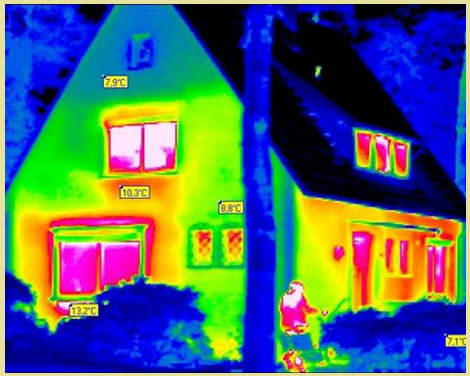
Ansprache und Mobilisierung von Gebäudeeigentümern

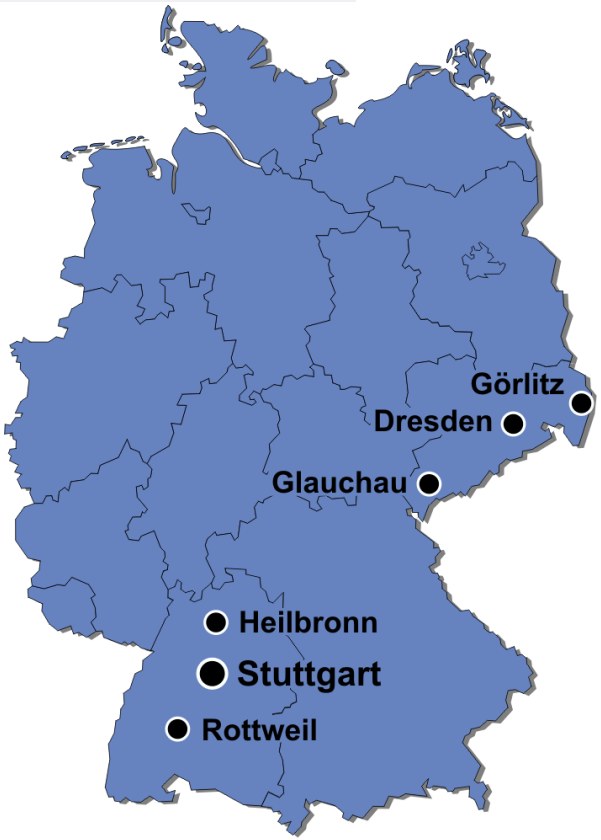


Dr. Frank Friesecke, die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ludwigsburg, 10.04.2014

52 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.700 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 230 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 100 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- ca. 1 Mrd. € Treuhandvermögen
- Qualitätsmanagement DIN EN ISO 9001:2008



Überblick energetische Stadtsanierung

Räumliche Ebene

Leitbild, Stadtentwicklungs-konzept (ggf. INSEK^{e}), FNP

Klimaschutzkonzept

Energieversorgungs-konzept (unternehmerisch)

Städtebaulicher Rahmenplan, B-Plan

Integriertes Konzept energetische Stadtsanierung

Fernwärmeausbau-gebiet

Gebäudeplanung

Gebäudesanierungs-konzept

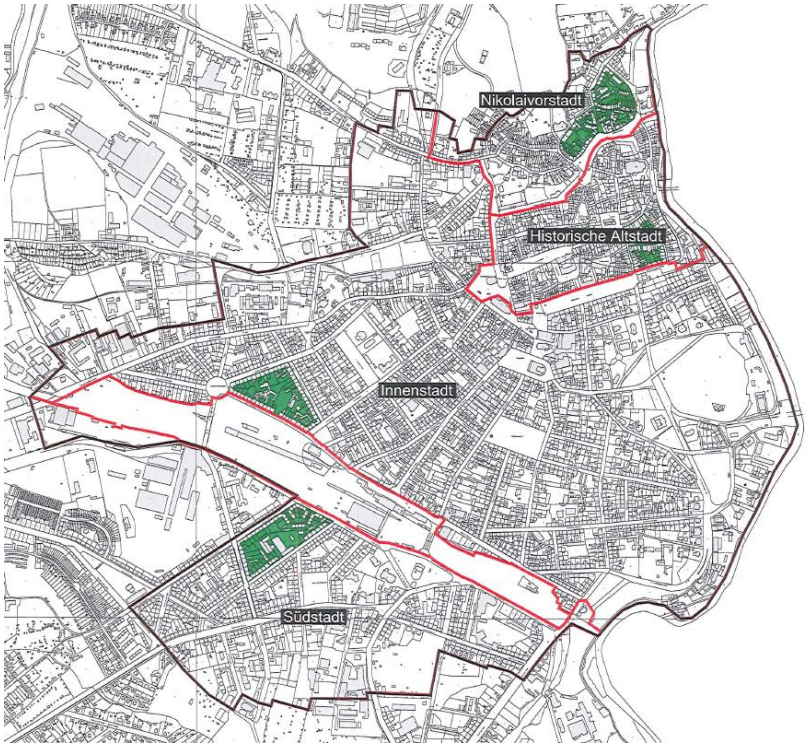
Fernwärmeanschluss

Fachlicher Detailgrad

Integriertes Quartierskonzept: Gebietskulissen

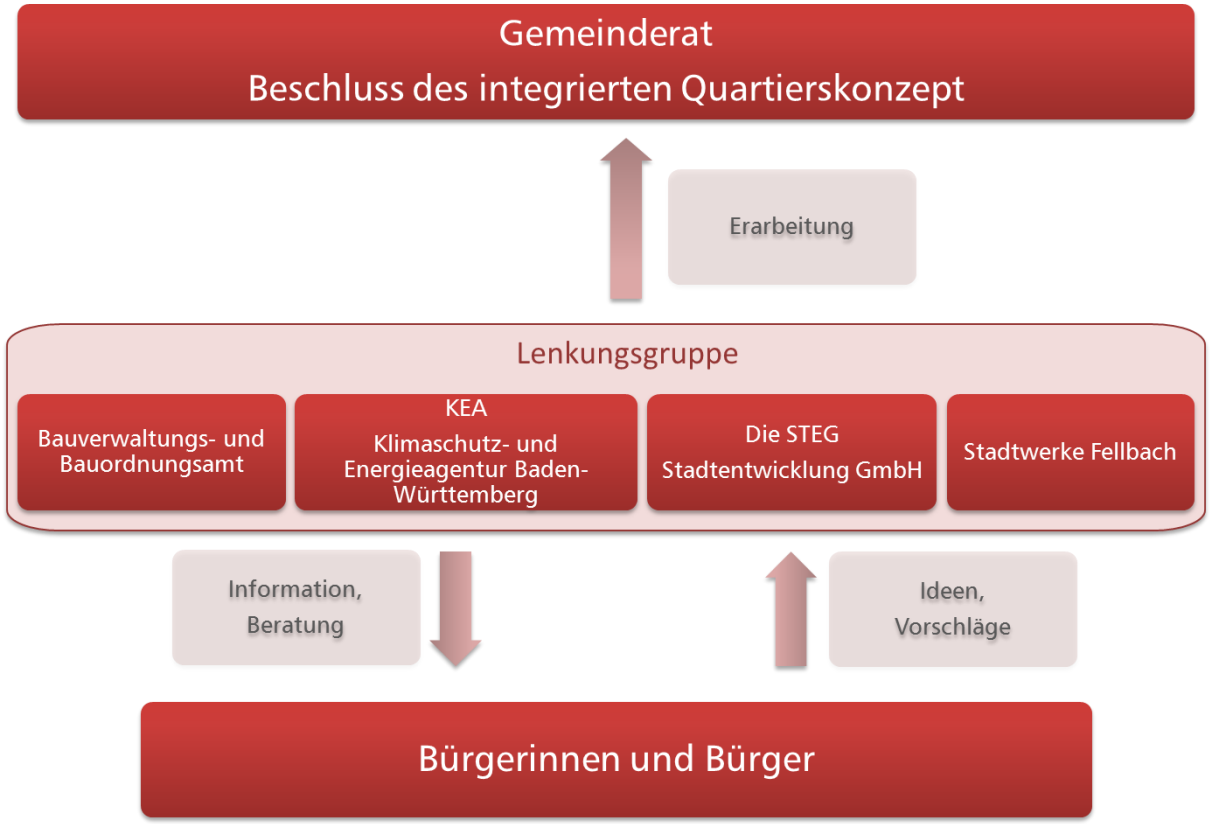
Stadt Fellbach
Ortszentrum Schmiden,
ca. 4 ha

Stadt Görlitz Kernstadt,
ca. 400 ha



Integriertes Quartierskonzept: Prozessmanagement

Beispiel Stadt Fellbach



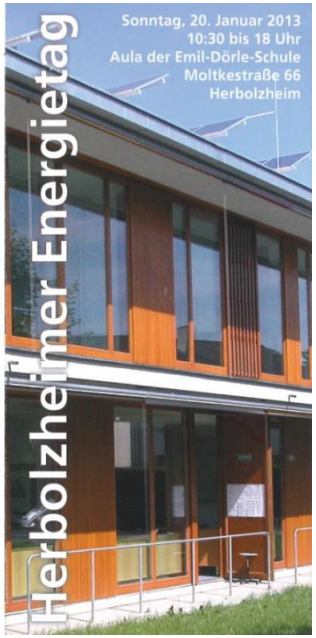
Herausforderung: verschiedene „Sprachen der Projektpartner“

Integriertes Quartierskonzept: Bürgerbeteiligung

Erfolgreiche Stadterneuerung auf Quartiersebene durch frühzeitige Aktivierung der lokalen Bevölkerung

Integriertes Quartierskonzept: Bürgerbeteiligung

Erfolgreiche Stadterneuerung auf Quartiersebene durch frühzeitige Aktivierung der lokalen Bevölkerung



Integriertes Quartierskonzept: Bürgerbeteiligung

Schriftliche / persönliche Befragung der Eigentümer

Energetische Stadtsanierung
Stadt Fellbach "Ortszentrum Schmiden"

- Fragebogen -

Fellbach – Stadt der Weine und Kongresse

die STEG

Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH – KEA

_____
Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

_____ _____
Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstück — Datum

Art der Heizung:
- ☐ Zentralheizung
- ☐ Einzelöfen

Alter der Heizung:
- ☐ Baujahr
- ☐ Letzte Sanierung

Heizenergieverbrauch:
Bitte den zutreffenden Energieträger ankreuzen und den jährlichen Verbrauch wenn möglich angeben:

Brennstoff	2011/2012	2010/2011	2009/2010
☐ Erdgas kWh/Jahr			
☐ Heizöl Liter/Jahr			
☐ Strom kWh/Jahr			
☐ Holzpellets Tonnen/Jahr			
☐ Stückholz Raummeter/Jahr			
☐ Sonstiges			

Warmwasserbereitung:
- ☐ Zentral (über Heizung)
- ☐ Dezentral (Elektroboiler; Andere: _____)

Haben Sie bereits einmal eine Gebäude-Energieberatung in Anspruch genommen?
- ☐ Ja
- ☐ Nein

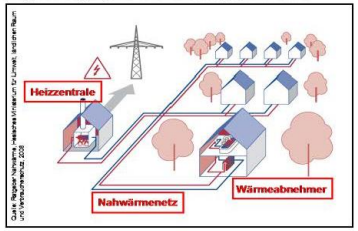
Energieausweis vorhanden:
- ☐ Ja
- ☐ Nein

Seite 1

Nahwärme:

Im Rahmen des integrierten Konzepts wird auch untersucht, ob für die Innenstadt eine Nahwärmeversorgung ökonomisch und ökologisch sinnvoll erscheint. Bei einer Nahwärmeversorgung wird in einem zentral gelegenen Heizhaus Wärme erzeugt und über ein Wärmenetz, in dem heißes Wasser fließt, zu den Gebäuden transportiert. Nahwärme ermöglicht in vielen Fällen den Einsatz einer besonders effizienten und regenerativen Energieversorgung. Für den Kunden ergeben sich bei Nahwärme insbesondere **folgende Vorteile**:

- Weniger Flächenverbrauch im Keller
- keine Brennstofflagerung/ Brennstoffbesorgung
- kein Kamin und Schornsteinfeger
- Regionale Energieversorgung mit der Möglichkeit höherer Bürgerbeteiligung
- Unabhängigkeit von Energiekonzernen



Können Sie sich vorstellen, Ihr Haus an eine solche Wärmeversorgung anzuschließen, vorausgesetzt, dass dies *keine Mehrkosten* für Sie mit sich bringt?
- ☐ Ja
- ☐ Eher nicht
- ☐ Ich bin noch unentschlossen

Sanierungsabsicht:
Beabsichtigen Sie in den nächsten Jahren eine energetische Gebäudesanierung?
(Wärmedämmung von Fassade/Dach, neue Fenster, Heizung, etc.)
- ☐ Ja, folgende: _____
- ☐ Nein
- ☐ Ich bin noch unentschlossen

Sonstige Bemerkungen: _____

Falls bei Ihnen Fragen hinsichtlich dieser Umfrage auftreten, können Sie sich gerne an Herrn Armbruster bei der STEG wenden (Tel. 0711/21068-152 bzw. ralf.armbruster@steg.de)
Wir danken Ihnen für Ihre Mithilfe!

Datenschutzerklärung: Das Projektteam verpflichtet sich, die im Rahmen der Umfrage gewonnenen Daten ausschließlich projektintern zu verwenden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben. Auswertungen für die Öffentlichkeit erfolgen anonymisiert.

Seite 2

Integriertes Quartierskonzept: Öffentlichkeitsarbeit

Pilotprojekt in Sachen Energie

Fellbach-Schmiden: Infoabend zur energetischen Sanierung des Ortskerns

Fellbach will neue Wege gehen – die Stadt wurde in ein Pilotprogramm des Landes aufgenommen, bei dem neben der Sanierung des Schmidener Ortskerns dort gleichzeitig ein Konzept zur Wärmenahversorgung auf den Weg gebracht werden soll. Das «integrierte Quartierskonzept» wurde letzte Woche in der Festhalle Schmiden vorgestellt.

Von Corinna Pehar

Gebaltte Energiekompetenz war zugegen (von links): Harald Bieber, KEA, Frank Friesecke, STEG, Baubürgermeisterin Beatrice Soltys sowie Marion Maiwald und Carola Krawczyk vom Bauamt. Foto: Pehar

«Das wollen wir in Fellbach probieren», sagte Baubürgermeisterin Beatrice Soltys, nachdem sie kurz das neue Pilotprojekt vorgestellt hatte. Für das Vorhaben sei eigens ein Energieberater eingestellt worden, der die Hausbesitzerinnen im Schmidener Ortszentrum bei ihren Energiekonzepten beraten werde. «In Sachen Wärmenahversorgung wollen wir neue Wege gehen», erklärte Soltys und Dr.-Ing. Frank Friesecke, Projektleiter von der STEG Stadtentwicklung GmbH führte weiter aus, worauf es ankommt: «Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 den Energieverbrauch um 40 Prozent zu senken – die Länder und Kommunen müssen mitziehen.» Denn die Sanierungsrate soll von einem auf zwei Prozent verdoppelt werden. Somit sind die Hausbesitzerinnen gefragt.

Doch die Stadtverwaltung – die seit letztem Jahr klimaneutral ist – geht nicht nur mit gutem Beispiel voran, sie fördert die Sanierungsmaßnahmen der SchmidenerInnen. Zum einen finanziell und zum anderen mit einer ausgebeigen Beratung. Bei diesem Pilot neue, innova sätze gefunde

Es wurde b chen begonn tenziale zur geht es daru man in den G einsparen ka dezentrale, re gieversorgun brachte es H der Kiltmasc gleagentur l berg GmbH Punkt. Kra

lung ist das Schlagwort: Anstatt einzelner Heizkessel wäre ein zentraler Wärmeerzeuger denkbar. «Die Wärme würde dann über ein Rohrnetz verteilt werden», so Bieber. Dies sei nicht nur oftmals wirtschaftlicher, sondern auch

Abbrüchen sogar bis zu 100 Prozent.» Friesecke erklärte, dass man durchschnittlich von einer Investitionssumme von 100 000 Euro ausgeht – 25 000 Euro würden in diesem Fall durch die Städtebauförderung gedeckt und rechne man

Ortskernsanierung Schmiden auf gutem Weg

Neues Förderprogramm für energetische Maßnahmen - Quartierskonzept wird erstellt

Das Ortszentrum Schmiden ist seit Frühjahr 2009 Sanierungsgebiet. Ziel ist eine Stärkung des attraktiven Ortskerns im Wege einer erhaltenden Erneuerung. Gemeinsam mit den Bürgern wurde ein erstes Sanierungskonzept erarbeitet, das Zug um Zug umgesetzt werden soll.

Zusätzlich zu den herkömmlichen Fördermitteln des Bundes und des Landes hat die Stadt Fellbach jetzt auch Gelder aus einem neuen Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhalten. „Diese Fördermittel sollen speziell dafür verwendet werden, neben der baulichen und städtebaulichen Situation insbesondere auch den Bereich Energieeffizienz, CO2-Einsparung und Klimaschutz zu verbessern", sagte Bürgermeisterin Beatrice Soltys bei einer Informationsveranstaltung, die letzte Woche in der Festhalle Schmiden stattfand.

Rund 50 Bürgerinnen und Bürger sowie einige Gemeinderatsmitglieder nutzten dabei die Gelegenheit, sich von Fachleuten der STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart, der Klimaschutz- und Energieagentur B.-W. (KEA) sowie der Stadtwerke Fellbach die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung im Detail erläutern zu lassen.

Dr. Frank Friesecke von der STEG und Harald Bieber von der KEA unterstrichen dabei den Pilotcharakter des neuen Förderprogramms und die Vorreiterrolle, die Fellbach hier einnehme. Es gehe vor allem um die Einsparung von Energie und den Einsatz erneuerbarer Energien. Rund 75 Prozent des Energieverbrauchs in privaten Haushalten entfalle auf die Raumwärme. Dieser Verbrauch könne durch geeignete Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen um bis zu 80 Prozent gesenkt werden, so die Experten. „Nutzen Sie deshalb die Chance, sich von uns in den nächsten Monaten kostenlos beraten und eventuelle Maßnahmen durchrechnen zu lassen."

Im Vordergrund der Betrachtungen stehen einerseits bauliche Maßnahmen und Fördermöglichkeiten in jedem Einzelfall, andererseits aber auch die Entwicklung eines energetischen Quartierskonzepts für das 3,75 Hektar bzw. etwa 60 Gebäude umfassende gesamte Sanierungsgebiet. „Diese Konzeption, die Modellcharakter hat, soll auch einen Maßnahmenplan enthalten", unterstrichen die beiden Fachleute.

So sollen Sanierungsvarianten ausgearbeitet, die Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes ausgelotet und der Einsatz von Biomasse oder anderer erneuerbarer Energieträger untersucht werden. Etwa zur Jahresmitte 2013 könnte das Konzept dann dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit präsentiert werden.

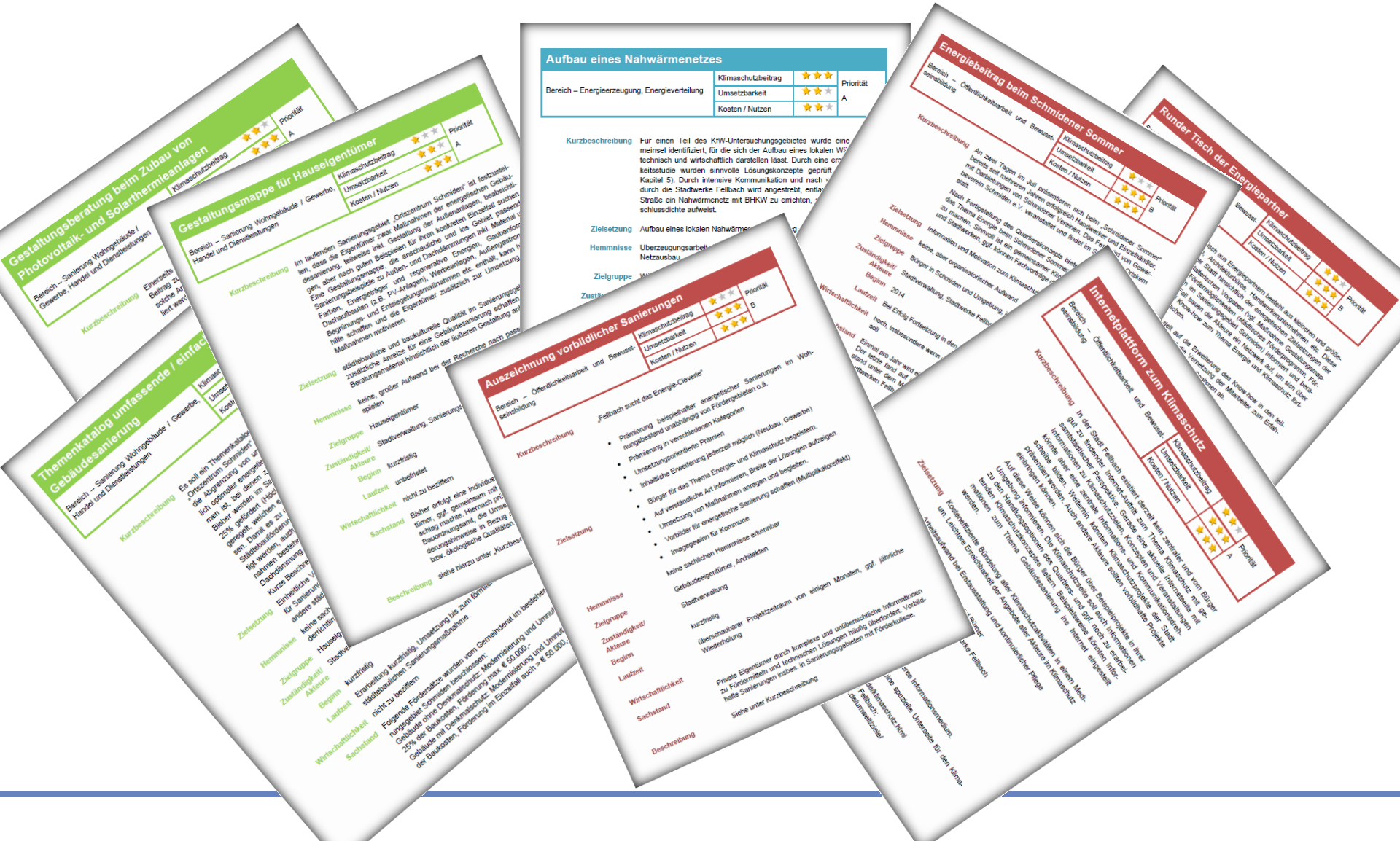
„Wir sind bei der Ortskernsanierung in Schmiden insgesamt auf einem recht guten Weg", berichteten die Leiterin des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes, Marion Maiwald, sowie ihre Mitarbeiterin Carola Krawczyk. Etliche Grundstückseigentümer hätten bereits Modernisierungen oder private Neuordnungsmaßnahmen vorgenommen bzw. auf den Weg gebracht.

Carola Krawczyk erinnerte in diesem Zusammenhang noch einmal an die Höhe der Sanierungszuschüsse: nämlich bis zu 25 Prozent der Baukosten, maximal 50 000 Euro. Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann die Förderung bis zu 50 Prozent, bei Gebäudeabbrüchen bis zu 100 Prozent ausmachen. Rechnet man Steuervergünstigungen und zinsverbilligte Kredite hinzu, kann der Gesamtförderanteil bei Investitionskosten von beispielsweise 100 000 Euro rund 46 Prozent betragen.

Ein kleineres Tiefgaragenprojekt könne in absehbarer Zeit wohl verwirklicht werden, meinte Marion Maiwald. Für eine weitere größere Tiefgarage fehle allerdings bislang noch das erforderliche Grundstück. „Die Stadt sucht deshalb ganz dringend verkaufswillige Grundstückseigentümer", so Marion Maiwald.

Ergänzend zu den Sanierungsmaßnahmen werden im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan derzeit auch verkehrslenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Schmidener Ortsmitte untersucht, beispielsweise was den Schwerlastverkehr anbelangt, erklärte Bürgermeisterin Beatrice Soltys.

Integriertes Quartierskonzept: Maßnahmenkatalog



Integriertes Quartierskonzept: „bürgernahe“ Maßnahmen

Aufbau eines Nahwärmenetzes

Sanierung Wohngebäude / Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

- Leitlinie umfassende / einfache Gebäudesanierung
  → Anpassung Fördersätze (bei Kombination mit Städtebauförderung)
- Gestaltungsmappe für Hauseigentümer
- Gestaltungsberatung beim Zubau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

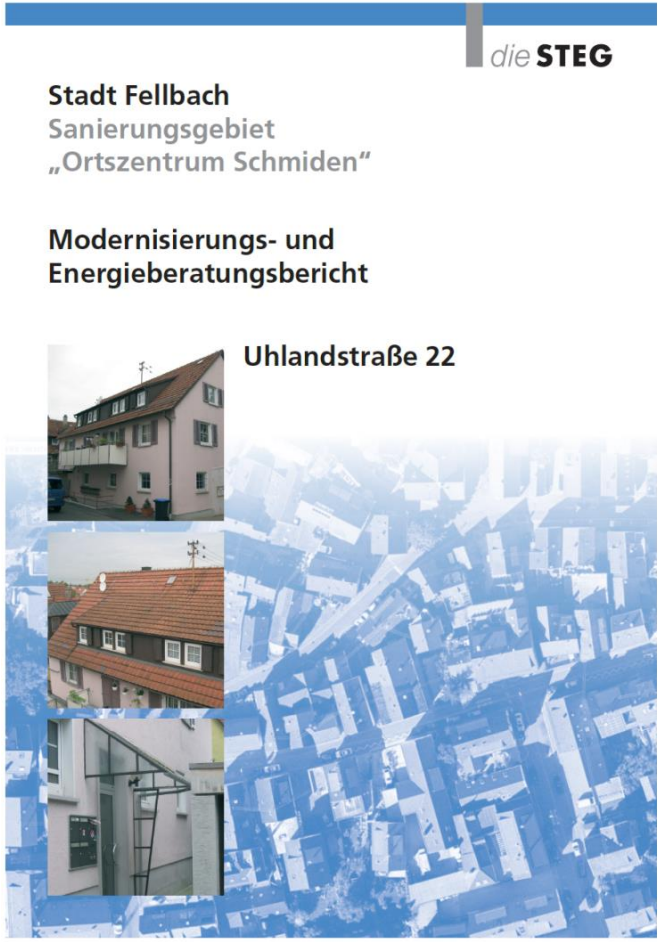
Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung

- Energiestand beim Quartiersfest
- Internetplattform zum Klimaschutz
- Energiepartner-Netzwerk
- Bürgerpreis

Sanierungsmanagement

Beispiel Fellbach „Ortszentrum Schmiden“

- Sanierungsmanager zeitgleich mit Konzept beantragt
- Erstellung von Modernisierungs- und Energieberatungsberichten
- intensive energetische, wirtschaftliche und fördertechnische Beratung der Eigentümer, Mieter und Pächter vor Ort
- (Mitwirkung bei) Vorbereitung und Durchführung der Bürgerbeteiligung
- Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen aus dem integrierten Quartierskonzept (z. B. Nahwärmeinsel)
- Evaluierung und Fortschreibung des Quartierskonzeptes



Energetische Stadtsanierung und Sanierungsgebiet

Kombination mit förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet

- Inhaltliche Synergien
- Anreiz zur Gebäudemodernisierung durch steuerliche Vorteile (§§ 7h, 10f, 11a EStG) und ggf. Zuschüsse
- Rechtsinstrumentarium (sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB)
- Ggf. Sicherung Sanierungsziele per Bebauungsplan
- Sanierungsträger: bekannte, vertraute Akteure im Quartier
- Kombination idealerweise im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder in früher Phase der Sanierung

	Regelfall	Gebäude mit besonderer Bedeutung (denkmalgeschützt o.ä.)
Modernisierung, Umnutzung	bis 30% der Baukosten; Förderhöchstsatz € 50.000	bis 40% der Baukosten; Förderhöchstsatz € 50.000; einzelfallbezogen höhere Zuwendung
Abbruch und Abbruchfolgekosten sowie Gebäuderestwert	Abbruch und Abbruchfolgekosten bis 100%; Gebäuderestwert bis 50%, max. jedoch € 50.000	

So gelingt die Eigentümeransprache und Mobilisierung!

- Neue Akteure miteinander vernetzen
- Auf Multiplikatoren setzen (u.a. Medien, Politik, Handwerksbetriebe)
- Mehrfachdialog durch Vielzahl an Beteiligungsangeboten und Kommunikationswegen sichern, Ankopplung an Bestehendem
- Aufsuchende Eigentümeransprache wählen, an Zielgruppe angepasst
- Kostenlose Beratungsangebote schaffen
- Förderprogramme nutzen und kommunizieren
- Auf Augenhöhe miteinander diskutieren, als neutraler Dritter

Bürger – Stadtwerke – KEA - STEG

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Dr.-Ing. Frank Friesecke
frank.friesecke@steg.de
Tel. 0711 / 21068 - 118
Fax 0711 / 21068 - 112

www.steg.de