

# Energiefragen im Quartier lösen – Das Beispiel Niestetal

Zukunftsforum Energiewende, 20.11.2019



**PROJEKTSTADT**

FIVE MARKT DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
VASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WO-STADT

# Agenda

1. Die Unternehmensgruppe der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt
2. Standortvorstellung
3. Modellprojekt Niestetal – Kombination von KfW und Städtebauförderung
4. Umsetzung der energetischen Sanierung
5. Zielsetzung des Stadtumbaus in Niestetal
6. Maßnahmenkonzept Niestetal
7. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren
8. Förderangebote für Private
9. Umsetzungsstand
10. Erfahrungen



# Die Unternehmensgruppe mit ihrer Marke ProjektStadt

■ Wohnen

■ Bauen

■  **PROJEKTSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Stadtentwicklung



Projektentwicklung / PPP



Consulting und Forschung



von der ADS-Arbeitsgemeinschaft  
Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger  
bestätigter Sanierungsträger



# Die Unternehmensegruppe mit ihrer Marke ProjektStadt

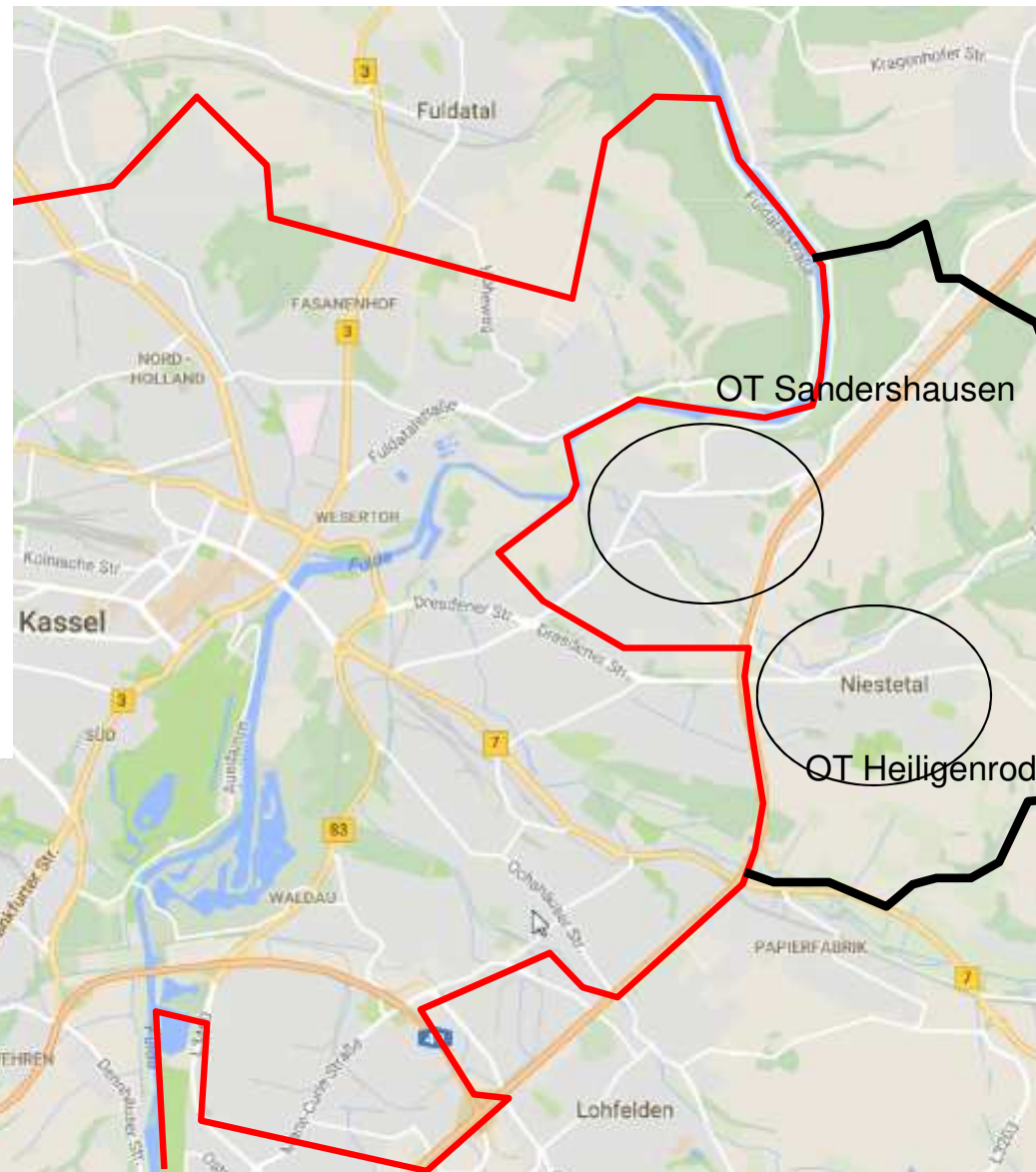


Geschäftshäuser in:

- **Kassel**
- **Frankfurt**
- **Weimar**



# Standortvorstellung



## Standortvorstellung

Sanierungsgebiet **Sandershausen**  
(vereinfachtes Verfahren)

ca. 30ha  
ca. 1.000 EW  
ca. 330 Hauptgebäude



## Standortvorstellung

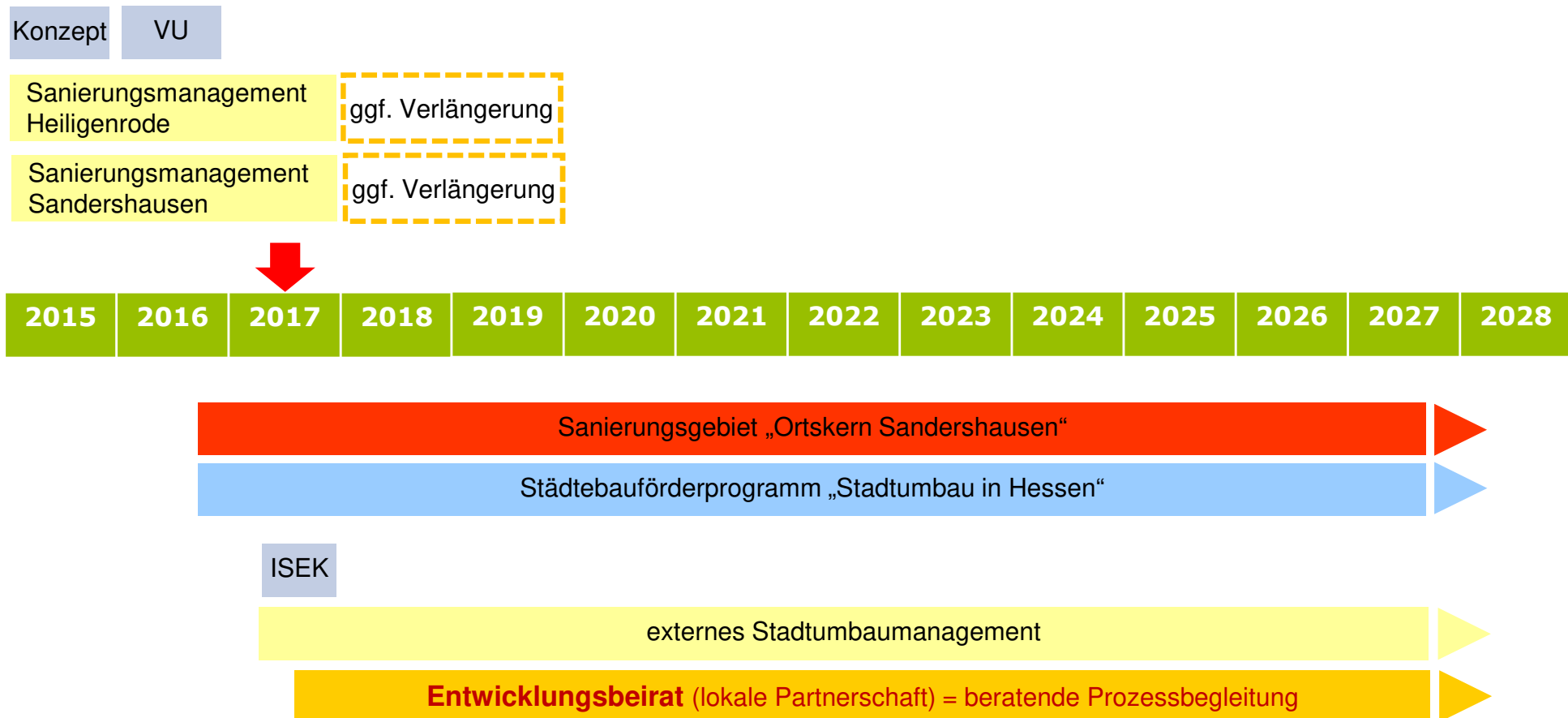
Gebiet der energetischen  
Stadtsanierung **Heiligenrode**

ca. 10 ha  
ca. 400 EW  
ca. 130 Hauptgebäude



# Modellprojekt Niestetal – Kombination von KfW und Städtebauförderung

## 1. Energetische Stadtsanierung der KfW



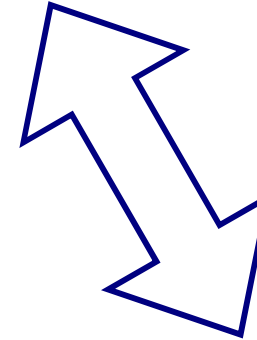
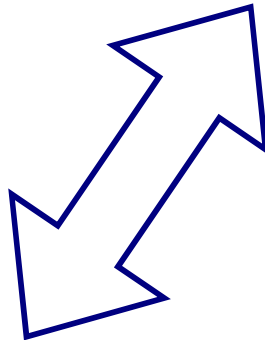
## 2. Stadtumbau



# Umsetzung der energetischen Stadtsanierung



**kommunaler  
Klimaschutzmanager /  
Sanierungsmanager  
seit 2009**



**Arbeitsgemeinschaft**



**MUT ENERGIESYSTEME**  
Mensch. Umwelt. Technik

**NH | ProjektStadt**  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

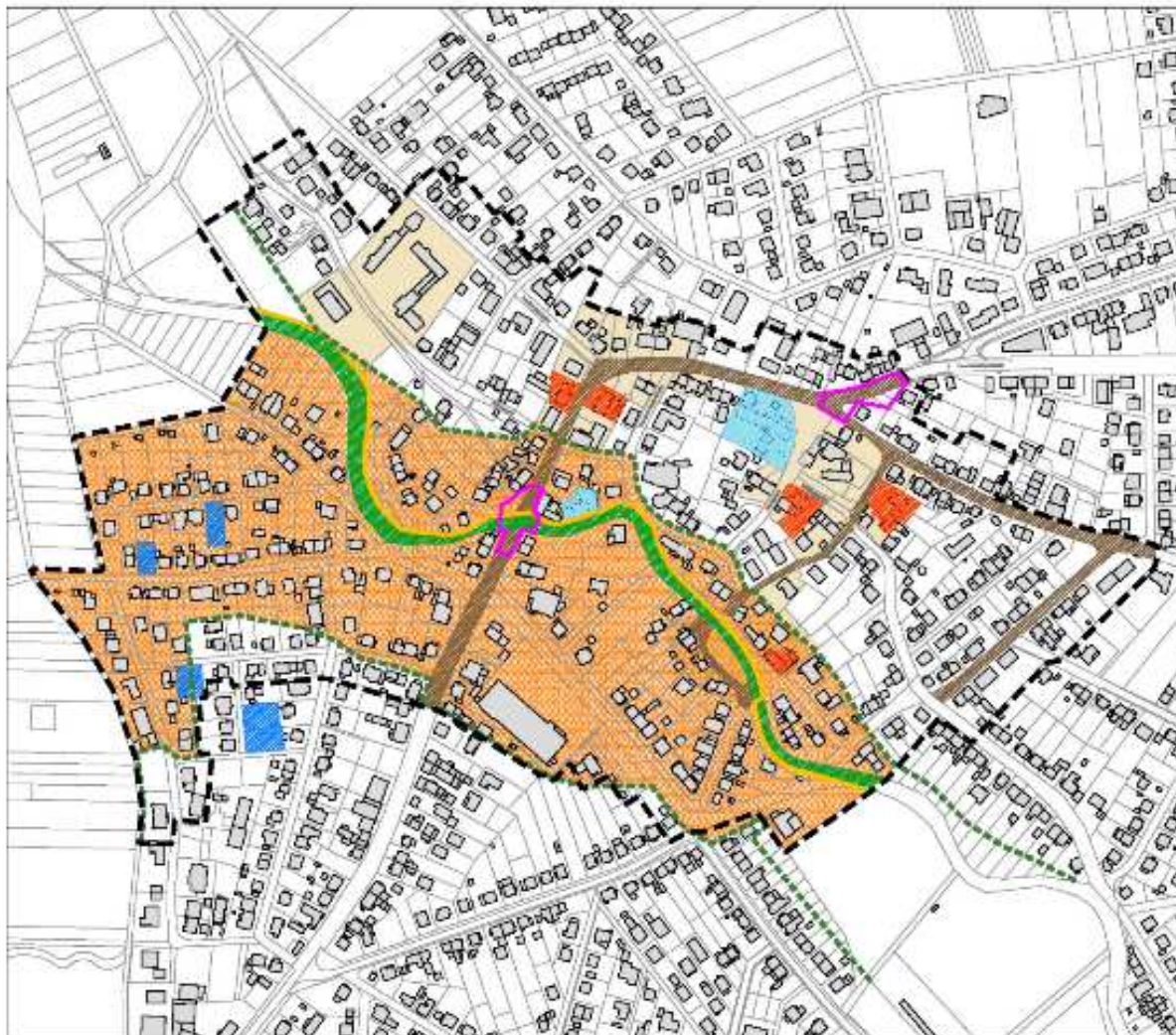
**STADTUMBAUMANAGEMENT**

## Zielsetzung des Stadtumbaus in Niestetal

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes (insbesondere private Modernisierungsmaßnahmen)
- Energieeinsparung (Gebäudesanierung, E-Mobilität, Ausbau der Wärmeversorgung auf Erneuerbare-Energien-Basis)
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (Hochwasserschutz / Renaturierung)
- Sicherung des Kaltluftüberstömbereichs zwischen Niesteaaue und Fuldaaue
- Zugänglichkeit des Bachlaufs innerhalb der Ortslage verbessern
- Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gestaltung der Wege und Straßen
- Stärkung Sandershausen als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, Funktionssicherung



# Maßnahmenkonzept des Stadtumbaus





## >> Maßnahmenkonzept

### Legende

#### Städtebau:

-  Städtebauliche Schwerpunktbereiche (vorwiegend Einsatz kommunaler Fördermittel)
-  Vorranggebiet regenerative Energienutzung (Solarthermie, Wärmepumpen, etc. (Geothermie))
-  Ortsbildangepasste Neubebauung
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Renaturierung Nieste
-  Durchgehende Fußwegeverbindung entlang der Nieste

#### Nutzung:

-  Aktivierung Innenentwicklungsflächen Wohnen
-  Umnutzung Wohnen bei Nutzungsaufgabe von landwirtschaftlichen Hofanlagen

 Planungsgebiet

 Grenze des Überschwemmungsgebietes



NH ProjektStadt

Maßstab: 1:3000  
 WOHNSTADT: Stadtentwicklung und Fachplanungsbüro  
 Stand: März 2013



## Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren

**Absicht der Kommune:**  
**intensivere Steuerungsmöglichkeit** der  
Maßnahmenumsetzung über besonderes Städtebaurecht



### **Chancen für Bauherren:**

erhöhte steuerliche  
**Abschreibung** von  
Sanierungskosten nach  
Einkommensteuergesetz

bei vermieteten Gebäuden:  
über 12 Jahre 100% der  
Sanierungskosten absetzbar

bei selbst genutzten Gebäuden:  
über 10 Jahre 90% der  
Sanierungskosten absetzbar

### **Herausforderungen für Bauherren:**

**sanierungsrechtliche Genehmigung** bei allen wertverbessernden Maßnahmen am  
Gebäude (§§ 144/145 BauGB)

**Vereinbarung** mit Gemeinde über Kosten und Durchführung der Maßnahme



# Förderangebote für Private

## Ortsteil

<b>Bündel an finanziellen Hilfen</b>	<b>energetische Stadtsanierung</b>	<b>S</b>
	<b>Stadtumbau West mit Anreizförderung</b>	<b>S</b>
	<b>kommunales Förderprogramm</b>	<b>H S</b>
	<b>erhöhte steuerliche Abschreibung von Sanierungskosten</b> <b>Voraussetzung:</b> vertragliche Vereinbarung mit Gemeinde über Kosten und Durchführung der Maßnahme	

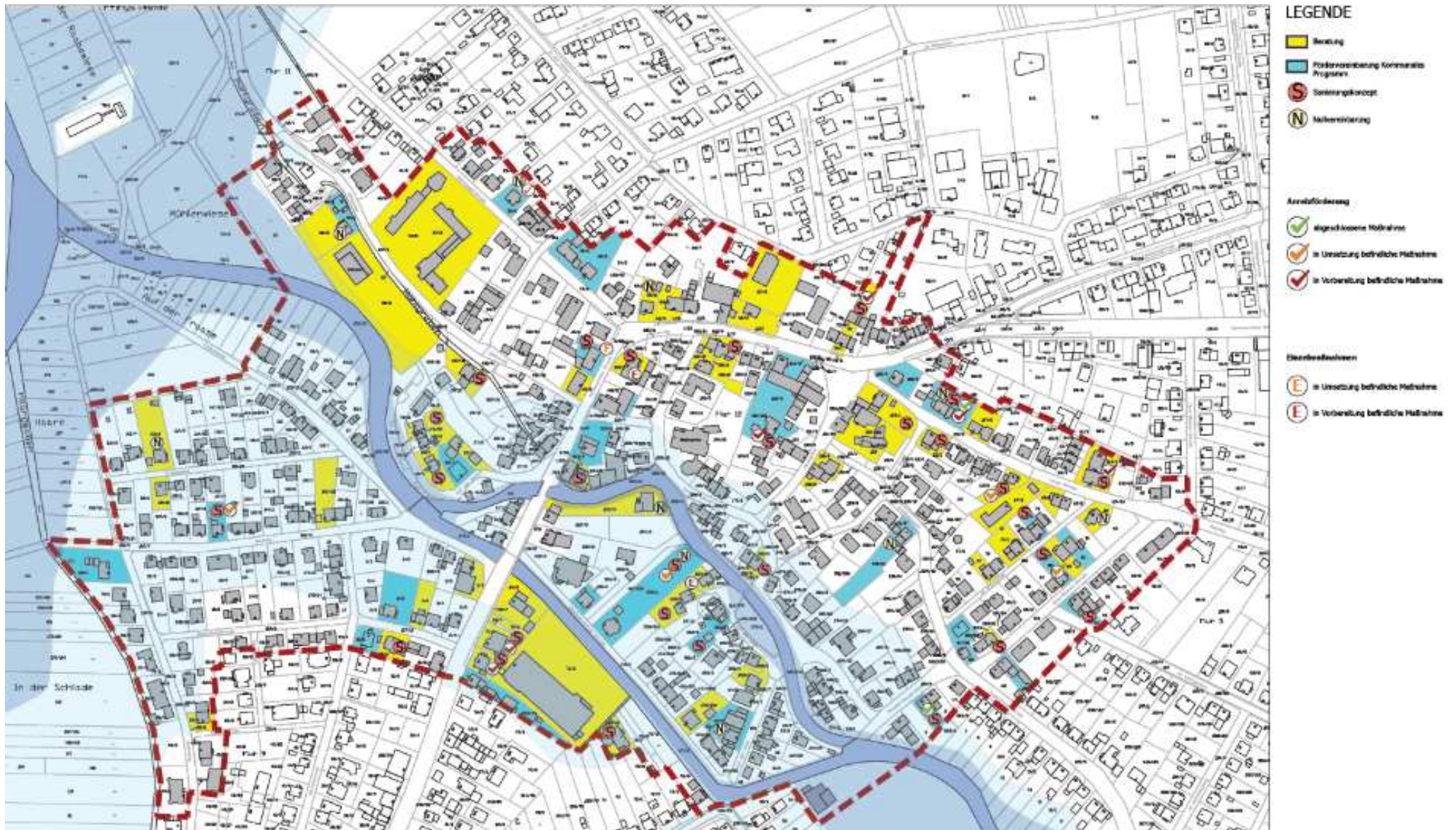
Förderung Bauherrenberatung, Vermittlung energetische Förderprogramme

Modernisierungsmaßnahmen

kleinere Instandsetzungsmaßnahmen + Sanierungskonzept



# Umsetzungsstand



## Erfahrungen

- Hauptinteresse der Bauherren liegt auf kleineren bis mittleren Instandhaltungsmaßnahmen / umfassende Sanierungen bisher Ausnahme
- Koppelung von Städtebauförderung mit KfW-Förderung möglich (bei Kreditvariante sogar ohne Gewerkdifferenzierung)
- Städtebauförderung kann höher als KfW fördern, aber nur unrentierliche Kosten
- Hauptinteresse der Bauherren liegt auf einfachen Zuschussverfahren ohne großen Antragsaufwand (daher Anfangs hohe Nachfrage nach kommunalem Förderprogramm / Desinteresse an KfW-Förderung)
- ohne zusätzliche finanzielle Anreize kaum Interesse an der Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen
- geeignete Planer sind nur schwer zu finden; klassische Architekten vernachlässigen Thema „Energie“, Energieberater fokussieren zu einseitig auf energetische Maßnahmen und verlieren baulich-funktionale Aufwertung des Hauses aus den Augen
- Handwerker beraten Kunden häufig unzureichend hinsichtlich Förderangeboten und Bautechnik



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Ihr Ansprechpartner:**

Dipl.-Ing. Ingolf Linke  
Projektleiter Stadtentwicklung Nord  
Unternehmensbereich Stadtentwicklung

Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel

Tel.: 0561 - 1001-1352  
[ingolf.linke@nh-projektstadt.de](mailto:ingolf.linke@nh-projektstadt.de)