



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

Mit dem energetischen Quartierskonzept setzt die Kommune den Rahmen für die Umsetzung der Energiewende im Quartier. Das Konzept steht jedoch nicht für sich allein, sondern muss mit anderen kommunalen 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 sollte die Kommune Ressourcen bereitstellen, mit denen die Umsetzung der Maßnahmen vorangetrieben werden kann. Im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 und der Ergänzungsförderung ist dies vor allem das quartiersbezogene Sanierungsmanagement, mit entsprechenden Handlungsspielräumen und Zugang zu den Schlüsselakteuren einschließlich der Kommunalverwaltung.

Städtebaurechtliche Instrumente

Um die energetische Gebäudesanierung in Bestandsquartieren zu forcieren, stehen den Kommunen neben dem geförderten Quartiersansatz der Energetischen Stadtsanierung formelle Instrumente des Besonderen Städtebaurechts zur Verfügung: Sowohl die „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ nach §§ 136 ff. als auch die „Stadtumbaumaßnahme“ nach § 171a ff. und selbst die „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ nach § 171e BauGB lassen sich für die Bearbeitung klimatisch und energetisch relevanter Aspekte nutzen. Mit dem integrierten energetischen Quartierskonzept können hierfür entweder die vorhandenen städtebaulichen Planungen um den energetischen Aspekt ergänzt werden, oder es werden inhaltliche Grundlagen für den Beschluss von Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erarbeitet. Über die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts kann die Kommune unter anderem Voraussetzungen dafür schaffen, energetische Modernisierungsmaßnahmen der privaten Eigentümer indirekt oder direkt zu fördern, die Förderquote somit anzuheben und die Sanierung für die Eigentümer zusätzlich attraktiv zu machen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die Anwendung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass in dem Quartier erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen oder zukünftig zu erwarten sind. Dazu zählen neben einem schlechten baulichen Allgemeinzustand von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten auch eine schlechte energetische Beschaffenheit und geringe Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und Versorgungseinrichtungen im Gebiet (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Weitere Voraussetzung für die rechtskonforme Anwendung ist, dass ein öffentliches Interesse an der Sanierung besteht und die Kommune konkrete eigene Sanierungsziele verfolgt. Sie wird daher im Sanierungsgebiet auch regelmäßig eigene Ordnungs- und Baumaßnahmen durchführen. Der Beschluss einer Sanierungssatzung fußt stets auf einem gesetzlich vorgeschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren.

Tipp:

Das energetische Quartierskonzept kann im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zur formellen Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach §141 BauGB als fachliches Konzept zur Bewertung der energetischen Fragen fungieren und damit einen wichtigen inhaltlichen Beitrag zur VU leisten. Um die VU und die Quartierskonzepterstellung sinnvoll miteinander zu verknüpfen, sollte die Kommune die Ausschreibung entsprechend gestalten und ein Planungsbüro bzw. Konsortium auswählen, das Expertise sowohl in der Stadterneuerung als auch in energetischer Sanierung und Klimaschutz bieten kann.

Durch den Beschluss einer Sanierungssatzung haben die Immobilieneigentümer zwar verschiedene Auskunft- und Genehmigungspflichten gegenüber der Gemeinde, gewinnen aber die Möglichkeit, private energetische Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen zu können: über 12 Jahre zu 100 Prozent bei vermieteten Bestandsgebäuden bzw. über 10 Jahre zu 90 Prozent im selbst genutzten Bestand. So fördert die Kommune indirekt private Sanierungsvorhaben im betreffenden Quartier finanziell.

Städtebauförderung

Wenn die Kommune die planerischen Voraussetzungen nach dem Besonderen Städtebaurecht geschaffen hat, kann sie die Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung beantragen (Aktive Stadt/Soziale Stadt/Nachhaltige Stadt). Die Aufnahme eröffnet die Möglichkeit, unter Einsatz von Bundes-, Landes- und Eigenmitteln neben eigenen auch private Sanierungsmaßnahmen direkt zu fördern. Die notwendige kommunale Förderrichtlinie kann auf die lokalen Bedarfe zugeschnitten werden und beispielsweise hinsichtlich der technischen Anforderungen an die energetischen Maßnahmen niederschwellig angelegt sein, damit ein Sanierungsanreiz für Privateigentümer mit geringen finanziellen Möglichkeiten entsteht.

Nützliche Verweise

- KfW-Programm 432: www.kfw.de/432
- Städtebauförderung in Rheinland-Pfalz: <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/staedtebauliche-erneuerung/>
- Leitfaden des Projektes „Kommunales Transformationsmanagement für die lokale Wärmewende“ (TransStadt) des Deutschen Instituts für Urbanistik: <https://difu.de/11268>

Services der Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH

- Informationen und Initialberatung zum Thema energetische Quartiersentwicklung
- Netzwerkarbeit

Ansprechpartner/in:

Mathias Orth-Heinz

Telefon: 0631-205 75 7120

mathias.orth-heinz@energieagentur.rlp.de

www.energieagentur.rlp.de

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.



Rheinland-Pfalz

Das Vorhaben „Energiemanagement und Energieeffizienz in rheinland-pfälzischen Kommunen (3EKom)“ wurde von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und dem Land Rheinland-Pfalz gefördert.