

Betreff:

**Mitteilung zur Antragstellung im KfW-Programm 432 "Energetische Stadtsanierung - Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier" für das Quartier Sackringviertel in Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

12.09.2022

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)  
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

13.09.2022

Status

Ö

14.09.2022

Ö

**Sachverhalt:**

KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“

Integrierte Energetische Quartierskonzepte werden durch das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ Programmteil-A gefördert und in Niedersachsen zusätzlich von der NBank bezuschusst. Im Gegensatz zu anderen Förderprogrammen, bei denen die Gesamtstadt oder Einzelgebäude im Fokus stehen, betrachtet die Energetische Stadtsanierung die Quartiersebene. Dieser Ansatz bietet die Möglichkeit, einzelne Aspekte - wie die Gebäudesanierung, Energieversorgung oder Mobilität – differenziert zu betrachten und in einen kleinräumigen lokalen Zusammenhang zu stellen. So können zukunftsorientierte Sichtweisen der Stadtplanung exemplarisch für einen konkreten Ausschnitt der Kommune mit Klimaschutzgedanken und visionären Entwicklungschancen verknüpft werden.

Die KfW stellt eine Reihe von Anforderungen an die Erstellung integrierter Quartierskonzepte. So sind energetische Sanierungsmaßnahmen einschließlich Lösungen für die Wärmeversorgung, Energieeinsparung, -speicherung und -gewinnung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange zu erarbeiten.

Seit dem 1. April 2021 gibt es einige Neuerungen im KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung“. So wurden die Themen der grünen Infrastruktur, der wassersensiblen Quartiersgestaltung und der Digitalisierung als begleitende Maßnahmen bei der Energieoptimierung aufgenommen. Weitere Bausteine innerhalb des KfW-Programms 432 können außerdem Verkehrskonzepte zur Minderung der verkehrsbasierten Emissionen sein. Zudem werden integrierte Quartierskonzepte und das Sanierungsmanagement mit 75% bezuschusst.

Fördergegenstand Machbarkeitsstudie:

Je nach Art des Quartiers werden in dem Bearbeitungszeitraum von **ca. einem Jahr Maßnahmen und Handlungsempfehlungen** entwickelt, die die Themen **Energieeinsparung und Energieversorgung** miteinander vereinbaren.

Als Ergebnis entsteht je nach Zielvorgabe und Methodik ein **Quartierskonzept**, das aufzeigt, welche **technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale** bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und die Energieeffizienz im Quartier zu steigern.

### Energetisches Quartierskonzept Sackringviertel

Auf Initiative der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) soll für das Sackringviertel ein integriertes energetisches Quartierskonzept, gefördert über die KfW (Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“) mit einem Zuschuss von 75 %, erarbeitet werden. Die Antragstellung im Förderprogramm muss über die Stadt Braunschweig erfolgen. Die Fördermittel können an Dritte weitergeleitet werden, die auch die Finanzierung des Eigenanteils zur Förderung übernehmen können.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) verfügt mit etwa 1.000 Wohneinheiten über den größten Teil des Wohnungsbestandes im Sackringviertel. Es handelt sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser der 1930er Jahre. Aufgrund des hohen Baualters besteht ein genereller Modernisierungsbedarf. Die BBG steht vor der Herausforderung, eine Strategie für die zukunftsfähige und insbesondere eine den Klimaschutzzielen des Bundes für den Gebäudebestand entsprechende Weiterentwicklung des Bestandes aufzustellen.

Auch aus Sicht der Stadt Braunschweig sind die Ausarbeitung und Umsetzung einer integrierten Quartiersentwicklungsstrategie für das Sackringviertel von Bedeutung. Als innenstadtnaher Wohnstandort bietet sich die Chance zur Attraktivierung des Wohnungsangebotes und insbesondere zum Erschließen möglicher Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau. Wichtige Themen der Stadtentwicklung wie eine klimagerechte Mobilität und Klimaanpassung können quartiersbezogen bearbeitet werden. Sowohl für die Stadtverwaltung Braunschweig wie auch für die BS|Energy rückt das Sackringviertel außerdem in den Fokus, da das bestehende Krankenhaus an der Holwedestraße und die JVA Braunschweig künftig aus der Nutzung fallen werden. Hier können einmalige Synergieeffekte gehoben werden, wenn eine innovative Energieversorgung mit einer umfassenden Strategie der Gebäudesanierung und -revitalisierung gekoppelt werden kann.

Nach dem novellierten Klimaschutzgesetz müssen die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bis 2030 im Vergleich zu 1990 um zwei Drittel sinken. Das Zieljahr für den klimaneutralen Gebäudebestand wurde mittlerweile auf 2045 festgesetzt. Aktuelle Ereignisse wie die Ukraine-Krise verdeutlichen unsere Abhängigkeit und die Fragilität einer auf fossilen Energieträgern aufgebauten Energie- und Wärmeversorgung. Autarke Versorgungssysteme auf Quartiersebene gewinnen daher an Bedeutung.

Insofern besteht nicht nur seitens der BBG ein konkreter Sanierungsanlass in dem Quartier, sondern auch die Stadtverwaltung Braunschweig und die Stadtwerke BS|Energy können von einem Integrierten Energetischen Quartierskonzept profitieren, um die angesprochenen Herausforderungen zu bewältigen. Die Forschung zum Programm der Energetischen Stadtsanierung hat gezeigt, dass die enge und gute Zusammenarbeit der drei Schlüsselakteure - Kommune, Stadtwerke, Wohnungsunternehmen - ein Erfolgsfaktor für die Umsetzung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes ist. Die im Sackringviertel zu gewinnenden Erkenntnisse, die entstehenden Wissensinfrastrukturen und die gefestigten Organisationsstrukturen können als Blaupausen auf die Gesamtstadt übertragen werden.

Zusammen mit der BBG soll im Sackringviertel ein Pilotprojekt aufgelegt werden. Dazu hat die BBG ein beratendes Büro –PLAN 2 aus Hannover- beauftragt, ein Konzeptpapier als Entscheidungsgrundlage für die weitere Vorgehensweise zu erarbeiten. Dieses Konzeptpapier wurde nun vorgelegt. Darin werden drei unterschiedliche Umgriffe untersucht und gegenübergestellt:

- Variante I, das sog. „**Stadtquartier**“ umfasst den größten Gebietsumgriff und reicht vom Rudolfplatz im Norden bis zu den Grünflächen in der Kreuzstraße im Süden. Im Osten bildet die Oker die Quartiersgrenze.
- Der Quartiersumgriff in Variante II- „**Bestandsquartier BBG**“ umfasst nahezu ausschließlich den gesamten BBG-Bestand im Sackring.
- Beim Quartiersumgriff „**Modellquartier BBG**“ der Variante III wird nur ein Gebäudecluster der BBG betrachtet. Hierfür würde sich das Quartier um die

Maibaumstraße aufgrund des städtebaulichen Handlungsbedarfes und der energetisch offensichtlichen Potenziale anbieten.

Das beratende Büro - PLAN2 - analysiert in seinem Konzeptpapier die drei Varianten und kommt unter Beteiligung des Vorstandes der BBG, der Stadtverwaltung, der BS|Energy und der TU Braunschweig zu der Einschätzung, dass die Variante I „Stadtquartier“ als klarer Favorit aus der Bewertung hervorgeht.

Folgende Kriterien waren für diese Bewertung maßgebend:

Mit der Variante I werden zukunfts- und klimaorientierte Lösungen mit großer Wirkung für den gesamten Stadtteil entwickelt und eine quartiersbezogene Strategie mit dem Ziel der Klimaneutralität aufgezeigt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen wurde die Richtung „Think Big“ als strategisch angezeigt bewertet. Mit der geplanten Machbarkeitsstudie wird auch der Zielsetzung des umgewidmeten Ratsauftrages 20-14508 zur Erstellung einer Konzeptstudie zur vertikalen Nachverdichtung entsprochen, so dass dieser damit ebenfalls erfüllt wird.

Synergieeffekte, die in der integrierten Abstimmung von Sanierungsstrategien für die Gebäudehülle und der Weiterentwicklung sowie Dekarbonisierung der Wärmeversorgung auf Stadtteilebene liegen, können genutzt werden. Dadurch kann ein größerer Mehrwert für den Stadtteil und die Stadt Braunschweig geschaffen werden als in den anderen beiden Varianten.

Für eine zukunftsweisende Wärmeplanung ist es auch aus Sicht der BS|Energy von Vorteil, einen größeren Quartiersumgriff zu betrachten.

Kosten und Finanzierung der Projektvarianten

Mit der Größe des Betrachtungsraumes, der anzustrebenden Untersuchungstiefe und dem Umfang der gewünschten Teilleistungen im Rahmen der Konzeptentwicklung unterscheiden sich die Gesamtkosten für die Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes.

Von Seiten der BBG wurde signalisiert, dass der Eigenanteil je nach Umgriffsvariante voll oder anteilig von der BBG mit einem Betrag von bis zu 10.000 € (mit-)finanziert werden würde. Die Stadt Braunschweig wird sich mit 50 % des Eigenanteils an diesem Modellvorhaben der BBG beteiligen und dafür die ursprünglich für die „Vertikale Nachverdichtung“ (s. DS 20-14508) vorgesehenen Budgetmittel nutzen. Nach überschlägigen Erfahrungswerten ist für die unterschiedlichen Varianten des Gebietsumgriffs mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Variante I	Variante II	Variante III
Gesamtkosten Quartierskonzept	100.000 - 130.000	80.000 - 100.000	60.000 - 80.000
Förderzuschuss KfW (75%)	75.000 - 97.500	60.000 - 75.000	45.000 - 60.000
Ergänzende Förderung NBank (15%)	15.000 - 19.500	12.000 - 15.000	9.000 - 12.000
<b>Verbleibender Eigenanteil</b>	<b>10.000 - 13.000</b>	<b>8.000 - 10.000</b>	<b>7.000 - 8.000</b>

Quelle: PLAN2

Ein räumlich ausgedehnter Quartiersumgriff bedeutet allerdings auch eine Vielzahl von Akteuren zu beteiligen. Das Integrierte Energetische Quartierskonzept bzw. -management kann dafür genutzt werden, ein entsprechendes Akteursnetzwerk aufzubauen und Kooperationsstrukturen zu etablieren. Auf Seiten der Stadt Braunschweig müssen auch bei einer Vergabe des Konzeptes an Dritte personelle, zeitliche und finanzielle Ressourcen für die Begleitung und Gesamtkoordination zur Verfügung stehen. Diese Ressourcen wurden

mit dem Stellenplan 2022 zur Verfügung gestellt und sollen in Kürze ausgeschrieben werden.

Weitere Vorgehensweise:

Für die erfolgreiche Bearbeitung der Variante I ist eine gute Zusammenarbeit im zentralen Akteursdreieck – Kommune, Wohnungswirtschaft und Energieversorger – grundlegend erforderlich. In den vorbereitenden Gesprächen zu diesem Konzeptpapier haben BBG, BS|Energy und die Stadtverwaltung ihre Bereitschaft zur aktiven, kooperativen Mitwirkung erklärt. Es soll nun ein Antrag auf Förderung eines „Energetischen Quartierskonzeptes“ über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ für das Sackringviertel entsprechend der großen Umgriffsvariante I auf den Weg gebracht werden.

Die formale Antragstellung bei der KfW- Bank und für die ergänzende Förderung der NBank erfolgt über die Stadt Braunschweig. Parallel dazu werden die für diese neuen Aufgaben notwendigen Stellen ausgeschrieben.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Informationspapier Energetische Stadtsanierung

Anlage 2 - Gebietsumgriff