

# Infoday 13.03.2024

## Sanierungsrate 3 %? – Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere

Bundesgeschäftsstelle European Energy Award (eea)  
Bundesgeschäftsstelle European Climate Adaptation Award (eca)

Uta Schneider- Gräfin zu Lynar  
Sebastian Dybowski

## Agenda

- |               |  |
|---------------|--|
| 9.35 – 9.50   | Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere - Vorstellung der Ergebnisse des Forschungsprojektes 3 % plus<br>Uta Lynar   |
| 9.50 – 10.10  | „Stell Dir vor, es ist Energiewende und alle sanieren mit“: Erfahrungen aus einem Partizipationsprozess in einer WEG<br>Prof. Dr. Stephanie Huber und Prof. Dr. Thomas Bäumer<br>HfT Hochschule für Technik, Stuttgart |
| 10.10 – 10.20 | Zeit für Fragen Moderation Sebastian Dybowski (Chat und direkt)  |
| 10.20 – 10.40 | Vortrag von Michael Stephan, Geschäftsführer altbau plus e.V. Aachen<br>Sanierungsberatung - Erfolgsgeschichten aus Aachen, Eschweiler und Roetgen   |
| 10.40 – 11.00 | Vortrag von Steffen Märkle, Team Energie und Klima Stadt Ludwigsburg<br>Wie machen wir das? – Erfolgsgeschichten aus Ludwigsburg   |
| 11.00 – 11.20 | Fragen und Diskussion Moderation Sebastian Dybowski  |
| 11.20 – 11.30 | Verabschiedung – Hinweis auf Downloads<br>Uta Lynar  |

**Erkenntnisse und Ergebnisse aus den 3  
% plus Forschungsprojekten**



3 % Forschungsvorhaben  
2015-2018

Wie lässt sich die energetische  
Sanierungsrate im  
Gebäudebestand erhöhen?  
mit drei Modellkommunen:  
Aachen, Mühlthal und  
Ludwigsburg

3 % plus Forschungsvorhaben  
2018-2023

Sanierungsfahrpläne für 4  
kommunale Quartiere  
Rötgen, Eschweiler-Nothberg,  
Aachen-Brand, Ludwigsburg-  
Schlösslesfeld



## Verbundvorhaben


DV Deutscher Verband  
für Wohnungswesen,  
Städtebau und  
Raumordnung e.V.

Hochschule für Technik  
Stuttgart

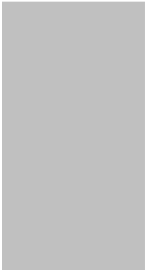
B.&S.U. Beratungs-  
und Service-  
Gesellschaft Umwelt  
GmbH

Altbau plus e.V.

und Stadt  
Ludwigsburg



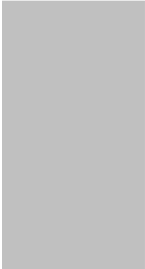
# SFQ – Energieeffiziente Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere

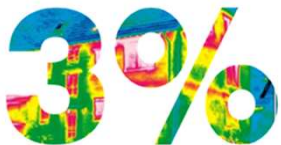
- 
- Entwicklung einer neuen Planungshilfe für Kommunen
  - wie Eigentümer bei der energetischen Sanierung in bestimmten Ortsteilen und städtischen Quartieren besser unterstützt und motiviert werden können, um
  - eine höhere Sanierungsrate und eine bessere Qualität bei der Sanierung zu erreichen
  - SFQs sollen Städten und Gemeinden methodisch helfen, diese Aufgabe in den nächsten Jahren in den heterogenen Quartieren mit vielen Einzeleigentümer: innen erfolgreich umzusetzen





# SFQ – Sanierungsfahrpläne für welche Quartiere?

- 
- Typische EFH/ZFH/Kleine MFH-Gebiete in Stadtrandlage oder Ortsteile im ländlichen Raum, auch Innenstadtrandlagen in kleineren Städten
  - Gebiete mit unterschiedlichen Immobilienwerten und Immobilienmärkten
  - Heterogene Gebäudetypen und Baualtersklassen
  - Heterogener Bauzustand mit Teilsanierungen und Nachbarschaftshilfe
  - Heterogene, i.d.R. fossile Einzelfeuerungen
  - Gebäudeeigentümer mit unterschiedlichen Interessen- und Motivationslagen, finanziellen und Know-how-Kapazitäten
  - Heterogene soziale Situation und demografische Entwicklung der Bewohner / Eigentümer: innen



# Typologie von SFQ

	Singuläre SFQ	Integrale SFQ	Kooperative SFQ
Prioritätensetzung	Quartiere, in denen es „nur“ um die <b>Verbesserung des energetischen Zustands</b> geht	Quartiere, in denen auch <b>andere Energieeffizienzmaßnahmen</b> umgesetzt werden sollen	Quartiere in denen soziale, <b>städtebauliche oder planerische Maßnahmen</b> <b>Priorität haben und Energieeffizienz im Huckepack</b> als add on geht
Anwendungsgebiet	Typische Stadtrandlagen, Ortsteile im ländlichen Raum, reine Wohngebiete	Typische Innenstadtrandgebiete/ lokale Ortsteilzentren/ Mischgebiete (Wohnen, Industrie und Gewerbe, Handel & Dienstleistungen)	Typische Innenstadtgebiete, Gebiete mit sozialen oder städtebaulichen Missständen
Relevanz Energiewende für	Mittel bis Hoch, hohe Anzahl noch nicht/erst teilsanierter Gebäude und Zurückhaltung Eigentümer	Mittel bis hoch, Synergieeffekte durch SFQ Ergänzung	Mittel bis hoch, Synergieeffekte durch Huckepackverfahren
Instrumente/ Kombinationen	SFQ	SFQ als Teil/Ergänzung KfW geförderte Quartierskonzepte	SFQ als Ergänzung Städtebauförderungskulissen, z.B. festgesetzte Sanierungsgebiete, Denkmalschutzgebiete



# Umsetzungsschritte eines Sanierungsfahrplans



# Schwerpunkte im Projekt

**Umsetzung von 4 SFQ**  
in 4 Modellquartieren

## Eigentümergeuppen

(Einfamilienhausbesitzer,  
Kleinvermieter, Senioren,  
Eigentümer mit wenig Geld,  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaften)

## Besondere bauliche und versorgungstechnische Ausgangslagen

(z.B. Einzelfeuerungen,  
keine Möglichkeit zum  
Anschluss an  
Versorgungsnetze)

## Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen

(z.B. ältere Eigentümer,  
hohe Investitionen wegen  
Denkmalschutz, Neubau vor  
Altbau bevorzugt)

## Operative und organisatorische Strukturen

(Wer ist zuständig? Wer  
kann gut beraten? Wer kann  
vermitteln? Wer geht mit  
gutem Beispiel voran?)

# Einfacher wird's nicht

- Die schnellere Erreichung der Klimaneutralität von Bestandsquartieren ist dringend notwendig (eea 3.0), aber...
- Die aktuellen Rahmenbedingungen erschweren die energetische Sanierung im Gebäudebestand, die Sanierungsrate liegt immer noch bei 0,7-0,8 % und die Kommunen sollen es richten.
- Eigentümer: innen sind verunsichert und risikoscheu wegen Inflation, Lieferketten, Handwerkermangel, Wärmewende, Stromkrise, unklare Rahmenbedingungen, unklare Informationen...
- Kommunen haben mit der neuen Aufgabe der kommunalen Wärmeplanung und mit der energetischen Sanierung der eigenen Liegenschaften viel zu tun und Personalprobleme
- Für Quartiere, für die keine FW/NW-Anschlussoptionen bestehen, braucht es dringend gute Sanierungsfahrpläne!



3%



# Haben die 3 % plus Forschungsprojekte etwas gebracht?

im Prinzip ja, ...

- es wurden energetische Sanierungsfahrpläne für bestimmte kommunale Quartiere konzeptionell entwickelt, die bisher nicht so im Fokus standen, Quartiere mit vielen Einzeleigentümer: innen;
- In 4 Quartieren wurden diese neuen Instrumente für energieeffiziente Quartiere praktisch umgesetzt, mehr oder weniger erfolgreich (Zielgruppe, Budget, Demografie);
- Die Kommunen wurden als entscheidende „Koordinierer und Kümmerer“ identifiziert und entsprechende Tools erarbeitet (Handlungsleitfaden, Gute Praxis Handbuch).
- Die Faktoren für den Erfolg bzw. Hemmnisse und Probleme wurden evaluiert und daraus Empfehlungen für eine künftige Kommunalförderung abgeleitet.



3%

# 3 % plus Projekt Erkenntnisse

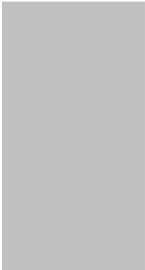
## Aber...

- Kommunen brauchen mehr personelle, fachliche und finanzielle Unterstützung, um diese neue Aufgabe im Bereich des Klimaschutzes zu entwickeln.
- Für die Steuerung, die Priorisierung von Quartieren und flankierende Maßnahmen der Information, Kommunikation und Partizipation – und ganz wichtig – die Vertrauensbildung der Bürger: innen und Eigentümer: innen braucht es eine Verankerung in der Kommunalverwaltung !
- Eine Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung ist wichtig, um die Quartiere ohne Anschlussoption zu identifizieren werden und für diese Sanierungsfahrpläne zu erarbeiten.
- Eigentümer: innen zu beraten ist ein aufwändiger Prozess – es braucht Geduld und Kontinuität!





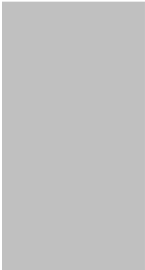
# Wie geht es weiter? Was können Kommunen tun?

- 
- Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung eine energetische Quartierssanierung für alle kommunalen Bestandsquartiere vorbereiten
    - Priorisierung nach technischer und sozioökonomischer Realisierbarkeit
      - Fokus auf Quartieren/Eigentümerzielgruppen mit denen es geht (low hanging fruits)
      - Quartierspriorisierung aus Energieversorgungsgründen zusammen mit Stadtwerken, Bürgercontracting, Wohnungswirtschaft/ u.a.
    - Verknüpfung mit Stadtteilplanung, Städtebauförderung
    - Suchen und Finden geeigneter Förderung (NKI, Städtebauförderung, Landesförderung)

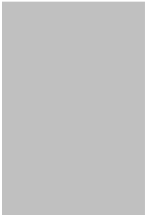






# Offene Fragen

- 
- Welche kommunale Stelle kann eine Bauberatung für Eigentümer: innen anbieten, die kompetent zu Energieeffizienz und Klimaschutzfragen beraten kann? Klimaschutz? Lokale Energieagentur? Bauamt?
  - Wo in der Kommunalverwaltung sollte die Steuerung für energetische Quartiersplanung angesiedelt werden? Beim Klimaschutz ?
  - Bei der Stadtplanung? Beim Umweltamt? Stabsstelle bei Bürgermeister: in ?
  - Welche Dienststelle wird künftig die Aufgabe der Energieplanung/Wärmeplanung wahrnehmen?
  - Wie erfolgt die Abstimmung zu quartiersbezogenen Sanierungsfahrplänen/-strategien?
  - Welche Tools/welcher Methodenmix eignet sich besonders gut für welches kommunale Quartier – und welche Dienststelle weiß das und entscheidet darüber?.....





# HANDLUNGSLEITFADEN UND GUTE PRAXIS HANDBUCH

ZUM DOWNLOAD: [WWW.BSU-BERLIN.DE](http://WWW.BSU-BERLIN.DE)

## VIELEN DANK!

### Adresse

Bundesgeschäftsstelle eea/eca  
Alexanderstraße 7  
D – 10178 Berlin

### Kontakt

Uta Schneider-Gräfin zu Lynar

☎ + 49 30 / 390 42-29

✉ [ulynar@bsu-berlin.de](mailto:ulynar@bsu-berlin.de)

@ [www.european-climate-award.de](http://www.european-climate-award.de);

[www.European-energy-award.de](http://www.European-energy-award.de)