



Sanierungsgebiet „Altstadt“

## 2. Eigentümerveranstaltung



1. Ergebnisse und Maßnahmen aus dem Quartierskonzept  
Kamil Folta, Innovation City Management GmbH
2. Vorstellung des Sanierungsmanagements, Vorteile eines Sanierungsgebiets und beispielhafte Sanierungsmaßnahmen  
Patrick Wierling, energielenker projects GmbH
3. Installation von Photovoltaikanlagen in der Altstadt  
Olaf Steinbicker, Stadtverwaltung Soest
4. Abschließende Diskussion





Jung Stadtkonzepte



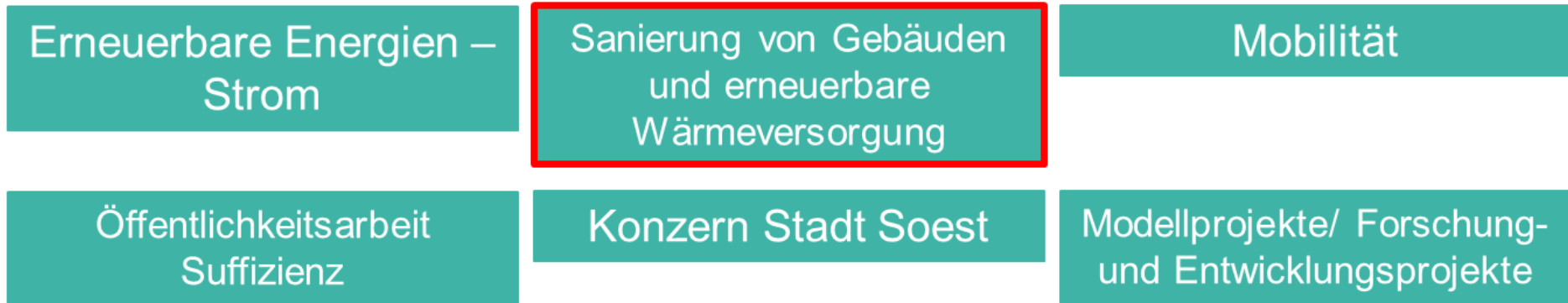
# Integriertes energetisches Quartierskonzept nach KfW 432

Bürgerinformationsveranstaltung | Stadt Soest - Quartier „Altstadt“

### 1. Klimapakt Soest



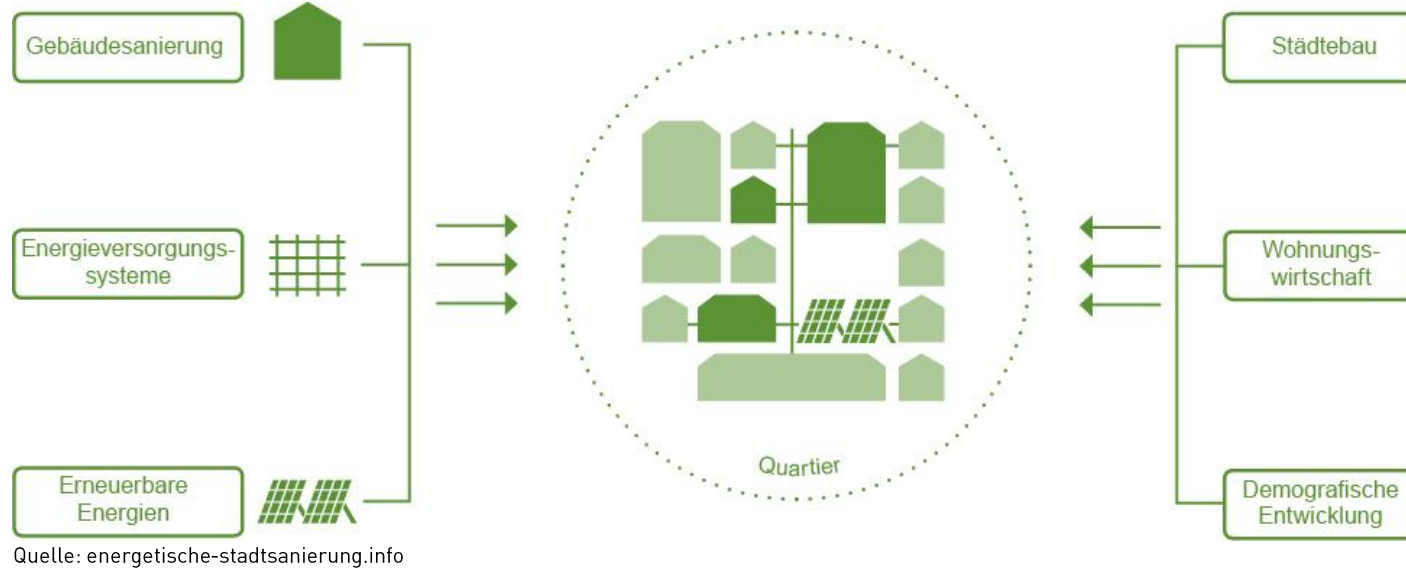
- Die Gesamtstadt Soest soll bis 2030 klimaneutral werden
- beschreibt die Ausgangslage in Soest sowie den Weg, um dieses Ziel zu erreichen





## 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

# KfW 432 – Energetische Stadtsanierung



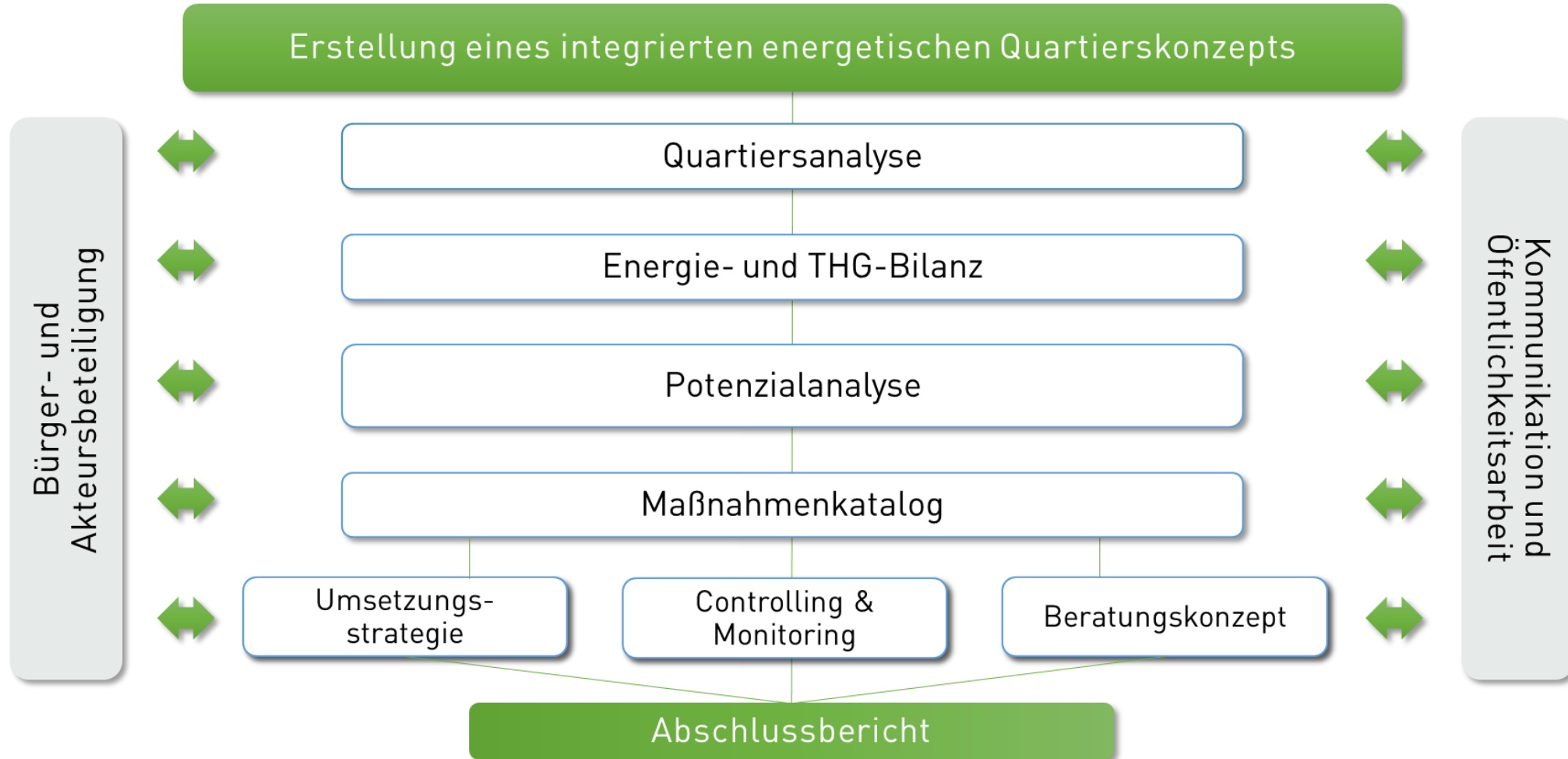
### Ansatz:

- Auf den **Gebäudebestand entfallen ca. 40 %** des deutschen Endenergieverbrauchs und **etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen**.
- Bis 2045 soll der Gebäudebestand nahezu **klimaneutral** sein.
- Kommunen sind aufgefordert, ihr Engagement zur CO<sub>2</sub>-Gebäudemodernisierung über den kommunalen Gebäudebestand hinaus zu verstärken
- Ziel Soest Masterplan: **Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 – Sofortmaßnahme: Erstellung von Quartierskonzepten**

### **Energetische Stadtsanierung „Zuschüsse für Quartierskonzepte (Teil A) und Sanierungsmanager (Teil B)“**

- Das **Quartier rückt als zentrale Handlungsebene** für die energetische Sanierung in den Fokus.
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von (**Bestands**)Gebäuden und zur Optimierung der Infrastruktur eines ganzen Quartieres sollen angestoßen werden.





→ Fertigstellung bis Ende 2022

## 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

### Ziele

#### Ziele innerhalb des Konzeptes:

- Energetische Gebäudemodernisierung
- Denkmalschutz & Gebäudemodernisierung
- Modernisierung Heizungssysteme (v.a. NLG-Energieträger)



Quelle: stadt-muenster.de

- Weitere Themen, wie z.B. Klimafolgenanpassung (Dach- & Fassadenbegrünung)
- Altersgerechte Modernisierung



Quelle: ndr.de



Quelle: badmoebel-1.de

- EE-Anteil im Quartier (v.a. PV)
- Heizungssysteme mit erneuerbaren Energieformen
- (BHKW, NWN, Nachbarschaftswärme, Contracting, etc.)



Quelle: energieukunft.de



Quelle: stuttgarter-zeitung.de



### Projektgebiet

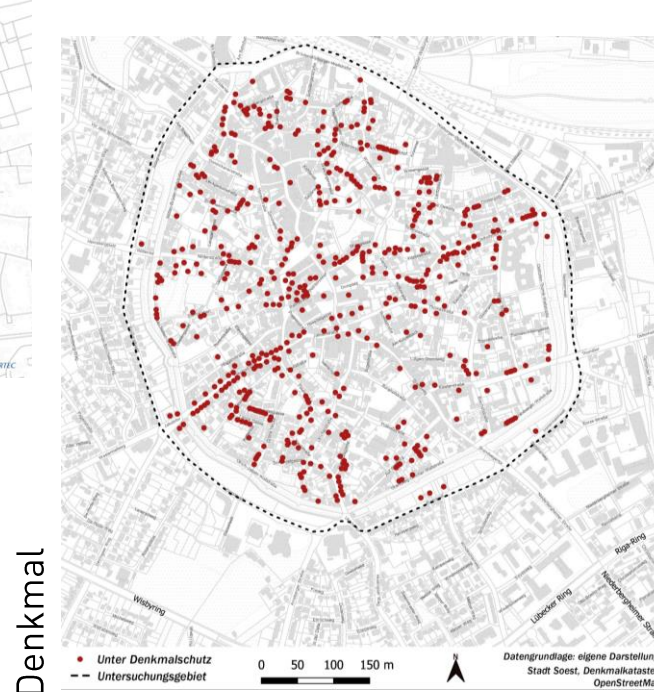




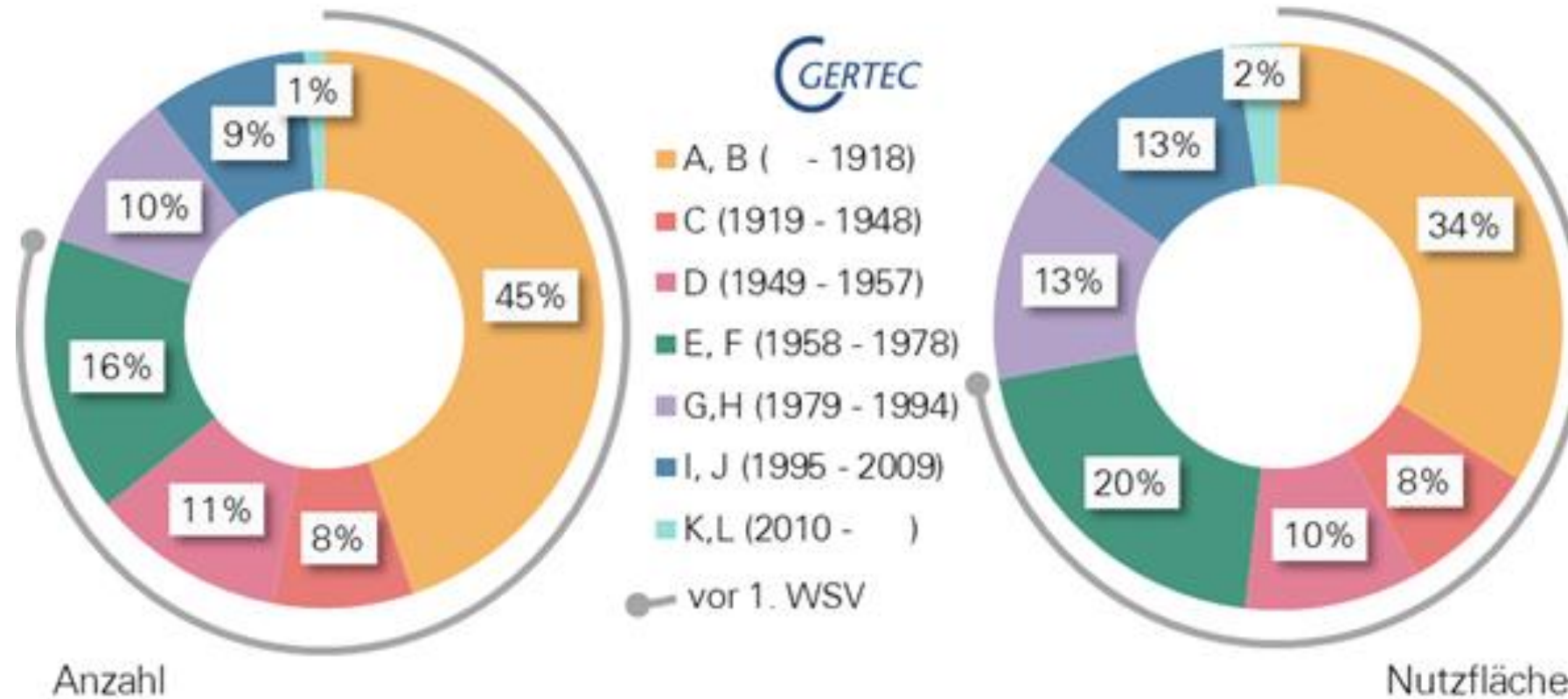
## 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

### Analyse

- Sozio-Demographie
- Analyse der Energieverbräuche/ -Bedarfe
- Analyse der Siedlungs-/ Bebauungsstruktur
- Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung



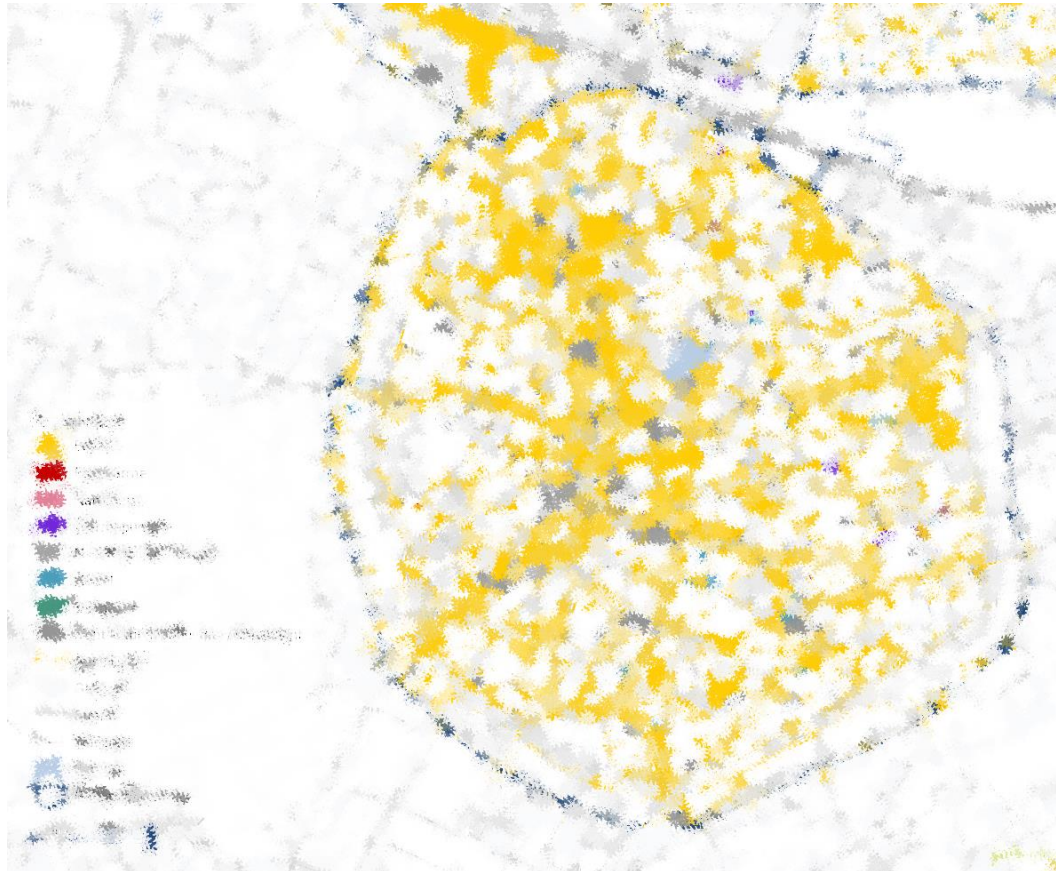
- Hoher Anteil vor 1918
- 80 % vor 1. WSV





# Analyse + Potenziale

### Energieträger



- (fast) alle Gebäude Gasnetz angeschlossen
- Alternative Versorgungsmöglichkeit: Nahwärme
- Potenziale für Nahwärmenetze vorhanden; techn. Realisierbarkeit komplex

### PV – Potenzial



- Dunkelblaue Punkte: bereits Anlagen vorhanden
- Weiterhin Potenzial vorhanden (hohe Eignung der Dachflächen)
- Zunehmend attraktiv: Stromkosten, Systemkopplung, Autarkiegrad, CO<sub>2</sub>-Bepreisung



# 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

## Bürgerbeteiligung



**Die Stadt Soest steckt Geld und Energie in die Sanierung**  
 Neue Berater helfen Hauseigentümern / Drei Sanierungsgebiete in der Innenstadt ausgewiesen / Eigenes Förderprogramm

Soest - Ohne sie wird es nicht werden mit dem Ziel der Klimaneutralität der Stadt Soest bis 2030: Der Anteil der Privateigentümer an den Treibhausgasemissionen beträgt 39 Prozent. Energetische Sanierung von Wohngebäuden voranzutreiben ist deshalb ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen des Klimapakts.

Die beiden ausgewiesenen Sanierungsgebiete kennen die Antwort auf viele Fragen im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit legen sie nun zunächst in die drei ausgewiesenen Sanierungsgebiete in der Stadt Soest. Eigentümer in den Quartieren Altstadt, Soest-Ost und Osthofe sind bereit, die Klimaplanarbeiten gemeinsam mit der Innovations City Management GmbH (ICM), der Energieberatung der Stadt Soest sowie der Energiekonzepte für diese drei Sanierungsgebiete in der Innenstadt zu unterstützen.

Am Freitag (18. März) ist bereits eine Online-Befragung gestartet. Von ihr erhofft sich die Stadt hilfreiche Informationen zu den Gebäuden und auch Anregungen von Bürgern. Zeit zur Bearbeitung des Fragebogens ist noch bis zum 22. April, wer sich nicht in der Lage sieht, online daran teilzunehmen, kann das Formular bei den Sanierungsberatern auch in Papierform anfordern.

Die Stadt hat im Rahmen der Sanierungsgebiete geschürt Haus- und Wohnungseigentümer sollen proaktiv angegangen werden und die Chancen und Möglichkeiten einer energetischen Sanierung, darunter auch eine Platz- und Flyer-Kampagne, großflächig wirbt das Team seit Donnerstag auch auf städtischen Müllfahrzeugen. „Wir werden auch in den Quartieren vor Ort sein. Informationen sind aufbauen und Vorstände aufbauen und Vorträge halten“, sagt Alessandro Bontempi.

Auch finanzielle Anreize sollen helfen, die Sanierungshürden zu überwinden. Die Stadt Soest hat dazu ein eigenes Programm aufgelegt. Geplant werden Maßnahmen wie der Tausch einer Außenwanddämmung von innen und außen, Dämmung der Kellerwände, Fenstertausch und Türentausch, Einbau einer zentralen Lüftung und Abfallanlage. Die Stadt unterstützt die Sanierungsmaßnahmen mit maximal 500 Euro, maximal 500 Euro kann ein Hauseigentümer so bekommen.

**Energetische Sanierung**  
 Der Online-Fragebogen ist über die Website [www.soest.de/klimaschutz/energetische-quartiersaerterung-erreichbar](http://www.soest.de/klimaschutz/energetische-quartiersaerterung-erreichbar). Bei Fragen helfen Alessandro Steinsträter unter 02921 / 103-3125 oder -3126 oder via E-Mail an [a.steinstraeter@soest.de](mailto:a.steinstraeter@soest.de) oder [teresoest.de](mailto:teresoest.de).



## Einladung

### 1. Eigentümergeveranstaltung der Sanierungsquartiere

Beginn jeweils um 17:30 Uhr

**23. August**  
 Quartier Osthofe  
 im Albertus-Magnus-Haus

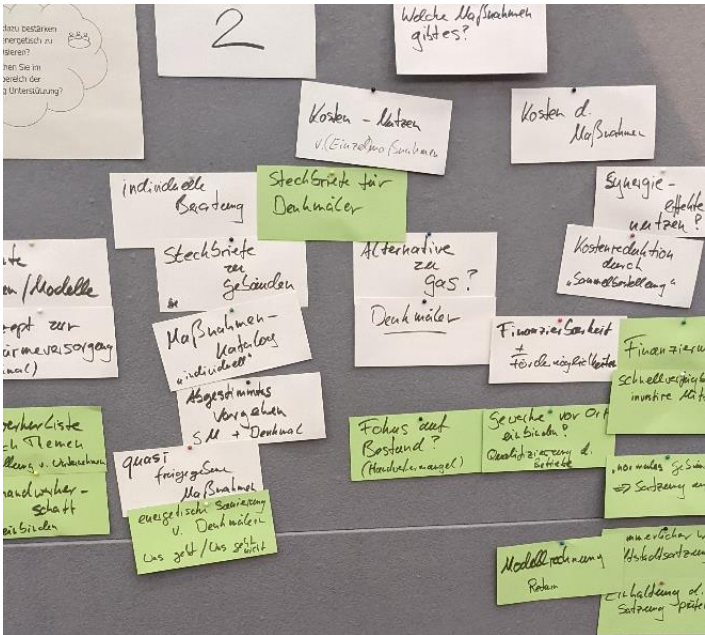
**25. August**  
 Quartier Altstadt  
 in der Stadthalle Soest

**31. August**  
 Quartier Süd-Ost  
 im Stadteilhaus Soester Süden

**ANMELDUNG / FRAGEN:**  
 Stadt Soest  
 Sanierungsmanagement  
 Melina Steinsträter  
 02921 103 – 3126  
[m.steinstraeter@soest.de](mailto:m.steinstraeter@soest.de)



Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Eine Anmeldung ist erwünscht, jedoch nicht erforderlich.

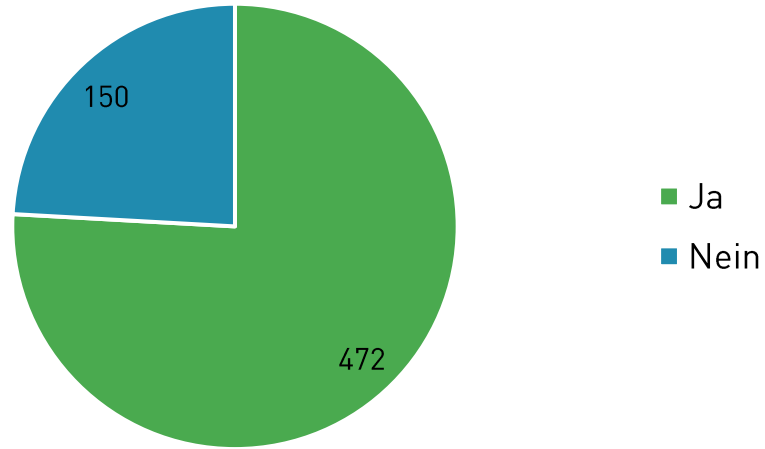


Chancen	Hemmnisse
- indiv. Beratung	- Einigung der Gebäude
- Nachhaltigkeit (Lüftung, Auswahl)	- Gesetz
- E.-einsparung / -kosten	- Stadtverwaltung
	- Materialmangel / -Auswahl
	- Lärm WP.

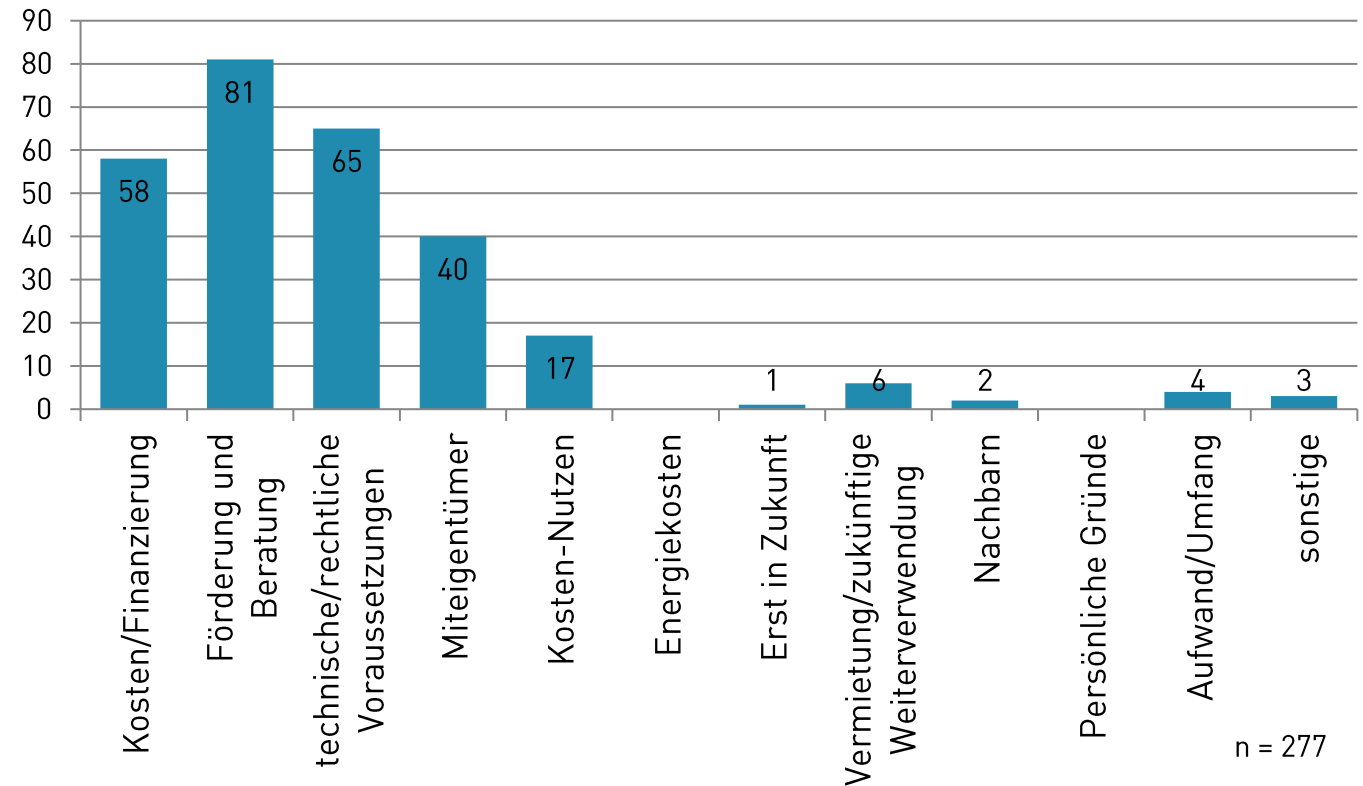
Maßnahmen	Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen
- Gebäudehülle	- Dämmung Boden/Decke
- LED	- Algenbefall
- Kompetenz zur Beratung	- Raumklima / Luft
- Solarthermie	- WP (Gesetz)
- Heizung (last. Mögl.)	- Heizung (Förderung)
↳ Flächen, Fußboden	- Verlässlichkeit - "0"
	- Schnelligkeit - "0"

Wurden bereits energetische Maßnahmen durchgeführt?



n = 622

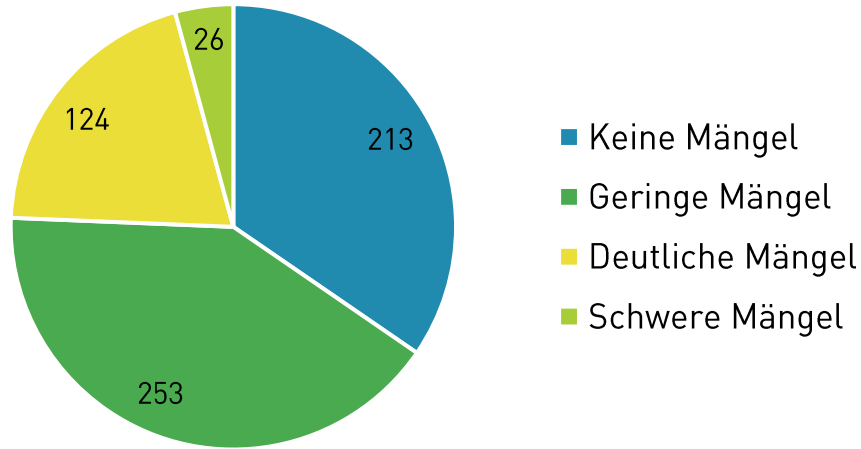
Modernisierung abhängig von:



n = 277

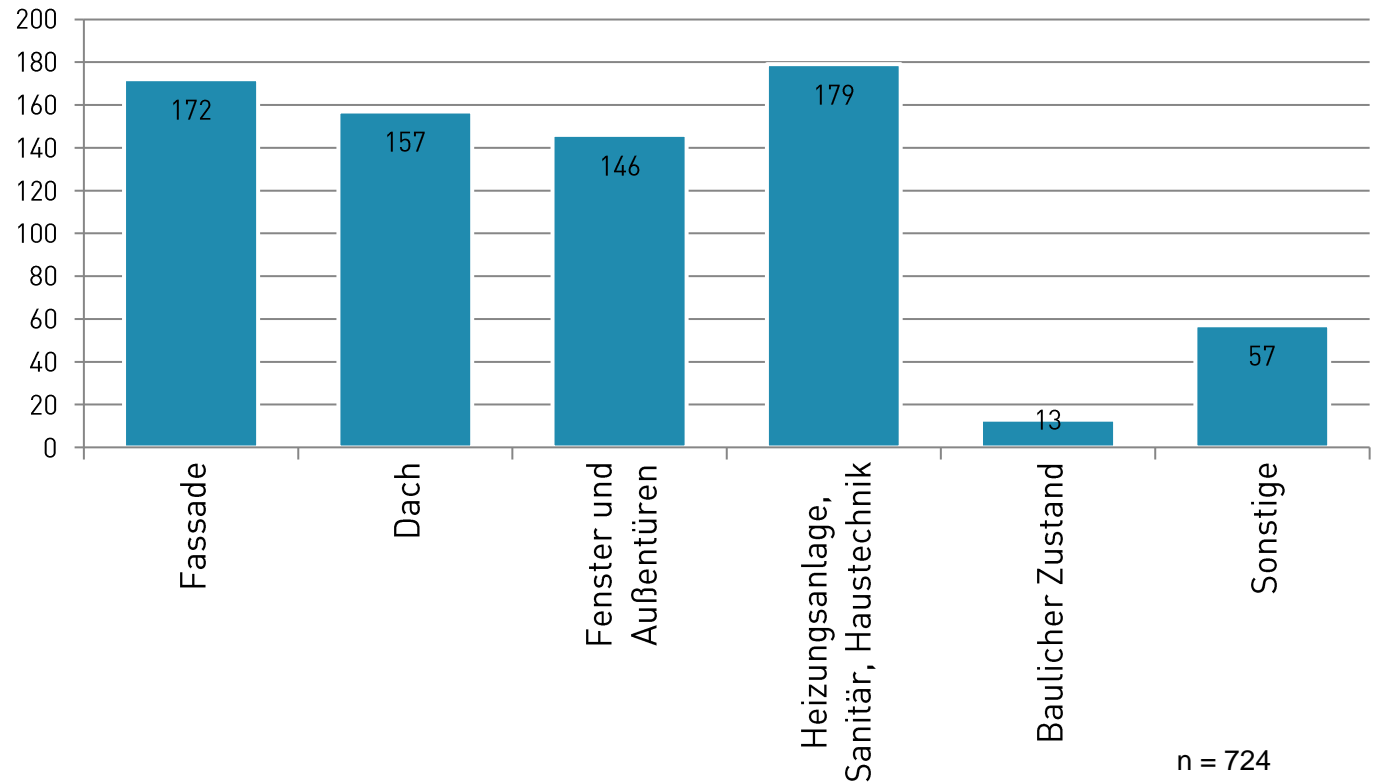


Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?



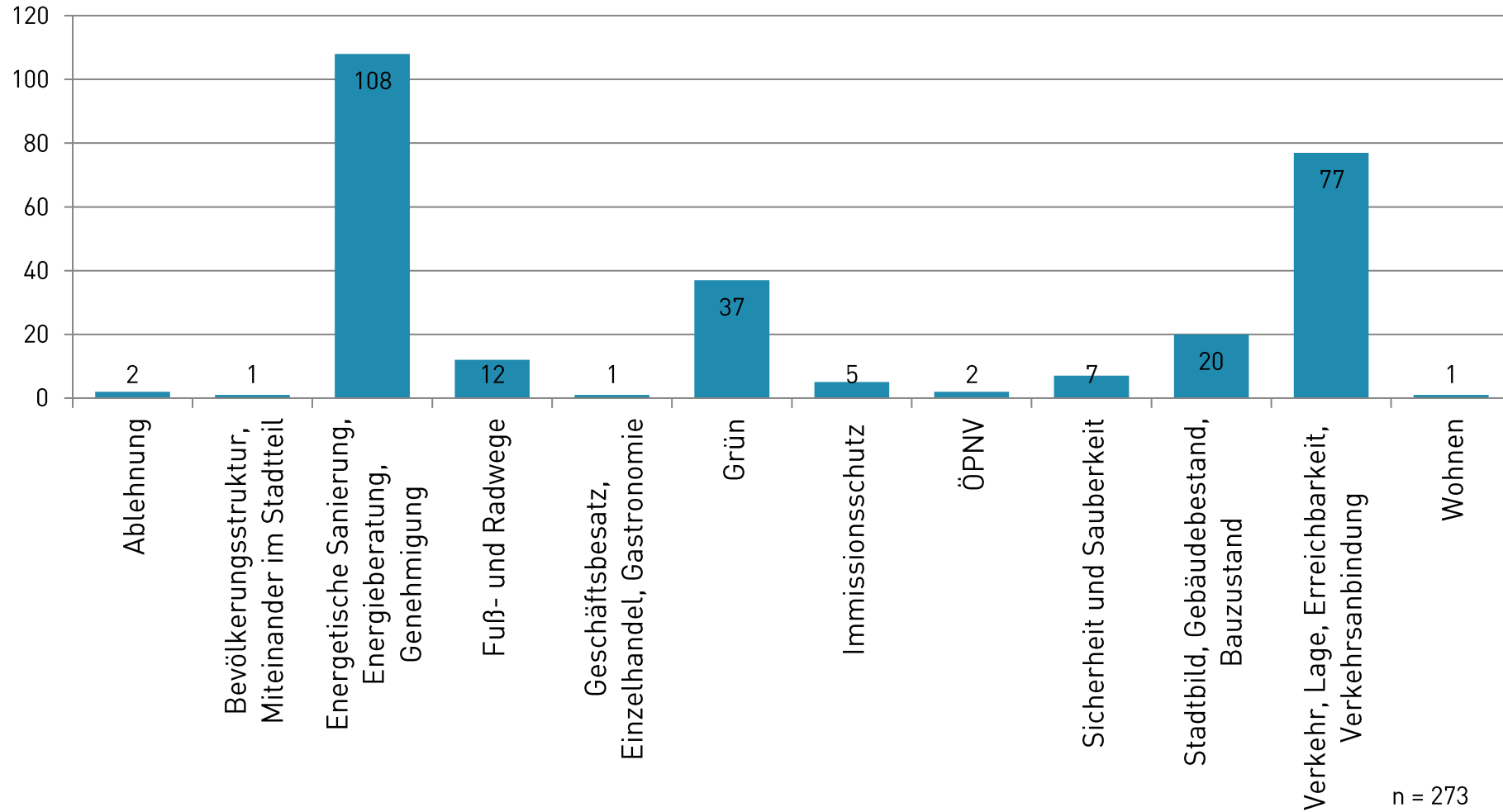
n = 590

Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig?



n = 724

*Haben Sie Anregungen, Ideen oder Wünsche für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes?*



Information, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

16 | Haus-zu-Haus-Beratung

**Priorität**

**CO<sub>2</sub>-Reduktion**

**Kosten**

**Zielgruppe**  
**Alle Akteure im Projektgebiet**

**Ziel**  
 Ein umfangreiches Beratungsangebot für die Bewohner der Stadt Soest bildet einen wesentlichen Baustein zur Umsetzung von verschiedenen Maßnahmen im oder am eigenen Gebäude. Ebenso soll es Haus- und Wohnungseigentümern helfen, die richtigen Entscheidungen in Bezug auf potenzielle Modernisierungsmaßnahmen zu treffen und anschließend daraus die optimalen Maßnahmen inklusive Fördermöglichkeiten durchzuführen. Die Beratung soll möglichst kostenfrei, technologieoffen und unabhängig erfolgen. Ebenso ist hiermit nicht nur die Initialberatung gemeint, sondern vielmehr die Begleitung der Bewohner von der Erstberatung bis hin zur Umsetzung.

**Beschreibung**  
 Durch die flächendeckende Vor-Ort-Aktivierung im Quartier sollen diejenigen Hauseigentümer aktiviert, informiert und neugierig gestimmt werden, die bisher nicht aus eigenem Antrieb die Notwendigkeit einer Energieberatung gesehen haben. Dazu sollte über einen medial angekündigten Zeitraum jedes (Einzel-)Gebäude besucht und direkt Kontakt mit den Bewohnern/ Eigentümern aufgenommen werden. Vor Ort kann mit Hilfe eines Kurzenergiechecks, der Sanierungsbedarf des Hauses bzw. der Wohnung kostenlos grob eingeschätzt werden. Mit Hilfe eines Ampelsystems (Vorschlag) werden die unterschiedlichen Bauteile des Gebäudes bewertet und Ansatzmöglichkeiten für eine Sanierung aufgezeigt. Bei Interesse an einer weiteren Beratung werden Kontaktinformationen aufgenommen und eine kostenlose (Erst)Energieberatung vermittelt.

Da in der Regel nicht immer alle Kontaktdaten der Eigentümer bekannt sind, bietet es sich an Haus-zu-Haus („Anklingeln“) Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen. Dies sollte eine Woche vorher mittels Flyer-Erwurf bei den relevanten Eigentümern angekündigt werden. Parallel dazu sollte dies in den lokalen Medien von der Stadt Soest angekündigt werden. Optional kann die Ankündigung auch über eine entsprechende Plakatierung erfolgen. Darüber hinaus empfiehlt es sich, Ausweise mit Namen und Logo der Stadt Soest auszustellen, damit diese Aktivierungsstrategie von offizieller Seite legitimiert und die Akzeptanz bei den Bewohnern erhöht wird.

- Räumliche Ansatzpunkte**
- Gesamtes Projektgebiet und Stadt

Information, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

**Vorgehen**

**Förderung:**

Fördergegenstand	Fördermöglichkeit	Förderhöhe
Sanierungsfahrplan	BAfA	80 %

- Stadtwerke Soest als Kooperationspartner in der Umsetzung für die Energieberatung
- Kostenloses Angebot der Energieberatung durch das Sanierungsmanagement

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAfA) fördert den individuellen Sanierungsfahrplan. Als Gebäudeeigentümerin können Sie 80 Prozent des Beratungshonorars als Zuschuss erhalten. Der maximale Zuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 1.300 Euro und für größere Wohngebäude bei 1.700 Euro. Falls Eigentumsgemeinschaften (WEGs) oder ähnliche -gruppen in einer Versammlung eine Erläuterung der Energieberatung wünschen, ist auch dafür ein Zuschuss vorgesehen, dieser beträgt maximal 500 Euro.

**Hinweis:** Der iSFP-Bonus von 5 % kann derzeit nur noch in den Bereichen Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung der BEG EM beantragt werden. Der Heizungs-Tausch-Bonus, von zusätzlich 10 %, kann dagegen im Bereich Wärmeerzeugung nicht mehr beim Austausch auf Heizungsanlagen, die mit fossilen Energieträgern (Erdgas, Heizöl) betrieben werden, beantragt werden. (Quelle: verbraucherzentrale.de; Stand 09/22)

**Denkanstoß zum Thema:**

Als Teil der Ausbau-Initiative Solarmetropole Ruhr möchten Stadt, Stadtwerke Herne und Innovation City Herne-Mitte gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern das vorhandene Solarpotential weiter ausschöpfen. Der Ausbau von Photovoltaik Anlagen ist dabei ein wichtiger Schritt, um das Quartier Herne-Mitte klimagerechter zu gestalten. Eine Förderung von 1.000 Euro für die Installation einer PV-Anlage können die ersten zehn interessierten Herner Haushalte aktuell im Rahmen der der Ausbau-Initiative erhalten. Jetzt gilt es Hausbesitzer zu finden, die ihre Gebäude energetisch sanieren und Solarenergie nutzen wollen. Neben vielfältigen Aktionen der Ausbau-Initiative setzt das Projekt InnovationCity Herne-Mitte auf die „Haus-zu-Haus-Beratung“. „Den persönlichen Kontakt zu den Hauseigentümern herzustellen ist uns sehr wichtig. Gemeinsam mit den Experten der Stadtwerke Herne werde ich in direkten Gesprächen über Solarenergie sowie energetische Sanierungsmaßnahmen informieren und wie diese mit öffentlichen Fördergeldern unterstützt werden können“, erklärt Sanierungsmanager Thore Müllerbüro Osterfeld oder bei den Bürgern zu Hause statt.



Haus-zu-Haus-Beratung zu Solarenergie in Herne-Mitte (Abbildung 1: Haus-zu-Haus Beratung (Foto: Gussek-Haus))



### Ziele der Maßnahmen

- Arbeitsgrundlage für das Sanierungsmanagement
- Sie als Einwohner bei der Umsetzung unterstützen:
  - beratend
  - unabhängig
- Sie zur Umsetzung animieren
  - Schlüssel: Informationen und Beratung

**Sie entscheiden selbst, ob Sie Maßnahmen umsetzen und wie die Umsetzung ausgestaltet ist**

### Sofortmaßnahmen

- Optimierung des Heizsystems
- Erklärung des Energieausweises
- Dämmung in Eigenregie

### Investive Maßnahmen

- Modernisierung im Einfamilienhaus / Reihenhaus
- Modernisierung Mehrfamilienhaus
- Modernisierung im denkmalgeschützten Bestand
- PV-Ausbauinitiative (insb. Altstadt Beachtung Denkmalschutz)
- Solarthermie Ausbauinitiative (insb. Altstadt Beachtung Denkmalschutz)
- Nachbarschaftswärme
- Wärmepumpenausbau
- Klimaanpassung
- Sonstiges / Ideenpool

### Information, Aktivierung, Beratung

- Kostenlose (Erst-)Energieberatung
- Haus-zu-Haus-Beratung
- Klimaschutz in Schulen/ Kindergärten
- Themenabende im Quartier (wahlweise online)
- Wettbewerb älteste Heizung
- Austauschaktion "Weiße Ware"
- Themen-Spaziergang (Thermografie, Photovoltaik, etc.)
- Besuch eines Best-Practice-Beispiels
- Newsletter
- „Eisblockwette“
- Klimaschutz und Steuern
- Projektbotschafter
- Kampagne
- Podcast



# 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

## Maßnahmenkatalog | Erklärung des Energieausweises

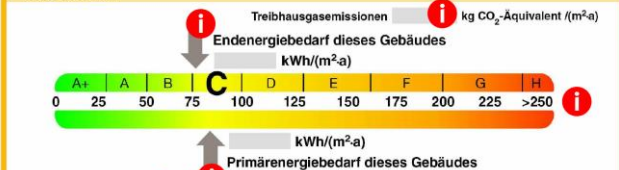


### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.1.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 1 2

#### Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

ist-Wert  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$  Anforderungswert  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_v$

ist-Wert  $\text{W/(m}^2\text{K)}$  Anforderungswert  $\text{W/(m}^2\text{K)}$

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichtverfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  $\text{%%}$  unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  $\text{%%}$ .

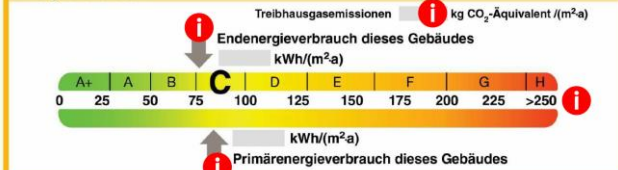
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.1.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: 1 3

#### Energieverbrauch



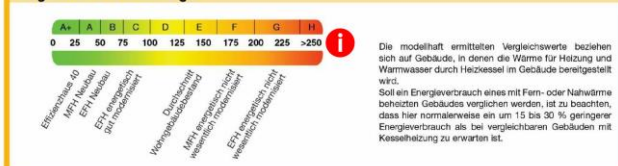
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis					

weitere Einträge in Anlage

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Seite 1:** allg. Angaben zum Gebäude (Adresse, Bj., Anlagentechnik, Anzahl Wohnungen, Erneuerbare Energien)

**Seite 2:** Angaben Bedarfsausweis

**Seite 3:** Angaben Verbrauchsausweis

**Seite 4:** Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes

**Seite 5:** abschließende Erläuterungen, z.B. zum Berechnungsverfahren

Investive Maßnahmen

12 | Klimaanpassung

Priorität: [Progress bar]

CO<sub>2</sub>-Reduktion: [Progress bar]

Kosten: [Progress bar]

Zielgruppe: Alle Akteure im Projektgebiet

Quelle: faktorgroup

### Ziel

Ziel dieser Komposition an Einzelmaßnahmen ist die Umsetzung von Aktivitäten, die auf die bereits eingetretene Folgen der globalen Erwärmung reagieren und somit zum Themenkomplex der Klimaresilienz zählen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zum Schutz gegen Hitze und Dürre, der Starkregenvorsorge und der Begrünung.

### Beschreibung

Im Zuge sich verändernder klimatischer Verhältnisse wird es immer wichtiger, die gebaute Umwelt sowie die Gesellschaft an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Besonders in dicht besiedelten Gebieten mit einer hohen Bodenversiegelung ist es notwendig, adäquat auf die Veränderungen des Klimas einzugehen, um negative Folgewirkungen für die baustrukturellen Gegebenheiten inklusive ihrer funktionellen Gewährleistung, der menschliche Gesundheit und der Wirtschaftskraft abzumildern. Die Maßnahmen helfen nicht nur dabei, negative Folgewirkungen zu reduzieren, sondern tragen auch zur Verbesserung der Lebensqualität im und am Gebäude bei. Zusätzlich können ergriffene Maßnahmen durch Kühlungseffekte auf erträgliche Temperaturen im öffentlichen Raum hinwirken. Beispielhafte Maßnahmen werden in auf den folgenden Seiten erläutert. Besonders Maßnahmen zur Absenkung der Gebäude- und Innentemperatur durch Begrünungsmaßnahmen können auch mit Vorher- / Nachher-Temperaturmessungen untersucht und dadurch öffentlichkeitswirksam kommuniziert werden. Zudem tragen die Maßnahmen dazu bei, dass Freiflächen aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden kann.

### Räumliche Ansatzpunkte

- Gesamtstadt und Stadtquartiere

### Vorgehen



**Teil A** – Hitze und Dürre

**Teil B** – Starkregenvorsorge

**Teil C** – Grüne Infrastruktur

## Kreis Soest: Durchschnittstemperaturen gestiegen

Veröffentlicht: Dienstag, 15.11.2022 12:03

Im Kreis Soest ist der Klimawandel schon jetzt spürbar: Die Durchschnittstemperaturen in der Region sind deutlich gestiegen.



Quelle: hellwegradio.de



## 2. Ergebnisse des Quartierskonzepts (KfW 432)

# Maßnahmenkatalog | Bsp. Kampagne

GERTEC ICM GREENZERO

Information, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

26 | Kampagne



**Priorität**

**CO<sub>2</sub>-Reduktion**

**Kosten**

**Zielgruppe**  
 **Alle Gebäudeeigentümer in Soest**

Quelle: ICM

**Ziel**  
 Die Entwicklung von Kampagnen, wie z. B. der „Solaroffensive“, oder Veranstaltungsreihen wie dem „Modernisierungsdiensttag“ ist ein weiterer wichtiger Baustein, um Anreize für die Gebäude-/ Heizungsmodernisierung und Stromeinsparung zu schaffen. Diese wiederkehrenden Maßnahmen schaffen Sichtbarkeit und Etablieren eine Marke, bzw. ein Angebot. Dies kann über einen längeren Zeitraum dazu führen, dass das Vertrauen in die Beratungsangebote gestärkt wird.

**Beschreibung**  
 Mit den oben genannten Formaten konnte aus der Erfahrung heraus eine hohe Aufmerksamkeit in den Medien generiert sowie viele Quartiersbewohner erreicht und im besten Fall auch aktiviert werden. Es empfiehlt sich, diese Formate im gesamten Soester Stadtgebiet anzuwenden, um keine Bürger außerhalb der Quartiersgrenzen auszuschließen und der Notwendigkeit flächendeckenden Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Um Synergieeffekte zu nutzen, könnten Informationsveranstaltungen zu einem bestimmten Thema, die sogenannten Themenabende, auch quartiersübergreifend im Rahmen einer Online- oder Vor-Ort-Veranstaltung durchgeführt werden. Da die Planung von Kampagnen, Veranstaltungsreihen und Wettbewerben sehr zeitaufwendig sind, wird empfohlen, maximal ein groß angelegtes Format im Quartal durchzuführen. Die Themen können dabei oftmals gut auf die Saison angepasst werden, z. B. die Thermotombola im Winter, die Eisblockwette in den Sommermonaten.

**Räumliche Ansatzpunkte**  
 • Keine

**Vorgehen**

**Inhaltlich**

**Aktive**

Kampagnenplanung (insb. Themenschwerpunkte)

Innenkommunale Beteiligungsstruktur klären

Durchführung (u.a. unter Einbindung von Experten)

Sensierungsmanagement, bei Bedarf Soester Stadtmarketing u. weitere Fachexperten

**Förderung:**

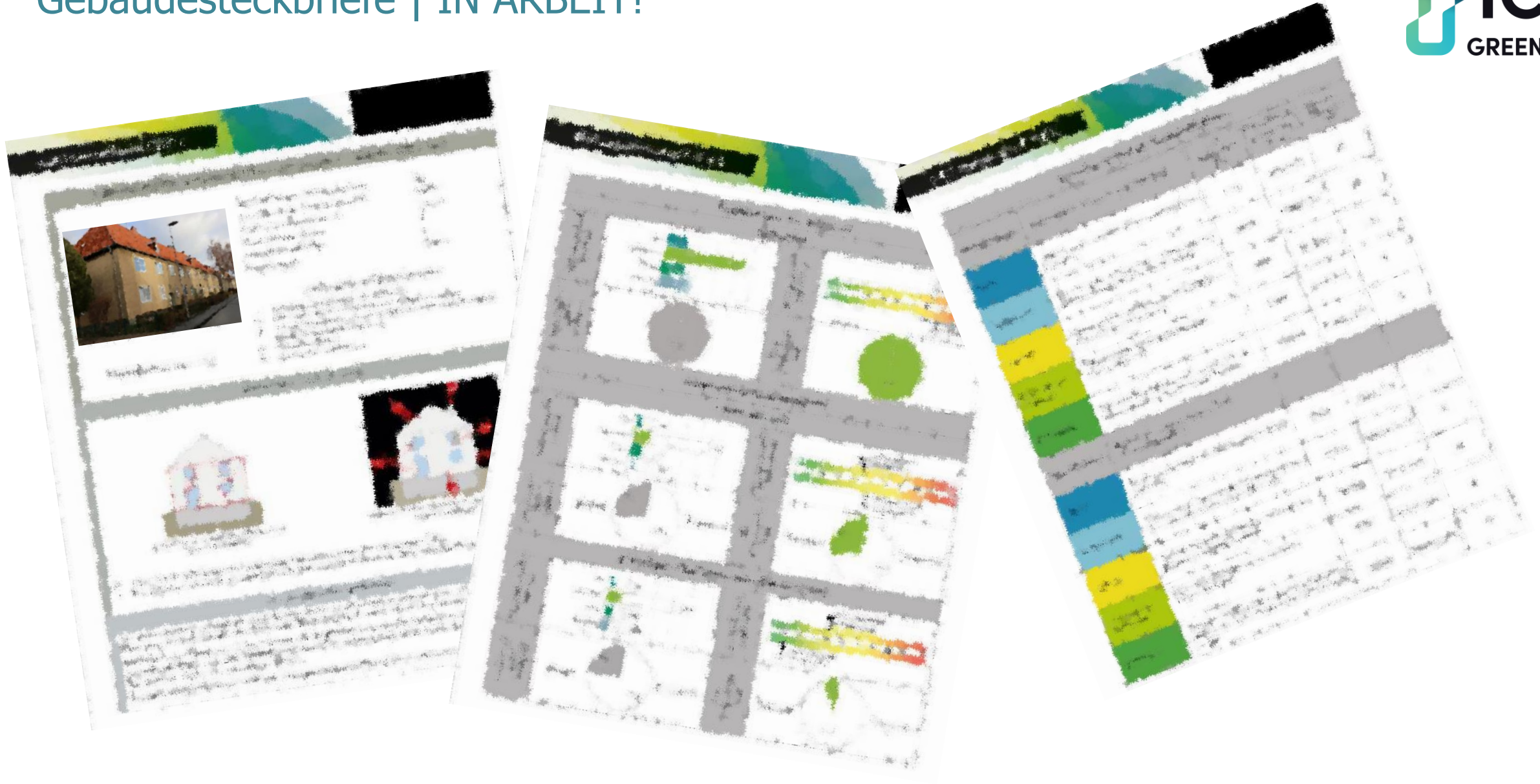
Fördergegenstand	Fördermöglichkeit	Förderhöhe
-	-	-
-	ggfs. Sponsoring	-

- Zu div. Themen möglich
- Photovoltaik, Begrünung, Wärmedämmung/ Thermografie
- Abhängig von Jahreszeit
- i.V.m. Veranstaltungen, Themenabenden, etc.





# Gebäudesteckbriefe | IN ARBEIT!





# Impressum



## Innovation City Management GmbH

Südring-Center-Promenade 3  
D-46242 Bottrop

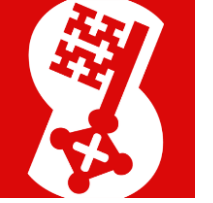
Telefon +49 2041 723 0650

[info@icm.de](mailto:info@icm.de)  
[www.icm.de](http://www.icm.de)

Geschäftsführer:  
Burkhard Drescher, Carsten Tum

Registergericht - Gelsenkirchen: HRB 11233

WIR MACHEN KLIMASTÄDTE



# SANIERUNGSMANAGEMENT SOESTER ALTSTADT

## 2. BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

*Energie*

*Gebäude*

*Mobilität*

*Umwelt*

17. November 2022



# AGENDA

---

01 SANIERUNGSMANAGEMENT

02 FÖRDERMÖGLICHKEITEN

03 ABLAUF EINER SANIERUNGSFÖRDERUNG

04 DISKUSSION



## 01 SANIERUNGSMANAGEMENT

### VORTEIL SANIERUNGSMANAGEMENT ALLGEMEIN



**„Welche Vorteile bringt das Sanierungsmanagement für das Gebiet  
„Soester Altstadt“?“**



*Das Sanierungsmanagement soll Sie bei Instandhaltung und Werterhaltung Ihrer  
Immobilie unterstützen und zur positiven Quartiers- und Stadtentwicklung  
beitragen.*



Fördermittelberatung & Sanierungsberatung



# 01 SANIERUNGSMANAGEMENT

## VORSTELLUNG DES SANIERUNGSMANAGEMENTS DER STADT SOEST



### Ihr Ansprechpartner

Alessandro Bontempi  
Sanierungsmanager

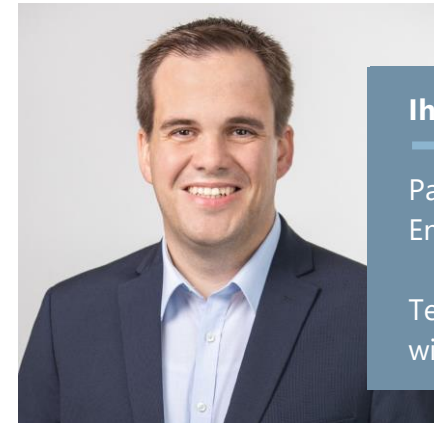
Tel. 02921 103 3125  
sanierung@soest.de



### Ihre Ansprechpartnerin

Melina Steinsträter  
Sanierungsmanagerin

Tel. 02921 103 3126  
sanierung@soest.de



### Ihr Ansprechpartner

Patrick Wierling  
Energielenker

Tel. 02571 588 66 106  
wierling@energielenker.de

Stadtverwaltung Soest  
Markt 13

59494 Soest

[www.soest.de](http://www.soest.de)

Stadtverwaltung Soest  
Markt 13

59494 Soest

[www.soest.de](http://www.soest.de)

energielenker projects GmbH  
Hüttruper Heide 90

48268 Greven

[www.energielenker.de](http://www.energielenker.de)





## 02 FÖRDERMÖGLICHKEITEN

WELCHE ARTEN DER FÖRDERUNG GIBT ES?



### Steuerliche Abschreibung

- ▶ Für Gebäude in Sanierungsgebieten
- ▶ Über die Einkommensteuer
- ▶ Für Modernisierung und Instandsetzung

### Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG)

- ▶ Förderung von Energetischen Sanierungsmaßnahmen
- ▶ Zuschüsse und Kredite für Einzelmaßnahmen
- ▶ Zuschüsse und Kredite für Gesamtsanierung
- ▶ Zuschüsse und Kredite für Heizungstausch
- ▶ etc.

### Förderung der Stadt Soest

- ▶ Photovoltaikanlage und eines stationären elektrischen Batteriespeichers
- ▶ Lastenradförderung
- ▶ Energetische Sanierung und Heizungsaustausch
- ▶ Dach- und Fassadenbegrünung



## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 1: STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

### STEUERLICHE ABSCHREIBUNGEN

#### ▶ **Modernisierung = Beseitigung von Misständen**

- ▶ Anpassung an zeitgemäße Verhältnisse → Umbau
- ▶ umfassende Erneuerung
- ▶ wesentliche Verbesserungen
- ▶ Handlungsfelder z. B. Haustechnik, sanitäre Anlage, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Raumzuschnitt, Fassade etc.

#### ▶ **Instandsetzung = Behebung von Mängeln**

- ▶ Schäden z. B. durch Witterung, Alter, Abnutzung, etc. beseitigen
- ▶ Handlungsfelder z. B. Ausbesserungen an Dach, Fassade, Austausch schadhafter Türen/Fenster etc.



## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 1: STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

### STEUERLICHE ABSCHREIBUNGEN

▶ **§ 7h EStG** Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

- ▶ 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

▶ **§ 10f EStG** Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten

- ▶ 10 Jahre 9 % jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung



Rücksprache mit Steuerberater erforderlich







## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 1: STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

### BEISPIELRECHNUNG: STEUERLICHE ABSCHREIBUNGEN

#### ▶ **Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 100.000 €**

- ▶ Einkommen p. a. 80.000 €
- ▶ Persönlicher Steuersatz 40%
- ▶ § 7h EStG (vermietetes Wohnhaus, über 12 Jahre 100 % Sonderabschreibung)

#### ▶ **Einkommensteuer\***

- ▶ Ohne Sonderabschreibung: 32.000 €
- ▶ Mit Sonderabschreibung:  $80.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 71.000 \text{ €} \cdot 0,4 \Rightarrow 28.400 \text{ €}$
- ▶ Steuerersparnis Jahr 1-8: **3.600 €** p. a. , Jahr 9-12: **2.800 €** p.a.
- ▶ Steuerersparnis über 12 Jahre: **40.000 €**



\*Beispielrechnung mit fiktiven Zahlen

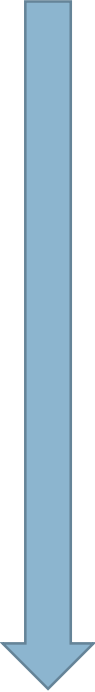


## 03 ABLAUF EINER SANIERUNGSFÖRDERUNG: STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

### VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG

#### **Vor Beginn: Nachfolgende Unterlagen zwingend bei der Stadt Soest einzureichen**



- 
- ▶ Eigentümersnachweis (z.B. Grundbuchauszug)
  - ▶ Mind. ein Angebot je Maßnahme (z.B. Austausch der Fenster, Dachdämmung etc.) oder Kostenschätzung nach DIN 276
  - ▶ Bestandsfoto, ggfs. Pläne der Baumaßnahme
  - ▶ ggfs. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung oder ähnliches (wenn erforderlich)
  - ▶ Unterlagen zu anderen maßnahmenbezogenen Fördermitteln

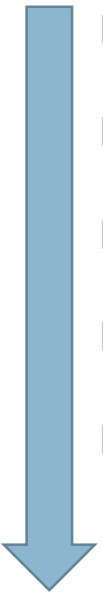


## 03 ABLAUF EINER SANIERUNGSFÖRDERUNG: STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

### VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG

**Nach Abschluss: Nachfolgende Unterlagen zwingend bei der Stadt Soest einzureichen**



- 
- ▶ ausgefüllter Antrag (Anlage des Vertrags)
  - ▶ Einreichung aller Rechnungen inklusive Zahlungsbelege, die Rechnung
  - ▶ Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen und Abschlagsrechnungen
  - ▶ Ggfs. Nachweis über die Höhe des ausgezahlten Zuschusses
  - ▶ Ggfs. denkmalrechtliche, baurechtliche Abnahme

**Nach der Prüfung erhalten Sie Ihre Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt**





## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 2: STAATLICHE FÖRDERUNG

### BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)



**„Was ist die Bundesförderung für Effiziente Gebäude?“**



*Die BEG ist ein Förderprogramm des Bundeswirtschaftsministeriums zur Förderung von energiesparenden Maßnahmen an Gebäuden*

Zuschuss

BAFA

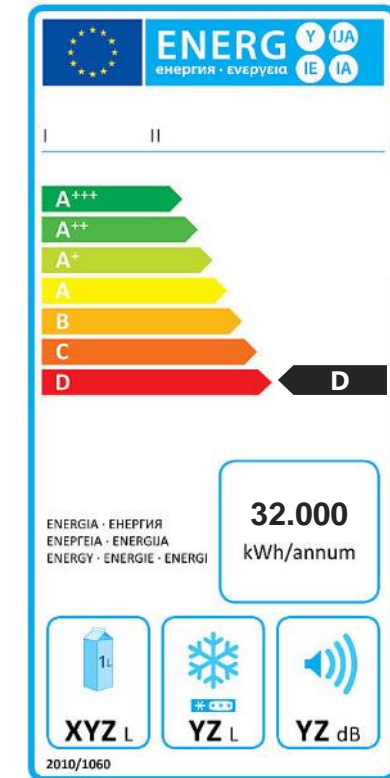
Kredit und Zuschuss

KFW



## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 2: STAATLICHE FÖRDERUNG

BEISPIEL SANIERUNGSMÖGLICHKEIT: WO BLEIBT DIE WÄRME IM GEBÄUDE?



Hauptverluste meist über die Außenwände,  
weitere Verluste durch geringe Effizienz der Heizungsanlage



## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 2: STAATLICHE FÖRDERUNG

### DÄMMUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

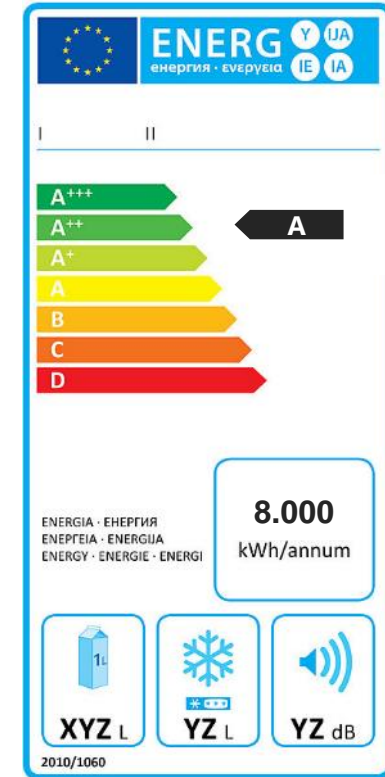
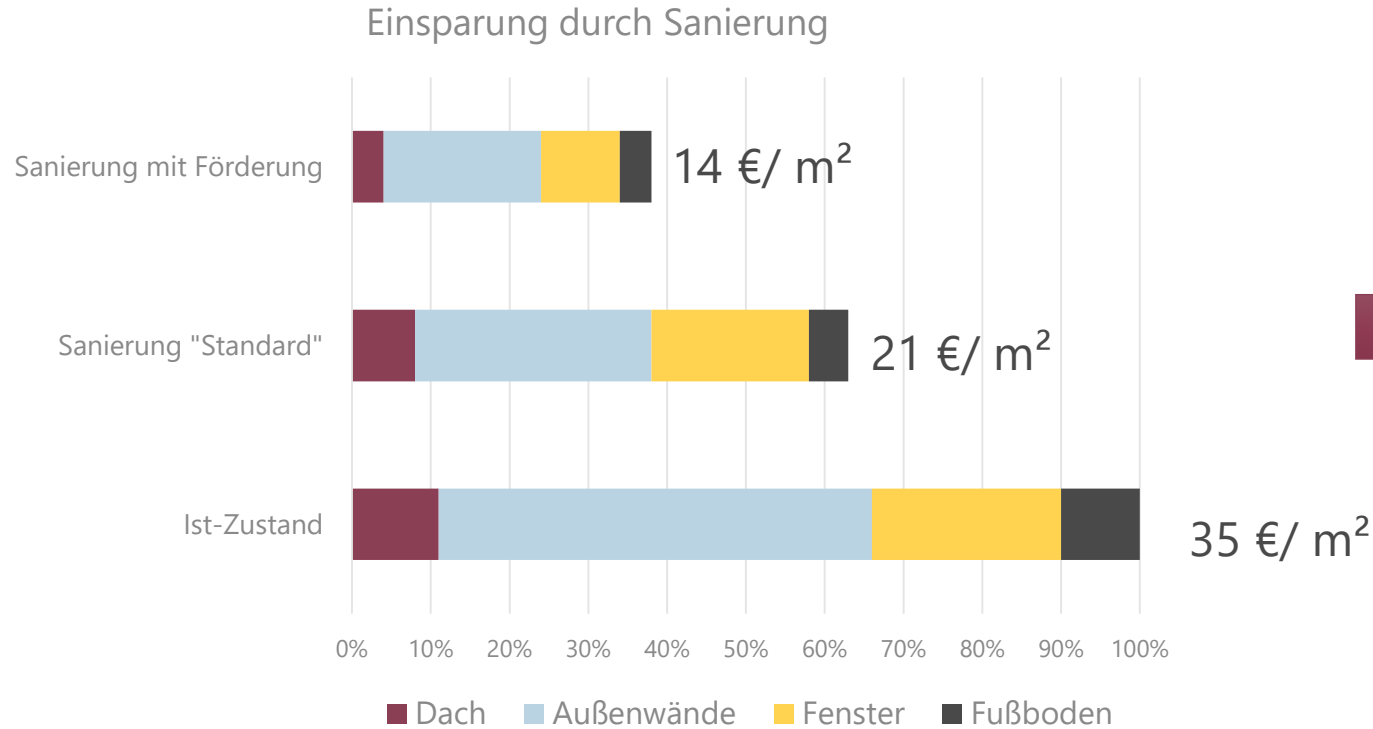
<b>MODERNISIERUNGSMABNAHME</b>	<b>INVESTITIONS- RAHMEN</b>	<b>EINSPARUNGEN PRO JAHR</b>	<b>FÖRDERUNG</b>
<b>Dämmung Dach</b>	<b>20.000 – 40.000 €</b>	<b>500 – 1.500 €</b>	<b>Bis zu 20%, bis zu 12.000 €</b>
<b>Fenster und Fassade</b>	<b>30.000 – 50.000 €</b>	<b>900 - 2000 €</b>	<b>Bis zu 20%, bis zu 12.000 €</b>
<b>Dämmung der Kellerdecke</b>	<b>900 – 1.500 €</b>	<b>50 – 200 €</b>	<b>Bis zu 20%, bis zu 12.000 €</b>
<b>Komplettsanierung</b>	<b>97.600 – 150.000 €</b>	<b>1.500 – 4.500 €</b>	<b>Bis zu 25%, somit 37.500 €, aber sehr günstiger Zinssatz</b>





## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 2: STAATLICHE FÖRDERUNG

BEISPIEL SANIERUNGSMÖGLICHKEIT: WIE ERREICHE ICH DAS MAXIMUM?



Größtes Einsparpotenzial im Bereich Außenwände, Fenstertausch wenig Hebelwirkung → Beachtung der Bauphysik



## 02 FÖRDERMÖGLICHKEIT 2: STAATLICHE FÖRDERUNG

### HEIZUNGSTAUSCH

Alte Öl-/Gasheizung



Neue Öl-/Gasheizung

**Investition: ca. 6.000 Euro**

**Förderung: keine**

**Energiekosten: ca. 2.800 Euro/a**

**Nach 10 Jahren: 34.000 Euro**

**Nach 15 Jahren: 48.000 Euro**

Alte Öl-/Gasheizung



Neue EE-Hybridheizung

**Investition: ca. 23.000 Euro**

**Förderung: 9.200 Euro (bis zu 40%)**

**Investition Rest: 13.800 Euro**

**Energiekosten: ca. 1.300 Euro/a**

**Nach 10 Jahren: 26.800 Euro**

**Nach 15 Jahren: 33.300 Euro**

Alte Öl-/Gasheizung



Neue Wärmepumpen-  
Heizung

**Investition: ca. 22.000 Euro**

**Förderung: 8.800 Euro (bis zu 40%)**

**Investition Rest: 13.200 Euro**

**Energiekosten: ca. 900 Euro/a**

**Nach 10 Jahren: 22.200 Euro**

**Nach 15 Jahren: 26.700 Euro**



Viele Gasheizungen im Quartier. Preise bei herkömmlichen Energieträgern aktuell sehr hoch, zukünftig garantierte Steigerung durch CO<sub>2</sub>-Preis!



## 03 ABLAUF EINER SANIERUNGSFÖRDERUNG: STAATLICHE FÖRDERUNG

### VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG

- ▶ **Wichtig: NICHT vorzeitig eine Maßnahme beginnen!**
- ▶ **Schritt 1 optional: Kostenlose Erstberatung durch Soester Sanierungsmanagement (empfohlen)**
- ▶ **Schritt 2: Energieeffizienz-Experten einbinden (nicht bei Heizungstausch)**
  - ▶ Einbindung Energieeffizienz-Experte [<https://www.energie-effizienz-experten.de/>] Beratung über die passenden Sanierungsmaßnahmen für Ihr Gebäude. Prüfung, ob diese technisch förderfähig sind und Erstellung "Bestätigung zum Antrag" (BzA).
- ▶ **Schritt 3: Zuschuss beantragen**
  - ▶ Beantragung im Internet, Bestätigung von Fachunternehmen oder BzA muss vorliegen.
- ▶ **Schritt 4: Sanierung durchführen**
  - ▶ Bei Antwort kann gestartet werden (**nicht vorher!**).
- ▶ **Schritt 5: Zuschuss wird überwiesen (nach Maßnahmenabschluss)**
  - ▶ Bestätigung der Durchführung muss vorliegen







## 03 ABLAUF EINER SANIERUNGSFÖRDERUNG: STAATLICHE FÖRDERUNG

### VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG: KLASSISCHE FEHLER

#### ▶ **Fehler Sanierungsmaßnahme: Nicht nur die Fenster austauschen!**

- ▶ Problem bei alten, unsanierten Gebäuden: Fassade und Fenster sind beide nicht oder unzureichend gedämmt. Viele tauschen nur die Fenster aus.
- ▶ Effekt: Im komplett unsanierten Gebäude Fenster kältester Punkt, Feuchtigkeit setzt sich an Fenstern ab (keine Schimmelbildung an Fenstern). Wenn Fensteraustausch: Fenster nicht mehr kältester Punkt, „Taupunktverschiebung“ in Mauerwerk, Ecken oder Dach
- ▶ Problem: Feuchtigkeit im Mauerwerk birgt große Schimmelgefahr!

#### ▶ **Wichtig: Vor Antragsstellung nicht mit Maßnahme beginnen. Erst Antrag, dann Maßnahmenbeginn.**

#### ▶ **Rechtzeitige Beauftragung von Energie-Effizienzexperten [<https://www.energie-effizienz-experten.de/>]**

- ▶ Momentan hohe Auslastung, **ca. 6 Monate Vorlaufzeit!** Energie-Effizienzexperte muss zwingend hinzugezogen werden, da dieser Bestätigung zum Antrag (BzA) oder Technische Projektbeschreibung (TPB) erstellt. BzA o. TPB dringend notwendig für Antragstellung!

## 02 FÖRDERUNGSMÖGLICHKEIT 3: STADT SOEST

### KOMMUNALE EBENE: FÖRDERUNG DURCH DIE STADT SOEST

#### Förderprogramme der Stadt Soest

- ▶ Photovoltaikanlage und eines stationären elektrischen Batteriespeichers
- ▶ Lastenradförderung
- ▶ Energetische Sanierung und Heizungsaustausch
- ▶ Dach- und Fassadenbegrünung
- ▶ Förderrichtlinien, Anträge und Informationen unter:

<https://www.soest.de/wohnen-bauen/klimaschutz-und-natur>





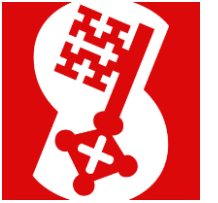
**Sanierung und Klimaschutz sind Gemeinschaftsaufgaben!**

*Bleiben Sie daher interessiert, fragen Sie nach,  
sagen Sie uns Ihre Meinung und diskutieren Sie mit uns.*



## KONTAKTIEREN SIE UNS!

---



energielenker projects GmbH  
Energie – Gebäude – Mobilität – Umwelt

Hüttruper Heide 90  
48268 Greven

Tel. 02571 58866-10  
Fax 02571 58866-20  
info@energielenker.de

[www.energielenker.de](http://www.energielenker.de)



Stadt  
Soest



Sanierungsgebiet Altstadt  
Photovoltaikanlagen  
*Donnerstag, 17.11.2022*

## **Altstadtsatzung:**

§ 5 (9) : [...] Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie von **keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.**





## **gemeinsame Herausforderung**

**Stadtbild und Denkmalschutz sowie Klimaschutz und erneuerbare Energien  
miteinander in Einklang bringen durch Gestaltungsleitlinien!**



## Voraussetzungen für eine Abweichung von der Altstadtsatzung

1. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer **Gestaltung** und ihrer Proportionen **harmonisch** in die Gesamtarchitektur des Gebäudes sowie in die Umgebung einfügen.
2. Es sind nur **rote Anlagen mit roten Rahmen** und **schwarze Anlagen** mit schwarzen Rahmen zulässig, unzulässig sind bläulich glänzenden Anlagen, silbrig glänzende Rahmen und silberne Leiterbahnen.
3. Indach- und Auf-Dach-Anlagen sind bei geneigten Dächern **parallel** und symmetrisch zur Dachfläche als zusammenhängende Fläche anzuordnen. Diese darf durch Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster unterbrochen werden.
4. Bei Solarthermieanlagen sind nur schwarze Flachkollektoren zulässig, jedoch keine Röhrenkollektoren.

## Voraussetzungen für eine Abweichung von der Altstadtsatzung

5. Die Anlagen müssen jeweils mind. 0,50 m **Abstand** von der Traufe, vom First, vom Ortgang und vom Giebel sowie eine Pfannenreihe zu Dachaufbauten (Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchhaus, Dacheinschnitt etc.) aufweisen.
6. Bei **Walm- und Krüppelwalmdächern** sind Anlagen nur ab dem Schnittpunkt der Walmdachfläche mit dem First zulässig.
7. Der Abstand von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu geneigten Dachflächen darf maximal 0,20 m betragen.
8. Es ist zulässig **zwei verschiedene Anlagen** auf einem Dach zu montieren, wenn diese harmonisch aufeinander abgestimmt sind.





## Genehmigungspflicht

In NRW sind Solaranlagen auf Dächern i.d.R. baugenehmigungsfrei.

Für die Altstadt von Soest gilt eine **Denkmalbereichssatzung**. Daher ist für alle PV- und Solaranlagen in der Altstadt eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** erforderlich, auch für Nichtdenkmäler.

Zuständig sind die Untere Denkmalbehörde bzw. die Untere Bauaufsicht der Stadt Soest.



## Baudenkmäler - Erlaubnispflicht

Das Denkmalrecht ist **unabhängig** von der Gestaltungssatzung und geht im Zweifel vor.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Baudenkmälern und in Denkmalbereichen bedürfen einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis**.

Mit einer Beeinträchtigung des Denkmals ist regelmäßig zu rechnen, relevant ist aber nur eine **wesentliche Beeinträchtigung**.

Es handelt sich immer um eine **Einzelfallprüfung!** Entscheidend ist die Frage, was den speziellen Denkmalwert eines Gebäudes ausmacht und wie groß der Eingriff ist bzw. ob es Alternativen (kleiner, andere Anordnung, an anderer Stelle auf dem Dach) gibt.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist als Denkmalfachbehörde zu beteiligen mit einer 2-Monats-Frist zzgl. Bearbeitungszeit der Stadt!





Stadt  
Soest



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !