

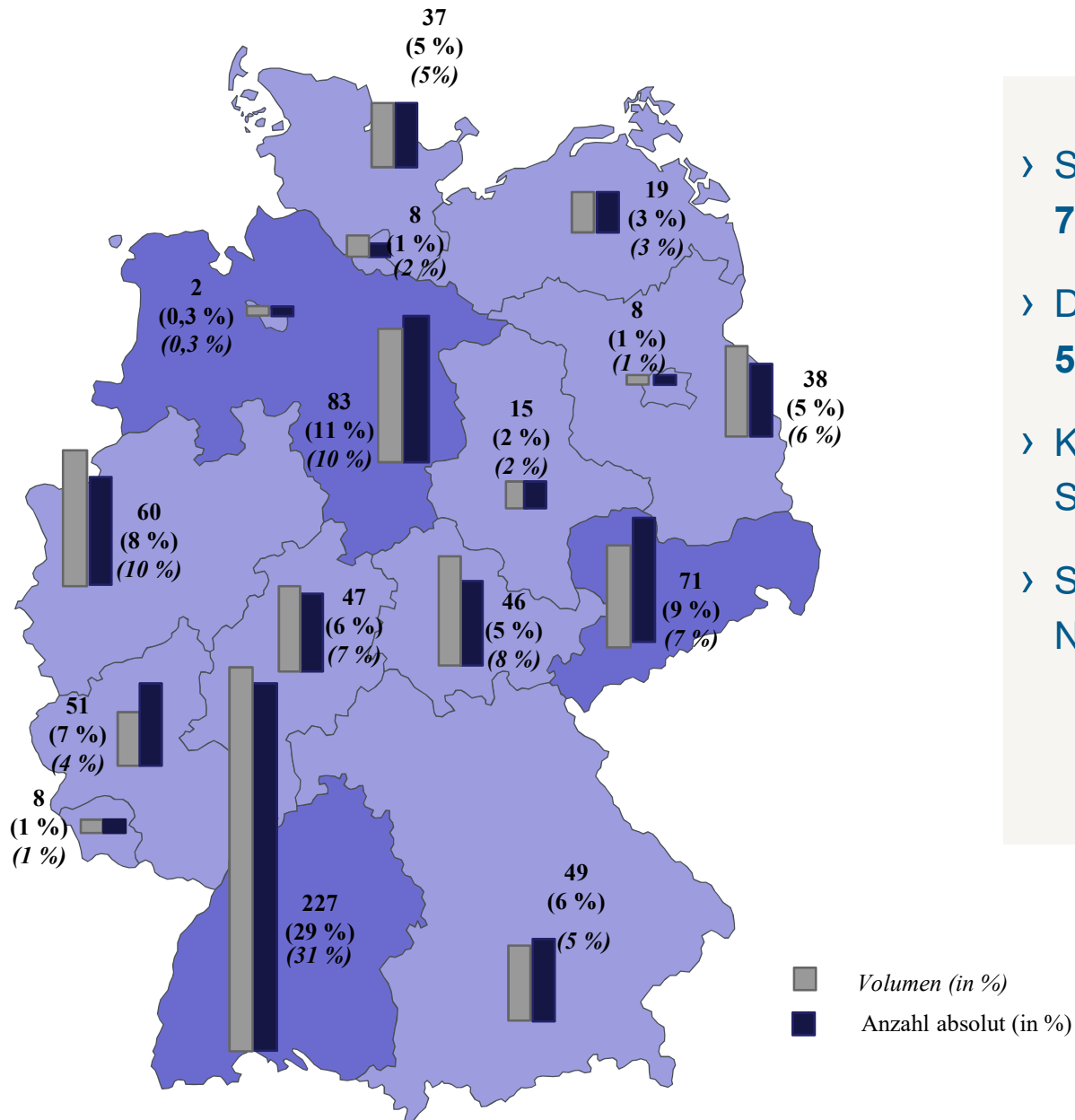
Energetische Stadtsanierung in der Praxis

Erfahrungen und Ergebnisse bundesweit und im Land Brandenburg

Dr. Gregor Langenbrinck, Begleitforschung des Bundes
Dr. Heike Liebmann, Kontaktstelle Energetischer Umbau im Quartier des MIL

Energetische Stadtsanierung – KfW-Programm 432

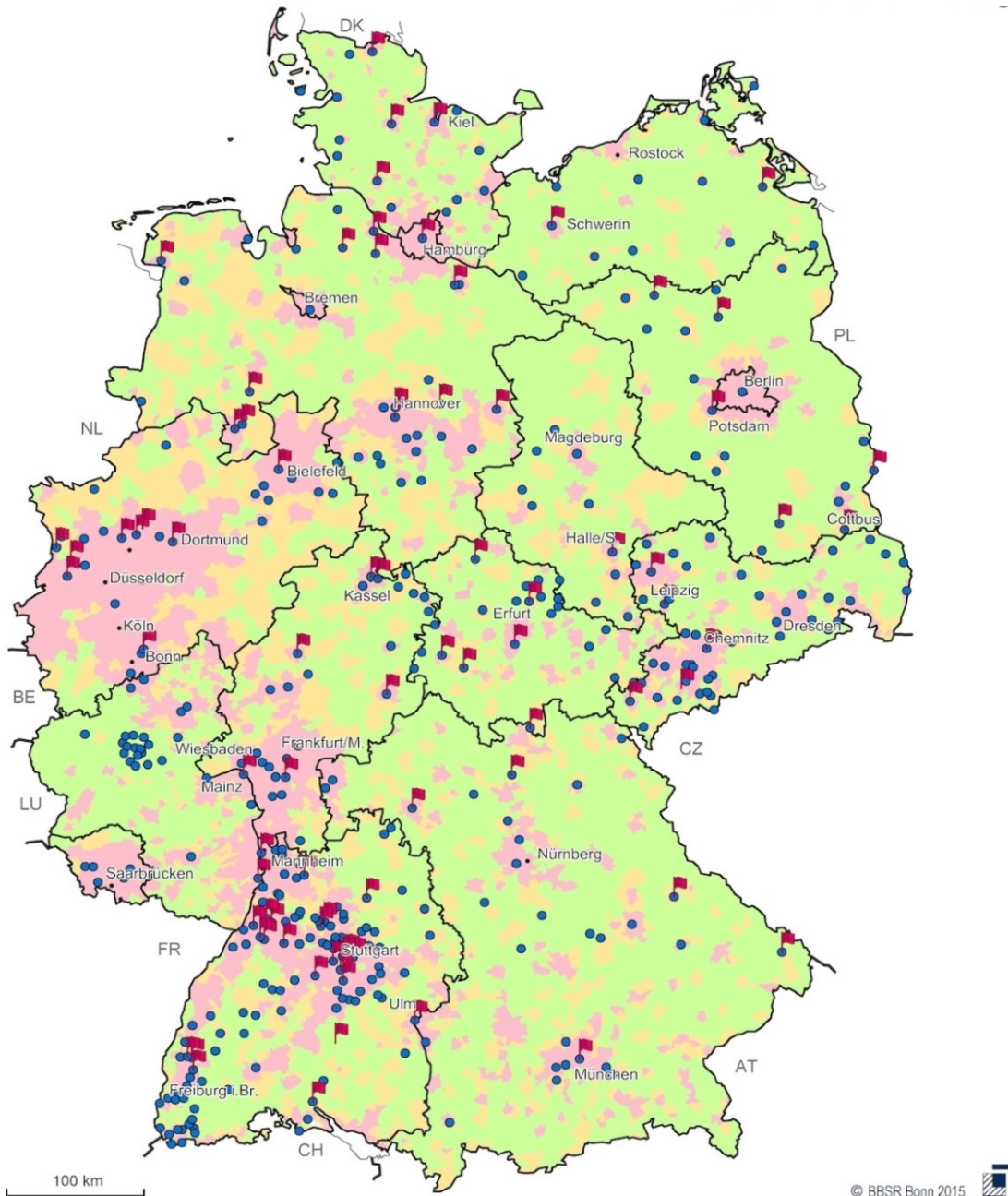
Verteilung der Zusagen nach Bundesländern per 31.12.2016



- › Seit Programmeinführung
769 Zusagen i.H.v. 44,2 Mio. EUR
- › Durchschnittliches Zusagevolumen:
58 TEUR
- › Konzeptentwicklung: 631
Sanierungsmanagement: 138
- › Schwerpunkte: Baden-Württemberg,
Niedersachsen, Sachsen, NRW

Stand: 31.12.2016
(vorläufige Zahlen)

Programmkommunen Energetischer Umbau im Quartier



Zusagen

- energetisches Quartierskonzept
- Sanierungsmanagement

Siedlungsstrukturelle Prägung

- überwiegend städtisch
- teilweise städtisch
- überwiegend ländlich

Datenbasis: KfW, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2013
Bearbeitung: T. Held, P. Wolff

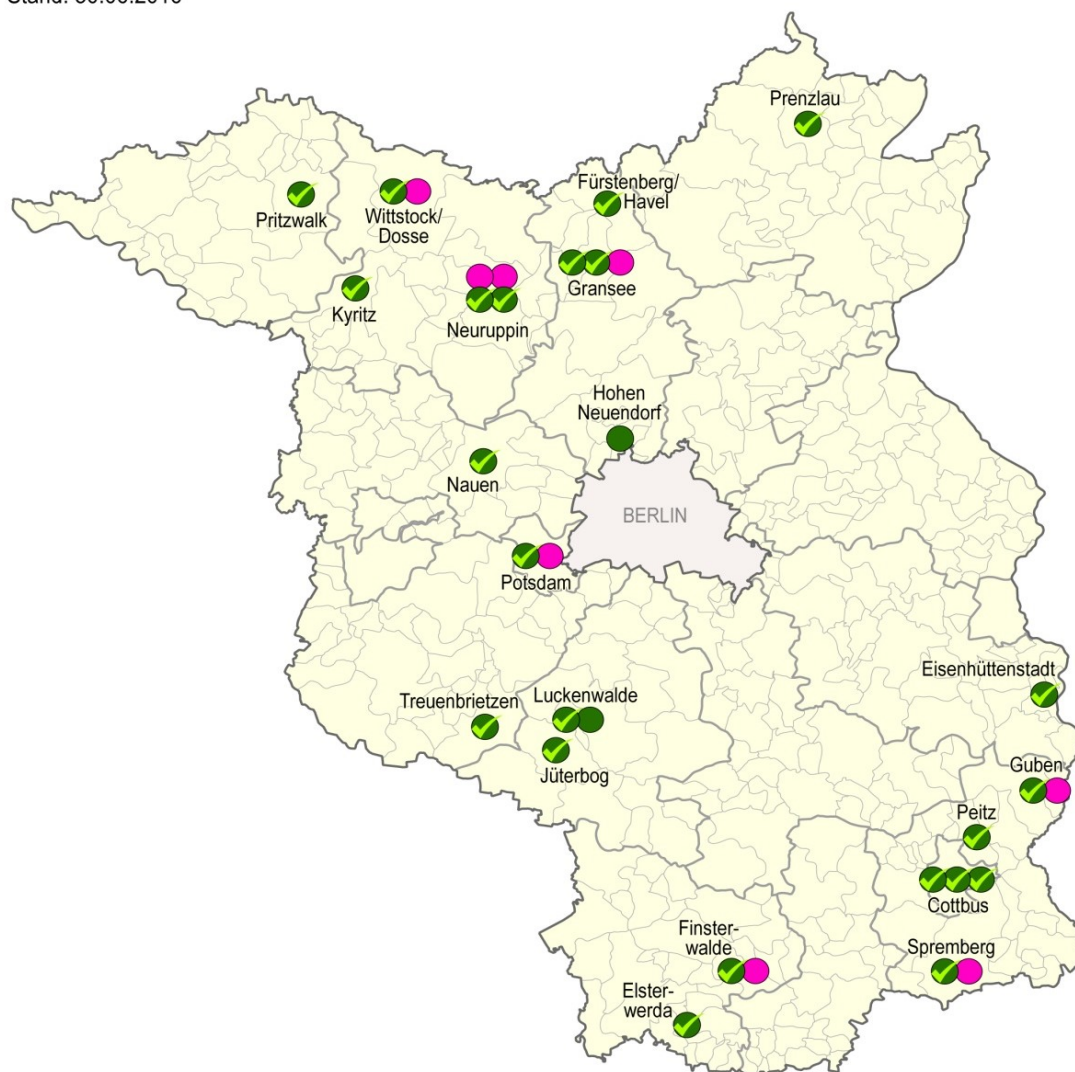
Energetischer Umbau im Quartier im Land Brandenburg

Land Brandenburg

Energetischer Umbau im Quartier

- KfW-Programm Energetische Stadtsanierung -

Stand: 30.06.2016



"Städte/Gemeinden im Land Brandenburg mit KfW-Förderung für ein integriertes energetisches Quartierskonzept"
(20 Städte mit 25 Konzepten)



"Städte/Gemeinden im Land Brandenburg mit KfW-Förderung für ein Sanierungsmanagement"
(7 Städte mit 8 Sanierungsmanagements)

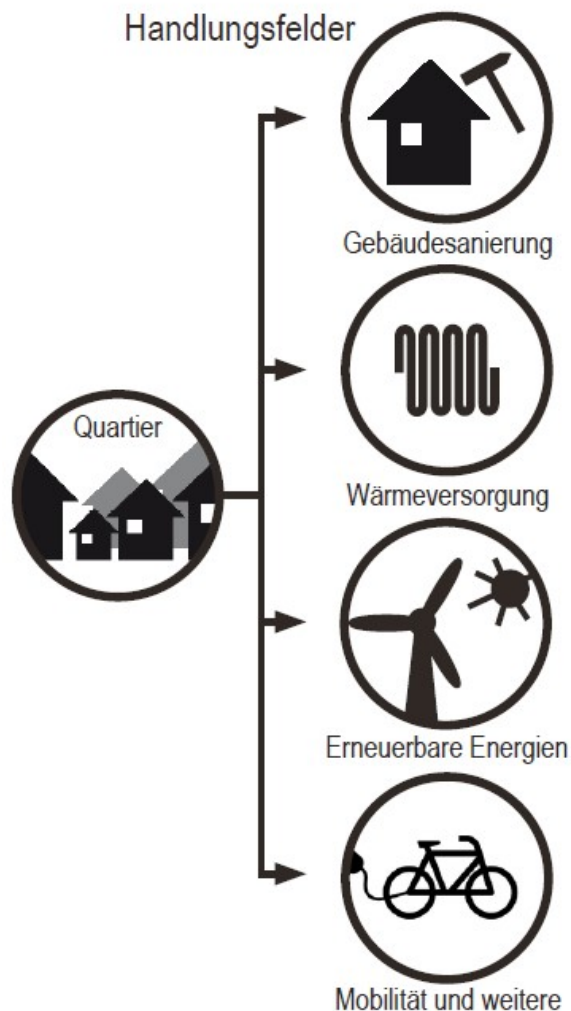
Quartierstypen in der energetischen Stadtsanierung



- Innenstädte
- Altbauquartiere
- Wohngebiete 1920er bis 1980er Jahre
- Einfamilienhausgebiete
- Mischgebiete (Wohnen/Gewerbe)
- ...

Bildquellen: Mitte links Stadt Hohen Neuendorf,
Mitte rechts Stadt Spremberg
alle anderen B.B.S.M.

Integrierter Ansatz des Energetischen Umbaus im Quartier



- Bündelung unterschiedlicher klimarelevanter Handlungsfelder
- Höhere Effizienz durch grundstücks- und gebäudeübergreifende Lösungen
- Verknüpfung von energetischen Themen mit anderen Stadtentwicklungsaufgaben
- Zusammenführung unterschiedlicher Akteure (Stadt, Gebäudeeigentümer, Energieerzeuger, u.a.) und gemeinsame Zielentwicklung

Der Weg zum Konzept: unterschiedliche Konzepttypen

*Typ 1 – Die **Konkreten** oder **Umsetzungsorientierten***

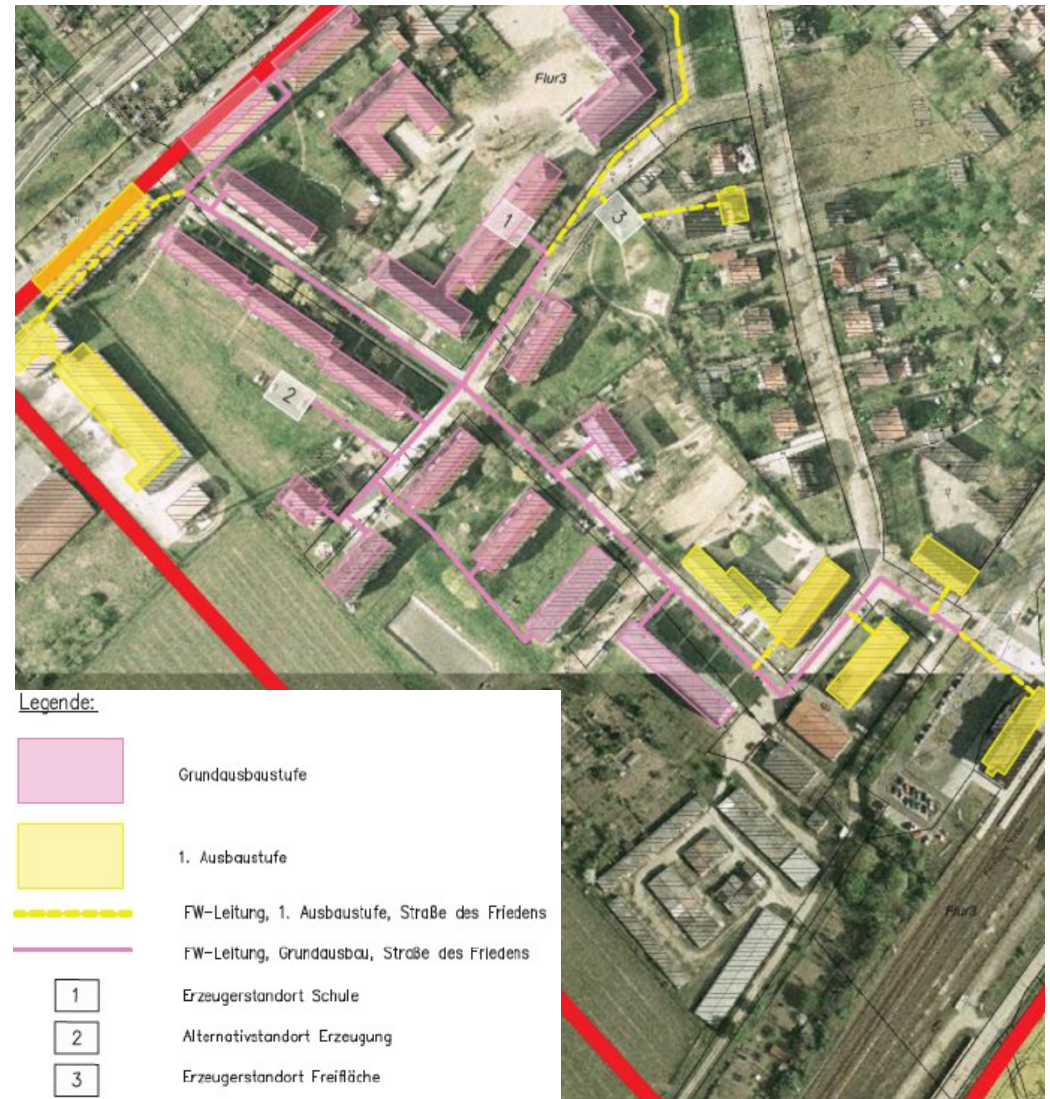
- konkrete Investitions- bzw. Projektentwicklungsabsichten aller oder einzelner bedeutender Akteure im Quartier
- detaillierte, oft sektoral technische Planungen von Schlüsselmaßnahmen

Gransee – Straße des Friedens

Rekommunalisierung und Erweiterung eines Nahwärmenetzes

Konzept 2013, Umsetzung seit 2014

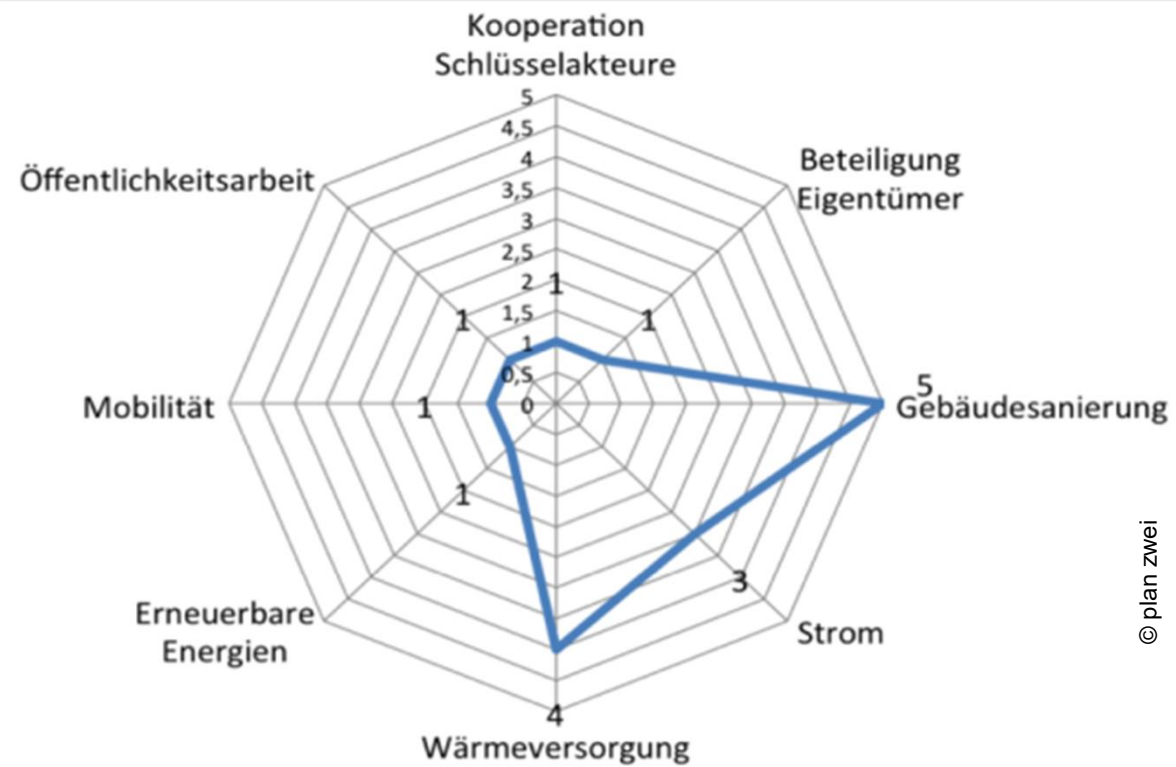
- Ersatz Einzelheizungen durch neues Nahwärmenetz
- Leitungsverlegung im Zuge Straßenbaumaßnahmen
- Erste Ausbaustufe als „einfaches“ Netz mit Erdgas-Kessel
- Sukzessive Einbindung erneuerbarer Energien
- Nachverdichtungen, Netzerweiterung



Bildquellen: Energetisches Quartierskonzept Stadt Gransee

Delitzsch Nord

Detailplanung für Schulzentrum und umgebende Liegenschaften



Der Weg zum Konzept: unterschiedliche Konzepttypen

*Typ 2 – Die **Aufsattler** oder **Integrierten***

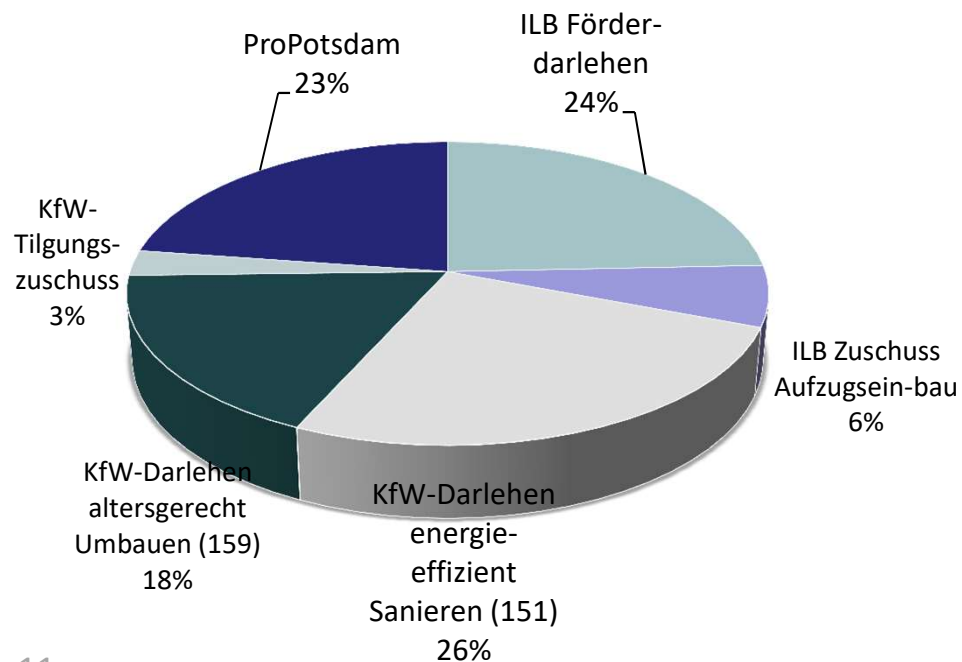
- Energie und Klimaschutz sollen in die integrierten Stadtteilentwicklungsstrategien einbezogen werden,
- thematisch breite und analytische Ermittlung von Grundlagen und Potenzialen

Potsdam – Drewitz

Auf dem Weg zum emissionsfreien Stadtteil

Umsetzung

- Sozialverträgliche, energetische Sanierung Wohnbauten
- Umgestaltung zentraler Freiraum zum Konrad-Wolf-Park
- Nutzung Grüne Fernwärme (Power to Heat aus Überschuss-Windkraft): bilanzielle Anrechnung
- Aktives Marketing „Gartenstadt Drewitz“
- Umweltgerechte Mobilität



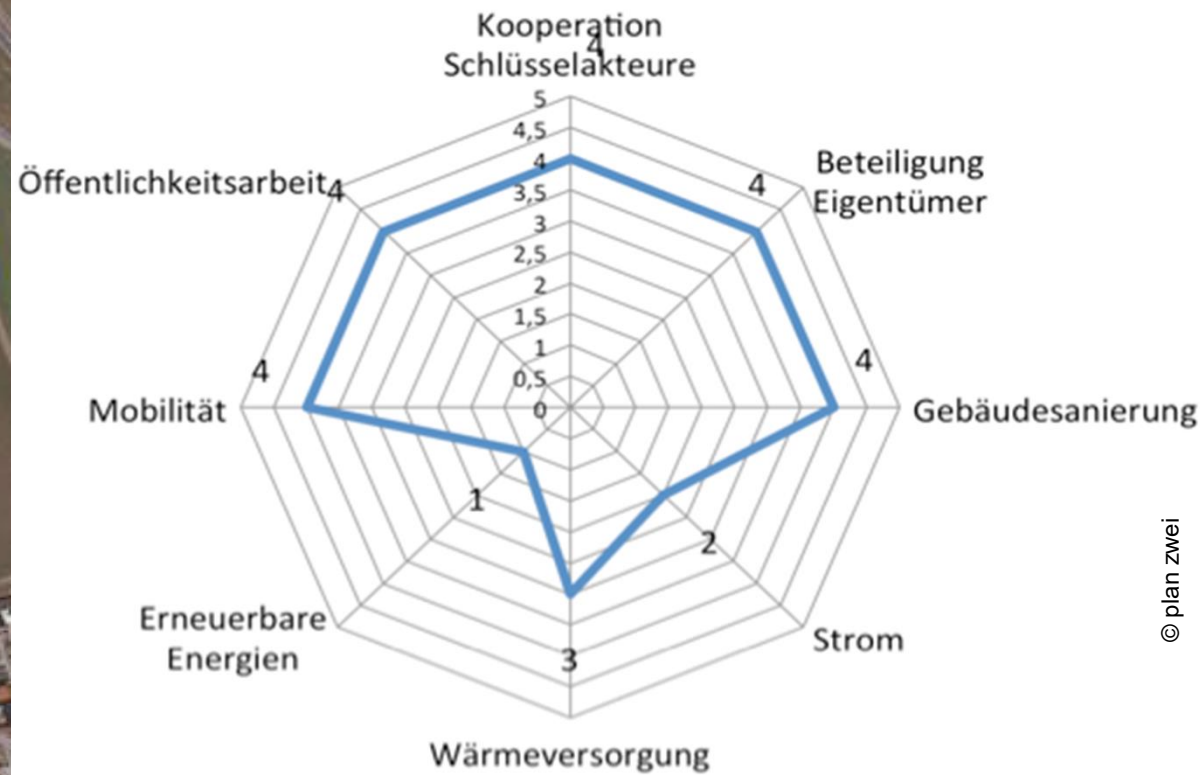
Der Weg zum Konzept: unterschiedliche Konzepttypen

*Typ 3 – Die **Einsteiger***

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

Beispiel Sömmerda - Gartenstadt

Vorbereitung Sanierungsmanagement und Eigentümeraktivierung

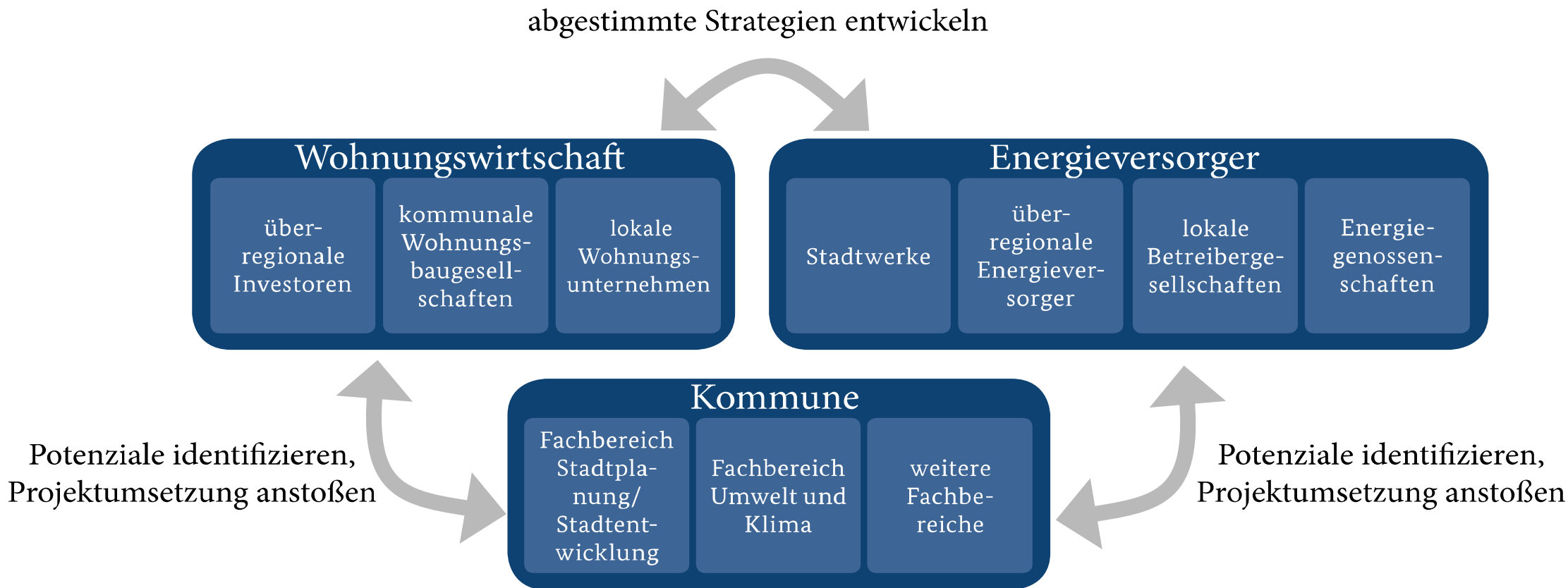


Erfolgsfaktoren für Quartierskonzepte - Thesen

- integrierter Ansatz als inhaltliche Grundlage der Quartierskonzepte unverzichtbar
- Einbindung der energetischen Stadtsanierung in die im Quartier laufenden Entwicklungsprozesse ist ein wichtiger Motor für die Umsetzung
- Konkrete Impulsprojekte - in der Konzeptphase formuliert und vorbereitet - sind wesentlich, damit die Quartierskonzepte nicht zu Papiertigern werden
- Schlüsselakteure und ihre fachlichen Interessen frühzeitig einzubeziehen, ist Voraussetzung für eine zügige Umsetzung
- kommunalpolitischer Rückhalt gerade bei besonders ambitionierten energetischen Maßnahmen

Vom Konzept zur Umsetzung - Akteure

Akteure der energetischen Stadtsanierung



Sanierungsmanager – Wegbereiter der Umsetzung

Aufgaben des Sanierungsmanagers können vielfältig sein

- Prozesssteuerung und -koordination, um Umsetzung von Maßnahmen zu unterstützen
- Unterstützung bei der Fördermittelakquise
- Ansprache, Beratung und Aktivierung von Gebäudeeigentümern
- Einbindung und Vernetzung von Akteuren bspw. lokales Handwerk
- Öffentlichkeitsarbeit
- Monitoring

Für die Vorbereitung des Sanierungsmanagements wichtig

Eine Pragmatik der Umsetzung anstreben!

- **konkrete** Maßnahmen und Zeiträume definieren,
- **klare** Prozessschritte festlegen,
- **handhabbare** Maßnahmen, die fordernd sind, formulieren

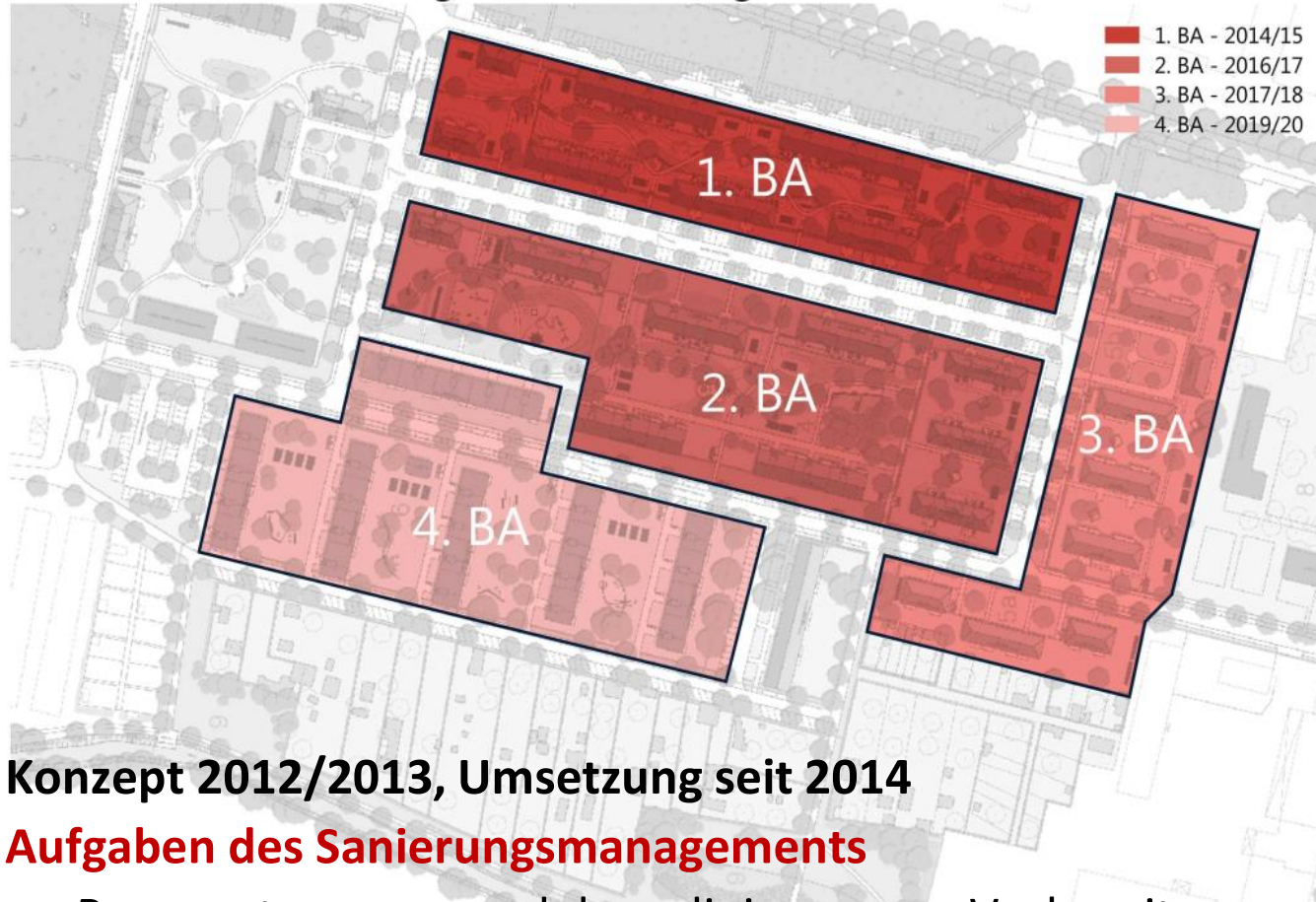
„Was soll erreicht werden?“

Wittstock/Dosse – Röbeler Vorstadt

„Klare Verhältnisse“

Integrierte energetische Quartiersentwicklung ‚Röbeler Vorstadt‘

Bauabschnitte der Wohngebäudesanierung



Konzept 2012/2013, Umsetzung seit 2014

Aufgaben des Sanierungsmanagements

- Prozesssteuerung und -koordinierung zur Vorbereitung und Realisierung der Umsetzung
- Einbindung von zusätzlicher Fachkompetenz
- Unterstützung bei der Fördermittelakquise
- ¹⁸ Öffentlichkeitsarbeit



Leimen

„Kleinteilige Individualität“

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

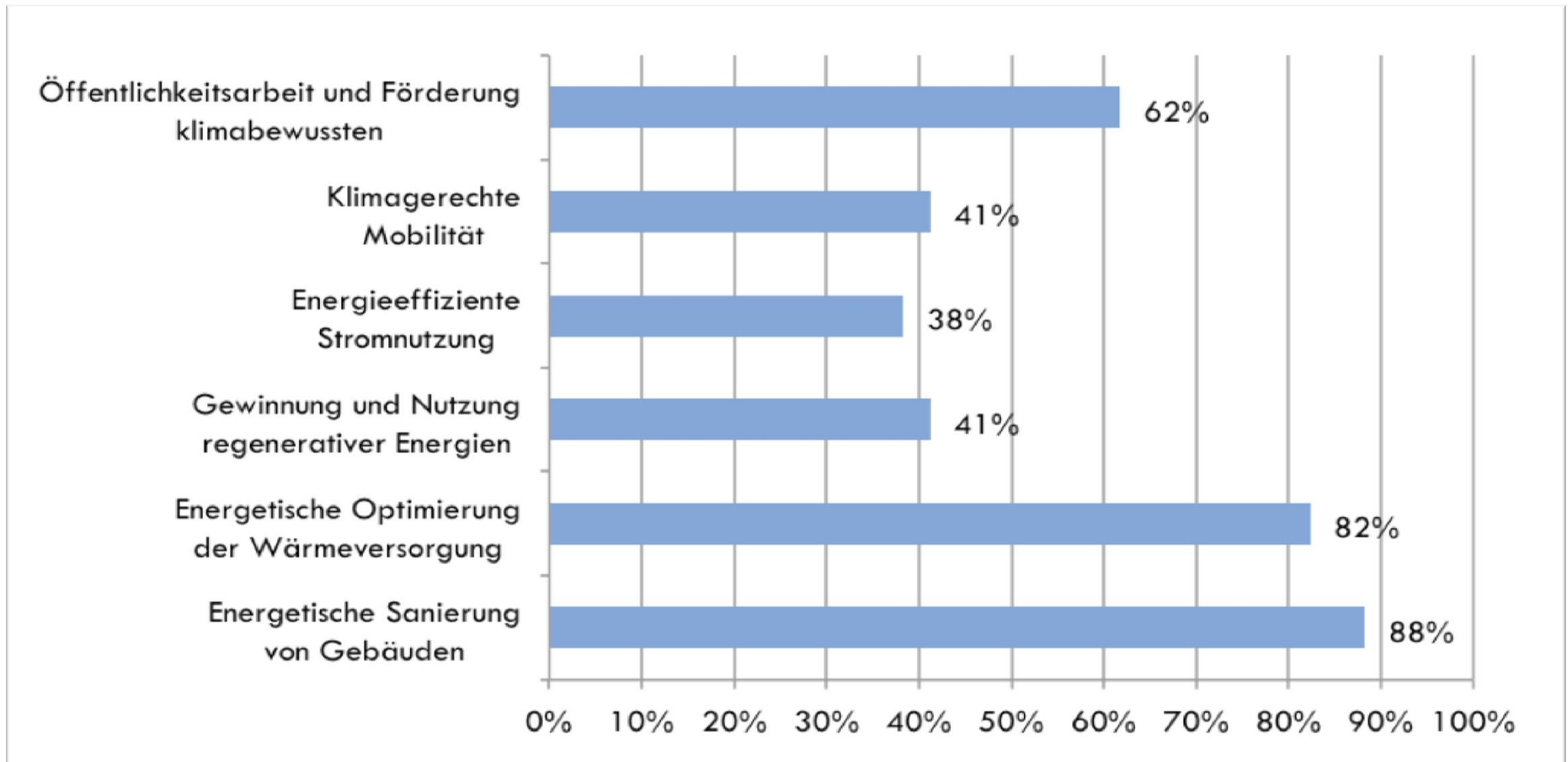
Umsetzungsprozess:

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



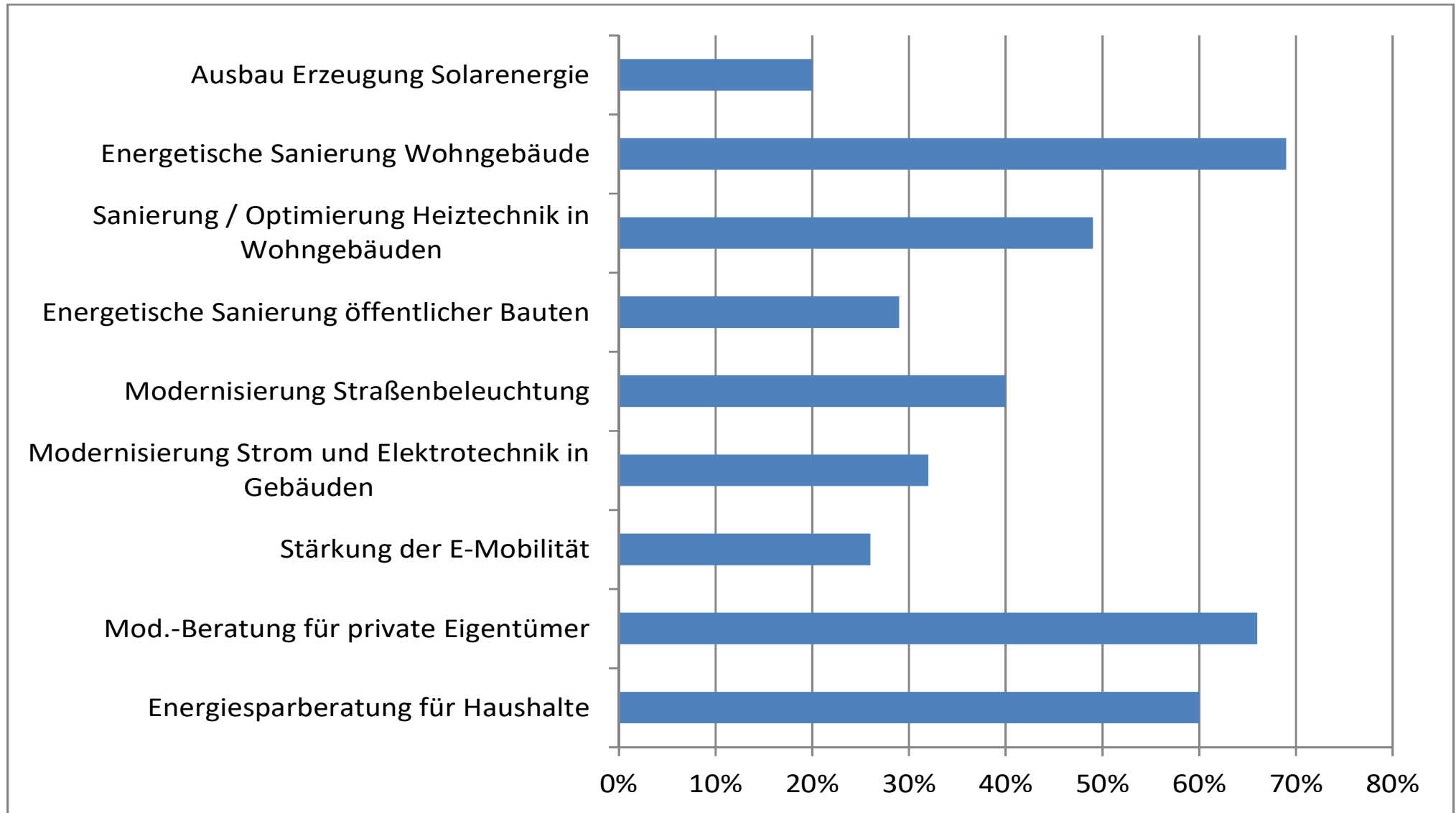
Die Umsetzung gestalten

aktuelle Ergebnisse aus der 3. Onlinebefragung



Welche Handlungsfelder wurden in der Umsetzung des energetischen Quartierskonzept schwerpunktmäßig bearbeitet?

Die Umsetzung gestalten aktuelle Ergebnisse aus der 3. Onlinebefragung



²¹ In welchen Maßnahmenbereichen wurden Umsetzungserfolge erzielt?

Hemmnisse der Umsetzung

- Komplexität des energetischen Umbaus (Technik, Zeiträume, Zuständigkeiten)
- unterschiedliche Akteursinteressen und tw. schwierige Kooperationskonstellationen
- Passfähigkeit energetischer Maßnahmen zu Investitionszyklen
- Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen bei derzeit niedrigen Energiepreisen
- Rechtliche Regelungen werden nur sehr langsam weiterentwickelt (bspw. Zusammenlegung EnEV / EEWärmegegesetz)
- Fehlende Förderrichtlinien zur Umsetzung besonders ambitionierter Vorhaben (Speicherrichtlinie)

Fazit: Die Umsetzung gestalten

- Die kreative Bündelung unterschiedlicher Finanzierungs- und Fördertöpfe ist eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung.
- Rechtsinstrumente, die neue Anreize schaffen (z.B. vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB), bewähren sich besser als solche die neue Verpflichtungen formulieren (Anschluss- und Benutzungszwang).
- Als Nährboden für die Umsetzung der energetische Stadtsanierung ist ein gesellschaftlich verankertes Selbstverständnis zu entwickeln, das auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit fußt.
- Mit Ihren Impulsen und Erfahrungen kann die energetische Stadtsanierung über das Quartier hinaus positive Wirkung für den kommunalen Klimaschutz entfalten.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Gregor Langenbrinck

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung des Bundes

c/o Urbanizers Büro für städtische Konzepte, Berlin

info@energetische-stadtsanierung.info

Dr. Heike Liebmann

Brandenburger Kontaktstelle Energetischer Umbau im Quartier

c/o B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Potsdam

E-Mail: kontaktstelle-energie@bbsm-brandenburg.de