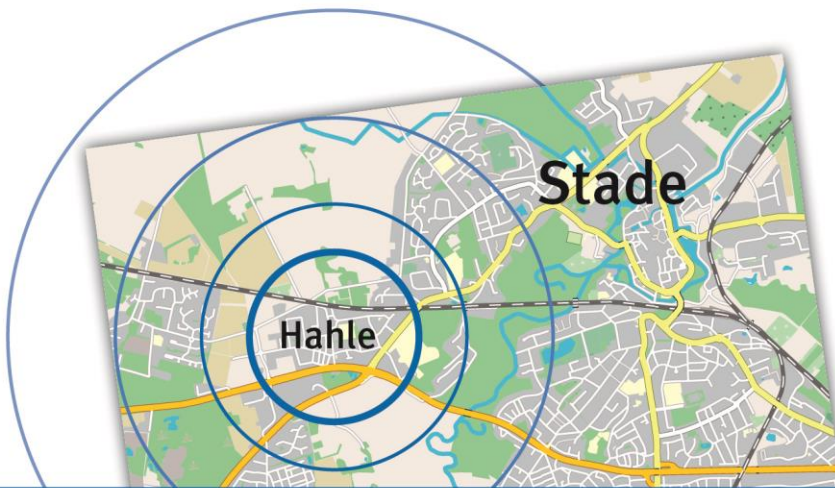


# Das Sanierungsmanagement im Klimaquartier Stade-Hahle

## Bericht



[www.klimaquartier-stade-hahle.de](http://www.klimaquartier-stade-hahle.de)

# Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Einbindung von lokalen Akteuren.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Aktivitäten zur Sensibilisierung der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer .....</b>	<b>4</b>
3.1 Beratung und Öffentlichkeitsarbeit.....	4
3.2 Leuchtturmprojekt "Die Gläserne Baustelle Stade-Hahle" .....	6
3.3 Leuchtturmprojekt "Der Klimapfad Stade-Hahle" .....	6
<b>4. Evaluation .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Resümee.....</b>	<b>11</b>

# 1. Einleitung

Hahle ist ein 50 ha großes stadtnahes Wohnquartier aus den 50er bis 70er Jahren, mit rund 600 Gebäuden, davon 48 Einfamilienhäusern und 455 Einfamilienreihenhäusern, die das Bild prägen. Das Potential für Energieeinsparungen ist bei diesen Gebäuden sehr groß.

Das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat dient seit 2011 der Unterstützung der Energiewende und deren Ziele im Gebäudebereich. Das Quartier Stade-Hahle war eines der bundesweiten Pilotprojekte und ist heute Referenzprojekt im Rahmen der Begleitforschung zum Programm.

Das in 2013 erarbeitete und vom BMI geförderte „Integrierte energetische Quartierskonzept für den Stadtteil Hahle der Hansestadt Stade“ zeigt die Wege auf, wie über eine energetische Modernisierung der Wohngebäude die CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche reduziert sowie Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien gesteigert werden kann. Es bildete die Grundlage für das ebenfalls geförderte „Energetische Sanierungsmanagement Stade-Hahle“ von 2014 bis 2019.

Die Hauptaufgabe des Energetischen Sanierungsmanagements Stade-Hahle bestand darin, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer für die Handlungsbedarfe an ihrer eigenen Immobilie zu sensibilisieren und dazu zu informieren und zu beraten, um den Energieverbrauch und die klimarelevanten Treibhausgase zu verringern. Vier Strategieschwerpunkte standen dabei im Vordergrund:

- Aufmerksamkeit erzeugen
- Wissen vermitteln
- Anreize schaffen
- Gute Beispiele aufzeigen.

Der vorliegende Bericht erläutert die während des Sanierungsmanagements im Klimaquartier Hahle angewandten Instrumente. Er enthält auch die Evaluation des Vorhabens.

## 2. Einbindung von lokalen Akteuren

Im Quartier gibt es verschiedene Akteure, die sich um die Lebens- und Wohnqualität vor Ort bzw. um die Versorgung des Quartiers mit Energiedienstleistungen bemühen. Für das Sanierungsmanagement war es von zentraler Bedeutung, diese Personen frühzeitig und aktiv einzubinden. Die bereits bei der Erstellung des Quartierskonzeptes gegründete Lenkungsgruppe wurde in den Jahren des Sanierungsmanagements weitergeführt. Darin waren Einrichtungen aus dem Stadtteil vertreten, wie beispielsweise die Wohnstätte Stade eG, die lokalen Geldinstitute, die Grundschule Hahle, die Kirchengemeinde, soziale Einrichtungen (Bildungswerk Niedersächsischer Volkshochschulen, Bethel). Darüber hinaus stellten stadt- und landesweit aktive Einrichtungen (Stadtwerke Stade, Handwerkskammer Lüneburg-Stade, Verbraucherzentrale Niedersachsen) ihre Fachkompetenz zur Verfügung. Dieser intensive Austausch und die Vernetzung war über die gesamte Laufzeit des Sanierungsmanagements vorhanden, was einen enormen Mehrwert darstellte.

## 3. Aktivitäten zur Sensibilisierung der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Die Aufgabe des Sanierungsmanagements Stade-Hahle ist es, Gebäudeeigentümer zu überzeugen und durch eine gezielte Ansprache für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen. Entscheidend für die Arbeit des Sanierungsmanagements sind daher:

- niedrigschwellige Angebote einer unabhängigen, fachkompetenten Beratung durch Ansprache vor Ort,
- Klarstellung von Medienberichten durch unabhängige und produktneutrale Information,
- einfache, anschauliche und verständliche Sprache,
- Darstellung gelungener Beispiele von Sanierungen.

Im Folgenden werden die während des Sanierungsmanagements angewandten Instrumente dargestellt.

### 3.1 Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

#### Beratung, Infowochen und Ausstellung

Im Quartierskonzept wurde eine Gebäudetypologie für das Quartier entwickelt, die Einsparpotenziale und mögliche Maßnahmen sehr individuell darstellt. Eine **Broschüre** informierte über die **wesentlichen Gebäudetypen** mit ihrem Energieverbrauch. Sie wurde an alle Hauseigentümer-Haushalte im Quartier verteilt. Im sogenannten „Laden ohne Namen“ entstand vorübergehend ein Sanierungsbüro, in dem bei Infowochen in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Niedersachsen kostenlose Energieberatungen angeboten wurden. Dafür erstellte **Beratungsmappen** enthielten komprimiert die wesentlichen Informationen zu Fachthemen, Fördermaßnahmen und Ansprechpartnern. Ergänzend fanden **zwei Aktionstage** statt, zu denen eine **Ausstellung** mit eigens erstellten Infopostern sowie Exponaten und Modellen (Heizkessel, Dämmstoffe, Fenster, Solaranlagen) gezeigt wurden. Zudem präsentierten sich auch die oben genannten Akteure der Lenkungsgruppe wie z.B. Stadtwerke Stade, Volksbank Stade, Handwerkskammer Lüneburg-Stade, Verbraucherzentrale Niedersachsen, Beratung für altersgerechtes Wohnen. Eine **Hauswurfsendung** informierte über die **kostenlose**

**Energieberatung.** Es wurde eine **zentrale Infotelefonnummer** eingerichtet, über die das Sanierungsmanagement erreichbar war. Nach jeder Vor-Ort-Beratung erhielten die Eigentümerinnen und Eigentümer ein Protokoll.

## **Mobiler Infostand**

Da viele Menschen den abendlichen Weg zu Informationsveranstaltungen scheuen, waren die Sanierungsberater und Vertreter der Stadtverwaltung mit einem **mobilen Info-Stand** an einem zentralen Platz im Zentrum des Quartiers präsent. Eine vorherige Ankündigung über die Presse sowie eine Hauswurfsendung zu dem Angebot führte zu einer sehr hohen Nachfrage. Der Infostand war ausgestattet mit Plänen und Plakaten rund um die energetische Sanierung. So gelang es, die Menschen zu ihren konkreten Bedürfnissen zu beraten. Zudem wurden mehrere persönliche Beratungstermine vereinbart.

## **Info-Abende zu energetischer Sanierung und Erneuerbaren Energien**

Das Gebäude der Gläsernen Baustelle (siehe unten) wurde nach Abschluss der Bauarbeiten als Info- und Beratungsstelle genutzt. Die Sanierungsberater luden zu sogenannten Infoabenden ein, an denen über Kurzfilme und die Besichtigung des Gebäudes Aspekte der Sanierung anschaulich erläutert wurden. Weitere Themen waren die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Versorgung des Hauses mit Wärme (Solarthermie, Holzpellets) und Strom (Photovoltaik). Gerade bei letzterem gab es aufgrund neuer Rahmenbedingungen hinsichtlich der Förderung, der Modulpreise und der Speichermöglichkeiten einen hohen Informationsbedarf. Materialien zu Förderung und Vereinbarungen zu Vor-Ort-Terminen rundeten diese erfolgreiche Info-Abend-Reihe ab.

## **Pilotvorhaben „Jung kauft alt“**

In Hahle kündigt sich in den Einfamilien- und Einfamilienreihenhäusern ein Generationswechsel an: Während bundesweit, in Niedersachsen und in der Stadt Stade etwa jeder fünfte Einwohner älter als 65 Jahre ist, beträgt der Anteil in Hahle durchschnittlich 22 %. In einigen Straßen ist der Anteil höher und beträgt bis zu 33 %. Die Hansestadt Stade beabsichtigte mit dem Pilotvorhaben „Jung kauft alt in Hahle“ insbesondere junge Menschen und Familien mit Kindern anzusprechen, um ihnen die Schaffung von Wohneigentum in der gewachsenen Umgebung von Hahle zu erleichtern.

Das Pilotvorhaben förderte die Erstellung von Bewertungen für Gebäude in Hahle, die zum Verkauf standen. Hintergrund war, dass in vielen Gebäuden häufig nicht ersichtlich ist, in welchem baulichen Zustand sich diese befinden. Dies gilt insbesondere für den energetischen Bereich. Zwar wird beim Verkauf des Gebäudes ein Energieausweis erstellt. Dieser geht jedoch nicht auf den konkreten energetischen Zustand des Gebäudes und mögliche Sanierungsmaßnahmen ein. Diese Lücke sollte das Pilotvorhaben schließen.

## **Wettbewerb „Ältester Stromfresser“ und Stromspar-Infotage**

Neben der Senkung des Energieverbrauchs im Bereich Wärme war auch die Reduzierung des Stromverbrauchs bei den privaten Haushalten ein Thema. Um die Aufmerksamkeit auf diesen Bereich zu lenken, wurde ein Wettbewerb gestartet mit der Frage, wer das älteste noch im Einsatz befindliche elektrische Haushaltsgroßgerät (zum Beispiel Kühlschrank, Waschmaschine oder Spülmaschine) besitzt.

Für die Teilnahme am Wettbewerb benötigt waren ein Foto sowie Angaben zu Hersteller, Baujahr, Typ und Größe des Elektro-Großgerätes. Als Nachweis genügte eine Kaufquittung oder die Betriebsanleitung. Entscheidend war das Herstellungsjahr. Hauptgewinne waren zwei Gutscheine

(300 €, 200 €) für den Kauf eines hocheffizienten Gerätes. Für diese Gewinne konnten die Stadtwerke Stade als Sponsor gewonnen werden. Den „ersten“ Preis erhielt die Besitzerin eines 50 Jahre alten Kühlschranks, den zweiten Preis gab es für den Besitzer einer 38 Jahre alten Kühltruhe. Die Gewinner wurden im Rahmen der Stromspar-Infotage zu einer Preisübergabe in die Räume der Gläsernen Baustelle eingeladen.

### **Stadtteilst und Sommerfest der Schule**

Alle 2 bis 3 Jahre findet im Quartier Hahle ein Stadtteilst statt, das von den lokalen Einrichtungen, vor allem der Kirchengemeinde und der Wohnstätte, organisiert wird. 2015 und 2018 gelang es über einen Infostand und mehrere Aktionen auch Klimaschutz-Informationen in das Fest zu integrieren. Das Sanierungsmanagement präsentierte sich mit Beratungen, Informationen und einem Klima-Quiz für Kinder und Erwachsene sowohl bei den Stadtteilsten als auch dem Sommerfest der Schule.

## **3.2 Leuchtturmprojekt „Die Gläserne Baustelle Stade-Hahle“**

Das Reihenhaus im Hahler Weg 30b wurde von der Hansestadt Stade im Rahmen des Sanierungsmanagements gekauft und beispielhaft energetisch saniert und modernisiert. Um den Bauprozess zu veranschaulichen, wurden die Arbeiten filmisch begleitet und dokumentiert:

**[www.sanierungsberatung-hahle.de](http://www.sanierungsberatung-hahle.de)**

Neben den 4 Kurzfilmen zum Bauprozess finden sich auf der Internetseite auch Hinweise zu energetischen und bautechnischen Fragen sowie Angebote zu Energieberatung und Förderprogrammen.

Die Hansestadt Stade war mit der „Gläsernen Baustelle Stade-Hahle“ 2016 Preisträger beim Niedersächsischen kommunalen Klimaschutzwettbewerb.

In den Räumlichkeiten wurden bis 2019 Veranstaltungen durchgeführt, die mit einer Kombination aus Präsentation und Energie-Beratung eine sehr anschauliche Informationsvermittlung vor Ort im Quartier ermöglichten.

## **3.3 Leuchtturmprojekt „Klimapfad Stade-Hahle“**

An 11 Stationen des Klimapfads erläutern Infotafeln das jeweilige Klimaschutzvorhaben am Ort. Die Tafeln geben erste Informationen und erläutern in Bild und Text verständlich die Zusammenhänge. Ein QR-Code und die Internetseite geben detaillierte Informationen:

**[www.klimapfad-stade-hahle.de](http://www.klimapfad-stade-hahle.de)**

Die Tafeln befinden sich an den Stationen mit erfolgreichen Lösungen für den Klimaschutz, energetische Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien im Quartier Hahle selbst. Jedes dieser Vorhaben leistet somit einen wichtigen, beispielgebenden Beitrag zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Quartier.

Der Klimapfad ist als Rundgang durch das Quartier in ca. 45 Minuten zu begehen. Er soll der Bewohnerschaft und anderen die Besonderheiten des Klimaquartiers Hahle in Sachen Klimaschutz aufzeigen und damit auch die Identifikation mit dem Quartier stärken.

## 4. Evaluation

In 2019 erfolgte sowohl die Technische Evaluation als auch die Evaluation der Effizienz der Kommunikationswege. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurzgefasst wiedergegeben:

### Technische Evaluation

Der Energiebedarf und die resultierenden Emissionen von Treibhausgasen (THG) haben sich wie folgt entwickelt:

Primärenergiebedarf	vorher: 33.115 MWh/a	nachher: 27.219 MWh/a
Endenergiebedarf	vorher: 25.000 MWh/a	nachher: 24.186 MWh/a
THG-Emissionen	vorher: 6.255,7 t CO <sub>2</sub> e/a	nachher: 5.165 t CO <sub>2</sub> e/a

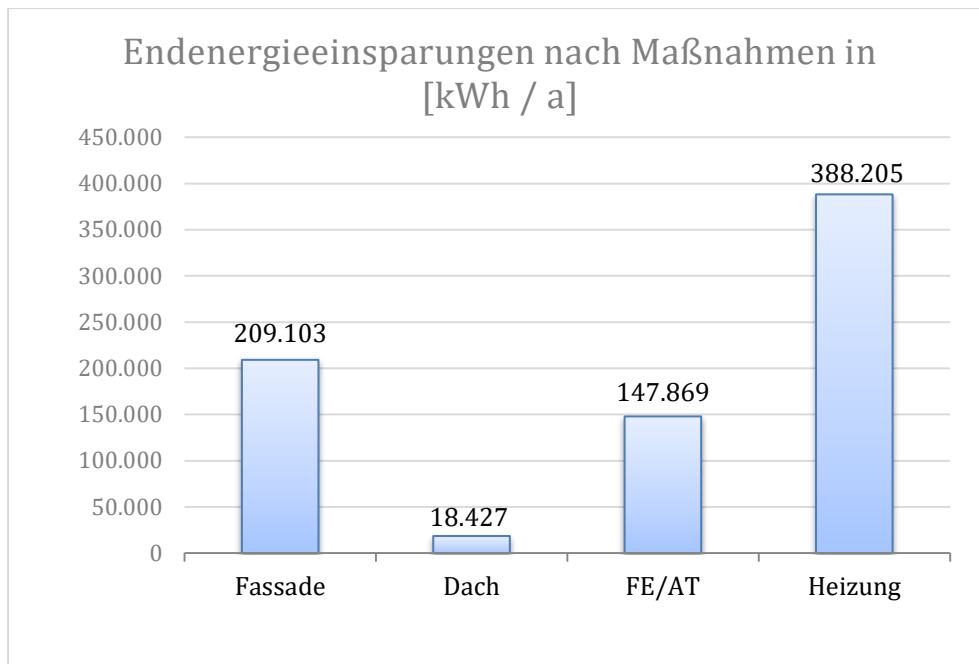
Einsparung Primärenergie	5.896 MWh/a
Einsparung Endenergie	814 MWh/a
Einsparung THG-Emissionen	1.090 t CO <sub>2</sub> e/a

Im Quartier Hahle befinden sich 1.500 eigenständige Haushalte, verteilt auf 600 Gebäude. Der Schwerpunkt des Sanierungsmanagements lag im Bereich der Einfamilienhäuser und der Einfamilienreihenhäuser mit 503 Haushalten. Im Projektzeitraum wurden

in 50 Gebäuden bzw. 8,3 % Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Als eine umgesetzte Sanierung gilt die Durchführung aller Gewerke, die an einem Gebäude / Haushalt in einem Zuge durchgeführt wurden.

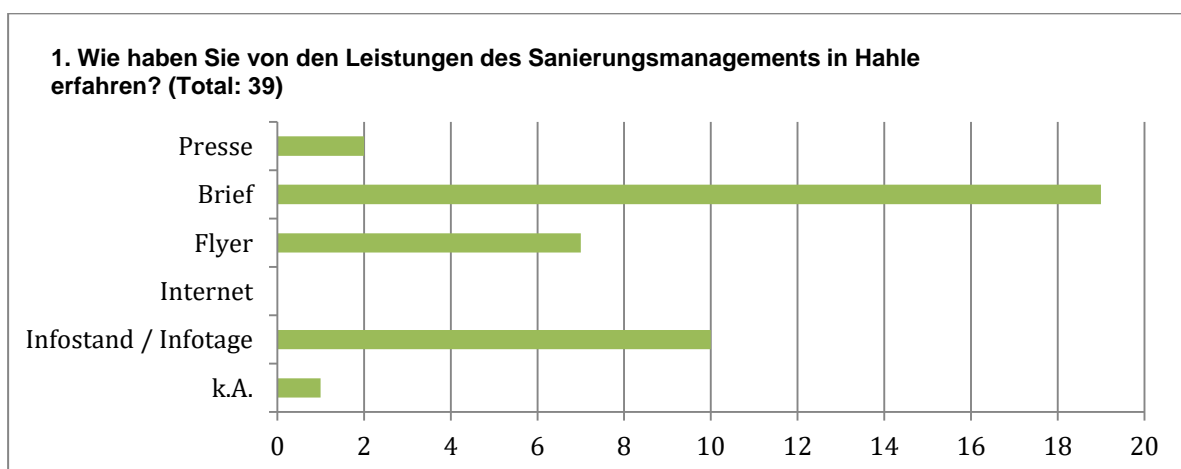
Durch die förmliche Festlegung Hahles als Sanierungsgebiet (im Zuge der Städtebauförderung) gegen Ende der Projektlaufzeit wurde die Anerkennung vieler Sanierungsmaßnahmen als abschreibungsfähige Kosten im Sinne von §§7h und 10f EStG ermöglicht. Das bringt teils erhebliche Steuerentlastungen für Sanierer mit sich und kann in den kommenden Jahren einen Anstieg der Sanierungstätigkeit mit bedingen. Da die Möglichkeit noch nicht lange zur Verfügung steht und nicht für alle Akteure gleichermaßen attraktiv ist, ist die Anzahl solcher Vorgänge noch relativ gering, wird sich aber erwartungsgemäß in den kommenden Jahren weiter etablieren.



Es zeigt sich, dass die Heizungsmodernisierung mit Abstand die größten Effekte im Quartier erzeugte. Die Wärmedämmung von Fassaden bringt sehr hohe Einsparungen mit sich, wurde aber in geringerem Umfang umgesetzt. Die am häufigsten umgesetzten Maßnahmen sind Erneuerungen von Fenstern und Türen. Die Einsparungen für nachgewiesene Maßnahmen wurden auf Grundlage der im Quartierskonzept aufgestellten Gebäude- und Sanierungssteckbriefe ermittelt.

## Evaluation der Effizienz der Kommunikationswege

Für die Evaluation der Effizienz der Kommunikationswege wurden Interviews mit einigen Beratungsempfängern (überwiegend über 60) geführt. Ein Auszug der Ergebnisse ergibt folgendes Bild:

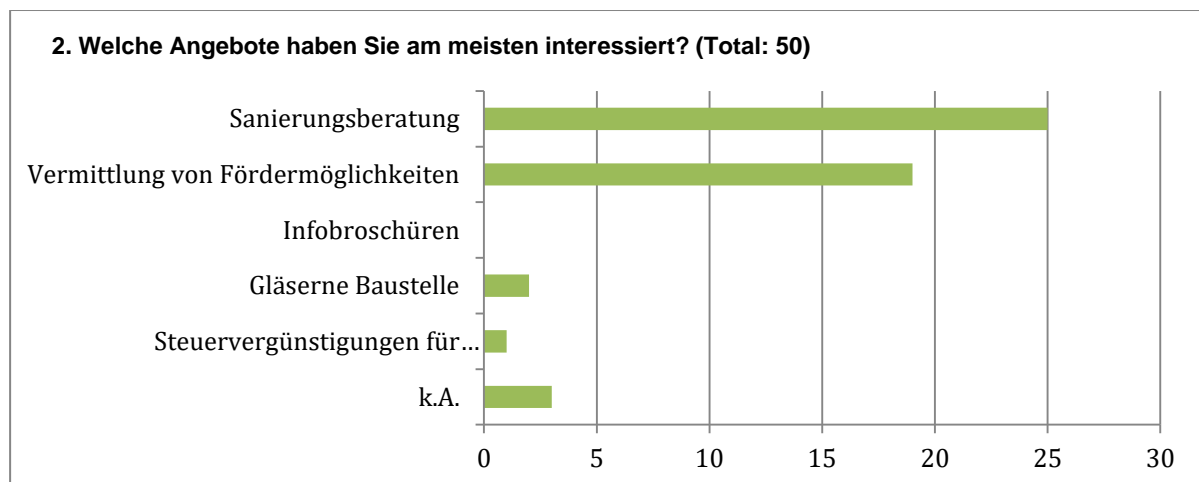


Die klar am häufigsten angeführte Informationsquelle ist das persönliche Anschreiben, mit Abstand gefolgt von den Infoständen. Darauf folgen die per Postwurf verteilten Flyer, praktisch ohne Bedeutung sind dagegen die Presse und das Internet als Informationsquelle.

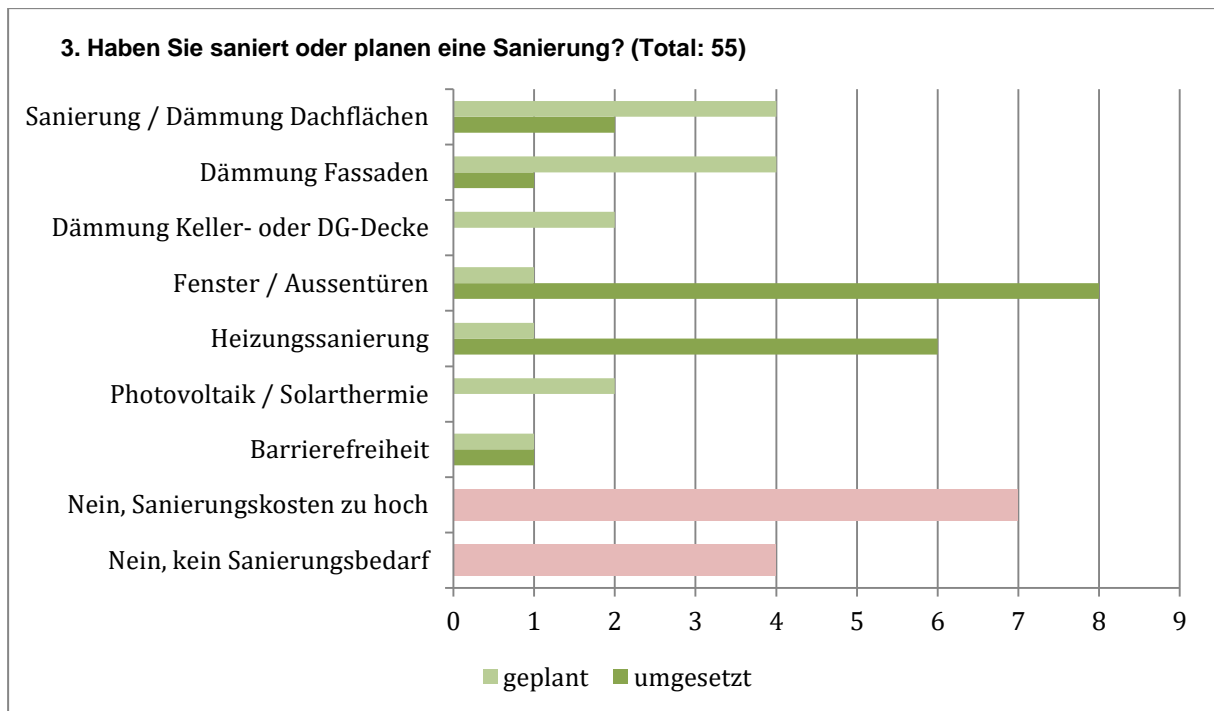
Das legt bezüglich der Effizienz, also des Aufwand-Nutzen-Verhältnisses folgende Schlüsse nahe:



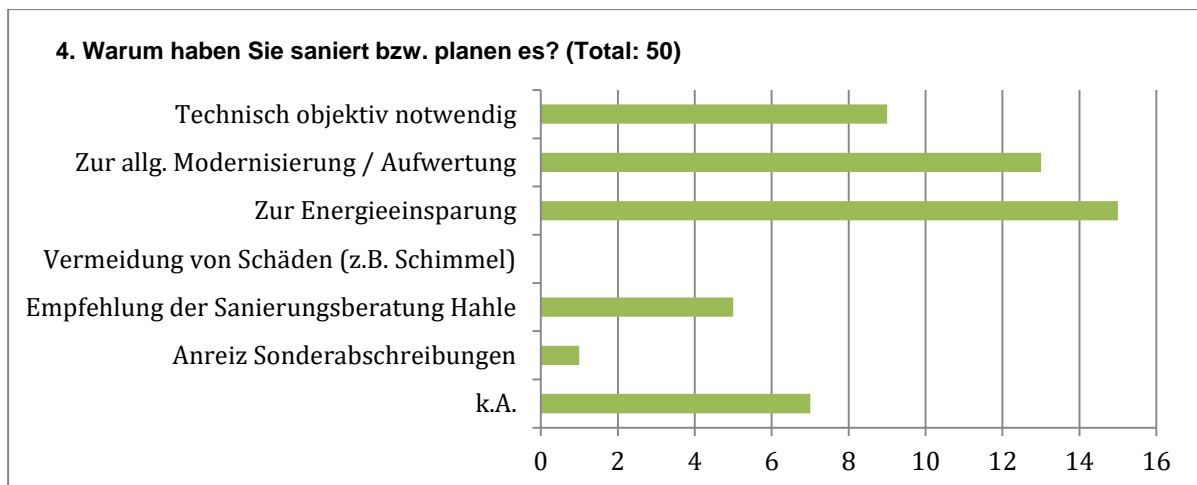
- Persönliche Schreibe und Flyer wurden häufig gemeinsam an die Haushalte per Postwurfsendung durch eigens dafür beauftragte Botendienste verteilt. Insgesamt scheint generell Post, die mit städtischem Absender versehen in den Haushalten landet zwar aufwendig aber auch effektiv und in der Wahrnehmung der Bevölkerung seriös zu sein.
- Die Web-Präsenz des Projektes spielte eine geringe Rolle für die generelle Öffentlichkeitsarbeit, da das Sanierungsmanagement vor allem auf persönliche Kontakte und direkte Ansprache setzte. Aufgrund der Altersstruktur im Quartier ist auch naheliegend, dass ein Großteil der Bevölkerung nicht das Internet als Hauptinformationsquelle ansieht. Generell ist wichtig, sich immer wieder – auch in Befragungen – zu vergewissern, welche Kommunikationskanäle für die Menschen wichtig sind, und diese dann entsprechend zu nutzen. Dennoch wurde gerade über die Kurzfilme zur Gläsernen Baustelle und die Internetinformationen zu den Stationen des Klimapfads ein dauerhaftes Online-Medium eingeführt, das auch weiterhin aktiv beworben wird. Das dient jedoch nicht der Erstinformation, nach der in den Befragungen gefragt wurde.
- Dass trotz intensiver Pressearbeit dieses wichtige Medium so wenig Wirkung erzielt hat, deckt sich nicht mit Evaluationen aus anderen Quartieren. In Gesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in Hahle ist deutlich geworden, dass die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner, die die Lokalpresse regelmäßig lesen, gering ist. Parallel wurde auch das wöchentlich erscheinende kostenlose Anzeigenblatt bedient, das jedoch häufig dem Altpapier zum Opfer fällt. Da Hahle ein relativ kleiner Stadtteil ist, gibt es kein eigenes Stadtteilblatt und auch keine sogenannte „Sanierungszeitung“ wie es bei größeren Stadtteilen üblich ist. Das Sanierungsmanagement hatte allerdings wiederholt die Möglichkeit im Gemeindebrief der Kirchengemeinde und über den Verteiler der im Quartier ansässigen Wohnungsgenossenschaft in Aushängen und Hausbriefen zu informieren.



Die Sanierungsberatung und die Vermittlung von Fördermöglichkeiten bildeten mit Abstand das Hauptinteresse der Zielgruppe, was sich mit den Kernkompetenzen und Leistungsangeboten des Sanierungsmanagements deckt.



Die Sanierung von Fenstern und Türen führt die Auswertung an, gefolgt von der Heizungssanierung. Weniger betrieben wurden Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudehülle: Dämmung von Dach, Außenwänden, Keller und oberster Geschossdecke. Hierüber wird zwar viel nachgedacht / geplant, bei der Umsetzung aber gezögert.



Am häufigsten wurde die Energieeinsparung als Sanierungsgrund genannt, gefolgt von einem allgemeinen Modernisierungswunsch und technischen Notwendigkeiten.

## 5. Resümee

Die für die Erreichung der Klimaschutzziele zwingend notwendige Anhebung der energetischen Sanierungsrate der Gebäude im Bestand ist eine große Herausforderung. Bereits bis 2030 soll die Minderung der Emissionen im Gebäudebereich 66 bis 67 % (gegenüber 1990) betragen.

Das Sanierungsmanagement im Klimaquartier Stade-Hahle konnte mit seinen Angeboten und Aktivitäten sowohl für die Erneuerung des Quartiers als auch für die Erreichung der Klimaschutzziele wesentliche Impulse setzen.

Der vorliegende Bericht „Sanierungsmanagement im Klimaquartier Hahle“ beschreibt die Ziele, Strategien sowie Instrumente und evaluiert das Vorhaben.

Durch die Energetische Stadtsanierung wurde in Stade-Hahle ein ganzheitlicher Quartierserneuerungsprozess angestoßen. Das Sanierungsmanagement hat hierzu einen wichtigen Beitrag geleistet. Die Bereitschaft, sein Haus energetisch zu sanieren, hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Auch eine spürbare Verbesserung des Wohnumfeldes ist entscheidend. Durch die Aufnahme Hahles in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Juli 2016) erfährt das Quartier nun neben der energetischen auch eine deutliche gestalterisch-funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur. Durch die Verknüpfung der Städtebauförderung (u.a. steuerliche Anreize für die energetische Sanierung) mit dem energetischen Sanierungsmanagement wird es möglich, die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in Hahle zu verbessern, hin zu einem zukunftsfähigen Quartier, auch mit dem Blick auf die geforderte Klimaneutralität bis 2050.

Die Modernisierung eines Quartiers ist eine langfristige Aufgabe. Dies beruht zum einen auf den umfassenden investiven Maßnahmen, die für die zu erzielenden Effekte nötig sind. Zum anderen ist der beginnende Generationswechsel im Quartier ebenfalls ein über mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte ablaufender Prozess.

Die Hansestadt Stade wurde beim Sanierungsmanagement von dem Büro EnergiePlusKonzepte, Hannover und dem Unternehmen BauBeCon, Bremen unterstützt.

Stade, Februar 2020

Kontakt:

Siegrun van Bernem, Hansestadt Stade | Telefon: 04141-401 328

E-Mail: [Siegrun.vanbernem@stadt-stade.de](mailto:Siegrun.vanbernem@stadt-stade.de)