



Nico Sönnichsen

Energetische Quartierssanierung

Das Beispiel Kiel-Gaarden



Als die bundeseigene KfW-Bank ihr Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ bekannt machte, gab es bei der Landeshauptstadt Kiel keine zwei Meinungen, sich mit einem eigenen Vorhaben für den Kieler Stadtteil Gaarden als Pilotprojekt zu bewerben. Das war Ende 2011. Zwischenzeitlich haben die KfW-Bank und auch das Land Schleswig-Holstein (aus Mitteln des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt) dem Kieler Projekt Förderung zugesagt. Das von der Stadt beauftragte Büro complan Kommunalberatung Potsdam führt mit weiteren Fachpartnern aktuell eine gründliche energetische Bestandsaufnahme des Quartiers durch. (Porträtfoto: NORD-KOLLEG Rendsburg, Jens Sauerbrey)

Ende des Jahres wird ein erster Zwischenbericht vorgelegt, der die wesentlichen Handlungsfelder und erste Vorschläge für die praktischen Schwerpunkte der energetischen Sanierung im Quartier „Zentrales Gaarden“ enthalten wird. Abschließende Ergebnisse als „Fahrplan“ für die energetische Quartierssanierung werden im Sommer 2013 vorliegen.

Programmnummer 432 der KfW-Bank

Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen einschließlich Lösungen für die Wärmeversorgung, Energieeinsparung, -speicherung und -gewinnung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange. Zuschüsse für einen Sanierungsmanager, der die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert.

Quelle: Merkblatt der KfW zur Programmnummer 432, Stand 11/2011, Formular Nr. 600 000 2110

Gaarden ist der Stadtteil Kiels, dem die Stadt ganz besondere Aufmerksamkeit zukommen lässt. Immerhin fließen jährlich rund 60 Millionen Euro sozialer Transfergelder in den zentralen Kieler Ostufer-Stadtteil (Arbeitslosengeld, Kosten für Unterkunft und Heizung, Wohngeld, Hilfen zur Erziehung, Grundsicherung für Alte und Erwerbsgeminderte). Das sind rund 25% der diesbezüglichen Gesamtaufwendungen der Stadt, obwohl in Gaarden nur 9% der Kieler Bevölkerung wohnen. Doch von den gut 20.000 Einwohnern beziehen rund 7.400 Leistungen nach dem SGB II; weitere 2.700 Einwohner beziehen das Arbeitslosengeld I. Rund zwei Drittel der Kinder sind von Sozialgeld abhängig.

Entsprechend günstig – und vielfach sanierungsbedürftig – sind die Mietwohnungssegmente in dem früheren Werftarbei-

terquartier, das gleichwohl einen besonders eindrucksvollen Charme versprüht. Viele Gründerzeithäuser haben den Krieg überlebt und prägen heute neben einigen größeren Wohnanlagen das Quartier. Kommunale Wohnungsbestände gibt es nicht mehr. Wenige Immobilienunternehmen und sehr viele Einzeleigentümer teilen sich die Wohnungsbestände.

Bei der Planung des Vorhabens „Energetische Quartierssanierung“ wurden diese Umstände bewusst als Herausforderung angenommen. Wie kann die historische Bausubstanz und damit das Flair des Quartiers trotz energetischer Sanierung erhalten bleiben? Vor allem aber: Wie kann es gelingen, den in der Landeshauptstadt Kiel großgeschriebenen kommunalen Klimaschutz auch in Quartieren wirksam werden zu lassen, in denen – von gegenteiligen Beispielen abgesehen – Vermieter und Mieter augenscheinlich unisono weniger Interesse an Energieeinsparung und -effizienz verspüren als anderswo? Und wie kann es gelingen, energetische Sanierung in dem dringend benötigten Segment des günstigen Wohnraums ohne (oder mit nur sehr geringfügiger) Steigerung der Warmmieten durchzuführen? Wie also kann der „Kiez“ energetisch und nachhaltig ertüchtigt werden und wie kann damit – neben anderen in Angriff genommenen Maßnahmen – zur sozialen und ökonomischen Stabilisierung oder auch behutsamen Aufwertung des Stadtteils beigetragen werden? Wie können zudem die dort wohnenden Menschen auf diesem Weg mitgenommen werden?

Entsprechend hat das federführende Referat für Lokale Ökonomie und Quartiersentwicklung das in Frage kommende Quartier „Zentrales Gaarden“ ausgesucht: Es umfasst fast ein ganzes Viertel der Gesamtfläche des Stadtteils. Zu ihm gehören die zentrale Einkaufszone ebenso wie der zentral gelegene Vinetaplatz. Das Quartier ist Standort eines besonders hohen Sozialwohnungsbestandes – vielfach in sanierungsbedürftigen



Wohnanlagen der Nachkriegszeit und in vor 1918 errichteten Einzelgebäuden. Die Technische Fakultät der Universität Kiel liegt im Quartier, ebenso einige wenige öffentliche und markante Gebäude. Und trotz des relativ gut ausgebauten Fernwärmenetzes in Kiel sind viele Wohngebäude (noch) gasversorgt, davon viele mit Gas-Etagenheizungen.

Einbindung wichtiger Akteure

Bei der Entwicklung und Antragstellung des Vorhabens bei der KfW-Bank wurde darauf geachtet, entscheidende Akteure frühzeitig einzubeziehen. Die Stadtwerke Kiel AG, die stadteigene Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH (KiWi GmbH), die nichtkommunale Kieler Wohnungsbaugesellschaft (KWG), die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB), die in Gaarden ansässige Technische Fakultät der Kieler Universität, das Jobcenter Kiel, das in Gaarden beheimatete Restaurierungszentrum sowie Haus & Grund Kiel e.V. und der Kieler Mieterverein sind Partner von Beginn an. Die Kreishandwerkerschaft Kiel und die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. konnten in diesem Jahr als weitere wichtige Partner gewonnen werden. Sie alle sind Mitglieder einer „Lenkungsgruppe“, die die laufende Konzepterstellung und ab Mitte 2013 das Sanierungsmanagement im Quartier begleiten werden. Das Land Schleswig-Holstein stellt zudem eine den Gesamtprozess begleitende Beratung durch die Energieagentur der Investitionsbank des Landes und durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. sicher.



Abb. 1: Auf dem Ostufer der Kieler Förde liegt der Stadtteil Gaarden. Das Quartier „Zentrales Gaarden“ ist gelb markiert.

Erstes Kieler „Klimaschutzquartier“

Einige Partner sind zudem wichtige Multiplikatoren, wenn es darum geht, im Quartier Vertrauen zu schaffen und die dort wohnenden Menschen auf den Weg mitzunehmen. Das gilt – zum Beispiel – für Haus & Grund e.V. mit Blick auf die vielen angestammten Hauseigentümer ebenso wie für den Mieterverein und die Verbraucherzentrale mit Blick auf die Mieterinnen und Mieter. Doch kommen auch andere hand-



Abb. 2: Straßenbild in Kiel-Gaarden (Foto: von Campe, complan Kommunalberatung GmbH)

festen Interessen von Partnern der Intention des Gesamtvorhabens entgegen: Sie im kommenden Prozess im Dialog zu entwickeln und – ganz praktisch – mit vorhandenen und zukünftigen Förderwegen der KfW, der Investitionsbank und der sozialen Wohnungsbauförderung des Landes rückzukoppeln, kann schon ein erster großer Schritt in Richtung „Erstes Kieler Klimaschutzquartier“ sein.

Eine spezifische Analyse der im Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren

- Heizwärme (Erzeugung, Verteilung, Verbrauch bezogen auf private Haushalte, Gewerbe, öffentliche Infrastruktur und Technische Fakultät),
- Stromverbrauch (dto.),
- Verkehr und
- Kühlung (Technische Fakultät, Gewerbe)

sowie die Darstellung der Gesamtenergiebilanz des Quartiers werden Ausgangspunkt für die Entwicklung konkreter Handlungsempfehlungen sein.

Sie sollen sich insbesondere auf die Handlungsschwerpunkte

- objektbezogene Schlüsselprojekte (z.B. Gebäude, die in den Stadtteil oder sogar in die gesamte Stadt „ausstrahlen“; z.B. Gebäude der Technischen Universität),
- größere und teilweise sichtbar sanierungsbedürftige Wohnanlagen,
- Einzelgebäude (Zusammenfassung in Gebäudetypologien) insbesondere aus der Gründer- und Nachkriegszeit,
- Sozialwohnungsbestand sowie
- Heizwärmeversorgungsstruktur

beziehen und „quartiersbezogene Interdependenzen“ berücksichtigen mit dem Ziel der Umsetzung von machbaren Synergieeffekten (wie z.B. Optionen der Wärmeüberflusseinspeisung aus Nichtwohngebäuden).



Um nicht die Wirklichkeit dieses Stadtteils aus den Augen zu verlieren, werden zudem Aussagen zu Umsetzungshemmnissen, zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auch im Hinblick auf denkbare Auswirkungen auf die Quartiers-Sozialstruktur erwartet.

Finanzierbarkeit

Mit Spannung werden schließlich Antworten auf die Frage erwartet, wie es gelingen kann, energetische Sanierungen und den Erhalt günstiger Warmmieten realistisch miteinander in Einklang zu bringen. Anhand von Modellrechnungen – bezogen auf für das Gebiet realistische energetische Sanierungsszenarien – soll die Wechselwirkung zwischen Energieeinsparung und Mieterhöhung ermittelt werden. Dabei sollen sowohl die Anforderungen aus Sicht der Sozialverträglichkeit als auch die Anforderungen eines wirtschaftlichen Bestandsmanagements aus Sicht der Eigentümer berücksichtigt werden.

In einer von Februar 2011 datierten Mitteilung des früheren Oberbürgermeisters Torsten Albig an die Kieler Ratsversammlung wird ein möglicher Ansatz skizziert: *„Im Bereich der Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch II wäre es denkbar, bei energetisch sanierten Wohnungen einen Zuschlag zur Kaltmiete in Höhe eines Anteils der ersparten Heizkosten zu ermöglichen.“*

So könnte sich energetische Sanierung oder Teilsanierung letztlich auch für alle Beteiligten in diesen Wohnungssegmenten rechnen: Für die Eigentümer, deren Investitionen sich refinanzierbar darstellen, für die Mieter, deren Wohnungsqualität steigt und für die Stadt, deren jährliche Ausgaben für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II zurzeit bei rund 20 Millionen Euro im Stadtteil Gaarden liegen.



Abb. 3: Vinetaplatz in Gaarden (Foto: von Campe, complan Kommunalberatung GmbH)

Da passt es gut, dass auch Haus & Grund Kiel als mitgliedsstarker Stadtverein zeitlich parallel und räumlich überlappend eine von Land und Stadt unterstützte Initiative ergriffen hat, bei der es um Unterstützung und Aktivierung der vielen Einzeligentümer von Gebäuden in dem Stadtteil geht. Unter dem

Projekttitel „Wohn Wert Kiel-Gaarden“ wurde im Spätsommer 2012 mit einzelnen Eigentümer-Gesprächen begonnen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sollen geeignete Sanierungsobjekte durch investitionsbereite Eigentümer kurzfristig in einem beispielhaften Verfahren und mit entsprechender öffentlicher Unterstützung (Beratung, Verfahrenssteuerung, Fördermittel) saniert werden. Der Sanierungsablauf soll zudem Möglichkeiten zur Begleitung und Information einer interessierten Öffentlichkeit eröffnen.

Schneeballprinzip

Nach dem „Schneeballprinzip“ sollen aus den ersten modellhaften Sanierungen Anstoßeffekte für Nachbareigentümer oder/und benachbarte Straßenabschnitte entstehen, aus denen sich vielfältige – im Idealfall flächendeckende – Sanierungsaktivitäten privater Immobilien im gesamten Stadtteil entwickeln können. Im Zusammenspiel mit den im energetischen Quartierskonzept noch zu entwickelnden grundstücksübergreifenden und quartiersbezogenen Energieeffizienz-Lösungen und den identifizierten sinnvollen und notwendigen Gebäudemaßnahmen schließt sich der Kreis der beiden Projekte. Die weitere Umsetzung wird dann wiederum durch einen aus dem KfW-Programm geförderten Sanierungsmanager zunächst über einen Zeitraum von zwei Jahren unterstützt werden.

Für das Referat für Lokale Ökonomie in Kiel sind beide Vorhaben weitere Bausteine im Rahmen einer Gesamtstrategie zur Entwicklung dieses Quartiers. Im Vordergrund steht hierbei vor allem die Stabilisierung und Entwicklung der Quartiers-Ökonomie. So setzen die Initiatoren auch darauf, dass das ansässige Handwerk an den in Aussicht stehenden energetischen Sanierungen partizipieren kann. Und sie hoffen, dass in der öffentlichen Wahrnehmung des Stadtteils mit der Zeit ein anderes, vielleicht auch moderneres Bild entsteht. Die älteren (Werftarbeiterstadtteil) und jüngeren (Einwandererstadtteil) Traditionen des Quartiers sollen ergänzt werden um neue und verbindende Themen: „Energie“ ist nur eines, „Medien“ und „Kultur(en)“ sind weitere Bausteine, die in die Zukunft weisen sollen.

Eines leistet der Konzeptansatz schon heute: Der Blick von außen auf Gaarden wird differenzierter. Der für viele Betrachter eher stigmatisierte Stadtteil wird in der Wahrnehmung nun deutlicher in den Zusammenhang von Zukunftsthemen gestellt – ohne die Anforderungen an die wirtschaftliche und soziale Stabilisierung des Stadtteils außer Acht zu lassen. Wie dieser Anspruch in die Realität zu übersetzen ist, bleibt eine spannende Herausforderung für alle Beteiligten.

Nico Sönnichsen

Referat für Lokale Ökonomie und Quartiersentwicklung, Dezernat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt Kiel