viele Akteure schon im Vorfeld persönlich an,

um diese vom Nutzen des Konzepts und der Zusammenarbeit zu überzeugen. Neben den „klassischen“ Kooperationspartnern wie Wohnungsunternehmen und Stadtwerken wurden Haus & Grund e. V., der Mieterverein, die Technische Fakultät der Universität Kiel, die Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft, die Kreishandwerkerschaft, das Restaurierungszentrum, das Jobcenter sowie die Verbraucherzentrale über eine Lenkungsgruppe direkt eingebunden.

## Konzepttypen

Sowohl die Ausgangsbedingungen der Quartiere in den Pilotprojekten – zum Beispiel Bautyp, Größe, vorhandene Wärmeinfrastruktur – als auch die Energetischen Quartierskonzepte selbst unterscheiden sich stark. Dies gilt für die Tiefe der Bestandsanalyse, die Detailschärfe der Potenzialermittlung, die thematische Breite und Reichweite der Zielsetzungen sowie die vorbereitende Konkretisierung für die Umsetzung. Letztendlich müssen der Erfolg und die Qualität eines Konzeptes dann am Anlass und der Zielsetzung vor Ort gemessen werden. Das KfW-Programm 432 bietet eine hohe Flexibilität, die es ermöglicht, das Konzept an lokalen Bedarfen und Aufgaben passgenau auszurichten. Unter den Pilotprojekten gibt es drei Grundtypen, die in der Praxis Mischformen aufweisen.

### Typ 1 – Die „Konkreten“

Anlass sind meist konkrete Investitions- beziehungsweise Projektentwicklungsabsichten aller oder einzelner bedeutender Akteure im Quartier – etwa Wohnungsunternehmen oder Energieversorger. Häufig handelt es sich um städtebaulich oder in Bezug auf die Eigentümerstruktur um eher homogene Quartiere, zum Beispiel Großsiedlungen. Oft sind die Konzepte technisch, zum Teil auch eher sektoral orientiert. In der Regel werden Maßnahmen detailliert formuliert, da die Umsetzung direkt angeschlossen werden soll.

Ein gutes Beispiel ist das Pilotprojekt Delitzsch-Nord. Hier plant die Stadt die Sanierung eines Schulzentrums in einem Wohngebiet der 1970er- und 1980er-Jahre. Das Konzept bezieht sich auf ein eher kleines Gebiet, das Schule, Sporthalle und ein soziokulturelles Zentrum umfasst. Im Fokus des Konzepts standen die baulich-technische Bestandsaufnahme der Gebäude, die Ausarbeitung von Sanierungsvarianten sowie die



In der Gartenstadt Drewitz ist zur umfassenden energetischen Gebäudesanierung und Grüngestaltung auch die Umstellung auf LED-Leuchten geplant.

Darstellung von Einsparpotenzialen, Machbarkeit, Kosten und Wirtschaftlichkeit. Zugleich wurden Tragfähigkeit und Ausbaupotenzial des bestehenden Fernwärmenetzes untersucht. Die Sanierung der Grundschule soll 2016 erfolgen.

### Typ 2 – Die „Aufsattler“

In diesen Quartieren sind die Kommunen bereits im Rahmen der Städtebauförderung und Quartiersentwicklung aktiv. Energie und Klimaschutz sollen künftig an Bedeutung gewinnen und in die integrierten Stadtteilentwicklungsstrategien einbezogen werden. Das Programm „Energetische Stadt-sanierung“ wird insbesondere genutzt, um laufende Stadtumbau- oder Stadterneuerungsprozesse zu erweitern oder zu verstetigen. So bilden in manchen Projekten die Konzepte die fachliche Grundlage dafür, die energetische Sanierung als offizielles Sanierungsziel aufzunehmen – auch um Mittel aus der Städtebauförderung hierfür zu nutzen. Hinweis: Das Programm 432 kann selbstverständlich auch außerhalb von Städtebauquartieren genutzt werden.

Ein gutes Beispiel ist das Pilotprojekt Kiel-Gaarden. Das Konzept wurde unter Einbeziehung von Verbänden und Stadtteilakteuren entwickelt. Ziel war es, in dem Quartier des Bundesprogramms „Soziale Stadt“ auch die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt zu integrieren. Damit es gelingen kann, Gaarden zu einem lebenswerten, attraktiven Stadtquartier zu machen – so der Standpunkt der Stadt –, muss auch der Gebäudebestand zeitgemäß saniert werden. Das sehr große und heterogene Quartier wurde, orientiert an Gebäudetypologien und Eigentümerstrukturen,

in einzelne Cluster aufgeteilt, für die jeweils Zielsetzungen und Strategien der energetischen Sanierung formuliert wurden.

### Typ 3 – Die „Einsteiger“

Bei „Einsteigerquartieren“ besteht häufig aus stadtentwicklungspolitischer Sicht und im Hinblick auf die Modernisierung des Gebäudebestandes kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf. Die Datenbasis für die Konzeptentwicklung ist in diesen Pilotprojekten häufig nur rudimentär. Der Kontakt zu den Akteuren, insbesondere zu privaten Eigentümern, muss erst aufgebaut werden. Die Entwicklungsdynamik ist aus dem Gebiet heraus oft noch schwach. Daher kommt prozessualen und kommunikativen Elementen und dem Sanierungsmanagement oft eine bedeutende Rolle zu.

Die Stadt Emden hat das energetische Quartierskonzept dafür genutzt, in dem sehr heterogenen Stadtteil Port Arthur/Transvaal/Südliche Ringstraße Entwicklungsprozesse anzustoßen. Schon länger wurde stadtentwicklungspolitischer Handlungsbedarf in dem zwischen 1900 und 1960 entstandenen Quartier gesehen. Der Wohnungsbestand ist sowohl im Besitz privater Eigentümer als auch verschiedener Wohnungsbaugesellschaften. Deshalb wurde der Beteiligungsprozess zur Konzepterstellung dafür genutzt, weitere städtebauliche Ziele zu formulieren und Synergieeffekte aufzuzeigen, die sich bei der Anpassung an den demografischen Wandel oder der Reduzierung funktionaler Defizite im Quartier ergeben. Das Konzept wurde in der Folge zu einem Baustein der Antragstellung für das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“.

## Integrierter Ansatz

Bei aller Flexibilität ist die integrierte Herangehensweise die grundlegende Idee und Maxime der energetischen Stadtsanierung. Charakteristisch dafür sind:

- eine grundstücks- und objektübergreifende Quartiersperspektive, in der städtebauliche, funktionale und infrastrukturelle Zusammenhänge berücksichtigt werden,
- die Einbindung der energetischen Ziele in die weiteren im Quartier laufenden Entwicklungsprozesse,
- die Zusammenführung verschiedener relevanter Themenfelder, darunter Energie, Mobilität, Klimaschutz, Immobilienwirtschaft, altersgerechter Umbau im Quartier, Baukultur und Soziales wie Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens sowie
- ein starker Fokus auf Akteursbeteiligung, Kommunikationsprozesse und Umsetzungsstrategien.

Die technische Machbarkeit, Energieeinspareffekte sowie Wirtschaftlichkeit gilt es parallel zu betrachten und Sanierungskonzepte für Gebäude, quartiersbezogene Wärmeversorgungsstrategien und den Ausbau erneuerbarer Energien aufeinander abzustimmen.

Das Quartierskonzept Potsdam-Drewitz zeigt exemplarisch, wie mit einer großen thematischen Breite umgegangen wird. Hier wurde ein zwischen der Stadt, der ProPotsdam GmbH als größter Wohnungseigentümerin und den Stadtwerken Potsdam (EWP) abgestimmtes umfassendes Konzept zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und zum Umbau der quartiersbezogenen Wärmeversorgung entwickelt.

Darüber hinaus wurden Themen wie klimagerechte Mobilität und Freiraumgestaltung oder die Frage einer sozialverträglichen Umsetzung detailliert behandelt.

## Umsetzungsorientierung beginnt in der Konzeptphase

Essenziell für die integrierte Herangehensweise und Umsetzung der Konzepte ist die frühzeitige Einbindung der Akteure. In vielen Quartieren arbeiteten Kommune, Wohnungswirtschaft und Stadtwerke bereits vor der Konzepterstellung eng zusammen. Teilweise ist aber auch das Quartierskonzept Anlass, Kooperationen und Netzwerke neu aufzubauen. So wurde zum Beispiel in Viersen die Antragstellung für zwei Quartierskonzepte in bilateralen Gesprächen zwischen dem Baudezernenten und dem Geschäftsführer des Energieversorgers (NEW AG) vereinbart. Weil die NEW AG eigene finanzielle Mittel zur Verfügung stellte, konnten Konzeptentwicklung und erste Umsetzungsbausteine verknüpft werden. Als Anreiz für interessierte Eigentümer wurde beispielsweise die Kampagne „Pioniere der Energetischen Stadtsanierung“ ins Leben gerufen. Von der NEW AG gefördert, konnten sich die „Pioniere“ individuelle Sanierungskonzepte für ihre Immobilien erstellen lassen.

Die Konzeptentwicklung ist die Basis für den Erfolg der Umsetzung. Die Klammer bildet ein stringentes, kompetentes Prozessmanagement, das die Fäden im Verlauf der Konzepterarbeitung zusammenhält. Mit abgestimmten Strategien und verbindlichen Kooperationen können die Konzepte dann rasch in eine Umsetzung gelangen. Wie schnell dies gelingt, ist abhängig von der Intensität vorab aufgebauter Kommunikations- und Arbeitsstrukturen sowie der Motivation der Partner.



Vorher/Nachher: Von der Konrad-Wolf-Allee zum Park der Gartenstadt Drewitz.

## Fellbach – auf dem Vorhandenen aufbauen



Im Quartier befinden sich kleine, dörfliche und größere, gewerbliche Gebäude.

Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Einsparung stehen in der Mittelstadt unweit von Stuttgart seit über 20 Jahren auf der Agenda: Angefangen hat es mit dem CO<sub>2</sub>-Minderungskonzept, es folgten ein kommunales Förderprogramm für Energieeinsparmaßnahmen, ein Klimaschutzkonzept und ein Stadtentwicklungskonzept mit dem Fokus auf Umwelt und Energie. Aufbauend auf den Zielsetzungen dieser Konzepte ist das integrierte Quartierskonzept eng mit dem Sanierungsgebiet Schmidlen verbunden. Der Sanierungsträger ist zugleich als KfW-Sanierungsmanager tätig. Dessen Aufgaben liegen in der Eigentümeraktivierung und umfassenden Beratung zur Gebäudesanierung einschließlich Evaluierung, in der Ortsbildpflege und in der Steuerung zum Aufbau eines Nahwärmenetzes. Damit das Netz wirtschaftlich betrieben werden kann, wurde die ursprüngliche Gebietskulisse des Quartierskonzepts während der Konzepterstellung erweitert. Jetzt sind auch „Großverbraucher“ als Abnehmer der Wärmeinsel einbezogen. Schnell wird deutlich: die Fellbacher gehen integriert vor, sie denken aber auch pragmatisch. Wie haben sie diesen Prozess vorbereitet? Ein Blick zurück in die Anfangsphase:

### Akteure vernetzen und aktivieren

Der Start des KfW-Programms 432 Ende 2011 kam für die Bauverwaltung zu einem günstigen Zeitpunkt. „Das wurde als hilfreiche Unterstützung für die Umsetzung der Sanierungsziele in Schmidlen eingeschätzt“, erinnert sich Bauamtsleiterin Marion Maiwald. Denn dort verbinden sich Herausforderungen dörflicher Strukturen – Fachwerkfassaden, enge Straßenräume, Kleineigentümer – mit Herausforderungen großstädtischer Grundstückspreise. Zuerst wurde

eine Lenkungsgruppe aus der Bauverwaltung, dem Sanierungsträger Steg Stadtentwicklung GmbH, dem Ingenieurbüro für Klima- und Energieeffizienz (KEA) und den Stadtwerken Fellbach gegründet. Konzept und Sanierungsmanagement wurden zeitgleich beantragt. Die Verbindung von Konzept und Management sowie die Kombination der in der Lenkungsgruppe beteiligten Akteure war für die Aktivierung weiterer Akteure wichtig: Da die Steg GmbH schon im Quartier aktiv war, bekamen Eigentümer und Bewohnerschaft mit dem Sanierungsmanagement einen vertrauten und glaubwürdigen Partner. Stadtverwaltung und Steg haben in Informationsveranstaltungen Inhalte des Quartierskonzepts mit Anreizen des Sanierungsgebiets verbunden. „Je konkreter es für den Einzelnen ist, desto interessierter ist der Einzelne“, deutet Maiwald das rege Interesse, durch die Förderung mit Modernisierungszuschüssen Gebäude energetisch zu sanieren.

### Fachlich fundiert und flexibel agieren

Die Beteiligung der Stadtwerke und des Ingenieurbüros war wichtig, um fundiert zu argumentieren. Maiwald betont: „Man muss konkrete Vorteile aufzeigen, fast schon objektbezogen.“ Das Konzept hat darum unter anderem die Erstellung einer „Gestaltungsmappe“ als Maßnahme definiert. Hier werden Sanierungsbeispiele für verschiedene Gebäudetypen anschaulich aufgezeigt.

Die Konkretisierung des Ziels „Aufbau einer Nahwärmeinsel“ hat Umdenken und Ausdauer erfordert. Aufgeben wäre nicht infrage gekommen, darum wurde bei der Gebietskulisse des Energetischen Quartierskonzepts ein wenig über den Tellerrand geschaut. Als Fazit zieht Maiwald: „Man sollte ein Quartier nicht blauäugig auswählen, sondern in der ersten Phase einen groben Blick auf vorhandenes Potenzial werfen.“ Dies umfasst räumlich-physische Gegebenheiten wie größere Gebäude, Betriebe oder Flächen, das heißt Bedarf und Potenziale zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere aber auch strategische Anlässe: In Fellbach wurde ein Neubauvorhaben zum Anlass genommen, um das geplante BHKW „nebenbei“ integrieren zu können.

Beide Lerneffekte aus dem KfW-Programm, „frühzeitige Potenzialabschätzung“ und „konkrete Information“, nutzt die Stadt nun auch für die Entwicklung gesamtstädtischer Konzepte.

## Der Landkreis als Koordinator



Landschaftspflegeholz und Baumschnitt werden im Werra-Meißner-Kreis zum Energielieferanten.

„Gemeinsam sind wir stärker“ ist das Motto eines besonderen Vorhabens zur energetischen Stadtsanierung von sechs Kommunen im Werra-Meißner-Kreis/Nordhessen. Koordiniert durch die Landkreisverwaltung und die kreiseigene Energieagentur Werratal Energie- und Umweltgesellschaft mbH (WEGE) werden seit Herbst 2015 in den Kernbereichen der Städte Witzenhausen, Großalmerode, Eschwege und der Gemeinden Meißner, Ringau und Herleshausen zeitgleich Quartierskonzepte erstellt. Eine Besonderheit ist dabei, dass die Konzeptentwicklung eng mit dem Klimaschutzmanagement auf Kreisebene abgestimmt wird. Erfahrungen können auf diese Weise den anderen Quartieren direkt zugänglich gemacht werden. Umgekehrt lassen sich kreisweite Klimaschutzthemen in die Quartierskonzepte einbringen.

### Wärme aus Holziger Biomasse

Ein besonderer Fokus liegt auf der Nutzung von Biomasse im Kreisgebiet. Hintergrund ist eine Studie, die der Werra-Meißner-Kreis 2014 und 2015 beauftragt hatte. Inhalt ist die thermische Verwertung von „schwierig“ zu nutzender Biomasse wie Landschaftspflegeholz oder Baumschnitt von kommunalen und privaten Grundstücken im Kreisgebiet. Die Studie weist nach, dass jährlich ein Energieeinsparpotenzial im Gegenwert von ungefähr 840.000 Liter Heizöl zur Verfügung stünde. Dies zu nutzen, kann den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um bis zu 2.500 Tonnen CO<sub>2</sub>aeq<sup>1</sup> reduzieren. Zudem hätte die Nutzung positive Effekte auf die lokale Wertschöpfung und könnte Arbeitsplätze schaffen. Daher liegt ein besonderes Augenmerk auf Möglichkeiten zur Nutzung dieser lokal verfügbaren, bisher ungenutzten Biomasse.

### Sanierung integriert betrachten

Bei der Konzeptentwicklung werden auch weitere Themen wie die energetische Modernisierung des großen Bestands an Fachwerkgebäuden in Verknüpfung mit altersgerechtem Umbau und generationenübergreifenden Wohnformen berücksichtigt. Am Hochschulstandort Witzenhausen sind studentische Initiativen zu Fragen nachhaltiger Lebensstile eingebunden. In allen Quartieren werden Workshops veranstaltet, die die lokalspezifischen Fragestellungen mit übergeordneten Themen verknüpfen.

Alle sechs Städte haben Kooperationsvereinbarungen geschlossen, in die sowohl lokale als auch überregionale Energieversorger, Wohnungsgenossenschaften, Interessenverbände und Unternehmen eingebunden sind. Die inhaltliche Abstimmung erfolgt in einer gemeinsamen Lenkungsgruppe, die aus Vertretern des Landkreises, den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern und den mit der Konzeptentwicklung beauftragten Büros besteht. Zusätzlich begleitet ein Beirat, bestehend aus Vertretern aller beteiligten Akteure, den Prozess.

### Anreize schaffen

Um möglichst qualifizierte Anträge mit „machbaren“ Projektansätzen zu entwickeln, wurde ein kreisweiter Wettbewerb ausgelobt. Neben den Mitteln der KfW fördert das Land Hessen das Vorhaben als Modellprojekt mit einem Zuschuss von 30 Prozent. Da sich alle beteiligten Kommunen in einer Haushaltsnotlage befinden, erbringen sie 5 Prozent der Kosten als nicht-monetäre Leistungen,<sup>2</sup> etwa durch die Organisation von Veranstaltungen oder die Unterstützung bei der Datenerhebung.

Der Werra-Meißner-Kreis möchte mit diesem Verbundprojekt seine Kommunen unterstützen. Durch seine koordinierende Rolle wird ein übertragbarer Ansatz erkennbar, wie – vor allem im ländlichen Raum – Kreis und Kommunen ihre Aktivitäten zu Energieeinsparung und Klimaschutz verbinden und fördern können. Dies ist eine Win-win-Situation für alle Seiten.

# Vom Konzept zum Sanierungsmanagement

Das Energetische Quartierskonzept ist fertig. Alle Beteiligten sind zufrieden. Potenziale wurden ermittelt, ein Maßnahmenpaket geschnürt, Workshops mit Bürgern durchgeführt und die eine oder andere hitzige Debatte erfolgreich überstanden. Und nun? Beim Übergang zum Sanierungsmanagement holpert es häufig. Der politische Beschluss zum Weitermachen lässt zum Beispiel auf sich warten oder das Ausschreibungsverfahren für ein Sanierungsmanagement braucht fast ein halbes Jahr. Häufig zu lang, um alle Akteure „bei der Stange zu halten“. Welche Wege gibt es, den Übergang fließend zu gestalten und möglichst schnell zur Umsetzung übergehen zu können?



Im Münchener Quartier Neuaubing-Westkreuz verlief der Übergang vom Konzept zum Management fließend. Das Team um Hana Riemer und Georg Schmidt ist seit der Erstellung des Quartierskonzepts Ansprechpartner vor Ort (siehe Seite 37).

Das Quartierskonzept soll aufzeigen, durch welche Maßnahmen CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte sind also planungsunterstützende Grundlagen für das Sanierungsmanagement, das damit möglichst schnell in die Umsetzung gelangen soll. Umsetzungsorientierung ist somit für beide Programmbausteine ein zentraler Anspruch. Nach der Einteilung der Konzepte in drei Grundtypen (siehe Seiten 10–11) finden wir beim Typus „Konkrete“ die gewünschte Umsetzungsorientierung – oft in Quartieren mit homogener Baustruktur und mit wenigen, aber tatkräftigen Akteuren. Umsetzungsanspruch ist das eine, aber wie sollen mehr oder weniger von heute auf morgen Projekte angeschoben und umgesetzt werden, wenn zum Beispiel eine Vielzahl von

Eigentümern erreicht werden muss? Und das Gewollte soll ja im Kontext einer integrierten Herangehensweise gestaltet werden. Beides braucht vor allem eines: Zeit.

## Der Blick für das Machbare beginnt mit dem Konzept

Die Erfahrung zeigt, dass bei zunächst komplexen Ausgangsbedingungen im Quartier ein gesundes Maß an Pragmatismus schon während der Konzepterstellung gefragt ist. Das kann in einem Quartier mit vielen Kleineigentümern beispielsweise heißen, auf allzu differenzierte Analysen des Gebäudebestandes zu verzichten, wenn davon auszugehen ist, dass kurzfristig kaum ein Eigentümer zu umfassenden Maßnahmen

finanziell in der Lage ist. In diesem Fall ist es besser, eine handhabbare Sanierungsfibel für die Kommunikation des Managements mit Eigentümern zu entwickeln. Sie kann aufzeigen, mit welchen gezielt eingesetzten kleinteiligen Maßnahmen Einsparungen zu erreichen sind. In Bottrop-Batenbrock zum Beispiel gehen die Akteure entsprechend schrittweise vor. Vorgeschlagen wird der Austausch der Nachtspeicherheizungen als ein erster und sehr effizienter Schritt für Einzeleigentümer. Als nächster Schritt steht die Entwicklung von behutsamen Lösungen für die Sanierung identitätsstiftender Gebäude im Quartier an. Auch an anderen Stellen der Konzepterstellung zeigt sich: besser eine etwas weniger detailscharfe Potenzialanalyse und dafür ein auf Machbarkeit geprüfter Handlungskatalog mit abgegrenzten Projektbausteinen.

### Unterbrechungen kurzhalten

Die Erfahrungen aus der Begleitforschung zeigen, dass von der Fertigstellung des Konzeptes bis zur Antragstellung für das Sanierungsmanagement oft mehrere Monate vergehen. Politische Beschlüsse müssen erwirkt, Haushaltsmittel bereitgestellt und die Mitwirkungsbereitschaft unter den Akteuren vor Ort eruiert werden. Von der Förderzusage durch die KfW bis zum Beginn der Arbeit des Sanierungsmanagements vergeht häufig noch einmal viel Zeit, weil Vergabebedingungen geklärt, Ausschreibungsverfahren organisiert und Aufträge vergeben werden müssen. Um eine Unterbrechung des angeschobenen Prozesses zu vermeiden, ist es wichtig, den Einsatz eines Sanierungsmanagements frühzeitig zu beschließen. Am besten schon während der Konzeptentwicklung. So können Ausschreibung und Antragstellung parallel vorbereitet und die Unterbrechung kurzgehalten werden.

### Wissen festhalten, Prioritäten setzen

In einer Reihe der untersuchten Projekte wird das Sanierungsmanagement von dem Dienstleister durchgeführt, der auch das Quartierskonzept entwickelt hat. Vorteil dabei kann sein, dass die fachliche Einarbeitung und das Kennenlernen von Quartier und Akteuren nicht neu erfolgen müssen. Projektwissen wird somit festgehalten. Aber auch hier gilt: Effektiv in die Arbeit kommen kann ein Sanierungsmanagement nur bei einer entsprechenden Konzeptgrundlage mit klaren Handlungsansagen. Sind die Zielsetzungen und Maßnahmen besonders weitgehend, besteht die

Möglichkeit, zunächst das Machbare herauszufiltern und zu konkretisieren.

### Zuständigkeiten und Befugnisse klären

Das Aufgabenspektrum eines Sanierungsmanagements erfordert sowohl prozessmoderierende als auch ingenieursfachliche Kompetenzen. Die Erfahrung aus mehreren Projekten zeigt, dass eine Person die Vielfalt der Leistungen oft nicht erbringen kann. Immer häufiger werden aus diesem Grund interdisziplinäre Teams eingesetzt. Ein „Kommunikator“ kann zum Beispiel Informationsveranstaltungen vorbereiten, ein Projektentwickler Machbarkeitsstudien vorantreiben und ein Energieberater Fachfragen klären (siehe Seite 19). Wichtig ist es, Befugnisse zu klären. Was darf beziehungsweise was kann der Sanierungsmanager als Dienstleister tatsächlich entscheiden? Besonders wenn ein Sanierungsmanagement einen „großen“ Akteur unterstützt – etwa Wohnungsunternehmen oder zentrale Energieversorger – sollte im Vorfeld abgestimmt sein, welche Aufgaben das Sanierungsmanagement konkret übernimmt und welche beim Unternehmen verbleiben. So werden Reibungsverluste vermieden.

### Kooperationen aufbauen

Ohne die Mitwirkung lokaler Akteure sind die Möglichkeiten des Sanierungsmanagements stark eingeschränkt. Neben vertraglichen Zusicherungen mit Schlüsselakteuren können auch informelle Kooperationsvereinbarungen lokale Akteure zu Partnern machen. In Pforzheim-Weststadt hat man sich etwa von den Wohnungsunternehmen, diakonischen Einrichtungen, kommunalen Energieversorgern und der Kreishandwerkerschaft bestätigen lassen, das von der Stadt beauftragte Sanierungsmanagement vertrauensvoll zu unterstützen. Dennoch zeigen die Erfahrungen, dass Kooperationsvereinbarungen keine Selbstläufer sind. Als informelle Vereinbarung können sie bei Personalwechsel oder unternehmenseigenen Interessen ihre informelle Bindung verlieren. Sie behalten aber für den gesamten Prozessverlauf eine erinnernde Rolle als gemeinsame „Wertepapiere“, auf die man sich stets berufen kann.

## Eine gesamtstädtische Strategie

von Dr. Andreas Heinrich, Zweiter Beigeordneter der Stadt Prenzlau



Dr. Andreas Heinrich

Erneuerbare Energien und energetische Stadtsanierung gehören in Prenzlau untrennbar zusammen. Das wird schon deutlich, wenn man sich der Stadt nähert. Riesige Windfelder prägen das Landschaftsbild. Großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen sind auf Konversionsflächen entstanden. Aber auch unter der Erde tut sich viel: Mit Geothermie, deren Bohrungen bis in 3.000 Meter Tiefe reichen, versorgt die Stadt das Fernwärmenetz der Innenstadt. Natürlich geht so etwas nicht über Nacht. Vielmehr sind dies Teile eines in den vergangenen Jahren stetig vorangetriebenen Prozesses. Seit 1997 beteiligt sich Prenzlau an der lokalen Agenda 21, im Jahre 2005 wurde das Leitbild „Stadt der erneuerbaren Energien“ beschlossen.

Zwischen 2012 und 2013 wurde ein von der KfW unterstütztes Integriertes Energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt erarbeitet. Neben der Untersuchung der städtischen Immobilien zu ihren energetischen Einsparpotenzialen bot das Konzept die Möglichkeit, einen Dialogprozess zwischen den beiden kommunalen Töchtern, dem städtischen Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken, zu gestalten. Die Interessen der Stadtwerke lagen in der Sicherung der Fernwärmeversorgung – essenziell, um die Investitionen in die erneuerbaren Energien zu sichern und zukünftig weitere innovative Lösungen zur Wärmeerzeugung und Speicherung auf den Weg zu bringen.<sup>3</sup> Langfristig wollte man so Versorgungssicherheit herstellen. Die dafür nötigen millionenschweren Investitionen erforderten Planungssicherheit. Ein positives politisches Votum der Stadtverordnetenversammlung zur Fernwärme war dafür eine Voraussetzung. Für das Wohnungsunternehmen standen hingegen die

Prüfung energiewirtschaftlicher Alternativen zum Ersatz sanierungsbedürftiger Gasheizungen sowie die Sicherung günstiger Tarife bei der Wärmeversorgung der Mieter im Mittelpunkt. Dabei wurde der Kostenvorteil der Fernwärme infrage gestellt. Ohne diesen großen Abnehmer stand das gesamte Konzept der Stadtwerke auf der Kippe.

Das Energetische Quartierskonzept lieferte für diese Diskussion wichtige Fakten. Sie halfen die Verständigung zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen sachlich zu gestalten. Eine Steuerungsgruppe wurde gebildet, die sich speziell mit Fragen der Finanzierung beschäftigte. Zudem konnten auf Grundlage des Konzepts gutachterliche Empfehlungen erarbeitet und diskutiert werden. In der alles entscheidenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde schließlich mit großer Mehrheit für Erhalt und Ausbau des Fernwärmenetzes votiert.

Wenngleich auf den Einsatz eines Sanierungsmanagements verzichtet wurde, konnten seit 2014 ein privates Bürogebäude, eine altengerechte Wohnanlage sowie der künftige Betriebsitz des städtischen Wohnungsunternehmens zusätzlich an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Zur Erhöhung der Kostentransparenz werden die Fernwärmepreise alle zwei Jahre durch einen unabhängigen Gutachter kalkuliert. Bereits die erste Kalkulation kam zu dem Ergebnis, dass die derzeit angesetzten Preise angemessen und verursachergerecht sind. Gegenwärtig wird eine erneute Preiskalkulation durchgeführt.

Im Ergebnis der Erarbeitung des Quartierskonzepts bieten das Fernwärmenetz und die Wärmeenergieerzeugung in Prenzlau günstige Voraussetzungen für eine langfristig zukunftsweisende Wärmeversorgung unter intensiver Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Bei der Realisierung der geplanten Investitionen in den Ausbau könnte die Fernwärmeversorgung in Prenzlau eine Vorbildfunktion für das Land Brandenburg und darüber hinaus haben.

# Energetische Stadtsanierung interkommunal

von Doris Kranich, Projektleiterin im Stadterneuerungsgebiet Hassel-Westerholt-Bertlich



Doris Kranich

Die Städte Gelsenkirchen und Herten haben sich zusammengetan, um die energetische Stadtsanierung gemeinsam umzusetzen. Die Sanierung ist eingebettet in ein interkommunales Stadterneuerungsprojekt. Ziel ist es, die negativen Folgen des Strukturwandels, insbesondere der Schließung des Bergwerks Lippe, zu mildern und neue Perspektiven für

die drei Stadtteile Hassel, Westerholt und Bertlich zu entwickeln. Ein wichtiger Schritt auf dem Weg dorthin war die Aufnahme ins Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Die Lebensqualität für die Menschen und die Attraktivität insgesamt sollen so verbessert werden. Aber auch Energie einzusparen, Energieeffizienz zu steigern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken, sind wichtige Leitmotive für die Stadterneuerung. Die für die drei Stadtteile angefertigten energetischen Quartierskonzepte sind in dieses Gesamtprojekt integriert. Für die Umsetzung stehen seit 2014 ergänzende Mittel aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ zur Verfügung, die unter dem Titel „EnergieLabor Ruhr“ in den kommenden Jahren eingesetzt werden.

Im Fokus stehen die Werksiedlungen der Montanindustrie, die im Geiste der Gartenstadt entstanden sind. Ziel ist es, das baukulturelle Erbe zu bewahren, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine energetische Verbesserung zu realisieren. Mithilfe des Sanierungsmanagements soll ein ganzes Bündel an Maßnahmen umgesetzt werden: intensive Aktivierung und Beratung von Einzeleigentümern, Hilfe

bei der Bewilligung von Zuschüssen für die Gebäudesanierung, die Realisierung eines Musterhauses als Teil des „EnergieLabors Ruhr“ sowie die Entwicklung eines innovativen Konzepts für den Ausstieg aus der Kohle-Einzelofenfeuerung. Die einzelnen Programmenteile werden integriert entwickelt, gesteuert und umgesetzt, jedoch aus den verschiedenen Förderprogrammen gesondert finanziert. Die Aufwertung des privaten Gebäudebestands wird mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und von Industriebrachen verbunden.

## Enge Zusammenarbeit der lokalen Partner

Das Gesamtprojekt wird seit Januar 2014 vom Stadtteilbüro der Koordinierungsstelle Stadterneuerung koordiniert. Das Team wird durch das Sanierungsmanagement aus dem KfW-Programm verstärkt. Ein Kooperationsvertrag der beiden Städte bildet die Grundlage für die Arbeit des Teams im Stadtteilbüro, das von beiden Städten gemeinsam gesteuert wird. Strategische Grundsatzentscheidungen werden im interkommunal besetzten Lenkungskreis getroffen. Zusätzlich begleitet ein interkommunaler Gebietsbeirat, der sich aus bürgerschaftlichen und politischen Vertretern zusammensetzt, den laufenden Stadterneuerungsprozess.

## Der Ansatz zeigt Wirkung

Der umfassende Ansatz hat sich nach zwei Programmjahren etabliert. Er hat viele Akteure und die Bewohner zusammengeführt, die Programmbestandteile ergänzen und verstärken sich gegenseitig. Themen wie Klimaschutz und Energieeinsparung, die Aktivierung der Akteure und die Umsetzung von Einzelprojekten zu vermitteln, gelingt. Deutlich aber ist: Die beiden Kommunen bleiben mit den eingesetzten Ressourcen und Förderinstrumenten wichtigster Impulsgeber für den Weg einer integrierten – auch energetischen – Stadterneuerung.

# Die Umsetzung managen

Die Umsetzung der geförderten Energetischen Quartierskonzepte ist kein Selbstläufer. Zur Umsetzung der energetischen Stadtsanierung braucht es einen „Kümmerer“. Doch was genau sind dessen Aufgaben? Wie ist ein erfolgreiches Sanierungsmanagement auszugestalten? Dies zeigen erste Erfahrungen aus den Pilotprojekten.

Das Aufgabenspektrum der Sanierungsmanagements ist breit und je nach Quartierstyp unterschiedlich. Dennoch gibt es zentrale Aufgabenbereiche:

- Gesamtkoordination
- Vernetzung der Akteure
- Öffentlichkeitsarbeit
- Projektmanagement/Qualitätsmanagement in der Maßnahmenumsetzung
- Beratung vor Ort
- Monitoring/Evaluation

Schwerpunkte und Profil der Tätigkeitsbeschreibung des Sanierungsmanagements sind letztlich an den Herausforderungen des jeweiligen Quartiers auszurichten. In der Praxis werden derzeit verschiedene Modelle erprobt. Drei werden hier beispielhaft vorgestellt.

## Das Managementteam

Insbesondere in größeren, heterogenen Quartieren wird das Sanierungsmanagement häufig an Arbeitsgemeinschaften mehrerer externer Dienstleister vergeben. Erforderlich wird das durch das breite Aufgabenspektrum, das entsprechend breit angelegte Kompetenzen erfordert. Meist kooperieren Büros mit Kompetenzen im Bereich Management/Kommunikation/Eigentümeraktivierung mit Energieingenieurbüros und Architekten beziehungsweise Energieberatern.

Diese Konstellation wurde im Pilotprojekt Hamburg-Bergedorf gewählt. Bergedorf ist ein gemischt genutztes Stadtquartier, geprägt durch mehrgeschossige Gebäude aus der Gründerzeit sowie solche aus den 1920er- und 50er-Jahren. Das Team des Sanierungsmanagements besteht aus Mitarbeitern

The screenshot shows a website interface for 'Integrierte Stadtteilentwicklung Bergedorf-Süd'. At the top, there is a navigation bar with 'Home', 'Gebietsentwicklung', 'Energetische Stadtsanierung', and 'Kartenansicht'. Below this, three project cards are displayed under the heading 'PROJEKTE':

- Sanierungsgemeinschaften:** Titled 'GESAMTSTRATEGIE | Sanierungsgemeinschaften', it features a map of the neighborhood with highlighted areas. The description reads: 'Wir initiieren Einkaufsgemeinschaften, an denen Sie teilhaben können Weiterlesen'.
- Nahwärmenetze:** Titled 'GESAMTSTRATEGIE | Wärmeversorgung', it shows a map with red circles indicating heat network locations. The description reads: 'Wir initiieren Nahwärmenetze, an die Sie sich anschließen können Weiterlesen ...'.
- Information und Beratung:** Titled 'EnSam | „Wir informieren, vernetzen, beraten und bringen (neue) Ideen ein“', it displays a map with various icons representing different services and stakeholders. The description reads: 'Wir beraten und vermitteln die richtigen Ansprechpartner Weiterlesen ...'.

Das Hamburger Sanierungsmanagement ist mit seinen Arbeitsschwerpunkten „Sanierungsgemeinschaften“, „Nahwärmenetze“ und „Information und Beratung“ auch im Internet präsent. Mehr Informationen: [www.bergedorf-sued.de/energetische-stadtsanierung/projekte/index.html](http://www.bergedorf-sued.de/energetische-stadtsanierung/projekte/index.html)

eines Büros mit den Arbeitsschwerpunkten Stadtentwicklung und Kommunikation. Hinzu kommt ein Unternehmen aus dem Bereich Architektur und Immobilienentwicklung sowie eines aus dem Bereich Energietechnik. Die Arbeit ist in drei Kompetenzbereiche – Kommunikation, Gebäudesanierung, Wärmeversorgung – aufgeteilt.

Ein Teampartner ist zuständig für den Bereich Kommunikation und hat seinen Arbeitsplatz direkt im Stadtteilbüro. Er gestaltet die Aktivierungs- und Vernetzungsarbeit vor Ort im Quartier, organisiert Eigentümerversammlungen, entwickelt Informationsmaterialien und vieles mehr. Der Architekt im Team ist Ansprechpartner, wenn es um Fachfragen der Gebäudesanierung geht. Er berät Eigentümer, die konkrete Modernisierungsabsichten haben. Sein Ziel ist es, Grundlagen für gute energetische Standards zu erarbeiten. Der dritte Partner ist Energieingenieur. Er setzt sich vor allem für die im Quartierskonzept entworfenen Leuchtturmprojekte für eine effiziente Nahwärmeversorgung ein. Zum Beispiel soll die anstehende Sanierung einer alten Schule genutzt werden, ein Blockheizkraftwerk zu errichten, das zukünftig ein kleines Nahwärmenetz speisen kann. Durch Machbarkeitsstudien konkretisiert er technische und wirtschaftliche Umsetzungsmöglichkeiten und berät die jeweiligen Investoren.

### Externer Dienstleister

In kleineren, städtebaulich homogeneren Quartieren, wo der Schwerpunkt auf der energetischen Gebäudesanierung und der Aktivierung von privaten

Eigentümern liegt, wird häufig nur ein externer Dienstleister beauftragt. Ist das Quartier gleichzeitig Projektgebiet in der Städtebauförderung, arbeitet der Sanierungsmanager in vielen Fällen mit den zuständigen Sanierungsträgern zusammen. Das Sanierungsmanagement wird im Wesentlichen von einer Person als „Kommunikator für quartiersbezogene Energiethemata“ übernommen, die in der Regel berufliche Qualifikationen aus der Architektur oder Energieberatung mitbringt. Allerdings steht hinter solchen Einzelpersonen meist ein Team, um das gesamte Aufgabenspektrum abzudecken. Um im laufenden Prozess gegebenenfalls auf weitere Fachexpertise aus dem Bereich Energietechnik zurückgreifen zu können, wurde in einzelnen Projekten für solche Zwecke ein Teilbudget eingestellt.

In Fellbach-Schmidlen ist ein ausgebildeter Energieberater der Vertreter der energetischen Stadtsanierung vor Ort. Er arbeitet für den Sanierungsträger, der für das Sanierungsgebiet „Ortszentrum Schmidlen“ zuständig ist. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist es, Eigentümer im Hinblick auf energetische, wirtschaftliche und förderrechtliche Fragen bei der energetischen Sanierung zu beraten. Das ist in dem zwar kleinen, jedoch von vielen Einzeleigentümern geprägten Quartier mit seinen zahlreichen erhaltenswerten historischen Gebäuden auch notwendig. Bei anderen Aufgaben des Sanierungsmanagements wie der Koordinierung des Aufbaus eines geplanten Nahwärmenetzes oder der Durchführung der erweiterten Öffentlichkeitsarbeit unterstützen weitere Kollegen (siehe Seite 13).

## Energieberatung vor Ort

Wichtig ist es, die Rolle des Sanierungsmanagements im Hinblick auf die Energieberatung vor Ort klar zu definieren. Gerade in Quartieren mit einem hohen Anteil privaten Einzeleigentums ist die konkrete Beratung für die jeweilige Immobilie vor Ort ein wichtiger Ansatzpunkt und Türöffner. Dabei kann es allerdings nur darum gehen, einen ersten Anstoß zu geben. Das Sanierungsmanagement kann nicht die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte Energieberatung im Sinne der Förderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder landes- oder kommunalgeförderte Beratungsleistungen vollständig ersetzen. Insofern sollte das Sanierungsmanagement keine Konkurrenz zu den lokalen Energieberatern aufbauen. Durch die übergreifende Tätigkeit ist es vielmehr seine Aufgabe, lokale Energieberater zu qualifizieren und ein Beratungsnetzwerk aufzubauen, sodass entsprechend vereinbarte Qualitätskriterien gut umgesetzt werden können.

## In kommunaler Regie

Einige Kommunen führen das Sanierungsmanagement in kommunaler Regie durch. Viele Kommunen stellen einen Sanierungsmanager ein, der für mehrere Gebiete zuständig ist. Oder die Stellenbeschreibung umfasst noch weitere Aufgaben, zum Beispiel den kommunalen Klimaschutz, die aus anderen Mitteln finanziert werden können.

Einen außergewöhnlichen Ansatz haben die Städte Gelsenkirchen und Herten gewählt. In einer interkommunalen Kooperation haben sie ein gemeinsames Sanierungsmanagement eingerichtet. Die Projektgebiete haben sehr ähnliche Gebietskulissen und liegen direkt nebeneinander (siehe Seite 18). Die Stadt Würzburg hat einen Architekten als Sanierungsmanager für insgesamt drei Quartiere der energetischen Stadtsanierung eingestellt. Er betreut zwei Konversionsgebiete und den historischen Ortskern des Ortsteils Heidlingsfeld. Sein Arbeitsplatz ist das Energie- und Klimazentrum der Stadt Würzburg, das im Foyer des Verwaltungsgebäudes der Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH neu eingerichtet wurde. Dort steht er für eine kostenlose Erstberatung zu Fragen der energetischen Sanierung oder der Nutzung von Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Zudem kann er so an weiterführende Stellen vermitteln. Weitere Aufgaben sind die Organisation der Öffentlichkeitsarbeit für die energetische Stadtsanierung. Er qualifiziert Energieberater und koordiniert die Umsetzung weiterer Projekte aus den Energetischen Quartierskonzepten. So soll er in Heidlingsfeld ein Nahwärmeprojekt konkretisieren und vorbereiten.

In einem der beiden Konversionsquartiere wird ein Neubauprojekt entwickelt. Dort berät er Bauherren bei der Realisierung des von der Kommune geforderten KfW-Effizienzhausstandards 55. Einmal in der Woche arbeitet er im Quartier Heidlingsfeld vor Ort. Generell sieht er es als Vorteil, bei der Stadt angestellt zu sein. Die Kommunikationswege innerhalb der Stadtverwaltung sind kurz, durch den Arbeitsplatz im Gebäude des Energieversorgers ist auch mit den dortigen Mitarbeitern die Zusammenarbeit unkompliziert. Aus solch einer vernetzten Position heraus lassen sich Projekte leichter anschieben.

Welches Modell auch immer gewählt wird: Ein Schwerpunkt der Aufgaben des Sanierungsmanagements liegt im Bereich Kommunikation. Viel ist zu tun, um die Motivation für die energetische Stadtsanierung im Quartier aufzubauen. Dabei soll das Sanierungsmanagement sowohl als Katalysator im Quartier wirken als auch ein Bindeglied zur kommunalen Verwaltung sein, denn auch in den Handlungsfeldern und für die Kompetenzen der Kommune gilt es, die geeigneten Rahmenbedingungen für die energetische Stadtsanierung zu entwickeln.

Ein Qualitätsmerkmal für ein erfolgreiches Sanierungsmanagement ist es, ein gutes Netzwerk an Kontakten sowohl im Quartier als auch in der kommunalen Verwaltung sowie zu anderen Akteuren aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft aufzubauen.

## Neuheit im KfW-Programm 432: Verlängerungsoption Sanierungsmanagement

Seit dem 1. Dezember 2015 ist es möglich, eine Verlängerung des Sanierungsmanagements um zwei weitere Jahre bei der KfW zu beantragen, wenn der Förderzeitraum von drei Jahren für die Aufgabenerfüllung nicht ausreicht. Die Verlängerung kann frühestens ein halbes Jahr vor Ablauf des dreijährigen Förderzeitraums beantragt werden. Bei Verlängerungsanträgen sind einzureichen:

- Begründung für die Verlängerung des Sanierungsmanagements
- Konzept zur Verstetigung des Sanierungsmanagements nach Ablauf des Förderzeitraums

Es empfiehlt sich, die Verlängerung mit denselben Teams durchzuführen, um einen Know-how-Verlust zu vermeiden.

## „Wir beteiligen alle“

**Frank Lichtenfeld und Karolin Stirn gestalten das Sanierungsmanagement im Quartier Ziehers-Nord in Fulda. Was ihre Arbeit auszeichnet und wo sie Schwerpunkte und Besonderheiten sehen, beantwortet Lichtenfeld im Interview.**



Zwei, die sich ergänzen: Karolin Stirn ist für die Öffentlichkeitsarbeit, Frank Lichtenfeld für die energetische Beratung zuständig.

*Begleitforschung (B): Beginnen wir mit dem Quartier: Was haben Sie in Ziehers-Nord vor?*

Frank Lichtenfeld (L): Der Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt wird bis 2021 modernisiert. Parallel saniert die Stadt die im Quartier ansässige Berufsschule. Auch die anderen öffentlichen Gebäude will sie sukzessive angehen. Der Ausbau und die Sanierung des Wärmenetzes, das von der stadteigenen RhönEnergie versorgt wird, kommen hinzu.

*B: Was sind Schwerpunkte Ihrer täglichen Arbeit?*

L: Zum Beispiel setzen wir die Aktivierung von Eigentümern aus der Konzeptphase fort. Und wir qualifizieren die Beratungsangebote. Dazu gehört auch die Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter für die Energieeinsparung im Haushalt sowie Aktionen mit Schulkindern zum Energieverbrauchsverhalten – beides ist aus unserer Sicht sehr wichtig.

*B: Was zeichnet das Sanierungsmanagement aus?*

L: Wir können auf ein sehr breites, gut organisiertes Netzwerk zurückgreifen. Dazu zählt vor allem das Umweltzentrum Fulda mit über 30 Akteuren aus verschiedenen Bereichen. Geplant ist eine gemeinsame Anlaufstelle mit Serviceeinrichtungen, ähnlich der AWO (Altenpflege) und der Diakonie. Gut ist auch, dass wir im Servicecenter der Wohnstadt angesiedelt sind. Das vereinfacht den Kontakt zu den Mietern und anderen wichtigen Akteuren. Außergewöhnlich ist sicher auch, dass das Sanierungsmanagement finanziell von drei starken Partnern, der Stadt Fulda, der Wohnstadt und der RhönEnergie, geschultert wird.

*B: Sie betonen die Mieter- und Eigentümeraktivierung. Wie gehen Sie dabei vor?*

L: Zunächst über typische Angebote wie Beratungsgesprächen, Informationsveranstaltungen, Infobriefe, Plakatierungen, unsere Website und das Mietermagazin der Wohnstadt. Persönlich fand ich die Aktion „Stromfresserjagd“ für Kinder besonders gut. Zusammen mit Tigertatze e. V. aus Kassel, dem Sozialmanagement der Wohnstadt und der Verbraucherzentrale Hessen haben wir vor einem Einkaufszentrum im Quartier einen Pavillon errichtet. Etwa 60 Kinder haben sich mit Rätselkarten, einer Decoder-Lupe und Detektivausweisen auf die Suche nach Verursachern von Energieverschwendung gemacht. Währenddessen haben wir uns mit den Eltern über energetische Fragestellungen unterhalten und konnten sogar direkt einige Beratungstermine ausmachen.

*B: Was macht ein erfolgreiches Sanierungsmanagement aus?*

L: Zuallererst: Das Quartier muss eine Perspektive haben! Ohne handlungsfähige Akteure, die das Projekt unterstützen, geht es nicht. Am besten ist es natürlich, wenn die Akteure schon mal zusammengearbeitet haben. Von hohem Wert ist ein guter Draht zur Stadt mit einem festen Ansprechpartner im Rathaus. Den haben wir. So erfahren wir zum Beispiel, wann ein Eigentümerwechsel im Quartier stattfindet. Solche Informationen sind wertvoll. Wir können die neuen Eigentümer direkt ansprechen und beraten. Schließlich kann ich nur empfehlen, am Anfang genug Zeit für die Strukturierung und das Etablieren des Managements sowie die Öffentlichkeitsarbeit vorzusehen.



Sanierung fast abgeschlossen: Gebäude der Nassauischen Heimstätte.

# Stade – Klimaquartier zum Anfassen

Hahle ist eine typische Wohnsiedlung der Stadt Stade mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit. Im Jahr 2013 wurde für dieses Viertel ein Energetisches Quartierskonzept fertiggestellt. Der Maßnahmenkatalog enthielt Vorschläge zur Steigerung der Sanierungsquote im Gebäudebereich und zur Senkung des Strombedarfs. Mit dem Konzept entstand als Anreiz auch die Idee des Leuchtturmprojekts „Gläserne Baustelle“. Mit ihr soll Eigentümern gezeigt werden, wie (einfach) die energetische Sanierung sein kann.



Von außen kaum sichtbar, doch dieses Haus in der Reihe sticht energetisch heraus.

Die „Gläserne Baustelle“ hat zum Ziel, Hausbesitzern, aber auch Handwerkern, Energieberatern und politischen Akteuren den Ablauf einer Sanierung exemplarisch und transparent zu präsentieren. Die Stadt Stade hat für die Umsetzung ein für das Quartier typisches Einfamilienhaus erworben. Ambitioniertes Ziel ist es, das Gebäude energetisch so zu sanieren, dass es nahezu einem Neubaustandard entspricht. Die Stadt erhofft sich auf diesem Weg, Unsicherheiten und Vorbehalte gegenüber Sanierungsmaßnahmen aus dem Weg zu räumen. Hierbei werden Umfang, Qualität, verfügbare Fördermittel und die am Anfang einer Sanierung stehende Energieberatung thematisiert.

Damit das Projekt erfolgreich abläuft, wird auf die Verwendung einer Vielzahl verschiedener Kommunikationsmedien zurückgegriffen. Über eine eigene Website mit „Bautagebuch“, Informationsveranstaltungen und an das Publikum angepasste Führungen kommen alle interessierten Akteure mit der Baustelle in Kontakt. Besonders anschaulich vermitteln zwei auf der Baustelle gedrehte Filme<sup>4</sup> den Sanierungsbedarf und den Ablauf der Baumaßnahmen. Hausbesitzer erfahren, was einzelne Maßnahmen kosten und welchen Aufwand diese jeweils verursachen. Durch zusätzliche kostengünstige Beratungen der Verbraucherzentrale und an ihren Gebäudetyp angepasste Broschüren sollen möglichst viele Hausbesitzer zu Sanierungsmaßnahmen motiviert werden.

Sinngemäß lautet das Motto: Schützt die Bausubstanz, senkt die Abhängigkeit von zunehmenden Energiekosten und steigert den Wohnkomfort sowie die Attraktivität des ganzen Viertels.

Darüber hinaus werden die Bewohner, unterstützt durch das Sanierungsmanagement,<sup>5</sup> ganz nebenbei beim Spaziergang durch den Begegnungspark Hahle für die Themen „Klima“ und „Energie“ sensibilisiert. Als zweites Leuchtturmprojekt soll ein Klima-Erlebnispfad entstehen. An beschilderten Stationen können sich Jung und Alt so spielerisch mit verschiedenen Themen rund um Klimaschutz und Energie auseinandersetzen.

**STADE**  
FRIEDRICH-WEG 10

Klimaschutzmaßnahme der Hansestadt Stade | Klimaquartier Stade Hahle

## Gläserne Baustelle

**Mehr Wohnqualität – weniger Energieverbrauch**  
Die Hansestadt Stade mit dem Sanierungsmanagement Hahle modernisiert hier das Wohngebäude Hahler Weg 30b!

**Was wissen das?**

- Die Außenwände, und das Dach erhalten eine Wärmeisolierung
- Die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke werden gedämmt
- Die Fenster und Außentüren werden ausgetauscht
- Eine moderne Holzpelletheizung mit Wärmerückgewinnung wird eingebaut
- Das Heizungssystem wird mit einem hydraulischen Abgleich optimiert
- Eine bedarfsgesteuerte zentrale Abluftanlage wird eingebaut

**Das wollen wir mit der Sanierung erreichen**

- Energiekosten senken
- Bausubstanz erhalten
- Behaglicher und gesünder Wohnen
- Zukünftig keine fossilen Rohstoffe verbrennen
- Weniger Treibhausgase in die Atmosphäre entlassen

**Interessiert Sie das?**  
Wovon Sanierungsmanagement Hahle unterstützen Sie, kostenlos und neutral:

- Energieberatung im Haushalt
- Energie- und Sanierungsberatung
- Vermittlung von Baubegleitung
- Fördermittelberatung

**So erreichen Sie uns:**  
Telefon: 04143 / 40 13 44  
E-Mail: info@sanierungsberatung-hahle.de

Umfassende Informationen erhalten Sie unter:  
[www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/](http://www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/)

Das Sanierungsmanagement wird durchgeführt von:

**Diese Maßnahme wird gefördert durch:**

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- metropolregion hAnsbürg
- KFW
- STADE

Impressum: Hansestadt Stade, Die Bürgermeisterin, Hahlerstraße 2a, 28616 Stade | Stand: 10/2015

Unterstützt durch Plakate, ein Bautagebuch und Besichtigungen lässt sich die Sanierung gut nachvollziehen.

## Energetischer Umbau im Quartier in Brandenburg

von Frank Segebade, Referatsleiter „Bautechnik, Energie, Bau- und Stadtkultur“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

**Das Land Brandenburg hat die energetische Stadtsanierung von Anfang an als Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik verstanden, aktiv beworben und die Kommunen seither mit Fachtagungen und Workshops sowie vielen Beratungen vor Ort fachlich unterstützt. Etwa zwei Drittel der derzeit 23 Konzepte sind mittlerweile fertiggestellt. In sechs Städten wurden Sanierungsmanager beauftragt. Frank Segebade berichtet aus Sicht des Landes über die Erfahrungen mit dem Programm.**



Frank Segebade

Zunächst haben wir den Städten ermöglicht, den Zuschuss der KfW mit Mitteln der Städtebauförderung zu ergänzen und dadurch ihren Eigenanteil zu verringern. In Anlehnung an den erfolgreichen Stadtumbauprozess sprechen wir deshalb vom „energetischen Umbau im Quartier“. Die Analogie zum Stadtumbau ist gewollt. Sie bezieht sich nicht nur auf die lange Laufzeit des Umbauprozesses – der energetische Umbau wird eine Generationsaufgabe sein. Vom Stadtumbau entlehnt ist insbesondere die Erfahrung, dass komplexe Aufgaben nur erfolgreich bewältigt werden können, wenn alle relevanten Akteure mit am Tisch sitzen. Ein rein städtisches Konzept, ohne die intensive Einbeziehung von Wärmeversorgern und Gebäudeeigentümern, hat nur geringe Umsetzungschancen.

Nach den ersten vier Jahren stellen wir fest, dass der energetische Umbau im Quartier bei Weitem noch kein Selbstläufer ist. 23 Konzepte in Brandenburg sind als Zwischenstand zwar nicht schlecht, aber von einer Massenbewegung, wie wir es bei der Stromwende

sehen, ist die Wärmewende in den Kommunen noch weit entfernt. Das liegt nicht daran, dass der Bezug auf das Quartier falsch wäre, im Gegenteil. Nach wie vor halten wir das Quartier für die geeignetste räumliche Maßstabebene, um die Wärmewende zu organisieren.

Erfreulich ist, dass die Kommunen mit den Konzepten sehr unterschiedliche Quartiere in den Blick genommen haben: Historische Innenstädte sind ebenso vertreten wie Wohngebiete des industriellen DDR-Wohnungsbaus, Gründerzeitgebiete ebenso wie Siedlungen der 1930er- und 50er-Jahre. Damit sind nicht nur sehr unterschiedliche Typologien des Städtebaus und der Architektur angesprochen, sondern vor allem sehr unterschiedliche Problemlagen: Vom Vermietungsduopol bis hin zu vielen dispersen Einzeleigentümern reicht die Spannweite, von flächendeckender Fernwärmeversorgung bis zu einem Flickenteppich unterschiedlich alter Einzelheizungen, von voll vermieteten Beständen bis zu Quartieren mit erheblichen Leerständen. Das Programm hat damit unter Beweis gestellt, dass es in der Lage ist, mit sehr unterschiedlichen Problemkonstellationen umzugehen und die Städte zielgenau zu unterstützen.

Notwendig ist aber, dass die Umsetzung der Konzepte stärker unterstützt wird, insbesondere in Quartieren mit vielen unterschiedlichen Einzeleigentümern. Hierzu sollte an die Erfahrungen mit Sanierungsträgern in städtebaulichen Sanierungsgebieten angeknüpft werden. Besonders die Ein- und Zweifamilienhäuser sind für einen hohen Anteil der gebäudebezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich, werden jedoch zurzeit von der gebäudeübergreifenden energetischen Stadtsanierung noch nicht hinreichend angesprochen. Gebäudeübergreifende technische Lösungen sind im Vergleich zu Einzelheizungen oftmals klimafreundlicher und wirtschaftlicher, erfordern aber eine intensive Beratung und Betreuung der Eigentümer. Dafür müsste das bestehende KfW-Programm deutlich nachgerüstet werden.

## Prozesse im Quartier optimieren

Für die Umsetzung der Ziele des KfW-Programms ist zunächst wichtig, den Energieverbrauch in allen Handlungsfeldern – zum Beispiel Gebäude oder Wärmenfrastruktur – deutlich zu reduzieren. Die dann noch benötigte Energiemenge sollte – soweit möglich – durch erneuerbare Energien im Quartier oder im Quartiersumfeld bereitgestellt werden.



Dass man in einem Klinkerbau aus dem vorletzten Jahrhundert leben kann wie in einem modernen Neubau, zeigt das energetische Musterhaus im Emdener Quartier Port Arthur. Das Haus wurde durch Emdener Fachbetriebe auf EnEV-Standard für Neubauten gebracht.

Energiebedingte Emissionen treibhausrelevanter Gase im Quartier lassen sich über die Analyse physikalischer Prozesse erkennen. Sie ergeben sich aus den Energiedienstleistungen im Quartier. Ein Beispiel: Ein Gaskessel benötigt Erdgas und erzeugt Wärme. Gute Gaskessel mit Brennwerteffekt erledigen diese Aufgabe mit einem hohen Wirkungsgrad. Die Wärme wird im Gebäude verteilt und geregelt an die Räume abgegeben. Bei der Verbrennung entsteht  $\text{CO}_2$  als treibhausrelevantes Gas. Generell werden die Emissionen in Bezug zur verbrauchten Energiemenge ermittelt, zum Beispiel 250 Gramm pro Kilowattstunde (g/kWh) nach dem Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme (GEMIS).<sup>6</sup>

Um die treibhausrelevanten Emissionen zu erfassen, ist es notwendig, die Energiemengen differenziert nach Energieträgern zu ermitteln. Für möglichst genaue Ergebnisse kann der Aufwand der quartiersweiten Bestandserhebung fast beliebig kleinteilig erfolgen. Für die technische Umsetzung stellt sich die Frage, bis zu welchem Grad es zielführend ist, eine richtungssichere und genaue Energie- und  $\text{CO}_2$ -Bilanz abzuleiten. Wichtig ist, dass über die Erstellung der Bilanz Handlungsansätze abgeleitet werden können. Wo entstehen die größten Mengen an  $\text{CO}_2$ ? Auf welche Emissionsquellen kann von wem Einfluss genommen werden? Nur wenn es gelingt, mit den handelnden Personen – vor allem Gebäudeeigentümern – im Quartier in einen konstruktiven Dialog zu kommen, entstehen Ideen zur technischen Umsetzung.

### Eckpfeiler einer Strategie

Trotz der Vielfalt der Quartiersansätze sind drei Eckpfeiler einer übergeordneten Strategie zur technischen Umsetzung zu nennen:

1. weniger Energie einsetzen,
2. mehr erneuerbare Energien nutzen,
3. energetische Prozesse optimieren.

Für die Strategieentwicklung auf Quartiersebene bedeutet das vor allem, an der Reduktion der Energienachfrage zu arbeiten, und zwar in Verknüpfung mit den primärenergetischen Vorketten in den Bereichen Wärme, Elektrizität und Mobilität.

Das heißt konkret:

- Reduktion der Transmissions- und Lüftungswärmeverluste der Gebäude und der unkontrollierten Verluste über die Anlagentechnik. Die in das Quartier eingebrachte Endenergie wird möglichst effektiv in Raumwärme und Trinkwarmwasser umgewandelt.
- Die elektrizitätsbezogenen Energiedienstleistungen wie Licht, Bewegung und Information werden effektiv bereitgestellt. Dieser Sektor fängt bei der Straßenbeleuchtung an, geht über die energiesparenden Haushaltsgeräte bis zur Frage, ob eine hohe Zufriedenheit der Menschen im Quartier nicht auch mit weniger Energieeinsatz möglich ist.

- Optimierung der Mobilität über die Wegeoptimierung zu den Wohnfolgeeinrichtungen wie Arbeit, Einkaufen, Freizeit. Dadurch Erschließung der Verkehrsvermeidungs- und Verlagerungspotenziale und Optimierung der quartiersweiten Nahmobilität.
- Thematische Sensibilisierung von Mietern, Eigentümern und Betreibern zu Themen, die von lokalen Effizienzmaßnahmen über Verhaltensfragen bis zu wirtschaftlichen Anlagenanpassungen reichen.

Wie mit den Eckpfeilern konstruktiv umgegangen werden kann, zeigen die folgenden Beispiele:

### Emden-Port Arthur – Musterhaus

Welche Potenziale zur Energieeinsparung im Gebäudebestand vorhanden sind, zeigt beispielhaft die Sanierung eines Wohngebäudes im Emdener Quartier Port Arthur. Das 1890 erbaute ehemalige Wohnhaus für Hafenarbeiter ist im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA Emden und wurde in einem nur fünfmonatigen Umbau als Musterhaus auf ein Energieniveau gebracht, das dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten entspricht. Dabei wurde auf eine breite Palette gängiger Techniken zurückgegriffen. Technischer Sachverstand und ein Auge für das baukulturelle Detail wurden gegeneinander abgewogen. Die Außenwände wurden mit einer Innendämmung versehen und so das alte Klinkermauerwerk erhalten. Dreifachverglasungen reduzieren Wärmeverluste und den Geräuschpegel. Eine Gasbrennwerttherme, gekoppelt mit einer Solarthermie, stellt die Wärme für Heizung und Warmwasser bereit. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft.

#### Kompaktinfo

##### Musterhaus Emden-Port Arthur

- Energieverbrauch alt: 160,2 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr
- Energieverbrauch neu: 51,5 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr
- CO<sub>2</sub>-Reduktion: circa 30 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr
- Gesamtkosten: 88.500 Euro
- Anteil energetische Sanierung: 44.000 Euro

Durch die Sanierung werden etwa 70 Prozent der Energie eingespart und zugleich ein hoher Wohnkomfort geboten. Die dabei anfallenden Kosten von rund 88.500 Euro verteilen sich zu je etwa 50 Prozent auf Instandhaltung und energetische Modernisierung.

### Chemnitz-Brühl – konsequent erneuerbar

Der zweite Eckpfeiler der energetischen Stadtsanierung, der quartiersnahe Ausbau erneuerbarer Energien, wird in Chemnitz-Brühl erprobt. Über Solarthermie, Photovoltaik und Wärmepumpen (Umweltwärme) werden Elektrizität und Wärme in der Nachbarschaft produziert und im Quartier verwendet. Die integrierte Strategie aus Gebäudesanierung und Versorgung mit Niedertemperatur-Fernwärme zeigt, wie solare Wärme in ein bestehendes Fernwärmenetz integriert werden kann.

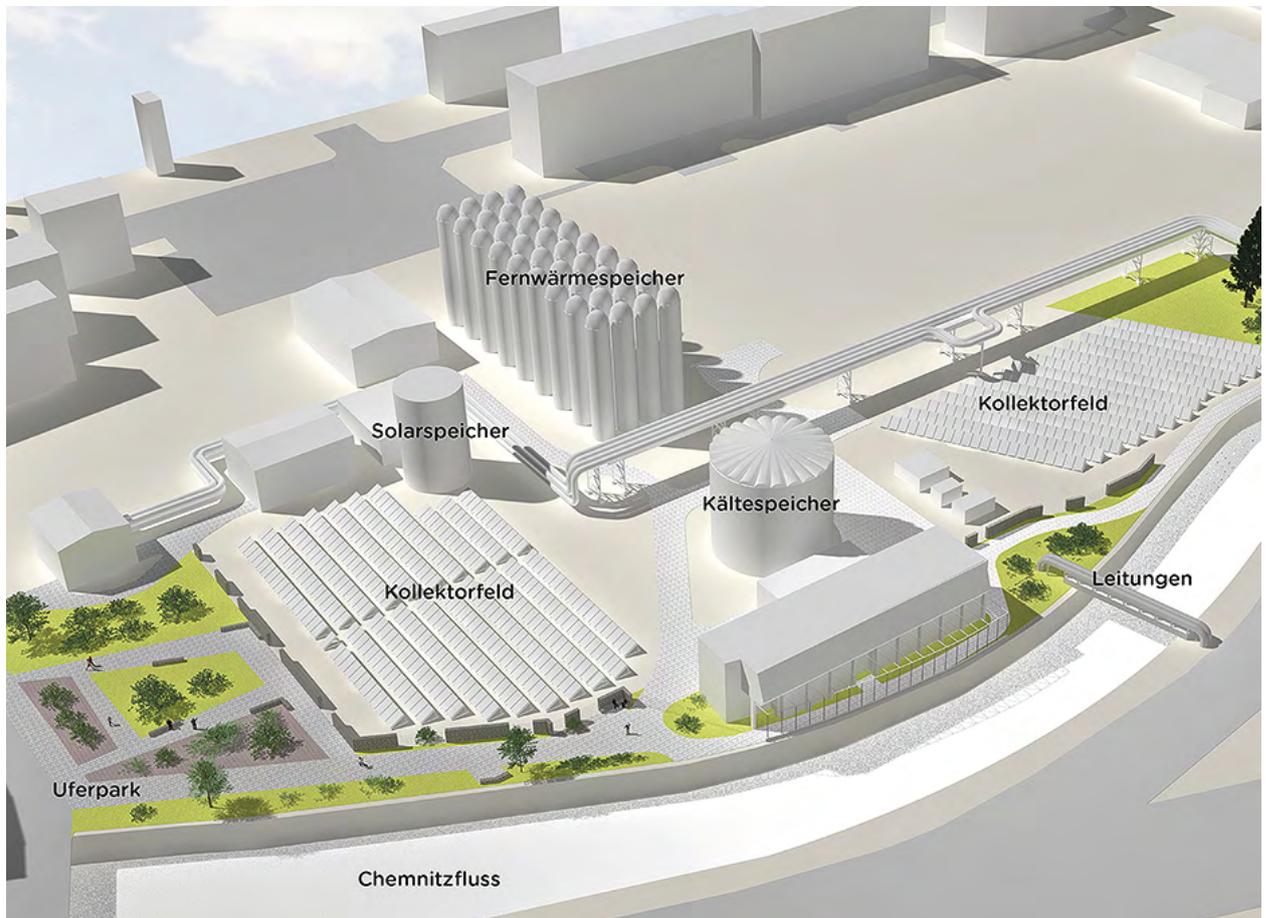
#### Kompaktinfo

##### LowEx Fernwärme Chemnitz-Brühl

- Solarkollektorfeld: 1.800 Quadratmeter
- Solarspeicher: 1.000 Kubikmeter
- Bauzeit: 2014–2017
- Primärenergiefaktor: 0,7

Ein 1.800 Quadratmeter großes Solarfeld und ein solarer Wärmespeicher mit einem Volumen von etwa 1.000 Kubikmetern werden derzeit erbaut. Voraussetzung für die effiziente Nutzung solarer Wärme ist eine deutliche Absenkung der Vorlauftemperatur im Fernwärmenetz. Zukünftig soll diese nur noch 80 Grad Celsius betragen. Das erlaubt es, auch in Übergangszeiten Wärmeerträge aus dem Solarfeld in das Fernwärmenetz einzuspeisen. Parallel wurde eine Sanierungsoffensive gestartet. Jeder Gebäudeeigentümer erhielt einen Energieausweis mit möglichen Sanierungsvarianten, um konkret aufzuzeigen, welches Einsparpotenzial individuell möglich ist und was die jeweilige Maßnahme kostet.

Das Beispiel Chemnitz-Brühl zeigt, dass durch eine umfassende energetische Gebäudesanierung der gewünschte Wärmekomfort mit geringen Temperaturen im Wärmenetz erreicht werden kann. Weiterhin werden Netzverluste reduziert und die Einbindung von Umweltenergien ermöglicht. Zudem stellt sich Brühl als Pilot für den Netzbau der gesamten Fernwärme in Chemnitz dar.



Bereits fertiggestellt: der Solarwärmespeicher.

## Hildesheim – Wärmenetz in Transformation



Ein prominenter Platz für den zukünftigen Energiespeicher. Dessen Position wurde mit den Anwohnern abgestimmt.

In Hildesheim-Drispstedt steht bei der energetischen Sanierung die schrittweise Transformation des Wärmenetzes im Mittelpunkt. Die dafür entwickelte Strategie sieht einerseits vor, das Wärmenetz auf ein Niedertemperatursystem umzustellen und andererseits den Wärmeenergiebedarf für die Mieterhaushalte zu reduzieren. Die Ziele für den Klimaschutz und zur Reduzierung der Nebenkosten werden so gleichermaßen erreicht.

Vorteilhaft für die Umsetzung ist, dass sich sämtliche Gebäude der Großwohnsiedlung im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg) befinden. Zudem wird der Bestand seit den 1990er-Jahren überwiegend durch drei BHKW-gespeiste Nahwärmenetze versorgt, wovon das größte von der Energieversorgung Hildesheim (EVI) betrieben wurde. Da im Jahr 2014 die alten Verträge ausgelaufen sind und ein neuer Wärmelieferungsvertrag über den kompletten Wohnungsbestand mit der EVI vereinbart worden ist, liegt der Fokus der energetischen Stadtsanierung in Drispstedt durch die neue Partnerschaft darauf, die Transformation der Wärmeversorgung durch die EVI mit der energetischen Gebäudesanierung der gbg in Übereinstimmung zu bringen. Unabdingbar dafür ist eine sehr enge Zusammenarbeit beider Unternehmen.

Die Jahre 2014 bis 2024 werden als Übergangsphase bezeichnet. Zu deren Auftakt hat die EVI das bestehende dieselbetriebene BHKW durch ein erdgasbetriebenes Vier-Megawatt-Modell optimiert. Ergänzend wird 2016 ein wärmeversorgender Kurzzeitwärmespeicher errichtet, um das BHKW phasenweise zu

entkoppeln. Ab 2024 soll dann die benötigte Wärmemenge zu großen Teilen aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt sein. Vor allem soll Solarthermie aus Vakuumröhrenkollektoren auf den Dächern gewonnen und in einem Erdsondenspeicher saisonal eingelagert werden. Während der Heizperiode wird sie dann mittels einer Wärmepumpe ins Nahwärmenetz eingespeist. Das BHKW wird dann nur noch als Spitzenlastzeuger für Wärme benötigt. Durch das Vorgehen sollen der Wärmebedarf um 30 Prozent und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 87 Prozent reduziert werden.<sup>7</sup>

Zeitlich an der Transformation der Wärmeversorgung orientiert, wird die gbg den Gebäudebestand energetisch sanieren. Dazu werden zum einen die Heizungen auf einen Vorlauf von 50 Grad umgerüstet und zum anderen die thermischen Gebäudehüllen optimiert.

Kurzfristig steht die energetische Stadtsanierung in Hildesheim-Drispstedt – wie in vielen anderen Quartieren – vor der Herausforderung, die soziale und wirtschaftliche Lage der Bewohnerinnen und Bewohner, das heißt die Bezahlbarkeit des Wohnens zu berücksichtigen. Ein Lösungsansatz kann darin liegen, die höhere Kaltmiete durch einen niedrigeren Wärmelieferungspreis auszugleichen. Nicht zuletzt soll die künftige Nutzung der solarthermisch gewonnenen Wärme dazu einen Beitrag leisten.

Das Beispiel Drispstedt zeigt sowohl im Hinblick auf den technischen Ansatz als auch auf den perspektivisch geplanten Sanierungsweg hohe Übertragungsmöglichkeiten für viele vergleichbare Quartierstypen in Deutschland auf.

# Finanzierung – so kann es sich rechnen

**Ziel des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ ist es, durch integrierte energetische Konzepte Investitionen in den Gebäudebestand und in die technische Infrastruktur anzustoßen. Zur Umsetzung der in den Konzepten formulierten Maßnahmen stellt der Bund eine Reihe von Förderprogrammen bereit: zum Beispiel die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme der KfW oder das Marktanzreizprogramm. Die Konzepte bieten die Chance, die wirtschaftliche Machbarkeit von Energieeinspar- und Effizienzmaßnahmen zu untersuchen sowie Finanzierungsmodelle unter Berücksichtigung der verschiedenen Förderangebote auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene aufzuzeigen, gegebenenfalls sogar Förderanträge vorzubereiten. Dies stellt einen nicht unerheblichen Mehrwert gegenüber der Maßnahme eines Einzelakteurs dar.**

Bei der Finanzierung der energetischen Stadtsanierung ist das ganze Spektrum der Akteure der Gebäude- und Energiewirtschaft gefragt. Es geht um:

- kommunale Investitionen in öffentliche Gebäude und Infrastruktur,
- Investitionen von Energieversorgern in Netzstruktur, Wärmeversorgungsanlagen und in die Nutzung und Gewinnung erneuerbarer Energien sowie
- Investitionen von Wohnungsunternehmen und
- Investitionen von privaten Eigentümern in ihre Gebäude.

Häufig wird die fehlende Finanzierbarkeit als entscheidende Hürde für die Umsetzung zukunftsweisender energetischer Standards und Maßnahmen angeführt. Auf der anderen Seite zeigen viele realisierte oder in der Umsetzung befindliche Projekte, wie diese Hürde überwunden werden kann.

## Wärmenetze als Zukunftsinvestition

Die Wirtschaftlichkeit der Errichtung von Wärmenetzen ist abhängig von vielen Faktoren wie zum Beispiel dem Umfang des aufzubauenden Wärmenetzes, den damit verbundenen Investitionskosten und den zu erwartenden Wärmeabnahmen. Bei der Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) sind die Stromvergütung beziehungsweise Möglichkeiten der Eigenstromnutzung relevant. Neben der Förderung über das KWK-Gesetz (KWKG) gibt es teilweise eigene kommunale Förderprogramme – beispielsweise in Hannover. In Chemnitz wird der Netzausbau (hier die unrentierlichen Kosten) mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

In Hildesheim gab das Auslaufen des Wärmeliefervertrags mit der Wohnungsgesellschaft gbg den Anlass für die Energieversorgung Hildesheim (EVI), das

Nahwärmenetz im Stadtteil Drispfenstedt zu erweitern (siehe Seite 28). Diesen großen Wärmekunden wollte man nicht verlieren. Die EVI war herausgefordert, einen guten Wärmepreis anzubieten, und gleichzeitig damit konfrontiert, dass der Wärmebedarf durch sukzessive energetische Sanierung der Gebäude in den nächsten Jahren kontinuierlich abnehmen wird. Etwa drei Millionen Euro investiert der Energieversorger deswegen in das Wärmeversorgungssystem. Er nimmt dabei Fördermittel des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der KfW in Anspruch. Das BAFA förderte nach dem KWKG die neuen Leitungstrassen mit einem Zuschuss. Die weiteren Investitionen werden über Darlehen aus dem KfW-Programm „IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (148)“ finanziert. Die Investitionen refinanzieren sich über den für zehn Jahre zwischen Energieversorger und Wohnungsunternehmen fest vereinbarten Wärmepreis und die Einspeisevergütungen nach dem KWKG für den im BHKW produzierten Strom. Dass die Netzverluste mit der Optimierung des Systems deutlich reduziert wurden, trägt entscheidend zur Wirtschaftlichkeit bei. Gleichzeitig ist das Projekt für die EVI eine Investition in die Zukunft. Es werden technische Lösungen und Speichersysteme erprobt, die die EVI braucht, um mittel- und langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.



Saniert nach Effizienzhausstandard 85: das Quartier Südliche Ringstraße in Langen der Nassauischen Heimstätte.

## Kluger Einsatz von Fördermitteln

Deutschlandweit ist ein großer Teil der öffentlichen Gebäude energetisch sanierungsbedürftig. Die Kommunen sind gefordert, ihrer Vorbildrolle in der energetischen Stadtsanierung gerecht zu werden. Allerdings sind hohe Investitionen notwendig, die ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel viele kommunale Haushalte überfordern. Günstige Kredite und Tilgungszuschüsse der KfW sind hier ein Finanzierungsbaustein. Tragfähige Lösungen entstehen häufig erst, wenn es gelingt, darüber hinaus zum Beispiel Städtebaufördermittel, EU-Fördermittel oder Mittel aus Landesprogrammen zu erschließen. Die deutlich sinkenden Energiekosten nach der Sanierung sind ein entscheidendes Argument bei der Beurteilung der Finanzierbarkeit.

Die Stadt Freital beispielsweise saniert im Rahmen der energetischen Stadtsanierung die Grundschule im Quartier Wurgwitz. Schon länger stand die Sanierung auf der Agenda der Stadt. 10,5 Millionen Euro werden nun in Schule und Turnhalle investiert, um sie mit dem Passivhausstandard energetisch fit zu machen und das Raumprogramm an die aktuellen Bedarfe anzupassen. Die Stadt erhält Zuschüsse der Sächsischen Aufbaubank aus einem Landesprogramm zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Schulgebäuden und aus der Städtebauförderung. Etwa 30 Prozent der Investitionskosten werden öffentlich gefördert. Den Rest finanziert die Stadt aus Eigenmitteln. Das energetische Quartierskonzept bildete die Grundlage für die Beantragung der Fördermittel, die das Projekt schließlich möglich machten.

## Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium

Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der energetischen Gebäudesanierung sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft die Stellung im Investitionszyklus, Modernisierungskosten sowie zu erreichende Effizienzhausstandards in Abhängigkeit von effizienten, klimagerechten Angeboten im Bereich der Wärmeversorgung zentrale Kriterien. Insbesondere wenn es darum geht, die Modernisierung sozialverträglich zu gestalten, werden über die Förderdarlehen und Tilgungszuschüsse der KfW hinaus die Wohnraumförderung der Länder oder besondere kommunale Förderprogramme benötigt. Gleichzeitig sind viele Wohnungsunternehmen bereit, vor dem Hintergrund

ihrer sozialen Verantwortung und dem Interesse an einer positiven Quartiersentwicklung wirtschaftliche Renditeerwartungen im Sinne des Nachhaltigkeitsgrundsatzes zu relativieren.

Das Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte wird im Quartier Langen-Südliche Ringstraße aktiv, da die weitgehend unsanierten drei- bis viergeschossigen Wohnhäuser aus den 1960er-Jahren im Investitionszyklus zur Sanierung anstehen. Die Gebäude modernisierung ist aber auch Teil einer integrierten Gesamtstrategie für die Quartiersentwicklung. Zwei Gebäude mit 48 Wohneinheiten wurden gerade für etwa drei Millionen Euro im KfW-Effizienzhausstandard 85 saniert. Bis 2023 sollen insgesamt etwa 20 Millionen Euro investiert werden, um das 14 Objekte umfassende Quartier energetisch fit zu machen. Im energetischen Quartierskonzept wurden acht unterschiedliche Modernisierungsvarianten vergleichend bewertet. Der Effizienzhausstandard 85 erwies sich mit dem Anschluss der Gebäude an die Fernwärme und der Inanspruchnahme der KfW-Förderung mit entsprechenden Tilgungszuschüssen als wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Obwohl die Nassauische Heimstätte wegen ihres Unternehmensziels, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, statt der gesetzlich erlaubten elf Prozent nur sechs Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umlegt, lässt sich eine aus Sicht des Unternehmens angemessene Mietrendite erzielen. Für das Unternehmen zählt aber nicht allein die monetäre Rendite – eine sozialverträgliche Lösung und der Beitrag zur Energiewende waren ebenfalls wichtige Kriterien bei der Entscheidung für die Sanierung.

## Anreize für private Eigentümer

Die Motivationen privater Eigentümer, in die energetische Sanierung zu investieren, sind vielfältig und individuell. Viele energetische Maßnahmen rechnen sich zwar, wenn sie im Zuge bevorstehender Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden, dennoch braucht es viel Überzeugungsarbeit und – wie die Erfahrung zeigt – finanzielle Anreize, um private Eigentümer für die energetische Sanierung zu gewinnen. Viele Kommunen und zum Teil auch die Länder haben hierfür besondere, niedrigschwellige Förderangebote entwickelt. So hat zum Beispiel die Investitionsbank Schleswig-Holstein ein Zuschussprogramm für private Eigentümer in Quartieren, für die ein energetisches Quartierskonzept



Die „Steinfeldsiedlung“: Viele Einzeleigentümer haben bereits modernisiert. Anreiz waren vielfach steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

vorliegt, aufgelegt.<sup>8</sup> Die Stadt Bottrop gewährt Zuschüsse zur energetischen Modernisierung aus Mitteln der Städtebauförderung und hat dafür ein eigenes Förderinstrument entwickelt.<sup>9</sup>

Die niedersächsische Stadt Harsefeld hat mit einem anderen Finanzierungsanreiz die Sanierungsrate im Quartier „Steinfeldsiedlung“ deutlich erhöht. Das energetische Quartierskonzept wurde hier dazu genutzt, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vorzubereiten. Damit gilt für die privaten Eigentümer im Quartier der § 7 des Einkommensteuergesetzes, nach dem erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen geltend gemacht werden können. Viele Eigentümer haben sich vom Sanierungsmanagement daraufhin beraten lassen. Zahlreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge wurden bereits mit Eigentümern abgeschlossen.

### Investitionsanlässe aufgreifen, Förderangebote kombinieren

Die Beispiele machen deutlich, dass die Finanzierbarkeit von Maßnahmen von der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit abhängig ist, dass aber auch die Anlässe und Motivationen der Beteiligten eine wichtige Rolle spielen. Die zentrale Strategie der energetischen Stadtsanierung muss es sein, vorhandene Investitionsanlässe aufzugreifen und durch fachliche Unterstützung die energetische Optimierung anstehender Maßnahmen zu bewirken. Eine Möglichkeit ist zum Beispiel, den altersgerechten Umbau mit der energetischen Sanierung zu verknüpfen, um die Kosten zu senken und nur einmal „Schmutz auf der Baustelle“ zu haben. Wenn dabei das breite Spektrum von Förderangeboten genutzt wird, sind wirtschaftlich tragfähige und zugleich sozialverträgliche Lösungen möglich.

## Klimaschutzfonds Celle

Als Ergebnis des kommunalen Klimaschutzkonzeptes und mit hoher finanzieller Unterstützung des lokalen Energieversorgers SVO GmbH hat die Stadt Celle im Jahr 2011 einen Klimaschutzfonds eingerichtet. Bisher sind über zwei Millionen Euro im Fonds zusammengekommen. Im Pilotquartier Heese-Nord wurden damit etwa bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle und an Heizungstechnologien mit Zuschüssen in Höhe von 400.000 Euro gefördert. Der Fonds bietet auch Kleineigentümern Anreize für Investitionen: Energetische Gebäudesanierungen werden mit bis zu 20 Prozent der förderfähigen Investitionskosten oder maximal 5.000 Euro unterstützt.

## Niestetal – kommunale Förderung schafft Fakten



Klimaschutz wird in Niestetal großgeschrieben. Dank der kommunalen Unterstützung führen auch viele Privateigentümer energetische Sanierungsmaßnahmen durch.

### Eine Kleinstadt mit 10.700 Einwohnern legt ein kommunales Förderprogramm für die energetische Stadtsanierung auf? Kaum möglich, denkt man. Wie es dazu kam, zeigt das Porträt der Gemeinde Niestetal.

Die Gemarkung des aus den beiden Ortsteilen Sandershausen und Heiligenrode bestehenden Städtchens grenzt direkt an die Stadt Kassel. Die Gemeinde Niestetal profitiert unmittelbar von der Wirtschaftsentwicklung des Großraums Kassel. Hier haben sich zahlreiche Unternehmen aus der Erneuerbare-Energien-Branche angesiedelt. Größter Arbeitgeber in Niestetal ist ein Unternehmen, das sogenannte Solarwechselrichter produziert. Das sind elektronische Geräte, die die Nutzung von Solarstrom sowohl im vorhandenen Stromnetz als auch für dezentrale Inselsysteme ermöglichen.

Klimaschutz spielt in Niestetal bereits seit vielen Jahren eine wichtige Rolle. Schon 2008 beauftragte der Gemeindevorstand ein gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept, auf dessen Basis in den Jahren 2012 bis 2014 ein Klimaschutzmanager für die Gemeinde tätig war. Um ihm Handlungsspielraum zu verschaffen, ging die Kommune noch einen Schritt weiter und legte ein kommunales Förderprogramm auf. Es richtet sich an sanierungsinteressierte Gebäudeeigentümer. Finanziert wurde es aus Eigenmitteln der Gemeinde. Aus den Mitteln können Einzelmaßnahmen im Bestand, aber auch der Bau von neuen Gebäuden mit hoher energetischer Qualität finanziell unterstützt werden.

Während der zwei Jahre, in denen der Klimaschutzmanager tätig war, wurden bei weit über 200 Gebäuden Sanierungsmaßnahmen gefördert. Zudem erhielten 36 Neubauvorhaben finanzielle Unterstützung. Insgesamt sind 350.000 Euro Fördermittel bei einem Investitionsvolumen von circa vier Millionen Euro ausgezahlt worden. Jeder Euro Förderung löste somit elf Euro Investitionen aus. Die Stadt kam so auf eine überdurchschnittliche Sanierungsrate von vier Prozent pro Jahr. Durchschnittlich wurden fünf Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr je saniertem Gebäude eingespart. In

einer Forschungsarbeit der Universität Kassel konnte nachgewiesen werden, dass durch die Sanierung circa 60 Prozent der Fördermittel über zusätzliche Steuereinnahmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen wieder zurück in die Gemeindekasse flossen. Wären die Aufträge ausschließlich von Handwerkern vor Ort ausgeführt worden, wäre der Rückfluss noch deutlich höher gewesen.

2015 musste das Förderprogramm ausgesetzt werden. Die Krise der deutschen Solarwirtschaft wirkte sich auch in Niestetal aus und führte zu Einbrüchen bei den Gewerbesteuereinnahmen. Dennoch machte die Gemeinde weiter. Diesmal mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Aufbauend auf dem Klimaschutzkonzept und -management wurden 2014/15 für die Kernbereiche der beiden Ortsteile energetische Quartierskonzepte erarbeitet, die zurzeit umgesetzt werden. Der Klimaschutzmanager hat gemeinsam mit einem externen Dienstleister das Sanierungsmanagement übernommen. Seine Erfahrungen der letzten Jahre kann er unmittelbar nutzen.

Um weitere Investitionsanreize für Eigentümer durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird aktuell ein Verfahren zur Ausweisung der beiden Gebiete als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Es geht also auf unterschiedlichen Ebenen mit dem Klimaschutz in Niestetal weiter.<sup>10</sup>

# Die wohnungswirtschaftliche Perspektive

Viele Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind bereits seit Jahren in der energetischen Stadtsanierung aktiv und passen den Wohnungsbestand an energetische Sanierungsstandards an. Gerade hinsichtlich der „zweiten Miete“ wird damit die Hoffnung verbunden, zumindest auf längere Sicht den Bestand auf einem deutlich niedrigeren Energieniveau bewirtschaften zu können. Viele Möglichkeiten werden erst durch die gemeinsame Betrachtung einer Sanierung der Gebäudehülle mit den Perspektiven für die Wärmeversorgung sichtbar.

## Kostenvorteile erfassen

Besonders kommunale Wohnungsunternehmen müssen sicherstellen, dass ein sozialverträgliches Mietpreinsniveau erhalten bleibt. Insbesondere in diesem Zusammenhang ist es von hohem Interesse, Energiekosten zu senken – durch einen geringeren Energiebedarf, aber auch durch einen stabilen Wärmepreis. Der mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ angesprochene übergreifende Blick erzeugt für alle Beteiligten einen strategischen Mehrwert. Kooperationen zwischen Energiedienstleistern und Wohnungswirtschaft werden so zu einer wichtigen Voraussetzung für den Erfolg. Beide stehen in einem Wechselverhältnis: Wenn vonseiten der Wohnungswirtschaft mittel- und langfristig verlässliche Planungen zur Entwicklung des Wärmebedarfs bereitgestellt werden, kann auch die Wärmeversorgung durch die Energiedienstleister optimiert werden.



Gebäudesanierung und Umrüstung des Fernwärmenetzes als Teil einer gemeinsamen Strategie des kommunalen Wohnungsunternehmens gbg und des kommunalen Energieversorgers EVI.

## Wärmeversorgung optimieren

Überprüft werden können aber auch „hausgemachte“ Lösungen. Viele Unternehmen haben ihre Wärmeversorgung eigenständig organisiert und umgestellt. Sie errichten Blockheizkraftwerke oder bauen eigene Nahwärmenetze auf. Die Optimierung der Wärmeversorgung ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft wichtig, um den Primärenergiefaktor zu senken. Denn nur ein guter Primärenergiefaktor – also ein effizientes und emissionsarmes Wärmeversorgungssystem – ermöglicht die Umsetzung von KfW-Effizienzhausstandards und damit die Inanspruchnahme von Tilgungszuschüssen, die die KfW bei Erreichung bestimmter energetischer Standards gewährt.

## Programmbausteine gezielt einsetzen

Das KfW-Programm 432 bietet Wohnungsunternehmen mit dem Quartierskonzept die Chance, die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen – einschließlich der Planung bis zur Leistungsphase 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) – zu prüfen. In Potsdam-Drewitz wurde beispielsweise für ein Referenzobjekt ein Energiegutachten erstellt, das als Entscheidungsgrundlage dazu diente, den Gebäudebestand nach KfW-Effizienzhausstandard 70 zu sanieren. Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen das mit dem Programm geförderte Sanierungsmanagement beratend und prozessunterstützend einsetzen, zum Beispiel bei der Kommunikation mit Mietern im Falle von Umbaumaßnahmen.

Die Ergebnisse des Gutachtens ermöglichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft somit im Vorfeld der Investitionsentscheidung, wirtschaftliche und sozialverträgliche Lösungen für die zukunftsfähige Entwicklung ihres Bestandes zu finden. Wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklung sozialverträglicher Lösungen sind die Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten der energetischen Gebäudemodernisierung der KfW, die Wohnraumförderung der Länder und nicht zuletzt die Stellung des ausgewählten Wohnungsbestandes im Investitionszyklus des Wohnungsunternehmens.

## Eigentümer im Porträt – Pforzheim Weststadt

Die energetische Stadtsanierung in Pforzheim ist eng in die Prozesse der integrierten Stadtentwicklung eingebunden. Die Gebietskulisse des Quartierskonzepts ist Teil des festgelegten Sanierungsgebiets „Kaiser-Friedrich-Straße – Weststadt“, zugleich Programmgebiet der „Sozialen Stadt“. Die Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Aufwertung, der Verbesserung der Wohnsituation und der Stabilisierung der Sozialstruktur werden von einer verwaltungsinternen Lenkungsgruppe in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement, dem bürgerschaftlichen Quartiersbeirat und Akteuren der „Sozialkonferenz“ gesteuert. Darauf aufbauend ist das 2014 eingerichtete Sanierungsmanagement in den Räumlichkeiten des Quartiersmanagements untergebracht. So bleiben alle Themen im Blick. Wie überall in der integrierten Quartiersentwicklung kommt der Mitwirkungsbereitschaft von Hauseigentümern eine zentrale Rolle zu. In der Weststadt sind sowohl die „großen“ Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als auch die „kleinen“ Privateigentümer im Boot. Welche Beweggründe Eigentümer dazu bringen können, in die energetische Sanierung zu investieren, zeigen die Porträts der Stadtbau Pforzheim GmbH und der Privateigentümerin Gülsen Aradag.

### Baukultur spielt eine Rolle



Ulrich Fütting und Oliver Lamprecht, Stadtbau Pforzheim GmbH

Als derzeitiger und zukünftiger Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stadtbau Pforzheim GmbH sehen sich Ulrich Fütting und Oliver Lamprecht in der Verantwortung: „Wir stellen für breite Schichten

der Bevölkerung Wohnungen zur Verfügung und achten dabei auf einen Mehrwert für Stadtbild und Stadtstruktur.“ Das Credo der beiden lautet: „Die Architektur darf auf keinen Fall vernachlässigt werden, wir setzen auf Werterhalt.“ Dies gilt bei Neubauten, aber besonders für die Entwicklung von Bestandsbauten.

Gut erkennbar ist das bei der energetischen Modernisierung eines Gebäudekomplexes in der Weststadt. Die Beschränkung auf eine Dämmung der Fassade kam nicht infrage. „Wir wollen nicht nur kurzfristig energetische Einsparungen erzielen, sondern unseren Bestand für die nächsten 50, 60 Jahre fit machen“, betont Lamprecht. Umgesetzt wurde deshalb ein an diesen Prämissen orientiertes Maßnahmenbündel: Fassaden, Fenster und Dachböden wurden gedämmt, das Wärmedämmverbundsystem gestärkt, größere Balkone vorgesetzt, das Haus an die Fernwärme angeschlossen und der Innenhof umgestaltet.

Das Gebäude ist Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Weststadt. Davon konnte die Stadtbau Pforzheim GmbH mehrfach profitieren. Die Sanierungsstelle Pforzheim unterstützte die auf Bewohnerwünsche abgestimmte Umgestaltung des Innenhofs.

Zur Auswahl einer adäquaten Wärmeversorgung kamen dem Unternehmen die von der Stadt veranstalteten

„Energieforen“ – Runde Tische für Akteure – zugute. Nachdem sich ein BHKW als unwirtschaftlich herausstellte, konnten im „Energieforum“ direkt Optionen für einen Fernwärmeanschluss eruiert werden. Der sozusagen offiziell eingefädelt Vorschlag war wiederum hilfreich für die intensiven Gespräche mit den Stadtwerken. Diese mussten überzeugt werden, die Leitung über einen Fluss zu legen. Schließlich wurden sich die Akteure einig. Mit positiven Effekten: Die Verdichtung des Fernwärmenetzes in nun ein Hauptziel im Energetischen Quartierskonzept für die Weststadt.

Im Ergebnis lassen sich nicht nur Verbesserungen in der Wohnqualität, sondern auch eine verringerte „zweite Miete“ präsentieren. Dies ist ein deutlicher Vorteil für die Mieter, denn das Unternehmen hat auf die Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete verzichtet. Hier sehen die Geschäftsführer jedoch für die Zukunft Herausforderungen: Eine energetische Sanierung soll nicht zulasten der Mieter gehen. Vielmehr sollten Finanzierungsstrukturen geschaffen werden, um aus Ersparnissen der Warmmiete Rückflüsse für die Vermieter generieren zu können.



Der in den 1950er-Jahren entstandene Gebäudekomplex der Stadtbau Pforzheim GmbH erstrahlt in neuem Glanz. Bei der Entkernung des Innenhofes war es den Bewohnern ein großes Anliegen, den alten prägenden Baumbestand zu erhalten.

## Die Sanierung hat uns in Schwung gesetzt



Die beiden Eigentümerinnen Ayten Akbaba und Gülsen Aradag

Vor rund 15 Jahren kaufte Gülsen Aradag mit ihren Eltern und der Familie ihres Bruders ein Mehrfamilienhaus in einer Nebenstraße der Kaiser-Friedrich-Straße. Sie erinnert sich, dass sie ursprünglich nie in diese Gegend rund um die von Verkehrsbelastung geprägte „KF“ ziehen wollte. Nachdem die Suche in anderen Stadtteilen erfolglos blieb,

entschlossen sie sich doch dazu. Im Generationenverbund zusammenzuleben, war und ist für alle zentral. Für sie und ihre Schwägerin Ayten Akbaba ist das Haus schlicht das Familienhaus: „Hier konnten unsere Kinder zusammen mit ihren Großeltern und Cousins aufwachsen – für uns war das das Schönste.“ Und das, obwohl es viel an der Aufenthaltsqualität in Haus und Hof auszusetzen gab: „Meine Mutter habe ich immer durch den Hof gescheucht, so hässlich fand ich den. Im Winter hat es manchmal sogar von der Decke getropft.“ Seit Langem war Frau Aradag klar, dass etwas mit dem Altbau passieren musste. Aber an die Kosten traute sie

sich nicht einmal zu denken. Dann fiel ihr das Informationsblatt der Sanierungsstelle Pforzheim in die Hände. Dort stand, dass im Falle einer energetischen Sanierung ein Investitionszuschuss von maximal 35 Prozent der Kosten möglich ist. Parallel dazu könne man einen zinsgünstigen KfW-Kredit beantragen. Danach musste sie ihre Familie nicht mehr lange überzeugen. Geholfen hat nicht zuletzt auch die intensive Beratung durch die Sanierungsstelle. Innerhalb der Familie lag die Koordination der Maßnahmen in den Händen der fünffachen Mutter. „Die Türen standen immer offen“, betont Aradag, „selbst wenn ich kurz vor Ende der Öffnungszeiten vorbeikam.“

Das Haus haben die Familienmitglieder energieeffizient kernsaniert. Neben der Dämmung von Kellerdecken, Dach, zum Hof liegenden Fassaden und dem Einsatz neuer Türen haben sie auch den Innenhof entkernt. Die Maßnahmen haben sich schnell ausgezahlt. Schon im ersten Jahr nach der Sanierung gab es eine dreistellige Heizkostenrückzahlung.

Heute, nach der energetischen Sanierung, zeigt Frau Aradag voller Stolz ihr Haus. Sie ist fest im Quartier verwurzelt. Zum Teil ist das ein Ergebnis der Sanierung, denn diese hat ihr neue Kontakte beschert: „Wir haben den Außenbereich offener gestaltet, man kann nun viel einfacher zum nächsten Hof gehen.“ Für die Stadt gilt die Sanierung des Gebäudes als wegweisendes Beispiel, nicht zuletzt für das laufende Verfahren zur energetischen Stadtsanierung in der Weststadt. Aradag

beschreibt das so: „Wir wurden ein bisschen als ein Modell gesehen, dass auch Familien-eigentümer mit öffentlichen Mitteln eine tolle Sanierung hinbekommen.“

Nachdem sie und der Nachbar-eigentümer auf Anfrage des Bürgermeisters zu einem Empfang in ihre Innenhöfe geladen hatten, wurden Aradag und Akbaba angefragt, sich im Quartiersrat zu beteiligen. Heute sind sie aktive Mitglieder, kommunizieren Neuigkeiten aus Planungsverfahren an „ihre Leute“ oder formulieren Forderungen, wie die Umgebung für ihre Kinder und sie selbst besser gestaltet werden kann.



Nachbarschaftsfest im neuen Innenhof. Im Hintergrund der sanierte Altbau der Familien Aradag und Akbaba.

# Das Sanierungsmanagement verstetigen

Eine Reihe von Quartierskonzepten orientiert ihre Maßnahmen an den oft ehrgeizigen kommunalen Klima- und Energieeinsparzielen. Hinzu kommt ein hoher Grad an Diversität aufgrund der individuellen lokalen Rahmenbedingungen. Die Konzepte haben aber eine Gemeinsamkeit: Sie sind langfristig angelegt. Bestehende Netzstrukturen können nicht von heute auf morgen umgerüstet werden, Sanierungszyklen variieren in bis zu 30-jährigen Spannen. Auch jahrelang gepflegte „schlechte Gewohnheiten“ im Nutzerverhalten lassen sich nicht auf Knopfdruck abschalten. Salopp gesagt: „Die energetische Stadtsanierung kann die Welt nicht an einem Tag retten.“ Die Pilotkommunen verbindet noch eine zweite Gemeinsamkeit: Sie haben mit dem Quartierskonzept heute den Grundstein für langfristige nachhaltige Veränderungen gelegt.

Die drei- bis fünfjährige Laufzeit des Sanierungsmanagements ist ein angemessener Zeitraum, um wichtige Projekte auf den Weg zu bringen. Einige Quartiere werden in diesem Zeitraum die Maßnahmen umsetzen können, andere Quartiere wiederum müssen sich frühzeitig mit Verstetigung auseinandersetzen.

Ein Blick in die Praxis zeigt, dass über zwei Drittel der Pilotprojekte eine Verstetigung des Sanierungsmanagements einplanen. Meist wird diese im laufenden Arbeitsprozess des Sanierungsmanagements vorbereitet, einige Kommunen beginnen jedoch schon während der Antragsphase mit der Konzeption. Ebenso wenig wie für die Quartierskonzepte oder das Sanierungsmanagement lässt sich ein allgemeingültiges Modell für eine erfolgreiche Verstetigung benennen. Adäquate Wege müssen unter Berücksichtigung individueller Voraussetzungen gefunden werden.

## Die Zusammenarbeit absichern

Als zentralen Erfolg nennen viele Projekte den Aufbau von Kommunikations- und Arbeitsstrukturen, in denen Energiethemen Raum finden und bearbeitet werden. Diese Strukturen zu erhalten, ist die zentrale Herausforderung für eine Verstetigung.

In Spremberg-Georgenberg sollen die Aufgaben des Sanierungsmanagements nach Auslaufen der KfW-Förderung durch das kommunale

Wohnungsunternehmen weitergeführt werden. Die dortige Sanierungsmanagerin ist deshalb heute schon zur einen Hälfte von der Stadt und zur anderen vom Wohnungsunternehmen angestellt.

Im Quartier „Klima-Gaarden“ war für die Stadt Kiel bereits bei der Vorhabenbeschreibung zum energetischen Konzept klar, dass der Prozess der energetischen Ertüchtigung über die durch KfW-Mittel geförderte Phase hinausreichen muss. Um Kontinuität zu erreichen, wurde darauf Wert gelegt, dass Konzepterstellung und Sanierungsmanagement durch denselben Dienstleister durchgeführt werden. Zudem wurde dem Sanierungsmanagement ein halbes Jahr nach Arbeitsbeginn ein kommunaler Mitarbeiter zur Seite gestellt. Dieser soll nach Abschluss der KfW-Förderung die Arbeit fortsetzen. Bei den Kompetenzen wurde ebenso darauf geachtet, wann welche im Prozess wichtig werden. So handelt das Sanierungsmanagement als Vermittler, der Erstkontakte herstellt, moderiert und Ideen für die schrittweise Umsetzung entwickelt. Der kommunale Mitarbeiter hat immobilienwirtschaftliches Wissen, um Eigentümer konkret zu beraten – Kompetenzen, die vor allem im fortgeschrittenen Umsetzungsprozess von Belang sind.

## Erreichtes analysieren

Wenn es darum geht, welche Angebote des Sanierungsmanagements langfristig gesichert und welche Strategien weiterverfolgt werden sollten, geht dies nicht ohne eine überzeugende Darlegung des erreichten Status quo und der weiteren Handlungsbedarfe für die kommenden Jahre. Ein laufendes Monitoring und die Auswertung der vor Ort gesammelten Erfahrungen sind deshalb schon während der Arbeit des Sanierungsmanagements unerlässlich, um Strategieansätze in ihrer Wirksamkeit zu prüfen.

## München Neuaubing-Westkreuz – ein langfristig angelegter Prozess



Das Sanierungsmanagement lud im Rahmen des „Energieherbsts München-Neuaubing“ Bürger zu Informationsveranstaltungen rund um das Thema Energieeinsparung ein.

Wer auf die Stadtentwicklung in München blickt, ist schnell versucht, sie als bundesdeutschen Sonderfall einzustufen: extremer Druck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und gute ökonomische Ausgangslage. Interessant ist, dass man sich gerade angesichts des Drucks Zeit nimmt: Früh wird gefragt, wo sich Optionen ergeben, um Ziele, die durch ein Förderprogramm auf den Weg gebracht wurden, durch andere Mittel weiterzuerfolgen. Nicht Not, sondern Druck macht in München erfinderisch.

Am Pilotprojekt Neuaubing-Westkreuz, zugleich das bundesweit größte Sanierungsgebiet, ist das gut erkennbar. Westlich entsteht der neue Stadtteil Freiham mit hohen energetischen Standards. Um einem sozialen Gefälle zu Neuaubing vorzubeugen und Synergien der Heizwärmeversorgung zu prüfen, wurde in den Jahren 2009 bis 2012 das Pilotprojekt „Energiegerechte Stadtentwicklung“ durchgeführt. Die Ergebnisse flossen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beider Stadtteile in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und einen gleichzeitig erstellten Energieleitplan zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Die Kulisse des mit 320 Hektar riesigen Quartiers, wie sie dann in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen wurde, liegt primär in den energetischen Sanierungszielen begründet.

Mit dem Sanierungsmanagement wurde zeitgleich ein integriertes Quartierskonzept beantragt, das 3D-Vermessungsdaten mit Bestandsdaten und energetischen Bedarfs- und Potenzialanalysen zu einer Datenbank zusammenführt. Darauf aufsetzend wurde das Beratungs- und Evaluierungstool „E-manager“ entwickelt. Es zeigt gebäudescharf Potenziale und Sanierungsmöglichkeiten – auch unter Einbeziehung von Wirtschaftlichkeitsaspekten – und soll im weiteren Sanierungsverlauf und bei kommenden Sanierungsgebieten das Sanierungsmanagement unterstützen.

Hinzu kommen der mit Mitteln aus dem Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz München im Sanierungsgebiet kostenlos zur Verfügung gestellte Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check, das Münchener Förderprogramm Energieeinsparung (FES) sowie Fördermittel des Freistaats Bayern. Des Weiteren ist das Quartier seit Kurzem „Smart City“-Pilotprojekt im Rahmen des EU-Programms „Horizont 2020“. Durch diese Verknüpfungen können Energieeinsparziele auf vielen Ebenen weiterverfolgt werden.

Für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), die das Konzept entwickelt hat, das Sanierungsmanagement stellt und das Sanierungsgebiet betreut, ist klar: Energetische Stadtsanierung erfordert die Integration sämtlicher Fördermöglichkeiten und einen langen Atem. Die Prozesse nachhaltig zu implementieren, dauert bei einem so großen Quartier 10 bis 15 Jahre. Das Sanierungsmanagement wird auf fünf Jahre verlängert. Danach wird die Landeshauptstadt selbst unterstützen. Das Management kann also voraussichtlich seine Arbeit verstetigen und langfristig weitergestalten.

# 3.

## Informationen für die Praxis

Die Prozesse der energetischen Stadtsanierung sind so vielfältig wie die Quartiere, für die sie entwickelt werden. Um dem gerecht zu werden, wurde bereits bei der Entwicklung des KfW-Programms auf hohe Flexibilität geachtet. Der Quartierstyp und dessen Größe sind frei wählbar. Art der Sanierung und Verknüpfung mit anderen Stadtentwicklungsschwerpunkten bleiben den Projektträgern überlassen. Das Programm lässt sich unkompliziert mit anderen Förder- und Kreditprogrammen nicht nur der KfW verbinden. Ein unkompliziertes Antrags- und Abrechnungsverfahren macht es zusätzlich attraktiv. Und fast alle bisherigen Anpassungen zielen auf mehr Flexibilität. Allerdings zeigt sich, dass die potenziellen Möglichkeiten oft nur teilweise ausgeschöpft werden.

Welche Hinweise können also an interessierte Akteure in den Kommunen zur Gestaltung ihres eigenen Prozesses weitergegeben werden? Eine Reihe ist in den nachfolgenden Tipps aus der Praxis zusammengefasst. Wie bei der Umsetzung die Mitwirkungsbereitschaft lokaler Akteure strategisch unterstützt werden kann, zeigen dann Klebezettel auf einer Pinnwand zu den vier Bereichen „Aufmerksamkeit erzeugen“, „Wissen vermitteln“, „Anreize schaffen“ und „Gute Beispiele aufzeigen“. Ganz am Ende schließlich wird auf das „Netzwerk Sanierungsmanagement“ aufmerksam gemacht. Mit den beiden Formaten „Netzwerktreffen“ und „Digitale Austauschplattform“ wurden Strukturen entwickelt, die auch über die fünfjährige Begleitforschung hinaus als Anlaufstelle für kommende Managements verstetigt werden können.

# Tipps aus der Praxis

**Gute Grundlagen für das Gelingen des Prozesses werden durch eine solide Vorbereitung und ein qualifiziertes Management der Schnittstellen zwischen den beiden Programmbausteinen sowie den Aufbau konkreter Umsetzungsstrukturen gelegt. Die nachfolgenden Hinweise zeigen, was dabei zu berücksichtigen ist.**

## Von der Antragstellung zum Quartierskonzept

Eine gute Antragsvorbereitung ist für die Entwicklung effektiver Quartierskonzepte mit hoher Umsetzungsmöglichkeit wesentlich. Um Synergien auszuschöpfen, können bereits geplante Bauvorhaben oder das Nutzen einer Förderkulisse aus einem anderen Programm hilfreich sein. Auf bestehende Netzwerke kann aufgebaut, Schlüsselakteure – vor allem aus dem Dreieck Kommune-Wohnungseigentümer-Energieversorger – können einfacher angesprochen und deren Interessen abgefragt werden. Ohne potenzielle Identifikation der Schlüsselakteure mit dem Vorhaben wird vor allem das Sanierungsmanagement später wenig Handlungsspielraum haben. Dafür ist es auch wichtig, einen den vorhandenen Finanzmitteln angemessenen Gebietszuschnitt und eine entsprechende Durchdringungstiefe des Konzepts festzulegen. Komplexität der Gebäudetypen, deren Zukunftsfähigkeit und Eigentümerstruktur sind ebenso einzuschätzen wie die Verfügbarkeit von Daten zur Potenzialanalyse. Um den Antrag – wenn auch nur unverbindlich – zu konsolidieren, wird der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung empfohlen. Insgesamt sind klare Zuständigkeiten für die Projektsteuerung bereits mit dem Antrag festzulegen. Durch mehrere zeitversetzte Anträge sowie die Erfahrungen aus Konzepten und Managements kann sich die Stadt sukzessive ein kommunales „Eigenwissen“ erarbeiten. Die Schlüsselakteure spielen sich mehr und mehr ein, Sicherheit und Vertrauen wachsen und die energetische Stadtsanierung festigt sich als längerfristige strategische Aufgabe.

## Vom Konzept zum Sanierungsmanagement

Aus dem Konzept sollte ein klarer Zielekatalog mit konkreten Handlungsfeldern und auf Umsetzung orientierten Maßnahmen hervorgehen, der dennoch Spielräume für Anpassungen im laufenden Prozess enthält. Je stärker die Maßnahmen zeitlich priorisiert sind, umso besser kann das Profil des Sanierungsmanagements definiert werden. Nötige politische Beschlüsse, das Ausschreibungsverfahren und die Implementierung des Sanierungsmanagements lassen sich so besser begründen und vorbereiten. Schließlich kann das Sanierungsmanagement unmittelbar mit der Prozessgestaltung beginnen. Stufenpläne sind dafür zunächst wichtig, denn besonders in Quartieren mit vielen Einzeleigentümern sind Komplettsanierungen unrealistisch. Das bestimmt die Akzente für Art und Inhalt von Beratung.

## Vom Sanierungsmanagement zur Umsetzung

Umsetzungsschritte, ökonomische Vorteile und Fördermöglichkeiten sollten so konkret wie möglich aufgezeigt werden. Ein Letter of Intent kann das Vorhaben absichern. Parallel sollte das Sanierungsmanagement oft unterschätzte Themen angehen. Dazu zählen zum Beispiel die Verbesserung des Verbraucherverhaltens sowie die Förderung klimagerechter Mobilität. Außerdem sollte rechtzeitig an die Verstärkung gedacht werden. Denn kaum ein Quartier wird nach der Laufzeit der Förderung komplett saniert sein.

## Weiterführende Informationen

Internetpräsenz der Begleitforschung: Die Website enthält allgemeine Informationen und konkrete Anwen- derhinweise zum KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Darüber hinaus gibt sie einen detaillierten Überblick über die 63 Pilotprojekte. Weiterhin finden sich hier Veranstaltungsangebote, Links und Infor- mationen zum Thema. Auch dem ausländischen Interesse wird mit einem englischsprachigen Webangebot Rechnung getragen: [www.energetische-stadtsanierung.info](http://www.energetische-stadtsanierung.info)

# Aktivieren – Maßnahmen zusammendenken

Vor allem in Quartieren mit einer Vielzahl an Kleineigentümern steht das Sanierungsmanagement vor der Herausforderung, Partner für die Umsetzung zu gewinnen. Oft müssen erst einmal grundsätzliches Interesse am Thema „energetische Stadtsanierung“ geweckt und Handlungsoptionen aufgezeigt werden. Das Erzeugen von Aufmerksamkeit, das Vermitteln von Wissen – über gute Beispiele –, aber auch das Motivieren mit finanziellen Anreizen sind zentrale Aufgabenfelder. Die Grafik zeigt auf, mit welchen Maßnahmen Sie was erreichen können.

## Stadtteilkampagne

Auf den Stadtteil zugeschnittene Marketingkonzepte erzeugen breite Aufmerksamkeit. Sie können zudem als strategische Arbeitsgrundlage des Sanierungsmanagements entwickelt werden, um den Einsatz von Werbemedien wie Flyern und Plakaten sowie Beratungs- und Förderangebote dramaturgisch zu durchdenken. **Gutes Beispiel:** Im Emmendinger Stadtteil Bürkle-Bleiche wurde mit Großtransparenten und Fahnen für das Emmendinger Energiepaket – einen Mix aus Beratungs- und Förderangeboten – geworben. Zudem führte das Sanierungsmanagement eine Reihe von Veranstaltungen bis hin zur Energiesparshow im Stadtteil durch.

## AUFMERSAMKEIT erzeugen

### Multiplikatoren einbinden

Die Zusammenarbeit mit Multiplikatoren ist sinnvoll, um den Kontakt zu den verschiedenen Zielgruppen im Quartier aufzubauen. So können zum Beispiel Haus- und Grundeigentümer- oder Siedlervereine helfen, private Gebäudeeigentümer anzusprechen. Um Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund zu erreichen, erweist sich die Zusammenarbeit mit Institutionen oder Schlüsselpersonen aus dieser Gruppe als hilfreich.

### Schnittstellen aufbauen und nutzen

Präsent sein, wo man sich im Stadtteil trifft – sei es auf dem Stadtteilfest oder dem Wochenmarkt. Sie können auch eigene Schnittstellen aufbauen, an denen Kontakte geknüpft werden. **Gutes Beispiel:** Im Hannoveraner Stadtteil Linden-Limmer wurde zum Beispiel ein Lastenfahrradverleih im Rahmen der energetischen Stadtsanierung eingerichtet.

### Dranbleiben

Lassen sie regelmäßig, etwa alle sechs Wochen, von sich hören. Ob Stadtteilaktion, Pressemitteilung oder Newsletter – durch den kombinierten und regelmäßigen Einsatz von Formaten halten sie die Aufmerksamkeit für Ihr Projekt hoch!

## Förderlandschaft selbstständig erweitern

Ein kommunales Programm zur Förderung von Energiechecks, ein vom Energieversorger kofinanzierter Klimaschutzfonds oder Zuschüsse von Wohnungsunternehmen für stromsparende Haushaltsgeräte: Oft erzeugen schon kleine finanzielle Anreize großen Erfolg. **Gutes Beispiel:** Die Stadt Osnabrück bezuschusst mit dem „Förderprogramm Gartlage-Süd“ energetische Sanierungsmaßnahmen mit bis zu 20 Prozent der Kosten sowie den Austausch von ineffizienten Haushaltsgeräten mit bis zu 150 Euro. Auch wird die Durchführung von Heizungschecks in Kooperation mit der Verbraucherzentrale gefördert. Mehr Informationen: [www.gartlage-sued.de/beratung-und-forderung/kostenloses-beratungsangebot](http://www.gartlage-sued.de/beratung-und-forderung/kostenloses-beratungsangebot)

## ANREIZE schaffen

### Niedrigschwellige Förderangebote

Viele Förderangebote zur energetischen Sanierung werden von Privateigentümern nicht wahrgenommen, weil Antragstellung und Verwendungsnachweise für Laien aufwendig und schwierig sind. Das Sanierungsmanagement kann hierzu Beratung und Unterstützung anbieten. Von den Praktikern vor Ort wird allerdings immer wieder eingefordert, dass niedrigschwellige Förderangebote sowohl im Hinblick auf Beratung als auch auf die Umsetzung von Maßnahmen als Türöffner gebraucht werden.

### Kostenlose Erstberatung

Das Angebot der individuellen kostenlosen Erstberatung hilft, mit den Privateigentümern in direkten Kontakt zu kommen, Informationen über die Gebäude zu erhalten und zu vermitteln. Erfolgreiche Prämisse ist oft: „Wenn der Eigentümer nicht zum Energieberater kommt, muss der Energieberater eben zum Eigentümer kommen.“ **Gutes Beispiel:** Die Klimaschutzagentur der Region Hannover hat die Kampagne „Gut beraten starten“ entwickelt: [www.klimaschutz-hannover.de/themen/bauen-modernisieren/modernisierungsberatung-gut-beraten-starten.html](http://www.klimaschutz-hannover.de/themen/bauen-modernisieren/modernisierungsberatung-gut-beraten-starten.html)

## Website

Viele der aktiven Sanierungsmanagements haben eigene Websites zur energetischen Sanierung in ihrem Quartier aufgebaut. Sie enthalten Grundinformationen, weisen auf Beratungs- und Förderangebote hin, zeigen gute Beispiele und bieten die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme. Aktuelle Veranstaltungen und Aktionen werden hierüber angekündigt. Gutes Beispiel: Die Website zum Energetischen Quartierskonzept Emden-Port Arthur/Transvaal stellt unter anderem vor, wer kostenlose Energiechecks hat durchführen lassen: [www.energiesanierung-pat.de](http://www.energiesanierung-pat.de)

# WISSEN vermitteln

## Kräfte bündeln: Beratungsnetzwerk

Eine Kernaufgabe des Sanierungsmanagements ist es, die Kompetenzen vor Ort zu bündeln und vorhandene Beratungsangebote zusammenzuführen. Ein Beratungsnetzwerk aus Architekten, Bauhandwerkern, Energieberatern, Ingenieuren und je nach Konstellation auch weiteren Partnern (Banken et cetera) ermöglicht, ein gemeinsames Marketing zu nutzen, Schulungen zu organisieren, gezielte Beratungsinstrumente zu entwickeln oder auch ein Qualitätsmanagement einzuführen, von dem Anbieter und „Kunden“ gleichermaßen profitieren. Gutes Beispiel: [www.arnsberg.de/aktivhaus-arnsberg/index.php](http://www.arnsberg.de/aktivhaus-arnsberg/index.php)

## Baufibel

Gerade in Quartieren mit baukulturell wertvollen Gebäuden ist es wichtig, aufzuzeigen, wie die energetische Optimierung der Gebäude in Einklang zu bringen ist. Es gilt, Wissen um die gestalterischen Besonderheiten zu vermitteln und Handlungsempfehlungen zum Umgang damit zu geben. Bau- oder Gestaltungsfibeln bieten die Chance, auf die Herausforderungen des Quartiers angepasste Lösungen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Gutes Beispiel: In Fellbach-Schmidlen zeigt eine Gestaltungsmappe – zugeschnitten auf verschiedene Bautypen – auf, wie Einzelschritte der energetischen Sanierung aussehen und was sie kosten.

## Werkzeuge für die Sensibilisierung

Ob Thermografie-Spaziergänge oder Energiesparkoffer für die Anwendung „zu Hause“ – erzeugen Sie pädagogische Aha-Effekte. Gute Beispiele: In Sömmerda wurden sich Eigentümer der denkmalgeschützten Häuser bei Thermografie-Spaziergängen bildlich bewusst, wo die Schwächen ihrer Häuser liegen. In Herten können sich Eigentümer den Koffer ausleihen und ganz in Ruhe testen, wie viel Energie sie im Alltag verbrauchen und einsparen können.

# GUTE BEISPIELE aufzeigen

## Wettbewerbe ausloben

Wettbewerbe sind ein Anreiz zum Mitmachen und helfen gleichzeitig, Vorreiter zu finden, mit denen geworben werden kann. Gutes Beispiel: In Viersen wurde schon in der Konzeptphase der Wettbewerb „Pioniere der energetischen Sanierung“ ausgerufen. Auslober war die Stadt Viersen in Kooperation mit dem Energieversorger. Das Angebot für jeden Pionier war eine individuelle Begleitung und Beratung des gesamten Sanierungsprozesses von der Analyse bis zur Nachbetrachtung.

## Musterhäuser, Gläserne Baustellen

In Quartieren mit homogenen Bautypen kann die Sanierung eines Musterhauses ein gutes Instrument sein, um aufzuzeigen, dass und wie es geht. Damit so ein Musterprojekt die nötige Außenwirkung entfalten kann, sollte es eingebunden sein in ein Öffentlichkeitsarbeitskonzept (Bautagebuch, Baustellenbegehung etc.). Gutes Beispiel: Stade Hahle, [www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/ii-sanierungsmanagement-stade-hahle](http://www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/ii-sanierungsmanagement-stade-hahle)

# Aus Herausforderungen und Erfolgen gemeinsam lernen

Mit dem Sanierungsmanagement hat das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ ein neues Aufgabefeld geschaffen. Ein Großteil der Sanierungsmanagements arbeitet kaum länger als ein Jahr, in vielen anderen Kommunen machen sich die Teams gerade auf den Weg. Zwar ist die Ausgangssituation in den Quartieren individuell, doch haben viele Sanierungsmanager ähnliche Fragen aus ihrem Arbeitsalltag: Was funktioniert gut zur Eigentümeraktivierung? Welche Tipps und Tricks gibt es, um die Kommunikation im Akteursdreieck zwischen Kommune, Wohnungseigentümern und Energiewirtschaft erfolgreich zu gestalten? Wie werden Fördermittel akquiriert und gebündelt? Wann sollte die Verstetigung des eigenen Managements vorbereitet werden?



Sanierungsmanager tauschen sich dazu aus, zu welchen Arbeitsschwerpunkten sie Wissen einbringen und zu welchen sie Erfahrungen sammeln möchten.

Zwei Plattformen wurden deshalb entwickelt, über die sich, über die 63 Pilotprojekte hinaus, alle in Deutschland aktiven Sanierungsmanagements austauschen können.

## Netzwerktreffen

Bei den beiden bisherigen Treffen, 2015 in Bielefeld und 2016 in Hildesheim, standen vor allem Inhalte entsprechend der Arbeitsphase eines Großteils der Sanierungsmanagements im Mittelpunkt.

Nahezu alle Teams standen 2015 noch am Anfang. Entsprechend lag der Fokus darauf, wie Aufgabenfelder gebündelt werden können und welche Strategien zielführend sind, um vor Ort Grundlagen für die Umsetzung von Projekten zu legen.

Ein Jahr später standen dann bereits Fragen im Mittelpunkt, wie Projekte konkret in die Umsetzung geführt werden können. Erfahrungen aus den Pilotprojekten in Hamburg, Dortmund und Potsdam konnten hier weiterhelfen. In den anschließenden Workshops konnten Rahmenbedingungen für die umsetzungsbezogene Prozesssteuerung dann

eingehender diskutiert werden. Ein weiteres Thema war, wie im Quartier für die energetische Sanierung geworben und energiebewusstes Verhalten gefördert werden kann – scheinbar ein Dauerbrenner für fast alle Sanierungsmanagements. Die Dokumentationen der Netzwerktreffen finden sich auf der Website der Begleitforschung:

[www.energetische-stadtsanierung.info/veranstaltungen/](http://www.energetische-stadtsanierung.info/veranstaltungen/)

## Digitale Austauschplattform

Um dem Austausch zwischen den Treffen einen Raum zu geben, ist eine Onlineplattform eingerichtet worden. Sie bietet die Möglichkeit, sich zu Themen, die man selbst einbringen kann, unmittelbar und kontinuierlich auszutauschen.

Unter folgendem Link können sich Sanierungsmanager und am Sanierungsmanagement Interessierte registrieren:

<http://forum.energetische-stadtsanierung.info/register>



Sanierungsmanager in gemeinsamer Diskussion.

## Fußnoten

- 1 Die Einheit CO<sub>2</sub>aeq umfasst Kohlendioxid inklusive der weiteren identifizierten Spurengase (unter anderem Methan, Halon, Lachgas), die zum Treibhauseffekt beitragen.
- 2 Merkblatt der KfW: [www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-%28432%29/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-%28432%29/)
- 3 Ein Vorhaben gemäß dem Prenzlauer Quartierskonzept ist es, mittels überschüssiger regenerativer Windenergie Wasser zu erhitzen, das anschließend in das Fernwärmenetz eingespeist wird – sogenannte Power-to-Heat-Technik.
- 4 Filme der gläsernen Baustelle: [www.youtube.com/watch?v=QP\\_heH5D34o](http://www.youtube.com/watch?v=QP_heH5D34o)
- 5 Mehr Informationen: [www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/ii-sanierungsmanagement-stade-hahle/](http://www.stadt-stade.info/wohnen-und-leben/klimaschutz/ii-sanierungsmanagement-stade-hahle/)
- 6 GEMIS 4.94 für Erdgas inputbezogen
- 7 Heizwärmebedarf im Jahr 2014: 11,5 Gigawattstunden (thermisch), erwarteter Heizwärmebedarf im Jahr 2030: 7,8 Gigawattstunden (thermisch), CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Jahr 2014: 4.753 Tonnen pro Jahr, erwarteter CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Jahr 2030: 585 Tonnen pro Jahr
- 8 [www.ib-sh.de/immobilien/immobilien-sanieren-oder-modernisieren/zuschuss-modernisierung-fuer-selbstnutzer](http://www.ib-sh.de/immobilien/immobilien-sanieren-oder-modernisieren/zuschuss-modernisierung-fuer-selbstnutzer)
- 9 [www.bottrop.de/stadtleben/stadtentwicklung/Foerderprogramme/Energetische-Sanierung/Online-Tool.php](http://www.bottrop.de/stadtleben/stadtentwicklung/Foerderprogramme/Energetische-Sanierung/Online-Tool.php)
- 10 Mehr Informationen: [www.klimaschutz-niestetal.de](http://www.klimaschutz-niestetal.de)

## Bildnachweise

Titelbild: Stadt Viersen/Dieter Mai

S. 4: Urbanizers

S. 6: BMUB/Milena Schlösser

S. 7: KfW Bildarchiv/Susanne Schmidt-Dominé

S. 11: Adam Sevens/Pro Potsdam

S. 12: Adam Sevens/Pro Potsdam

S. 13: die STEG, Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart

S. 14: KEEA

S. 15: Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS)

S. 17: Pressestelle Stadt Prenzlau (Alexandra Martinot)

S. 18: Stadt Gelsenkirchen

S. 19: Bezirksamt Bergedorf

S. 22: NH Projektstadt

S. 23: bms, Rambow, Hansestadt Stade, eigene Bearbeitung

S. 24: Urbanizers

S. 25: Ralf Manke/BauBeCon GmbH

S. 27: eins energie in sachsen GmbH & Co. KG

S. 28: pape+pape architekten

S. 29: Nassauische Heimstätte/Marc Strohfeld

S. 31: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

S. 32: KEEA

S. 33: Frank Satow

S. 34: Ulrich Fütting/Stadtbau Pforzheim GmbH

S. 35: Ayten Akbaba, Stadt Pforzheim (Martin Eisenhauer/Reinhard Maier)

S. 37: Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS)

S. 42: plan zwei

