



Protokoll Experten-Workshop Bauen und Sanieren (12.01.2022)

1. Einführung

Frau Rebecca Hilmer (Klimaschutzmanagerin) begrüßte die Teilnehmenden und führte durch die Agenda. Sie ging anschließend kurz auf den aktuellen Stand des Klimaschutzkonzeptes ein und erläuterte, dass sich nach Abschluss der Energie- und THG-Bilanz nun der Akteursbeteiligung gewidmet wird. Die Ergebnisse des Experten-Workshops sollen als Ausgangslage für die Erstellung des Maßnahmenkatalogs dienen.

2. Impulsvorträge

Frau Lale Küçük von der prisma consult GmbH erläutert in Ihrem Vortrag (s. Anlage) zunächst, dass sich der Wärmebedarf der Neubauten bereits stetig verringert, der Bestand aber weiterhin ein großes Sanierungspotential bietet. Um dieses Potential auszuschöpfen, empfahl Sie die Bildung eines vielseitigen Netzwerkes und eine enge Kooperation mit dem Projekt *AltbauNeu* des Kreises Coesfeld.

Im zweiten Vortrag gab Frau Helene Püllen von der Gertec Ingenieurgesellschaft, welche die gesamte Erstellung des Klimaschutzkonzeptes betreut, Denkanstöße für Alternativen zum Bauen (s. Anlage). Sie zeigte zunächst die aktuellen Probleme auf, die auf dem Wohnungsmarkt herrschen (stetig steigender Wohnraumbedarf, über Bedarf geplante Neubauten, mehr Alleinlebende, etc.). Als Alternativen zum klassischen Neubau, stellte Sie abschließend neue Wohnmodelle wie Aufstockung, Untervermietung und Wohngemeinschaften und bereits durchgeführte Projekte zu diesem Thema vor.

3. Teilnehmer

An dem Workshop haben ein Energieberater, ein Schornsteinfeger und Energieberater, ein Installateur- und Heizungsbau-Meister, zwei Bauunternehmer, ein Architekt, ein Elektroinstallateur, und ein Vertreter der lokalen Politik mitgewirkt. Abbildung 1 zeigt ein Bildschirmfoto aus der Veranstaltung mit allen Teilnehmenden.

Von der Stadtverwaltung war neben Frau Hilmer auch Frau Michaela Besecke als Stadtplanerin und eine Praktikantin anwesend.



Abbildung 1: Teilnehmende am Experten-Workshop „Bauen und Sanieren im privaten Umfeld“ am 12.01.2022

4. Diskussion – Ist-Zustand und Potentiale

In der ersten Diskussionsrunde, sollte der Ist-Zustand und die Potentiale im Bausektor in Billerbeck herausgearbeitet werden. Als Anstoß für die Diskussion wurden den Teilnehmenden sechs Leitfragen gestellt:

- Wie sieht der Gebäudebestand in Billerbeck aus? (Sanierungsstand)
- Wie groß ist die Nachfrage nach energieeffizientem Bauen in den neuen Baugebieten?
- Werden im Bestand energieeffizienzsteigernde Sanierungen nachgefragt?
- Welche Potentiale sehen Sie im Gebäudesektor für Billerbeck?
- Wo sehen Sie Hemmnisse beim energetischen Bauen oder Sanieren für Hausbesitzer?
- Gab es ein lokales Projekt durch das die Nachfrage nach dem energieeffizienten Bauen oder Sanieren gesteigert wurde?

Ausgehend von diesen Leitfragen wurden folgende Punkte von den Teilnehmern angesprochen:

Ist-Zustand

1. Die Nachfrage nach energieeffizienten Neubauten ist in Billerbeck sehr hoch, besonders da aktuell Förderkulissen große Anreize bieten.
2. Es gibt in Billerbeck viele sanierungsbedürftige Gebäude, jedoch herrscht bei diesen zum Teil ein Sanierungstau. Dies ist auf die hohen Kosten, die eine Sanierung mit sich bringt zurückzuführen.
3. Die Motivation zum Sanieren ist besonders bei Erben sehr hoch.
4. Bei Verkäufen werden die Gebäude zum Teil wenig oder gar nicht saniert bzw. nicht an zielführenden Stellen. Dies passiert auch dann, wenn ein Energieberater bereits Sanierungspotentiale im Rahmen der Erstellung des Energieausweises aufgezeigt hat.

Hemmnisse

1. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Neubauten oder Sanierungen sind die Handwerkerkapazitäten aktuell ausgeschöpft.
2. Die Amortisationszeit von Fassadensanierung ist für Eigentümer teils zu hoch um sich zu rentieren.
3. Manche Häuser sind auch ohne eine Sanierung für die Eigentümer rentabel. Es besteht demnach kein (geldlicher) Anreiz zum Sanieren.
4. Der Denkmalschutz und Gestaltungssatzungen im Innenstadtbereich erschweren z.B. den Ausbau von Photovoltaik, zudem sind Sanierungen in diesem Bereich teilweise kostenintensiver aufgrund von äußerlichen Anforderungen, wie der Fassadenwiederherstellung.
5. Neben der Betrachtung der Energieeinsparung durch die Sanierung, ist auch die Öko-Bilanz der dazu eingesetzten Materialien in der Herstellung zu berücksichtigen und zu hinterfragen.

Ansätze

1. Dächer bilden meistens die Schwachstellen und sollten als erstes saniert werden. Dies wird von den Eigentümern verstanden und teilweise auch demnach gehandelt.
2. Die Gebäudekäufer werden nicht rechtzeitig fachlich über Sanierungen beraten und kaufen somit unvorbereitet und teils ohne weiteren geldlichen Spielraum die unsanierten Häuser.
3. Auch im Innenstadtbereich wurden und werden Eigentümern durch „Einzelfallentscheidungen“ energetische Sanierungen ihres Gebäudes ermöglicht.
4. In Billerbeck wurden bereits Wohnprojekte entwickelt (z.B. Mehrparteienhäuser in Wohngebieten) und weitere sind in Planung. Dies ist jedoch sehr arbeitsintensiv in der Umsetzung.
5. PV-Anlagen werden oft nachgefragt, aber das bedeutet meistens auch eine Dachsanierung. In manchen Fällen wird dann lieber auf die neue PV-Anlage verzichtet.
6. Einige Eigentümer sind überfordert mit der Entscheidung, was das richtige Vorgehen/ die richtige Reihenfolge bei einer Sanierung ist. Dies verhindert trotz Förderungsangeboten die Sanierungen.

5. Diskussion – Maßnahmenideen und Lösungsansätze

Nach einer kurzen Pause wurde in einer weiteren Diskussionsrunde auf mögliche Lösungen der vorher angesprochenen Hemmnisse und der Nutzung der identifizierten Potentiale eingegangen. Die Teilnehmenden waren sich im Vorfeld einig, dass wenig Handlungsbedarf bei Neubauten besteht, da diese durch teilweise hohe Standards und attraktive Förderkulissen, bereits energetisch optimiert geplant werden. Bei Sanierungen herrscht hingegen ein hoher Handlungsbedarf, weswegen die meisten der im Folgenden eingebrachten Lösungen, sich auf darauf Feld beziehen:

Kommunikation

1. Für die verschiedenen Zielgruppen sollten jeweils Ansatzpunkte für Ansprachen identifiziert werden, sodass begonnen wird, sich aktiv mit dem Thema energetische Sanierung auseinanderzusetzen (z.B. an die Zukunft der (Enkel-)Kinder denken, also Bilder hervorrufen).
2. Es sollten verschiedene Angebote gemacht werden, um den Eigentümern Anregungen und praxisnahe Beispiele für Ihre eigenen Projekte zu geben. Dazu wurden folgende Formate vorgeschlagen:
 - Tag der offenen Baustelle
 - Gute Projekte medienwirksam und vor Ort vorstellen
 - Zielgruppen identifizieren und nach Gruppen spezifische Ansprachen wählen
 - Mini-Messe für festgelegte Zielgruppe mit relevanten Themen veranstalten
 - Menschen mit erfolgreichen Sanierungen bieten „Tag der offenen Tür“, für einen unvoreingenommenen Erfahrungsaustausch
 - Über Fördermöglichkeiten und Zuschusshöhen informieren
3. Das zwischen den Billerbecker Handwerkern und Architekten bereits bestehende Netzwerk, sollte mehr genutzt werden, um z.B. Projekte oder die oben genannten Formate für Bürgerinnen und Bürger zu begleiten.

Sanierung

1. Im Altbestand sollte in Sanierungsoffensiven gezielt nach großen Verbrauchern gefiltert und die Eigentümer anschließend darauf angesprochen und über Sanierungspotentiale informiert werden.
2. Um Sanierungsvorhaben zielführend zu gestalten, brauchen die Eigentümer Unterstützer und Beratung in verschiedenen Bereichen:
 - Erarbeitung von Sanierungsfahrplänen für eine ganzheitliche Sanierung und nicht nur Durchführung von Einzelmaßnahmen
 - Koordinierung von Gewerken bzw. Festlegung der richtigen Reihenfolge von Maßnahmen (z.B. Gebäudehülle vor Heizung)
 - Beachtung der Nachhaltigkeit und der Recyclingfähigkeit der (Dämm-)Materialien neben ihrer Energieeinsparung
3. Es sollte nach Überschneidungen gesucht werden, um verschiedene Interessen zu kombinieren z.B. altersgerechtes und energetisches Sanieren verbinden (Wohnkomfort steigern).
4. Die Möglichkeiten zum Ausbau von Photovoltaik im Innenstadtbereich sollte gesteigert bzw. offen darüber kommuniziert werden, welche Möglichkeiten die Eigentümer haben, dennoch Anlagen zu errichten (z.B. Uneinsehbarkeit, reduzierte Größe der Anlagen etc.).
5. Für besonders nachhaltige und energieeffiziente Sanierungen/ Neubauten sollte es von der Stadt einen Bonus geben.
6. Um auch Hauskäufer gezielt auf Sanierungspotentiale aufmerksam zu machen, sollte eine frühe Weichenstellung erfolgen, möglichst direkt beim Kauf. Daher sollten auch Banken und Immobilienmakler auf die Möglichkeiten und Bedarfe aufmerksam machen.
7. Bauprojekte, ob Sanierungen oder Neubauten, sollten zukünftig nach dem Zertifizierungssystem der DGNB (deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifiziert werden. Dabei wird der gesamte Lebenszyklus betrachtet und die Gesamtperformance bewertet.

Alternative Ansätze

1. In einem Workshop der Stadt, sollten alle 50/60+ Jährigen eingeladen und das Interesse bzw. der Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnprojekten abgefragt werden. Um ein Projekt zu realisieren, sollte die Stadt ein eigenes Grundstück stellen und Umsetzung über Investoren laufen lassen.
2. Es sollten Anreize für Ältere geschaffen werden, um sich zu verkleinern (Beispiel Mehrparteienhaus in Drensteinfurt mit Gemeinschaftsräumen). Dadurch könnte Wohnraum für Familien frei und der Druck in den Neubaugebieten gemindert werden.
3. Mit Modellquartieren oder Modellgebäuden, die durch das lokale Netzwerk errichtet werden können, sollen innovative Projekte geschaffen werden, die zum Nachmachen animieren.
4. Durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in guter energetischer Qualität, könnte die Bereitschaft ggf. dann auch in kleinere Wohnung umzuziehen gesteigert werden.
5. Mit einem auf „Cradle to Cradle“ (von Wiege zu Wiege) ausgerichteten Ansatz, sollte eine möglichst kontinuierliche Kreislaufwirtschaft im Bausektor angestrebt werden. Es sollte demnach auf die Nachnutzbarkeit oder Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien bei Sanierungs- oder Neubauprojekten geachtet werden.
6. Es sollte der Faktor X-Ansatz erprobt werden, bei dem der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet und optimiert wird. Ziel dabei ist die Ressourceneffizienz um den Faktor X zu erhöhen.

6. Ausblick und Verabschiedung

Nach Abschluss der Diskussion gab Frau Hilmer einen Ausblick auf den weiteren Ablauf der Konzepterstellung. Als nächster Meilenstein wird nach Abschluss der Workshopreihe die Präsentation der Zwischenergebnisse der Konzepterstellung im Frühjahr angekündigt. Diese wird öffentlich für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich sein. Das integrierte Klimaschutzkonzept soll Mitte Oktober 2022 fertiggestellt werden.

Frau Hilmer bedankt sich bei den Teilnehmenden für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.