MARBURG
RICHTSBERG

Stellvertreterprojekt*

STADT: Mittelstadttyp | dynamisch ländlich geprägt

QUARTIER: bis 100 ha | Wohnsiedlung 1950er–1980er (EFH, RH) | organisierte Wohnungswirtschaft/Genossenschaft*

Konzepterstellung:
Feb 2013–Feb 2014

Sanierungsmanagement:
März 2015–Jan 2021
(ein Jahr pausiert)

Energetische Sanierung
- Sanierung der Wohngebäude durch Wohnungsbaugesellschaften

Wärmeversorgung
- Langfristige Versorgung des Areals durch Fernwärmenetze der Stadtwerke

Erneuerbare Energien
- Fernwärme langfristig auf Basis erneuerbarer Energien

Mobilität
- Stärkung des Umweltverbundes

Aktivierung
- Ausbildung Energiesparlotsinnen
- Kühlschrankjagd

Das Projekt in Kürze

Durch das Quartierskonzept führt die Universitätsstadt Marburg die seit Jahrzehnten laufenden Prozesse (zuletzt Soziale Stadt) des Stadtteils weiter. Geringe Einkommen und niedrige Mietspiegel geben wenig Spielraum für Veränderungen. Gleichzeitig ist das Umsetzungspotenzial durch die Wohnungsunternehmen (WU) besonders hoch. Ziel ist die sozialverträgliche Sanierung der Großwohnsiedlung auf KFW 55.

Die Beteiligten

Das Sanierungsmanagement bringt wesentliche Akteure des Richtsbergs in der Lenkungsgruppe regelmäßig zusammen. Dazu gehören neben der Stadt Marburg die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, die GeWoBau Marburg/Lahn, die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, das Bewohnernetzwerk für Soziale Fragen e. V. (BSF), der Ortsbeirat Richtsberg, die Stadtwerke Marburg und der Marburger Spar- und Bauverein.

Meilensteine

ab 2000	Soziale Stadt
2015	Beschluss Klimabonus (Investitionszuschuss)
2020	Erste warmmietenneutrale Sanierung auf Basis des Konzepts

Ziele und Strategien

Bestehende Förderprogramme reichen nicht aus, um Warmmietenneutralität zu erreichen. Der GeWoBau wurde daher ein Klimabonus als Investitionszuschuss für die energetischen Sanierungen gewährt. Mit diesem saniert sie einen der häufigen Gebäudetypen des Quartiers. Härtefälle wurden geprüft. In einzelnen Fällen wurde auf bestimmte Maßnahmen verzichtet, die für die einzelnen Bewohner unzumutbar gewesen wären. 2019 erfolgte die erste Umsetzung. Trotz geringer Mieterhöhungen für die Modernisierungen konnte das Ziel der sozialverträglichen Sanierung erreicht werden. Die Erfahrungen sollen auch finanziell so ausgewertet werden, dass sie als Vorlage für weitere Aktivitäten dienen können (Referenzhaus).

Kontakt: Achim Siehl, Universitätsstadt Marburg, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Telefon: 06421/201 1549 | E-Mail: achim.siehl@marburg-stadt.de

* Weitere Informationen zur Typisierung der Projekte finden Sie unter www.energetische-stadtsanierung.info

Energetische Stadtsanierung

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

KFW

BBSR

© Begleitforschung Energetische Stadtsanierung - Während der Sanierung

© Herr Knoche, GeWoBau - Sanierung fertig

Sozialverträgliche Sanierung

Die sozialverträgliche energetische Sanierung und Modernisierung ist zentraler Bestandteil des Konzepts sowie grundlegende Aufgabe der Wohnungsunternehmen.

Trotz des Investitionszuschusses für die energetische Sanierung waren einzelne Wohnungen nach SGB 2 Sätzen zunächst zu teuer. Die Sicherung der Sozialverträglichkeit funktioniert, weil erstmalig eine Neuberechnung der Sozialleistungen nach SBG 2 erreicht werden konnte und den betreffenden Personen ein Mietzuschuss gewährt wird. So sind Umzüge wegen gestiegener Kaltmieten bei gleichbleibender Gesamtkosten nicht nötig.

Die GeWoBau hat außerdem Einzelfallentscheidung mit den Bewohnern bzgl. der Modernisierungstiefe ermöglicht. So konnten Härtefallsituationen vermieden und Selbstwirksamkeitserfahrungen ermöglicht werden, da die Bewohnerinnen und Bewohner mitbestimmen konnten. Bei der Vorbereitung der Sanierung hat sich der Schwerpunkt der Arbeit durch die intensive Betreuung der Mieter (Einzelansprache, Besuch in der Wohnung, Beantwortung von Fragen am Telefon und wiederholt vor Ort, Erläuterung der Bedingungen und Möglichkeiten mitzuentscheiden...) in Richtung Sozialmanagement verschoben. Kooperation und Vertrauen in die GeWoBau wurden gestärkt.

Einbindung lokaler Akteure

Unterstützt wird das Sanierungsmanagement vom BSF und dem Ortsbeirat. Eine Besonderheit ist die Weiterbildung von Integrationslostinnen zu Energielotsinnen: Eine Schulung fand im Bereich Energieeinsparungen sowie dem Umgang mit Messgeräten und LED-Leuchtmitteln statt. Zudem erfolgte die Ausstattung mit Infomaterial. Aktuell sind ca. 30 Lotsinnen im Einsatz. Das BSF führt die Schulungen durch und hält den Kontakt zu den Frauen und den Anwohnern. Sehr gut angenommen werden auch die im Rahmen des Sanierungsmanagements angelegten Nachbarschaftsgärten.

Darüber hinaus läuft die sehr enge Einbindung der Bewohner in der Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen durch die Wohnungsunternehmen.

© Begleitforschung Energetische Stadtsanierung - Nachbarschaftsgarten