

**Fünf Jahre Förderung der energetischen Stadtsanierung auf  
Basis des KfW Programms 432 mit ergänzendem  
Sonderkontingent des Ministeriums für Inneres, ländliche  
Räume und Integration (MILI) in Schleswig-Holstein**

**- Erfahrungen und Empfehlungen für einen weiteren  
Förderzeitraum**

Version zur Veröffentlichung

Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung, Energieagentur  
Gerhard Petermann/ Andreas Dördelmann  
Fleethörn 29-31  
24103 Kiel

(Stand: Februar 2018)

## Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Das Sonderkontingent „Energetische Stadtsanierung“ des MILI.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Förderzeitraum 2012-2017.....</b>	<b>4</b>
2.1 Erkenntnisse aus den geförderten Konzepten und Maßnahmen .....	4
2.1.1 Energetische Optimierung des Gebäudebestands.....	7
2.1.2 Aufbau oder Ausbau einer zentralen Wärmeversorgung .....	7
2.1.3 Betreibergesellschaften zur Wärmeversorgung .....	8
2.1.4 Barrierefreiheit.....	8
2.1.5 Abstimmung mit den Eigentümern .....	9
2.1.6 Mobilität .....	9
2.1.7 Integrierter Ansatz.....	9
2.2 Erfahrungen aus Initialberatung und Qualifizierungsdienstleistung .....	10
<b>3. Ausblick und Empfehlungen .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Anhang: Projektinformationen .....</b>	<b>13</b>
4.1 Aufstellung bewilligte Konzepte.....	13
4.2 Quartierssteckbriefe .....	14

## 1. Das Sonderkontingent „Energetische Stadtsanierung“ des MILI

Seit 2012 unterstützt das Land Schleswig-Holstein die Entwicklung vertiefter integrierter Quartierskonzepte und deren Umsetzungsbegleitung zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung durch eine ergänzende Förderung auf Basis des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ durch die **Aufstockung der Fördermittel um 20 %-Punkte** (in Ausnahmefällen um 30 %-Punkte) und eine begleitende Qualifizierungsdienstleistung. Damit war Schleswig-Holstein das erste Bundesland, indem eine solche Förderung angeboten wird. Den Anstoß zu dieser Förderung gab die Arbeitshilfe „Klimaschutz und Anpassung in der integrierten Stadtentwicklung“<sup>1</sup> aus dem Jahr 2011, in der bereits ausführlich auf die Möglichkeiten, die das KfW-Programm bietet, hingewiesen wurde.

„**Integrierte Quartierskonzepte** zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung. Aussagen zur altersgerechten Sanierung des Quartiers, zum Barriereabbau im Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur können ebenso Bestandteil der Konzepte sein wie Aussagen zur Sozialstruktur des Quartiers und Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohner.“<sup>2</sup> Dadurch ist es möglich, übergeordnete Themen wie bspw. der Erhalt bzw. die Steigerung des Wohnwertes, eine Verminderung von Abwanderung und die Sicherung der Daseinsvorsorge anzugehen. Die Umsetzung dieser Konzepte kann durch ein Sanierungsmanagement bis zu fünf Jahre lang begleitet werden.

Das damalige Innenministerium SH erkannte, dass das KfW-Programm eine Möglichkeit bietet, auch die **Erreichung der Klimaziele der sozialen Wohnraumförderung** zu unterstützen. Daher erfolgt die Förderung für Gemeinden mindestens in der Funktion eines Stadtrandkernes erster und zweiter Ordnung bereits seit 2012 aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung<sup>3</sup> (Ausnahme: drei Fördermaßnahmen der Städtebauförderung). Seit April 2016 erhalten auch die ländlichen Kommunen einen 20%-Landeszuschuss für die Energetische Stadtsanierung im Sinne einer ländlichen Dorfentwicklung<sup>4</sup>. Die wichtige Rolle der Kommunen zur Erreichung des Ziels, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu haben, ist ein wichtiger Grund für die Gewährung des Zuschusses als Ergänzung zu dem KfW-Programm 432. So heißt es im Amtsblatt für Schleswig-Holstein in der Ausgabe vom 02. Mai 2016 „Dies geht nur mit Unterstützung der Kommunen, da sowohl die energetische Sanierung als auch die möglichst CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung nur lokal umgesetzt werden kann“.

---

<sup>1</sup> *Klimaschutz und Anpassung in der integrierten Stadtentwicklung - Arbeitshilfe für schleswig-holsteinische Städte und Gemeinden*; Wuppertal Institut und Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein; 2011

<sup>2</sup> Auszug aus dem Merkblatt der KfW zum Programm KfW 432, Stand 12/2015

<sup>3</sup> Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein sowie Erweiterung um die Bestimmungen zum Sonderkontingent „Energetische Stadtsanierung“ – Erlass des Innenministeriums vom 06.03.2013

<sup>4</sup> Energetische Stadtsanierung – KfW 432 Ko-Förderung Ländlicher Raum – Bekanntmachung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 18.04.2016

Die **Investitionsbank-Schleswig-Holstein (IB.SH)** verwaltet das Sonderkontingent „Energetische Stadtsanierung“ im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration MILLI. Sie bildet im Land eine Schnittstelle u.a. zwischen der Wohnungswirtschaft, den Kommunen und Energieversorgern. Im Rahmen des entsprechenden Erlasses vom 06.03.2013 berät die IB.SH Energieagentur (Energieagentur) und im bautechnischen Bereich die ARGE//SH<sup>5</sup> zum KfW-Programm 432 und bietet für Kommunen im Rahmen einer **Qualifizierungsdienstleistung** u.a. Unterstützung bei der Antragsstellung, bei der Vergabe und bei der Durchführung des Projekts an. Die Energieagentur verfügt über viel Erfahrung wenn es um die Themen Energieeffizienz und Einsatz von Erneuerbaren Energien geht.

Mit diesem Bericht wird der aktuelle Sachstand bezüglich des Sonderkontingents für das KfW Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ dargestellt, der zukünftige Bedarf eingeschätzt und Empfehlungen für das MILLI abgeleitet. Der bestehende Erlass sieht eine Laufzeit des Programms bis 31.12.2018 vor. Mit der Ko-Förderung und der fachlichen Begleitung der interessierten Städte und Gemeinden durch die IB.SH Energieagentur und der ARGE//SH zeigt das Land SH im nationalen Vergleich, dass es schon sehr früh das Potenzial des Programms für eine nachhaltige Entwicklung von Quartieren erkannt hat.

## 2. Förderzeitraum 2012-2017

### 2.1 Erkenntnisse aus den geförderten Konzepten und Maßnahmen

In Schleswig-Holstein wurden seit 2012 insgesamt **43 Quartierskonzepte** bewilligt (siehe dazu Abb. 1), davon 21 Quartiere mit Förderung durch das Zweckvermögen (ZV) und 3 Quartiere mit Mitteln aus der Städtebauförderung (StBauF). In diesen Quartieren befinden sich ca. 20.600 Wohneinheiten in Ein- und Zwei-, aber auch in Mehrfamilienhäusern. Zudem wurden in Schleswig-Holstein 8 Förderzusagen aus dem ZV für ein Sanierungsmanagement (siehe dazu Abb.2) gegeben. Insgesamt sind in SH 11 **Sanierungsmanagements** bewilligt worden. Damit ist die Anzahl der Projekte, bemessen an dem Königsteiner Schlüssel<sup>6</sup> (ca. 3,4 % für SH), mit 7,2 % der Quartierskonzepte und 8,5 % der Sanierungsmanagements im Bundesvergleich hoch<sup>7</sup>.

#### Überblick in SH wurden

- 2012- 2017 bewilligt:  
43 Quartierskonzepte  
11 Sanierungsmanagements
- KfW- Förderprogramm Nr.432:  
1.996.276€

#### Merkposten:

- Es ist notwendig, jedes Quartier individuell zu betrachten
- Schwerpunkte liegen in der energetischen Optimierung des Bestandes und in der Untersuchung von möglichen Wärmenetzen
- Beteiligung von Eigentümern und Nutzern sowie der Öffentlichkeit ist wesentlicher Baustein

<sup>5</sup> ARGE// SH: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.Kiel, Förderberatungsinstitut des Landes

<sup>6</sup> Im Königsteiner Schlüssel ist festgelegt, wie die einzelnen Länder der Bundesrepublik Deutschland an gemeinsamen Finanzierungen zu beteiligen sind. Der Anteil, den ein Land danach tragen muss, richtet sich zu zwei Dritteln nach dem Steueraufkommen und zu einem Drittel nach der Bevölkerungszahl.

<sup>7</sup> Seit der Einführung des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“ in 2011 wurden deutschlandweit bereits über 600 Förderanträge für Quartierskonzepte von der KfW bewilligt. Mehr als 130 Sanierungsmanagements werden inzwischen gefördert.



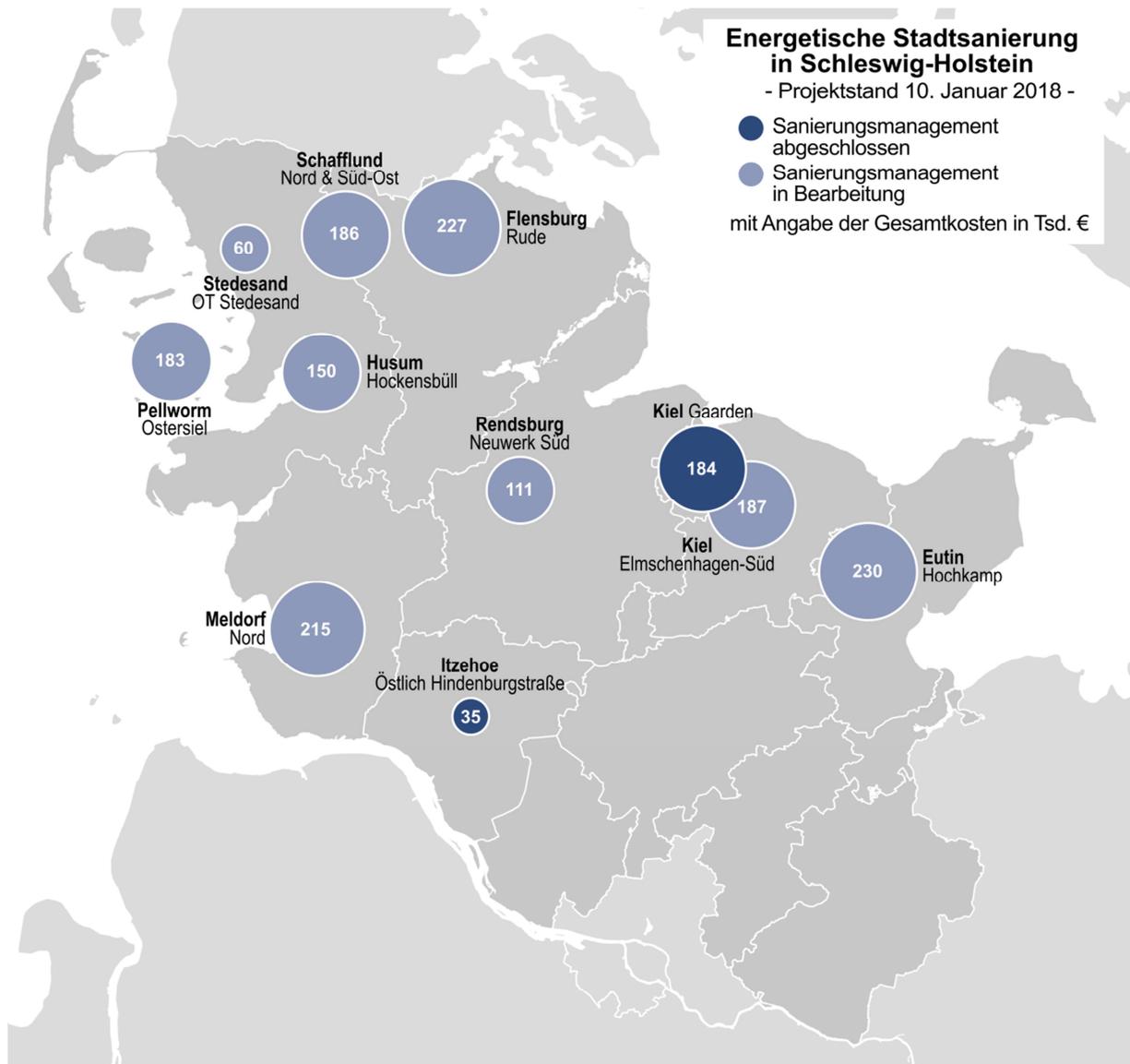


Abbildung 2 bewilligte Sanierungsmanagements in SH auch im ländlichen Raum

energiewirtschaftlicher Daten<sup>8</sup>. In vielen Fällen fängt die Datenbeschaffung allerdings mit der Erfassung der einzelnen Gebäude zu Beginn der Erarbeitung eines Quartierskonzepts an. Die Struktur, das Alter, der Sanierungszustand sowie die Eigentümer und Bewohner der Gebäude in den Quartieren sind sehr individuell und lassen sich untereinander kaum vergleichen. Dementsprechend sind die zu lösenden Problemstellungen und die in den Konzepten erarbeiteten Ergebnisse sehr verschieden. Eine Übertragbarkeit von Erkenntnissen und Lösungen auf weitere Quartiere ist nur begrenzt möglich. Daher ist es sinnvoll, Quartiere individuell zu betrachten.

Aus den bereits vorliegenden Konzepten und den Projektskizzen, die dem Förderantrag zugrunde liegen, lassen sich die **folgenden Themen** ableiten. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die **Motivation zur Durchführung von energetischen Maßnahmen ist zz. vor dem Hintergrund der niedrigen Preise für fossile Energieträger schwer zu wecken** ist. Die zu erreichenden Kosteneinsparungen bieten oft keinen wirtschaftlichen Anreiz und führen in Einzelfällen sogar zu Mehrkosten.

<sup>8</sup> § 7 EWKG „Aufstellung kommunaler Wärme- und Kältepläne“; vom 7. März 2017

Steckbriefe: Eine differenzierte Darstellung der Inhalte der Quartiersbetrachtungen findet sich im Anhang.<sup>9</sup>

### 2.1.1 Energetische Optimierung des Gebäudebestands

Die energetische Optimierung des Gebäudebestands ist im Sinne der Förderrichtlinie ein wichtiges Thema in jedem Quartierskonzept. Die Energieeffizienz des Gebäudebestands hängt u.a. von Bauart, Baualter, der eingesetzten Versorgungstechnik und von den Nutzern ab. Erste Einsparungen lassen sich meist schon durch die Änderung des Nutzerverhaltens und die Optimierung der vorhandenen Technik erreichen. Hierfür sind oft nur geringinvestive Maßnahmen notwendig. Diese werden oft kurzfristig umgesetzt. Umfangreiche Energieeinsparmaßnahmen sind meist mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden. Viele dieser Maßnahmen wurden in Wohnungswirtschaft und seitens der privaten Eigentümer in SH angegangen oder bereits umgesetzt. Die Energetische Stadtsanierung soll helfen, die noch verbleibenden Potentiale zu heben. Dabei kann auf zahlreiche Untersuchungen und Arbeitshilfen wie bspw. die Wärmenetzkarte<sup>10</sup> des Landes und das Berechnungstool „Kostenvorteile durch Wärmenetze“<sup>11</sup> zurückgegriffen werden.

Die Hauptanforderungsgröße der Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Neubau von Gebäuden und gleichzeitig die wichtigste Nenngröße bei den technischen Fördervoraussetzungen für Neubauten und Modernisierungen z.B. bei den Förderprogrammen der KfW wird durch den Primärenergiebedarf eines Gebäudes definiert. Der rechnerische Primärenergiebedarf bewertet alle energetischen Bedarfparameter eines Gebäudes, die Anlageneffizienz und auch den energetischen Lebenszyklus des jeweiligen Energieträgers. Die Art der Wärmeversorgung hat also Einfluss auf die energetische Qualität. Dabei werden regenerative, effiziente und zentrale Versorgungssysteme grundsätzlich besser bewertet.

### 2.1.2 Aufbau oder Ausbau einer zentralen Wärmeversorgung

Die Bewertung der Wärmeversorgung findet sich im sogenannten Primärenergiefaktor des Energieträgers wieder. Je höher dieser Faktor ist, desto schlechter fällt die Gesamtbilanz eines Gebäudes aus. In der Konsequenz bedeutet dies, dass ein schlechter Primärenergiefaktor durch andere, meistens kostenintensive Maßnahmen, wie die deutliche Verbesserung des Dämmstandards oder die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien ausgeglichen werden muss.

Dieser Zusammenhang macht den Aufbau oder Ausbau zentraler Wärmeversorgungssysteme nach Möglichkeit mit erneuerbarer Wärmequelle ebenfalls zu einem zentralen Thema, welches in sämtlichen Konzepten untersucht wird. Dabei ist es wichtig die lokalen Energiequellen ausfindig zu machen und deren Verfügbarkeit und Anwendbarkeit zu prüfen. Die Möglichkeiten reichen dabei von der Nutzung gewerblicher Abwärme bis zur Wärmeversorgung mit Solarthermie.

Dabei kann eine intelligente und kostengünstige Nutzung einer Nah- oder Fernwärmeversorgung mit einem niedrigen Primärenergiefaktor ein wesentlicher Beitrag zum wirtschaftlichen Bauen sein.

- Die Nutzung gut angepasster und kostengünstiger Wärmelieferung auf der Grundlage guter Primärenergiefaktoren sorgt für Wirtschaftlichkeit bei der wärmetechnischen Gebäudesanierung, wo allein gebäudetechnische Modernisierung an Grenzen stößt.

---

<sup>9</sup> Die Quartiersbetrachtungen werden in der Online-Veröffentlichung nicht dargestellt. Auf Anfrage kann die IB-SH diese auszugsweise zur Verfügung stellen.

<sup>10</sup> <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/waermenetzkarte.html>

<sup>11</sup> Siehe <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/waermenetzkarte.html>

- Die quartiersbezogene Sanierung eröffnet für den Erdgasversorger ökonomisch vorteilhafte Rahmenbedingungen für einen zukunftsorientierten Infrastrukturwechsel. Wärmenetze können hier besonders günstig realisiert werden, weil schnell hohe Anschlussdichten erreicht werden.
- Wärmenetze können ökonomisch wie ökologisch besonders günstig betrieben werden, wenn in Zusammenhang mit der Sanierung die erforderlichen Vorlauftemperaturen deutlich abgesenkt werden können.

Die resultierenden Wärmepreise für den Wärmeabnehmer hängen meist von den beiden Positionen Kosten für das System (u.a. Investitionskosten, Finanzierung, Wartung und Instandhaltung) und Kosten des Energieträgers (bspw. Erdgas, Holzhackschnitzel oder –pellets) ab. Eine alternative Wärmeversorgung muss sich aus Sicht der Gebäudeeigentümer in der Regel wirtschaftlich immer mit den vorhandenen Systemen messen. Dies ist in vielen Fällen im Mietwohnungsbau sogar gesetzlich vorgeschrieben (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)<sup>12</sup>. Meist sind in den Quartieren dezentrale Erdgas- bzw. Ölkessel zur Wärmebereitstellung installiert. Die niedrigen Preise für Öl und Erdgas bieten zz. sogar bei außerordentlich günstigen Voraussetzungen, wie bspw. vorhandener industrieller Abwärme, keinen ausreichenden Anreiz, langfristig sinnvolle Maßnahmen für eine alternative, ggf. zentrale Wärmeversorgung umzusetzen.

### 2.1.3 Betreibergesellschaften zur Wärmeversorgung

In einzelnen Projekten stellt sich die Frage nach Wärmeversorgern: Für die Erstellung und den Betrieb von zentralen Wärmeversorgungs- oder Contractingsystemen werden Wärmeversorger gebraucht. Dies können Stadt- bzw. Gemeindewerke, etablierte Energieversorgungsunternehmen und Bürgerenergiegenossenschaften sein. Für jede Lösung gibt es organisatorische und rechtliche Anforderungen, die im Quartierskonzept aufgezeigt und möglichst auch gelöst werden können. Bei der Gründung und beim Ausbau von Betreibergesellschaften wie Gemeindewerken oder Genossenschaften bedarf es Unterstützung bzw. rechtliche Beratung u.a. zu den Themen Vergabe- und Beihilferecht.

### 2.1.4 Barrierefreiheit

Neben den Kernthemen der energetischen Erneuerung und Weiterentwicklung wurden im Zuge der Ausweitung des KfW-Programms in 2015 einzelnen Projekten ganz im Sinne des integrierten Ansatzes wohnungswirtschaftliche, demografische, soziale und Aspekte der Ortsentwicklung mit behandelt. Die Integration von Menschen mit Behinderung ist dabei eine Aufgabe, die mehr und mehr in den Fokus gerät. Der Umgang mit Barrieren wird in den meisten Quartieren zur Herausforderung. Diese sind oft noch nicht erfasst und Lösungen dementsprechend noch nicht in Angriff genommen worden. Eine zentrale Aufgabe dabei ist deren Reduzierung, um altersbedingt oder durch Behinderungen bewegungseingeschränkten Menschen die Möglichkeit zu geben, lange in ihrem gewohnten Umfeld wohnen und mit möglichst wenigen Einschränkungen am öffentlichen Leben teilhaben zu können. Hierfür bedarf es unterschiedliche Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum, die u.U. mit erheblichen Kosten verbunden sind. Diese führen in der Regel nicht zu Einsparungen und lassen sich dementsprechend nicht wirtschaftlich abbilden.

Dem Quartierskonzept kommt hierbei die Aufgabe zu, Maßnahmen darzustellen und die Folgen aufzuzeigen, die durch deren Unterlassen eintreten können. Denkbar sind hierbei ausbleibende Mieteinnahmen, da die Immobilien auf Dauer am Markt nicht mehr angenommen werden und Wertverfall

---

<sup>12</sup> WärmeLV §8 „Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung“ für Mietwohnraum.

des Immobilienbestands durch ein nur eingeschränkt zugängliches Umfeld. Ziel ist, ein Wohnquartier im Verbund der Akteure barrierefreier zu gestalten und Synergieeffekte zu nutzen.

### 2.1.5 Abstimmung mit den Eigentümern

Viele Quartiere sind geprägt von Immobilien, die sich im Besitz von Selbstnutzern oder privaten Vermietern befinden. Eine Form bildet dabei die Wohneigentümergeinschaft in Mehrfamilienhäusern. Hier bedarf es einer sehr engen Abstimmung, da eine breite Zustimmung eine Voraussetzung für die meisten Maßnahmen ist. Oft sind die Gebäude in der Nachbarschaft baulich identisch und erhalten dementsprechend vergleichbare Maßnahmenempfehlungen durch die Untersuchungen im Rahmen der Mustersanierungskonzepte. Durch eine gebündelte Betrachtung dieser Maßnahmen und eine entsprechende Abstimmung der Eigentümer können Synergieeffekte identifiziert und genutzt werden, die in den Planungs- und Umsetzungsphasen, bspw. durch bilden von Einkaufsgemeinschaften, zu Zeit- und Kosteneinsparungen führen.

### 2.1.6 Mobilität

In vielen Quartieren ist das Thema Mobilität noch nicht im Bewusstsein der Anwohner und Eigentümer angekommen, obwohl sich oft Missstände, die durch den ruhenden und fließenden Individualverkehr verursacht werden, schnell erkennen lassen. Mögliche Lösungsansätze hierfür bieten Maßnahmen wie der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, der Ausbau von Fahrradwegen, das Angebot von Car-Sharing oder Lastenfahrradverleihstationen. Beim Individualverkehr lassen sich u.a. Fortschritte erreichen, indem das Angebot von Ladestationen für E-Mobile erweitert wird. Oft sind diese Möglichkeiten mit Investitionen verbunden und finden nicht immer Anklang bei Quartiersbewohnern oder sie sind nur in größerem Maßstab, über die Quartiersgrenzen hinaus, zu lösen.

### 2.1.7 Integrierter Ansatz

Das Konzept kann einen wertvollen Beitrag zur Ortsentwicklung oder zur städtebaulichen Entwicklung eines Quartiers leisten. Es kann dazu dienen, vorliegende Missstände zu identifizieren und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln. Hierbei kann und soll über die energetische Betrachtung hinaus gedacht werden und Maßnahmen aufgezeigt werden, die bspw. unterstützt durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten oder ggf. auch durch das Instrument der Städtebauförderung in Umsetzung gelangen.

Thematisch ist es notwendig vielfältige Themen und Maßnahmen zu entwickeln, um eine breite Ansprache im Quartier zu erreichen. Energetische Themen alleine reichen oft nicht aus, um die notwendige Akzeptanz zu erlangen und die Motivation zur Maßnahmenumsetzung zu generieren.

In allen Konzepten hat sich gezeigt, dass die **frühe Einbindung und die Beteiligung aller Akteure** im Quartier zentrale Bausteine des Prozesses sind. Eine gute Informations- und Beteiligungsstruktur bei der Planung und Durchführung der Projekte ist dabei wesentliche Aufgabe sowohl bei der Konzepterstellung als auch der anschließenden Durchführungsphase. Entscheidend ist, dass das Projekt auf allen Ebenen der Kommune mitgetragen wird. Quartierskonzepte, bei denen diese Grundsätze vernachlässigt wurden, bleiben oft unter ihren Möglichkeiten und weisen Schwierigkeiten in der Umsetzungsphase auf.

Eine Garantie für eine gute Beteiligung bietet dieses Vorgehen allerdings nicht. Sowohl in der Konzept-, als auch in der Umsetzungsphase ist die Ansprache und die Motivation von Akteuren im Quartier eine große Herausforderung.

## 2.2 Erfahrungen aus Initialberatung und Qualifizierungsdienstleistung

Im Rahmen der Initialberatung sind mit vielen Städten und Gemeinden, die mindestens die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns wahrnehmen, Kontakt aufgenommen worden. In diesen Gesprächen mit kommunalen Vertretern aus Politik und Verwaltung oder städtischen Eigenbetrieben wird in der Regel das Programm vorgestellt und auf die Möglichkeiten der Energetischen Stadtsanierung hingewiesen. Meist sind diese nicht oder nur sehr lückenhaft bekannt. Zum Teil ergeben sich diese Kontakte auch im Zuge der Initialberatungen, die im Rahmen der Energie- und Klimaschutzinitiativen des Landes (EKI) von der IB.SH Energieagentur durchgeführt werden. Von den 94 Städten und Gemeinden in SH, die die Förderung durch das Sonderkontingent in Anspruch nehmen können, besteht mit etwa zwei Dritteln Kontakt oder es hat zumindest eine Initialberatung stattgefunden. Unter den Städten und Gemeinden, mit denen noch kein Kontakt besteht, befinden sich noch 28 Mittel- und Unterzentren.

Die Qualifizierungsdienstleistung, die durch die IB.SH angeboten wird, wird landesweit als wichtiges und nützliches Instrument wahrgenommen. In vielen Städten und Gemeinden wird die IB.SH intensiv in die Prozesse eingebunden und als wichtiger und wertvoller Partner gesehen. Neben der Initialberatung, in der das Programm ausführlich vorgestellt und Eignung für die jeweilige Aufgabenstellung in der Gemeinde/Stadt geprüft werden kann, wird die IB.SH auch während der Konzepterstellung oder beim Sanierungsmanagement oft als fachlicher Berater oder für die Förderberatung eingebunden.

Grundsätzlich lassen sich die Konzepte in SH in zwei Gruppen einteilen:

- 1) Aktivierer – Antragsteller, die allgemein (oft durch Klimaschutzkonzepte oder ähnliche Voruntersuchungen) einen Missstand erkannt haben und sich durch ein Quartierskonzept Probleme und Lösungen erarbeiten lassen wollen
- 2) Optimierer – Antragsteller, denen die Missstände und erste Lösungsansätze bereits bekannt sind, die aber das Quartierskonzept und das Sanierungsmanagement für eine Weiterentwicklung und zur Umsetzung der Maßnahmen nutzen wollen

Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt, dass die Fördermittel aus dem Programm mehr und mehr bspw. an Stadt-/Gemeindewerke, Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften durchgeleitet werden. Dies hat zur Folge, dass einerseits die Breite der zu bearbeitenden Themen auf das für den Fördermittelnahmer interessante Maß zusammenschrumpfen, andererseits die Tiefe der Bearbeitung zunimmt. Diese Gruppen nehmen oft eine anlassbezogene Beratung in Anspruch und nutzen die Energetische Stadtsanierung zur Optimierung bestehender Pläne.

Bei beiden Gruppen hat sich gezeigt, dass eine Initialberatung und eine Qualifizierungsdienstleistung wichtig sind, um abzuschätzen, ob die Förderung durch das Programm infrage kommt und wie sie optimal genutzt werden kann. Die Erfahrungen, die dabei gemacht wurden und den Antragstellern zugutegekommen sind, konnten von der Antragstellung bis zum Verwendungsnachweis wertvolle Zeit sparen und führten zu konkreteren Ergebnissen bei den Konzepten und dem Sanierungsmanagement.

## 3. Ausblick und Empfehlungen

Die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Ziele im Zusammenhang mit der Energiewende bedeuten, dass Erzeugung und Verbrauch von Energie sich grundlegend verändern wird und damit auch Gebäudebestand sowie die Infrastruktur angepasst werden muss. Aufgrund der Langfristigkeit entsprechender Investitionsentscheidungen ist schon bei heutigen Planungen der Blick auf 2050

erforderlich. Es ist von hoher Bedeutung zukunftsorientierte kommunale Wärmepläne zu erstellen, die eine langfristig CO<sub>2</sub>-freie Wärmeversorgung skizzieren.

Mit der Förderung energetischer Quartierskonzepte schaffen Kommunen die strategische Grundlage für eine konkrete Investitionsplanung. Verschiedene Interessen der Wohnungs- und Energiewirtschaft und privater Eigentümer erfordern Einigungsprozesse die letztlich umweltfreundliche Siedlungsstrukturen bzw. Quartiere schaffen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen.

Durch Initialberatungen im Rahmen der Energie- und Klimaschutzinitiative besteht aktuell Kontakt zu Kommunen, die Interesse signalisiert haben kurzfristig Anträge für Quartierskonzepte zu stellen. Basierend auf den Erfahrungen der Beratungen wird erwartet, dass in 2018 weitere Bewilligungen für Quartierskonzepte und Sanierungsmanagements aus dem ZV beantragt werden.

Vor dem Hintergrund der Rückmeldungen aus den Initialberatungen wird angenommen, dass das Interesse kommunaler Akteure an energetischen Quartierskonzepten auch in den kommenden Jahren in ähnlicher Größenordnung vorhanden sein wird. Die Erfahrungen der Städte und Gemeinden bei der Entwicklung entsprechender Konzepte und insbesondere bei der Beantragung und Abwicklung des Förderprogramms sind positiv, so dass hier positive Multiplikatoreffekte in den Ämtern, Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Die energetischen Quartierskonzepte bieten die Chance, ganzheitliche Strategien für die Herausforderungen der Stadt- und Ortsentwicklung insgesamt aufzuzeigen. Die Einbindung aller relevanten Akteure und die mögliche Ergänzung durch das Sanierungsmanagement helfen dabei, dass die identifizierten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden und nicht „in der Schublade“ verschwinden. Eingebettet in die übergeordnete Fragestellung der Auswirkungen des demografischen Wandels können die Herausforderungen des Umgangs mit kommunaler/sozialer Infrastruktur, Flächenressourcen- Management sowie Fragestellungen untergenutzter Bausubstanz ebenso eine Rolle spielen wie bspw. die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte. Gerade die Vernetzung der energetischen Konzepte mit den Zielen der integrierten Ortsentwicklung sind die Stärken des Programms. Wie ein Quartier aussieht und welche zusätzlichen Themen im Rahmen des ganzheitlichen Konzeptes untersucht werden sollen, kann durch die Handelnden dabei vor Ort flexibel festgelegt werden. Die Spielräume, die das Programm bietet,

#### **Chancen**

- Die Energetische Stadtsanierung bietet Möglichkeiten, bezahlbares und energieeffizientes Wohnen zu erhalten oder zu schaffen.
- Integrierter Ansatz ermöglicht maßgeschneiderte Konzepte unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte.
- Die Energetische Stadtsanierung liefert einen Beitrag zur Dekarbonisierung von Quartieren.

#### **Aber**

- Die Finanzierung von erforderlichen Maßnahmen ist in vielen Fällen eine Herausforderung.
- Die Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen ist vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Energiepreise oft nicht darstellbar.
- Das erforderliche fachliche Wissen ist bei den Eigentümern und örtlichen Handwerkern nicht ausreichend vorhanden oder gar falsch.
- Die Aktivierung von maßgeblichen Akteuren gestaltet sich oft schwierig

ermöglichen es, für jedes Quartier passgenaue Lösungen zu entwickeln.

Im Rahmen der Begleitung der Prozesse der Energetischen Stadtsanierung in SH durch das MILI und die IB.SH finden regelmäßig runde Tische statt, die von aktiven Kommunen und Planern gern zum Austausch genutzt werden. Die Veranstaltungsreihe bietet aber auch eine Gelegenheit für das MILI, in den Dialog mit den Akteuren zu treten, mögliche Probleme aufzugreifen und Lösungsoptionen zu erarbeiten. Das Format hat sich bewährt und eine Fortführung wird empfohlen.

Die Erfahrungen machen aber auch deutlich, dass sich die Anforderungen an Konzepte und Prozesse, Handlungsfelder und Themenschwerpunkte in kleinen Gemeinden teilweise deutlich von denen in mittleren und größeren Städten unterscheiden. Für Städte und Gemeinden bietet sich die Möglichkeit, kommunale Wärmeplanung bspw. in Form eines fortschreibbaren Wärmekatasters fördern zu lassen. Es wird erwartet, dass daher die Antragszahlen mindestens stabil bleiben. Die fehlenden finanziellen und personellen Ressourcen in den Städten und Gemeinden tragen allerdings auch dazu bei, dass sie erheblichen Unterstützungsbedarf beispielsweise bei der Eingrenzung des Quartiers, der Formulierung von Themenschwerpunkten für den Antrag, der Kostenkalkulation und bei der Prozessabwicklung benötigen. Es wird daher empfohlen die bestehende Qualifizierungsdienstleistung im aktuellen Rahmen beizubehalten. Eine Fortführung des Angebots wird seitens IB.SH Energieagentur angestrebt.

Laut Begleitforschung des BMUB werden zunehmend auch quartiersspezifische Förderinstrumente aufgebaut, um die Umsetzung von Maßnahmen in den Konzeptgebieten der energetischen Stadtsanierung zu fördern. Eine Möglichkeit ist die indirekte Förderung, indem ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt wird und damit privaten Eigentümern im Quartier die erhöhte Abschreibung nach § 7h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) für Sanierungsmaßnahmen geltend machen können. Größere Maßnahmen, deren Umsetzung hohe Investitionen erfordern, lassen sich nach dem BMUB häufig jedoch nur finanzieren, wenn es gelingt, über günstige Kredite und Tilgungszuschüsse der KfW hinaus Städtebaufördermittel, EU-Fördertöpfe oder Mittel aus besonderen Landes- oder Kommunalprogrammen zu erschließen<sup>13</sup>.

Eine landeseinheitliche Bewilligungspraxis und Bündelung der auch künftig bestehenden Richtlinien im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und der Ko-Förderung ländlicher Räume bei der IB.SH hat sich bewährt. Eine Fortführung wird von Seiten der IB.SH angestrebt. Auch ohne Akquisitionsmaßnahmen und Vor-Ort-Beratung der Kommunen treten fortlaufend interessierte Kommunen in Erscheinung.

Es wird empfohlen, den Förderzeitraum auf Basis eines Sonderkontingents zu verlängern und das Budget aufzustocken. Nachfolgend wurde eine Bedarfsschätzung bis 2020 vorgenommen, um die Mittel des ZV zu prognostizieren. Dabei wurde von einem anhaltenden Trend der Inanspruchnahme der Mittel ausgegangen. Bisher wurden seit 2015 etwa 170.000 € pro Jahr als Zuschuss beantragt. In Zukunft wird empfohlen dieselbe Größenordnung pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>13</sup> BMUB (2017): Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen. S. 33.

## 4. Anhang: Projektinformationen

### 4.1 Aufstellung bewilligte Konzepte<sup>14</sup>

Nr.	Kommune	Quartier	Status*		Kosten	KfW	ZV Sonderkont.	Förderung	
			A. Konzept	B. Sanierungsman.				Qualifizierungs- dienstleistung	StBauF (2/3)
1	Lübeck	Moisling	abgeschlossen	-					
2	Kiel	Gaarden	abgeschlossen	-					
3	Kiel	Gaarden	-	abgeschlossen					
4	Flensburg	Rude	abgeschlossen	-					
5	Itzehoe	östl. Hindenburgstr.	abgeschlossen	-					
6	Itzehoe	östl. Hindenburgstr.	-	abgeschlossen					
7	Bad Oldesloe	Vogel-Baum- Siedlung	abgeschlossen	-					
8	Kreis RD-ECK	RD Neuwerk-Süd	abgeschlossen	-					
9	Kiel	Elmschenhagen- Süd	abgeschlossen	-					
10	Husum	Hockensbüll	abgeschlossen	-					
11	Pellworm	Schule	abgeschlossen	-					
12	Eutin	Hochkamp	abgeschlossen	-					
13	Flensburg	Rude	-	in Bearbeitung					
14	Kreis RD-ECK	RD Neuwerk-Süd	-	in Bearbeitung					
15	Kiel	Elmschenhagen- Süd	-	in Bearbeitung					
16	Bargteheide	Vogelsiedlung	in Bearbeitung	-					
17	Meldorf	Meldorf-Nord	abgeschlossen	-					
18	Schönberg	nördlicher Innenbereich	abgeschlossen	-					
19	Elmshorn	Krückau- Vormstegen	abgeschlossen	-					
20	Heide	Rüsdorfer Kamp	in Bearbeitung	-					
21	Schafflund	Nord & Süd-Ost	-	in Bearbeitung					
22	Kiel	Postillionweg	in Bearbeitung	-					
23	Stedesand	Ortsteil Stedesand	abgeschlossen	-					
24	Husum	Hockensbüll	-	in Bearbeitung					
25	Brunsbüttel	Koogstraße/Bea- mtenviertel	in Bearbeitung	-					
26	Wahlstedt	Marinesiedlung	in Bearbeitung	-					
27	Hartenholm	Sportstätten	in Bearbeitung	-					
28	Kosel	Ortsteil Kosel	in Bearbeitung	-					
29	Heikendorf	Schulzentrum	in Bearbeitung	-					
30	Rickling	Eichbalken	abgeschlossen	-					
31	Kiel	Schilksee	in Bearbeitung	-					
32	Westerau	Energiedorf Westerau	in Bearbeitung	-					
33	Eutin	Hochkamp	-	in Bearbeitung					
34	Nortorf	Nortorf Zentrum	in Bearbeitung	-					
35	Schacht-Audorf	Schacht-Audorf Mitte	in Bearbeitung	-					
36	Hürup	Hürup Süd	in Bearbeitung	-					
37	Wendtorf	Wendtorf-Dorf	in Bearbeitung	-					
38	Pellworm	Ostersiel	abgeschlossen	-					
39	Kiel	Eckenerplatz	in Bearbeitung	-					
40	Wöhrden	Wöhrden Mitte	in Bearbeitung	-					
41	Güby	Loisenlund	in Bearbeitung	-					
42	Jerrishoe	Jerrishoe	in Bearbeitung	-					
43	Stedesand	Ortsteil Stedesand	-	in Bearbeitung					
44	Alkersum	Alkersum auf Föhr	in Bearbeitung	-					
45	Bordelum	Dörpum	in Bearbeitung	-					
46	Amt Eggebek	Janneby	in Bearbeitung	-					
47	Oevenum auf Föhr	25938 Oevenum	in Bearbeitung	-					
48	Midlum auf Föhr	25983 Midlum	in Bearbeitung	-					
49	Nieblum auf Föhr	Nieblum	in Bearbeitung	-					
50	Pellworm	Ostersiel	-	in Bearbeitung					
51	Bad Segeberg	Südstadt	in Bearbeitung	-					
52	Stadt Meldorf	Meldorf-Nord	-	in Bearbeitung					
<b>Summe</b>									

Tabelle 1 Aufstellung aller Förderfälle der Energetischen Stadtsanierung in Schleswig-Holstein

<sup>14</sup> Die Kosten und die entsprechende Förderung werden in der Online-Veröffentlichung nicht dargestellt. Auf Anfrage kann die IB-SH diese auszugsweise zur Verfügung stellen.

## 4.2 Quartierssteckbriefe

Im Folgenden werden die Inhalte der durch das MILI SH geförderten Quartierskonzepte mit dem aktuellen Stand kurz dargestellt.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Die Quartiersbetrachtungen werden in der Online-Veröffentlichung nicht dargestellt. Auf Anfrage kann die IB-SH diese auszugsweise zur Verfügung stellen.