



Werkstattgespräch 7

 Profitabel sanieren

 Herzlich Willkommen!

 Klimafreundliches Riedstadt

# Grußworte



Marcus Kretschmann  
Bürgermeister der Büchnerstadt Riedstadt

  Klimafreundliches Riedstadt 

## Programm



Grußworte des Bürgermeisters | Marcus Kretschmann



Projektüberblick | Benjamin Krick



Sinnvoll sanieren | Dr. Jürgen Schnieders, Passivhaus Institut

Gebäudeenergiebilanz mit ENBIL  
Schnieders | Krick



**Welche Maßnahmen können Sie sich für Ihr Gebäude,  
Für Crumstadt, Goddelau und Leeheim vorstellen?**



Klimafreundliches Riedstadt



## Klimafreundlich Sanieren in Riedstadt

### Sanierungsgebiete für Crumstadt, Goddelau & Leeheim

Benjamin Krick, Sanierungsmanager Büchnerstadt Riedstadt



Klimafreundliches Riedstadt

## Sanierungsgebiete – Warum?

- Dem Klimaschutz dienende Maßnahmen können im Sanierungsgebiet steuerlich einkommensmindernd angerechnet werden.
- Bis zu 99 % über 12 Jahre (je nach Steuerfall)
- Auf diese Weise kommen wir der Einhaltung der Klimaziele ein Stück näher
- Positives Image für die Stadt!  
Investitionen auslösen!



Klimafreundliches Riedstadt

## Einkommensmindernde Anrechnung? nach §§ 7h, 10f, bzw. 11a EStG

**Einkommensteuergesetz (EStG)**  
**§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte [...] Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

<sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen.

**Beispiel zu KFW 40 EE für 135.000 €**  
(selbst genutztes Gebäude, §10f EStG)

→ 25% Tilgungszuschuss, Rest ca. 100.000 €.  
 → Über 10 Jahre je 9 % absetzbar: 9.000 €/a

**Einkommen: 50.000 €/a.**  
 Steuersatz: 12 %. Steuerlast: 6.000 €

Reduziertes Einkommen: 41.000 €/a  
 Steuersatz: 9 %. Steuerlast: 3.800 €

**Ersparnis: 2.200 €/a \* 10 a = 22.000 €**

→ **Summe ca. 47.000 €.**  
**Dazu kommen die günstigen Zinsen**



Klimafreundliches Riedstadt

# Sanierungsgebiet?

## Baugesetzbuch \*) (BauGB) § 142 Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.



[klimafreundliches-riedstadt.de/  
sanierungsgebiete](http://klimafreundliches-riedstadt.de/sanierungsgebiete)

### SATZUNG über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Erfelden“

Aufgrund des §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) und der §§ 136 ff. des Baugesetzbuches Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 2941) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in ihrer Sitzung am 28.09.2023 Sitzung, beschlossen und zuletzt geändert am 14.03.2024.

#### Preamble / Zielsetzung

Die im Rahmen der vorstehenden Untersuchungen für das Gebiet „Erfelden“ festgestellten städtebaulichen, energetischen und klimatischen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen auf freizeittlicher Basis beseitigt werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung:

- die Beseitigung und wesentliche Minderung erheblicher Missstände sowie wirtschaftlicher, energetischer und städtebaulicher Probleme,
- die Stabilisierung und Aufwertung des Ortskerns zur Steigerung der Attraktivität für Bewohner\*innen und Touristen,
- die Neuordnung und Unterstützung der Beibehaltung von baulichen und energetischen Mängeln sowie
- die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf sozioökonomische Trends.

#### Die Sanierungsziele in Bezug auf die Handlungsfelder sind:

##### Im Handlungsfeld Städtebau, Umwelt, Verkehr

- Erhalt des Stadtbilds, der Bauqualität und die städtebauliche Struktur
- Verstärkung und Aufwertung des Stadtbilds
- Beseitigung von Substanzmängeln an Gebäuden, Wohnungen und gewerblichen Anlagen
- Entflechtung von Nutzungskonflikten aus der Gemischelage
- Verminderung von Gefahrenquellen aus Verkehrsbewegungen, Verkehrsberuhigung im System
- Ausbau und Konzentration des Angebots an Stellplätzen auf privatem Grund
- Platzsparende Parkmöglichkeiten in privaten Innenhöfen

##### Im Handlungsfeld Energetische und klimatische Sanierung des Gebäudebestands

- Verbesserung des Wärmeschutzes nach den Leitbildern der Hessischen Kommunaldirektive, den Richtlinien zum wirtschaftlichen Bauen der Stadt Frankfurt und dem EnerPH-Standard

Klimafreundliches Riedstadt

# So läuft's in Erfelden und Wolfskehlen

Auf der Website informieren [www.klimafreundliches-riedstadt.de](http://www.klimafreundliches-riedstadt.de)

Im Rathaus melden

Impulsberatung

Qualifizierte Energieberatung

Vereinbarung mit der Stadt Riedstadt

## Umsetzung der Maßnahme

Bescheinigung durch die Stadt Riedstadt

Steuern und Energiekosten sparen



Vereinbarung



Bescheinigung



Klimafreundliches Riedstadt



## So läuft's in Erfelden und Wolfskehlen

**Wichtig: Nicht jede Maßnahme ist bescheinigungsfähig**



### Anlage „Mindestanforderungen an bescheinigungsfähige Maßnahmen“

zur Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen

#### 1 Präambel

In Sinne des Klimaschutzes gelten die folgenden Mindestanforderungen an bescheinigungsfähige Maßnahmen. Die Liste der Maßnahmen ist nicht abschließend und kann auf Antrag oder nach Erfordernis erweitert werden.

In begründeten Ausnahmefällen sind Abweichungen von den Mindestanforderungen bescheinigungsfähig. Die Zulassung von Abweichungen obliegt der Stadt.

Orientieren sich am  
**EnerPHit-Standard**



[klimafreundliches-riedstadt.de/sanierungsgebiete](https://www.klimafreundliches-riedstadt.de/sanierungsgebiete)



Klimafreundliches Riedstadt

## Wie finanzieren?

- KFW 432 „Energetische Stadtsanierung“ → Erfelden + Wolfskehlen
- **Problem: Programm ist auf unbestimmte Zeit eingestellt.**
- Wir bekommen Zuschüsse nach dem **Hessischen Energiegesetz** und gehen das Projekt gemeinsam mit Ihnen und dem Passivhaus Institut an:



**Klimafreundlich Sanieren in Riedstadt**

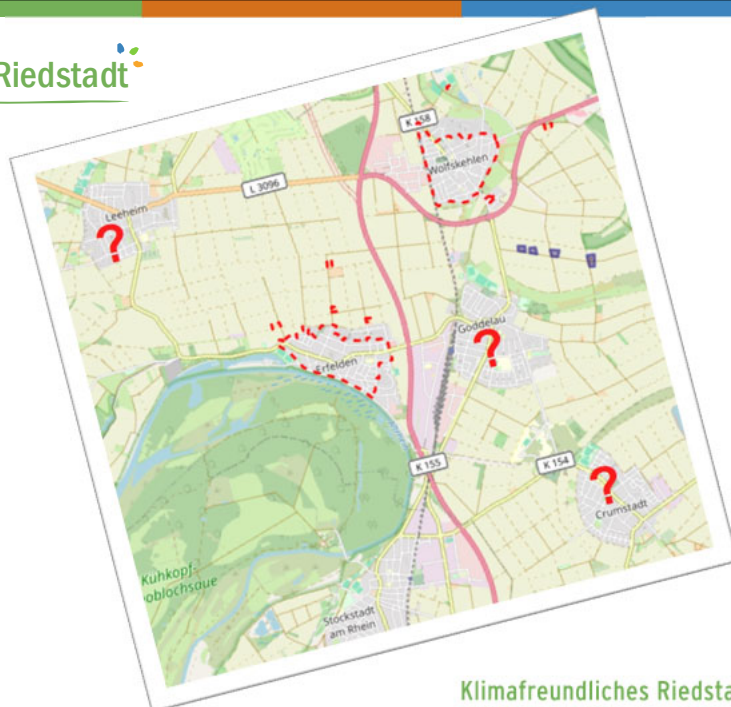


Klimafreundliches Riedstadt



## Klimafreundlich Sanieren in Riedstadt

Das Projekt  
Zur Ausweisung von  
Sanierungsgebieten  
in Crumstadt,  
Goddelau und  
Leeheim



Klimafreundliches Riedstadt

## Projektplan



- 14. Oktober 24: Auftaktveranstaltung
- November 24 – März 25: Ausgangsanalyse und Abgrenzung der Sanierungsgebiete
- Februar – September 25: Potential- und Hemmnisanalyse
- August – Dezember 25: Festlegen eines Zielszenarios und des Wegs dorthin
- Dezember 25 – Februar 26: Dokumentation der Ergebnisse
- März 26: Beschluss der Sanierungssatzung**



Klimafreundliches Riedstadt

## Ausgangsanalyse

- **Wo in Crumstadt, Goddelau und Leeheim stehen Häuser, die besonders viel Energie verbrauchen?**
  - Mit Daten aus der kommunalen Wärmeplanung
  - Mit Thermographieaufnahmen
  - Mit Ihrer Hilfe: Geben Sie Ihr Gebäude und Ihren Energieverbrauch in ENBIL-Online ein.
- **Mobilitätsanalyse**
  - ÖPNV und Fahrradverkehr (Ihre Ideen?)
  - E-Mobilität
  - Ruhender Verkehr (Parkplätze)
- **→ CO<sub>2</sub>- und Energiebilanz**
- **→ Festlegung der Sanierungsgebiete**



Klimafreundliches Riedstadt



## Potentiale & Hemmnisse

- **Wie können wir Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen verringern?**
  - Verbesserung des Wärmeschutzes
  - Wärmerückgewinnung
  - Umstellung der Wärmeversorgung
  - nachwachsende Dämmstoffe vor Ort?
- **Wie können wir Energie gewinnen?**
  - PV auf Dächern, Parkplätzen, Freiflächen, weiteren Flächen?
  - Windenergie
- **Potentiale für Mobilität** (Ihre Ideen?)
- **10 Beispielgebäude: Darf Ihr Gebäude als dabei sein?**
- **→ Untersuchung von mindestens 10 Szenarien**



**Bitte machen Sie mit**

- Fragebogen ausfüllen
- ENBIL für Ihr Gebäude



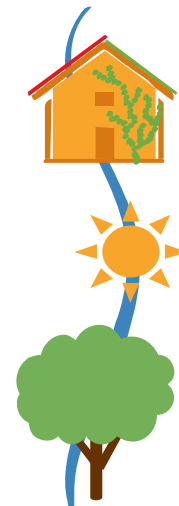
Stecker-Solargeräte

Klimafreundliches Riedstadt

## Zielszenario und der Weg dorthin

?Strategie?

- **Auswahl eines Szenarios gemeinsam mit Bürgerinnen, Bürgern, Politik und Verwaltung.**  
**Voraussetzungen:**
  - Hohe Chance auf Umsetzung und Akzeptanz
  - Erreichen der Klimaziele
  - Hohe Wirtschaftlichkeit
- **Wie kommen wir gemeinsam zum Ziel?**
  - Entwickeln von Indikatoren (Wie wird Erfolg messbar?)
  - Entwickeln von Meilensteinen (Was wollen wir bis wann erreichen?)
  - Entwickeln eines Monitoring-Konzepts (Sind wir auf einem guten Weg?)



Klimafreundliches Riedstadt

## Programm



### Sinnvoll sanieren

Dr. Jürgen Schnieders, Passivhaus Institut



Klimafreundliches Riedstadt



## Programm



passipedia.de/  
enbil



## Gebäudeenergiebilanz mit ENBIL

Schnieders | Krick



Klimafreundliches Riedstadt

## Beispielgebäude

ENBIL



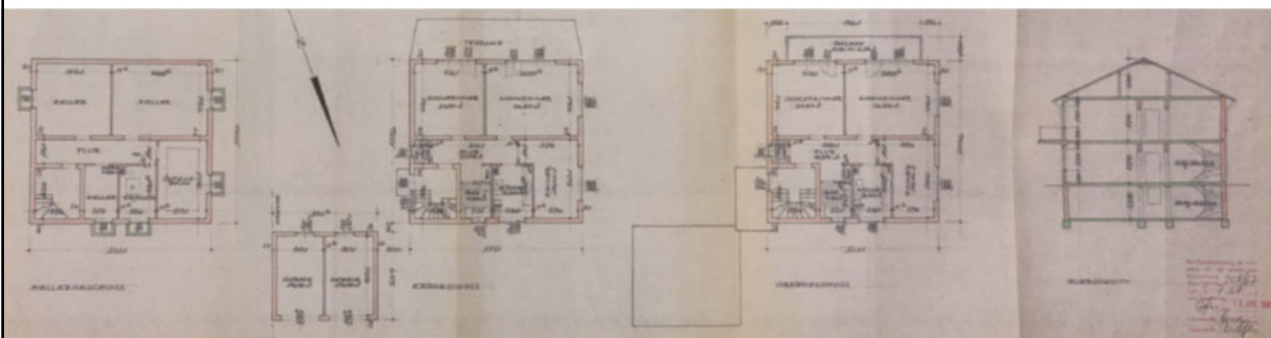
2-Familienhaus, BJ 1968, Gasheizung, Dach unbeheizt, Seitlich angebaut, Beheizt: 257 m<sup>2</sup>, davon 26 im KG, 60 im DG



Klimafreundliches Riedstadt

## Beispielgebäude

ENBIL



2-Familienhaus, BJ 1968, Gasheizung, Dach unbeheizt, Seitlich angebaut, Beheizt: 257 m<sup>2</sup>, davon 26 im KG, 60 im DG



Klimafreundliches Riedstadt

## Beispielgebäude

ENBIL



Verbrauch	vergleichbarer Zeitraum Vorjahr 01.01.2022 - 31.12.2022	letzte Abrechnung	aktuelle Abrechnung
AP-Menge MESSUNG CBM	25.296 kWh	25.296 kWh	22.443 kWh

Verbrauch	vergleichbarer Zeitraum Vorjahr 01.01.2020 - 31.12.2020	letzte Abrechnung	aktuelle Abrechnung
AP-Menge	23.780 kWh	23.780 kWh	39.917 kWh

2-Familienhaus, BJ 1968, Gasheizung, Dach unbeheizt, Seitlich angebaut, Beheizt: 257 m<sup>2</sup>, davon 26 im KG, 60 im DG



Klimafreundliches Riedstadt

## Bitte bringen Sie sich ein



Online-Umfrage



Fragebogen



Stellwände

**Welche Maßnahmen können Sie sich für Ihr Gebäude,  
Für Crumstadt, Goddelau und Leeheim vorstellen?**



Klimafreundliches Riedstadt



[passipedia.de/  
enbil](https://passipedia.de/enbil)



# Vielen Dank!



Online-  
Umfrage



Klimafreundliches Riedstadt

## Fragebogen 1

### • Modernisierung Gebäudehülle

- Via Enbil (Abfrage: Welche Maßnahmen können Sie sich für Ihr Gebäude vorstellen?)

### • Modernisierung Gebäudetechnik

- Würden Sie Ihre Wärmeversorgung auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Würden Sie sich an ein Wärmenetz anschließen?
- Würden Sie sich eine Lüftungsanlage mit WRG einbauen?
- Würden Sie sich eine Duschwasser-Wärmerückgewinnung einbauen?

Ja	Nein	Vielleicht	Ich wünsche mir Beratung

### • Erneuerbare Energie, Energy sharing

#### PV-Anlage:

- Haben Sie schon eine / Würden sie sie erweitern?
- Würden Sie eine montieren?

#### Windräder in Riedstadt:

- Finde ich gut /
- würde ich akzeptieren /
- möchte ich hier nicht sehen

#### Bilanzstromkreis:

- Ich kann mit vorstellen, an einem möglichen Riedstädter Energy sharing teilzunehmen



Klimafreundliches Riedstadt

## Fragebogen 2

### • DIY Ich könnte mir vorstellen, handwerklich selbst tätig zu werden

- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der Außenwände
- Einbau neuer Fenster
- Einbau einer Lüftungsanlage
- Einbau einer Wärmepumpe

### • Mobilität

#### E-Auto:

- Habe ich schon /
- Kann ich mir vorstellen /
- Kommt für mich nicht in Frage /
- ich brauche Infos

#### ÖPNV:

- Dort halte ich eine weitere Haltestelle für sinnvoll
- Diese neue Buslinie halte ich für sinnvoll

#### Fahrrad:

- In Riedstadt sollte es folgende weitere Fahrradrouten geben:



Klimafreundliches Riedstadt

## Fragebogen 3

- Folgende Fragen würde ich gerne beantwortet haben
- Zu folgenden Themen würde ich mir Informationen oder ein Werkstattgespräch wünschen

