



# ENERGETISCHE STADTSANIERUNG „PLATJENWERBE“

WAS NÜTZT DAS KONZEPT DEM QUARTIER?

...

UND WAS KOMMT DANACH?

**BPW** Stadtplanung

**KEEA**  
KLIMA UND ENERGIEEFFIZIENZ AGENTUR

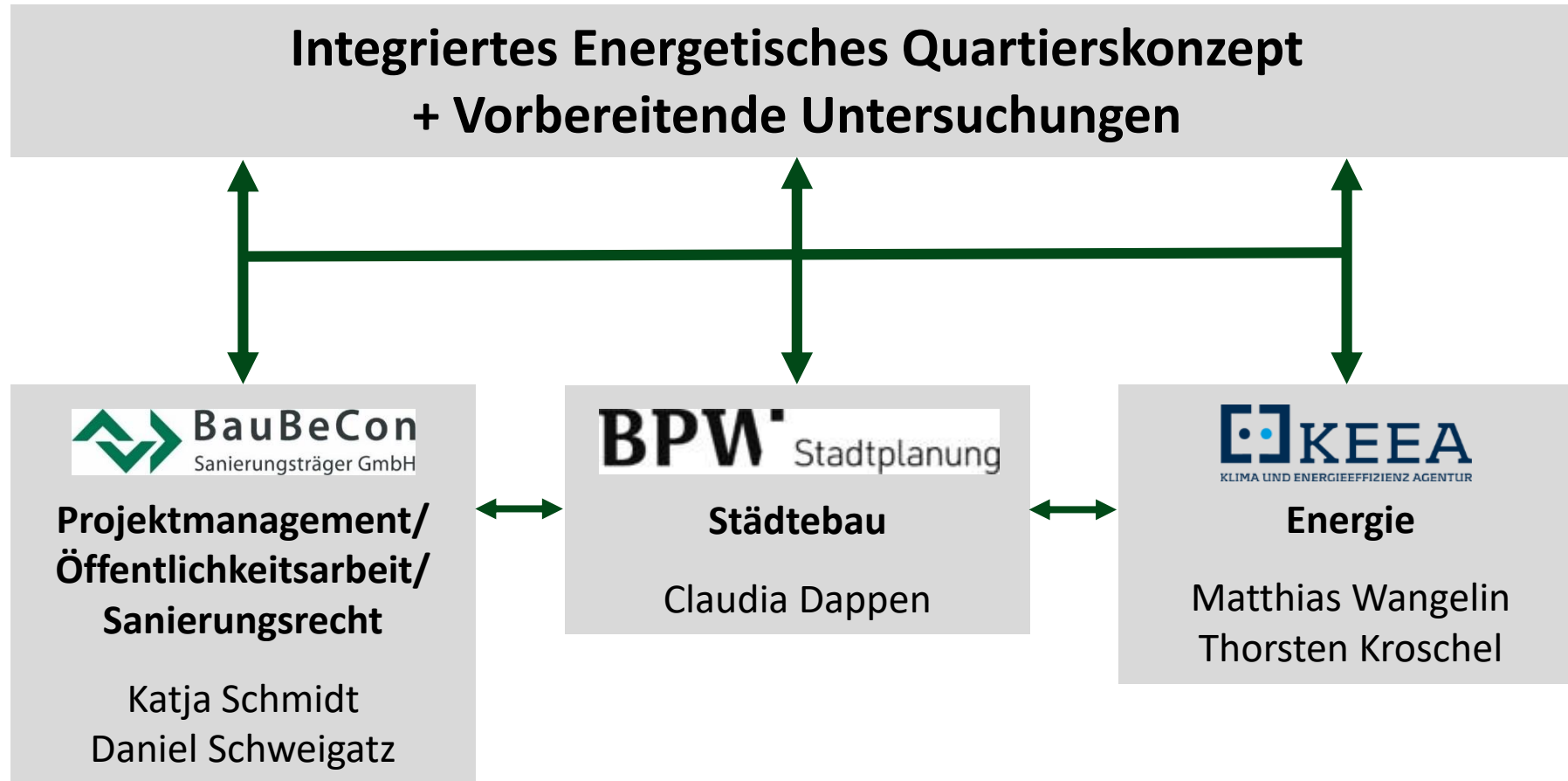
**BauBeCon**  
Sanierungsträger GmbH

Gemeinde Ritterhude, 19.06.2024

[www.klimawende.ritterhude.de](http://www.klimawende.ritterhude.de)

# DAS ARBEITSTEAM

## AUFTRAGGEBERIN: GEMEINDE RITTERHUDE



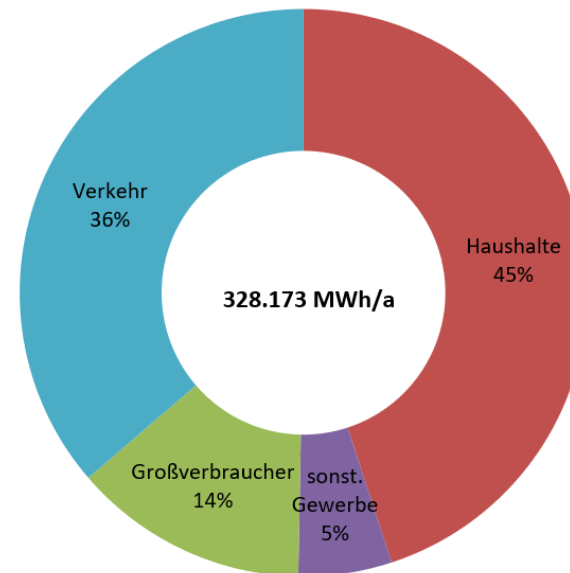
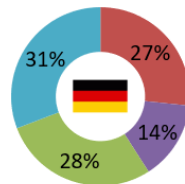
# AGENDA

- Warum sind wir heute hier?
- Was sind Ihre Vorteile?
- Welche Verfahren sind dafür notwendig?
- Was ist bisher passiert?
- Ergebnisse der Bestandserfassung
  - Umfrage Eigentümerschaft
  - Städtebau
  - Energie
- Nächste Schritte
- Das Wichtigste für Sie zusammengefasst
- Abschlussfragerunde (Fragen/ Anmerkungen sind zwischen den Themen erwünscht)

# WARUM MACHEN WIR DAS?

- Essenzieller Beitrag zum Erreichen der Klimaschutz-Ziele

*Integriertes Klimaschutzkonzept  
der Gemeinde Ritterhude*



...für ein zukunftsfähiges Plattjenwerbe **brauchen wir Sie!**

# KLIMASCHUTZ GEHT NUR GEMEINSAM

## Das sind Ihre steuerlichen Vorteile im künftigen Sanierungsgebiet:

- Erhöhte Abschreibung von privaten Sanierungs- und Modernisierungskosten von der Einkommenssteuer
- Dafür **vor** Sanierungsbeginn:
  - Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer:in
- **Konditionen:**
  - Bei Vermietung: 100 % Abschreibung über 12 Jahre (§ 7 h EStG)
  - Bei Selbstnutzung: 90 % über 10 Jahre (§10 f EStG)

# SANIERUNGSSATZUNG GEM. 142 BAUGB

- Gemeinde kann per Beschluss ein Gebiet als Sanierungsgebiet festlegen
- Geplante Durchführung im vereinfachten Verfahren:
- Was heißt das für Sie?
  - Bei Sanierungswunsch -> Modernisierungskosten steuerlich abschreiben

**-> Sie können sanieren, müssen aber nicht!**

# ZAHLENBEISPIEL

- **Sonderabschreibungen sind kombinierbar mit Zuschüssen wie z.B. BEG!**

*Theoretisches Beispiel ohne Gewähr.  
Genauerer zu Sonderabschreibungen im  
Sanierungsgebiet gemäß  
Einkommensteuergesetz §§ 7h und  
10f weiß Ihr Steuerberater.*

## Sanierungskosten

Dachsanierung	15.000 €
Fachplanung und Baubegleitung durch Energieeffizienz-Experten (EEE)	2.000 €
<b>Sanierungskosten gesamt:</b>	<b>17.000 €</b>

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Zuschüsse für Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden

Einzelmaßnahme an Gebäudehülle 15%	3.000 €
EEE 50 %	1.000 €
<b>Zuschüsse gesamt:</b>	<b>4.000 €</b>
<b>Verbleibender Eigenanteil Sanierungskosten</b>	<b>13.000 €</b>

## Sonderabschreibungen gem. § 10f EStG Jahreseinkommen 50.000 € brutto – Steuersatz 25 %

Steuerlich anererkennungsfähige Kosten	13.000 €
Steuerersparnis über 10 Jahre ca.:	3.250 €

# WAS BRINGEN DIE KONZEPTE DEM QUARTIER?

**Integriertes Energetisches  
Quartierskonzept (IEQK)**  
gem. KfW 432

+

**Vorbereitende Untersuchungen  
(VU)**  
gem. § 141 BauGB

**Ziel**

Quartiersuntersuchung & Handlungsleitfaden  
für die energetisch-städtebauliche Entwicklung  
von Plattenwerke

... für die Gemeinde

**Ziel**

Quartiersuntersuchung im Hinblick auf  
städtebauliche Missstände + Prüfung der  
förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet

... für die Eigentümerschaft

# ENERGETISCHES QUARTIERSKONZEPT

## Drei Konzeptbausteine

I

### Bestandsaufnahme

- + Gebäude
- + Öffentlicher Raum
- + Mobilität
- + Energieversorgung
- + Interessen Eigentümer- und Bürgerschaft

II

### Potenzialermittlung

- + Städtebau
- + Grüne Infrastruktur
- + Fuß-, Rad-, Nahverkehr
- + Energie
- + Soziale/ Wirtschaftliche

III

### Zielsetzung/ Maßnahmenkatalog

- + Zielszenario
- + Leitbilder
- + Maßnahmenkonzept

# WAS IST BISHER PASSIERT?

- Februar 2024
  - Projektauftritt
- April – Mai
  - Ratsbeschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB inkl. öffentliche Bekanntmachung
  - Information, Einladung und Umfrage Eigentümerschaft
  - Parallel: Bestandserfassung vor Ort in Platjenwerbe, Datenanalyse,...
- **Heute**
  - Informationsveranstaltung für Eigentümerschaft im Dorfgemeinschaftshaus Platjenwerbe

# DAS QUARTIER



Gemeinde Ritterhude











## Energetisches Quartierskonzept Platjenwerbe

### 01 Übersicht



 BPW Stadtplanung  
Stand: Mai 2024

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020

-  Wichtige Orientierungspunkte
-  Bäume und Waldflächen
-  Landschaftsschutzgebiet (innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets)
-  Binnengrünflächen (innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets)
-  Parkanlage (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
-  Wasserfläche
-  Autobahn
-  Größere Stell- und Parkplatzflächen
-  Gebietsabgrenzung
-  Gemeindegrenze

# ERGEBNISSE DER BESTANDSERFASSUNG

- Ergebnisse der Umfrage der Bewohnerschaft
- Städtebauliche Ergebnisse
- Energetische Ergebnisse

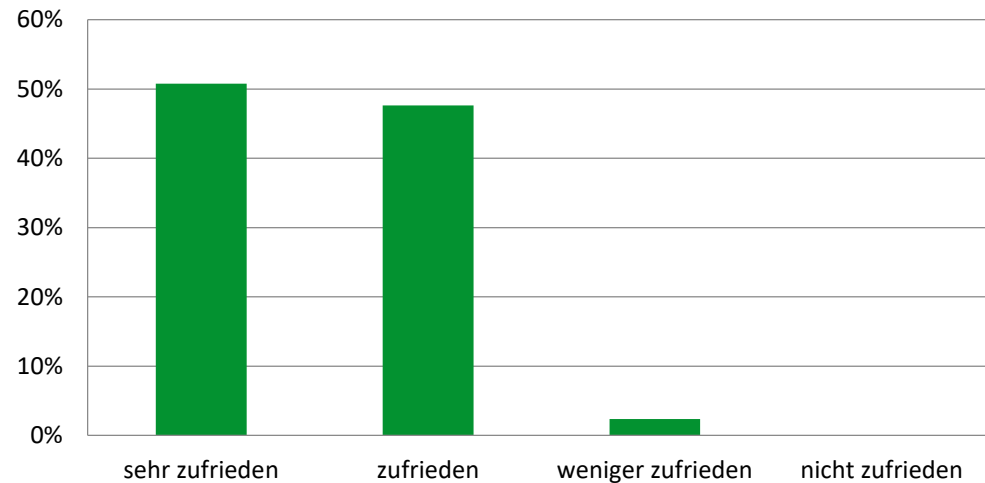
-> Nach jedem Themenblock freuen wir uns auf Ihre Anmerkungen und Fragen

# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

- Teilnahmequote: ca. 20 % (142 Teilnehmende)

# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

**Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit Ihrer Immobilie / Wohnung?**



## Was finden Sie besonders gut?

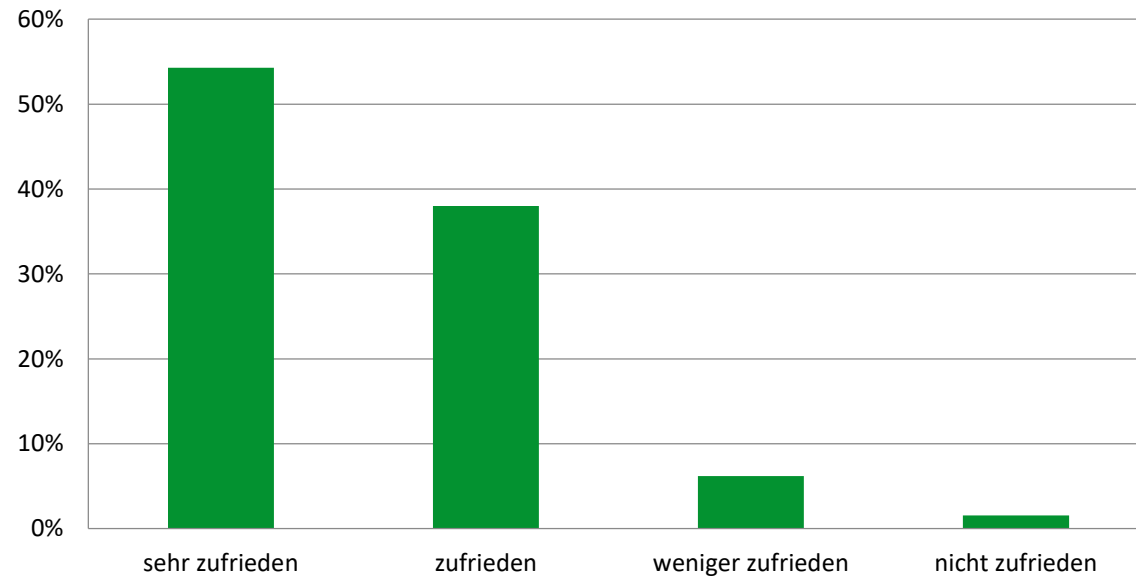
- Grüne und ruhige Wohnlage
- Platzangebot – Garten / Wohnfläche
- Energetischer Zustand
- „Charme“ der Immobilie

## Was finden Sie störend?

- Energetischer Handlungsbedarf / Verbrauch

# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

**Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit ihrer direkten Umgebung in Platjenwerbe?**



## Was finden Sie besonders gut?

- Anbindung
- Naturnahe, ruhige Lage und doch stadtnah
- Dörflicher Charakter
- Gutes nachbarschaftliches Gefüge
- Dorfleben und Angebote (Freizeit, Schule, KiTa, etc.)

## Was finden Sie störend?

- Verkehr
  - ÖPNV-Angebot
  - (gestiegenes) Verkehrsaufkommen
  - Sanierungsbedarf der Straßen und Gehwege
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten

# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

- Viele energetische Maßnahmen wurden von Ihnen bereits umgesetzt
- Insbesondere:
  - Fenstererneuerung (36)
  - Heizungstausch (33)
  - Installation Photovoltaik-Anlage (27)
  - Dach- (19) & Fassadendämmung (17)

# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

- Viele energetische Maßnahmen wurden von Ihnen bereits umgesetzt (in den letzten 7 J.):

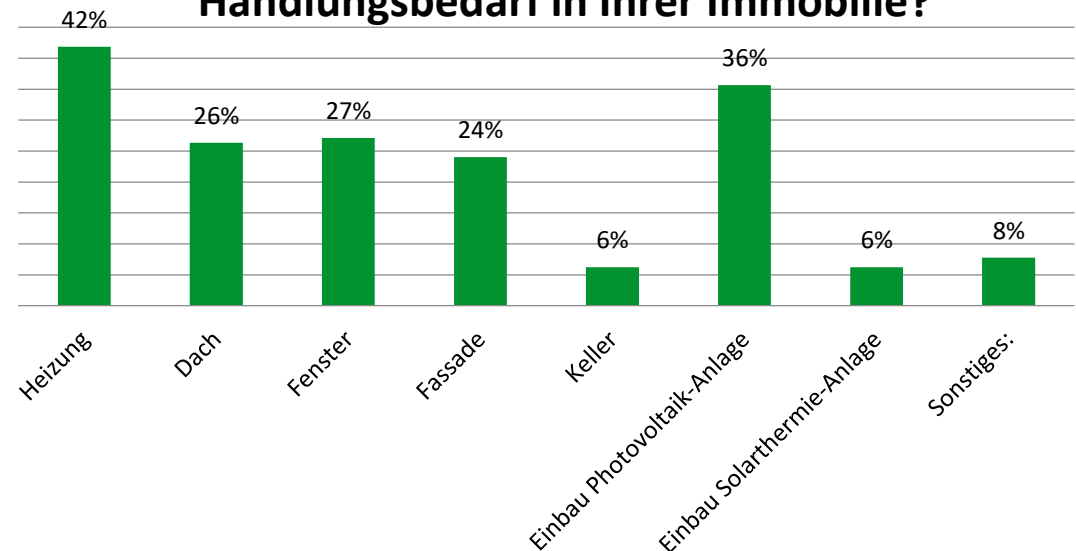
Insbesondere:

- Fenstererneuerung (36)
- Heizungstausch (33)
- Installation Photovoltaik-Anlage (27)
- Dach- (19) & Fassadendämmung (17)

**... und viele (45%) planen bereits Maßnahmen in den nächsten 3 Jahren umzusetzen!**

**... es besteht noch viel Potential**

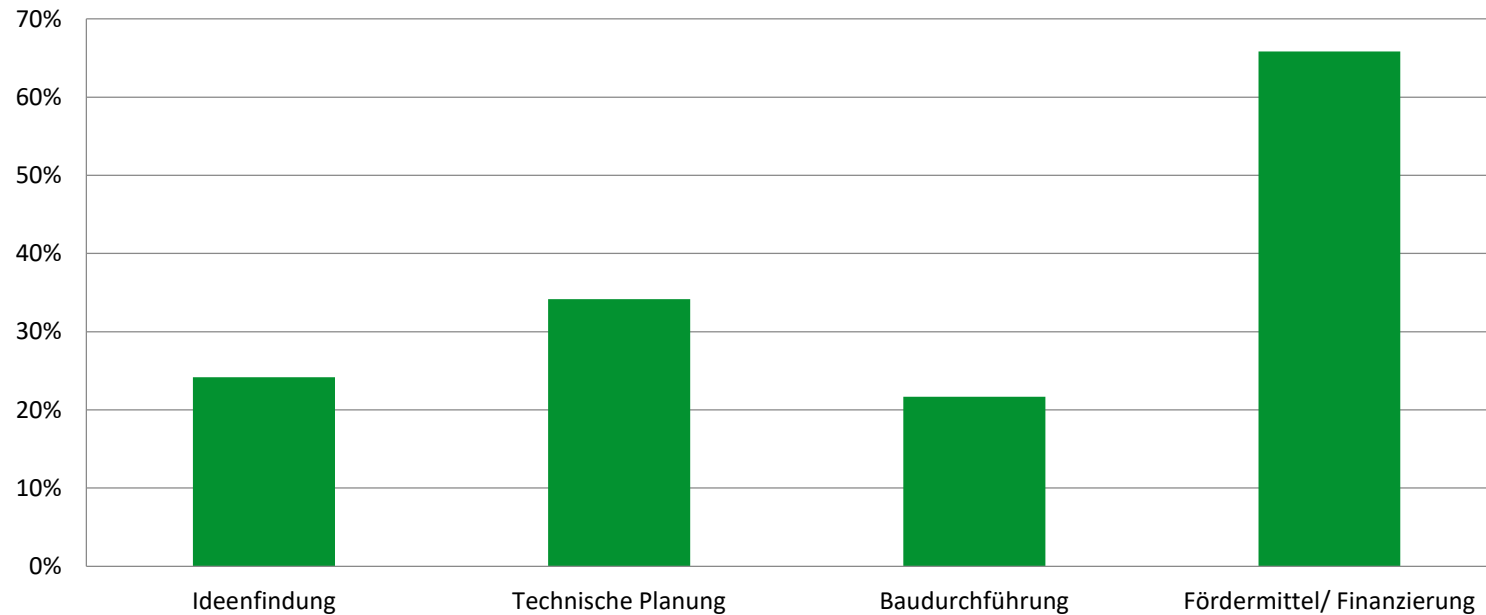
## Wo sehen Sie den größten energetischen Handlungsbedarf in Ihrer Immobilie?



# UMFRAGE-ERGEBNISSE EIGENTÜMERSCHAFT

**Was brauchen Sie besonders für die Umsetzung des (energetischen) Handlungsbedarfes?**

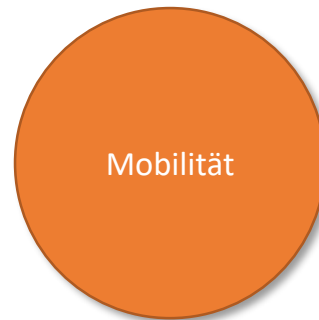
**Beratung / Unterstützung bei (max. 2 Antworten):**



# STÄDTEBAULICHE HANDLUNGSFELDER

- ÖPNV
- Barrierefreiheit
- Radverkehr
- Wegeverbindungen
- Querungsstellen

- Baualter/Bautyp
- Zugänglichkeit
- Sanierungsbedarf



- Zustand
- Aufenthaltsqualität
- Brachen
- Versiegelungsgrad
- Innenentwicklungspotenzial

- Nutzungen
- Fehlende Nutzungen
- Leerstände



# STÄDTEBAULICHE ANALYSE: THEMEN

## Nutzungen



Nahversorgungsansätze im Westen



Fachmärkte und Kleingewerbe im Osten



## Mobilität



ÖPNV



Fuß- und Radverkehr



## Freiräume



Durch Bäume geprägte Straßenräume



Besondere Freiflächen



Regenrückhaltebecken



Spielplätze



Potenzialflächen

# STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Unbefestigtes, unbeleuchtetes Teilstück Schulstraße



Mangelnde Barrierefreiheit von Straßenräumen



## Nutzungen

- Kaum fußläufige Nahversorgung
- Vereinzelt untergenutzte Grundstücke

## Gebäude

- Wenig differenziertes Wohnangebot

## Mobilität

- Unzureichende Busanbindung
- Stellenweise unzureichende Barrierefreiheit der Wege
- Ruhender Verkehr im Straßenraum
- Geschwindigkeit / Querungen

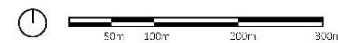
## Grün- und Freiflächen

- Stellenweise fehlende Straßenbäume
- Vereinzelt Brachflächen

Gemeinde Ritterhude

## Energetisches Quartierskonzept Platjenwerbe

07 Städtebauliche Misstände



BPW Stadtplanung  
Stand: Mai 2024

Quelle: Auszug aus der Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020

### Mobilität

- ⚠ Beeinträchtigung Fuß-/Radverkehr
- ⚠ Hohe Geschwindigkeit
- ⊗ Querung schwierig
- ▬ Schlechter Straßenzustand
- ▬ Schlechter Straßenzustand / fehlende Beleuchtung
- Gehweg: schmal, schlechter Zustand
- - - Fehlender Gehweg
- ⋯ Straßenunabhängiger Fußweg, nicht barrierefrei

Abgrenzung Plangebiet /  
Gemeindegrenze

### Maßnahmen Radförderkonzept

- ▬▬▬ Entwicklung mit hoher Priorität
- ▬▬▬ Entwicklung mit mittlerer Priorität
- ▬▬▬ Kleinmaßnahmen

### Weitere

- ⊙ Erschließung durch Bürgerbus (300 m)
- Leerstand
- Große versiegelte Flächen / Parkplätze
- Ortsbildprägende Brachfläche
- ↔ Fehlende Verbindung zwischen Ortsteilzentren
- ⊗ Altlasten

# STÄDTEBAULICHE POTENZIALE

Ortsbildprägende Gebäude



Gut erreichbare Spielflächen



## Nutzungen

- Soziale Infrastruktur: Grundschule, Kita, DGH
- Nahversorgung: Bäckerei, Weinladen, Kreditinstitut, Raiffeisenladen, Tankstelle
- Vereinzelt: Gesundheitsdienstleistungen, Sportangebote

## Gebäude

- Ortsbildprägende Gebäude
- Überwiegend guter baulicher Zustand der Gebäude
- Stellenweise: Hoher Sanierungsstandard / Neubauten

## Mobilität

- Bürgerbus
- Fahrradentfernung zum Bahnhof Lesum
- Kleinteilige Durchwegung

## Grün- und Freiflächen

- Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten
- Verschiedene Spielflächen im Gebiet
- Prägender Baumbestand in vielen Straßen
- Innenentwicklungspotenzial

Gemeinde Ritterhude

## Energetisches Quartierskonzept Platjenwerbe

08 Städtebauliche Potenziale



**LGLN** BPW Stadtplanung  
Stand: Mai 2024

Quelle: Auszug aus der Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020

### Bebauungsstruktur

- Ortsbildprägende Gebäude / Denkmalschutz
- ★ Innenentwicklungspotenziale

### Infrastruktur / Mobilität

- ▲ Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur
- Ortsteilzentrum
- Bürgerbushaltestelle
- Kleinteilige Durchwegung

### Grünflächen

- Landschaftsschutzgebiete
- Innerörtliche Grünflächen / Waldflächen
- Prägende Straßenbäume
- Naturdenkmale
- Spielflächen
- Regenrückhaltebecken

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gemeindegrenze

Soziale Infrastruktur

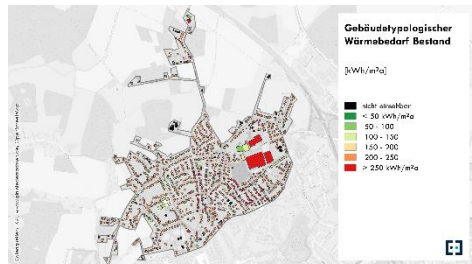


# Handlungsfeld Energie



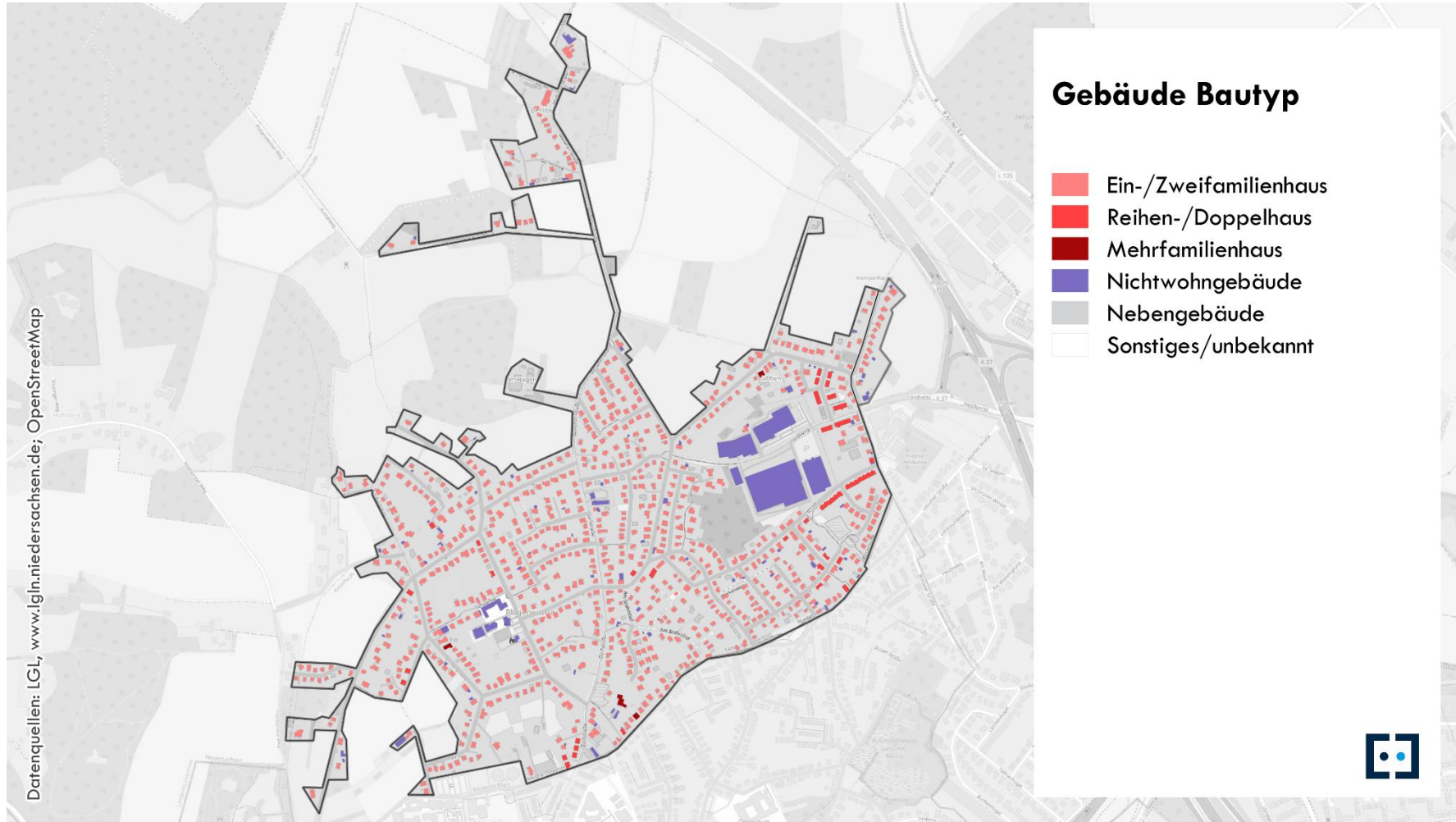
- ▶ Objektscharfe Bestandaufnahme
- ▶ Erhebung jedes Gebäudes
- ▶ Aufnahme von Nutzung, Geschossigkeit, Fassade, Dach, Fenster, PV- und Solarthermieanlagen
- ▶ Georeferenzierte Fotos von jedem Gebäude
- ▶ alles in einer GIS-Datenbank.

Energiekataster



- ▶ Energie [Strom, Wärme] = Grundfläche x Geschossanzahl x Kennwert
- ▶ Gelieferte Werte = tatsächliche Energieverbrauchsdaten

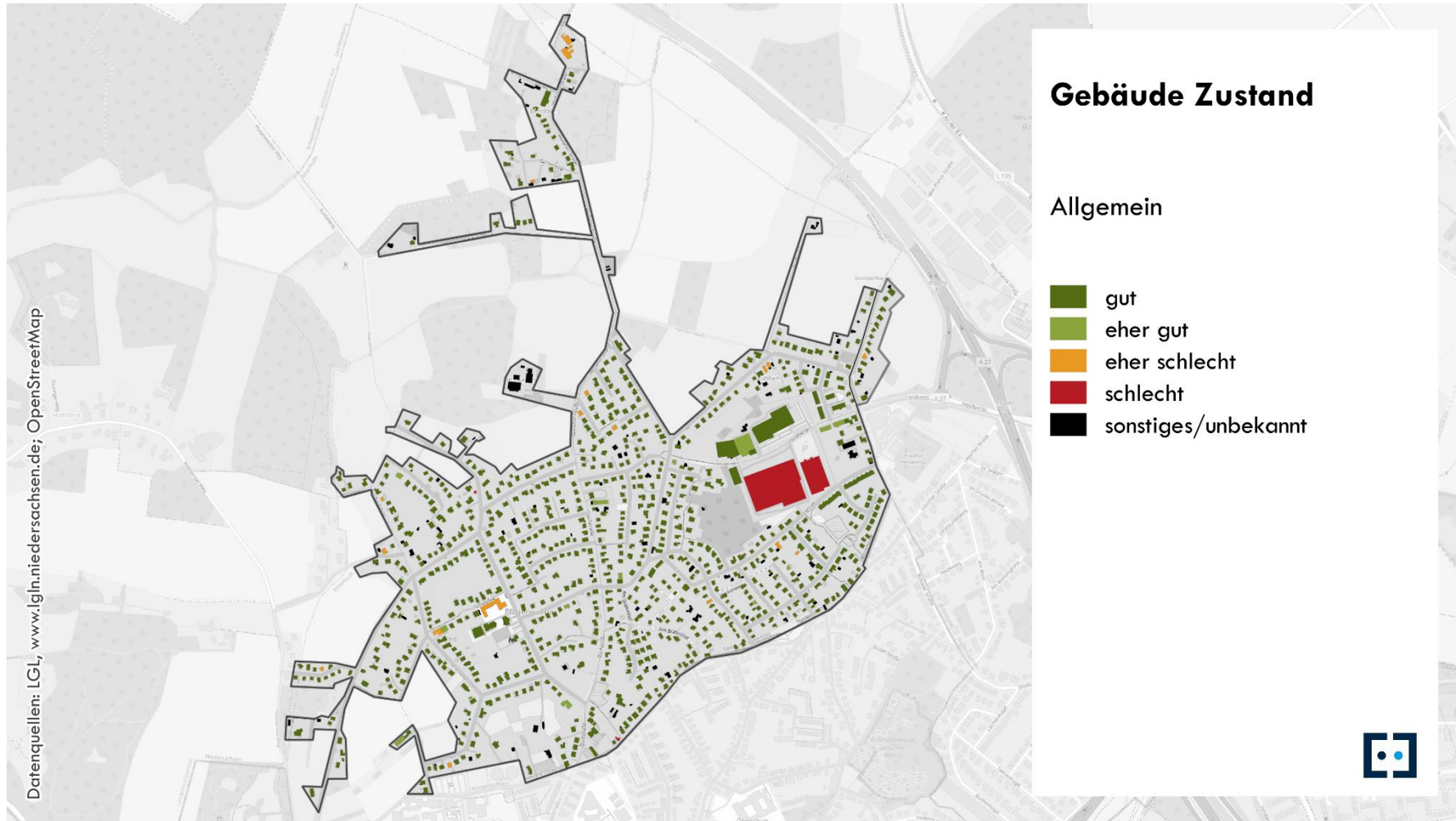
# Bautyp



- Überwiegend Einfamilienhäuser
- Gewerbe im Osten

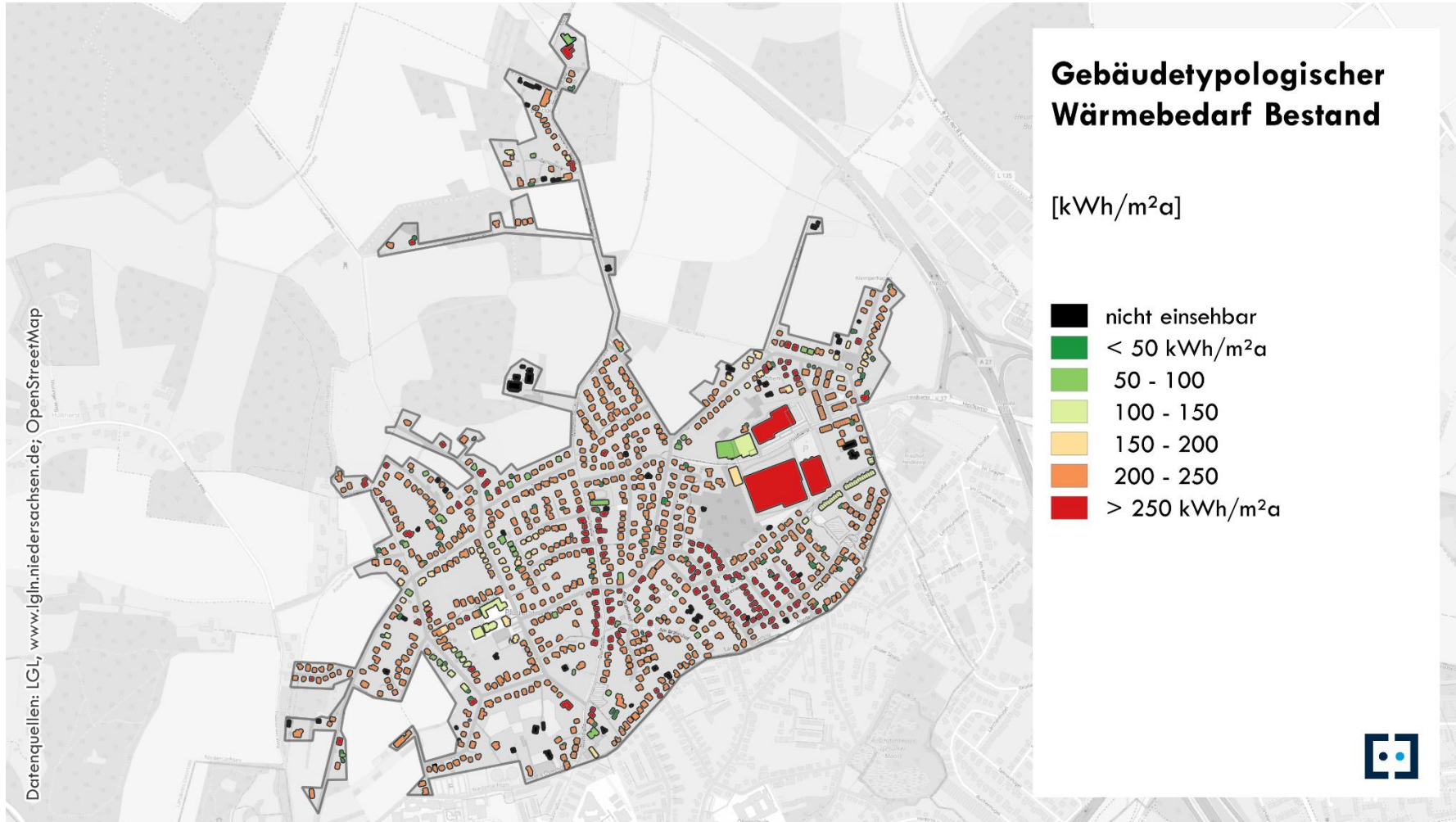


# Zustand



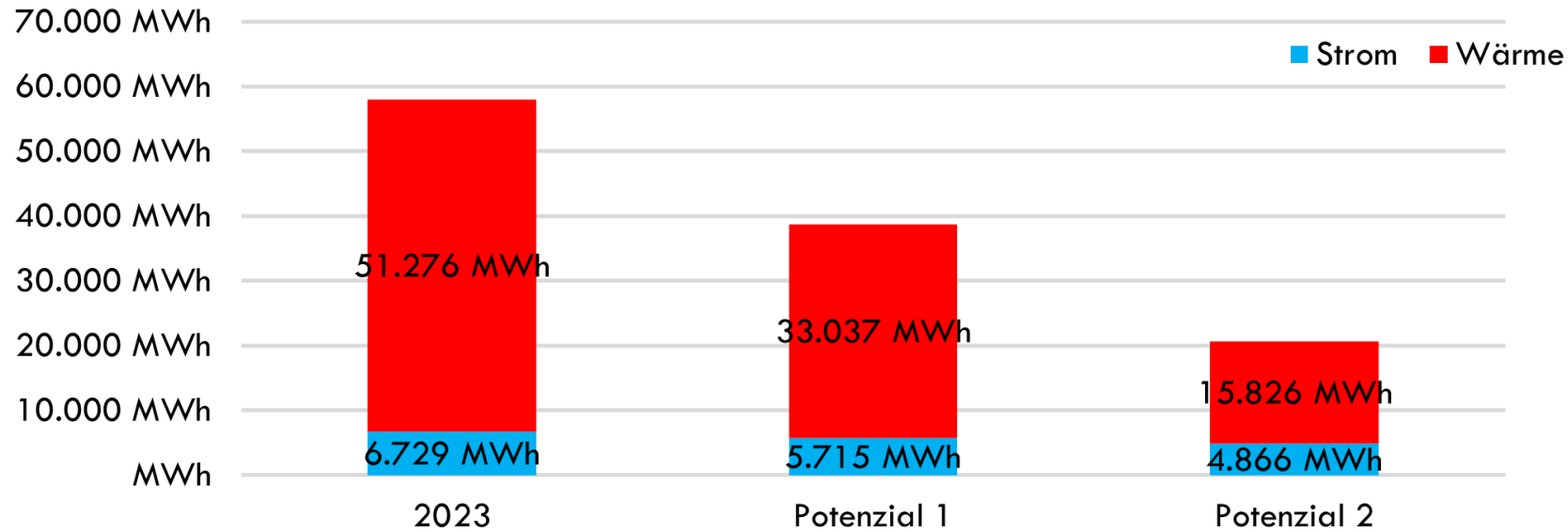
- Gebäude überwiegend in gutem Zustand
- Wenige, oft nur leichte Schäden an Fassaden und Dächern
- Hohes Maß an Sanierungsmaßnahmen erkennbar

# Wärmebedarf



- Wärmebedarf über die Gebäudetypologie ermittelt
- Rund 51.276 MWh für Wärme

# Potenziale

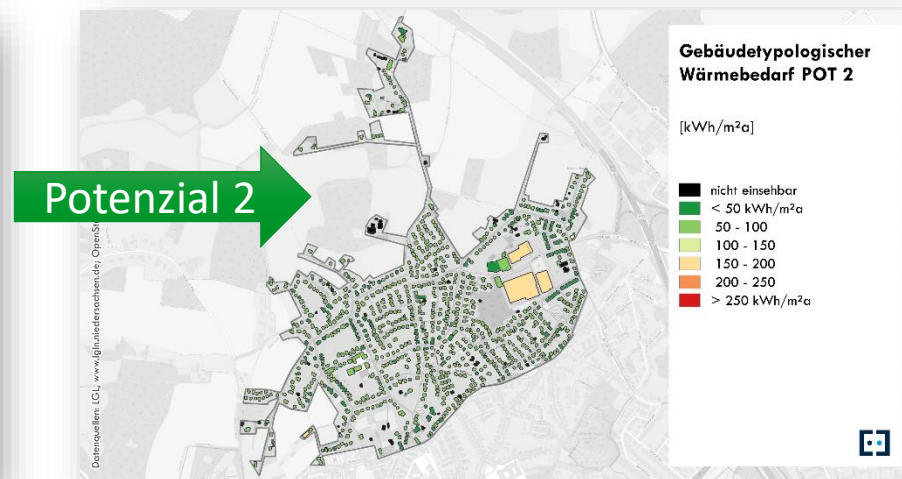


## Einsparpotenziale

- Gebäudesanierung
- Versorgungstechnik

## Potenziale für Erneuerbare Energien

- Solarstrom
- Neue Anforderungen an das Stromnetz (Leistung)
- Umweltwärme mit Wärmepumpen



# ENTWICKLUNGSZIELE ENERGIE



- Energetische Sanierung der Gebäude:  
Gebäudehülle, Anlagentechnik,  
Ökostrom
- Stärkung der Elektromobilität

## NÄCHSTE SCHRITTE IN PLATJENWERBE

- Beide Konzeptberichte ausformulieren
- Geplante Fertigstellung der Konzepte bis Ende 2024
- Anfang 2025: Beschluss der Gemeinde über Sanierungsgebiet
- Ab dann können Sie die steuerlichen Vorteile erhalten...

# DAS WICHTIGSTE FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST

1. Bei Sanierungsideen wenden Sie sich an das **Klimaschutzmanagement (Hr. Többen und Hr. Özari)**
  - **Vor** Beauftragung eines Handwerkers o.ä.
  - **Vor** Sanierungsbeginn
2. Angebote einholen und Modernisierungsvereinbarung zwischen Ihnen und der Gemeinde aufstellen lassen, ggf. Zuschüsse beantragen
3. Modernisieren
4. Einreichung der Abrechnungsunterlagen bei der Gemeinde für die Ausstellung der Steuerbescheinigung
5. Steuerbescheinigung beim Finanzamt vorlegen und Sonderabschreibungen geltend machen

# NOCH FRAGEN?

- Dann gerne jetzt in großer Runde
  - Oder im persönlichen Austausch direkt nach der Veranstaltung
  - Oder auch gerne später
- 
- Kontaktdaten mit den wichtigsten Infos finden Sie auf Ihrem Platz

