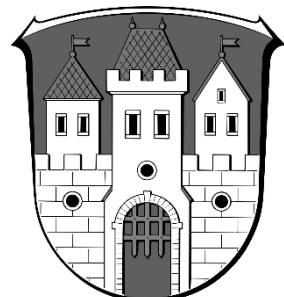
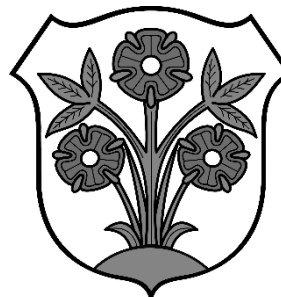
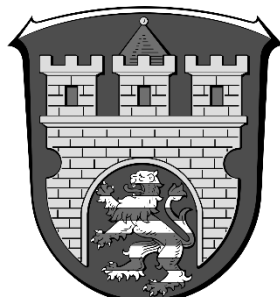
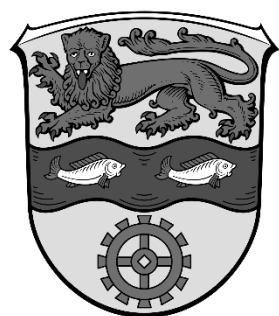
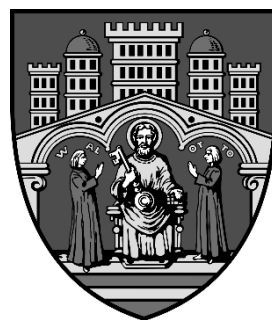
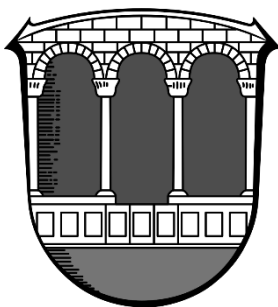
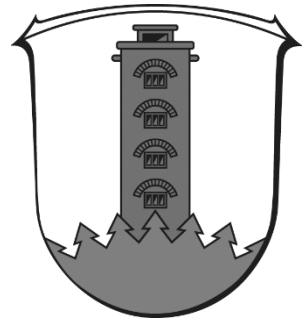
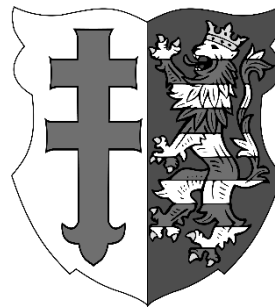


Steckbrief Bad Soden am Taunus

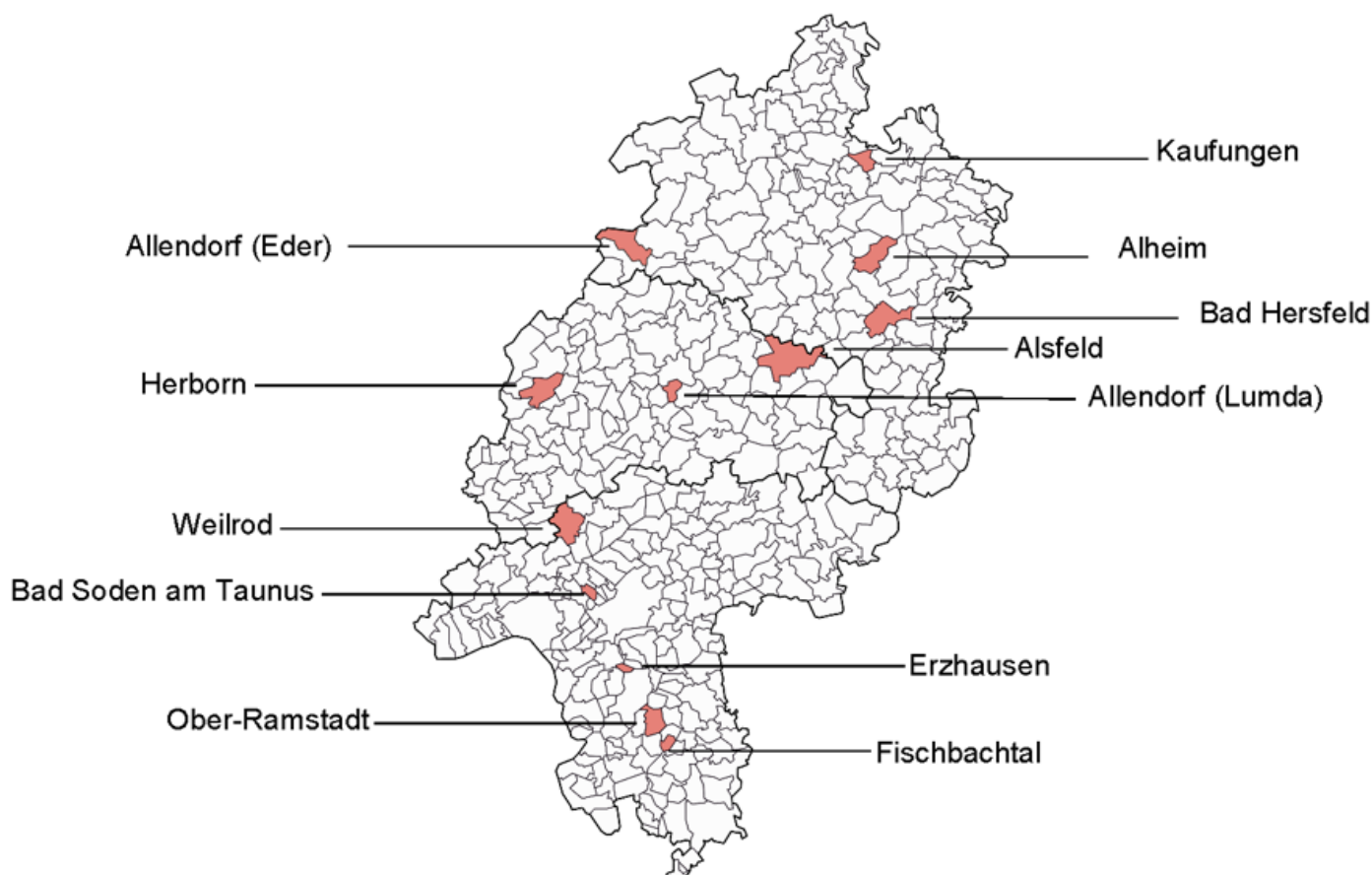
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Bad Soden am Taunus
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
07	Finanzierung
09	Maßnahmen
11	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
13	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 wurden 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 (strategischen) 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 werden, 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 Bad Soden am Taunus

Die Stadt Bad Soden am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis im Südwesten Hessens (Regierungsbezirk Darmstadt) und umfasst eine Fläche von etwa 12,6 Quadratkilometern. Mit rund 23.000 Einwohner*innen (Stand 2023, Hessische Gemeindestatistik) liegt Bad Soden am Taunus am südlichen Hang des Taunus zwischen Frankfurt und Wiesbaden. Die Königsteiner Straße führt in Nord-Süd-Richtung durch die gesamte Gemeindefläche und verbindet Frankfurt-Höchst seit über 200 Jahren mit dem Vordertaunus.

Durch seine langjährige Geschichte als Kurort ist die Stadt Bad Soden am Taunus bekannt für seine staatlich anerkannten Heil- und Mineralquellen sowie seine Kurparks, welche viel Grünfläche zur Erholung bieten. Auch sonst bietet die geographische Nähe zum Taunus trotz der Lage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main einen direkten Bezug zur Natur. Jedoch beträgt der Anteil der Waldfläche nur etwa 18,5 % der Gesamtfläche der Stadt, umfasst dabei aber ein Naturschutzgebiet und ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.

Die Kernstadt von Bad Soden am Taunus macht mit 479 Hektar und somit 38,4 % den größten Anteil des Gemeindegebietes aus. Danach folgen die Stadtteile Neuenhain mit 454 Hektar (36,4 %) und der Stadtteil Altenhain mit einer Fläche von 314 Hektar, was einem Anteil von 25,2 % entspricht. Insgesamt hat Bad Soden somit drei Stadtteile mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von ca. 1.825 Einwohner*innen je Quadratkilometer, wobei sich die Einwohnerdichte nach Stadtteil erheblich unterscheidet und sich zwischen knapp 500 (Stadtteil Altenhain) und über 3.000 (Stadtteil Bad Soden) Einwohner*innen je Quadratkilometer bewegt.

Die Stadt Bad Soden am Taunus weist einen im bundesweiten Vergleich weit überdurchschnittlichen Kaufkraftindex der Einwohner*innen auf. Ohne größere Industrieansiedlungen wird die Stadt wirtschaftlich aber vor allem durch die Region sowie einige wenige Verwaltungsgebäude und kleinere und mittelständige Unternehmen geprägt. Zu diesen zählen regionale Handwerksbetriebe, Dienstleister und die Landwirtschaft, welche eine wichtige Rolle in der lokalen Wirtschaft spielen. Der kommunale Gebäudebestand besteht überwiegend aus Nichtwohngebäuden, einzelnen Wohngebäuden und einer Vielzahl unbeheizter Bauwerke.

Rund ein Drittel der kommunalen Gebäude steht unter Denkmalschutz. Eine Reihe von Gebäuden mit ihren Einrichtungen und Funktionen haben die Gebietsreform 1977 mit der Zusammenlegung der drei Stadtteile überdauert und sind daher entweder in ihrer Funktion mehrfach vorhanden oder wurden zum Teil umgenutzt.

Bevölkerung

23.174 (Stand 31.12.2023)

Landkreis

Main-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk

Darmstadt

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Hochverdichteter Raum

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

31

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

3

Webseite

www.bad-soden.de

Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Detlef Schümann

Funktion: Stadt Bad Soden am Taunus, Gebäude und Liegenschaften

E-Mail: detlef.schuemann@stadt-bad-soden.de

Tel.: 06196/208-322

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

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Für den überwiegenden Teil der kommunalen Liegenschaften ist die Abteilung Gebäude und Liegenschaften im Fachbereich „Bauen und Entwickeln“ der Stadtverwaltung zuständig. Ausgenommen sind nur Liegenschaften der Eigenbetriebe der Trinkwasserversorgung.

Das Aufgabengebiet der Abteilung Gebäude und Liegenschaften umfasst neben der Gebäudemodernisierung auch den Neubau von Gebäuden, den Betrieb mit Vermietung, Verpachtung, Unterhalt mit Instandhaltung und Wartung sowie die Organisation der Energieversorgung mit Einkauf und Abrechnung.



Organigramm Verwaltung Bad Soden am Taunus (Auszug)

Bei Entscheidungen sind Fachbereichsleitung und Bürgermeister zu beteiligen. Bei allen grundsätzlichen Entscheidungen über die Modernisierung von Gebäuden sind zusätzlich folgende städtische Gremien zu beteiligen, (die folgenden Abschnitte wurden teilweise dem Internetauftritt der Stadt entnommen):

Magistrat

Der ehrenamtlich tätige Magistrat verwaltet alle öffentlichen Einrichtungen und wirtschaftlichen Betriebe der Stadt Bad Soden am Taunus sowie das Gemeindevermögen. Darüber hinaus entscheidet er in Angelegenheiten, die nicht von Bürgermeister und Verwaltung selbstständig ausgeführt werden können.

Er trifft sich normalerweise einmal in der Woche.

Der Bürgermeister ist Mitglied des Magistrats und führt dessen Vorsitz.

Stadtverordnetenversammlung

Die Stadtverordnetenversammlung ist das oberste Gremium der Stadt Bad Soden am Taunus und hat gesetzliche Entscheidungsbefugnisse in Angelegenheiten, die nicht in den Kompetenzbereich des Bürgermeisters oder des Magistrats fallen.

Die Stadtverordnetenversammlung tritt etwa sieben Mal im Jahr zusammen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat **drei Ausschüsse** gebildet, die sich mit Fragen der Gebäudemodernisierung beschäftigen, sofern die Bauaufgabe in den jeweiligen Zuständigkeitsbereich fällt:

- Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr
- Haupt- und Finanzausschuss
- Ausschuss für Jugend, Kultur, Sport und Soziales

Die Ausschüsse setzen sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung zusammen. Sie tagen etwa eine Woche vor den Stadtverordnetenversammlungen und beraten jeweils die Tagesordnungspunkte, die die obigen Bereiche betreffen. Die Beschlüsse der Ausschüsse werden endgültig in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen bzw. zur Kenntnis genommen.

Verwaltungsmitarbeiter*innen sind **keine Mitglieder der Ausschüsse**, haben kein Rederecht und können nur dann Auskunft geben oder Fragen beantworten, wenn ihnen durch den Bürgermeister oder Ausschussvorsitzende das Wort erteilt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung und die Ausschusssitzungen sind grundsätzlich öffentlich. Bei den Beratungen haben Gäste kein Rederecht.

Ausländerbeirat

Der Ausländerbeirat ist die politische Interessenvertretung aller ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Bad Soden am Taunus und kann sich mit Bauaufgaben beschäftigen, die seinen Zuständigkeitsbereich berühren.

Externe Akteure

Die Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen an externe Akteur*innen (Planungsleistungen, Bauleistungen, sonstiges) regelt die städtische Vergaberichtlinie.

Die Abwicklung der Vergabe sowie die verwaltungsinternen Berechtigungen zur Auftragsvergabe ergeben sich aus den in der Vergaberichtlinie aufgeführten, abgestuften Wertgrenzen. Hinweise hierzu enthält die Handreichung „Der Förderprozess“, die gemeinsam im Rahmen des Projektes erarbeitet wurde.

Finanzierung

Die erforderlichen Mittel für die Gebäudemodernisierung und -sanierung werden nach Genehmigung durch die politischen Gremien jeweils in Höhe des jährlichen Projektsolls im Haushaltsplan projektbezogen als Investitionen bereitgestellt. Die zu beschließenden Haushaltsanmeldungen für Projekte erfolgen, jeweils im Frühsommer des Vorjahres, aus der Verwaltung heraus, nach fachlicher Prüfung und Einschätzung der Prioritäten sowie der personellen Kapazitäten.

Aufgrund mehrjähriger Projektlaufzeiten weist jeder Jahreshaushaltsplan daher nur Mittel für aktuelle Projektphasen aus und trifft keine Aussage zu einem Gesamtbudget der Maßnahme.

Ein regelmäßig zur Verfügung stehender Betrag im Haushalt dient der Instandhaltung sowie dem Betrieb der Gebäude – einen ungebundenen Betrag für die Modernisierung gibt es jedoch nicht.

Sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden, ist vorher die Aufnahme der Maßnahme in den Haushalt und die substituierende Bereitstellung eigener Mittel erforderlich. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln entscheidet sich daher zwischen eher zufälliger Deckungsgleichheit der Fördervoraussetzungen mit bereits beschlossenen Maßnahmen und – insofern die Förderfristen dies ermöglichen – langfristiger Neuplanung von Maßnahmen passend zur Förderung. Dabei erfolgt eine Abwägung der Voraussetzungen, Maßnahmenpriorität, Personalkapazität (einschl. Bearbeitung der Anforderungen aus der Förderung selbst), Mehrkosten gegenüber einer vergleichbaren, ausreichenden Maßnahme ohne Einhaltung der Förderanforderungen sowie kommunaler Eigenanteil zzgl. Fördermittelsubstitution.

Zur Illustration der Herausforderungen der Finanzierung der Gebäudemodernisierung wurde ein Beispiel ausgewählt, das den Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme beispielhaft darstellt.

Finanzierung Beispiel

Sanierung und Erweiterung Sportanlage Sportanlage Kelkheimer Straße

Die Sportanlage Kelkheimer Straße, Baujahr 1968, soll saniert und erweitert werden. Im Folgenden werden die Meilensteine des Prozesses beschrieben:

Eine erste Schadensuntersuchung erfolgte 2004 mit der Feststellung kleinerer Mängel (Kostenschätzung ca. 10.000 €). Anlässlich des Vereinsjubiläums 2008 wurde dem Sportverein die „Sanierung des Funktionstraktes innerhalb von 2 Jahren“ zugesagt. 2010 wurden die Flachdächer mit Warmwasser-Kollektoren (WW-Kollektoren) für das benachbarte Freibad belegt.

Mit der Erstellung eines Gebäudeinvestitionsplans (GIP) wurde 2016 ein erheblicher Sanierungsbedarf erkannt. Die Kostenschätzung belief sich auf

570.000 € (ohne Vereinsheim). Für 2017 wurden erste Mittel (440.000 €) für die Sanierung gemäß GIP im Haushalt angemeldet.

2017 wurde eine geänderte Aufgabenstellung für die Planung formuliert: Planungsziel war nun die Sanierung und Erweiterung der Funktionstrakts. Das Ergebnis der Vorplanung wurde Mitte 2018 den politischen Gremien vorgestellt, die daraufhin im Herbst 2018 die Verwaltung zur Überprüfung alternativer Lösungen („Neubau“, „Containerbauweise“) aufforderten.

Im Oktober 2020 wurde der Beschluss zur Teilnahme am Bundesförderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gefasst. Im Dezember 2020 erfolgte die Entscheidung für die ursprüngliche Variante (Kostenschätzung rund 2.100.000 € inkl. Baukosten von rund 1.500.000 €). Ausschreibungen und Beauftragungen wurden aufgrund des Teilnahmeprozesses an der Bundesförderung gestoppt.

Im März 2021 erfolgte der Zuschlag für die Phase 1 des Bundesförderprogramms und im September 2021 der vorläufige Zuwendungsbescheid in Höhe von 900.000 €.

Im Dezember 2021 wurde der Bauantrag eingereicht – einschließlich der für das Bundesförderprogramm notwendigen Änderungen im Bereich Barrierefreiheit und Energieeinsparung. Die Genehmigung erfolgte Ende Februar 2022. Die Ausführungsplanung startete im März 2022.

Im Februar 2022 wurden die Unterlagen für die Phase 2 des Bundesförderprogrammes eingereicht, der abschließende Förderbescheid mit der auf 880.000 € reduzierten Fördersumme erfolgte im Juli 2022. Jetzt konnte auch der Vergabeprozess der Baugewerke wieder gestartet werden.

Im Oktober 2022 begann der Rückbau. Im Juli 2023 hätte ursprünglich die Übergabe an den Nutzer erfolgen sollen. Dem gegenüber steht die Rohbaufertigstellung im Februar 2024.

Stand Juli 2024: Übergabe noch nicht erfolgt. Reine Baukosten mittlerweile rund 2.200.000 € (bei gleichbleibender Förderung). Verzögerungen und Kostensteigerungen u.a. durch Folgen von Covid, Ukrainekrieg mit Energiekrise sowie Baurisiken (z.B. aus mangelhafter Bestandsplanung).

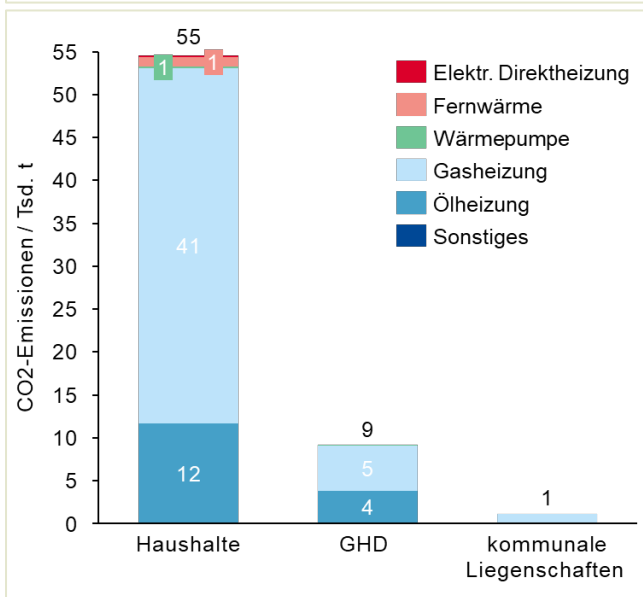
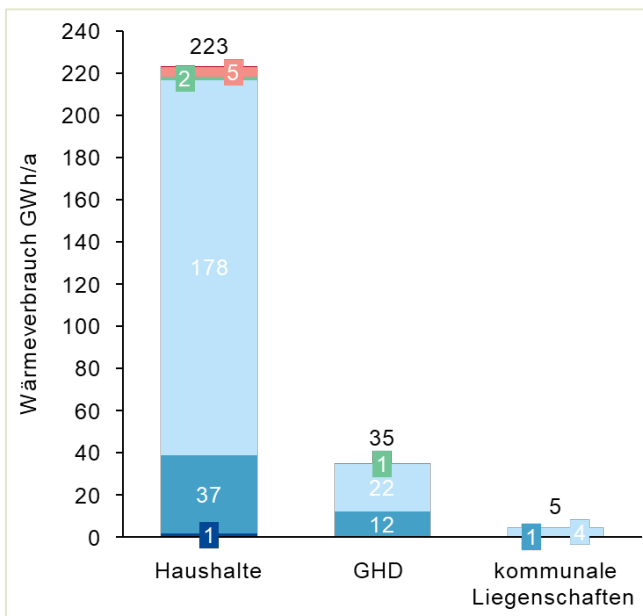


Sportanlage Kelkheimer Straße (Stadt Bad Soden am Taunus)

Maßnahmen

Seit 2022 ist Bad Soden am Taunus Mitglied im Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ und hat sich verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Die Treibhausgasbilanz der Kommune weist den kommunalen Gebäuden nur einen geringfügigen Anteil an den zu vermeidenden fossilen Emissionen zu, jedoch ist das Erreichen eines im Betrieb treibhausgasneutralen kommunalen Gebäudebestands einer der wenigen Bereiche, in denen die Stadt Bad Soden am Taunus es in der Hand hat, das selbst gesteckte Ziel zu erreichen.



Energie- und Treibhausgasbilanz nach Energieträgern und Sektoren. (Syna GmbH, 2023)

Als notwendige/mögliche Schritte in diese Richtung wurden erkannt:

- Analyse der Liegenschaften und Priorisierung insbesondere nach den Kriterien „Verbleib in kommunaler Hand“, „Gebäudezustand“, „absoluter Verbrauch (Energie/Wasser)“ (mögliche Wirkung) sowie „Maßnahmenumfang“ (Kosten/Nutzen sowie erforderlicher Personaleinsatz)
- Durchführung externer Energieberatungen für alle langfristig im Bestand verbleibenden kommunalen Gebäude
- Prüfung der Möglichkeit von Energiespar Contracting (ESC) für alle langfristig im Bestand verbleibenden kommunalen Gebäude (ESC-Orientierungsberatung)
- „Professionalisierung“ der Fördermittelakquise durch Wirtschaftlichkeitsvergleiche, Personalspezialisierung, Verbesserung der Vereinbarkeit von Förderungen und städtischen Abläufen bei der Haushaltsplanung
- Einführung eines Energiemanagementsystems
- Verbesserung der energetischen Eigenversorgung der kommunalen Liegenschaften

Darüber hinaus wurde die Definition allgemeingültiger Ziele und Qualitäten für kommunale Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen geprüft, aber aufgrund der geringen Projektanzahl und der erheblichen Unterschiede nicht weiterverfolgt. Stattdessen wäre ein weniger detailliertes Bekenntnis zu einem Gebäudestandard denkbar, der Neubauten und energetische Sanierungen so auslegt, dass bis 2045 keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Bisher in Durchführung befinden sich folgende Maßnahmen:

- Analyse der Liegenschaften. Diese wird jedoch aufgrund langfristiger Bestandsprojekte erst in einigen Jahren in der Projektplanung Berücksichtigung finden.

- In 2023 wurde eine erste Energieberatung als Pilotberatung einer Liegenschaft (Trauerhalle) erfolgreich durchgeführt.
- Eine erste ESC-Überprüfung erfolgte 2024 durch einen externen Berater.
- Bei den laufenden Projekten werden aktuelle Energiestandards über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus berücksichtigt.

Ein Energiemanagementsystem soll 2025 durch den Kreis eingeführt werden.

Die städtischen Gremien haben bei aktuell drei Einzelmaßnahmen die Installation teils großflächiger Photovoltaikanlagen beschlossen. In diesem Zuge soll auch die regionale Eigenversorgung der Liegenschaften realisiert werden („Strombilanzkreismodell“).

Beispiel: Sportanlage am Sauerborn

Energetische Sanierung der Sportanlage am Sauerborn mit Ertüchtigung der Außenhülle, Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpe sowie Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie.

Beispiel: Zusammenlegung Verwaltung

Die bisherigen fünf Verwaltungsstandorte in Bad Soden am Taunus befinden sich durchweg in älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften. Die Verwaltungsstellen werden in einem neuen Gebäude mit dem Ziel der Flächensuffizienz sowie der Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltskosten gebündelt. Dadurch sollen Prozesse effizienter gestaltet und Abstimmungswege verkürzt werden. Das neue Verwaltungsgebäude, bestehend aus einem unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude mit neuem Anbau, wird dabei z.B. über die Abwärme einer Heilquelle geheizt.



Zentraler Verwaltungsstandort Medico-Palais –
„Verwaltungscampus Alter Kurpark“
(Visualisierung: Stadt Bad Soden am Taunus)

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Bad Soden am Taunus 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.

Regeln und Festsetzungen dienen dem Erreichen langfristiger Visionen im kurzlebigen Tagesgeschäft indem sie konkrete Vorgaben schaffen und Ziele messbar machen.

Als Beitrag zum Ziel „Klimaneutralität 2045“ stehen in den kommenden Jahren teilweise umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen für kommunale Liegenschaften in Bad Soden am Taunus an. Auf verschiedenen Ebenen fehlen jedoch klare Vorgaben, um die Vision („2045 klimaneutral“) Wirklichkeit werden zu lassen: Fehlende klare politische Projektvorgaben für den zu erreichenden energetischen Gebäudestandard im Allgemeinen erschweren der Verwaltung die Festlegung dauerhaft gültiger und repetierbarer technischer Vorgaben für die Gebäudemodernisierung. Die Einbindung der politischen Gremien erfordert eine Ausrichtung am bestehenden Gremienzyklus. Eine Beschleunigung der Modernisierungsaktivitäten, könnte durch die Erarbeitung von Zielvorgaben für Modernisierungsstandards erfolgen. Wiederholende Abstimmungen über grundsätzliche Zielvorgaben würden auf diese Weise entfallen.

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 erfolgreiche Finanzierung ist die wesentliche Voraussetzung für die Modernisierung der kommunalen Liegenschaften. In der Kategorie **Förderung und Finanzierung** wurde die Notwendigkeit der Akquise zusätzlicher Mittel für die Gebäudemodernisierung festgestellt, da eine Vielzahl bestehender Gebäude aus den 60er und 70er Jahren stammt und notwendige Maßnahmen nunmehr zeitgleich anstehen. Die „einfache“ Instandhaltung der Gebäude ist nicht mehr ausreichend oder auch nur noch begrenzt möglich, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen sind wiederum nur in begrenztem Umfang im kommunalen Haushalt darstellbar.

Laut BMWK sind kommunale Nichtwohngebäude in Deutschland im Schnitt 35 Jahre alt (BMWK 2022). Viele Sporthallen und Dorfgemeinschaftshäuser werden multifunktional genutzt, weshalb eine umfassende Sanierung nicht nur energetische Aspekte berücksichtigen muss, sondern auch zukünftige Nutzungsanforderungen an die Gebäude.

Für eine effektive Finanzierung über Förderungen ist die Förderlandschaft zu komplex. Folgende Faktoren bestimmen das Feld: Unterschiedliche Anbieter, komplexe Antragsverfahren, Diskrepanz zwischen den Voraussetzungen für die Bewilligung von Fördermitteln und dem tatsächlichen Bedarf, zeitliche Fördereinschränkungen, Förderungshöhe abhängig von den Baukosten zum Beantragungsstichtag, undurchschaubare Kombinationsfähigkeit von Programmen, Beratungsangebote ohne gesamtheitlichen Überblick und ohne Wirtschaftlichkeitsanalyse der Angebote.

Wenn Förderprogramme Personalressourcen vorsehen, sind diese Programme regelmäßig befristet und es bedarf zur Verstetigung nach deren Ablauf der Kostenübernahme durch die Kommune.

All dies macht die Beantragung passender Fördermittel kompliziert und personalintensiv und die Gemeinde muss oft dennoch einen hohen Eigenanteil zur Finanzierung der Sanierungen beisteuern.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Bad Soden am Taunus 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/handlungslogiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Ein Erfolg im Bereich **Anpassung der Verwaltungsstruktur** ist die personelle Verzahnung der Querschnittsaufgabe des städtischen „Klimabeauftragten“ mit der Abteilung Gebäude und Liegenschaften. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Informationsquellen und Netzwerke in Bezug auf die (energetische) Modernisierung der kommunalen Gebäude und die notwendige Neuausrichtung der Liegenschaften z. B. aufgrund der kommunalen Wärmeplanung, der Starkregengefahren oder der sommerlichen Überhitzung.

Die Kategorie **Teilnahme an Netzwerken/Austausch** umfasst den Wissenstransfer zu und zwischen den Kommunen, Verwaltungen und Personen. Ähnliche Interessen können hier gezielt angesprochen werden und Erfahrungen geteilt und ihre Reichweite multipliziert werden. Als Beispiel kann hier das Netzwerk der Klimamanager aus dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ genannt werden.

Die überwiegende Organisation dieser Netzwerke über E-Mail-Verteiler ist problematisch und führt dazu, dass sie nur in geringem Umfang genutzt werden: veraltete Verteiler, Abwesenheitsnotizen und wenig konkrete Antworten ggf. auch nur an Einzelne begrenzen die Effektivität. Thematisch sortierte internetbasierte Foren, in denen Teilnehmer ein- und aussteigen können und Themenbäume länger erhalten bleiben und allen zur Verfügung stehen, wären funktionaler, bedürfen aber

der Moderation – für die offensichtlich keine Ressourcen zur Verfügung stehen.

Weitere Herausforderungen, welche sich keiner der oben genannten Kategorien zuordnen lassen, werden unter der Kategorie **Sonstiges** zusammengefasst.

Hier ist unter anderem das Thema *Kommunikation und Kooperation zwischen Verwaltung und politischen Gremien* enthalten. Die Aufgabenverteilung zwischen den politischen Gremien mit ihrer Entscheidungskompetenz in Bezug auf die langfristige strategische Ausrichtung der Stadt sowie der Verwaltung, betraut mit der alltäglichen Umsetzung von Projekten, schwimmt in der Realität. Zum einen orientiert sich Politik immer auch an kurzen Wahlzyklen, zum anderen ist die Verwaltung interessiert an langfristig angelegten Planungsparametern für Personal- und andere Ressourcen.

Governance beschäftigt sich hier u.a. mit der Legitimation der Verwaltung und dem Vertrauen in die Verwaltung seitens der Politik sowie mit dem Abwägen zwischen fachlichen Anforderungen, für welche die Verwaltung eher „zuständig“ ist und den politischen Opportunitäten, d.h., den Erwartungen, welchen Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern zwangsläufig ausgesetzt sind.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Bad Soden am Taunus 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/>

Nach mehrjähriger geringer Bautätigkeit und erkanntem Sanierungsbedarf der in die Jahre gekommenen kommunalen Liegenschaften, ist die aktuelle Aufgeschlossenheit der städtischen Gremien und der städtischen Verwaltung gegenüber (energetischen) Modernisierungen, Neubauten und strukturellen Änderungen des Gebäudebestandes im vorgegebenen finanziellen Rahmen ein Erfolg. Gleiches gilt für die Ausrichtung der Modernisierungs- sowie der Ersatzneubautätigkeit auf zukunftsfähige Lösungen wie Photovoltaik, Solarthermie, Verminderung des Albedo-Effektes, Starkregenwiderstandsfähigkeit sowie eine lokale Umsetzung der Wärmewende. Dies gilt insbesondere, da die Genehmigung der ersten Photovoltaikanlagen mittelfristig die Umsetzung eines Eigenstrom-Bilanzkreises-Modells der städtischen Liegenschaften vorbereiten, die zu einem späteren Zeitpunkt eine hohe Eigenversorgung aller kommunaler Liegenschaften mit nachhaltig erzeugtem Strom ermöglicht.

Fazit

In Bad Soden am Taunus sind die Voraussetzungen und Herausforderungen für die Gebäudemodernisierung vielfältig. Dieser Steckbrief zeigt, welche Rahmenbedingungen dafür geschaffen wurden und wie die Stadt ihre Liegenschaften Schritt für Schritt modernisiert.

Für den überwiegenden Teil der kommunalen Liegenschaften ist die Abteilung Gebäude und Liegenschaften im Fachbereich „Bauen und Entwickeln“ der Stadtverwaltung zuständig. Die erforderlichen Mittel für die Gebäudemodernisierung und -sanierung werden nach Genehmigung durch die politischen Gremien jeweils in Höhe des jährlichen Projektsolls im Haushaltsplan projektbezogen als Investitionen bereitgestellt. Ein regelmäßig zur Verfügung stehender Betrag im Haushalt dient der Instandhaltung sowie dem Betrieb der

Gebäude – einen ungebundenen Betrag für die Modernisierung gibt es jedoch nicht.

Aktuell wird unter anderem eine Analyse der zu modernisierenden Liegenschaften vorgenommen, um eine Bestandsaufnahme über beispielsweise die Gebäudezustände sowie den potenziellen Maßnahmenumfang vorzunehmen. Aufgrund langfristiger Bestandsprojekte werden die Ergebnisse erst in einigen Jahren im Rahmen der konkreten Projektplanungen Berücksichtigung finden. Im Rahmen der laufenden Projekte werden aktuelle Energiestandards über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus berücksichtigt. Es wurde bereits eine umfassende energetische Sanierung der Sportanlage am Sauerborn vorgenommen. In städtischen Gremien wurde zudem die Installation von PV-Anlagen bei drei Einzelmaßnahmen beschlossen. Darüber hinaus wird die bisher auf fünf Standorte verteilte Verwaltung in einem neuen Gebäude zusammengeführt, um Flächen effizienter zu nutzen und die Betriebs- sowie Unterhaltskosten zu senken. Weiterhin soll auf Ebene des Landkreises ein Energiemanagementsystem eingeführt werden.

Eine der zentralen Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität ist das Fehlen klarer politischer Vorgaben auf verschiedenen Ebenen. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für Modernisierungsvorhaben ist eine erfolgreiche Finanzierung der Projekte. Für eine effektive Finanzierung über Förderungen ist die Förderlandschaft allerdings zu komplex und mangels Personalressourcen neben dem Tagesgeschäft nicht optimal zu bewältigen. Wenn Förderprogramme Personalressourcen vorsehen, sind diese Programme regelmäßig befristet und es bedarf zur Verstetigung nach deren Ablauf der Kostenübernahme durch die Kommune. Dies erschwert die Beantragung passender Fördermittel erheblich, erhöht den Personalaufwand und führt dazu, dass die Gemeinde dennoch oft einen hohen Eigenanteil zur Finanzierung der Sanierungen leisten muss.

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:

Detlef Schümann (Gemeinde Bad Soden am Taunus)

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