

## ERGEBNISPROTOKOLL

### Fortschreibung Klimaschutzkonzept Freiburg 2018

Stakeholder – Beteiligung Handlungsfeld „Gebäude, Stadtplanung“

Workshop

Rathaus im Stühlinger, 20.02.2018, 14:00-17:00 Uhr

Moderation: Sibylle Braungardt; Tanja Kenkmann (Öko-Institut)

Iris Basche (Umweltschutzamt, Stadt Freiburg)

Protokoll: Jana Zieger (Öko-Institut)

#### 1. Begrüßung und Einführungsvortrag „Integriertes Klimaschutzkonzept Freiburg“

Der Hintergrund und der Prozess der Erarbeitung der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes wird vorgestellt. Das fortgeschriebene Klimaschutzkonzept wird derzeit gemeinsam mit dem Öko-Institut Freiburg und dem ifeu-Institut Heidelberg erarbeitet.

Die Bürger werden in einer Online-Bürgerbeteiligung die vorgeschlagenen Maßnahmen bewerten können. Die Ausschreibung der Programmierleistungen für die Onlinebeteiligung läuft noch.

Das Basisjahr der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung in Freiburg ist aus Gründen der Datenverfügbarkeit das Jahr 1992, und nicht wie sonst üblich das Jahr 1990.

#### 2. Nachhaltige Gebäude, Stadtplanung, Verwaltung: Status Quo und Strategien

Frau Kenkmann hält einen einführenden Vortrag zum Status Quo des Gebäudesektors in Freiburg und Strategien zur Erreichung der Klimaziele. Der Vortrag wird mit dem Protokoll zur Verfügung gestellt.

In der anschließenden Diskussion weist die Evangelische Landeskirche BW auf ein öffentlich zugängliches Klimaschutzkonzept hin, welches Zahlen zu deren Liegenschaften enthält, allerdings ist noch unklar ob die Liegenschaften nach Kommunen aufgeschlüsselt sind.

Zudem werden Hemmnisse, die einer energetischen Sanierung insbesondere von Einfamilienhäusern entgegenstehen, ergänzt. Demnach ist das oft hohe Alter der Gebäudeeigentümer ein Problem, die den Erhalt von Krediten für eine Sanierung erschwert, ebenso wie die hohen Kosten insgesamt, die zu einer gerade für ältere Eigentümer zu langen Amortisationsdauer führen.

Zudem wird auf den (vermeintlichen) Zielkonflikt „Bezahlbarer Wohnraum vs. hoher energetischer Standard“ hingewiesen. Allerdings hängt die Miethöhe nicht maßgeblich von Kosten der energetischen Sanierung ab, aber Sanierungen sind einer von vielen Faktoren. Eine wichtige Frage ist es, wie dieser Zielkonflikt gelöst werden kann.

Ergänzt wird außerdem, dass das Emissionsminderungsziel der Stadt Freiburg ein Pro-Kopf-Minderungsziel und kein absolutes Minderungsziel ist.

### 3. Vorstellungsrunde und Erwartungen der Teilnehmer

Die Erwartungen der Teilnehmer an den Workshop gehen mehrheitlich in die Richtung, dass Erkenntnisse, Ideen und Maßnahmenvorschläge dazu vorgestellt und diskutiert werden sollen, wie trotz der zahlreichen Hemmnisse und bestehender Zielkonflikte und ohne große finanzielle Mittel der energetische Zustand des Gebäudebestandes verbessert werden kann. Dabei soll insbesondere auch die Rolle der Stadt diskutiert werden.

### 4. Sammlung von Ideen und Vorschlägen für den Maßnahmenplan – Input Gutachter und Akteure, Diskussion

In zwei Blöcken wurden mögliche Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs im Gebäudebereich, sowie Hemmnisse, die dem entgegenstehen, diskutiert.

Im Block **Wohngebäude und übergreifende Maßnahmen** werden vier Handlungsansätze diskutiert:

- Mietspiegel mit Effizienzkriterien

Im Mietspiegel sollte berücksichtigt werden, ob ein Haus energetisch saniert ist oder nicht. Das könnte Vermieter motivieren, Sanierungen durchzuführen, da dann höhere Mieten verlangt werden könnten.

Ein Problem dabei ist die statistische Nachweisbarkeit des Zusammenhangs zwischen dem energetischen Zustand des Gebäudes und der Miethöhe – ohne diesen Zusammenhang können energetische Kriterien nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden. Bei der letzten Erhebung wurden die energetischen Kriterien auf Anregung des Umweltschutzamtes zwar explizit abgefragt, eine statistische Relevanz hatten aber leider nur Dreifachverglasungen und eine Heizungsmodernisierung in bestimmten Fällen. Hier scheint ein Problem mit der Stichprobengröße und der Stichprobenauswahl für den Mietspiegel zu bestehen. Bei der letzten Mietspiegelerstellung wurden ca. 2.100 Wohnungen ausgewertet. Es sollte genauer danach geschaut werden, wie die Stichprobe zusammengesetzt ist und ob die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen ausreichend ist. Die Auswahl und Auswertung der Gebäude ist für die Mietspiegelkommission lt. Einschätzung von Herrn Pfaff nicht transparent, da der Detailbericht nicht zur Verfügung gestellt wird. Das Umweltschutzamt sollte auf den neuen Mietspiegel noch mehr Einfluss nehmen. Die anwesenden Wohnungsbaugenossenschaften würden die Stadt dabei unterstützen.

- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch (städtische) Förderung / Fördermittelberatung:

Wirtschaftlichkeit ist generell ein wichtiges Thema, da allein mit ökologischen Argumenten die Gebäudeeigentümer nicht überzeugt werden können, ambitionierte Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Zwar gibt es öffentliche Fördermittel über die KfW-Förderprogramme von bis zu 30%, allerdings nur bei Komplettsanierung zur Erreichung eines Effizienzhausstandards. Das geht jedoch an der Realität der Gebäudeeigentümer vorbei, die in den allermeisten Fällen Einzelmaßnahmen umsetzen, die nur mit 10% gefördert werden. Da zusätzlich ein Energieberater beauftragt werden muss, stellt diese Förderhöhe keinen wirklichen Anreiz dar, Maßnahmen umzusetzen.

Die Vielzahl verfügbarer Förderprogramme erschwert für den Verbraucher den Überblick, was in welcher Höhe förderfähig ist. Es wird vorgeschlagen, eine unabhängige Fördermittelberatung zu implementieren. Diese sollte jedoch schon von der Beratungsstelle Bauen und Energie im Rahmen der kostenlosen Energieberatung angeboten werden.

Steuerliche Abschreibungsprogramme könnten vor allem für Privateigentümer attraktiv sein und einen echten Anreiz darstellen.

Aus aktuellen empirischen Erhebungen unter Gebäudeeigentümern geht zudem hervor, dass reine Amortisationszeitenrechnungen bei selbstnutzenden Privateigentümern keine bedeutende Rolle spielen (die Kosten schon). Die Motivation zu investieren entstehe eher aus Überlegungen zu Modernisierung, Komforterhöhung etc. Ein Ansatz könnte sein, diese Überlegungen stärker zu adressieren und die energetische Sanierung darüber attraktiver darzustellen.

Zum städtischen Förderprogramm wird konkret vorgeschlagen, Mieterstromprojekte in die Förderung aufzunehmen, da diese aufgrund der in voller Höhe anfallenden EEG-Umlage oft weniger wirtschaftlich sind. Außerdem wird vorgeschlagen, eine Energieberatung auch dann zu fördern, wenn anschließend keine Maßnahmen umgesetzt werden. Zudem solle das städtische Förderprogramm besser beworben werden.

- .Quartiersansatz:

Es wird vorgeschlagen, den Quartiersansatz stärker zu verfolgen, quartiersspezifischer zu denken und z.B. Quartiersmanager einzustellen. Aufgabe eines Quartiersmanagers ist es, technische und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, damit im Quartier mehr Sanierungen bzw. Maßnahmen umgesetzt werden (Motivation, Information, z.B. Quartiersspaziergänge, Thermografieaktionen), z.B. können durch den Zusammenschluss mehrerer Eigentümer für Sanierungen geringere Kosten erreicht werden (sogenannte „Konvoi-Sanierung“)

Quartiersmanager werden von der KfW gefördert. Es wäre notwendig, geeignete Quartiere zu identifizieren, z.B. Landwasser, EFH Bungalows und Strategien zu entwickeln, die meist älteren Eigentümer zu motivieren.

Für Wohnungsbaugenossenschaften gibt es jedoch keine Motivation, eigene Quartiersmanager einzusetzen. Sie denken bereits in Quartieren. Wohnungsbaugenossenschaften brauchen demnach auch keine Motivation zum Sanieren, da sie bereits Sanierungen umsetzen. Sie nutzen eher Fördermittel aus dem Städtebauprogramm „Soziale Stadt“.

- Pilotprojekte:

Ein Vorschlag für ein Pilotprojekt ist die Sanierung mit industriell vorgefertigten Bauteilen. Sowohl die Bauzeit als auch die Kosten verringern sich, vor allem, wenn viele Gebäude mit gleicher Kubatur saniert werden. Derzeit läuft ein Pilotprogramm, welches von der dena (Deutsche Energieagentur) koordiniert wird und für das Teilnehmer gesucht werden. Das Land BW hat bereits zusätzliche Fördermittel dafür in Aussicht gestellt. Die Informationen dazu werden von der Stadt im Nachgang der Sitzung bereitgestellt.

Im Block **Öffentliche Gebäude** wurde zu Gebäuden von vier Eigentümern diskutiert:

- Liegenschaften der Universität Freiburg:

Die Gebäudeverwaltung der Universität befindet sich im Spannungsfeld zwischen Brandschutz, Denkmalschutz und finanziellen Restriktionen. Denkmalschutz und Brandschutz genießen eine höhere Priorität als energetische Sanierungen. Die Universität ist in der Position eines Mieters und kann gegenüber dem Land als Vermieter nur als Bittsteller auftreten.

Neubaustandard des Landes ist lediglich 10% effizienter als ENEC16. Die UB hätte kein Solardach, wenn die Uni es nicht mit eigenem Geld finanziert hätte. Bisherige Vorbildprojekte wurden nur umgesetzt, weil sie öffentlichkeitswirksam waren.

Ein hoher Energieverbrauch in der Nutzung der Uni-Gebäude ist teilweise darin begründet, dass einige der Gebäude 7 Tage 24 Stunden geöffnet und zugänglich sind. Eine erfolgversprechende Maßnahme wäre es, die Nutzungsintensität der Gebäude zu verschiedenen Betriebszeiten statistisch zu erfassen um zu prüfen, ob hier durch verringerte Nutzungszeiten Energie- und Kosteneinsparungen möglich sind.

Die Stadt Freiburg sollte eigene Aktivitäten, Investitionen und umgesetzte Sanierungen stärker gegenüber dem Land darstellen um zu zeigen, was bereits gemacht wurde. Die Stadt Freiburg sollte dazu den Dialog mit dem Landesamt für Vermögen und Bau in Freiburg suchen und dort Forderungen stellen. Notwendig wäre eine Vereinbarung mit dem Land zu einer Sanierungsstrategie. Auch bei der Landesregierung in Stuttgart und ggf. gegenüber dem Rektorat sollte der Dialog gesucht und möglichst mehr Einfluss genommen werden.

- Städtische Liegenschaften der GMF (Vorbildwirkung der Stadt):

Das Klimaziel der öffentlichen Verwaltung sollte erhöht werden, da es vorfristig bereits fast erreicht werden konnte. Die wesentlichen Hemmnisse zur Erreichung noch höherer Verbrauchsminderungen und mögliche Handlungsansätze im städtischen Gebäudebestand sind wie folgt:

- Enormer Finanzbedarf sowohl bei Sanierungen als auch bei Neubauten (z.B. durch höhere Nutzungsanforderungen, Brandschutz, Architektur...)
- Planungs- oder Umsetzungsfehler treten auf, Qualitätssicherung bei Sanierung und Neubau muss verbessert werden
- Nutzungszeiten sollten geprüft werden (vgl. Universität)
- Transparenter darstellen, welche Kosten(steigerungen) wirklich durch energieeffizientes Bauen oder Sanieren entstehen, und welche andere Ursachen haben.
- Sanierungsrate soll insgesamt hochgehalten werden. Es sollen nicht nur einzelne Leuchtturmprojekte durchgeführt werden, da diese nicht ausreichen, um die Ziele zu erreichen. Die Sanierungsrate kann momentan nicht quantifiziert werden, sollte jedoch ermittelt werden. Gesamtstadt liegt bei 1,6% (GEWOS 2014), der Bundesdurchschnitt bei etwa 1% (Diefenbach et al 2011)
- Mit dem Thema Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden muss sich verstärkt auseinander gesetzt werden. Immer mehr relativ junge Gebäude aus den 1960er/1970er Jahren werden in jüngster Zeit denkmalgeschützt. Die Sanierungsmöglichkeiten werden dadurch massiv eingeschränkt.

- Liegenschaften der Evangelischen Kirchenverwaltung:

Der Großteil der Liegenschaften der ev. Kirche sind Nachkriegsgebäude, bei denen energetische Sanierung, ggf. auch Abriss, ein großes Thema ist. Ziel ist eine Emissionsminderung von 40% bis 2020 einzusparen (Basisjahr 2003). Ein Fokus liegt auch auf dem Material, das für die Sanierung verwendet wird. Ein Sanierungskonzept ist da und wird umgesetzt, die Kirche muss nicht motiviert werden. Auch der Neubaustandard liegt über dem EnEV-Standard.

- Bundesliegenschaften:

In den Freiburger Bundesliegenschaften wird hauptsächlich Heizungstechnik erneuert. An den Außenfassaden wurde noch nicht viel gemacht. Auch besteht hier das Problem mit dem Denkmalschutz, oft handelt es sich um historische Gebäude von vor dem ersten Weltkrieg.

BIMA und Stadtbau planen im Bereich Wohnungsbau in Haslach gemeinsam ein Nahwärmenetz für 800 Wohneinheiten, das sehr fortschrittlich ist und damit beispielgebend sein kann.

## **5. Abschluss und Ausblick auf den weiteren Prozess**

Termin für den nächsten Workshop ist am 26.06.2018, 14.-17.00 Uhr. Schwerpunkt dort soll die Vorstellung und Priorisierung der Maßnahmen für das Klimaschutzkonzept sein.

Frau Basche betont abschließend, dass für die Stadt die Beteiligung und der Input der Workshop-Teilnehmer sehr wichtig sind. Herr von Zahn bedankt sich für die engagierte Beteiligung aller Teilnehmer\_innen.