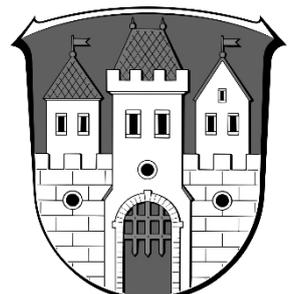
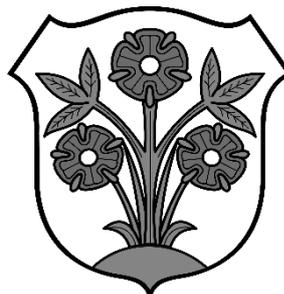
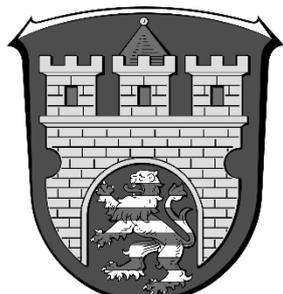
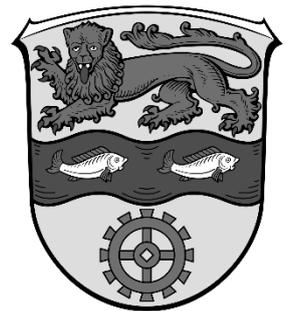
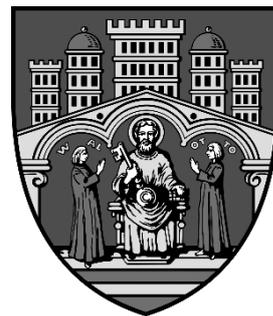
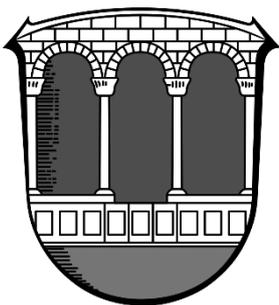
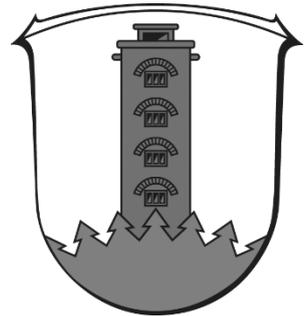
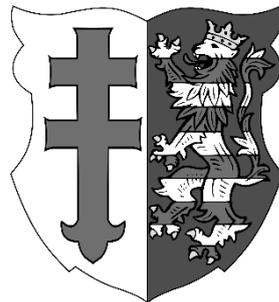


Steckbrief Allendorf (Lumda)

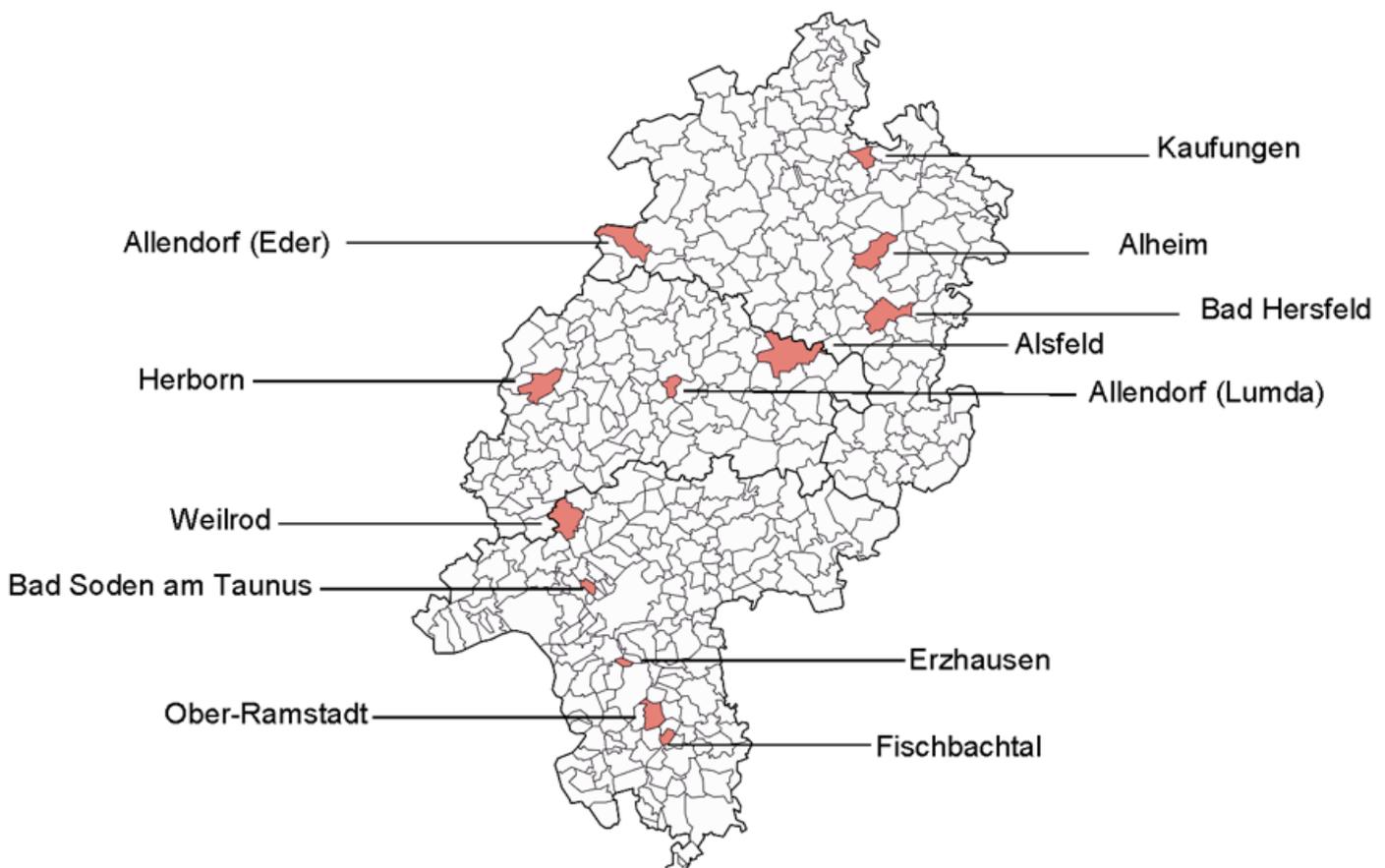
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 separaten Steckbrief vorgestellt. Der Steckbrief enthält die wichtigsten Informationen zur Gebäudemodernisierung in der jeweiligen Kommune. Darüber hinaus werden Informationen und Maßnahmen zusammengestellt, die nicht nur für alle teilnehmenden Kommunen, sondern auch für weitere hessische Kommunen interessant sein könnten.





Inhalt

	Vorwort
04	Über das Projekt
05	Die Stadt Allendorf (Lumda)
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
06	Finanzierung
06	Maßnahmen
07	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
09	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 Personal-mangel, 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 Stadt Allendorf (Lumda)

Allendorf (Lumda) liegt im Landkreis Gießen (Regierungsbezirk Gießen). Die Stadt hat 4.101 Einwohner*innen (Stand 2023, Hessische Gemeindestatistik) und besteht aus den Ortsteilen Allendorf, Climbach, Nordeck und Winnen.

Allendorf (Lumda) befindet sich auf einer Höhe von 306 m NN im Tal der Lumda zwischen Gießen und Marburg.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Gießen, das etwa 20 km entfernt liegt. In etwa 40 km Entfernung liegt der Naturpark Lahn-Dill-Bergland.

Durch die Grenzlage zwischen dem Kurfürstentum (Hessen-Kassel) und dem Großherzogtum (Hessen-Darmstadt) gibt es in der Region zahlreiche Befestigungsanlagen und Burgen. Eine der imposantesten Anlagen ist die Burg Nordeck, welche über dem Lumdataal thront.

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

Bevölkerung

4.101 (Stand: 12/2023)

Landkreis

Gießen

Regierungsbezirk

Gießen

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

8

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

1

Webseite

www.allendorf-lda.de

Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Felix Jung

Funktion: Bauamtsleiter

E-Mail: f.jung@allendorf-lda.de

Tel.: 06407/911233

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Das Bauamt von Allendorf (Lumda) ist mit allen Aufgaben rund um die Modernisierung der kommunalen Liegenschaften betraut.

Im Bauamt angesiedelt ist seit 2021 das Klimaschutzmanagement, welches durch die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) gefördert wird. Das Klimaschutzmanagement übernimmt insbesondere bei der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes eine Schnittstellenfunktion zwischen Politik, Verwaltung und den Bürgern sowie den lokal ansässigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Modernisierungsmaßnahmen werden häufig in enger Absprache zwischen Bauamt, Klimaschutzmanagement, Finanzverwaltung und Bürgermeister vorabgestimmt und dann den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für Modernisierungs- und Sanierungsprojekte wurde eine Prioritätenliste erstellt. Die Verwaltung weiß dadurch, welche Maßnahmen als nächstes umgesetzt werden sollten. Darin ist allerdings nicht konkretisiert, wie die Umsetzung ausgestaltet sein soll (bspw. ob Neubau oder grundlegende Sanierung von Gebäuden oder die Umsetzung von Einzelmaßnahmen oder eine Kombination von Maßnahmen).

Finanzierung

Mit dem Haushalt 2024 des Landkreises Gießen wurden die Hebesätze für die Kreisumlage erhöht. Für die Stadt Allendorf (Lumda) bedeutet diese Erhöhung zusätzliche Kosten von insgesamt 300.000 Euro, Anpassungen der Umlagegrundlagen und eine Reduzierung der Schlüsselzuweisungen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Kommune musste 2024 ein **Haushaltssicherungskonzept (HSK)** gemäß § 92a der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) aufgestellt werden. Das Ziel des Haushaltssicherungskonzepts

ist es, die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommune wiederherzustellen und langfristig sicherzustellen.

Wegen der angespannten finanziellen Situation kommt es auch bei der Planung von Sanierungs- und Modernisierungskonzepten zu Verzögerungen.

Maßnahmen

Allendorf (Lumda) ist Mitglied der Hessischen Klima-Kommunen. Mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ hat sich die Stadt dazu verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Darüber hinaus wird in Zusammenarbeit mit dem Landkreis ein Klimaschutzkonzept erstellt. Durch das Klimaschutzmanagement wurden dafür Gebäudedaten und Energiekennwerte zusammengestellt.

Allendorf (Lumda) strebt eine Entwicklung der Ortskerne an. So soll innerörtlich verdichtet, leerstehende Gebäude besser genutzt und die städtischen Liegenschaften modernisiert werden. Gefördert werden sollen die Vorhaben durch das Förderprogramm „Hessische Dorfentwicklung“.

Allendorf (Lumda) hat u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt oder arbeitet an der Umsetzung:

Installation einer PV-Anlage

Auf dem Gelände der Kläranlage wurde eine nachführende PV-Anlage installiert, um den Autarkiegrad beim Stromverbrauch für die Abwasserreinigung zu erhöhen. Die Maßnahme wurde vollständig eigenfinanziert und bereits im Jahr 2013 abgeschlossen.

Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes

Das Quartierskonzept bietet die Grundlage für die Einführung eines Sanierungsmanagements. Die Maßnahme begann 2022 und wird (teil-)finanziert durch das Förderprogramm KFW 432.

Nutzung erneuerbarer Energien

Bis 2030 sollen in Allendorf (Lumda) acht Windenergieanlagen errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Ausweitung der Nutzung von Solarenergie und Umweltwärme um mindestens 3 % der Gebäude pro Jahr geplant. Der Vertrag mit dem regionalen Energieversorgungsunternehmen EAM Energie GmbH ist mittlerweile geschlossen und der nach dem BImSchG erforderliche Antrag wurde eingereicht. Die Projektgesellschaft gliedert sich in private und kommunale Beteiligte.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Allendorf (Lumda) 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 der Kategorie **Information und Beratung** kann als Erfolg die von der Stadt seit 2021 angebotene Energieberatung für die Bürger*innen genannt werden. Die hohe Nachfrage zeigt den Bedarf: seit Maßnahmenbeginn haben circa 100 Bürger*innen die Beratung in Anspruch genommen. Dies verdeutlicht, dass Information und Beratung eine wichtige Rolle bei der Gebäudemodernisierung spielen.

Im Bereich **Regeln und Festsetzungen** ist die laufende Erstellung eines Sanierungsplans sowie eines Klimaschutzkonzepts ein wichtiger Schritt zur strukturierten Gebäudemodernisierung. Diese Maßnahmen helfen dabei, klare Rahmenbedingungen zu schaffen und langfristige Ziele festzulegen.

Im Bereich **Förderung und Finanzierung** stellt die angespannte Haushaltslage seit 2022 eine wachsende Herausforderung dar. Da finanzielle Mittel begrenzt sind, müssen Maßnahmen oft eher nach Budgetverfügbarkeit als nach energetischer Dringlichkeit priorisiert werden. Diese Problematik betrifft nicht nur Allendorf (Lumda), sondern auch die anderen Projektkommunen.

Als Lösung wurde die Förderung und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen zu einem Schwerpunktthema des Projekts gemacht.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Allendorf (Lumda) und den anderen Projekt-Kommunen eine praxisnahe Orientierung zur gezielten Nutzung verschiedener Förderprogramme. Sie steht über die folgenden Projekthomepages zur Verfügung:
Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>
IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungslosgiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Eng verbunden mit den finanziellen Ressourcen sind Herausforderungen, die sich aus der notwendigen **Anpassung der Verwaltungsstruktur** ergeben. Die Fülle der Aufgaben mit wenig Personal neben dem Alltagsgeschäft zu bewältigen stellt für Allendorf Lumda eine große Herausforderung dar.

In der Kategorie **Sonstiges** ist das Thema Kommunikation und Kooperation zwischen Verwaltung und politischen Gremien als Herausforderung benannt.

Deshalb wurde Kommunikation als zweiter Schwerpunkt des Projekts definiert. Wichtige Fragen dabei sind: Wie spreche ich den richtigen Fachbereich an? Wie vermittele ich Fachthemen verständlich an Entscheidungsträger*innen? Welche Informationen sind auf politischer Ebene notwendig, um Maßnahmen zu legitimieren?

Hierbei geht es nicht nur um Informationsfluss, sondern auch um gegenseitiges Vertrauen und Wertschätzung zwischen Politik und Verwaltung.

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.

Oftmals werden Gutachten von externen Fachleuten beauftragt, um Entscheidungsprozesse zu unterstützen. Doch dabei ist Vorsicht geboten: Während sie wertvolle Erkenntnisse liefern können, besteht auch die Gefahr, dass sie zur Verzögerung von Entscheidungen genutzt werden. Daher ist es entscheidend, zunächst das vorhandene Wissen in der Verwaltung zu bündeln und gezielt zu prüfen, ob eine externe Begutachtung wirklich notwendig ist. So lassen sich Ressourcen effizienter nutzen und gleichzeitig fachliche sowie politische Prozesse beschleunigen, ohne unnötige Frustration in der Verwaltung zu erzeugen.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Allendorf (Lumda) 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/handlungsgliken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Fazit

Mit diesem Steckbrief wird ein Einblick in die spezifischen Herausforderungen und Lösungsansätze der Stadt Allendorf (Lumda) bei der Modernisierung kommunaler Gebäude gegeben. Bereits heute sind vielfältige Maßnahmen auf den Weg gebracht, um den Energieverbrauch zu senken und klimarelevante Emissionen zu verringern.

Allendorf (Lumda) strebt unter anderem eine Entwicklung der Ortskerne an, um innerörtlich zu verdichten, leerstehende Gebäude besser zu nutzen und die städtischen Liegenschaften zu modernisieren. In Zusammenarbeit mit dem Landkreis wird zudem aktuell ein Klimaschutzkonzept erstellt. Hierfür wurden durch das Klimaschutzmanagement Gebäudedaten und Energiekennwerte zusammengestellt. Außerdem wurde eine Prioritätenliste für die Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben erstellt.

Zuständig für alle Aufgaben rund um die Modernisierung der kommunalen Liegenschaften ist das Bauamt. Modernisierungsmaßnahmen werden in enger Absprache zwischen Bauamt, Klimaschutzmanager, Finanzverwaltung und Bürgermeister vorabgestimmt und dann den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine Herausforderung besteht dabei darin, sachliche und politische Prioritäten aufeinander abzustimmen, um Modernisierungsprozesse zu beschleunigen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Kommune musste im Jahr 2024 ein Haushaltssicherungskonzept (HSK) aufgestellt werden. Wegen der schwierigen Finanzlage kommt es auch bei der Planung von Sanierungs- und Modernisierungskonzepten zu Verzögerungen, während die Nutzung von Fördermitteln dringender denn je geworden ist. Gleichzeitig erfordert der aufwendige Beantragungsprozess einen hohen Einsatz an Personalressourcen.

Bislang konnte unter anderem auf dem Gelände der Kläranlage eine PV-Anlage installiert werden. Diese trägt dazu bei, den Autarkiegrad beim Stromverbrauch für der Abwasserreinigung zu er-

höhen. In Erarbeitung ist zudem die Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes, was die Grundlage für die Einführung eines Sanierungsmanagements darstellt. Bis 2030 sollen acht Windenergieanlagen errichtet werden. Außerdem ist eine Ausweitung der Nutzung von Solarenergie und Umweltwärme um mindestens 3 % der Gebäude pro Jahr geplant.

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:

Felix Jung (Stadt Allendorf (Lumda))

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