

# Integriertes Energetisches Quartierskonzept „Mühlenberg/Baumsiedlung/Am Großen Geeren“



Bürgerveranstaltung am 06.02.2020

## Integriertes energetisches Quartierskonzept

(KfW Förderprogramm 432  
„Energetische Stadtsanierung“)

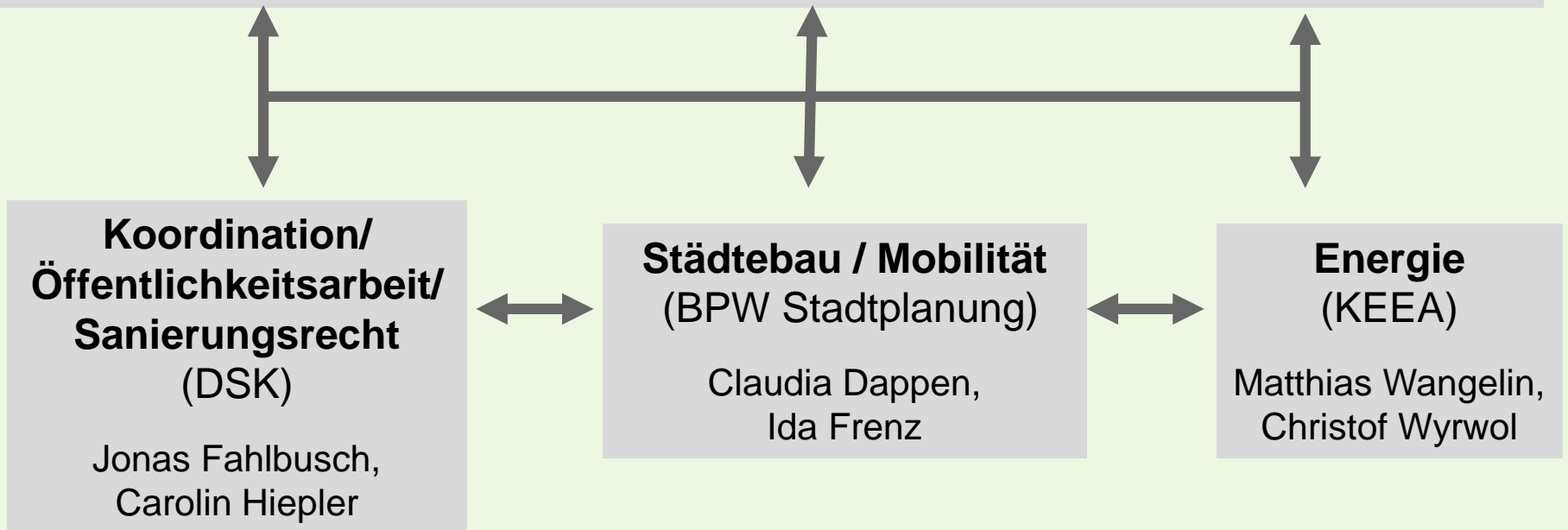
+

## Vorbereitende Untersuchung (VU)

(BauGB § 141 Vorbereitung zur Festlegung  
eines Sanierungsgebietes  
=> steuerliche Absetzung möglich!)

- Ziel: Energetischen Sanierungsprozess von Quartieren unterstützen durch Konzept + Sanierungsmanagement
- Grundlage: Untersuchung des Quartiers mit dem Schwerpunkt Gebäudebestand (energetischer Zustand) + Mobilität
  - Vorstellung von Maßnahmen (Städtebau / Mobilität / Energie)
  - Auswirkungen eines Sanierungsgebiets
  - Informationen über den Stand des energetischen Sanierungsmanagements
- Ziel: Prüfung der Zweckmäßigkeit eines Sanierungsgebietes
- Grundlage: Untersuchung des Quartiers im Hinblick auf Funktions- und Substanzschwächen (auch mangelnde Energieeffizienz)

# Integriertes energetisches Quartierskonzept Vorbereitende Untersuchungen





Baumsiedlung

Am Großen Geeren

Mühlenberg

# Ablauf des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes

## Konzepterarbeitung

Städtebauliche Bestandsaufnahme (Ortsbegehung, Auswertung Planunterlagen, etc.)

Energetische Untersuchung (Ortsbegehung, Beginn des energetischen Sanierungsmanagements u.a. m. geförderter Untersuchung von 5 Musterhäusern, etc.)

Bilanzierung, Ermittlung der Möglichkeiten

städtebauliches und energetisches Zielszenario

Handlungsempfehlungen

Mär Apr Mai Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dez Jan **Feb**

Eigentümergefragung

Vorstellung Zwischenstand, Feedback

Berichterstattung  
Verwaltung, Politik

## Bürgerbeteiligung

Quartierskonzept

Konkrete Maßnahmen

# **Analyse und Maßnahmen Städtebau / Mobilität**

# Zusammenfassung: Städtebauliche Stärken/Potenziale



Nutzungen



Gebäude



Mobilität



Grün- und Freiflächen



Stärken/Potenziale

Wohnortnahe Versorgung

Nähe zu Arbeitsplätzen  
und sozialer Infrastruktur

Überwiegend guter  
baulicher Zustand

Einige eingeschossige  
Gebäude gut für  
Seniorenwohnen  
geeignet

Gute Erschließung  
durch die Bahn

Nähe zu Bushaltestellen

Kurze Wege in das  
Gemeindezentrum

Einige dezentrale Spiel-  
und Grünflächen

Neu gestaltete Spielplätze



# Zusammenfassung: Städtebauliche Schwächen/Missstände



Nutzungen



Schwächen/Risiken

Vereinzelte Leerstände  
und Brachen, Am Großen  
Geeren



Gebäude



In vielen Gebäuden  
keine barrierefreie  
Zugänglichkeit



Mobilität



Seltene Bus- und  
Bahnverbindungen

Fehlende/enge Radwege an  
Hauptverkehrsstraßen

Stellenweise wenig attraktive  
Fahrradabstellanlagen

Teilweise schlechter  
Straßenzustand

Teilweise unzureichende  
Barrierefreiheit



Grün- und Freiflächen



Geringe Aufenthaltsqualität  
einiger Grün- und  
Freiflächen

## Freiraum

- Instandsetzung von grünen Wegeverbindungen
- Spielplatzerneuerung Mühlenberg: Jahnstraße

## Konzepte

- Konzept zur Barrierefreiheit
- Radverkehrskonzept
- Straßenbaumkonzept

## Mobilität

- Prüfung der Verbesserung der Vertaktung des SPNV
- Barrierefreier Umbau von weiteren Bushaltestellen

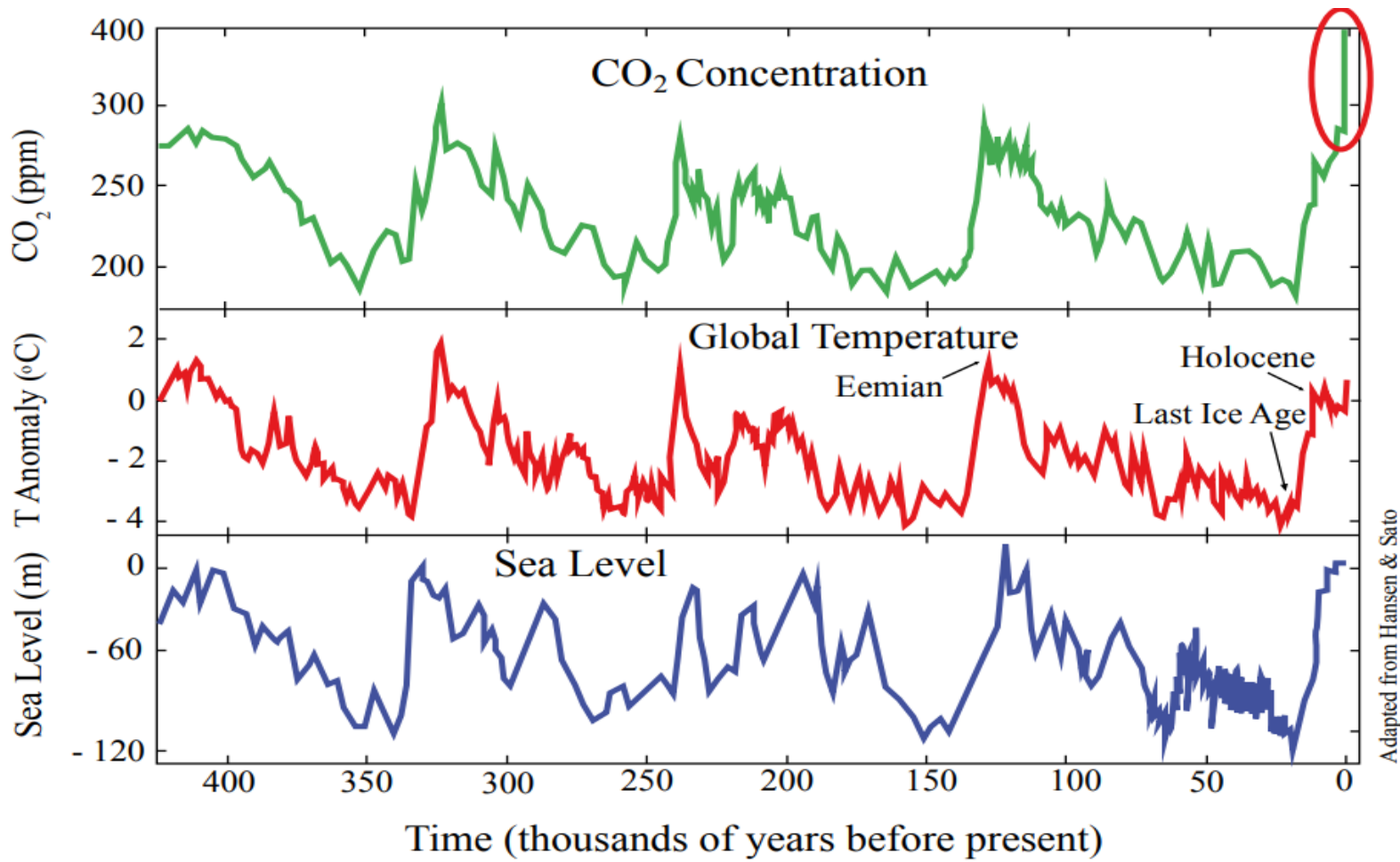
## Beleuchtung

- Modernisierung der Straßenbeleuchtung

## Klimaquartier im Neubau

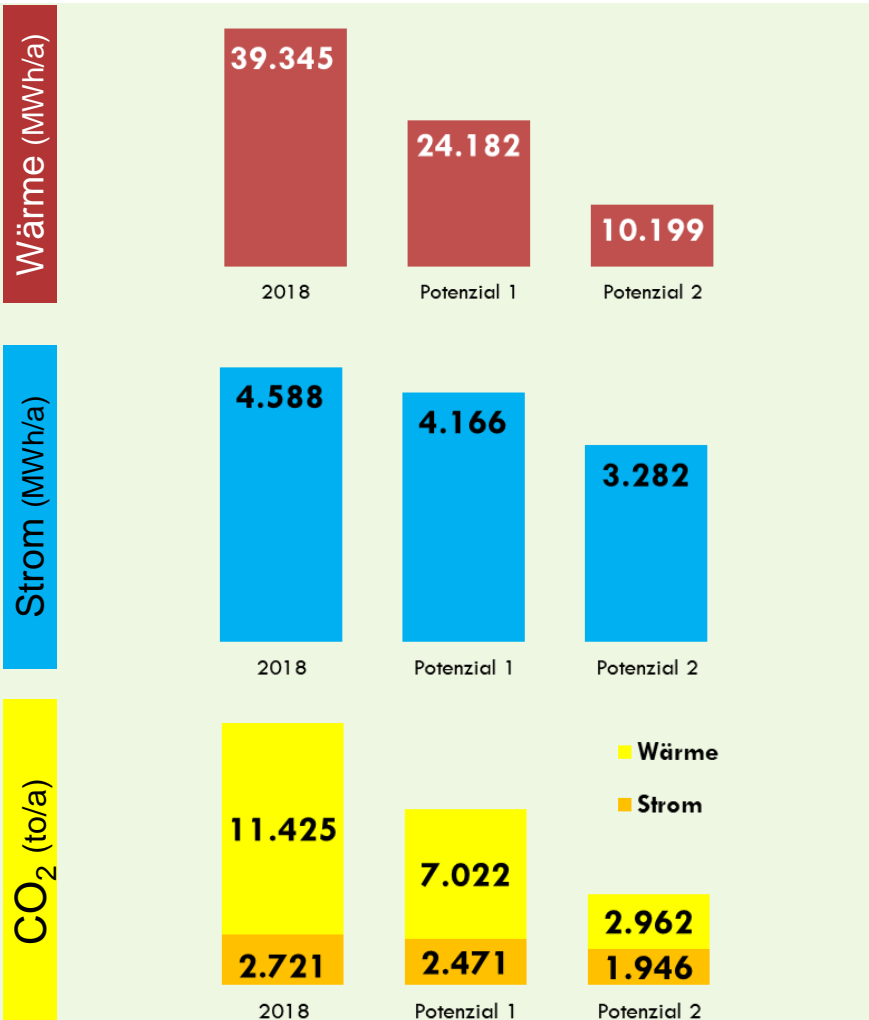
- Rahmenplanung Mühlenberg: Klima-, sozial-, und seniorengerechtes Quartier

# Analyse und Maßnahmen Energie



Quelle: [www.johnenglander.net](http://www.johnenglander.net)

# Energie – Bilanz und Potentiale



Nachfrage nach Wärme der Gebäude in kWh/m<sup>2</sup>a nach Sanierungspotenzial 2

- unter 50 kWh/m<sup>2</sup>a
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 250
- über 250 kWh/m<sup>2</sup>a

Datenquellen:  
Gemeinde Ritterhude,  
OSM, eigene Erhebung

## IST-Zustand

- **Photovoltaik**
  - Anzahl: 12 Anlagen
  - Fläche: 1.353 m<sup>2</sup>
  - Leistung: 164 MWh/a
- **Solarthermie**
  - Anzahl: 7 Anlagen
  - Fläche: 57 m<sup>2</sup>
  - Leistung: 24 MWh/a

## Potential 2

- **Photovoltaik**
  - Gesamtfläche: 15.979 m<sup>2</sup>
  - pot. Leistung: 1.940 MWh
- **Solarthermie**
  - Gesamtfläche: 5.040 m<sup>2</sup>
  - pot. Leistung: 2.117 MWh



## Gebäude im Quartier nach Erneuerbarer Energie

- Solarthermie vorhanden
- Photovoltaik vorhanden
- PV und ST
- Keine EE

67 Anzahl der Module

PV Photovoltaik  
ST Solarthermie

## Energie einsparen (auch Energiekosten)

- Gebäudehülle
- Anlagentechnik
- Strom sparen durch gute Geräte
- Weniger Auto fahren / Fliegen

## Klimaschutz

- Reduktion der Treibhausgase durch Energie sparen
- Ökostrom
- Solaranlagen, Heizen mit Holz, Wärmepumpen
- Fuß, Rad, Bus, Bahn. In Zukunft: Elektromobilität

## Was folgt: Klimawandel

- Extremwetterereignisse
- Anstieg des Meeresspiegels

## Energ. Modernisierungsfahrplan für 5 Gebäude



## Aufsuchende initiierende Beratung zur Sanierung



## Energiemonitoring



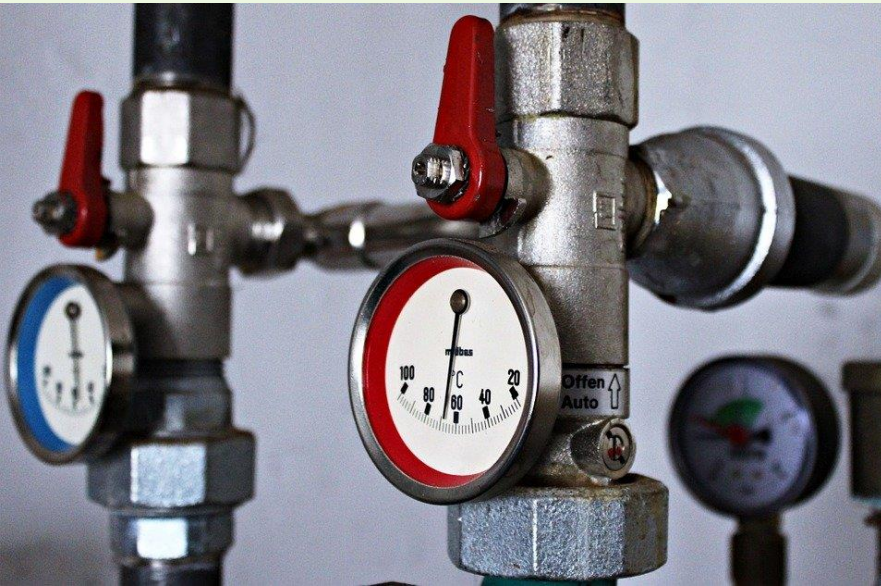
## Contractingmodelle für Austausch der Anlagentechnik

**Osterholzer  
Stadtwerke**

Öffentliche Liegenschaften

Gewerbliche Gebäude

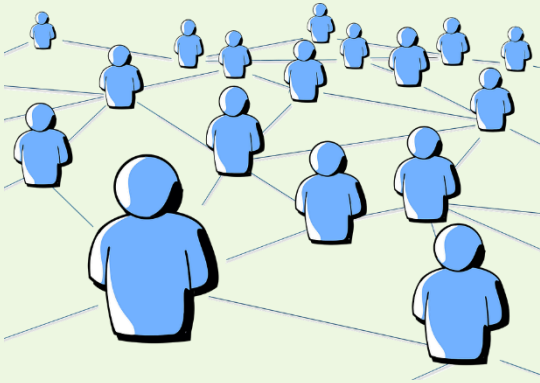
## Prüfen der gemeinsamen Versorgungslösung im Quartierszentrum



## Quartierspeicher



## Zielgruppenspezifisches Kommunikationskonzept



## Quartiersspaziergänge



## Initialberatung Solarenergie



## PV-Infotag



## Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)

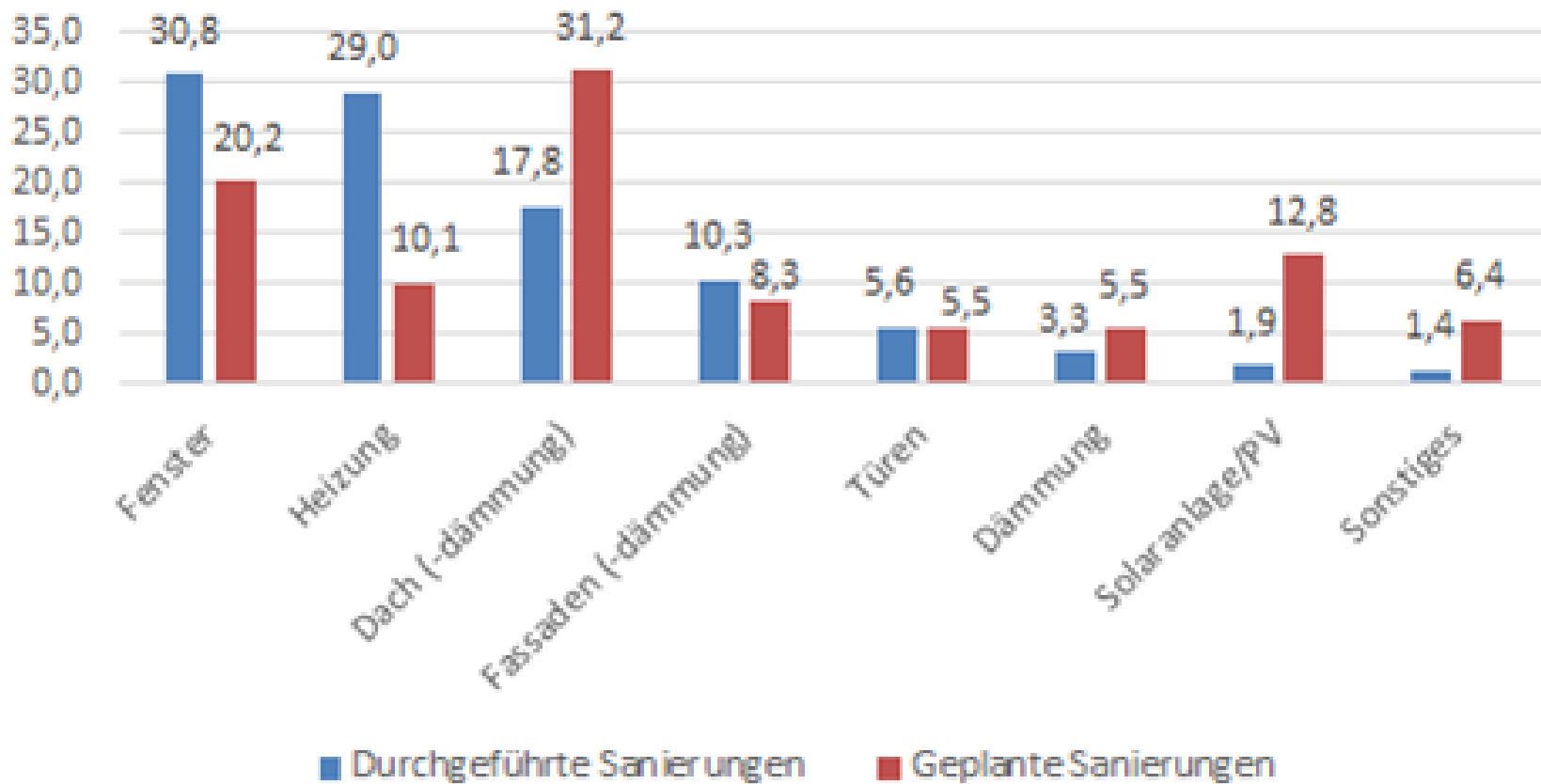
Für die **Sanierung zum KfW-Effizienzhaus** oder den **Kauf von saniertem Wohnraum** erhöht sich der Tilgungszuschuss um 12,5 %.

Der maximale Kreditbetrag steigt um 20.000 Euro auf 120.000 Euro.

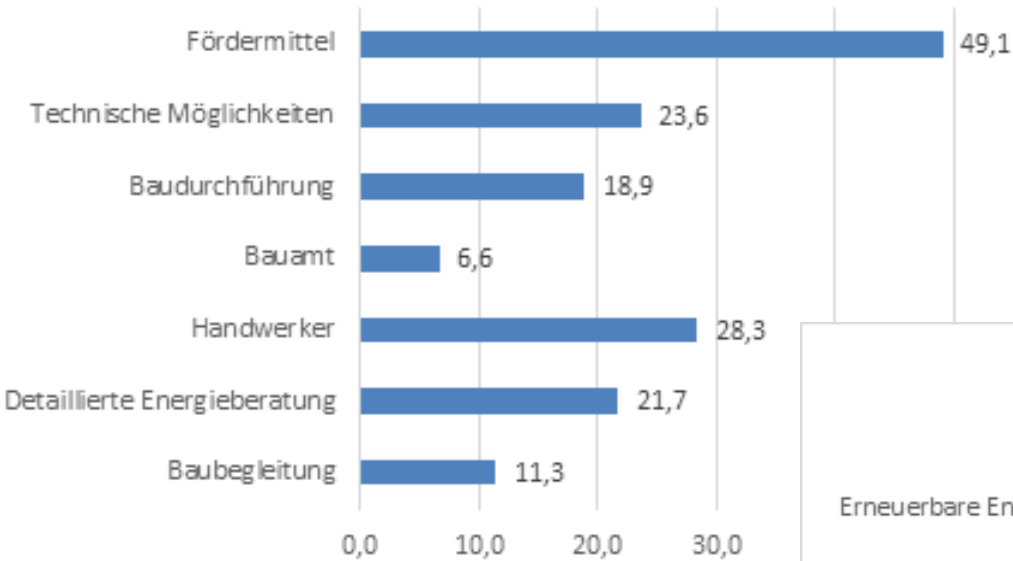
Maßnahme	Tilgungszuschuss in %	Tilgungszuschuss in Euro je Wohneinheit 
KfW-Effizienzhaus 55	40 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 48.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 70	35 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 42.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 85	30 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 36.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 100	27,5 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 33.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 115	25 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro
KfW-Effizienzhaus Denkmal	25 % von maximal 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro

# Auswertung Eigentümergefragung

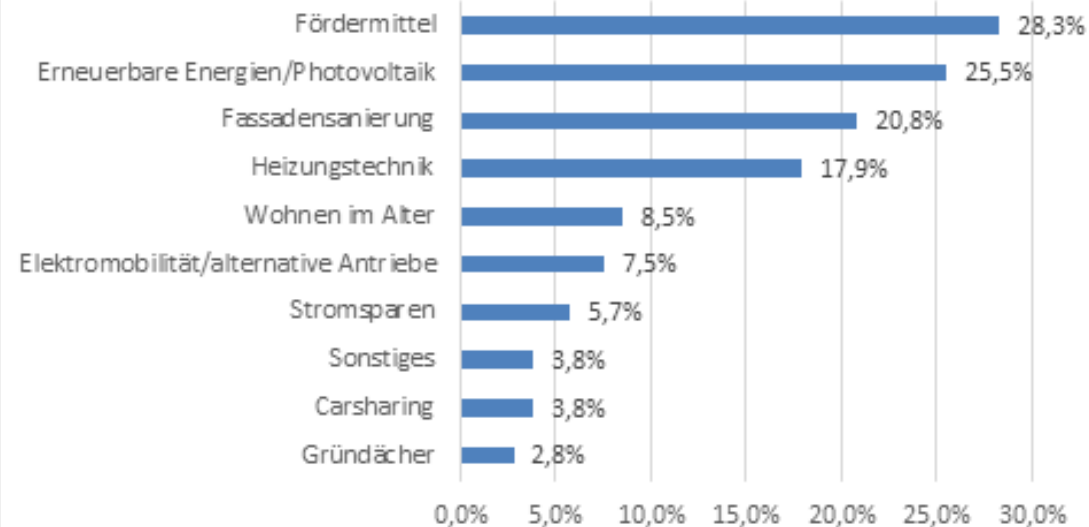
## Durchgeführte und geplante Sanierungen



## Beratungs- und Kontaktbedarf



## Informationsinteresse



# Auswirkungen Sanierungsgebiet

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche formalen Schritte zur Festlegung eines Sanierungsgebietes sind notwendig?

## Bereits erfolgte Schritte / Schritte in der Durchführung

- Einleitung vorbereitender Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

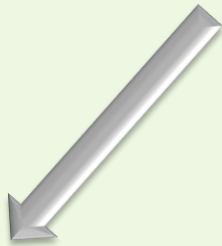
## Weitere Schritte

- Beschluss über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

*Was bedeutet das Sanierungsgebiet für Sie als Eigentümer / Anwohner?*



*Rechte*



*Pflichten*

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

- Vereinfachtes Verfahren
- mit vollständigem Ausschluss des Genehmigungsvorbehalts



ausdrücklicher Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB)

- **kein Genehmigungsvorbehalt** für Verkaufsvorgänge oder wertsteigernde Maßnahmen (Modernisierungen) an Grundstücken oder Gebäuden, etc. nach § 144 Bau GB
- **kein Sanierungsvermerk**, keine Eintragung eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch gem. §143 BauGB
- **keine Ausgleichbeträge** durch Eigentümer nach § 154 BauGB

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

- **Auskunftspflicht und Datenschutz** nach § 138 BauGB  
Auskünfte über die Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets dienen
- **Andere Verpflichtungen**,  
wie z.B. das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §24 BauGB entsprechen dem **Allgemeinen Städtebaurecht** nach BauGB und nicht dem Besonderen Städtebaurecht in einem Sanierungsgebiet
- **Beteiligung- und Mitwirkung** der von der Sanierung betroffenen Personen nach §137 BauGB  
Verpflichtung der Gemeinde zur Erörterung der Sanierung

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

## **Entscheidender Vorteil:**

Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten  
entsprechend §§ 7h, 10f EStG im Sanierungsgebiet

- Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des § 7 h/10 f EStG in Anspruch zu nehmen
- § 10 f EStG: eigengenutztes Gebäude → über 10 Jahre 90% Sonderabschreibung
- § 7h EStG: vermietetes Gebäude → über 12 Jahre 100 % Sonderabschreibung

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

*Wie wird die Höhe der steuerlichen Abschreibung berechnet? (BEISPIEL)*

## Steuerersparnis: Beispielrechnung nach §10f EStG – selbstgenutztes Wohnhaus

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 59.500 €
  - Einkommen p. a. 50.000 €
  - Persönlicher Steuersatz 35 %
  - § 10f EStG (selbstgenutztes Wohnhaus, → über 10 Jahre 90 % Sonderabschreibung); 9 % v. 59.500 € = 5.355€ p.a.
  
- Einkommensteuer
  - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
  - Mit Sonderabschreibung:  $50.000 € - 5.355 € = 44.645 € \cdot 0,35 = 15.626 €$
  - Steuerersparnis Jahr 1-10: **1.874 €** p. a.
  - Steuerersparnis über 10 Jahre: **18.740 €**

**Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)

**Der Eigentümer refinanziert 31,5 % seiner Modernisierungskosten durch die Steuerersparnis**

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

*Wie wird die Höhe der steuerlichen Abschreibung berechnet? (BEISPIEL)*

## Steuerersparnis: Beispielrechnung nach §7h EStG - vermietetes Wohnhaus

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 59.500 €
  - Einkommen p. a. 50.000 €
  - Persönlicher Steuersatz 35%
  - § 7h EStG (vermietetes Wohnhaus, → über 12 Jahre 100 % Sonderabschreibung)
    - Anrechenbar auf Einkommen: Jahr 1-8 (9%), Jahr 9-12 (7%)
  
- Einkommensteuer
  - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
  - Mit Sonderabschreibung Jahr 1-8:  $50.000 \text{ €} - 5.355 \text{ €} = 44.645 \text{ €} \cdot 0,35 \Rightarrow 15.626 \text{ €}$
  - Sonderabschreibung Jahr 9-12:  $50.000 \text{ €} - 4.165 \text{ €} = 45.835 \text{ €} \cdot 0,35 \Rightarrow 16.042 \text{ €}$
  - Steuerersparnis Jahr 1-8: **1.874 €** p. a. , Jahr 9-12: **1.458 €** p.a.
  - Steuerersparnis über 12 Jahre: **20.825 €**

**Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)

**Der Eigentümer refinanziert 35 % seiner Modernisierungskosten durch die Steuerersparnis.**

# Rahmenbedingungen einer Sanierung

Welche Regeln sind im Sanierungsgebiet zu beachten?

## *Beispielhafter Ablauf zur Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Abschreibungen*

- Frühzeitige Erstberatung der Eigentümer durch den Sanierungsmanager
- **Abschluss eines Modernisierungsvertrages** zw. Eigentümer u. Gemeinde (voraussichtlich möglich ab Mitte Mai)
- Durchführung der Baumaßnahme
- **Vorlage aller Rechnungen und Zahlungsnachweise** nach Abschluss
- Ausstellung der Bescheinigung zur steuerlich erhöhten Abschreibung nach Prüfung

Dazu ist **vor** Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen (voraussichtlich ab Mitte Mai)

# Stand Sanierungsmanagement

Ihr Quartiers- und Sanierungsmanager

Von den Osterholzer Stadtwerken

Dipl.-Ing. Klaus Brinkmann

## Die Auswahl

Als Musterhäuser kamen nur Häuser in Frage, die in unserem Gebiet auch mehrfach vorhanden sind.

Das sind möglichen Straßen für Musterhäuser:

1. Beethovenstraße
2. Breslauer Straße
3. Haydnstraße
4. Pappelstraße
5. Wagner Straße ...

## Die Beethovenstraße 9



## Überprüfung für das Musterhaus

Es bestand der Kundenwunsch nach Renovierung.

Dieser Häusertyp wurde mehrfach gebaut.

Das Baujahr ist 1964  
– und damit auch sanierungsbedürftig.

Es gibt Einsparpotentiale.

## Überprüfung vorab

Erhebung der Energiedaten.

Strom: 3.200 kWh

Erdgas: 21.500 kWh

Trinkwasserbenutzung: 75 m<sup>3</sup>

Wohnfläche: 178 m<sup>2</sup>

## Die erste Überprüfung ist positiv

Es gibt Einsparpotentiale.

Strom normiert auf die Wohnfläche 17 kWh/m<sup>2</sup>a

Wärme normiert auf die Wohnfläche 120 kWh/m<sup>2</sup>a

Das geht heute mit weniger Energie !

## Das Vorgehen:

1. **Bürger meldet sich**
2. **Terminvereinbarung**
3. **Kunde stellt Hauspläne zur Verfügung**
4. **Bestandsaufnahme vor Ort**
5. **Erste Vorschläge vor Ort**
6. **Kundenwünsche berücksichtigen**
7. **Berechnung des Bedarfsausweises**
8. **Sanierungsvarianten berechnen**
9. **Ausweisübergabe an den Kunden**
10. **Sanierungsvarianten erklären**
11. **Finanzierungsmöglichkeiten**
12. **Steuerersparnis**

## Die Vor Ort Begehung



## Nach der Vor Ort Begehung

Es folgen die internen Berechnungen:

Tatsächlicher Endenergiebedarf: 162,6 kWh/m<sup>2</sup>a

Das heißt im Jahr: 28.836 kWh / a

## **Energetisch sinnvolle Maßnahmen**

1. Dachdämmung – Aufsparrendämmung mit 14 cm
2. Außenwand mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS)  
Hartschaumplatte 8 cm
3. Kellerdecke dämmen mit 12 cm Dämmschicht
4. Eine Photovoltaik-Anlage mit E-Speicher

## Die Finanzen

Nach derzeitiger Kostenlage:

Tatsächlicher Investitionsbedarf: 58.500,- Euro

Eingerechnet ist ein  
Erhaltungsaufwand von: 35.100,- Euro

Für die energetischen Sanierungen  
bleiben: **23.400,- Euro**

## Die Energiekosten

Nach jetziger Tarifgestaltung der Osterholzer Stadwerke:

Strom- und Wärme- Kosten- Einsparung	1.877,- Euro / a
---	------------------

Das macht in 20 Jahren Eingespart	37.550,- Euro !!!
--------------------------------------	----------------------

Stand 01.01.2020

## **Wieso ? Weshalb ? Sanieren?**

1. Die Bau- und Erhaltungskosten kommen auf Sie zu!
2. Das jetzige Gebäude benötigt immer mehr Heizenergie!
3. Der Wohnkomfort sinkt!
4. Die Umwelt wird mit CO<sub>2</sub> belastet

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Haben Sie Fragen? –**

**Gerne**

**Herr Klaus Brinkmann**

**hilft Ihnen weiter!**

**Tel 04791- 809- 552**

**[klaus.brinkmann@osterholzer-stadtwerke.de](mailto:klaus.brinkmann@osterholzer-stadtwerke.de)**