

FAKTENPAPIER

DIE KOMMUNE IN DER ENERGETISCHEN
QUARTIERSENTWICKLUNG

QUARTIERSPROZESSE NUTZEN UND UNTERSTÜTZEN!

Quartiersprozesse sind ein effektives Instrument auf kommunaler Ebene, um den Prozess der lokalen Energiewende zu beschleunigen. Dabei werden in ausgewählten Gebieten der Gemeinde technische, wirtschaftliche bzw. organisatorische Ansätze sowie ihre Übertragbarkeit auf andere Teile der Kommune erprobt. Um spürbare Effekte zu zeitigen, sollte der Quartiersprozess auf die konzeptbasierte *Umsetzung* von Maßnahmen zielen. Die Kommune verfügt dabei über Möglichkeiten, den Prozess der Umsetzung zu flankieren und gezielt zu unterstützen.

ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

Das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ und die Ergänzungsförderung des Landes Rheinland-Pfalz „Wärmewende im Quartier – Zuweisungen für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement“ bieten Kommunen die Möglichkeit, die Erstellung von integrierten Quartierskonzepten und „Kümmerer“ für die Umsetzung von energetischen und Klimaschutz-Maßnahmen im Quartier zu finanzieren.

Mit dem energetischen Quartierskonzept selbst setzt die Kommune den Rahmen für die spezifische Umsetzung der Energiewende im Quartier. Das Konzept steht jedoch nicht für sich allein, sondern sollte mit übergeordneten Konzepten sinnvoll verzahnt sein (z. B. Integriertes Klimaschutzkonzept, integriertes Stadtentwicklungskonzept, städtebauliche Rahmenplanung).

Um wirkungsvoll zu sein, muss schon bei der Erarbeitung des Quartierskonzepts auf die Mitwirkung jener Akteure geachtet werden, welche die enthaltenen Maßnahmen später umsetzen sollen. Dies bedeutet im konkreten Fall, einen breit angelegten Beteiligungsprozess durchzuführen. Das fertige Quartierskonzept sollte dann von der Stadtpolitik beschlossen und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, den Bewohner/innen und den Energieversorgern getragen werden.

Des Weiteren muss die Kommune Ressourcen bereitstellen, mit denen die Umsetzung der Maßnahmen vorangetrieben werden kann. Zuvorderst sind hier „Kümmerer“ vor Ort zu

nennen – mit entsprechenden Handlungsspielräumen und Zugang zu den Schlüsselakteuren einschließlich der Kommunalverwaltung. Im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 ist dies vor allem das quartiersbezogene Sanierungsmanagement, das ebenfalls durch die ergänzende Förderung des Landes Rheinland-Pfalz bezuschusst werden kann.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Um die energetische Gebäudesanierung in Bestandsquartieren zu forcieren, stehen den Kommunen neben dem geförderten Quartiersansatz der Energetischen Stadtsanierung Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung: Sowohl die „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ nach §§ 136 ff. als auch die „Stadtumbaumaßnahme“ nach § 171a ff. und selbst eine Gebietskulisse „Soziale Stadt“ § 171e BauGB lassen sich für die Bearbeitung klimatisch und energetisch relevanter Aspekte nutzen. Hierfür werden entweder die vorhandenen Quartierskonzepte und Pläne um den energetischen Aspekt ergänzt oder es werden mit dem KfW-geförderten Quartierskonzept weitere Voraussetzungen für die flankierenden Maßnahmen nach dem Städtebaurecht geschaffen. Mit den Instrumenten nach dem Baugesetzbuch geht insbesondere die Möglichkeit einher, energetische Modernisierungsmaßnahmen der privaten Eigentümer direkt oder indirekt zu fördern, die Förderquote somit anzuheben und die Sanierung für die Eigentümer zusätzlich attraktiv zu machen.

HINWEIS:

Fördermöglichkeiten allein sind keine ausreichenden Treiber für ein dynamisches Sanierungs geschehen vor Ort. Wichtig ist, dass

- die Fördermöglichkeit zum richtigen Zeitpunkt kommt und in den lokalen Kontext passt,
- sie verständlich vermittelt wird,
- die Inanspruchnahme und die Abwicklung möglichst einfach ist.

Ein kommunaler Förderrahmen für die energetische Sanierung im Quartier geht daher immer einher mit einem angemessenen Informations- und Beratungsangebot.

STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME

Die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass in dem Quartier tatsächlich erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen oder zukünftig zu erwarten sind. Zu solchen Missständen zählen neben einem schlechten baulichen Allgemeinzustand von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten auch eine schlechte energetische Beschaffenheit und geringe Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets (vgl. §136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets mit einem Sanierungsziel „energetische Sanierung“ fußt immer auf einer Vorbereitenden Untersuchung. Der Satzungsbeschluss hat dann zur Folge, dass Eigentümer im Gebiet, die eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen haben, energetische Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude über 12 Jahre zu 100 Prozent (vermieteter Bestand) bzw. über 10 Jahre zu 90 Prozent (selbst genutzter Bestand) von der Einkommenssteuer absetzen können.

Ohne selbst Fördermittel aufbringen zu müssen, kann die Gemeinde auf diese Weise die Sanierungsvorhaben ihrer Immobilieneigentümer indirekt finanziell fördern.

TIPP:

Wird das energetische Quartierskonzept so angegangen, dass es neben dem Lastenheft der KfW auch die formalen Anforderungen an die Vorbereitende Untersuchung für Sanierungsgebiete nach § 141 BauGB erfüllt, kann das Konzept auch der formellen Ausweisung einer flankierenden Förderkulisse „Sanierungsgebiet“ zugrunde gelegt werden.

Um beide Aspekte sinnvoll miteinander verknüpfen zu können, sollte die Kommune die Konzepterstellung entsprechend ausschreiben und ein Planungsbüro bzw. ein Konsortium auswählen, das Expertise sowohl in der Stadterneuerung als auch in energetischer Sanierung und Klimaschutz einschließlich Bürgerbeteiligung bieten kann.

STADTUMBAU- UND WEITERE PROGRAMME

Die Kommune kann zudem eigene Förderprogramme mit Mitteln der Städtebauförderung des Bundes, vorwiegend aus den Programmen „Stadtumbau“, „Aktive Stadtzentren“ und „Ländliche Zentren“ auflegen. Unter Einsatz von Bun-

des- und kommunalen Eigenmitteln lassen sich damit energetische Modernisierungsmaßnahmen privater Eigentümer direkt fördern. Die Förderrichtlinien können auf die lokalen Bedarfe genau zugeschnitten werden und zum Beispiel hinsichtlich der technischen Anforderungen an die Baumaßnahmen niederschwellig angelegt sein, damit ein Sanierungsanreiz für Privateigentümer mit geringen finanziellen Möglichkeiten entsteht. Solche Förderprogramme setzen ebenfalls vorbereitende Untersuchungen bzw. integrierte Entwicklungs- oder Handlungskonzepte mit Kosten- und Finanzierungsübersichten voraus und fußen auf entsprechenden Ratsbeschlüssen sowie ggf. auf Verträgen mit den Eigentümern.

ZUSAMMENFASSUNG:

Kommunen können mit folgenden Schritten den Rahmen für erfolgreiche Quartiersprozesse schaffen:

- gesamtstädtische Strategie entwickeln (z. B. Klima- bzw. Energiebezug im Leitbild, kommunale Klimaschutzziele, Integriertes Klimaschutzkonzept, etc.)
- Rat und Bürgermeister/in unterstützen
- Quartiersprozess(e) politisch
- energetische Quartierskonzepte beauftragen bzw. vorhandene städtebauliche Untersuchungen und Konzepte ergänzen
- Ressourcen für die Maßnahmen-Umsetzung bereitstellen (z. B. gefördertes Sanierungsmanagement, sachliche und fachliche Unterstützung von Multiplikatoren im Quartier)
- Quartiersprozess mit städtebaulichen Förderkulissen flankieren (Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet, etc.)

NÜTZLICHE VERWEISE:

- KfW 432: www.kfw.de/432
- Städtebauförderung in Rheinland-Pfalz: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/staedtebauliche-erneuerung/>
- TransStadt-Leitfaden: <https://difu.de/11268>

SERVICES DER ENERGIEAGENTUR RHEINLAND-PFALZ:

- Informationen und Initialberatung zum Thema energetische Quartiersentwicklung
- Netzwerkarbeit

ANSPRECHPARTNER:

mathias.orth-heinz@energieagentur.rlp.de
www.energieagentur.rlp.de
0631 – 205 75 7120

Die Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.