

Positionspapier zur integrierten energetischen Stadtentwicklung

Erarbeitet im Projekt Joint.Urban.Energies
auf Basis der Ergebnisse der INTERREG IV B Projekte
Urb.Energy (Ostseeraum) und EnSURE (Mitteleuropa)

Mit Handlungsempfehlungen...	
...zur Konzepterstellung	3
...zum Prozess- und Umsetzungsmanagement.....	4
...zur Akteursansprache und -einbindung.....	5
...zur Finanzierung und Förderung.....	7
Empfehlung eines ganzheitlichen Sanierungsmanagements.....	9
Option für zukünftige Aktivitäten auf europäischer Ebene	9

Bearbeitung

Christian Huttenloher, Michael Färber (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e.V.)

Sandra Kölmel (Stadt Ludwigsburg, Referat Nachhaltige Stadtentwicklung)

Anlass

Das Projekt Joint.Urban.Energies basierte auf den Erfahrungen der EU INTERREG IVB Projekte Urb.Energy und EnSURE, die sich in unterschiedlichen europäischen Kooperationsräumen (Ostseeraum, (BSR) und Zentralraum (CEUS)) mit energetischen Aspekten der Stadtentwicklung in Quartieren oder Stadtteilen beschäftigten.

Basis beider Projekte war ein integrierter Ansatz der Stadtentwicklung mit Fokus auf der Verknüpfung des Themas Energieeffizienz auf unterschiedlichen Ebenen. So werden im Quartier typische städtische Themen (Wohnen, Umwelt, Verkehr etc.) mit energetischen Aspekten verknüpft bearbeitet, mit der Zielstellung, die Lebens-, Wohn und Aufenthaltsqualität der Quartiere zu verbessern, die Energieeffizienz zu steigern sowie CO₂ und Energie einzusparen.

Ziel

Joint.Urban.Energies verfolgte die Weiterentwicklung der bisherigen Projektergebnisse im Hinblick auf die Identifizierung von aktuellen Problemstellungen im Bereich der integrierten energetischen Stadtentwicklung sowie die Ableitung von Handlungsempfehlungen. Der Fokus lag hierbei auf der Umsetzung von integrierten energetischen Konzepten, die durch beide Projekte erarbeitet wurden.

In die Erarbeitung flossen neben den Erkenntnissen von Urb.Energy und EnSURE auch die Erfahrungen anderer INTERREG-Projekte Projekte wie CoolBricks, MUSIC, EnergyCity und AlpHouse ein. Weiterhin wurden im Rahmen eines Workshops mit Experten aus dem Bereich energetische Stadtentwicklung die bisherigen Projektergebnisse sowie die aktuellen Herausforderungen und Handlungsbedarfe diskutiert.

Im Hinblick auf die Verbesserung der Umsetzung integrierter energetischer Konzepte sind die Themengebiete „Konzepterstellung und Umsetzungsmanagement“, „Akteursansprache und Akteurseinbindung“ sowie „Finanzierungswege integrierter energetischer Konzepte und Maßnahmen“ besonders relevant. Dabei bleibt der Blick vorerst auf Erfahrungen im deutschen Raum, die zum Gelingen der integrierten energetischen Stadtentwicklung beitragen, jedoch nicht ohne Übertragbarkeit für zukünftige Vorhaben im europäischen Zusammenhang.

Handlungsempfehlungen...

...zur Konzepterstellung

Energetische Planungen mit Quartiersperspektive sollten Teil **integrierter Stadtentwicklungskonzepte** sein, die als regulärer Bestandteil von Stadtentwicklungsplanung ganzheitlich die nachhaltige Entwicklung steuern. Die spezifischen energiebezogenen Handlungsfelder sollten in energetischen quartiersbezogenen Entwicklungskonzepten ausgeführt und für die **Quartiersebene präzisiert werden**. Das gesamtstädtische Entwicklungskonzept wiederum sollte auf das **regionale Entwicklungskonzept** abgestimmt werden, insbesondere im Bereich der Energieversorgung, damit dezentrale quartiersbezogene Versorgungslösungen in die übergeordneten, regionalen Energiesysteme integriert sind .

In **integrierten Stadtentwicklungskonzepten sollte Energieeffizienz als Querschnittsthema** verstanden werden, das in allen anderen Handlungsfeldern mit berücksichtigt wird, wie z.B. energetische Stadterneuerung, wie z.B. Gebäudesanierung, Modernisierung der technischen Infrastruktur (Energieversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Straßenbeleuchtung), klimafreundliche Mobilität, gesundes Stadtklima und attraktiver öffentlicher Raum, kostengünstige und klimafreundliche Energieversorgung (mit Nutzung erneuerbarer Energien) sowie Wirtschaftsförderung im Energiebereich.

Für die Entwicklung energetischer Quartierskonzepte muss auf die spezifischen lokalen Bedingungen eingegangen werden, wofür eine **gründliche Analyse** der energetischen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen sowie städtebaulichen Ausgangssituation erfolgen muss. Dabei sollten Bestandsaufnahmen aber effizient durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass mit Blick auf realisierbare Maßnahmen nur „**so viel wie nötig und so wenig wie möglich**“ analysiert werden sollte.

Basierend auf der Analyse sind technologieoffene, wirtschaftlich realisierbare, sozialverträgliche und baukulturell wertvolle energetische Maßnahmen im Quartier zu entwickeln.

Die integrierten energetischen Konzepte sowie deren Maßnahmenplan müssen **klar auf die Umsetzung orientiert** sein, um die Lücke zwischen Planung und Umsetzung der Maßnahmen zu schließen. Dafür sollte auch das künftige **Umsetzungsmanagement von Anfang an mitgedacht** werden und die umsetzungsrelevanten Akteure (u. a. Stadtwerke, Bürgerschaft, Wohnungsbaugesellschaften) frühzeitig die in Konzepterstellung mit eingebunden werden.

Zudem sollten Prebound- und Rebound-Effekte (theoretische Einsparung vs. realer Einsparung) berücksichtigt werden, damit **Sanierungsziele möglichst realistisch** gewählt werden und Energie- und damit Kosteneinsparungen auch tatsächlich erreicht werden.

Bei Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich bieten aus technischer Sicht **umfassende, aufeinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen** die größte Wirkung. Sie haben die besten Synergien sowie die geringsten Risiken, Bauschäden zu verursachen. Bestehen aber finanzielle Engpässe, insbesondere bei privaten Wohnungs- und Gebäudeeigentümern, die nicht erlauben, dass alle Maßnahmen auf einmal durchgeführt werden, sollte die **Umsetzung schrittweise erfolgen und sich zuerst auf die kostengünstigen, hocheffizienten und gut refinanzierbaren Maßnahmen des umfassenden Sanierungspakets** konzentrieren. Diese sollen höhere Energieeinsparungen in Bezug auf das eingesetzte Kapital bewirken, um so zügig erste positive Ergebnisse zu erzielen.

...zum Prozess- und Umsetzungsmanagement

Eine **öffentliche Verwaltungseinheit mit ausreichender Kapazität** in Bezug auf Personal, Erfahrung und Know-how – bei Bedarf unterstützt durch private Dienstleister – sollte für die Entwicklung und den Umsetzungsprozess integrierter energetischer Konzepte unter Einbindung aller relevanten Themenfelder und Akteuren verantwortlich sein. Dabei ist es wichtig, dass das **Ziel und die Vorgehensweise** der energetischen Erneuerung aus Sicht der Kommune **klar und transparent formuliert** werden.

Um die **politische Unterstützung** zu sichern, sollte der Stadtrat zu einem möglichst frühen Zeitpunkt über die Absicht der Erstellung energetischer Konzepte eingebunden sein, bevor mit dem Erstellungsprozess begonnen wird. Ein offizieller Beschluss zur Konzepterstellung wird empfohlen. Während des Erstellungsprozesses sollte der Rat regelmäßig über Zwischenergebnisse informiert und dessen Zustimmung zu den Inhalten des endgültigen Konzeptes und dessen Maßnahmen erreicht werden.

Zur **Einbindung der öffentlichen und privaten Schlüsselakteure** (u. a. Vertreter der Wohnungsunternehmen, Gebäudeeigentümer und deren Verbände, Energieversorger, Energieagentur, Kreditinstitute etc.) sollte ein **Gremium** zur Entwicklung und Umsetzung der integrierten energetischen Konzepte eingerichtet werden. In regelmäßigen Zeitabständen sollten sie zusammenkommen, um Zwischenergebnisse zu diskutieren sowie gemeinsam getragene Ziele und Maßnahmen zu entwickeln. Dafür sind transparente Regeln hinsichtlich der Entscheidungsprozesse in der Arbeitsgruppe notwendig.

Integrierte energetische Quartierskonzepte brauchen in der Konzept- und Umsetzungsphase ein **hohes Maß an Transparenz**, um so den Mehrwert für die verschiedenen Akteursgruppen darzustellen (Bürger, Vermieter, etc.), Misstrauen und Vorbehalten zu begegnen und deren aktive Mitwirkung zu erreichen. Von Anfang an sollte der Mehrwert für die Bürgerschaft aufgezeigt werden. Dabei ist es auch wichtig, dass die energetische Sanierung über das eigene Gebäude hinaus Vorteile bringt, wie z.B. nachhaltige und sichere Energieversorgung, stabiles Wohnumfeld und dadurch auch wieder zur Wohnwerterhaltung bzw. Wohnwertsteigerung beiträgt. Wichtig ist es auch den Mehrwert für Vermieter aufzuzeigen, welche über die eigene Immobilie hinausgehen, wie z.B. Kundenzufriedenheit, wenig Fluktuation, gute Nachbarschaft, Wertigkeiten im Quartier.

Eine **Förderung der Erstellung und Umsetzung energetischer Quartierskonzepte** mit Hilfe eines Sanierungsmanagers setzt wichtige Impulse und schiebt die energetische Sanierung an. Dabei sollten auch Anreize gesetzt werden, um Kommunen zur Umsetzung und Verstetigung der Konzepte zu motivieren, z. B. über längerfristige Förderung, denn die Konzeptumsetzung ist als langjähriger Prozess zu verstehen.

Mit Blick auf eine Verstetigung wäre es wichtig, dass auch nach dem Förderzeitraum ein Ansprechpartner für Fragen rund um das Thema Sanierung zur Verfügung steht. Möglich sein könnte dies, in Kooperation mit Energieberatungsagenturen.

Abgeschlossenen Projekte sollten ausgewertet und die Handlungsempfehlungen für Kommunen und für den Endverbraucher zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist es auch wichtig, offen auf mögliche Hindernisse und Fallstricke hinzuweisen.

...zur Akteursansprache und -einbindung

Das Ziel einer umfassenden Akteursansprache und -einbindung ist das **Anstoßen privater Investitionen** in Maßnahmen energetischer Sanierung, die im Rahmen energetischer Quartierskonzepte konzipiert wurden und auch die Energieversorgung einschließen. Dabei müssen für die oftmals **heterogene Eigentümerstruktur in Quartieren** (z.B. Selbstnutzer, Mietwohnungsbestand von Unternehmen/ Genossenschaften und Privatpersonen oder Wohneigentümergeinschaften (WEGen)) **spezifische Strategien zur Aktivierung und Einbindung** entwickelt werden, die möglichst frühzeitig (z.B. schon in der Phase der Konzeptentwicklung) mit Information und aufsuchender Beratung auf die verschiedenen Eigentümerbedarfe und -möglichkeiten ausgerichtet sind.

Dabei sollte auf die Unterschiede der Eigentümergruppen eingegangen werden. So sind z.B. Selbstnutzer begeisterungsfähiger, müssen jedoch auch den Aufwand einer energetischen Sanierung selber tragen. WEGs bilden eine wichtige Sonderposition: oftmals ruhen in WEG-Gebäuden ungenutzte energetische Potentiale, die aufgrund der gemeinschaftlichen Konstitution bisher nur schwierig zu erschließen waren. Im Mietwohnungsbestand muss differenziert werden nach unternehmerisch handelnden Vermietern mit größeren Abständen zwischen Sanierungszyklen und Kleinvermietern, die häufigere aber dafür geringere Investitionen für die Instandhaltung ihrer Gebäude vornehmen und häufig nur geringe finanzielle Spielräume besitzen. Generell gilt: ein Instandhaltungs- bzw. Renovierungsbedarf an Gebäuden ist nach wie vor ein guter Anstoß für Investitionen in energetische Maßnahmen.

Um private Eigentümer im Rahmen integrierter energetischer Konzepte einzubinden und für Umsetzung von energetischen Maßnahmen zu gewinnen, sollten neben vielfältigen Informationsangeboten („Energiefenster“ in lokaler Tagespresse, Informationsstände, lokale Energieveranstaltungen, Wettbewerbe oder Internetplattformen) **aufsuchende sowie kostenlos verfügbare Beratungsangebote** entwickelt werden, die Veranstaltungsmüdigkeit und Passivität von Eigentümern entgegenwirken. Besonders die Entwicklung von kostenlosen **vertiefenden Beratungsangeboten** mit Darstellung von Sanierungsoptionen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen stellen für Eigentümer überzeugende Argumente für energetische Sanierungen dar (wie Erfahrungen mit hausgenauen Berichten zu Sanierungsempfehlungen zeigen). Über Informations- und Beratungsangebote hinaus ist die Einrichtung einer **verlässlichen Begleitung für den gesamten Sanierungs- und Modernisierungsprozess** für Eigentümer sinnvoll, die kompetent, neutral und realistisch den Eigentümer unterstützt.

Um die professionelle Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen vor Ort sicherzustellen, sind die Kompetenzen der verantwortlichen Akteure zu schulen, damit sie die Planung, Durchführung und Überwachung von Energieeffizienzmaßnahmen erfolgreich begleiten und managen können. Besonders für professionelle Eigentümer und Hausverwaltungen von WEGen spielt die **Vermittlung von professionellem Fachwissen zu energetischen Sanierungen** eine zentrale Rolle, die über die Entwicklung von Weiterbildungsangeboten erreicht werden kann.

Um Eigentümer für Themen der energetischen Sanierung weiter zu sensibilisieren und mögliche Maßnahmen an Sie heranzutragen, stellen **Handwerker und lokale Energieagentu-**

ren hilfreiche Multiplikatoren dar, die mit professionellem energiebezogenem Fachwissen z.B. durch Weiterbildungen ausgestattet werden sollten.

Die noch weitgehend ungenutzten Potentiale von **Wohnungseigentümergeinschaften** für energetische Sanierungen sollten erschlossen werden. Herausforderungen aus der gemeinschaftlichen Konstitution liegen u. a. in der Beschlussfassung, in geringen bzw. unterschiedlich hohen finanziellen Mitteln oder Rücklagen, in der Qualifizierung und dem Engagement von Hausverwaltungen oder in Informationsdefiziten aller Beteiligten. Dahingegen stellt beispielsweise eine **funktionierende Dreier-Konstellation der maßgeblichen Akteure** von Sanierungen aus WEG, der Hausverwaltung und den Gebäudeplanern/ Architekten eine wichtige Grundlage für einen erfolgreichen Investitionsprozess dar.

Um Anreize in einem Quartier zu setzen, können „**Frontrunner**“ hilfreich sein, die die energetische Sanierung schnell an quartierstypischen Gebäuden umsetzen. Ziel der Frontrunner sollte die **Demonstration der Anwendbarkeit von energetischen Sanierungen im Quartier** sein, die in ähnlicher Weise für die Akteure im Quartier machbar sind und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen erreichter Energieeinsparung und erforderlicher Finanzierungsaufwendung verfolgt.

Weitere Anreize zur Steigerung der Mitwirkungsbereitschaft der im Quartier ansässigen Akteure können in Form von **kleinteiligen finanziellen Unterstützungen für soziale Einrichtungen** (z.B. lokaler Kindergarten) erreicht werden.

...zur Finanzierung und Förderung

Zur Unterstützung der Umsetzung integrierter energetischer Konzepte im Quartier und den damit verbundenen Maßnahmen an Gebäuden und der Energieversorgung sollten auf die vielfältigen Akteure und Eigentümer ausgerichtete **zielgruppenspezifische Finanzierungs- und Förderangebote** vorhanden sein. Denn die verschiedenen Akteure und Eigentümergruppen haben unterschiedlichen Nutzen einer Modernisierung, so dass auch deren Motivationen, Interessen und Potentiale und Definition der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme unterschiedlich sind. Daher ist Unterstützung für **Komplettsanierungen aber auch von Einzelmaßnahmen** wichtig, die in Form von zinsgünstigen Darlehen (interessant für die unternehmerische Wohnungswirtschaft) oder einer Zuschussförderung (eher für private Kleinvermieter und Selbstnutzer von Interesse) erhältlich ist.

Grundsätzlich gibt es in Deutschland eine sehr breite Palette an Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen, die fast alle Maßnahmen, Gebäudetypen und auch Eigentümergruppen abdeckt. Ein Ausbau von Förderung ist eher nur in einzelnen Segmenten erforderlich. Jedoch führt die notwendige breite Vielfalt an Fördermöglichkeiten zu einem größeren Bedarf an Beratungen für passgenaue Angebote, so dass der **Zusammenführung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten auf der einen Seite und den Akteuren und Eigentümern als Nutzer der Förderung auf der anderen Seite** eine große Bedeutung zu kommt.

So sollte die Funktion eines **neutralen „Förderlotsen“ entwickelt werden**, um passende Fördermöglichkeiten aus dem sehr vielfältigen Angebot von Unterstützungs- und Finanzierungsmöglichkeiten (auf Bundes-, Landes-, Regions- und Kommunalebene und für verschiedene Maßnahmen und Akteursgruppen und zu unterschiedlichen Konditionen) für die jeweiligen Akteure zu identifizieren.

Ebenso sollte die Möglichkeit einer **neutralen kompletten Gesamtfinanzierungsberatung/-betreuung** geschaffen werden, da bisher verschiedene Einrichtungen nur zu einzelnen Bausteinen (z.B. Förderung oder Marktkredite) beraten, aber nicht zu einem Komplettpaket aus Förderung und privater Finanzierung beraten (können) bzw. solche Leistungen z.B. für WEGen sich noch nicht am Markt etabliert haben.

Damit **Fördermittel effizient und zielgenau** eingesetzt werden können, müssen Förderprogramme auch weiterhin **entbürokratisiert** werden und der Aufwand für Nutzer (Einhaltung komplexer bürokratischer Regelwerke und umfassende Nachweispflichten) so gering wie möglich gehalten werden. Dazu zählt auch die (Weiter-)Entwicklung gut handhabbare Instrumente wie z.B. zielgerichtete oder kostenlose Erstberatung.

Im Bestand ist ein Ausbau der **Förderung für niedrigschwellige kleininvestive Einzelmaßnahmen** notwendig, mit denen man sowohl mit Zuschüssen als auch mit Krediten eine über einen längeren Zeitraum angelegte schrittweise Modernisierung der Gebäude erreicht. Grundsätzlich wäre zu überdenken, **auch Maßnahmen mit weniger hohen Energiezielen zu fördern**, die sich „nur“ auf dem Niveau der geltenden Standards bewegen und damit die Förderung in die Breite zu bringen.

Die **Kombinationsmöglichkeiten von Förderinstrumenten** sollte deutlich verbessert werden, so dass Förderungen für die nachhaltige Entwicklung der Städte (v.a. Städtebauförderung) mit Förderungen für energetische Maßnahmen an Gebäuden und der Energieversor-

gung (z.B. KfW-Programme) besser miteinander kombiniert werden können. So können z.B. im Rahmen von Sanierungsgebieten über Steuererleichterungen wichtige Anreize für Eigentümer zu energetischen Sanierung gesetzt werden oder unterstützende Informations- und Beratungsangebote finanziert werden.

Für die **Förderung und Finanzierung von Eigentümergemeinschaften** sollten flächendeckend Angebote entwickelt werden, da es hierzu nur in einzelnen Bundesländern von Seiten der Landesförderinstitute sowie bei der Bank für Sozialwirtschaft und der Deutschen Kreditbank AG DKB spezielle Angebote gibt. Neben öffentlichen Förderkrediten sollten auch private Finanzinstitute gesonderte Finanzierungsformen für WEGen anbieten, dabei sollten verschiedene Modelle wie Verbandskredite, Einzelkredite oder Bürgschaften möglich sein.

Im **Finanzierungsprozess für WEGen** stellen weiterhin bestehende Rechtsunsicherheiten bei der aktuellen Gesetzeslage mit die größte Hürde dar, so dass die ordnungsgemäße Verwaltung einer Kreditaufnahme durch die Hausverwaltung oder aber die Verweigerung von WEG-Teileigentümern zur Mitfinanzierung energetischer Sanierungen trotz bestehender Verpflichtung Probleme darstellen.

Empfehlung eines ganzheitlichen Sanierungsmanagements

Um die Aufgaben im Rahmen von integrierten energetischen Quartierskonzepten zu erfüllen und die Umsetzung kompetent zu begleiten, empfiehlt sich die Installation eines **ganzheitlichen Sanierungsmanagements**. Das Sanierungsmanagement sollte aus einem Team bestehen, welches verschiedene Kompetenzen bündelt und **KnowHow in den Bereichen Stadtentwicklung und Städtebau, Gebäudestruktur und Gebäudetechnik, Energietechnik und Energieversorgung, Information und Kommunikation sowie Finanzierung und Förderung** mitbringt. Ziel sollte es sein, dass das Sanierungsmanagement das Wissen in der Hand mehrerer Personen vereint. Zu dessen Aufgabenbereich sollten gehören:

- gezielte Ansprache, Einbindung und Vernetzung aller relevanten Akteure (Eigentümer, Stadtwerke, Klimaagenturen, Stadtverwaltung, Handwerker etc.) für das Quartier sowie Vermittlung von Angeboten zu Weiterbildungen;
- aktive Information, Sensibilisierung sowie Erst- und Folgeberatung der Akteure vor Ort zu wirtschaftlich tragfähigen, energetischen Stadterneuerungs- und gebäudebezogenen Einzelmaßnahmen sowie zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten;
- Funktion einer Anlaufstelle bzw. eines Ansprechpartners auf Augenhöhe während der gesamten Konzept- und Umsetzungsphase;
- Betreuung von Eigentümern während des gesamten Sanierungsprozesses z.B. mit Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen des integrierten energetischen Quartierskonzepts;
- Funktion eines neutralen Förderlotsen sowie Erbringung oder Vermittlung einer neutralen Gesamtfinanzierungsberatung;
- Erstellung, Begleitung, Evaluierung und Fortschreibung von integrierten energetischen Quartierskonzepten sowie Zusammenarbeit mit der verantwortlichen kommunalen Organisation.

Option für zukünftige Aktivitäten auf europäischer Ebene

Zukünftig sollten länderspezifisch abgestimmte Unterstützungsangebote für integrierte energetische Stadtentwicklung entwickelt werden. Bedarfe werden auf europäischer Ebene vor allem in Themen des Umsetzungs- und Prozessmanagements energetischer Konzepte sowie in Themen angepasster Finanzierungsbedingungen gesehen.

Im Fokus sollte dabei die **Entwicklung eines umfassenden Umsetzungsmanagements für energetische Konzepte** stehen, welches ausgehend von länderspezifischen Vor-Ort-Situationen, die Umsetzung der Konzepte vorantreibt und die relevanten Akteure während des gesamten Sanierungsprozesses einbindet und begleitet. Fragen erstrecken sich von der Rechts- und Organisationsform sowie der Finanzierung eines Umsetzungsmanagements über dessen Aufgabenbereiche bis hin zu konkreten Wegen der Leistungserbringung.

Wohneigentümergeinschaften haben häufig ein noch ungenutztes Potential für energetische Sanierungen. Sie stellen gleichzeitig eine wichtige Parallele zu Wohnungsbeständen in Osteuropa aber auch zu anderen EU-Staaten dar. Daher sollte die **Entwicklung von Strategien und Instrumenten zur Erschließung energetischer Potentiale von Wohneigentümergeinschaften** Inhalt zukünftiger Vorhaben sein.