



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Energetische Stadtsanierung

Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte
und Sanierungsmanager



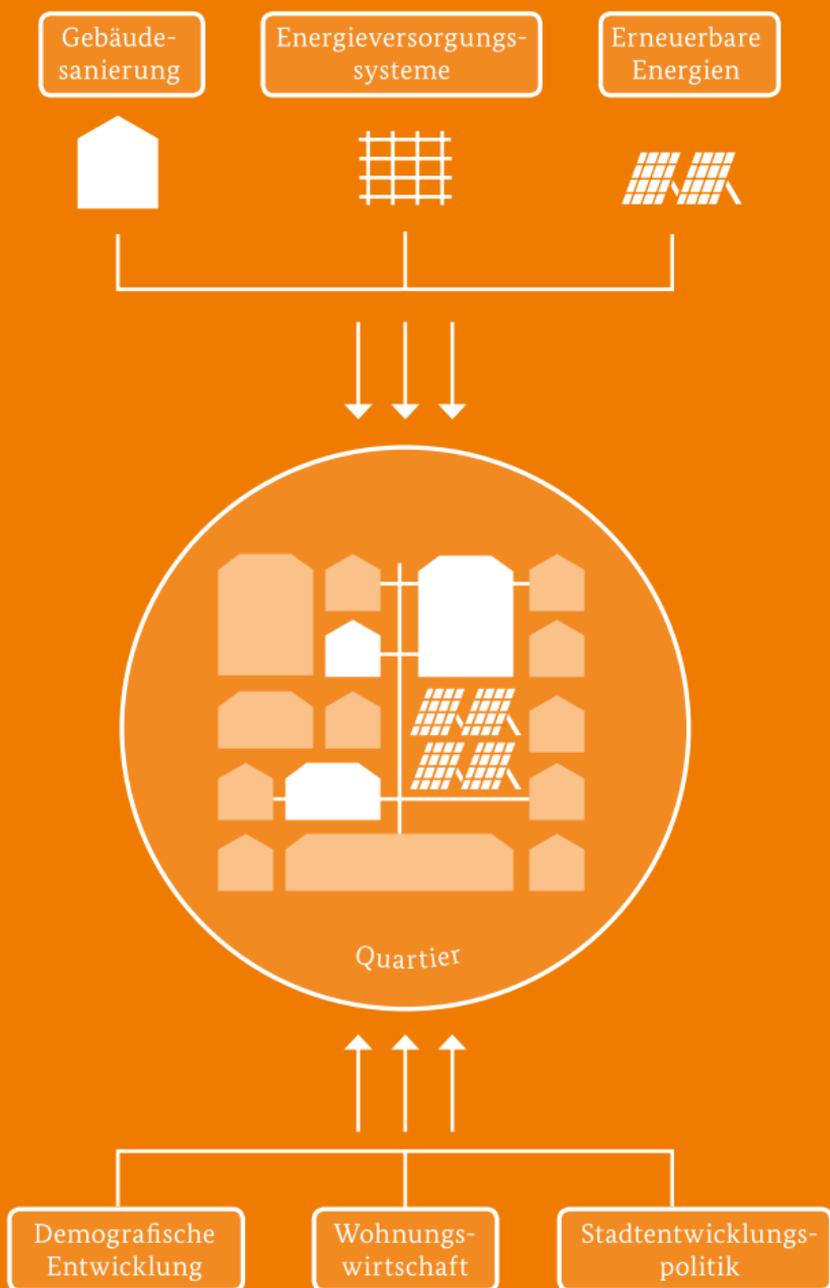
Einleitung

Energieeffizienz: Potenziale auf Quartiersebene nutzen!

Vom Einzelgebäude zum Quartier: Mit dem 2011 gestarteten KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ (Programm Nr. 432) wird der energetische Sanierungsprozess vom Einzelgebäude hin zum Quartier erweitert. Gefördert werden quartiersbezogene energetische Konzepte und ein Sanierungsmanagement. Das Programm lässt flexible Strategien zu, die über die Sanierung von Einzelgebäuden hinausreichen. Die Verknüpfung von Gebäuden und Energieinfrastruktur steigert die Energieeffizienz. Andere vom Bund bei der KfW aufgelegte Förderprogramme u. a. zum energieeffizienten Bauen und Sanieren im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms sowie Programme der Städtebauförderung, der EU und der Länder lassen sich mit dem KfW-Programm 432 verbinden. Für unterschiedliche Quartierstypen lassen sich somit individuelle Lösungen entwickeln. Alle Produkte der KfW können auch unabhängig voneinander eingesetzt werden.

Das Programm verknüpft Anforderungen an energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen auf Basis integrierter Quartierskonzepte. Ein Sanierungsmanagement kann die Umsetzung als kooperativen Prozess begleiten und beschleunigen.

Von der Einzelmaßnahme zum Quartiersansatz



Warum integrierte Quartierskonzepte?

Integrierte energetische Quartierskonzepte benennen Ziele und Umsetzungsstrategien für die energieeffiziente Stadt. Ein abgestimmtes Handlungskonzept ist eine wichtige Grundlage für die gemeinschaftliche Stärkung der Zukunftsfähigkeit unserer Städte. Durch die Einbindung aller relevanten Akteure – Bürger, Wohnungswirtschaft, private Eigentümer, Mieter sowie Energieversorger – werden gemeinsam getragene Ansätze möglich.

Bausteine der integrierten Quartierskonzepte

- ▶ **Bestands- und Potenzialanalyse:** Wer verbraucht wie viel Energie im Quartier? Welche Leistungsfähigkeit haben energietechnische Infrastruktur und Leitungsnetze? Wo liegen die Potenziale für Energieeinsparung und Effizienzsteigerung?
- ▶ **Handlungskonzept:** Welche Ziele werden bis wann erreicht (z. B. Zeithorizont 2025)? Welche konkreten Maßnahmen sind geplant?
- ▶ **Kosten und Finanzierung:** Welche Kosten sind zu erwarten? Wie sieht das Finanzierungskonzept aus?
- ▶ **Erfolgskontrolle:** Wie wird überprüft, ob die angestrebten Ziele erreicht werden? Wie werden Qualitätsziele in der Umsetzung abgesichert?
- ▶ **Umsetzungsstrategie:** Mit welchen Strategien soll die Umsetzung kurz-, mittel- und langfristig vorangetrieben werden? Wie werden die Akteure mobilisiert und in die Strategie eingebunden?
- ▶ **Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit:** Wie können die relevanten Partner aktiviert werden? Welche Maßnahmen für Information, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zur Einbindung der Akteure sind wichtig?



Der Blick auf das Quartier als Ganzes eröffnet neue Potenziale für Energieeffizienz



Was kann ein Sanierungsmanagement bewirken?

Eine energetische Sanierung auf Quartiers-ebene erfordert nicht nur fundierte Quartierskonzepte, sondern auch eine dauerhafte Koordination ihrer Umsetzung. Die dafür nötige Prozesssteuerung ist ein eigenes Handlungsfeld. Ein Schlüssel zum Erfolg ist es, alle relevanten Akteursgruppen für die Ziele der energetischen Sanierung zu gewinnen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Verbund mit Kommunalpolitik, Bürgern, Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern, Stadtwerken und Interessenverbänden zu konkretisieren. Ein Sanierungsmanagement bietet die Möglichkeit auch langfristige Prozesse zu begleiten. Aufgaben des Sanierungsmanagements sind beispielsweise:

- ▶ Bereitstellen von energetischer Fachkompetenz für die ressortübergreifende Verwaltungsarbeit
- ▶ Koordination zwischen Schlüsselakteuren, z. B. Energieversorgern, Wohnungsunternehmen und Kommune
- ▶ Energieberatung zur Aktivierung und Überzeugung einzelner Hauseigentümer
- ▶ Bürgerbeteiligung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit für eine breite Verankerung im Quartier
- ▶ Integration in ein umfassendes kommunales Klimaschutzmanagement

Auch das Sanierungsmanagement lässt sich durch das flexible KfW-Programm für den Bedarf in der jeweiligen Kommune passgenau zuschneiden. Eine eigenständige Organisation ist genauso möglich wie die Anbindung bei der Stadtverwaltung, Stadtwerken, Sanierungsbeauftragten oder Wohnungsunternehmen.



Bürgerbeteiligung und Energieberatung unterstützen die energetische Sanierung



Umsetzung: dezentrale Energieerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk

Ein lernendes Programm: Begleitforschung Energetische Stadtsanierung

Für viele Herausforderungen der energetischen Stadtsanierung liegen bislang kaum Erfahrungen vor: Wie wirken Modernisierung der Netzinfrastruktur für effizientere Fernwärme und eine Gebäudesanierung zusammen? Wie lassen sich z. B. Eigentümer dafür mobilisieren, statt dezentraler Einzelheizungen ein gemeinsames effizienteres Blockheizkraftwerk zu betreiben?

Um Erkenntnisse aus der Programmumsetzung für Praxis, Wissenschaft und Politik zu gewinnen, wurde vom ehemaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der KfW eine Begleitforschung eingerichtet. Im Rahmen des Forschungsprojektes werden 65 Pilotprojekte, die bundesweit mit der Ausarbeitung integrierter energetischer Quartierskonzepte gestartet sind, wissenschaftlich begleitet. Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ und Handlungsempfehlungen für die weitere Praxis vor Ort werden erarbeitet.

Die Begleitforschung nimmt die Erfahrungen der Pilotprojekte auf und führt Befragungen, Workshops und Konferenzen durch.

Die Ergebnisse werden in Flyern, Broschüren sowie auf der Website der Begleitforschung für alle am Thema Interessierten präsentiert:
www.energetische-stadtsanierung.info.

Wie wird der Quartiersansatz gefördert?

Gefördert werden die Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzepts. Förderfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalausgaben für fachkundige Dritte, beispielsweise Energietechnik- und Planungsbüros. Ein Sanierungsmanagement kann bis zu drei Jahre gefördert werden. Förderfähig sind Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 10 % der Gesamtkosten.

Beide Fördergegenstände, Quartierskonzept und Sanierungsmanagement, werden mit 65 % aus Mitteln des Bundes über die KfW bezuschusst. Der Restbetrag in Höhe von 35 % ist durch die Kommune zu erbringen. Teile davon können auch durch Dritte (zum Beispiel Stadtwerk, Wohnungsgesellschaft, Privateigentümer, Energieversorger) getragen werden. Bis zu 20 % der förderfähigen Kosten können auch aus Fördermitteln der EU oder der Länder finanziert werden. Die Finanzierung aus Mitteln des Bundes und/oder der Länder darf dabei einen Anteil von 85 % nicht überschreiten. Für finanzschwache Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept kann der Eigenanteil auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden.

Die Fördermittel können von der Kommune an Dritte weitergereicht werden, z. B. an privatwirtschaftlich organisierte oder auch an gemeinnützige Akteure wie Stadtwerke, Wohnungsunternehmen oder Sanierungsträger.

Welche Förderprogramme unterstützen die Umsetzung?

Die Umsetzung kann z. B. über die vom Bund geförderten KfW-Programme unterstützt werden.

Kommunale Infrastruktur

- ▶ **Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung:** energieeffiziente Wärme-, Wasser- und Abwassersysteme in kommunalem Eigentum (IKK, Nr. 201, Kredit) bzw. im Eigentum kommunaler und sozialer Unternehmen (IKU, Nr. 202, Kredit)
- ▶ **Energetische Stadtsanierung – Stadtbeleuchtung:** energieeffiziente Lichttechnik z. B. im öffentlichen Raum (IKK, Nr. 215, Kredit)

Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur

- ▶ **Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren:** bauliche und technische Sanierung von Nichtwohngebäuden in kommunalem Eigentum (IKK, Nr. 218, Kredit) bzw. im Eigentum kommunaler und sozialer Unternehmen (IKU, Nr. 219, Kredit)

Wohngebäude und gewerbliche Gebäude

- ▶ **Energieeffizient Sanieren:** umfassende Maßnahmen (KfW-Effizienzhaus) und Einzelmaßnahmen an Wohngebäuden (Nr. 151, 152, Kredit und Nr. 430, Zuschuss)
- ▶ **Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung:** energetische Fachplanung und Baubegleitung (Nr. 431, Zuschuss)
- ▶ **Energieeffizient Bauen:** Neubau – auch Ersatzbauten – energieeffizienter Wohngebäude (Nr. 153, Kredit)
- ▶ **Energieeffizienzprogramm:** Neubau und Sanierung gewerblicher Gebäude (Nr. 242, Kredit)

Besonders wirksam ist häufig die Kombination verschiedener Förderinstrumente.

Verknüpfungspotenziale



Was wird durch das Programm möglich? Zum Beispiel für ...

... ein gemischtes Quartier am Innenstadtrand:

Die Gebäude der Gründerzeit und der 1950er bis 1980er-Jahre gehören mehreren Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern. Gebäudebezogene Heizzentralen, ein BHKW mit Nahwärmeinseln und ein Fernwärmeanschluss werden auf Verbrauchsdatenbasis untersucht. Das Sanierungsmanagement diskutiert mit Eigentümern, Energieversorgern und Kommunen sinnvolle Maßnahmen. Eine Kooperationsvereinbarung schafft Verbindlichkeit.

... einen **Altstadtkern**: Für die oft denkmalgeschützten, überwiegend von Eigentümern selbst bewohnten Gebäude werden unter Berücksichtigung energetischer, baukultureller und wirtschaftlicher Aspekte beispielhafte Konzepte entwickelt. In Quartiersversammlungen werden Bürger für die Gebäudesanierung sensibilisiert und bei anstehenden Baumaßnahmen individuell beraten. Eine Sanierungsfibel zur energetischen Modernisierung der Gebäude entsteht. Diese informiert auch über Fördermöglichkeiten aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus Denkmal“.

... eine **Großsiedlung**: Der Haupteigentümer, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, strebt gemeinsam mit Kommune und lokalem Energieversorger ein klimaneutrales Quartier an. Mit dem Energiekonzept wird ein Sanierungsfahrplan aufgestellt und die Optimierung der Fernwärme untersucht. Durch Umstellung auf Niedertemperatur, Zwischenspeicher und Solarthermie wird die Energieeffizienz gesteigert. Weil die Energiekosten sinken, bleiben die Warmmieten mit Förderung aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar.



Heterogenes Quartier mit komplexen Eigentümerstrukturen



Historische Altstadt mit kleinteiliger, wertvoller Bausubstanz



Wohnsiedlung der Nachkriegszeit mit hohem energetischen Sanierungsbedarf

Weiterführende Informationen

KfW

- ▶ Förderratgeber:
[www.kfw.de/inlandsfoerderung/
Öffentliche-Einrichtungen/Energetische-
Stadtsanierung](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Oeffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

- ▶ Arbeitshilfe zur Erstellung von Energie-
und Klimaschutzkonzepten:
www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de
- ▶ Servicezentrum Kommunaler Klimaschutz
mit Praxisbeispielen und Hinweisen zu
Fördermöglichkeiten:
www.kommunen.klimaschutz.de
- ▶ Portal der Nationalen Klimaschutzinitiative:
www.klimaschutz.de
- ▶ Portal Erneuerbare Energien:
www.erneuerbare-energien.de
- ▶ Städtebauförderung:
www.staedtebaufoerderung.info

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- ▶ Energiesparrechtliche Vorschriften und gebäude-
bezogene Maßnahmen der Energieeinsparung:
www.bbsr-energieeinsparung.de
- ▶ Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit
privaten Eigentümern zur Wertsicherung
innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ und
Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemein-
schaften im Stadtumbau“:
www.bbsr.bund.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)

- ▶ Forschungsinitiativen zu energieeffizienten
Städten und Wärmesystemen:
www.eneff-stadt.info

Impressum

Herausgeber:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

Referat Öffentlichkeitsarbeit

11055 Berlin

E-Mail: service@bmub.bund.de

www.bmub.bund.de

Text:

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:

Druckerei Conrad GmbH

Breitenbachstraße 34-36

13509 Berlin

Auflage:

2.000 Exemplare

Bildnachweise:

Titel: Stadt Prenzlau, S. 5: o. plan zwei, u. HFT

Stuttgart, S. 7: plan zwei, S. 13: o. Sönnichsen,

m. Urbanizers, u. plan zwei

Nachdruck und Vervielfältigung:

Alle Rechte vorbehalten

März 2014

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung werden bei Personen die männlichen Substantivformen verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

www.bmub.bund.de

www.bbsr.bund.de

www.kfw.de

www.energetische-stadtsanierung.info