

Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 27.02.2014, 51- 3220

Drucksachen-Nr.

7068/2009-2014

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Vorstellung des Projektes Energetische Stadtsanierung Sennestadt	
Betroffene Produktgruppe 11 09 01 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) BV Sennestadt, 14.11.2013, TOP 8, Dr.-Nr. 6501/2009-2014	
Sachverhalt:	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Sennestadt ist Pilotgebiet der Energetischen Stadtsanierung in Bielefeld, für welches das KfW-Programm 432 die Fördergrundlage bildet. Mit der erfolgreichen Bewerbung wurde die Sennestadt vom Land Nordrhein-Westfalen zu einem Modellprojekt für die Energetische Stadtsanierung ernannt. Eine wichtige Grundlage dafür bildete die vorhandene Städtebauförderkulisse mit den Projekten und Netzwerken, die durch den Stadtumbau initiiert wurden.

Das KfW-Programm 432 gliedert sich in zwei Teile: Die Erstellung eines Integrierten Quartierskonzeptes sowie die Umsetzung des Konzeptes durch einen Sanierungsmanager. Für beide Programmteile wird ein Zuschuss in Höhe von 65% der förderfähigen Kosten gewährt.

Der bauliche Charakter der Sennestadt, der durch einen großflächigen, weitgehend homogenen Gebäudebestand der 1950er und 60er Jahre gekennzeichnet ist, bedingt einen hohen Erneuerungsbedarf. Durch das Projekt Energetische Stadtsanierung sollen Lösungsmöglichkeiten für eine nachhaltige energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes gefunden werden, die nachfolgend ggf. auch auf andere Gebiete, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen, übertragen werden können.

Das Integrierte Quartierskonzept „Vitamine für das Wirtschaftswunder“ wurde im Herbst 2013 fertiggestellt. Die zentrale Strategie für die energetische Erneuerung der Sennestadt liegt demzufolge in der Kombination von behutsamer Gebäudesanierung und dem Ausbau von Nahwärmenetzen auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Die Ziele werden in den vier Leitprojekten „KWK-Strategie für die Sennestadt“, „Zukunft der Hochhäuser“, „Zukunft der Reihenhäuser“ sowie „Vom Sachwert zum Wohnwert“ konkretisiert. Mit dem Eintritt in die zweite Phase des Landeswettbewerbs „KWK-Modellkommune“ hat die Sennestadt bereits einen wichtigen Schritt zur Vorbereitung der KWK-Strategie getan.

Im Januar 2014 hat das Sanierungsmanagement seine Arbeit aufgenommen. Zentrale Aufgaben bestehen in der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes sowie der Unterstützung von Eigenheimbesitzern und Wohneigentümergeinschaften bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung energetischer und sonstiger Sanierungsmaßnahmen. Dabei soll u.a. im Falle von Hausgruppen die gemeinschaftliche Sanierung im Fokus stehen.

Das Projekt Energetische Stadtsanierung Sennestadt befindet sich damit gegenwärtig am Übergang von der Theorie- in die Praxisphase. Das Projektteam steht für weiterführende Auskünfte gern zur Verfügung.

VORSTELLUNG DES PROJEKTES ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

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.

Energetische Stadtsanierung im Stadtumbaugebiet Sennestadt

Das im April 2008 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Bielefeld) benannte als „Handlungsgebiete Stadtumbau und Soziale Stadt“ die Gebiete Nördlicher Innenstadtrand, Bethel, Sieker-Mitte und Sennestadt (Dr.-Nr. 4992/2004-2009). Mit Beschluss vom 23.09.2010 legte der Rat der Stadt Bielefeld auf Basis des zwischenzeitlich erarbeiteten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt) die Sennestadt als Stadtumbaugebiet und Gebiet der Sozialen Stadt fest (Dr.-Nr. 1272/2009-2014). Das INSEK identifizierte im Gebäudebestand Anzeichen für einen erheblichen Modernisierungsrückstand insbesondere in Bezug auf energetische Aspekte.

Im Rahmen des KfW-Programms 432 waren zum damaligen Zeitpunkt unter anderem städtebauliche Sanierungsgebiete und andere Gebiete der Städtebauförderung förderfähig. Ferner wurde für eine Förderung vorausgesetzt, dass die Beantragung von Zuschüssen für das jeweilige Quartier mit den beschlossenen städtischen Planungen und energetischen Entwicklungskonzepten vereinbar war.

Mit der Herleitung aus ISEK und INSEK erfüllte das Stadtumbaugebiet Sennestadt die genannten Fördervoraussetzungen des KfW-Programms 432. Im Sommer 2012 wurde die Sennestadt folglich Modellprojekt der Energetischen Stadtsanierung. Im Projektteam arbeiten die Stadtwerke, die Sennestadt GmbH und die Stadt (mit Vertretern aus Bauamt und Umweltamt) kooperativ zusammen. Die Koordination obliegt der vor Ort ansässigen Sennestadt GmbH, welcher die Stadt als Antragstellerin die Fördermittel entsprechend weitergeleitet hat. Mit dem ersten Projekt Energetische Stadtsanierung in Bielefeld übernahm die Sennestadt die Funktion eines ‚Piloten‘, an dessen Beispiel auch eine mögliche Übertragbarkeit auf andere Gebiete mitgedacht werden sollte.

Programmteil A – Integriertes Quartierskonzept

Für die Erstellung des Integrierten Quartierskonzeptes standen 102.400 Euro zur Verfügung: Der Zuschuss durch den Fördergeber betrug 66.560 Euro, der Eigenanteil in Höhe von 35.840 Euro wurde auf die drei Projektpartner Sennestadt GmbH, Stadtwerke und Stadt aufgeteilt. Mit der Erarbeitung wurde das Gutachterbüro Jung Stadtkonzepte, Köln, beauftragt. Das fertige Konzept wurde im Herbst 2013 vom Gutachterbüro vorgelegt und im November von der Bezirksvertretung Sennestadt beschlossen (Dr.-Nr. 6501/2009-2014).

Prozess

Um eine fundierte Ausgangsanalyse erstellen zu können, wurde auf Datenbestände der Stadtwerke zurückgegriffen. Erste Zwischenergebnisse der Analyse wurden im Oktober 2012 im Rahmen eines Workshops dem Arbeitskreis Wohnen, einer Arbeitsgemeinschaft der lokalen Wohnungswirtschaft, präsentiert und Anregungen aufgenommen. Zur Ergänzung der vorhandenen Datenbasis wurden von Januar bis März 2013 in Kooperation mit der Verbraucherzentrale NRW eine Befragung sowie Energieberatungen der privaten Hausbesitzer durchgeführt. Parallel informierten Fachvorträge über allgemeine Fragen zur bedarfsgerechten Sanierung von Haus und Wohnung und die umfangreichen Beratungsangebote des „Bielefelder Beratungsnetzwerkes Altbau“. Im Rahmen eines Aktionstages und einer Themenwoche im Zeitraum vom 2. bis 7. Juni 2013 wurde das Projekt Energetische Stadtsanierung der Öffentlichkeit präsentiert.

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 der Immobilienbestand der privaten Hauseigentümer anteilig den höchsten Wärmebedarf aufweist, 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 relevant 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 Reihenhauszeile abgestimmte Gestaltung zu entwickeln.

Strategische Empfehlungen

Auf Basis der Analyse wurden vier Leitprojekte definiert, die im Folgenden skizziert werden:

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. Dieses attestiert dem Stadtteil Sennestadt dabei das größte Ausbaupotenzial aller untersuchten Gebiete.

Aktueller Stand: Mit der Bewerbung als KWK-Modellkommune sind die ersten Schritte in Richtung der Entwicklung einer KWK-Strategie bereits getan. In der ersten Phase wurde aus 48

Projektvorschlägen das für die Sennestadt entwickelte „Grobkonzept“ als eines von 21 ausgewählt. Aktuell erarbeitet die Bietergemeinschaft aus Stadtwerken und dem Büro Jung Stadtkonzepte ein „Feinkonzept“ (Kostenvolumen: 330.500 Euro, davon 90%iger Zuschuss aus Fördermitteln), welches bis Ende März fertiggestellt wird. Drei Konzepte und ein Innovationspreis werden prämiert und erhalten eine Förderung in Höhe von insgesamt 20 Millionen Euro zur Umsetzung der Ideen.

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 Eigentümergemeinschaften. Eine besondere Chance besteht darin, ihre Sanierung eng mit dem KWK-Ausbau zu koppeln.

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.

Leitprojekt „Vom Sachwert zum Wohnwert“

Das Ziel des Projektes „Vom Sachwert zum Wohnwert“ besteht darin, positive Entwicklungen in Stadtteil und Quartier mit einem transparenten Wertermittlungstool messbar zu machen. Ein Beispiel dafür können u.a. Stadtumbauprojekte mit städtebaulichem Fokus sein, welche zu einer Attraktivierung des Wohnumfeldes beitragen. Auf diese Weise soll dem Negativtrend in der gängigen Immobilienbewertungspraxis begegnet werden, welcher sich in lagebedingten Preisabschlägen in Höhe von -20 bis -30% äußert. Ein erstes Auftaktgespräch hat unter Beteiligung des Gutachterausschusses und lokaler Kreditinstitute bereits stattgefunden, eine wissenschaftliche Begleitforschung ist vorgesehen.

Das im Herbst 2013 vorgelegte Konzept „Vitamine für das Wirtschaftswunder“ bildete den Abschluss des ersten Teils des KfW-Programms 432.

Programmteil B – Sanierungsmanager

Das vorliegende Konzept soll im Laufe der nächsten zwei Jahre durch einen Sanierungsmanager in die Umsetzung geführt werden. Dafür stehen 184.600 Euro zur Verfügung, welche sich auf einen Zuschuss durch den Fördergeber in Höhe von 120.000 Euro sowie einen Eigenanteil in Höhe von 64.600 Euro aufteilen. Der Eigenanteil wird wie im Falle der Konzepterstellung von den drei Projektpartnern Sennestadt GmbH, Stadtwerke und Stadt getragen. Den Auftrag erhielt im Januar 2014 eine Bietergemeinschaft, die sich aus dem in Sennestadt ansässigen Architekturbüro alberts.architekten BDA sowie dem Institut für Bauforschung e.V., Hannover, zusammensetzt.

In Persona wird die Funktion des Sanierungsmanagers von Herrn Thorsten Försterling aus dem Büro alberts.architekten ausgeübt. Seine Hauptaufgabe besteht darin, 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. Schwerpunkte sollen dabei

auf den Leitprojekten „Zukunft der Hochhäuser“ und „Zukunft der Reihenhäuser“ sowie der Motivation zu gemeinschaftlichen Sanierungsaktivitäten liegen.

Aktuell erarbeitet die Arbeitsgemeinschaft eine konkrete Arbeitsplanung, die den Rahmen für die Initiierung und Umsetzung der Projekte bilden soll. Die Arbeit des Sanierungsmanagements wird durch das Projektteam zentral koordiniert und gesteuert. Die erfolgreiche Arbeit des Projektteams soll auf diese Weise weitergeführt und verstetigt werden.

Ausblick

Die Sennestadt erfüllt als Pilot der Energetischen Stadtsanierung und ihrer Kandidatur als „KWK-Modellkommune“ eine Sonderstellung in Bielefeld. An ihrem Beispiel sollen Instrumente einer behutsamen, auf die stadträumlichen Gegebenheiten individuell abgestimmten energetischen Sanierung erprobt werden. Der Start des Projektes Energetische Stadtsanierung Sennestadt wurde durch die Grundsteine ermöglicht, die im Rahmen des Stadtumbaus gelegt wurden. Zudem konnten mit der Sennestadt GmbH und den Stadtwerken verlässliche Partner gefunden werden, welche gemeinschaftlich mit der Stadtverwaltung (hier: Bauamt und Umweltamt) den erforderlichen Rahmen für die strategische Ausrichtung des Projektes geschaffen sowie die Finanzierung der Eigenanteile gesichert haben. Unterstützt wird die Arbeit des Projektteams durch lokale Gremien wie die Bezirksvertretung und den Arbeitskreis Wohnen sowie vom „Bielefelder Beratungsnetzwerk Altbau“.

Durch die genannten Projekte sowie die vorhandenen Energieversorgungsstrukturen liegen in Sennestadt zudem spezielle Ausgangsbedingungen vor, die diese für eine Teilnahme am Landeswettbewerb „KWK-Modellkommune“ besonders qualifizierten. Es besteht eine gute Chance, dass die Stadt Bielefeld mit der Sennestadt zum Vorreiter einer wirtschaftlich, ökologisch und sozial verträglichen Energiewende werden kann. Insofern ist es von großer Bedeutung, die Bewerbung als gesamtstädtischen Beitrag und Chance für Bielefeld zu begreifen.

Das Sanierungsmanagement wurde jüngst beauftragt, das erarbeitete Konzept in die Umsetzung zu führen. Folglich ist eine Bilanzierung der Erfolge der Energetischen Stadtsanierung zum aktuellen Zeitpunkt verfrüht. Aussagen dazu, ob und wie einzelne Projekte auf andere Gebiete übertragen werden könnten, werden sich dann treffen lassen, wenn der Sanierungsmanager erste Erfahrungen gesammelt hat. Die bisherigen Erkenntnisse geben jedoch Anlass zu der Annahme, dass die Energetische Stadtsanierung im Kontext des Stadtumbaus künftig an Bedeutung gewinnen könnte.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den