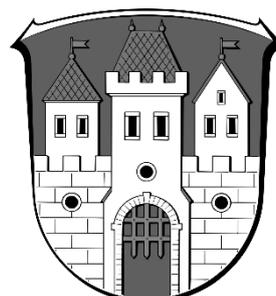
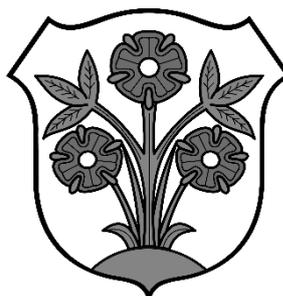
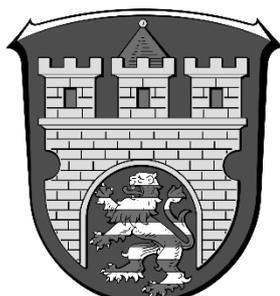
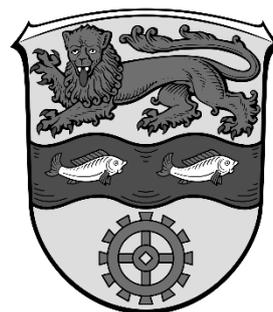
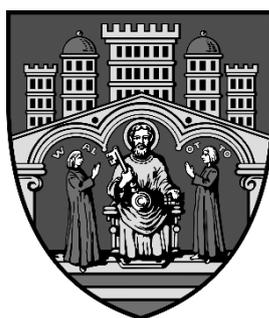
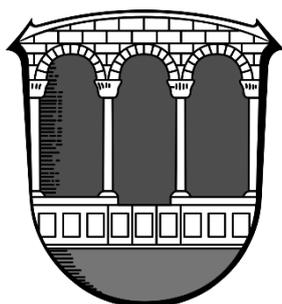
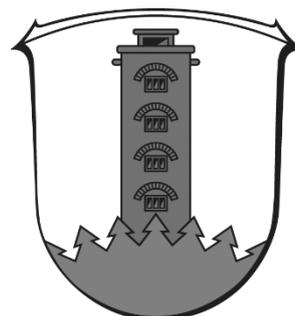
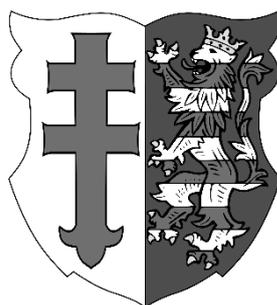


Steckbrief Allendorf (Eder)

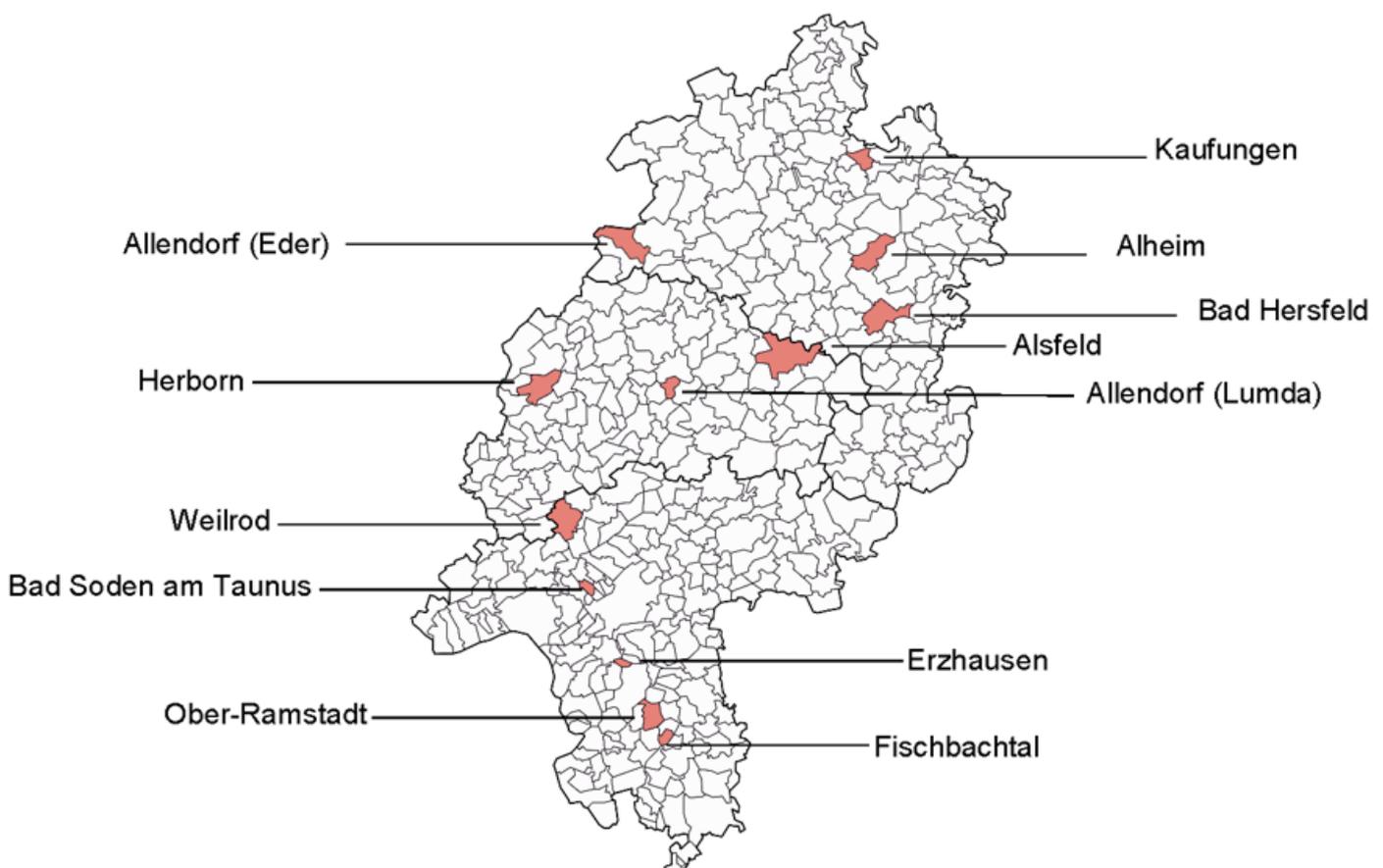
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



Vorwort

Das Projekt „**Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen**“ verfolgte das Ziel, kommunale Akteure bei der Modernisierung ihres eigenen Gebäudebestandes zu unterstützen. Das Projekt wurde durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum gefördert und lief vom 15.01.2023 bis zum 31.05.2025.

Jede am Projekt teilnehmende Kommune wird in einem eigenen Steckbrief vorgestellt. Dieser enthält die wichtigsten Informationen zur Gebäudemodernisierung vor Ort sowie Maßnahmen und Erkenntnisse, die nicht nur für die teilnehmenden Kommunen, sondern auch für weitere hessische Städte und Gemeinden von Interesse sein könnten.





Inhalt

	Vorwort
04	Über das Projekt
05	Die Gemeinde Allendorf (Eder)
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
08	Finanzierung
09	Maßnahmen
12	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
14	Fazit

Über das Projekt

Im Projekt **Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen** beschäftigten sich zwölf Kommunen aus Hessen mit den Herausforderungen im Bereich der Gebäudemodernisierung. Untersucht wurde dabei unter anderem, mit welchen Instrumenten und Methoden die Gebäudemodernisierung im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele in der jeweiligen Kommune umgesetzt wird.

Der Begriff der Modernisierung umfasst Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Gebäudeverhältnisse beitragen und beispielsweise zu einer Einsparung von Energie (=energetische Sanierung) oder Wasser führen. Der Begriff der Sanierung beschreibt alle Maßnahmen, die zum Erhalt eines Gebäudes beitragen. Bei einer Instandsetzung hingegen werden akute Schäden beseitigt. Da die Begriffe der Modernisierung und Sanierung allerdings in der kommunalen Praxis synonym verwendet werden, werden diese auch im nachfolgenden gleichermaßen verwendet.

Die teilnehmenden Kommunen sind alle Mitglieder im Bündnis der Hessischen Klima-Kommunen und haben sich mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ dazu verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Allen Kommunen gemeinsam ist die Absicht, die notwendigen Modernisierungsprozesse im kommunalen Gebäudebestand in Hinblick auf die Treibhausgasneutralität zu beschleunigen und besser zu steuern. Die Projektkommunen haben sehr heterogene Strukturen, welche von kompakten Kleinstädten bis hin zu großen Flächengemeinden mit vielen Ortsteilen reichen. Entsprechend unterschiedlich sind die Bedarfe und Herausforderungen bei der Modernisierung des jeweiligen kommunalen Gebäudebestandes.

Eine der größten Herausforderungen in diesem Bereich stellt der allgemeine Sparkurs der kommunalen Haushalte und der Personalmangel, ausgelöst durch fehlende Fachkräfte und einen Generationenwechsel, dar. Häufig fehlen darüber hinaus ausreichende Kenntnisse über Auswahl und (stra-

tegischen) Einsatz von Förderprogrammen. Weiterhin ist eine gute Kommunikation zwischen „Politik“ und Verwaltung erforderlich, um klare Aufträge an die Verwaltung zu formulieren und durch politische Beschlüsse die notwendige Legitimation für Verwaltungshandeln zu erreichen. Diese Erkenntnisse führten zur Auswahl der beiden Schwerpunktthemen: **Förderung und Finanzierung** und **Kommunikation**, die mit allen Kommunen bearbeitet werden. Die Kommunen arbeiteten im Rahmen des Forschungsprojekts eng mit der Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), der Hochschule Darmstadt und der Schader-Stiftung zusammen.

Die Besonderheit des Projekts lag in dem partizipativen Ansatz der gemeinsamen Identifikation und Priorisierung von Herausforderungen und der anschließenden Entwicklung von Lösungsansätzen. Die entwickelten Lösungsansätze wurden innerhalb der Projektlaufzeit an verschiedenen Stellen in der kommunalen Praxis erprobt. Zudem fanden in regelmäßigen Abständen Workshops mit den beteiligten zwölf Kommunen statt, um einen Erfahrungsaustausch während der Laufzeit des Projekts zu gewährleisten.

Hilfsmittel, die für die Projektgemeinden erarbeitet wurden, werden allgemein zugänglich gemacht und können von jeder interessierten Kommune genutzt werden.

Erkenntnisreich sollen die Steckbriefe und die Hilfsmittel auch für Fördermittelgeber oder Ministerien sein, um die Unterstützung des Landes möglichst genau auf die Bedarfe der kleinen und mittelgroßen Kommunen abzustimmen.

Die Gemeinde Allendorf (Eder)

Allendorf (Eder) liegt im Landkreis Waldeck-Frankenberg im Nordwesten Hessens im Regierungsbezirk Kassel. Die Kommune hat 7.739 Einwohner*innen (Stand 01/023 laut Hessischer Gemeindestatistik).

Zum 1. Januar 2023 wurde Bromskirchen eingemeindet. Damit gehören der Gemeinde Allendorf (Eder) neben der Kerngemeinde nun sieben Ortsteile an: Battenfeld, Bromskirchen, Haine, Neuludwigsdorf, Osterfeld, Rennertehausen und Somplar sowie die zwei Weiler Dachsloch und Seibelsbach.

Allendorf (Eder) liegt im ländlichen Raum 306 m über NN im Tal der Eder zwischen Frankenberg und Battenberg westlich des Burgwalds und östlich der Breiten Struht im Ederbergland. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Marburg in etwa 35 km Entfernung. In etwa 50 km Entfernung liegt der Edersee sowie der Nationalpark Kellerwald-Edersee. Die historische Grenze zwischen Hessen-Darmstadt und Hessen-Kassel durchzieht das Gemeindegebiet von Nord nach Süd, zahlreiche Grenzsteine (die ältesten von 1650) sind bis heute erhalten und werden gepflegt.

Allendorf (Eder) hat fünf kommunale Wohnungen. Die 32 kommunalen Nichtwohngebäude, die es zu modernisieren und zu unterhalten gilt, sind bspw. Dorfgemeinschaftshäuser, Feuerwachen, Kindergärten, Schützen- und Mehrzweckhalle, kleinere Museen sowie ein Dienstleistungszentrum, insbesondere aber zwei Verwaltungsgebäude, die neben den Kindergärten und einem Bürgerhaus die höchste Nutzungsrate und somit den höchsten Energieverbrauch aufweisen.

** Berücksichtigte Nichtwohngebäude (NWG) sind Gebäude die dauerhaft auf über 12° C beheizt werden und unter (die Anwendung) das Gebäudeenergiegesetz (GEG) fallen.*

Bevölkerung

7.739 (Stand 01.01.2023)

Landkreis

Waldeck-Frankenberg

Regierungsbezirk

Kassel

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

32

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

0

Webseite

<https://www.allendorf-eder.de>

Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Rainer Zollner

Funktion: Klimaschutzmanager (interkommunal)

E-Mail: rainer.zollner@allendorf-eder.de

Tel.: 06452/913128; Mobil: 0171 2640207

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Politisch verantwortlich für die Entscheidung über Modernisierungsmaßnahmen und die Modernisierungsprozesse sind in Allendorf (Eder) der Bauausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und abschließend die Gemeindevertretung.

Innerhalb der Verwaltung sind neben dem Bürgermeister und dem Gemeindevorstand das Bauamt/Gebäudemanagement, der Klimaschutzmanager und der Kämmerer im Bereich Gebäudemodernisierung zuständig.

Anregungen und Empfehlungen zum Thema kommen auch von den Ortsbeiräten und insbesondere aus der kommunalen Arbeitsgruppe Klimaschutz. Diese tagt regelmäßig unter der Leitung des Klimaschutzmanagers Herrn Zollner und setzt sich aus Mitgliedern der kommunalen Fraktionen zusammen. Je nach Bedarf nehmen an den Treffen auch der Bürgermeister sowie für die Fragestellung zuständige Verwaltungsmitarbeiter*innen teil. In der Arbeitsgruppe werden klimarelevante Themen diskutiert und Empfehlungen für die übergeordneten politischen Gremien ausgearbeitet. Diese finden in der Regel politische Akzeptanz und werden anschließend beschlossen.

Die Sachbearbeitung von Förderanträgen im Gebäude- und Liegenschaftsbereich obliegt einer eigens hierfür zuständigen Mitarbeiterin, die gleichzeitig auch eingehende Förderanträge von Bürgern und Bürgerinnen bezüglich der kommunalen Förderprogramme bearbeitet.

Vorschläge zu energetischen Sanierungsmaßnahmen kommen aus verschiedensten Richtungen. Neben der Arbeitsgruppe Klimaschutz kommen Anregungen aus den jeweiligen Fachabteilungen, den verschiedenen Fraktionen, den Ortsbeiräten, dem Klimaschutzmanagement oder auch von Bürger*innen. Da fast alle Maßnahmen mit Kosten verbunden sind, werden sie, sofern nicht mit dem laufenden Haushalt abgedeckt, zur Mittelanmeldung für den kommenden Haushalt zusammengestellt. Letztlich entscheidet über die Durchführung der Maßnahmen und Projekte die Gemeindever-

tretung durch die Bereitstellung der Mittel im Haushaltsplan, was durchaus auch im laufenden Jahr durch eine weitere Mittelbereitstellung in einem Nachtrag geschehen kann. Die Sachbearbeitung von Förderanträgen im Abwasserbereich obliegt im Wesentlichen einem weiteren Mitarbeiter, der speziell für den Abwasserverband zuständig ist.

Aufgrund der geo- und topographischen Gegebenheiten wird die Kläranlage im Gemeindegebiet als Verbandsanlage gemeinsam mit der Stadt Battenberg und der Gemeinde Burgwald betrieben. Eine weitere Kläranlage wird außerhalb des Gemeindegebiets von Allendorf zusammen mit der Stadt Frankenberg betrieben.

Die Wasserversorgung erfolgt im Wesentlichen über eigene im Gemeindebereich liegende Tiefbrunnen mit zwischengeschalteten Hochbehältern. Zusätzlich bestehen Querverbindungen zu den Nachbarkommunen Burgwald, Frankenberg und nordrhein-westfälischen Hallenberg, um sich in Krisensituationen gegenseitig unterstützen zu können.

Aus energetischer Sicht gab es sowohl im Wasser- als auch im Abwasserbereich in den vergangenen Jahren bereits mehrere Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehört insbesondere die energetische Sanierung der Verbandskläranlage Haine. Weitere Maßnahmen sind geplant, u. a. auch die Installation von PV-Anlagen an den Tiefbrunnen.

Für fast alle Sanierungsmaßnahmen im Wasser- und Abwasserbereich ist im Vorfeld die Erstellung einer Potentialanalyse erforderlich, die i. d. R. durch externe Büros erfolgt. Kommunale Ansprechpartner mit ihrer entsprechenden Fachkenntnis für alle Angelegenheiten im Wasser- und Abwasserbereich sind an erster Stelle der Wassermeister sowie der Klärwärter.

Mit vier Mitarbeitenden ist das kommunale Bauamt für eine Gemeinde dieser Größe vergleichsweise gut aufgestellt. Es umfasst die Bereiche Tiefbau, Gebäudemanagement, Vergabemanagement, Bauanträge sowie das Landschafts-,

Liegenschafts- und Grünflächenamt. Dennoch stoßen die Mitarbeitenden oft an ihre Kapazitätsgrenzen. Allein im Jahr 2024 muss das vierköpfige Team neben dem Tagesgeschäft mehrere hundert Maßnahmen und Projekte bewältigen.

Klimaschutzmanagement

Allendorf (Eder) hat zusammen mit drei weiteren Gemeinden im Umland (Battenberg, Hatzfeld, Bromskirchen) in interkommunaler Zusammenarbeit 2013 eine Stelle für einen Klimaschutzmanager geschaffen, der für die Klimaschutzmaßnahmen in den Gemeinden zuständig ist. Aufgrund begrenzter Kapazitäten kann dieser keine reine Bau-sachbearbeitung übernehmen und allenfalls beratend bei Maßnahmen unterstützen. Zum 1. August 2024 wurde daher eine zusätzliche Person im Team Gebäudemanagement eingestellt.

Weitere externe Akteur*innen, die im Bereich der Modernisierung in der Gemeinde Allendorf (Eder) bedeutsam sind, sind insbesondere:

- Energieeffizienzexpert*innen (EEE), Energieberater*innen
- Architekt*innen
- Heizungsbauer*innen (relevant für die Wartung - externes, festes Team)
- Bezirksschornsteinfeger*innen
- Ingenieurbüros (Wasser- und Abwasserbereich)
- Vereine (z.B. FC Ederbergland)

Die Beschreibung zeigt die vielfältigen Anforderungen aber auch die damit verbundenen Möglichkeiten energetischer Modernisierungsmaßnahmen: nicht nur Gebäude, sondern auch Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur müssen modernisiert und an eine nachhaltige Versorgung mit Infrastrukturleistungen angepasst werden.

Finanzierung

Der Haushaltsplan von Allendorf (Eder) umfasste im Ergebnishaushalt für das Jahr 2024 insgesamt rund 59 Millionen Euro (2023: rund 38 Millionen Euro). Großprojekte wie der geplante Neubau, Umbau und die Sanierung des Bürgerhauses sowie der Gemeindeverwaltung sind mit komplexen Prozessen und erheblichen Herausforderungen verbunden. Besonders im ländlichen Raum erschweren der Mangel an Architekt*innen und Planer*innen, Kommunikationsschwierigkeiten sowie langwierige Verwaltungsabläufe die Umsetzung. Dies führt häufig zu erheblichen Kostensteigerungen – wie das Beispiel des Bürgerhauses und der Gemeindeverwaltung in Allendorf (Eder) zeigt.



Verwaltung Allendorf (Eder)
(Gemeinde Allendorf (Eder))



Verwaltungsgebäude mit aktuellen Nebengebäuden, Sälen und Bürgerhaus (Gemeinde Allendorf (Eder))

Finanzierung Beispiel

Bürgerhaus & Verwaltung: Erweiterungs- & Ersatzneubau

Im Jahr 2019 wurden aufgrund der damals in Planung befindlichen Fusion der Gemeinden Bromskirchen (seinerzeit ca. 1500 Einwohner*innen) und Allendorf (Eder) (seinerzeit ca. 5000 Einwohner*innen) erste Überlegungen angestellt, das bestehende Verwaltungsgebäude in Allendorf mit angrenzenden Bürgersälen und -restaurant zu erweitern und an die zukünftigen Erfordernisse anzupassen. Angedacht waren der Abriss des alten Bürgerhauses samt Restaurant und Sälen, der Neubau eines größeren Bürgerhauses mit Sälen sowie eine Verdopplung der Verwaltungsfläche durch einen Anbau in gleicher Größenordnung.

Die Suche nach einem Architekturbüro, das die Planung und Baubegleitung im ländlichen Raum Allendorfs übernehmen wollte, gestaltete sich jedoch schwierig und konnte erst nach mehreren Anläufen erfolgreich abgeschlossen werden.

Anfang 2022 wurden erste Entwürfe in den politischen Gremien unter Beteiligung des Klimaschutzmanagers vorgestellt. Dabei stellte sich heraus, dass die ursprüngliche Planung lediglich den gesetzlich geforderten Mindeststandard erfüllte und nicht auf hohe Energieeffizienz ausgerichtet war. Die veranschlagten Kosten lagen damals bei rund 6 Millionen Euro. Aufgrund der Entscheidung, den Neubau nun mit einem höheren Effizienzstandard (EH 40) umzusetzen, sowie durch zwischenzeitliche Preissteigerungen, belaufen sich die aktuellen Gesamtkosten auf etwa 16 Millionen Euro.

Zur Finanzierung wurden Bundes- und Landeszuschüsse beantragt. Der Förderbescheid der KfW liegt bereits vor, der Bescheid der WI-Bank wird in Kürze erwartet. Der Abriss des Bürgerhauses und der Nebengebäude ist für Anfang 2025 geplant und markiert den Projektstart.

Maßnahmen

Die Energieversorgung in Allendorf (Eder) wird derzeit überwiegend durch die EWF Energie Waldeck-Frankenberg gewährleistet, an der der Landkreis sowie die Kommunen über den Zweckverband Energie Waldeck-Frankenberg mit 51,82 % mehrheitlich beteiligt sind.

Um Bürger*innen an der Energiewende teilhaben zu lassen, wurde bereits im Jahr 2012 die BEGEB e.G. Bürgerenergiegenossenschaft Ederbergland gegründet. Sie umfasst den Wirkungskreis Allendorf, Battenberg, Hatzfeld und ehemals Bromskirchen und realisierte 2014 mit einem Solarpark im Megawattbereich ihr erstes Projekt. Aktuell zählt die Genossenschaft über 100 Mitglieder.

Private kommerzielle Betreiber von einzelnen Windkraftanlagen gibt es in Burgwald und in Bromskirchen.

Inzwischen werden durch die Kommune 11 PV-Anlagen auf kommunalen Gebäuden betrieben, teils ergänzt durch Solarthermieanlagen. Die Verbandskläranlage wurde energetisch saniert, und auch die Wasserversorgung wird energetisch optimiert, wobei erneuerbare Energien in diesem Bereich ebenfalls zum Einsatz kommen.



Dienstleistungszentrum und Bauhof mit PV- und Solarthermieanlagen
(Fotos: Gemeinde Allendorf (Eder))



Verbandskläranlage Haine nach energetischer Sanierung (2021- 2023)



Kita Rennertehausen, neue PV-Anlage 2024 nach Dacherneuerung



Typische Gestalt vorhandener historischer Bausubstanz (Altes Museum)

Seit 2010 ist Allendorf (Eder) **Klima-Kommune** und gehört damit zu den ersten Klima-Kommunen Hessens. Mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ hat sich die Gemeinde verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Zudem wurde im Jahr 2022 ein individueller Aktionsplan Klimaschutz erstellt und beschlossen, der die kommunale Treibhausgasbilanz, einen Maßnahmenplan zur Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Darstellung des Treibhausgasminierungspotenzials der geplanten Klimaschutzmaßnahmen enthält.

Die Umrüstung der Beleuchtung in der Verwaltung auf LED sowie der Einbau hocheffizienter Heizungspumpen wurden bereits 2013 umgesetzt. Ebenso wurde die Umstellung der kommunalen Liegenschaften und der Straßenbeleuchtung auf „Naturstrom“ vollzogen. Nun erfolgt schrittweise die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED. Zudem ist ein kommunales Energiemanagement vorhanden.

Interkommunale Zusammenarbeit beim Klimaschutz: gemeinsamer Klimaschutzmanager

In Allendorf (Eder) wird ein starker Fokus auf die interkommunale Zusammenarbeit und den Austausch in unterschiedlichen formellen und informellen Netzwerken gelegt. Im Jahr 2011 wurde im Rahmen dessen ein **integriertes Klimaschutzkonzept** für die Arbeitsgemeinschaft erstellt und seit 2013 wird die Stelle des **Klimaschutzmanagers** durch die Arbeitsgemeinschaft finanziert. Dieser interkommunalen Arbeitsgemeinschaft hat sich im Jahr 2019 auch die angrenzende Gemeinde Burgwald angeschlossen. Zum 01. Januar 2023 hat sich Bromskirchen der Gemeinde Allendorf (Eder) angegliedert. Der freiwillige Zusammenschluss bietet die Möglichkeit, Finanzkraft zu bündeln und so eine zukunftsfähige Gemeindestruktur im ländlichen Raum aufzubauen.

Teilnahme an Netzwerken

Allendorf (Eder) ist in verschiedenen Netzwerken aktiv, die den Klimaschutz fördern. Dazu gehört der Verein „klimaneutrales Waldeck-Frankenberg“, der die Region unterstützt. Außerdem besteht eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen Battenberg, Allendorf, Hatzfeld und Burgwald statt. Darüber hinaus wird auf das Netzwerk der hessischen Klimaschutzmanager*innen und seit einiger Zeit auch auf das Netzwerk des Landkreises Waldeck-Frankenberg zurückgegriffen. Eine wichtige Vernetzung erfolgt zudem über die Landesenergieagentur (LEA Hessen).

Individuelle Sanierungsfahrpläne für die eigenen Gebäude sind finanziert

Für alle kommunalen Gebäude in Allendorf (Eder) wurden bereits im Jahr 2022 entsprechende Haushaltsmittel für individuelle Sanierungsfahrpläne (iSFP) bereitgestellt. Die Ausarbeitung dieser Fahrpläne ist infolge nur weniger hierfür zugelassener regionaler Energieeffizienzexperten noch im Gang.

Zudem werden Beratungen zur Stromeffizienz sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude angeboten und seit 2022 können Bürger*innen über das Förderprogramm „erneuerbare Energien und Wärmedämmung“ Zuschüsse erhalten. Dieses Programm unterstützt die Anschaffung klimafreundlicher Haustechnik zur Erzeugung von Wärmeenergie und Strom sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung (Näheres dazu s. nächste Seite).

Integriertes Klimaschutzkonzept und Aktionsplan Klimaschutz

Allendorf (Eder) hat ein integriertes Klimaschutzkonzept (2011) sowie einen neuen Aktionsplan Klimaschutz (2021) erstellt. Dort wird mit der Maßnahme M1.1 das Vorgehen bei der energetischen Sanierung kommunaler Gebäude beschrieben.

Weiterhin wurde eine **kommunale Wärmeplanung** beauftragt und in die Wege geleitet. Der regionale Energieversorger ist in die kommunale Wärmeplanung eingebunden. Der eigentliche Auftrag zur kommunalen Wärmeplanung erfolgte über den Landkreis, wobei die Kommunen des Landkreises als Kooperationspartner des Vorhabens auftreten. Bislang ergaben sich bei der Planung und Umsetzung von Projekten verschiedene Probleme in Bezug auf die Flächenfreigabe durch die Landwirtschafts- und Naturschutzbehörden. Ob sich diese mit und nach der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung beseitigen lassen, wird sich zeigen.

Förderprogramm „Erneuerbare Energien und Wärmedämmung“

Aus dem Aktionsplan Klimaschutz ist ein **kommunales Förderprogramm** für den Bereich Erneuerbare Energien und Wärmedämmung entstanden. Sowohl im Jahr 2022, als auch im darauffolgenden Jahr, wurden hierfür jeweils 150.000 Euro bereitgestellt. Im Jahr 2023 erfolgte nach Ausschöpfung der angesetzten Haushaltsmittel gegen Jahresmitte eine Aufstockung um weitere 150.000 Euro. Im Haushaltsplan 2024 sind für das Förderprogramm 500.000 Euro verankert.

Eine Evaluierung im November 2023 ergab, dass innerhalb der vorangegangenen 12 Monate seinerzeit über 240 Förderanträge gestellt und positiv beschieden wurden. Die seitens der Gemeinde Alldorf (Eder) zugesagten Fördermittel beliefen sich in diesem Zeitraum auf 388.924 Euro.

Anzumerken ist, dass eine solche Förderrichtlinie neben den bereitzustellenden Finanzmitteln auch die entsprechende zusätzliche Sachbearbeitung erfordert und zudem fortlaufend evaluiert werden sollte, um sie an den Markt und die Bedarfe anzupassen.

Beratungsstelle Gebäudemodernisierung, Wohnen und Klimaschutz

Um Bürger*innen bei der energetischen Sanierung und im Klimaschutz zu unterstützen, bietet die Gemeinde umfassende Beratungen zur Gebäudemodernisierung, zu energieeffizientem Wohnen und zum Klimaschutz an. Die Beratung erfolgt individuell und bedarfsgerecht – sei es telefonisch, vor Ort oder im Rahmen von Informationsveranstaltungen. Dabei tritt Herr Zollner, der Klimaschutzmanager der Kommune, als neutraler Berater ohne kommerzielle Interessen auf. Sein Ziel ist es, Bürger*innen praxisnahe Lösungen und konkrete Handlungsempfehlungen an die Hand zu geben, um Energie einzusparen, den Wohnkomfort zu erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Allendorf (Eder) und die weiteren am Projekt beteiligten Kommunen vor vielfältige Herausforderungen. Gleichzeitig zeigen praktische Erfahrungen aus dem Projekt, welche Erfolgsfaktoren eine erfolgreiche Umsetzung begünstigen. Diese Erkenntnisse lassen sich in verschiedenen Kategorien zusammenfassen.

In den Kategorien **Information und Beratung** und **Förderung und Finanzierung** wurden zahlreiche Herausforderungen, die bei der Sanierung kommunaler Liegenschaften auftreten, benannt.

Eine besondere Bedeutung haben in Allendorf (Eder) die Dorfgemeinschaftshäuser (DGH). Ihrer wichtigen sozialen Funktion soll Rechnung getragen werden, während ihr Betrieb gleichzeitig wirtschaftlich darstellbar sein muss.

DGHs haben häufig eine geringe Auslastung, da sie eher punktuell für Veranstaltungen oder von Gruppen und Vereinen genutzt werden. Diese Art der Nutzung kann in Energiemanagementtools jedoch nicht richtig abgebildet werden. So wurde bei einer Untersuchung des DGH im Ortsteil Haine festgestellt, dass die tatsächlichen Verbräuche nur bei 37 % der errechneten Verbräuche lagen. Der erwünschte Einspareffekt durch eine Sanierung ist also deutlich geringer als erwartet. Eine Sanierung aus rein wirtschaftlicher Sicht erscheint nicht lohnenswert, da die Liegenschaft trotz ihres energetisch schlechten baulichen Zustands nur geringe Energiekosten verursacht. Eine rein wirtschaftliche Betrachtung von Modernisierungsmaßnahmen greift daher zu kurz, insbesondere bei Gebäuden, die auch sonst nicht unbedingt wirtschaftlich im Betrieb sind, aber eine wichtige soziale Funktion als Treffpunkt und Teil der regionalen Infrastruktur erfüllen. Ohne Unterstützung in Form von Förderungen ist eine energetische Modernisierung für kleine Kommunen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten selten positiv darstellbar.

Da sowohl bei großen Fördermaßnahmen, als auch bei kleineren Maßnahmen viel Zeit- und Personalressourcen aufgewendet werden müssen,

gilt es abzuwägen, welche Förderungen lohnenswert erscheinen. Die Bearbeitung von Fördermitteln erfordert häufig zusätzliches Verwaltungspersonal oder auch externe Arbeitskräfte. Teilweise sind auch die (technischen) Anforderungen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln sehr hoch. Durch einen Mangel an Energie-Effizienz-Expert*innen (EEE), können Beratungsleistungen häufig nur eingeschränkt angeboten werden oder es kommt zu Verzögerungen. Die Einbindung einer/eines EEE ist zudem in den meisten Fällen für die Beantragung von Fördermitteln erforderlich.

Nach Prüfung der Voraussetzungen für den Erhalt eines QNG-Siegels wurde die QNG-Zertifizierung in Allendorf (Eder) für das aktuell geplante Großprojekt Bürgerhaus verworfen. Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) ist eine staatliche Zertifizierung, die hohe Anforderungen an Umweltfreundlichkeit, Ressourcenschonung und soziale Aspekte stellt. Allerdings wurde der Aufwand für die Zertifizierung als unverhältnismäßig hoch im Vergleich zu den zusätzlichen Fördermitteln eingeschätzt. Zudem befürchtete man Verzögerungen bei der Umsetzung, da der Standard noch relativ neu ist. Die Anforderungen an nachhaltige Baustoffe, die Begutachtung durch Auditoren sowie die umfangreiche Dokumentation stellen insbesondere für kleine Kommunen eine große Herausforderung dar. Hinzu kommt, dass es im ländlichen Raum oft schwer ist, fachlich geschulte Firmen zu finden und nachhaltig zertifizierte Materialien in ausreichender Menge zu beschaffen. Auch andere Kommunen haben den hohen Zeit- und Personalaufwand für den Erhalt von Förderungen als zentrale Schwierigkeit benannt.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** weist Allendorf (Eder) und den anderen Projekt-Kommunen den Weg zum angepassten Einsatz der vielfältigen Förderprogramme. Sie steht über die folgenden Projekt-homepages zur Verfügung:
Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>
IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungslogiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Wie im Abschnitt Maßnahmen beschrieben, legt Allendorf (Eder) einen besonderen Fokus auf die interkommunale Zusammenarbeit. Im Bereich Netzwerke/Austausch wurde die seit 2011 bestehende interkommunale Arbeitsgemeinschaft Ederbergland benannt, welche die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes realisierte und seit 2013 die Stelle eines Klimaschutzmanagers finanziert. Die Arbeitsgemeinschaft wünscht sich auch in Zukunft Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung von Klimaschutz- und Klimaanpassung in den jeweiligen Kommunen. Seit 2022 wird im Landkreis Waldeck-Frankenberg an einer Strategie für ein integriertes Klimaschutzkonzept auf Landkreisebene gearbeitet. Um die unterschiedlichen Strategien und Konzepte aufeinander abzustimmen und miteinander zu verbinden, ist dabei ein hoher Abstimmungsaufwand erforderlich.

Weitere Aspekte, werden unter der Kategorie **Sonstiges** zusammengefasst. In dieser Kategorie ist das Thema Kommunikation und Kooperation zwischen Verwaltung und politischen Gremien enthalten. In Allendorf (Eder) wurden bereits individuelle Modernisierungsfahrpläne (iSFP) für die kommunalen Gebäude erstellt. Bei Gebäuden, die optisch und technisch in einem guten Zustand sind, bedarf es vor der Modernisierung größerer Überzeugung der politischen Gremien, auch wenn eine Modernisierung aus energetischer Sicht notwendig erscheint.

Aspekte von Governance beinhalten u.a. die Legitimation der Verwaltung, das Vertrauen in die Verwaltung seitens der Politik, das Ernstnehmen und Wertschätzen der in der Verwaltung geleisteten Arbeit, das Abwägen zwischen fachlichen Anforderungen, für welche die Verwaltung eher „zuständig“ ist und den politischen Opportunitäten, d.h., den Erwartungen, welchen Kommunalpolitikerinnen und -politiker ausgesetzt sind. Die Herausforderung besteht darin, sachliche und politische Prioritäten aufeinander abzustimmen, um keine Frustration zu erzeugen und Prozesse zu

beschleunigen. Weil Kommunikation in der Verwaltung so bedeutsam ist, wurde diese als zweiter Schwerpunkt des Projekts identifiziert: Wie spreche ich den Fachbereich an? Wie gelingt die Kommunikation der eigenen Fachlichkeit hin zu den Entscheidungsträger*innen? Welche Sprache wird verstanden? Was muss vorgelegt werden, um zu überzeugen? Welcher Informationsbedarf besteht auf politischer Entscheidungsebene?

Im Rahmen des Projekts erarbeiten daher einige Gemeinden eine Vorlage für einen Grundsatzbeschluss sowie Gebäudestandards kommunaler Liegenschaften. Diese Gebäudestandards sind auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer hessischer Kommunen abgestimmt und sollen der Einhaltung bzw. Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich dienen.

Im Rahmen des Projekts haben die Kommunen verschiedene Vorlagen erarbeitet, darunter eine für einen **Grundsatzbeschluss**, der der Verwaltung den Handlungsrahmen vorgibt und sie legitimiert, beispielsweise in Bezug auf Gebäudestandards. Diese Standards sollen bei der Modernisierung kommunaler Liegenschaften erreicht werden und sind auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer hessischer Kommunen abgestimmt. Ihr Ziel ist es, zur Einhaltung bzw. Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich beizutragen.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Allendorf (Eder) und den anderen Projekt-Kommunen eine praxisnahe Orientierung, um verschiedene HGO-konforme Kommunikationswege gezielt für Themen wie die (energetische) Modernisierung der eigenen Liegenschaften sowie weitere relevante Bereiche zu nutzen. Sie steht über die folgenden Projekthomepages zur Verfügung:
Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>
IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungslogiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Fazit

Der vorliegende Steckbrief beleuchtet die Rahmenbedingungen und Strategien der Gemeinde Allendorf (Eder), um die Modernisierung kommunaler Gebäude voranzutreiben. Die bereits umgesetzten Maßnahmen verdeutlichen das Engagement der Gemeinde in diesem Bereich.

Innerhalb der Verwaltung sind neben dem Bürgermeister und dem Gemeindevorstand das Bauamt/Gebäudemanagement, der Klimaschutzmanager und der Kämmerer im Bereich Gebäudemodernisierung zuständig. Allendorf (Eder) hat zusammen mit drei weiteren Gemeinden im Umland (Battenberg, Hatzfeld, Bromskirchen) in interkommunaler Zusammenarbeit im Jahr 2013 eine Stelle für einen Klimaschutzmanager geschaffen, der für die Klimaschutzmaßnahmen in den Gemeinden zuständig ist. Unter der Leitung des Klimaschutzmanagers finden regelmäßige Treffen einer „Arbeitsgruppe Klimaschutz“ statt. Die Gemeinde nutzt die interkommunale Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen, um Aufgaben effizienter zu bewältigen und Kosten zu senken.

Im Jahr 2022 wurde ein individueller Aktionsplan Klimaschutz erstellt und beschlossen, der die kommunale Treibhausgasbilanz, einen Maßnahmenplan zur Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Darstellung des Treibhausgasminderungspotenzials der geplanten Klimaschutzmaßnahmen enthält.

In Allendorf (Eder) werden derzeit 11 PV-Anlagen auf kommunalen Dächern betrieben, teilweise ergänzt durch Solarthermieanlagen. Außerdem wurden 2022 für alle kommunalen Gebäude Haushaltsmittel für individuelle Sanierungsfahrpläne bereitgestellt. Auch eine kommunale Wärmeplanung in Kooperation mit dem Landkreis wurde bereits in Auftrag gegeben.

Großprojekte erfordern allerdings komplexe Prozesse, die oft mit erheblichen Herausforderungen einhergehen. Ein Mangel an Architekt*innen und Planer*innen im ländlichen Raum, Kommunikationsschwierigkeiten sowie langwierige Abläufe führen häufig zu erheblichen Kostensteigerungen.

Ohne Unterstützung in Form von Förderungen ist eine energetische Modernisierung für kleine Kommunen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten selten positiv darstellbar. Da sowohl bei großen Fördermaßnahmen, als auch bei kleineren Maßnahmen viel Zeit- und Personalressourcen aufgewendet werden müssen, gilt es abzuwägen, welche Förderungen lohnenswert erscheinen.

Impressum

Projekt: Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten

Projektlaufzeit: 01/2023 – 05/2025

Dieses Dokument ist entstanden unter der Mitwirkung von:

Rainer Zollner (Gemeinde Allendorf (Eder))

Anna Wasmer, Iris Behr, Prof. Dr.-Ing. Birte Frommer (Hochschule Darmstadt)

Judith Heilmann, Dr. Jonas Schönefeld, Antonia Funk (IWU)

Luise Spieker (Schader-Stiftung)

Stand: Mai 2025

Gefördert durch:

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum