



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Energetische Stadtsanierung

Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte
und Sanierungsmanager



Energetische
Stadtsanierung

KFW

Impressum

Herausgeber

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

Referat Öffentlichkeitsarbeit · 11055 Berlin

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

Redaktion

BMUB, Referat SW II 2

Fachliche Beratung

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, Berlin

Bildnachweise

Siehe Seite 19.

Stand

Oktober 2015

2., aktualisierte Auflage

5.000 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.bmub.bund.de/bestellformular

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Gedruckt auf Recyclingpapier.

Inhalt

Einleitung	4
Warum integrierte Quartierskonzepte?	6
Was kann ein Sanierungsmanagement bewirken?	8
Ein lernendes Programm: Begleitforschung Energetische Stadtsanierung	10
Wie wird der Quartiersansatz gefördert?	11
Welche Förderprogramme unterstützen die Umsetzung?	12
Was wird durch das Programm möglich? Zum Beispiel für	14
Weiterführende Informationen	16
Weiterführende Informationen zur Begleitforschung	18
Bildnachweise	19

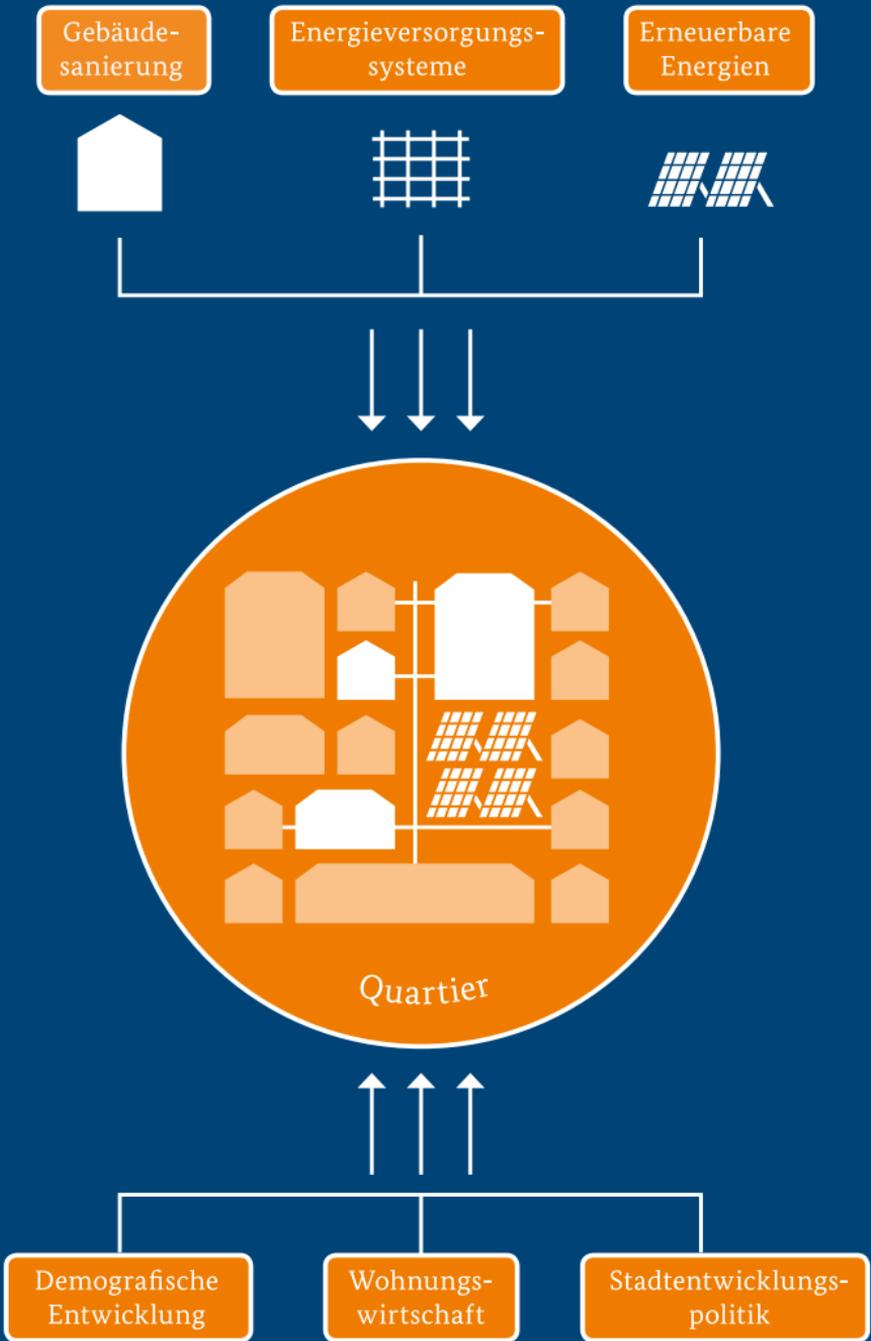
Einleitung

Energieeffizienz: Potenziale auf Quartiersebene nutzen!

Vom Einzelgebäude zum Quartier: Mit dem 2011 gestarteten KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ (Programm Nummer 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 unter anderem 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 (zum Beispiel 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



Bestandsanalyse zum Beispiel Wärmebedarfsermittlung

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, 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, zum Beispiel 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 zum Beispiel Eigentümer dafür mobilisieren, statt dezentraler Einzelheizungen ein gemeinsames effizienteres Blockheizkraftwerk zu betreiben?

Im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der KfW arbeitet eine Begleitforschung daran, Erkenntnisse aus der Programmumsetzung für Praxis, Wissenschaft und Politik zu gewinnen. Im Rahmen des Forschungsprojektes werden 63 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. Zudem besteht ab 1. Dezember 2015 die Möglichkeit, den Förderzeitraum um weitere zwei Jahre auf bis zu fünf Jahre aufzustocken. Förderfähig sind Personalkosten sowie Sachkosten in Höhe von 10 Prozent der Personalkosten.

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 Stadtwerk, Wohnungsgesellschaft, Privateigentümer, Energieversorger) getragen werden. Bis zu 20 Prozent 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 Prozent nicht überschreiten. 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.

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 ab 1. Dezember 2015 Tilgungszuschüsse eingeführt

Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur

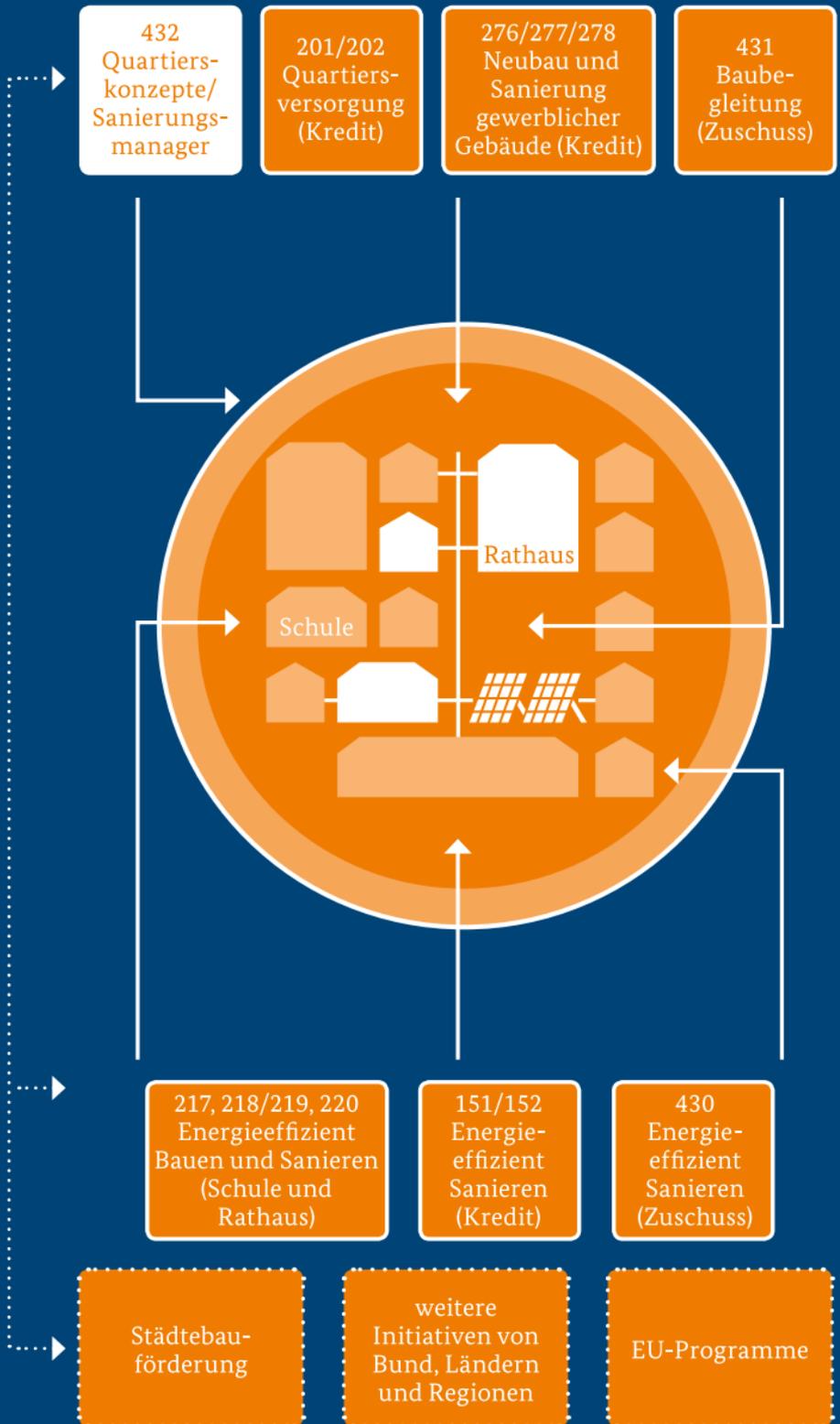
- **Energieeffizient Bauen und Sanieren:** bauliche und technische Sanierung von Nichtwohngebäuden sowie energieeffizienter Neubau in kommunalem Eigentum (IKK, Nummer 217, 218, Kredit) beziehungsweise im Eigentum kommunaler und sozialer Unternehmen (IKU, Nummer 219, 220, Kredit)

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 – 278, 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 Blockheizkraftwerk (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



Wohnsiedlungen in Plattenbauweise mit hohem energetischen Sanierungsbedarf

Weiterführende Informationen

KfW

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

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

- Begleitforschung Energetische Stadtsanierung:
www.energetische-stadtsanierung.info
- Arbeitshilfe zur Erstellung von Energie- und Klimaschutzkonzepten:
www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de
- Servicezentrum Kommunaler Klimaschutz mit Praxisbeispielen und Hinweisen zu Fördermöglichkeiten sowie Portal der Nationalen Klimaschutzinitiative:
www.klimaschutz.de
- Städtebauförderung:
www.staedtebaufoerderung.info

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

- Energiesparrechtliche Vorschriften und gebäudebezogene Maßnahmen der Energieeinsparung:
www.bbsr-energieeinsparung.de
- ExWoSt-Forschungsfelder: „Kooperation im Quartier (KIQ)“; „Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau“; „Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere (EQ)“ mit Bilanzierungstool (Werkstatt: Praxis H. 81); Studie „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen“:
www.bbsr.bund.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)

- Forschungsinitiativen zu energieeffizienten Städten und Wärmesystemen:
www.eneff-stadt.info
- Portal Erneuerbare Energien:
www.erneuerbare-energien.de

Weiterführende Informationen zur Begleitforschung

Broschüre „Energetische Stadtsanierung in der Praxis I. Grundlagen zum KfW-Programm 432“

Das Team der Begleitforschung hat im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eine Anwenderbroschüre (48 Seiten) erarbeitet. Sie gibt praktische Hinweise zur Erstellung energetischer Quartierskonzepte und zur Einrichtung eines Sanierungsmanagements im KfW-Programm 432. Tipps im Umgang mit einzelnen Siedlungstypen finden sich hier ebenso wie Aussagen zu den Handlungsfeldern der Energetischen Stadtsanierung und zur Prozessgestaltung.

Die Broschüre ist beim Publikationsversand der Bundesregierung erhältlich (siehe Impressum).

Homepage Energetische Stadtsanierung

Die Homepage enthält allgemeine Informationen und konkrete Anwenderhinweise zum KfW-Programm Energetische Stadtsanierung. Darüber hinaus gibt sie einen detaillierten Überblick über die 63 Pilotprojekte. Weiterhin finden sich hier Veranstaltungsangebote der Begleitforschung, weiterführende Veranstaltungshinweise, Links und Informationen zum Thema:

www.energetische-stadtsanierung.info

Kontakt

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

Bildnachweise

Titel: Stadt Prenzlau

Seite 5: o. plan zwei, u. HFT Stuttgart

Seite 7: plan zwei

Seite 13: o. Sönnichsen, m. Urbanizers, u. Urbanizers

