

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L/S)

Vorlagennummer: 18/139 (L/S)

**Vorlage für die Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S)**

**Neues KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“
Pilotprojekt im Quartier Ohlenhof**

A. Sachdarstellung

Im Herbst 2011 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) das neue Programm „Energetische Stadtsanierung“ aufgelegt.

Das neue Förderprogramm dient der Verbesserung der Energieeffizienz nicht nur von einzelnen Gebäuden, sondern von ganzen Quartieren. Es unterstützt sowohl die Planung als auch das Management bei der Realisierung einer energetischen Sanierung. Mit diesem Ziel bezuschusst die KfW die Erstellung von integrierten Quartierskonzepten und die Arbeit von Sanierungsmanagern mit 65 % der förderfähigen Kosten. Bei dem Sanierungsmanager liegt die Obergrenze des Zuschussbetrags bei 120.000 Euro über einen Zeitraum von maximal 2 Jahren.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den folgenden Ausführungen sowie aus dem anliegenden Merkblatt (Anlage 1).

Die Modernisierungsmaßnahmen selbst werden aus diesem Programm nicht gefördert, sondern aus der bestehenden Förderkulisse der KfW (z.B. Gebäudesanierungsprogramm) und der Länder (z.B. Soziale Wohnraumförderung). Der SUBV beabsichtigt, für dieses Projekt aus den noch vom Senat zu beschließenden Programmen Kontingente zu reservieren.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) hat sich für das Quartier Ohlenhof beworben und inzwischen eine Förderzusage als Pilotprojekt über 100.000 € für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts erhalten. Es ist verabredet, dieses Konzept gemeinsam mit der Gewoba, der BreBau und der ESpaBau sowie dem Bildungsressort zu erstellen und umzusetzen.

Die weiteren Wohnungsunternehmen in dem Quartier, die VITUS-Gruppe und die Baum-Unternehmensgruppe, konnten sich nicht entscheiden, sich an der Erstellung des integrierten Quartierskonzepts zu beteiligen. Sie haben aber konstruktiv an der Antragstellung mitgewirkt, indem sie die dafür erhebliche Daten zugeliefert haben.

Haus & Grund Bremen hingegen hat die Bereitschaft signalisiert, sich in geeigneter Weise in den Prozess einzubringen und dabei z.B. als Türöffner bei den privaten Hauseigentümern zu fungieren.

Der Förderantrag für den Einsatz eines Quartiersmanagers wird zu ggb. Zeit gestellt (s.u.).

1. Förderbaustein „Integriertes Quartierskonzept“:

1.1 Anforderungen an ein integriertes Quartiersentwicklungskonzept

Ein Quartier im Sinne des neuen Programms bilden mehrere in der Fläche zusammenhängende Gebäude innerhalb eines Stadtteils - kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie und private Haushalte sowie die öffentliche Infrastruktur.

Ein integriertes Quartierskonzept muss folgende Inhalte umfassen:

- Ausgangsanalyse: Wer sind die größten Energieverbraucher im Quartier? Wo liegen die Potenziale für Energieeinsparung und -effizienz? Wie soll die Gesamtenergiebilanz des Quartiers nach der Sanierung aussehen?
- konkrete Maßnahmen und deren Ausgestaltung
- Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen
- Erfolgskontrolle
- Zeitplan, Prioritäten, Mobilisierung der Akteure
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

1.2 Das Quartier Ohlenhof

Der SUBV hat mit den o.g. Wohnungsunternehmen und dem Bildungsressort verabredet, einen Förderantrag für das Quartier Ohlenhof zu stellen. Die Gebietsabgrenzung mit den Eigentumsverhältnissen ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan (Anlage 2).

Das Gebiet ist fast ausschließlich durch eine Wohnbebauung geprägt. Die zweite wesentliche Nutzung bilden die Grundschule Halmerweg und das Jugendfreizeithaus Gröpelingen als soziale Infrastruktureinrichtungen. Andere Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sind im Quartier, von kleineren Ausnahmen abgesehen, nicht vorhanden.

Die Wohnanlagen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften sind zu unterschiedlichen Zeiten entstanden und weisen dementsprechend auch eine unterschiedliche Gestaltung auf. Diese Wohnanlagen befinden sich im Eigentum der ESPABAU Bremen eG, der BREBAU GmbH, der GEWOBA Aktiengesellschaft und der Bremischen Gesellschaft (Vitus-Gruppe). Bestände der GAGFAH GmbH wurden 2010 von der Baum-Unternehmensgruppe erworben.

Im Jahr 2010 gab es im Projektgebiet insgesamt ca. 2.125 Haushalte. Im Eigentum der Wohnungsunternehmen befinden sich 1.810 Wohnungen.

- In Teilbereichen sind durch die einheitliche Bebauung mit den zweigeschossigen Klinkerbauten der GEWOBA und der BREBAU von 1940 ortsbildprägende Strukturen mit räumlich hochwertigen Qualitäten wie zum Beispiel am Greifswalder Platz entstanden. Die älteste der ESpaBau gehörende Anlage ist der 1916 erbaute Breitenbachhof, der unter Denkmalschutz steht.

- Ein ebenfalls wesentlicher Teil des Quartiers ist mit ca. 320 Gebäuden im privaten Einzeleigentum bebaut. Dabei handelt es sich um heterogene Baustrukturen überwiegend in Zeilenbauweise. Dazu gehört auch ein Ensemble am Feierabendweg, das aus eingeschossigen Reihenhauserzeilen besteht und 1914 als Arbeitersiedlung errichtet wurde und unter vollständig unter Denkmalschutz steht.
- Die weitere Bebauung des Quartiers besteht im Wesentlichen aus der Schule und dem Jugendfreizeitheim am Halmerweg. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

Der energetische Zustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Bei einem nennenswerten Anteil der Gebäude ist jedoch, außer einer Fenstererneuerung, keine energetische Modernisierung durchgeführt worden.

1.3 Erstellung des integrierten Quartierskonzepts für das Quartier Ohlenhof

Die Erstellung des integrierten Quartierskonzepts ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Geschätzt wird ein Arbeitsaufwand von rd. 200 Tagwerken. Das kann mit dem vorhandenen Personal weder beim SUBV noch bei den beteiligten Wohnungsunternehmen geleistet werden.

Das Konzept soll daher von einem externen Büro erstellt werden. Dafür wird voraussichtlich ein Gesamthonorar von rd. 150.000 € anfallen. Diese Kosten für das integrierte Quartierskonzept werden mit 65 % (rd. 100.000 €) von der KfW bezuschusst. SUBV wird einen Betrag von 10.000 € beitragen. Die restlichen rd. 40.000 € werden von den beteiligten Wohnungsunternehmen (Gewoba, BreBau, ESpaBau) aufgebracht.

Die erforderliche Ausschreibung wird z.Zt. vorbereitet.

2. Förderbaustein „Sanierungsmanager“:

Der Sanierungsmanager hat folgende Aufgaben:

- die Umsetzung des Konzepts zu planen
- die Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren
- für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen

Die Konkretisierung dieser Aufgaben und damit auch die Formulierung des diesbzgl. Förderantrags kann erst erfolgen, wenn das integrierte Quartierskonzept vorliegt und damit die notwendigen Maßnahmen bekannt sind. Der Förderantrag für den Sanierungsmanager wird unverzüglich gestellt, sobald diese Voraussetzungen vorliegen.

B. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S) nimmt die Vorlage zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, über den Fortgang der Angelegenheit zu berichten.

Anlage 1: Karte Gebietsabgrenzung

Anlage 2: Merkblatt „Energetische Stadtsanierung

Anlage 1 zur Vorlage: Neues KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“

