



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Energetische Stadtsanierung

Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte
und Sanierungsmanager



Energetische
Stadtsanierung

KFW

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)

Referat Öffentlichkeitsarbeit · 11055 Berlin

E-Mail: service@bmi.bund.de · Internet: www.bmi.bund.de

Redaktion

BMI, Referat SW II 2

Fachliche Beratung

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung

Urbanizers Büro für städtische Konzepte,

plan zwei Stadtplanung und Architektur,

KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur

Gestaltung

re.do graphic and design, Doreen Ritzau, Dessau

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bildnachweise

Siehe Seite 19

Stand

November 2019

3., aktualisierte Auflage

2.000 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

Internet: www.bmi.bund.de/bestellformular

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

Gedruckt auf Recyclingpapier.

Inhalt

Energieeffizienz: Potenziale auf Quartiersebene nutzen!.....	4
Warum integrierte Quartierskonzepte?.....	6
Was kann ein Sanierungsmanagement bewirken?	8
Ein lernendes Programm	10
KfW 432 – Wie werden Quartiere gefördert?	11
Welche Förderprogramme unterstützen die Umsetzung?....	12
Energetische Stadtsanierung in unterschiedlichen Quartierstypen.....	14
Energetische Stadtsanierung auch im ländlichen Raum	16
Weiterführende Informationen.....	17

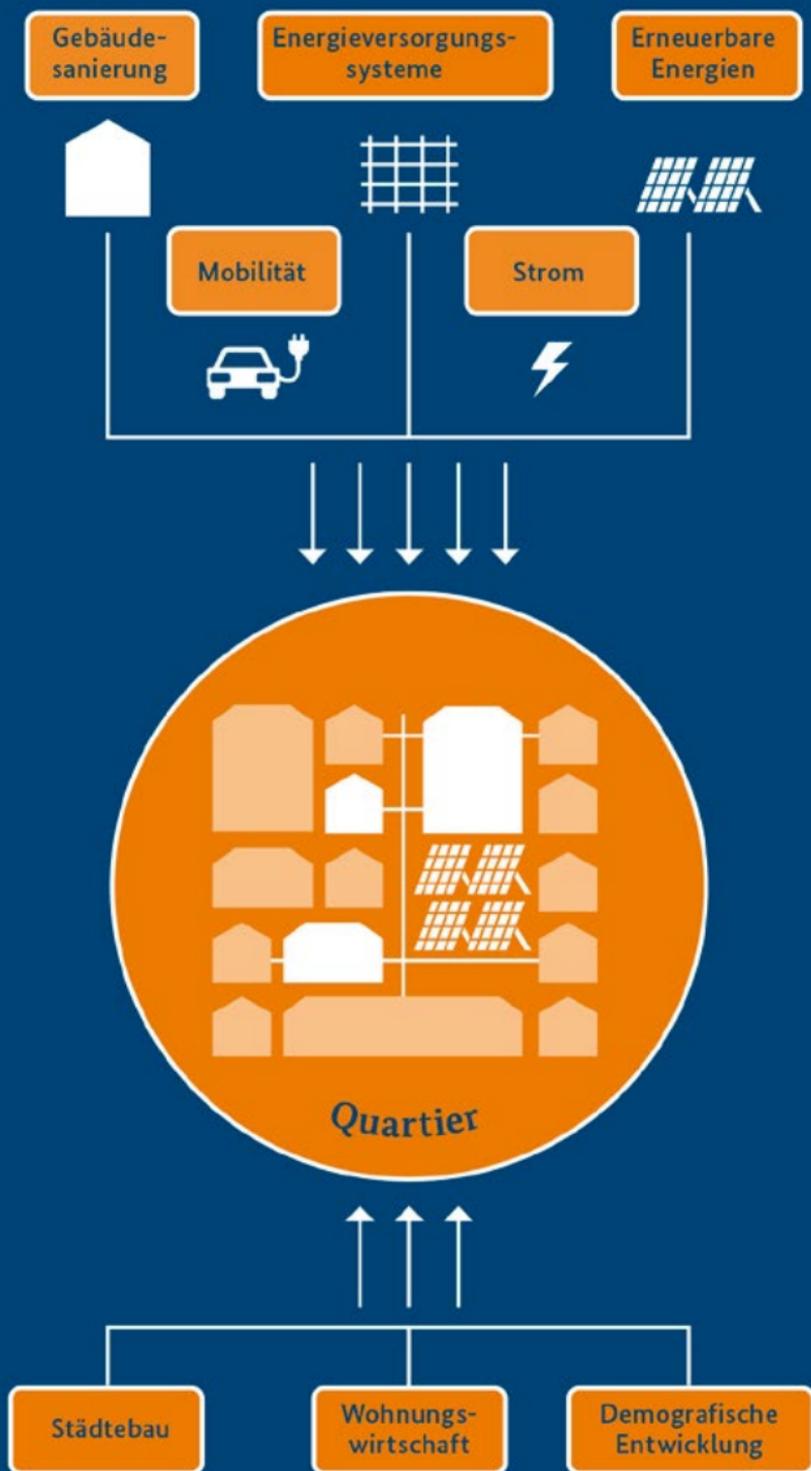
Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

Energieeffizienz: Potenziale auf Quartiersebene nutzen!

Vom Einzelgebäude zum Quartier: Mit dem 2011 gestarteten KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ (Programm Nummer 432) wird der energetische Sanierungsprozess von einer Betrachtung einzelner Gebäude 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 Förderprogramme wie zum Beispiel das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sowie Programme der Städtebauförderung, aber auch Programme der EU und der Länder lassen sich mit dem KfW-Programm 432 verbinden. Für unterschiedliche Quartiere lassen sich somit individuelle Lösungen entwickeln.

Die geförderten Quartierskonzepte zeigen, wie Anforderungen an energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen sinnvoll verknüpft werden. Ein Sanierungsmanagement kann die Umsetzung dieser Konzepte als kooperativen Prozess begleiten und beschleunigen.

Von der Einzelmaßnahme zum Quartiersansatz



Warum integrierte Quartierskonzepte?

Integrierte energetische Quartierskonzepte benennen Ziele und Umsetzungsstrategien. Ein abgestimmtes Handlungskonzept ist eine wichtige Grundlage für ein gemeinsames Vorgehen aller Akteure im Quartier. Durch die Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern, Wohnungswirtschaft, Energieversorgern sowie anderen Akteuren werden gemeinsam getragene Ansätze möglich.

Bausteine der integrierten Quartierskonzepte

- ▶ **Bestands- und Potenzialanalyse:** Welche kommunalen Planungen, Strategien und Konzepte gibt es? Wer verbraucht wie viel Energie im Quartier? Wo liegen die Potenziale für Energieeinsparung und Effizienzsteigerung?
- ▶ **Handlungskonzept:** Welche Ziele werden bis wann erreicht (bis zum Zeithorizont 2050)? Welche konkreten Maßnahmen sind geplant? Wo liegen Umsetzungshemmnisse und wie können sie überwunden werden?
- ▶ **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? Wie soll es nach der Förderung weitergehen? Welche Verstetigungsprozesse sind vorstellbar?
- ▶ **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



Übersicht zu Wärmebedarfsdichten: Ein Baustein der Bestandsanalyse im energetischen Quartierskonzept

Was kann ein Sanierungsmanagement bewirken?

Eine energetische Sanierung auf Quartiersebene 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, Bürgerinnen und Bürgern, Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, Energiedienstleistern 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 und Kommunikation zwischen Schlüsselakteuren (zum Beispiel Energieversorgern, Wohnungsunternehmen und Kommune)
- ▶ Einstiegsenergieberatung, Aktivierung und Überzeugung einzelner Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften
- ▶ Bürgerbeteiligung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit für eine breite Verankerung im Quartier
- ▶ Integration in ein umfassendes kommunales Klimaschutzmanagement
- ▶ Übertragung und Verstetigung von Sanierungsansätzen in weiteren Quartierskonstellationen

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 beispielsweise die Anbindung bei Kommunalverwaltung, Energieversorgern, Wohnungsunternehmen oder institutionalisierten Initiativen.



Sichtbare Erfolge: Der neue Großwärmespeicher bildet das Herzstück des Nahwärmenetzes in Hildesheim Drispensstedt. Eine Hülle aus gewebtem Kunststoff lässt ihn nachts in unterschiedlichen Farben leuchten



Das Sanierungsmanagement stützt als Ansprechpartner vor Ort, wie hier im Münchener Stadtteil Neuaubing, die Umsetzung der Quartierskonzepte

Ein lernendes Programm

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ versteht sich als lernendes Programm in doppelter Hinsicht. Zum einen soll der Fachaustausch unter den Anwenderkommunen – das „Voneinanderlernen“ – unterstützt werden. Zum anderen arbeiten das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), das Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung (BBSR) und die KfW seit Programmstart kontinuierlich daran, das Förderangebot basierend auf Erfahrungen aus der Praxis weiterzuentwickeln und den Bedarfen vor Ort anzupassen. Hierzu steht das BMI auch im regelmäßigen Austausch mit den zuständigen Länderministerien.

Eine „Begleitforschung“ ist beauftragt, Erkenntnisse aus der Programmumsetzung für Praxis, Wissenschaft und Politik zu gewinnen. Im Rahmen des Forschungsprojektes werden bis 2022 etwa 70 Referenz-, Fokus- und Stellvertreterprojekte wissenschaftlich begleitet. Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ und Handlungsempfehlungen für die weitere Praxis vor Ort werden erarbeitet.

Die Begleitforschung initiiert den fachlichen Austausch zwischen den Programmkommunen. Sie nimmt die Erfahrungen aus der Praxis auf und führt Befragungen, Workshops und Konferenzen durch. Die Ergebnisse werden in Flyern, Arbeitshilfen und Broschüren sowie auf der Website der Begleitforschung für alle am Thema Interessierten präsentiert: www.energetische-stadtsanierung.info

In den ersten Jahren der Anwendung des KfW-Programms 432 wurden bereits viele Erfahrungen gesammelt. Daraus abgeleitet wurde etwa die Laufzeit des Sanierungsmanagements von drei auf fünf Jahre verlängert. Die stärkere Berücksichtigung von Neubaugebieten im Quartiersumgriff wurde ermöglicht, die Möglichkeiten für die interkommunale Förderung wurden vereinfacht und vieles mehr.

KfW 432 – Wie werden Quartiere 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.

Im Sanierungsmanagement sind Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 10 Prozent der Personalkosten förderfähig. Ein Sanierungsmanagement kann für drei Jahre gefördert werden. Es besteht die Möglichkeit, den Förderzeitraum um weitere zwei Jahre auf bis zu fünf Jahre aufzustocken.

Beide Fördergegenstände, Quartierskonzept und Sanierungsmanagement, werden mit 65 Prozent aus Mitteln des Bundes über die KfW bezuschusst. Der Restbetrag in Höhe von 35 Prozent ist durch die Kommune zu erbringen. Teile davon können auch durch Dritte (zum Beispiel Energieversorger, Wohnungsunternehmen oder Privateigentümer) getragen werden. Bis zu 20 Prozent der förderfähigen Kosten können auch aus Fördermitteln der EU oder der Länder finanziert werden. Verschiedene Bundesländer haben eigene Programme zur Kofinanzierung aufgelegt. Für finanzschwache Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept kann der Eigenanteil auf 5 Prozent der förderfähigen Kosten reduziert werden.

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

www.kfw.de/432

Welche Förderprogramme unterstützen die Umsetzung?

Die Umsetzung kann zum Beispiel über die vom Bund geförderten KfW-Programme unterstützt werden.

Kommunale Infrastruktur

- ▶ **Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung:** energieeffiziente Wärme- und Kälte, Wasser- und Abwassersysteme in kommunalem Eigentum (IKK, Nummer 201, Kredit) beziehungsweise im Eigentum kommunaler und sozialer Unternehmen (IKU, Nummer 202, Kredit); für diese Programme werden auch Tilgungszuschüsse gewährt.

Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur

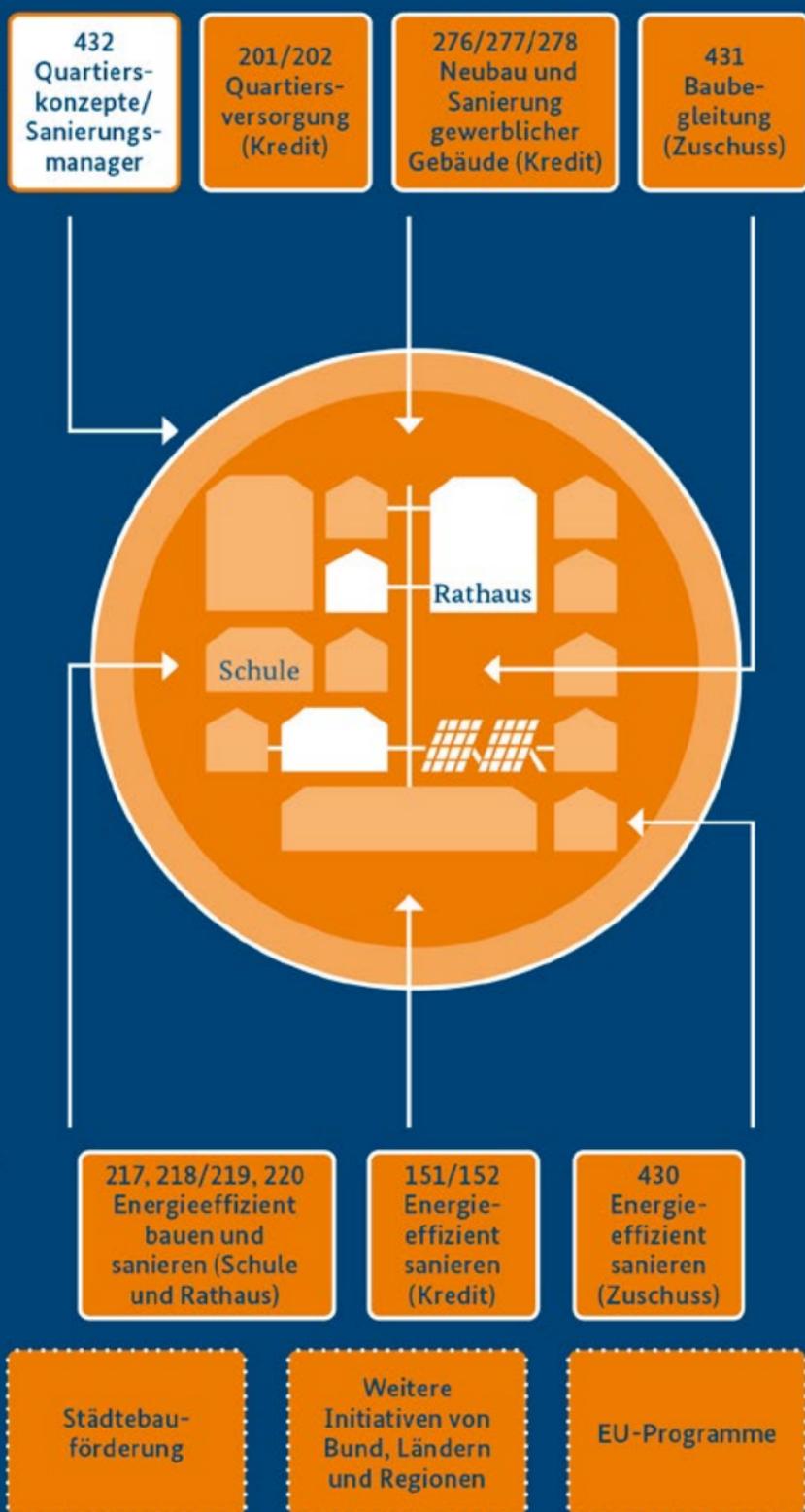
- ▶ **Energieeffizient Bauen und Sanieren:** bauliche und technische Sanierung von Nichtwohngebäuden sowie energieeffizienter Neubau in kommunalem Eigentum (IKK, Nummer 217, 218, Kredit) beziehungsweise im Eigentum kommunaler und sozialer Unternehmen (IKU, Nummer 219, 220, Kredit)

Wohngebäude und gewerbliche Gebäude

- ▶ **Energieeffizient Sanieren:** umfassende Maßnahmen (KfW-Effizienzhaus) und Einzelmaßnahmen an Wohngebäuden (Nummer 151, 152, Kredit und Nummer 430, Zuschuss)
- ▶ **Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung:** energetische Fachplanung und Baubegleitung (Nummer 431, Zuschuss)
- ▶ **Energieeffizient Bauen:** Neubau – auch Ersatzbauten – energieeffizienter Wohngebäude (Nummer 153, Kredit)
- ▶ **Energieeffizienzprogramm:** Neubau und Sanierung gewerblicher Gebäude (Nummer 276, 277, 278, Kredit)

Besonders wirksam ist häufig die Kombination verschiedener Förderinstrumente.

Verknüpfungspotenziale



Energetische Stadtsanierung in unterschiedlichen Quartierstypen

Die Förderung für die energetische Sanierung im Quartier zeichnet sich durch ihren flexiblen Ansatz und vielfältige Lösungsmöglichkeiten aus. So kann die Energetische Stadtsanierung aussehen – zum Beispiel für ...

... ein gemischtes Quartier am Innenstadtrand: Die Gebäude aus der Gründer- und Nachkriegszeit gehören mehreren Wohnungsunternehmen sowie Einzeleigentümern. Verschiedene Wärmeversorgungsalternativen – von der Nahwärmeinsel mit Blockheizkraftwerk bis zum Fernwärmeanschluss – werden untersucht. Das Sanierungsmanagement bringt die wichtigen Akteure an einen Tisch, um gemeinsam sinnvolle Umsetzungswege zu finden. Eine Kooperationsvereinbarung schafft Verbindlichkeit.

... einen Altstadtkern: Für die überwiegend denkmalgeschützten, von den Eigentümern selbst bewohnten Gebäude werden beispielhafte Sanierungskonzepte entwickelt, die energetische, baukulturelle und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen. In Quartiersversammlungen werden Bürger für die Gebäudesanierung sensibilisiert und bei Baumaßnahmen individuell beraten. Eine Sanierungsfibel zur energetischen Modernisierung der Gebäude informiert auch über Fördermöglichkeiten aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus Denkmal“.

... eine Großsiedlung: Der Haupteigentümer, ein (kommunales) Wohnungsunternehmen, strebt gemeinsam mit Kommune und lokalem Energieversorger ein klimaneutrales Quartier an. Mit dem Quartierskonzept wird ein Sanierungsfahrplan aufgestellt und die Optimierung der Fernwärme untersucht. Durch Umstellung auf Niedertemperatur, Zwischenspeicher und Solarthermie wird deren Energieeffizienz gesteigert. Weil die Energiekosten sinken, bleiben die Warmmieten nach der Gebäudesanierung mit Förderung aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bezahlbar.



In einem heterogenen Quartier, wie in Kiel-Gaarden, sind die komplexen Eigentümerstrukturen eine zentrale Herausforderung



In historischen Altstädten, wie hier in Oederan, sind Energieeffizienz und Denkmalschutz in Einklang zu bringen



Energetische Sanierung bei bezahlbaren Mieten ist eine wichtige Aufgabe in Großwohnsiedlungen mit hohem energetischen Sanierungsbedarf wie dem Mühlenberg in Hannover

Energetische Stadtsanierung auch im ländlichen Raum

Das KfW-Programm 432 richtet sich nicht nur an größere Städte, sondern gleichermaßen auch an kleinere Kommunen und ländliche Gemeinden.

Der integrierte Ansatz der Energetischen Stadtsanierung ist auch und gerade im ländlichen Raum relevant. Energieeffizienz und Klimaschutz können mit anderen Themen verknüpft werden, die den Menschen vor Ort am Herzen liegen. Die energetischen Quartierskonzepte bieten die Chance, ganzheitliche Strategien für die Herausforderungen der Ortsentwicklung insgesamt aufzuzeigen. Dabei geht es zum Beispiel auch um Fragen der Daseinsvorsorge, um Chancen lokaler Wertschöpfung oder um die Auswirkungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, wie die zunehmende Alterung oder den Rückgang von Einwohnerzahlen.

Sowohl finanzielle Ressourcen als auch Personalkapazitäten sind in den öffentlichen Verwaltungen kleinerer Städte und ländlicher Gemeinden häufig noch stärker begrenzt als in größeren Kommunen. Um die organisatorische Abwicklung und Prozessorganisation zu erleichtern, hat es sich bewährt, die Energetische Stadtsanierung im Verbund mehrerer Kommunen oder Ortschaften durchzuführen. Kreisverwaltungen oder regionale Energieagenturen können dabei eine koordinierende Funktion übernehmen. Sie unterstützen bei der Antragstellung bei der KfW sowie der Ausschreibung der Quartierskonzepte. Auch das Sanierungsmanagement kann gemeindeübergreifend organisiert werden.

Weiterführende Informationen

Broschüren „Energetische Stadtsanierung in der Praxis I–III“

Das Team der Begleitforschung hat drei Broschüren zur Energetischen Stadtsanierung erarbeitet. Sie geben praktische Hinweise zur Erstellung energetischer Quartierskonzepte und zum Sanierungsmanagement. Tipps im Umgang mit einzelnen Quartierstypen finden sich hier ebenso wie zu den einzelnen Handlungsfeldern und zur Prozessgestaltung. Die Broschüren sind beim Publikationsversand der Bundesregierung erhältlich (siehe Impressum).

Homepage www.energetische-stadtsanierung.info

Die Internetseite enthält allgemeine Informationen und konkrete Anwenderhinweise zum KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Darüber hinaus gibt sie einen detaillierten Überblick über die begleiteten Quartiersprojekte. Weiterhin finden sich hier Veranstaltungsangebote der Begleitforschung, weiterführende Veranstaltungshinweise, Links und Informationen zum Thema.

Kontakt

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung
Urbanizers | plan zwei | KEEA
c/o Urbanizers Büro für städtische Konzepte
Xantener Str. 18 · 10707 Berlin
Tel.: 030/889 2229 0
info@energetische-stadtsanierung.info

KfW

- ▶ Förderratgeber: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Oeffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtsanierung

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

- ▶ Energiesparrechtliche Vorschriften und gebäudebezogene Maßnahmen der Energieeinsparung: www.bbsr-energieeinsparung.de
- ▶ ExWoSt-Forschungsfelder: zum Beispiel
- ▶ Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/Investitionsprozesse.html?nn=437314

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)

- ▶ Forschungsinitiative ENERGIEWENDEBAUEN projektinfos.energiewendebauen.de
- ▶ Portal Erneuerbare Energien: www.erneuerbare-energien.de

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

- ▶ Portal der Nationalen Klimaschutzinitiative sowie Servicezentrum Kommunaler Klimaschutz mit Praxisbeispielen und Hinweisen zu Fördermöglichkeiten: www.klimaschutz.de
- ▶ Arbeitshilfe zur Erstellung von Energie- und Klimaschutzkonzepten: www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de

Bildnachweise

Titel: Stadt Prenzlau

Seite 7: o. plan zwei, u. HFT Stuttgart,

Seite 9: o. gbg Hildesheim, u. Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS),

Seite 15: o. Sönnichsen, m. Urbanizers, u. plan zwei

