

Energetisches Sanierungsmanagement Fürstenau Attraktive Innenstadt

Auftaktpräsentation
Fürstenau, April 2020

Willkommen!
Auf eine gute Zusammenarbeit!



Einleitung

➤ Vieles wird derzeit durch die Corona-Krise ausgebremst, was eigentlich zu unserer täglichen Arbeit gehört. Besonders die Abstimmungen vor Ort mit unseren Kunden und Auftraggebern können leider nicht wie gewohnt stattfinden. In Vorbereitung auf unser Auftaktgespräch mit Ihnen zum Energetischen Sanierungsmanagement *Fürstenau Attraktive Innenstadt* möchten wir deshalb dieses Präsentationsformat nutzen, um Ihnen schon jetzt einige Vorschläge zur Projektvorbereitung zu vermitteln.

So können Sie frühzeitig einen ersten Eindruck gewinnen und uns Fragen, ggf. abweichende Vorstellungen und Wünsche sowie interne Entscheidungen schon vor unserem Termin vor Ort mitteilen. Und wir können frühestmöglich loslegen. Unersetzbar bleibt aber das persönliche Gespräch, das wir so bald wie möglich bei und mit Ihnen nachholen wollen.

Bis dahin wünschen wir Ihnen gute Gesundheit und frohes Schaffen!



Inhalt

- **Budget und Laufzeit des ESM**
- **Besonderheiten des Quartiers „Innenstadt“**
- **Sanierungs-, bzw. Städtebaufördergebiet und Sanierungsmanagement**
- **Folgerungen für die Ausrichtung des ESM**
- **Organisation des ESM**
- **Personelle Aufstellung**
- **Erste Arbeitsschritte**



Budget und Laufzeit des ESM

- Das ESM beginnt zum 21.08.2019 und endet voraussichtlich zum Ablauf des primären Förderzeitraums am 31.10.2022. Eine Verlängerung des ESM um bis zu zwei Jahre mit zusätzlicher Zuschussförderung ist möglich und kann sechs Wochen vor Ablauf des Förderzeitraums bei der KfW beantragt werden.

Das Maximalbudget für alle Personalleistungen des ESM inkl. Nebenkosten beträgt für die ersten drei Jahre 49.534,00 EUR netto.



Besonderheiten des Quartiers „Innenstadt“

- Mit 158 Gebäuden auf 9 ha ist die „Innenstadt“ ein gut überschaubares Arbeitsgebiet. Prägend sind Einfamilienhäuser und zweigeschossige Einzelhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, vermutlich häufig in Selbstnutzung durch die EGT. Insbesondere bei dieser Gruppe ist von einer hohen Motivation für den Erhalt und die Modernisierung ihrer Gebäude auszugehen, da neben der Wohnnutzung häufig ganz besonders die gewerbliche Nutzung ein ansprechendes Äußeres und einen technisch guten Gebäudezustand erfordert.

Weiter prägend ist ein hoher Anteil an historischer und historisierender Bausubstanz (vorwiegend Fachwerk). Einzige deutliche Ausnahme bezüglich der Bauform bildet das lokale Seniorenheim.



Sanierungs-, bzw. Städtebaufördergebiet und Sanierungsmanagement

➤ Das gesamte Quartier „Innenstadt“ ist förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, der überwiegende Teil davon auch als Städtebaufördergebiet „Attraktive Ortsteilzentren“ (die Schwedenstraße ist ausgenommen). Die damit verbundenen finanziellen Vorteile sind bereits gut im Quartier bekannt, die aktuelle und zu erwartende Sanierungstätigkeit ist erwartungsgemäß erhöht.

Im Übrigen muss das Programm „Attraktive Ortsteilzentren“ in die modernisierte Programmkulisse „Lebendige Zentren“ überführt werden; damit verbunden ist die Auflage, bei der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzeptes konkrete Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und zur Verbesserung der Stadtbegrünung in den Katalog der Sanierungsziele aufzunehmen.



Folgerungen für die Ausrichtung des ESM



Gebäudescharfes Arbeiten

Die geringe Gebäudezahl ermöglicht dem ESM ein gebäudescharfes Arbeiten mit einem hohen Maß an individueller Beratung und Begleitung von Sanierungsvorgängen, während für öffentliche Veranstaltungen und Kampagnen die Zielgruppe zu klein wäre.



Individuelle und weit führende Begleitung

Auch die Nutzungs- und Eigentumsstruktur spricht dafür, die Projektressourcen auf die individuelle und weit führende Begleitung von bereits motivierten Einzelakteuren zu konzentrieren, statt auf Aktivierungsarbeit zu setzen.



Folgerungen für die Ausrichtung des ESM



Erfahrung mit historischer Bausubstanz

In jedem Fall muss das Team des ESM Kompetenzen im Umgang mit historischer Bausubstanz einbringen, um den zu erwartenden hohen Anteil von Anfragen zu den zahlreichen alten Fachwerkhäusern adäquat betreuen zu können.



Sonderprojekt Seniorenheim? (Potenzial gegeben?)

Das größere Gebäude des Seniorenheims kann bei Bedarf als umfassenderes Sonderprojekt mit höherem Ressourceneinsatz durch das ESM betreut werden.



Folgerungen für die Ausrichtung des ESM



Verzahnung mit der Sanierungsträgerschaft

Das ESM muss in vollumfänglicher Verzahnung mit der Sanierungsträgerschaft arbeiten. Das ist optimal möglich geworden durch die Beauftragung der BauBeCon Sanierungsträger GmbH sowohl mit ESM als auch Sanierungsträgerschaft.

So kann sanierungswilligen EGT *eine* Anlaufstelle für *alle* Belange der Sanierung, Beratung und Förderung angeboten und Aufwand sowie Verwirrung vermieden werden. Aus Sicht der EGT werden alle Leistungen aus einer Hand verfügbar. Andererseits kann das ESM den neuen Anforderungen an die Städtebauförderung Vorschub leisten, indem es die klimaenergetische Optimierung jedes Sanierungsvorhabens zum obligatorischen Bestandteil jedes Fördervorgangs macht.



Folgerungen für die Ausrichtung des ESM



Schlüsse aus der Corona-Krise?

Wie die wirtschaftliche Härte der Corona-Situation sich auf die Nachfrage nach

Leistungen des ESM auswirkt, ist momentan nicht genau abzusehen. Auch

eine mögliche Wirtschaftskrise muss jedoch nicht zur Stagnation der

Sanierungstätigkeit insbesondere beim lokalen Einzelhandel führen.

Hier wird das ESM äußerst flexibel auf die Entwicklung der Gesamtsituation und den Bedarf an angepassten Unterstützungsangeboten reagieren müssen.



Organisation des ESM



ESM als fester Bestandteil der Städtebauförderung

Das ESM sollte als obligatorische Betreuungskomponente direkt in die

Sanierungsträgerschaft integriert werden. D.h. Anfragen zu

Modernisierungsvereinbarung und Städtebauförderung werden zunächst wie bisher über die im Quartier kommunizierte Kontaktmöglichkeit angenommen.

Nach erster Prüfung und in Absprache mit der Bauherrschaft werden die

Sanierungs- und Förderungsanliegen an den zertifizierten Energieberater des

ESM-Teams durchgeleitet. Er/Sie prüft das Vorhaben kostenfrei, berät die

Bauherren bei der – nicht nur energetischen – Optimierung des Vorhabens und

ermittelt weitere Fördermöglichkeiten neben StBauF und steuerlichen

Sonderabschreibungen.

Auch bei der Maßnahmendurchführung kann diese Person die EGT kostenfrei

fachlich unterstützen oder den Vorgang z.B. in eine umfassende KfW-

geförderte Baubegleitung überführen.



Organisation des ESM

➤ Nutzung der bestehenden Anlaufmöglichkeit zur Städtebauförderung auch für rein energiebezogene Anliegen

Selbstverständlich werden auch Bauherrenanliegen, die ohne den Hintergrund der Städtebauförderung auf eine reine Energieberatung, auf energiesparendes Verbraucherverhalten, Energietechnik etc. abzielen, über diesen einen Kommunikationskanal angenommen.

➤ Kombinierte Öffentlichkeitsarbeit Freibleibende Ressourcen des ESM stehen nach Bedarf für eine flankierende Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung der kombinierten Leistungen StBauF+ESM zur Verfügung.



Organisation des ESM



Vorteile für ESM und Sanierungsträgerschaft

Diese fachliche Betreuung erleichtert einerseits dem Sanierungsträger die Betreuung der Modernisierungsvereinbarung. Die Arbeitsaufwände werden gemäß Zuständigkeit und jeweiligen Budgetressourcen zwischen ESM und Sanierungsträger aufgeteilt. Andererseits verbessert die Einbringung eines Experten die Argumentation von Stadt und Sanierungsträger gegenüber EGT im Falle von divergierenden Invest- und Sanierungsvorstellungen. So wird die Zugkraft und Bekanntheit des laufenden Städtebauförderprogramms genutzt, um ohne größeren Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit und „Aktivierungs“-Angebote die Sanierungsträgerschaft zu entlasten und gleichzeitig die Zielsetzungen des ESM zu verfolgen: Die Hebung der klimaenergetischen Standards im Baubestand und im baulichen Umfeld.



Personelle Aufstellung



Erster Ansprechpartner

Die BauBeCon GmbH empfiehlt, den bereits etablierten Ansprechpartner für Modernisierungsvereinbarungen und Städtebauförderung, Herrn Hagemeyer, auch als Ansprechpartner für das ESM einzusetzen und öffentlich zu kommunizieren. Seine Aufwände können flexibel auf die beiden Kulissen verteilt werden.



Obligatorische Fachberatung

Für die energiefachlichen Leistungen will die BauBeCon als Hauptauftragnehmer eine lokale Fachkraft in ihren Nachauftrag nehmen. Die Person wird über die Zulassung der Deutschen Energie Agentur (dena) für die Planung und Begleitung von KfW-Fördervorgängen verfügen, die lokalen Gegebenheiten kennen und Erfahrung im Umgang mit historischen Bausubstanz aufweisen. Die BauBeCon wird diese Leistung als Honorartätigkeit ausschreiben und in enger Absprache mit der Stadt eine Personalentscheidung treffen. Das Honorar wird aus den beauftragten Ressourcen des ESM bestritten.



Personelle Aufstellung



Koordination

Für die Planung und Strukturierung des ESM wird Herr Manke, Projektleiter Klima & Energie, BauBeCon Büro Bremen, verantwortlich sein. (Kurzprofil s. Anhang)



Oberleitung

Die übergeordnete Projektleitung übernimmt Herr Caffier, ppa. BauBeCon Büro Osnabrück.

So wird das ESM-Team der BauBeCon GmbH vier Personen stark sein, zuzüglich der von der Stadt vorgesehenen Vertreter/innen.

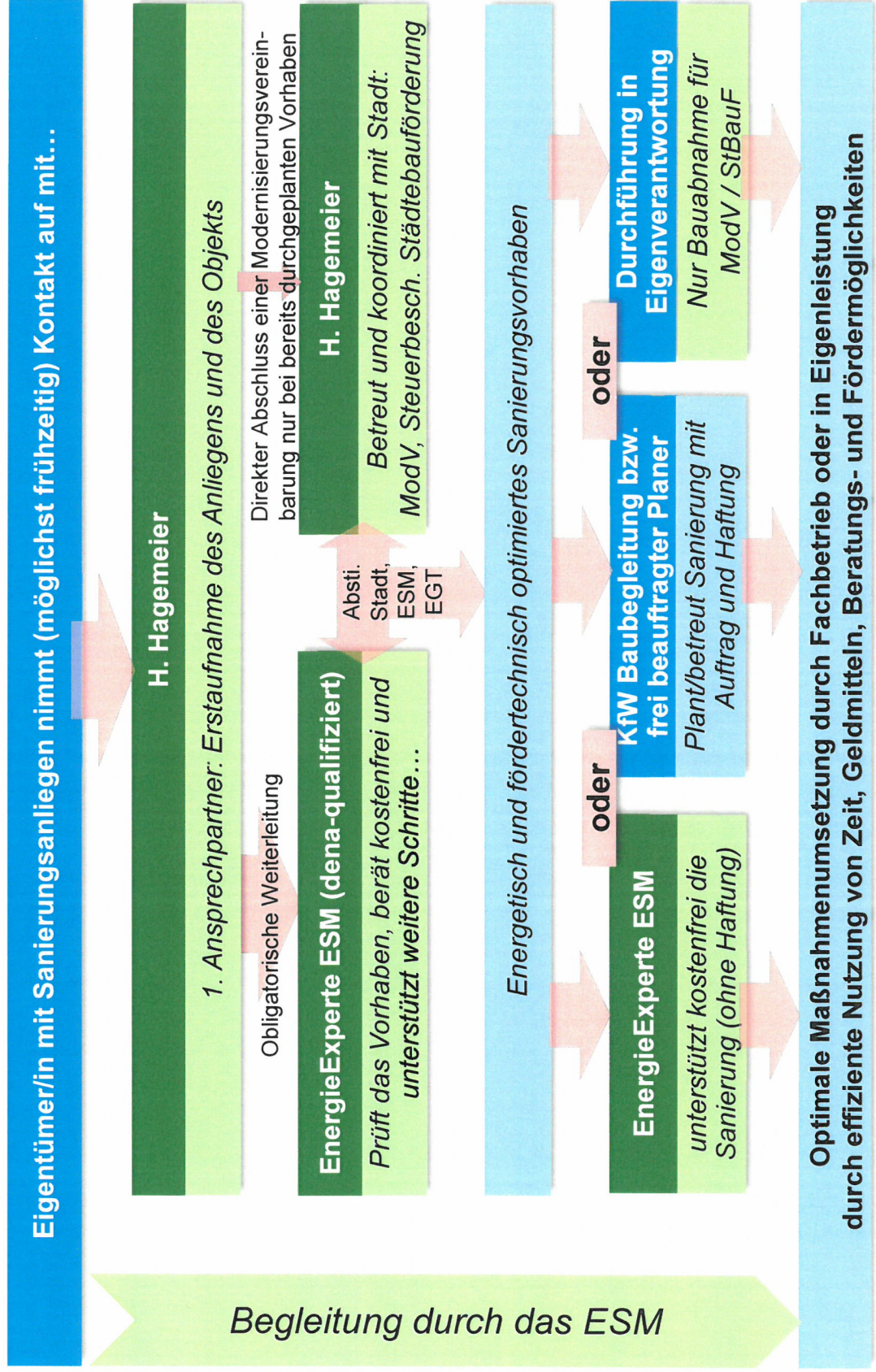


Zunächst anstehende Arbeitsschritte

- Vor-Abstimmung der vorgeschlagenen Vorgehensweise und ggf. Klärung weiterer Wünsche und Anforderungen mit der Stadt Fürstenau ➤ **Telko?** – **wer mit wem?**
- Ausschreibung und Verpflichtung der lokalen Fachkraft in Absprache mit der Stadt
➤ **wir erstellen derzeit das Anforderungsprofil und nehmen gerne
Personalvorschläge entgegen**
- Entwurf und Abstimmung eines „Beratungsbaums“ (Kontakt – Erstberatung – Fachberatung – weitere Schritte - Förderung) mit der Stadt ➤ **s. Folie 17**
- Gewinnung eines Kooperationspartners für das ESM gemäß Programmanforderung KfW 432 ➤ **s. Folie 18**
- Entwicklung einer groben terminlichen Ablaufplanung ➤ **s. Folie 16**
- Information der EGT im Quartier über die neue Leistungsstruktur und den „alten“ Ansprechpartner ➤ **Website der Stadt, Presseinformation(?), Eigentümerbrief**



ESM - Beratungsstruktur für private Vorhaben



Kooperationspartner



Typischerweise

- Stadtwerke / Energieversorger
- Regionale Energieagenturen
- Kommunales Wohnungsunternehmen
- Lokaler Interessenverband

Für die Kooperationspartner entstehen keine besonderen Pflichten. Regelmäßige Mitarbeit im ESM-Team bei Interesse ist oft hilfreich, aber nicht erforderlich.

Wenn noch kein Partner gesetzt ist, machen wir gerne Vorschläge.



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



Stadt Fürstenau

KfW Bankengruppe

Energetische Stadtsanierung (Programm Nr. 432 Phase B)

Antrag auf Zuschuss für das energetische Sanierungsmanagement im Quartier „Innenstadt“ in der Stadt Fürstenau

Anlage

Kooperationsvereinbarung der Stadt Fürstenau mit

Hiermit bestätigen die Stadt Fürstenau und die Zusammenarbeit bei der Durchführung des energetischen Sanierungsmanagements im Quartier „Innenstadt“.

Die kaufmännische Abwicklung (mit allen Rechten und Pflichten) bei diesem Projekt obliegt der Stadt Fürstenau.

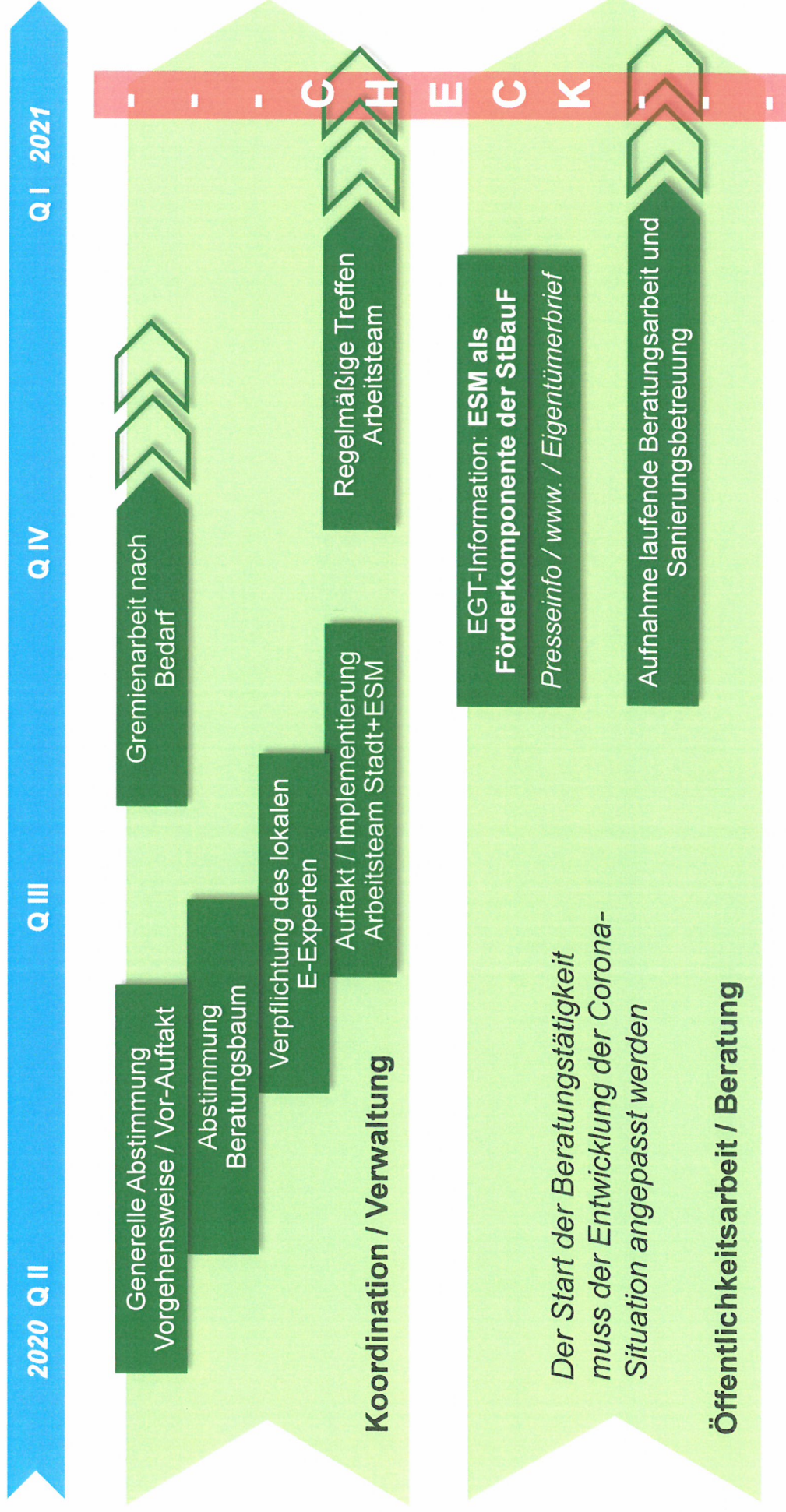
..... wird inhaltlich in die Durchführung des Energetischen Sanierungsmanagements eingebunden.

..... ist ständiges Mitglied der begleitenden Lenkungsrunde.

.....
Stadt Fürstenau

Fürstenau, den, den

Ablauf erste 12 Monate



Sanierungsmanagement Fürstenau

Ihre Ansprechpartner



B a u B e C o n
Sanierungsträger GmbH

Büro Osnabrück
Kamp 1C
49074 Osnabrück

Büro Bremen
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Heiner Hagemeyer, Erster Ansprechpartner
Tel. +49 541 2023 94 52
hhagemeyer@baubeconstadtsanierung.de

Ralf Manke, Projektplanung
Tel. +49 421 / 32901 - 21
rmanke@baubeconstadtsanierung.de

Bernd Caffier, Oberleitung
Tel. +49 541 2023 94 47
bcaffier@baubeconstadtsanierung.de

Kurzprofil

Ralf Manke - zuständig für *Projektplanung*

Dipl. Ing. Arch.

- Architektur studiert in Bremen und Berlin
- 15 Jahre in Planung, Projektmanagement, Projektentwicklung
 - Luftfahrt, Bauplanung, Stadtökologie, Windenergie
- Seit 2014 Projektleiter Klima & Energie in der Stadtentwicklung
- Arbeitsschwerpunkt Klimaquartier KfW 432
 - Sanierungsmanagements in *Emden, Osnabrück, Langenhagen, Selsingen* u.v.a.
 - Konzeptbetreuung in *Salzbergen, Lathen, Jork, Helmstedt* u.v.a.
 - Fachreferent Klimaquartier und energetische Stadtentwicklung
 - Interner und externer Ansprechpartner KfW 432



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH