

Energetische Stadtsanierung Südstadt Viersen und historischer Stadtkern Dülken Kurzfassung Konzept

***Zwei integrierte Quartierskonzepte:
Südstadt Viersen und historischer Stadtkern Dülken***

Viersen Mai 2014

***Gefördert vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung (BMVBS) und der KfW-Bankengruppe***

***Beauftragt von der NEW Niederrhein Energie und Wasser GmbH
in Kooperation mit der Stadt Viersen***

***Erstellt von Jung Stadtkonzepte, Köln
Mai 2015***

1. Energetische Stadtsanierung – Ziele und Herangehensweise

Der Antrag Viersens auf Aufnahme in das Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ wurde 2012 gleich für zwei Stadtteile bewilligt: für die Südstadt Viersen sowie den Historischen Stadtkern Dülken. Nach einer etwa einjährigen Konzeptphase wurde das 130 Seiten fassende Konzept im Mai 2014 fertig gestellt. Die vorliegende Kurzfassung beschreibt die Herangehensweise, gibt einen Überblick über Inhalt und Ziele und skizziert die wichtigsten Projekte und Handlungsempfehlungen für das Sanierungsmanagement.

Die integrierten Konzepte für beide Stadterneuerungsquartiere betrachten die Sanierungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand, die Potenziale für eine effiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung sowie für lokale regenerative Energieerzeugung. Darüber hinaus öffnet sich der Blick auch auf denkmalpflegerische, baukulturelle, wohnungswirtschaftliche und soziale Belange. Ziel ist es, mit umsetzbaren Maßnahmen und Modellprojekten Impulse zu setzen und langfristig den Wohnwert der Stadterneuerungsquartiere und ihrer teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestände zu verbessern. Das Konzept dient als Leitfaden für das Sanierungsmanagement, welches die Handlungsempfehlungen vor Ort umsetzen soll. Es setzt Schwerpunkte, um die knappen Ressourcen des Sanierungsmanagements in der ca. zweieinhalbjährigen Realisierungsphase möglichst gezielt einsetzen zu können. Die bereits jetzt für die Aufwertung der Quartiere laufenden Maßnahmen und Projekte sollen in die Energetische Stadtsanierung integriert werden und umgekehrt: So kann die Schlagkraft erhöht und Synergieeffekte genutzt werden.

Ziele der Energetischen Stadtsanierung

Die Energetische Stadtsanierung will auf die konzeptionellen Vorleistungen der Stadterneuerung aufbauen, neue energetische Modellprojekte für den Stadtkern Dülken und die Südstadt initiieren, durch Integration von energetischen Aspekten in Maßnahmen und Projekten Impulse setzen und insgesamt ein verbessertes Investitionsklima in den beiden Stadterneuerungsquartieren schaffen. Eine behutsame Erneuerung, die die Baukultur und die architektonische Vielfalt bewahrt, ist grundsätzliches Ziel. Die Leitziele für beide Quartiere im Überblick:

- 1. Investitionsklima verbessern:** Initiierung neuer energetischer Modellprojekte mit Strahlkraft für den historischen Stadtkern Dülken und die Südstadt Viersen, um sichtbare Zeichen des Wandels in den Quartieren zu setzen und zu Investitionen zu motivieren.
- 2. Bewährte Strategien und Netzwerke fortführen:** Integration der Ziele der Energetischen Stadtsanierung in die bereits vorhandenen Konzepte, Planungen und insbesondere in die etablierten Beratungsangebote des Immobilienmanagements im Sinne dieser Gesamtstrategie. Integration der energetischen Aspekte und Zielsetzungen des vorliegenden Konzepts in kommende Maßnahmen und Projekte.
- 3. Baukultur bewahren:** Die Baukultur und die städtebaulichen Werte in den beiden Stadterneuerungsquartieren sollen geschützt und erhalten werden. Das Konzept setzt einen Schwerpunkt auf der Steigerung der Energieeffizienz und der klaren Abkehr von der Fassadendämmung schützenswerter Gebäude.

2. Chancen für die Stadtsanierung – Ausgangssituation und Potenziale

Erster Schritt war eine integrierte, interdisziplinäre Analyse der Ausgangssituation, um einen umfassenden Überblick über die Lage in den beiden Stadterneuerungsquartieren zu gewinnen. Hier wurde von der großen Maßstabsebene bis in die kleine geschaut:

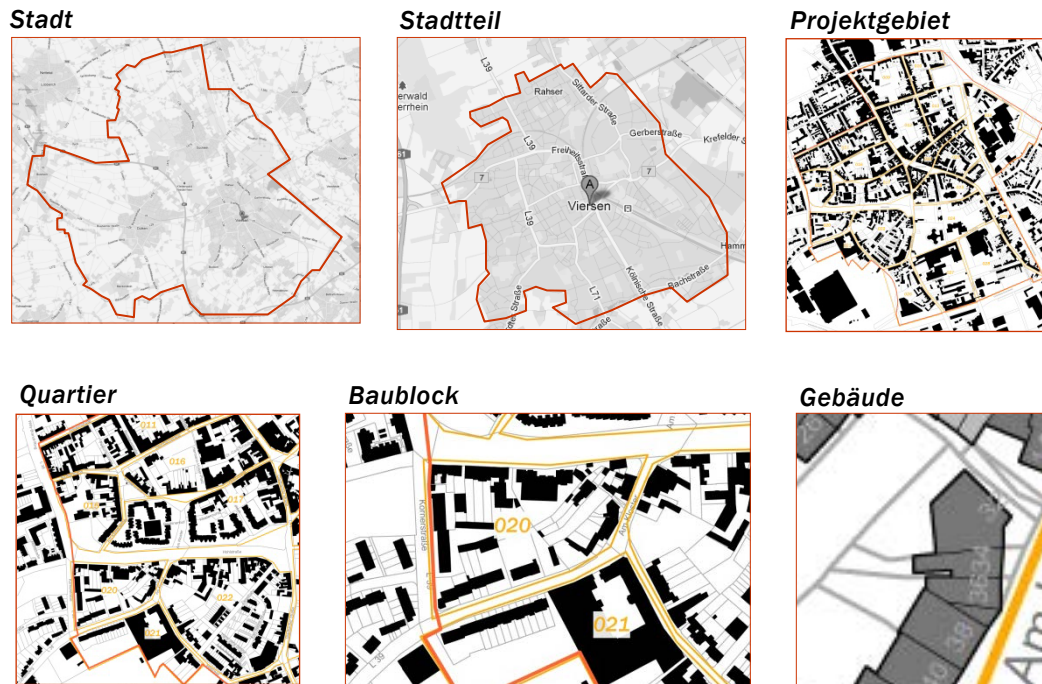


Abbildung 1: Die Maßstabsebenen der Analyse

Im zweiten Schritt wurden die spezifischen Chancen und Potenziale, aber auch die besonderen Hemmnisse bei einer Energetischen Stadtsanierung in Viersen herausgearbeitet.

2.1. Analyse der Ausgangssituation

Die Ausgangssituation wird in einer räumlichen, energetischen und sozialen Analyse differenziert betrachtet. Hierbei werden vier unterschiedliche Schwerpunkte analysiert: Stadtstruktur und Wohnumfeld, Gebäudebestand, Infrastruktur der Energieversorgung sowie Akteure und Zielgruppen. Die Schwerpunkte im Überblick:

Stadtraum und Wohnumfeld: Ziel ist es, einen allgemeinen Blick auf die stadtstrukturelle Ausgangssituation in der Südstadt sowie im historischen Stadtkern Dülken zu erhalten. Hierzu werden stadträumliche und soziodemographische Entwicklungen betrachtet, der städtebauliche Charakter sowie Stärken und Schwächen der beiden Projektgebiete dargestellt und analysiert.

Gebäudebestand: Aufbauend auf der stadträumlichen Analyse wird der Gebäudebestand genauer untersucht und energetisch bewertet. Bei der Analyse fallen insbesondere die große Heterogenität und der hohe Anteil an baukulturell schützenswerten Gebäuden auf. Beides stellt eine besondere Herausforderung bei der Energetischen Stadtsanierung dar. Zur Wahrung des baukulturellen Wertes soll die Analyse genau hervorbringen, welche Maßnahmen bei einer Sanierung zu vermeiden sind. Der energetische Zustand des Gebäudebestands wird über zwei Wege ermittelt: Zum einen auf Grundlage der Auswertung der vorhandenen räumlichen und energetischen Daten und der ergänzenden Schätzung der Verbrauchswerte mittels anerkannter Durchschnittswerte, anhand derer ein Massenmodell erzeugt werden konnte. Zum anderen auf Grundlage mehrerer repräsentativer Gebäude, die im während der Konzeptphase durchgeführten Wettbewerb „Pioniere der energetischen Sanierung“ gefunden wurden. Diese Gebäude wurden einer vertiefenden baulichen und energetischen Analyse unterzogen. Im zweiten Schritt wurden die Erkenntnisse auf ähnliche Gebäudetypen im Stadtteil übertragen, um Aussagen zum energetischen Gesamtzustand, aber auch zu wirtschaftlichen Effekten einer höheren Sanierungsquote treffen zu können. Beide Ebenen der Analyse münden in eine Einschätzung der energetischen Gesamtsituation des Gebäudebestands.

Infrastruktur der Energieversorgung: Die Analyse betrachtet die eingesetzten Energiemengen, deren Quellen und wofür sie benötigt werden. Daneben werden die technische Infrastruktur betrachtet und die Arten der lokalen und regionalen Energiebereitstellung untersucht. Die bestehende Energieversorgung wurde in Kooperation mit dem regionalen Energieversorger NEW sowohl räumlich als auch bilanziell bewertet, um eine Grundlage für mögliche Ausbauszenarien zu erhalten.

Akteure, Zielgruppen, Projekte: Eine Vielzahl von Akteuren ist für die Energetische Stadtsanierung direkt oder indirekt relevant – von den Bewohnern über Hausbesitzer und Wohnungsbaugesellschaften bis zu Unternehmen aus Handwerk und dem regionalen Energieversorger. Maßgeblich für den langfristigen energetischen Umbau sind dabei deren Ziele, aber auch deren Handlungsmöglichkeiten: Welche Akteure verfolgen kurz-, mittel- und langfristig welche Ziele für die Entwicklung in Viersen? Welche Motivation steht dabei im Vordergrund, und welche Hemmnisse und Probleme stehen einer erfolgreichen energetischen Stadtsanierung im Weg?

Im ersten Schritt wurden Motivation und Anforderungen wichtiger Akteuren und Zielgruppen in Workshops und Arbeitsgesprächen ermittelt. Eine gezielte Ansprache sanierungswilliger Einzeleigentümer in den Quartieren erfolgte durch den Wettbewerb „Pioniere der Energetischen Stadtsanierung“.

Weiterer Schritt der Analyse war die Betrachtung der bereits in den Quartieren und der Gesamtstadt laufenden Projekte, Programme und Maßnahmen: Beispiele sind das Klimakonzept des Kreises oder die Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Dülken und „Soziale Stadt“ in der Südstadt. Das Konzept fußt auf deren Erkenntnissen und soll sich in deren Umsetzung integrieren.

2.2. Potenzialermittlung

Die Analyse der Ausgangssituation gibt Hinweise auf mögliche Schwerpunkte des Handelns: Welche Zielgruppen und Sanierungsanlässe gibt es? Welche Potenziale zur Verbesserung des Bestands lassen sich

identifizieren? Welche Rolle kann die Energieversorgung bei Effizienzsteigerung übernehmen? Wo sind die wichtigsten Potenzialräume innerhalb der Stadterneuerungsquartiere?

Bei der Potenzialermittlung wird zwischen System- und Handlungspotenzialen unterschieden: Die Systempotenziale beschreiben die technischen, räumlichen und verhaltensbezogenen Möglichkeiten für die Energetische Stadtsanierung. Die Handlungspotenziale zeigen auf, wo die Akteure vor Ort handeln können, welche Hemmnisse bestehen und welche Werkzeuge eingesetzt werden können. Die Potenzialermittlung bildet die Grundlage zur Identifikation von Handlungsschwerpunkten und möglichen Projekten. Die Potenziale werden qualifiziert, quantifiziert und wo möglich auch räumlich dargestellt.

Potenziale für die Sanierung des Gebäudebestands: Die Potenzialermittlung widmet sich dem Gebäudebestand und bewertet die Möglichkeiten für eine energetische Sanierung qualitativ und quantitativ. Sie baut auf den Ergebnissen der Analyse auf und setzt diese in Beziehung mit den Eigentumsverhältnissen, den wirtschaftlichen und soziodemographischen Rahmenbedingungen sowie dem tatsächlichen Energieverbrauch vor Ort. Dabei werden zwei Maßstabsebenen unterschieden: die Baublock- und die Gebäudeebene. Die Baublockebene erlaubt die Identifikation von räumlichen Schwerpunkten und die Berechnung von Einsparpotenzialen auf Grundlage der realen Energieverbräuche. Die Gebäudeebene betrachtet die notwendigen technischen Maßnahmen sowie deren Realisierungschancen vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Anforderungen der Gebäudesanierer.

Potenziale für die effiziente Wärmeversorgung: Um die Potenziale für eine effiziente Wärmeversorgung innerhalb der beiden Stadterneuerungsquartiere aufzuzeigen, werden der spezifische Raumwärmebedarf und die mittleren Wärmedichten ermittelt. Die Ergebnisse zeigen mögliche energetische Entwicklungspfade bis zum Jahr 2050, so dass Schwerpunkte in den Empfehlungen des projektorientierten Handlungsprogramms formuliert werden konnten.

3. Impulse für Viersen – Projektorientiertes Handlungsprogramm

Das projektorientierte Handlungsprogramm skizziert alle Handlungsempfehlungen und Projekte des Energetischen Stadtsanierungskonzepts. Es benennt Schwerpunkte, identifiziert die wichtigsten Strategien zur Umsetzung und erläutert konkrete Projekte oder Ansätze für Projekte, die das Sanierungsmanagement weiterverfolgen oder entwickeln sollte. Auf Grundlage der Potenzialanalyse wurden fünf Handlungsfelder unterschieden:

- Quartiersbezogene Energieversorgung
Schwerpunkt: Effizienz steigern und Leuchtturmprojekte entwickeln
- Sanierung des Gebäudebestands
Schwerpunkt: Baukultur bewahren und Investitionsklima verbessern
- Aktivieren und Nutzerverhalten
Schwerpunkt: Anreize setzen und energetisches Bewusstsein schaffen

- Öffentlichkeitsarbeit
Schwerpunkt: Gezielt Informieren und gemeinsam Wachsen
- Projektorganisation und Vernetzung
Schwerpunkt: Integrieren und Umsetzen

Für jedes dieser Handlungsfelder werden Empfehlungen für die strategische, inhaltliche und organisatorische Ausrichtung bereits laufender Projekte sowie insbesondere für neue Projektansätze formuliert.

3.1. Handlungsfeld: Quartiersbezogene Energieversorgung

Ein besonderer Fokus wird im Konzept auf die Energieversorgung gelegt. Effiziente Versorgung des Gebäudebestands mit umweltfreundlicher Energie bietet gute Alternativen zur individuellen, budgetintensiven Gebäudedämmung. Das Handlungsfeld „Quartiersbezogene Energieversorgung“ bildet zwei Schwerpunkte in der Zielsetzung: Effizienz steigern und Leuchtturmprojekte entwickeln.

Nachbarschaftsnetze entwickeln: Mit Nachbarschaftsnetz ist ein autarkes, durch die Keller der nachbarschaftlichen Häuser führendes Wärmenetz gemeint, das von einer Anlage in einem Keller der zum Netz zusammengeschlossenen Gebäude gespeist wird. Der Anschluss mehrerer nebeneinander befindlicher Gebäude führt zu einer Steigerung der Effizienz und zu einer Kostenreduktion. Das Sanierungsmanagement kann die hierfür notwendige, zeitintensive „Feldarbeit“ der Ansprache und Begleitung der Eigentümer leisten. Die beiden Stadterneuerungsquartiere mit ihren individuellen Gebäuden in Blockrandstrukturen bieten ein großes räumliches Potenzial für diesen Ansatz. Möglich ist auch der Einsatz von KWK-Technologie sowie geeigneter nachbarschaftlicher Contractingmodelle.

Energetisches Beratungspaket für Investoren: Bei Neubauvorhaben sollten effiziente energetische Systeme und erneuerbare Energien als Energieträger zum Einsatz kommen. Hierauf sollte ein Investor direkt vom Bauamt hingewiesen werden und der Kontakt zum Sanierungsmanagement frühzeitig hergestellt werden, um bereits bei der Entwicklung oder Vertiefung einer Planung energetisch zu beraten. Ein derartiges Beratungsangebot gilt es bei der Stadt zu platzieren und jedem Investor anzubieten.

Beratungsangebot für großflächige Gewerbebetriebe / kleinere Einzelhandelsbetriebe: In der Südstadt bestehen im Quartier der Südstadt-Süd und im Bahnhofsumfeld einige großflächige Gewerbebetriebe, die bspw. Potenziale zur Installation von Solarthermie auf dem Dach mit sich bringen. Die direkte und persönliche Beratung und Information dieser Betriebe durch das Sanierungsmanagement ist anzustreben. Zur Steigerung der Motivation ist das Ausschreiben eines Wettbewerbs mit medialer Begleitung denkbar.

Auch für kleinere Einzelhandelsbetriebe sind derartige Beratungsgespräche anzustreben. Vor allem das Aufzeigen von Kosteneinsparpotenzialen für Energie kann die Investitionsbereitschaft erhöhen. Neben den Einsparmöglichkeiten am Gebäude bestehen bei Einzelhandelsbetrieben in erster Linie Einsparmöglichkeiten bei Beleuchtung oder Kühlungssystemen.

Über die Förderprogramme der KfW, insbesondere über das Programm „Energieberatung Mittelstand“ wird informiert.

Leuchtturmprojekte entwickeln: Effiziente und innovative Energieversorgungssysteme sollten möglichst bei zwei bis drei Leuchtturmprojekten pro Projektgebiet zum Einsatz kommen. Die Leuchtturmprojekte sollen Strahlkraft auf andere Projekte, Investoren, Eigentümer und auch auf die sonstigen Bewohner entfalten und Impulse setzen. Diese vergleichsweise großen Projekte können als Anker quartiersbezogener Wärme- und Stromversorgung dienen. Die Viersener Stadtteile mit ihren gut ausgebauten Versorgungsnetzen bieten hier gute Voraussetzungen. Mit den Leuchtturmprojekten entstehen auch positive Effekte auf die nachbarschaftliche und stadträumliche Umgebung. Gerade in Gebieten mit schwachen Investitionsklima und einer geringen Dynamik ist dies von besonderem Wert. Eine energetisch innovative Planung und Konzeption steigert die Attraktivität und das Image der Projekte und ist insofern auch für den Investor von größerem Vorteil.

Im historischen Stadtkern Dülken eignen sich insbesondere die im Immobilienwirtschaftlichen Masterplan beabsichtigten Projekte in den festgelegten Impulsbereichen als Leuchtturmprojekte:

- Stadteingang Melcherstiege
- Kaiser-Kino-Areal
- Blauensteinstraße/Domhof

Sowie zusätzlich die

- Kreuzherrenschule

In der Südstadt Viersen erscheinen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung zwei Objekte geeignet:

- Die Umnutzung der Hallen auf dem Areal der denkmalgeschützten Goetersfabrik mit einer ergänzenden Entwicklung des Areals sowie
- die soziale Wohnungsbausiedlung Beghinenhof, aufgrund ihres baulichen Zustands und ihrer hohen Sanierungsbedürftigkeit.

Im Zuge der Konzepterstellung wurden mit den Akteuren der genannten Bereiche bereits Gespräche geführt. Der Beratungsprozess muss durch das Sanierungsmanagement fortgesetzt werden.

3.2. Handlungsfeld: Sanierung des Gebäudebestands

Das Handlungsfeld „Sanierung des Gebäudebestands“ betrifft das Kernthema der Energetischen Stadtsanierung: Hier geht es in den beiden Projektgebieten insbesondere darum eine baukulturell sensible energetische Sanierung vor dem Hintergrund der geringen Budgets der örtlichen Immobilienbesitzer zu fördern. Die Schwerpunkte in diesem Handlungsfeld sind demzufolge: Baukultur bewahren und Investitionsklima verbessern. Projekte sollen für Einzeleigentümer, Laienvermieter und die Besitzer von Gebäuden mit Ladenlokalen angeboten werden. Die Projekte und Handlungsempfehlungen im Überblick:

Baukultur vor Außendämmung – Gestaltungsleitlinien: In Dülken und in der Südstadt ist der Anteil an schützenswerten Fassaden hoch. Ein wichtiger Aspekt bei der Sanierung des Gebäudebestands ist daher die maßvolle Sanierung unter Wahrung der Baukultur und der Erhaltung der historischen Fassaden. Für

beide Stadtteile besteht bereits jeweils ein Leitfaden zum Erhalt der besonderen Baukultur vor Ort: Der Denkmalpflegeplan für Dülken gibt hier wertvolle Anhaltspunkte. Auch für die Südstadt Viersen besteht mit der „Leitlinie zur Gestaltung und Erhaltung für stadtbildprägende Gebäude in der Südstadt“ eine Grundlage, die sich mit dem Umgang der auf den Stadtraum wirkenden Gebäude auseinandersetzt. Die beiden Leitfäden werden in das Beratungskonzept des Sanierungsmanagements integriert. Mit den Akteuren wurden während der Konzeptentwicklung bereits Abstimmungsgespräche geführt.

Baukultur vor Außendämmung – Karte der Baukultur: Um der Stadt, dem Sanierungsmanagement und auch dem Gebäudebesitzer einen einfachen Überblick über die schützenswerten Gebäude zu gewähren und über die Sanierungsmöglichkeiten zu informieren, wurde bei der Konzeptentwicklung eine Karte der Baukultur erstellt. Sie vermittelt die Einstufung des baukulturellen Wertes jedes einzelnen Gebäudes – im Hinblick auf den Erhalt der Ursprünglichkeit der Fassade. Folgende Kriterien wurden bei der Erstellung der Karte zu Grunde gelegt:

- **Denkmal:** Es gelten die Auflagen der Unteren Denkmalbehörde. Die Fassade ist zu erhalten und zu schützen, Fokus: Sanierung der Haustechnik
- **Hoher Baukultureller Wert:** Ursprünglichkeit bewahren; Die Fassade ist in weiten Teilen zu erhalten, Fokus: Sanierung der Haustechnik
- **Baukultureller Wert:** Architektonisch behutsames Sanieren; Die Fassade ist teilweise zu erhalten
- **Keine besonderen, die Baukultur prägenden Elemente:** Sanieren und Erneuern; Komplette Fassadensanierung zu empfehlen

Fünf energetisch sanierte Referenzgebäude – Pioniere der energetischen Sanierung: Um an typischen Referenzgebäuden im Besitz von Einzeleigentümern energetische Sanierungsmöglichkeiten zeigen zu können, wurde Ende 2013 ein Wettbewerb „Pioniere der energetischen Sanierung“ durchgeführt. Auslober war die Stadt Viersen in Kooperation mit der NEW. Das Angebot für jeden Pionier war ein „Sanierungspaket“, getragen von der NEW. Es umfasst eine individuelle Begleitung und Beratung des gesamten Sanierungsprozesses von der Analyse bis zur Nachbetrachtung sowie die mediale Präsentation des Prozesses und des Ergebnisses.

Mit dem Wettbewerb sollten Gebäude gefunden werden, die während der Einsatzzeit des Sanierungsmanagements in Kooperation mit dem Immobilienmanagement beispielhaft saniert werden.

Zusammenfassend lassen sich mehrere Ziele mit dem Projekt erreichen:

- Durchführung von Modellprojekten der energetischen Sanierung im Gebäudebereich: Aufzeigen von typischen Sanierungspotenzialen und -themen, Maßnahmen und Möglichkeiten der Sanierung von in den Projektgebieten typischen Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen
- Aufzeigen von sinnvollen Schritten energetischer Teilsanierungsmaßnahmen
- Dokumentation des Prozesses und Erstellung eines Handbuchs in Form eines Katalogs zur energetischen Sanierung der einzelnen Gebäudetypen
- Ggf. Besichtigungen und temporäre Öffnung der sanierten Gebäude für die interessierte Öffentlichkeit, z.B. am Tag der Architektur

- Begleitung des Umsetzungsprozess mit einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit, damit positive Impulse auf Nachbarn und weitere Eigentümer wirken.

Werden Sie ein Pionier!
Sie sind Eigentümer eines Einfamilien- oder Reihenhauses im historischen Stadtkern Dülken oder in der Viersener Südstadt?
Möchten Sie von einem Experten begleitet Ihr Gebäude sanieren und Energie sparen?
Wir haben ein ideales Angebot für Sie!

Termine
Bewerbungsfrist:
13. Dezember 2013
Beginn Planung oder Durchführung Ihrer Sanierung:
Frühjahr/Sommer 2014

Das Angebot für unsere Pioniere
Ein „Sanierungspaket“ (gesponsert von der NEW) steht jedem der maximal 6 ausgewählten Pioniere zur Verfügung.
Es umfasst eine individuelle Begleitung und Beratung der gesamten Sanierung, von der Analyse bis zur Erfolgskontrolle durch einen Fachmann, sowie die mediale Präsentation des Prozesses und des Ergebnisses:
• Vor-Ort-Gebäudeenergieberatung mit Außen-Thermografieaufnahmen und Analyse der Bilder
• Konzeptentwicklung Sanierung
• Verdoppelung der aktuellen Förderzuschüsse bei Erneuerung der Heizungsanlage über ein Contracting (NEWWärme-Vertrag mit mind. 10 Jahren Laufzeit)
• Suche der Handwerker/Leistungsausschreibung
• Baubegleitung und Monitoring
• Nachbetrachtung und Erfolgskontrolle
• Dokumentation und Publikation der Sanierung
• Ggf. auch Teilnahme am „Tag der Architektur“

Fragen und Bewerbung
Je nachdem, ob sich Ihr Gebäude im historischen Stadtkern Dülken oder in der Südstadt befindet, wenden Sie sich einfach an Ihren Ansprechpartner vor Ort. Hierzu haben wir eine Kooperation mit dem Immobilienmanagement geschlossen.
Historischer Stadtkern Dülken:
Immobilienberater Dieter Schmitz Steger
DülkenBüro
Lange Straße 32, 41751 Viersen
Email: immobilienberatung@duelkenbuero.de
Mobil: 0179 / 746 9010
Südstadt Viersen:
Immobilienberater Thomas Walta
Südstadtbüro
Große Bruchstraße 6a, 41747 Viersen
Email: t.walta@stadtteilbuero-suedstadt.de
Mobil: 0178 / 969 7296

Ein Kooperationsprojekt gefördert von der KfW

Pioniere der energetischen Sanierung
Wir suchen Sie für die Südstadt Viersen und den historischen Stadtkern Dülken!

Energetische Stadtsanierung

Abbildung 4: Flyer Wettbewerb „Pioniere der energetischen Sanierung“

Klimabonus Viersen – Gesamtstädtische Strategie: Der Klimabonus soll die Problematik lösen, die insbesondere energetische Sanierungen im sozialen Wohnungsbau mit sich bringen. Die Stadt Bielefeld hat den Klimabonus bereits seit einigen Jahren eingeführt und kann ein positives Resümee führen: Die Anerkennung einer höheren Miete für energetisch sanierten Wohnraum ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für alle Beteiligten, d.h. für Vermieter, Mieter und Kommune zu rechtfertigen. Auch für die Stadt Viersen bzw. für den Kreis Viersen wäre der Klimabonus eine Methode, die es dem Vermieter erlaubt die Miete bei energetischer Sanierung zu erhöhen, aber den Mieter dennoch nicht belastet, da die Bemessungsgrößen der Kosten für eine Unterkunft energetisch angepasst werden. Je geringer der im Energieausweis dokumentierte Energieverbrauch ist, desto höher darf die Kaltmiete für Transferleistungsempfänger sein. Der Bielefelder Klimabonus ist 2006-2010 haushaltsneutral und führte bei steigenden Energiepreisen gar zu einer Entlastung des städtischen Haushalts. Darüber hinaus erschließt er Transferleistungsempfängern andere Marktsegmente und motiviert Eigentümer und Wohnungsunternehmen zu energetischen Sanierung.

3.3. Handlungsfeld: Aktivieren und Nutzerverhalten

In dem Handlungsfeld „Aktivieren und Nutzerverhalten“ gilt es die bereits eingerichteten Arbeitskreise oder Interessensgruppen der Stadterneuerung zu integrieren: So ist bspw. die Einbindung des Arbeitskreises Immobilien in der Südstadt bei den Aktivierungsbemühungen anzustreben.

Unter dem Schwerpunkt „Aktivierung“ ist das Setzen von Anreizen zum Energiesparen und zum energetischen Sanieren zusammengefasst. Weiterhin ist es wichtig, eine Mentalität zum Energiesparen bei den Nutzern zu entwickeln. Energetische Stadtsanierung kann nur dann erfolgreich sein, wenn sich auch die Bewohner beteiligen. Gerade in Stadtteilen mit geringem Investitionsklima und wenig finanziellen Spielräumen der Immobilienbesitzer kann die Stellschraube Nutzerverhalten zum einen die Finanzen der Nutzer schonen, zum anderen auch im Hinblick auf die energetische Bilanz größere positive Effekte erzeugen. Denn der Einfluss des Nutzerverhaltens wird bei den Bemühungen und Strategien zur Energieeinsparung häufig unterschätzt: So ist das Potenzial von Energie- und CO₂-Einsparung durch nicht-investive Maßnahmen viel größer, als allgemein angenommen. Das Besondere daran: Ohne finanzielle Anstrengungen, allein durch Verhaltensänderungen im Umgang mit der Energie kann jeder Energie sparen. Insbesondere, so hat die Potenzialermittlung gezeigt, könnte in den beiden Stadterneuerungsquartieren der Stromverbrauch deutlich minimiert werden.

Anreizsysteme zum Energiesparen – Nutzerverhalten: Empfohlen wird die Integration des Themas „Verhaltensänderung der Energienutzer“ in eine gesamtstädtische Kampagne bzw. in die des Kreisklimaschutzkonzepts. Neben konkreten Projekten sind auch nicht-investive Maßnahmen zu empfehlen: So sollen die Viersener Bürger für das Thema Energiesparen sensibilisiert werden und möglichst niedrigschwellige Wege aufgezeigt werden den Energieverbrauch zu reduzieren.

Webbasiertes Informationsangebot „Viersen spart Energie“: Der erste Schritt ist das Einrichten einer Rubrik „Viersen spart Energie“ auf dem Webportal „Energetische Stadtsanierung“. Unter dieser Rubrik sind Informationen, Angebote und Aktionen zum Thema Energiesparen abrufbar. Sie richtet sich allgemein an Energieverbraucher und kann neben der Auflistung von Einsparmöglichkeiten auch durch entsprechende Prämienangebote Anreize zu verhaltensbedingten Einsparungen schaffen. Eine Verlinkung mit dem Internet-Informationsportal Klimaschutz (Projekt KK 1) des Kreisklimaschutzkonzepts wird empfohlen.

3.4. Handlungsfeld: Öffentlichkeitsarbeit

In dem Handlungsfeld „Öffentlichkeitsarbeit“ werden Strategien, Projekte und Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und Projektkommunikation formuliert. Die Strategien: Die Information über den laufenden Prozess der Energetischen Stadtsanierung, Anreize zum Energiesparen, Anreize zum energetischen Sanieren sowie die Entwicklung einer Mentalität eines „Gemeinsam Wachsen“. Das Sanierungsmanagement fungiert als Initiator und Koordinator der Öffentlichkeits- und Pressearbeit und bringt Projekte, Entwicklungen und Meilensteine der Energetischen Stadtsanierung in die Medien. Projektbegleitend betrifft dies in erster Linie die Pressearbeit zu wichtigen Meilensteinen wie bspw. Baubeginn, Inbetriebnahme von Anlagen, Abschluss von Sanierungsmaßnahmen und ähnliche positive Ereignisse. Der Projektportfolioplan dient hierbei als

Leitfaden.

Im Sinne der Medienstrategie soll nicht nur über nüchterne Fakten informiert werden, sondern es sollen positive Geschichten aus der Arbeit in den Stadtteilen erzählt, Tipps und Informationen vermittelt und auch die beteiligten Akteure porträtiert werden. Die wichtigsten Kommunikationsmaßnahmen im Überblick:

Interaktives Webportal Energetische Stadtsanierung: Wichtiges Medium der Öffentlichkeitsarbeit und Information ist eine Internetseite, die auch interaktiv genutzt werden kann. Ein solches Webportal ist eine geeignete Plattform zur gesammelten Darstellung aller Informationen und Angebote der Energetischen Stadtsanierung. Das Webportal wird eng mit thematisch relevanten, bereits bestehenden Viersener Webseiten vernetzt und sollte als Rubrik auf den bestehenden Seiten eingerichtet werden.

Auf dem Webportal sind für die Zielgruppen Informationen zum Konzept sowie zu den laufenden Projekten abrufbar. Es soll die Arbeit des Sanierungsmanagements erleichtern, in dem es als interaktives Forum genutzt werden soll. Eine interaktive Karte für die beiden Projektgebiete verortet aktuelle Projekte und auch Sanierungsmaßnahmen, sofern sich die Sanierer damit einverstanden erklären. Insbesondere für das Projekt des Nachbarschaftsnetzes ist eine solche interaktive Karte von direktem Nutzen: Hier können Eigentümer und Interessierte ihre Bereitschaft zur Installation eines Nachbarschaftsnetzes signalisieren, so dass sich Gemeinschaften einfacher finden lassen.

Das Webportal bietet bei Bedarf weitere Möglichkeiten zur Interaktion: Die Teilnahme an Online-Umfragen, Online-Energie-Checks, Fragen an den Sanierungsmanager, Bewertungen und Kommentare sowie die Weiterleitung von Links sollen möglich sein.

Die Medienbegleitung der Sanierungen der Pioniere (vgl. mit dem nachfolgenden Projekt) findet auch über das Webportal statt, so dass sich der Interessierte über die Sanierungsschritte, Möglichkeiten und Sanierungsmaßnahmen informieren kann.

Pioniere der energetischen Sanierung: Alle Einzeleigentümer und Laienvermieter in beiden Projektgebieten wurden Anfang November 2013 auf postalischen Weg eingeladen, sich als „Pioniere der energetischen Sanierung“ mit ihren Gebäuden zu bewerben und von einem Beratungspaket zu profitieren. Zeitungsartikel in der lokalen Presse sowie in weiteren lokalen Medien machten auf den Wettbewerb aufmerksam. Durch die Dokumentation der Sanierungen und die mediale Begleitung des Prozesses soll ein Katalog zum Thema erstellt werden, der als Handbuch dienen kann. Durch die Einwilligung der Sanierer ihr Gebäude zu ausgewählten Terminen temporär zu öffnen, sollen die Referenzgebäude während der Einsatzzeit des Sanierungsmanagements als Musterhäuser dienen.

Katalog „Viersen wahrt die Baukultur – Energetisch und architektonisch wertvoll sanieren“: Mit den energetischen Sanierungen der fünf Gebäude der Pioniere und den bereits durchgeführten, vom Immobilienmanagement beraten Sanierungen, kann ein Best-Practice-Katalog herausgegeben werden. Der Katalog stellt dabei auch Einzelmaßnahmen und Lösungen von typischen Details dar. Insbesondere für Gründerzeithäuser ist die Botschaft: Auch ohne Fassadendämmung lässt sich viel erreichen.

3.5. Handlungsfeld: Projektorganisation und Vernetzung

Das Handlungsfeld „Projektorganisation und Vernetzung“ gibt die wesentlichen organisatorischen Leitlinien des Projektmanagements vor. Es geht darum, Ressourcen zu bündeln, bestehende Strukturen und Institutionen fortzuführen und das Lernen voneinander zu organisieren. Das Thema der Vernetzung ist insbesondere in der Stadt Viersen von großer Bedeutung, da hier eine ganze Reihe an sich ergänzenden Projekten und Programmen durchgeführt werden. Die wichtigsten Empfehlungen des Schwerpunkts im Überblick:

Interdisziplinäres Sanierungsmanagement: Das Sanierungsmanagement ist verantwortlich für den Umsetzungsprozess der Energetischen Stadtsanierung. Es managt und steuert das Projektportfolio für die jeweiligen Projektgebiete. Es initiiert aber auch neue Projekte im Einklang mit den Schwerpunkten des Konzepts. Das Sanierungsmanagement ist erster Ansprechpartner für die beteiligten Akteure beim Thema Energie und muss vorhandene Ressourcen bündeln. Es bereitet die Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit inhaltlich und organisatorisch vor und arbeitet dabei eng mit den für Öffentlichkeits- und Pressearbeit Verantwortlichen der Kommune sowie der NEW zusammen. Darüber hinaus führt es die Erfolgskontrolle bei realisierten Projekten und Maßnahmen durch und stellt sicher, dass die dabei gemachten Erfahrungen dem weiteren Prozess zugutekommen.

Das Sanierungsmanagement arbeitet mit den unterschiedlichsten Akteuren zusammen – von den Fachleuten der Energieversorgung und Wohnungswirtschaft, Investoren über die Stadtverwaltung bis hin zu den Bewohnern. Es muss sich in das gesamtstädtische Handeln im Bereich Klimaschutz und insbesondere in den Stadterneuerungsprozess eingliedern, laufende Prozesse kennen und Verbindungen generieren, der Verwaltung Projektstände und nächste Schritte kommunizieren sowie mit ihr abstimmen. Die enge Zusammenarbeit mit der NEW, der Stadtverwaltung und den mit der Umsetzung der sonstigen Projekte der Stadterneuerung beauftragten Büros ist unbedingt erforderlich. Das Spektrum der Tätigkeiten reicht von Projektmanagement über Beratung und Baubegleitung bis zu Kommunikation und Moderation.

Projektportfoliomanagement: Um die Projekte und Maßnahmen der Energetischen Stadtsanierung in Viersen zu steuern, wird ein Projektportfoliomanagement eingeführt: Dieses Managementverfahren für projektorientierte Unternehmen ermöglicht die Steuerung eines großen Portfolios von Projekten bei wechselnden politischen, finanziellen und personellen Rahmenbedingungen. Das Projektportfoliomanagement behält – in Abgrenzung zum Projektmanagement für Einzelprojekte – das Gesamtergebnis aller Vorhaben im Blick. Das zentrale Werkzeug ist der Projektportfolioplan, der alle Projekte und Maßnahmen der Energetischen Stadtsanierung auflistet. Er ermöglicht so einen Überblick über den Stand der Projektumsetzung und die Gesamtdarstellung der zeitlichen Abläufe und Meilensteine: Für das Einzelprojekt, einzelne Schwerpunkte oder einzelne Handlungsfelder.

Erfolgskontrolle: Die Energetische Stadtsanierung soll sicht- und messbare Erfolge zeigen. Es wird daher ein System zur Erfolgskontrolle benötigt, das die Effekte der realisierten Projekte und Handlungsempfehlungen bewertet und visualisiert. Die Erkenntnisse über Erfolgsfaktoren und Hemmnisse sollen den Sanierungsmanagern im laufenden Prozess Hinweise geben, an welcher Stelle die bisherigen Aktivitäten ggf. korrigiert und ergänzt werden müssen. Die Erfolgskontrolle dient damit auch der Steuerung des Projektportfolios. Weiteres Ziel ist die laufende Bewertung der Wirksamkeit des Förderprogramms Energetische Stadtsanierung und des damit verbundenen quartiersbezogenen, integrierten Ansatzes. Mit gleich zwei von

derzeit sieben Modellstandorten der Energetischen Stadtsanierung in NRW kommt Viersen eine Vorreiterrolle für andere Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen zu.

4. Die nächste Phase: Umsetzung und Projektportfolioplan

Die Handlungsempfehlungen des integrierten Quartierskonzepts zur Energetischen Stadtsanierung sind bewusst projektorientiert aufgebaut, um in der Umsetzungsphase schrittweise realisiert werden zu können. Das Konzept ist fortschreibungsfähig angelegt, so dass die Projektempfehlungen vom Sanierungsmanagement in Zusammenarbeit mit allen Partnern weiterqualifiziert werden können. Der angehängte Projektportfolioplan ist bereits auf den Auftakt des Sanierungsmanagements angepasst (Stand: Ende April 2015).

Als Modellkommune bringt sich die Stadt Viersen zudem kontinuierlich in die Abstimmungsgespräche auf Landesebene ein, tauscht Erfahrungen mit anderen Kommunen aus und bringt Verbesserungsvorschläge für das Förderprogramm ein.

Energetische Stadtsanierung Südstadt Viersen und Historischer Stadtkern Dülken - Sanierungsmanagement - Projektportfolioplan

Energetische Stadtsanierung Südstadt Viersen und Historischer Stadtkern Dülken
Projektportfolioplan - Stand 16. April 2015

Legende

- Priorität**
- 1 Priorität 1
 - 2 Priorität 2
 - K Kontinuierlich
- Stand der Umsetzung**
- Noch nicht begonnen
 - Zu einem Viertel fertig
 - Zur Hälfte fertig
 - Abgeschlossen
 - Stand noch zu klären
- Projektgebiet**
- D Historischer Stadtkern Dülken
 - S Südstadt Viersen

- Handlungsfelder**
- Projektorganisation, Projektportfoliomanagement, Erfolgskontrolle
 - Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation
 - Sanierung des Gebäudebestands
 - Quartiersbezogene Energieversorgung
 - Energieeinsparung durch Nutzerverhalten

