

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	14.11.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

KfW-Programm 432 "Energetische Stadtsanierung" Konzept Energetische Stadtsanierung Sennestadt

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für den 24-monatigen Einsatz eines Sanierungsmanagers: 184.600 Euro, davon

- 65 v.H. Zuweisung gemäß Zuwendungsbescheid
- 35 v.H. Eigenanteil

Der Eigenanteil wird von den Projektpartnern Sennestadt GmbH, Stadtwerke und Stadt getragen.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Bezirksvertretung Sennestadt 13.09.2012 (TOP 7, Projektablauf der energetischen Stadtsanierung Sennestadt); Bezirksvertretung Sennestadt 17.01.2013 (TOP 9, Ergebnis der Ausgangsanalyse und Ausblick auf mögliche Potenziale); Bezirksvertretung Sennestadt 10.10.2013 (TOP 20, Vorbesprechung des Endberichtes zur Energetischen Stadtsanierung)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Konzept Energetische Stadtsanierung wird zugestimmt.
2. Die Projektpartner werden unter Federführung der Sennestadt GmbH mit der Koordinierung der Umsetzung des Konzeptes und dem Einsatz des Sanierungsmanagers betraut.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat mit Beschluss vom 23.09.2010 die Sennestadt als Stadtumbaugebiet und Gebiet der Sozialen Stadt festgelegt (Dr.-Nr. 1272/2009-2014). Grundlage dafür bildete das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt). Dieses identifizierte im Gebäudebestand Anzeichen für einen erheblichen Modernisierungsrückstand insbesondere in Bezug auf energetische Aspekte.

Als Bestandteil des Energiekonzeptes der Bundesregierung vom 28.09.2010 wurde das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ entwickelt. Dieses soll einen Beitrag dazu leisten, die von der Bundesregierung formulierten Klimaschutzziele bis 2020 bzw. 2050 zu erreichen. Das Programm gliedert sich in zwei Teile: Der erste Teil besteht in der Erstellung eines Integrierten Quartierskonzeptes. Zunächst ist eine fundierte Ausgangsanalyse zu erarbeiten, welche Eckdaten zur Energiebilanz, zu den Verbrauchsstrukturen im Quartier sowie Potenziale zur Energieeinsparung bzw. -effizienzsteigerung aufzeigt. Auf dieser Grundlage sollen konkrete Maßnahmen formuliert und Einschätzungen zu deren Wirtschaftlichkeit und Realisierungsperspektiven gegeben werden. Der zweite Teil besteht im Einsatz eines Sanierungsmanagers, welcher die Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes planen, Akteure aktivieren und vernetzen sowie die Maßnahmen koordinieren und kontrollieren soll. Für beide Programmteile wird ein Zuschuss in Höhe von 65% der förderfähigen Kosten gewährt. Das Programm richtet sich an die kommunalen Gebietskörperschaften, wobei es möglich ist, die Fördermittel an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten.

Im Sommer 2012 wurde die Sennestadt Modellprojekt der Energetischen Stadtsanierung und als Kooperationsprojekt von Sennestadt GmbH, Stadtwerken und Stadt gestartet. Für die Erstellung des Integrierten Quartierskonzeptes stehen 102.400 Euro zur Verfügung: Der Zuschuss durch den Fördergeber beträgt 66.560 Euro, der Eigenanteil in Höhe von 35.840 Euro wurde auf die Projektpartner aufgeteilt. Mit der Erstellung des Integrierten Quartierskonzeptes wurde das Gutachterbüro Jung Stadtkonzepte, Köln, beauftragt.

Prozess

Um eine fundierte Ausgangsanalyse erstellen zu können, wurde auf Datenbestände der Stadtwerke zurückgegriffen. Zur Ergänzung der Daten wurde von Januar bis März 2013 in Kooperation mit der Verbraucherzentrale NRW eine Energieberatung und Befragung der privaten Hausbesitzer durchgeführt. Parallel informierten Fachvorträge über allgemeine Fragen zur bedarfsgerechten Sanierung von Haus und Wohnung. Im Rahmen eines Aktionstages und einer Themenwoche im Zeitraum vom 2. bis 7. Juni 2013 wurde das Projekt Energetische Stadtsanierung der Öffentlichkeit präsentiert und unter breiter Beteiligung diskutiert.

Die Konzepterstellung wurde zudem durch den Arbeitskreis Wohnen unterstützt. Im Rahmen eines Workshops im Oktober 2012 wurden Zwischenergebnisse der Analyse präsentiert und diskutiert sowie Anregungen des Teilnehmerkreises aufgenommen. Das Konzept zur Energetischen Stadtsanierung wurde eng mit dem parallel in Entwicklung befindlichen Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement abgestimmt.

Zentrale Ergebnisse

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in weiten Teilen der Sennestadt ein Sanierungsstau im Gebäudebestand besteht. Der Wärmebedarf variiert zwar in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudetyp und den individuellen Objekteigenschaften mitunter stark. Insgesamt werden jedoch signifikante Einsparpotenziale gesehen. Da den privaten Hauseigentümern rd. 50% der Gebäudenutzfläche im Projektgebiet gehören, bilden diese eine zentrale Zielgruppe des Konzeptes. Die Befragung dieser Gruppe hat ergeben, dass eine energetische Sanierung vor dem Hintergrund steigender Energiepreise sowie Motiven wie Werterhalt, Umweltschutz und/oder Steigerung des Wohnkomforts durchaus von Bedeutung ist.

Um die Einsparpotenziale einer Gebäudesanierung zu ermitteln, wurden beispielhaft für den am häufigsten in der Sennestadt vorzufindenden Reihenhaustyp 1 vier Szenarien berechnet. Allen Szenarien liegt die Annahme eines Anschlusses an ein KWK-Wärmenetz (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) zu Grunde. Die Szenarien reichen von einer Einsteigervariante bis hin zu einer umfangreichen Objektsanierung. Zusammenfassend ist dabei festzustellen, dass sich bereits bei der Einsteigervariante eine hohe Energieeinsparung bei vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand erreichen lässt.

Ein Konfliktpotenzial besteht durch die eingeschränkte Vereinbarkeit der energetischen Sanierung mit dem Erhalt baukultureller Eigenarten. Die Gebäudehülle betreffende Sanierungsmaßnahmen haben häufig eine Veränderung der Gestalt und Wirkung des gesamten Objektes zur Folge. Hinzu kommt, dass in der Sennestadt Hausgruppen dominieren. Aufgrund des hohen baukulturellen Wertes der für die Sennestadt typischen Gebäudeensembles ist es notwendig, dieses Spannungsfeld bei allen Sanierungsaktivitäten zu berücksichtigen und Lösungen für eine auf die jeweilige Reihenhausezeile abgestimmte Gestaltung zu entwickeln.

Strategische Empfehlungen

Auf Basis der Analyse wurden vier Handlungsfelder definiert, welchen jeweils ein Leitprojekt zugeordnet ist. Im Folgenden sollen diese skizziert werden:

Handlungsfeld Infrastruktur der Energieversorgung – Leitprojekt „KWK-Strategie für die Sennestadt“

Die KWK-Strategie bildet zugleich ein Leitprojekt und eine wesentliche Säule des Konzeptes zur energetischen Stadtsanierung. Eine Energieversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung erreicht sehr hohe Wirkungsgrade, sodass ihr Ausbau auch gemäß dem Energiekonzept 2020 der Stadtwerke künftig vorangetrieben werden soll. Das Energiekonzept attestiert dem Stadtteil Sennestadt dabei das größte Ausbaupotenzial aller untersuchten Gebiete. Dies wird durch die vorliegende Analyse der Wärmebedarfe und -dichten in der Sennestadt bestätigt: Im Projektgebiet sind demnach annähernd flächendeckend Potenziale für eine Nahwärmeversorgung gegeben. Verglichen mit dem gegenwärtigen Verbrauch könnten bei einer flächendeckenden Umsetzung 68% des heutigen Primärenergiebedarfs und 77% der Treibhausgasemissionen eingespart werden.

Handlungsfeld Stadtstruktur und Wohnumfeld – Leitprojekt „Zukunft der Hochhäuser“

Die Hochhäuser bilden markante Punkte der Sennestadt und sind für diese stadtbildprägend. Sie sind größtenteils im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften. Merkmale wie der Stand der Haustechnik und die energetische Ausstattung unterscheiden sich daher mitunter deutlich; zum Teil existiert ein Sanierungsstau. Um die Hochhäuser einer Sanierung zuzuführen, bedarf es folglich der Entwicklung individueller Lösungen sowie einer ganzheitlichen Beratung der Eigentümergeinschaften. Aufgrund ihrer baukulturellen Bedeutung und ihrer Relevanz für das Stadtbild ist hier eine Planung durch qualifizierte Architekten anzuraten, welche im ersten Schritt auf einer fundierten Machbarkeitsstudie zur Sanierung des jeweiligen Objekts fußen sollte. Da die Hochhäuser durch ihre stadträumliche Verteilung und ihre hohe Wärmedichte bei der KWK-Strategie eine zentrale Rolle als 'Ankerpunkte' der dezentralen Wärmenetze übernehmen können, besteht eine besondere Chance darin, ihre Sanierung eng mit dem KWK-Ausbau zu koppeln.

Handlungsfeld Gebäude und Gebäudekomplexe – Leitprojekt „Zukunft der Reihenhäuser“

Als häufigstem und damit prägendem Einfamilienhaustyp für die Sennestadt kommt dem Reihnhaus eine besondere Bedeutung zu. Der anstehende Generationenwechsel wird dieses Segment in besonderer Weise betreffen. Dass viele Reihenhäuser in Bezug auf Merkmale wie Wohnfläche, Ausstattung und nicht zuletzt auch energetischer Zustand den Anforderungen an modernes Wohnen nicht mehr genügen, drückt sich bereits gegenwärtig in niedrigen Immobilienpreisen aus. Durch die gemeinschaftliche Sanierung von Immobilien einer Hausgruppe

können nicht nur gestalterische Aspekte aufeinander abgestimmt werden, sondern auch finanzielle Vorteile für den einzelnen Hausbesitzer entstehen. Der Sanierung von Hausgruppen

widmet sich das Pilotprojekt „Baugemeinschaften im Bestand“, bei welchem der Sanierungsmanager eine wichtige Rolle spielen soll.

Die Szenarienberechnung für den Reihenhaustyp 1 hat ergeben, dass das Erreichen der KfW-Standards 115 und 100 mit angepassten Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich möglich ist. Im Rahmen einer Musterhausplanung werden aktuell konkrete Varianten für eine Sanierung inklusive Regeldetails entwickelt. Anhand einer Musterhaussanierung könnte eine Variante beispielhaft umgesetzt werden, um diese anschaulicher zu machen und für eine Sanierung zu werben.

Handlungsfeld Prozess- und Organisationsqualität – Leitprojekt „Vom Sachwert zum Wohnwert“

Die Angebots- und Verkaufspreise für Grundstücke und Immobilien liegen in der Sennestadt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Sennestadt gegenwärtig nicht zu den bevorzugten Wohnlagen Bielefelds zählt und im Stadtteil befindliche Immobilien und Grundstücke von Maklern und Banken pauschal mit einem Abschlag bewertet werden. Dies trägt jedoch nicht der hohen Entwicklungsdynamik des Stadtteils Rechnung, die aus den durch Stadtumbau, energetische Stadtsanierung und Wohnungsbestandsmanagement angestoßenen Projekten resultiert. In den mittels herkömmlichen Wertermittlungsverfahren errechneten Immobilienpreisen schlagen sich die wertsteigernden Effekte, die sich beispielsweise aus den genannten Projekten sowie einer Gebäudesanierung ergeben, nur in unzureichendem Maße nieder. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die gängigen Verfahren maßgeblich an in der Vergangenheit erzielten Verkaufspreisen für Immobilien in vergleichbarer Lage orientieren.

Das Ziel des Projektes „Vom Sachwert zum Wohnwert“ besteht folglich darin, die positiven Entwicklungen mit einem transparenten Wertermittlungstool messbar zu machen und so den Grundstein für eine der Realität angepasste Wertermittlung zu legen. Ein erstes Auftaktgespräch hat unter Beteiligung des Gutachterausschusses und lokaler Kreditinstitute bereits stattgefunden, eine wissenschaftliche Begleitforschung ist vorgesehen.

Nächste Schritte

Das Projekt Energetische Stadtsanierung wurde im Team aus Vertretern von Stadtwerken, Sennestadt GmbH und Stadtverwaltung erfolgreich vorangetrieben. Das Projektteam konnte Synergien nutzen und – unterstützt durch Gremien wie die Bezirksvertretung und den Arbeitskreis Wohnen – den erforderlichen Rahmen für die strategische Ausrichtung der energetischen Stadtsanierung schaffen. Diese Potenziale gilt es auch für die weitere Arbeit zu nutzen.

Das vorliegende Konzept bildet den Abschluss des ersten Teils des KfW-Programms 432. Wie aus der vorangegangenen Zusammenfassung deutlich wird, bildet das Zusammenspiel aus behutsamer Gebäudesanierung und KWK-Ausbau die zentrale Strategie für die energetische Erneuerung der Sennestadt. Mit der Bewerbung als KWK-Modellkommune ist der erste Schritt in Richtung der Entwicklung einer KWK-Strategie getan, mit der Erarbeitung eines Feinkonzeptes (Kostenvolumen: 330.500 Euro, davon 90%iger Zuschuss aus Fördermitteln) soll zeitnah begonnen werden.

Zusammen mit der in Entwicklung befindlichen Musterhausplanung soll das Konzept als Arbeitsgrundlage für den Sanierungsmanager dienen, welcher über einen Zeitraum von zwei Jahren in der Sennestadt tätig sein wird. Seine Hauptaufgabe wird darin bestehen, Einzeleigentümern, Baugemeinschaften sowie Wohneigentümergeinschaften eine ganzheitliche Beratung zur Gebäudesanierung anzubieten. Dies umfasst die Unterstützung bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung der energetischen und sonstigen Sanierungsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Inzwischen liegt die Förderzusage der KfW für den Einsatz des Sanierungsmanagers vor. Die förderfähigen Kosten betragen 184.600 Euro, welche sich auf einen Zuschuss des Fördergebers in Höhe von 120.000 Euro sowie auf einen Eigenanteil in Höhe von 64.600 Euro aufteilen. Der Eigenanteil wird – wie im Falle des Integrierten Quartierskonzeptes – gemeinschaftlich von den Projektpartnern Sennestadt GmbH, Stadtwerke und Stadt getragen. Entsprechende Haushaltsmittel wurden für den Haushalt 2014 und 2015 beantragt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage:
Konzept Energetische Stadtsanierung