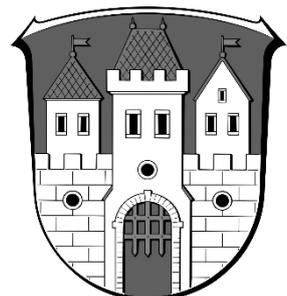
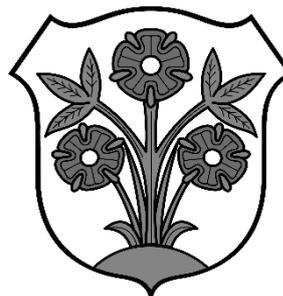
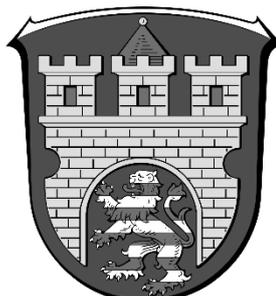
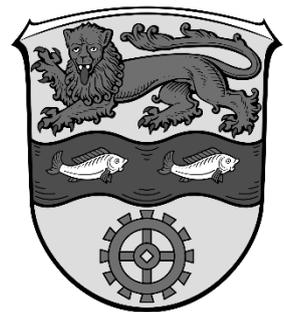
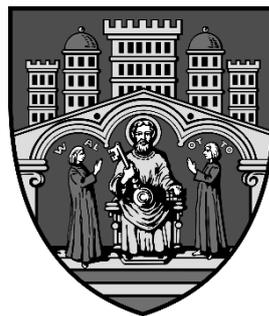
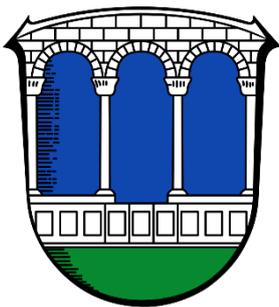
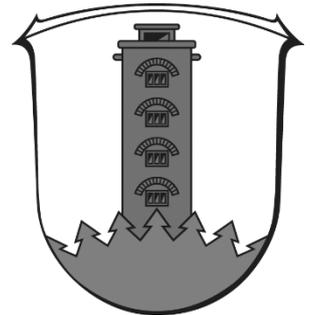
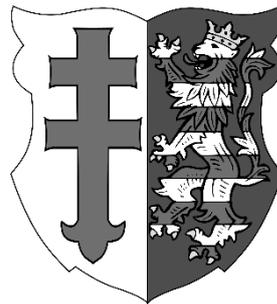


Steckbrief Kaufungen

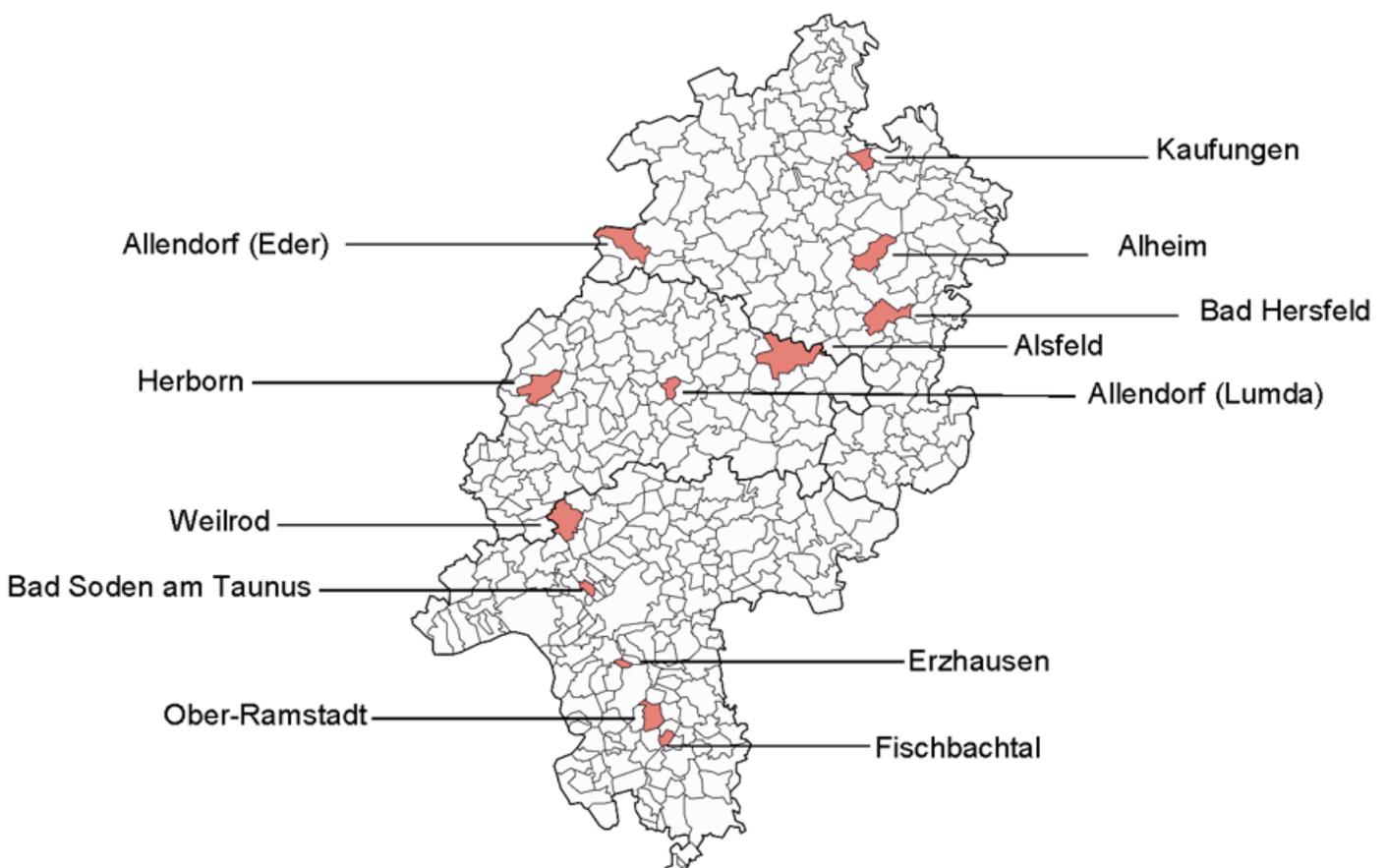
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Gemeinde Kaufungen
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
07	Finanzierung
08	Maßnahmen
11	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 Kaufungen

Die Gemeinde Kaufungen liegt im Landkreis Kassel in Nordhessen (Regierungsbezirk Kassel). Die Gemeinde hat 12.752 Einwohner*innen (Stand 31.12.2023, Hessisches Statistisches Landesamt) und umfasst die Ortsteile Niederkaufungen, Oberkaufungen und Papierfabrik.

Kaufungen ist östlich von Kassel im Tal der Losse gelegen. Es liegt 200 m über NN und ist umgeben vom Kaufunger Wald und der Söhre. Es ist Teil des Geo-Naturparks Frau-Holle-Land, welches das zweitgrößte FFH-Gebiet Deutschlands ist (Flora-Fauna-Habitat).

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Kassel, welches ca. 10 km entfernt ist und an dessen Straßennetz Kaufungen und die östlichen Nachbargemeinden angeschlossen sind.

Kaufungen ist eine Gemeinde mit über 1000-jähriger Geschichte und einer Kirche aus dieser Zeit (Stiftskirche, romanische Basilika, geweiht im Jahr 1025). Sie ist umgeben von Wiesen und Wäldern und geprägt von Fachwerkhäusern. In Kaufungen gibt es viele Sport- und Kulturvereine sowie eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen.

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

Bevölkerung

12.752 (Stand: 31.12.2023)

Landkreis

Kassel

Regierungsbezirk

Kassel

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Verdichteter Raum

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

27

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

17 (mit etwa 150 Wohnungen)

Webseite

www.kaufungen.eu

Ansprechpartnerin zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Lisa Haubner

Funktion: Klimaschutzmanagement
(an das Bauamt angegliedert)

E-Mail: l.haubner@kaufungen.de

Tel.: 05605 802-2740 / 0174 1789565

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Die Gemeinde Kaufungen beschäftigt ca. 265 Mitarbeiter*innen, davon arbeiten 51 im Bereich der Kernverwaltung, 120 in den sieben Kindertagesstätten (Erzieher*innen, Reinigung, Pädagogische Hilfskräfte) und 18 in der Schulbetreuung „Pakt für den Nachmittag“. Die übrigen Mitarbeitenden sind auf weitere Außenstellen wie den Bauhof, das Regionalmuseum „Alte Schule“, die Gemeinde- und Schulbücherei mit drei Standorten, die Begegnungsstätte (u.a. Seniorenarbeit) sowie den Gemeindebetrieben (Wasserversorgung, Wohnungswirtschaft, u. a. m.) verteilt.

Die Gemeinde bietet eine Ausbildung in folgenden Berufen an: Verwaltungsfachangestellte, Fachkraft für Bürokommunikation, Fachkraft für Wasserversorgung und Fachkraft für Garten- und Landschaftsbau sowie Anerkennungsjahr für angehende Erzieher*innen. Die Ausbildung zur Verwaltungsfachangestellten wird als Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ) gemeinsam mit weiteren Gemeinden aus dem östlichen Teil des Landkreises Kassel bewerkstelligt. Auch andere Verwaltungsaufgaben wie Ordnungsbehörde, Standesamt und Gemeindekasse werden im Rahmen einer IKZ durchgeführt.

Die Verwaltung gliedert sich in drei Fachbereiche: die Haupt-, Finanz- und Bauverwaltung.

Zur Hauptverwaltung (Hauptamt/Zentrale Dienste) zählen das Personalwesen, Kindergartenangelegenheiten, Allgemeine Verwaltung (Vereinswesen, Wahlen, Friedhofsverwaltung, Öffentlichkeitsarbeit, Städtepartnerschaften, kulturelle Veranstaltungen), Sozialwesen, Jugendpflege, Ordnungsverwaltung, Standesamt und Personenstandswesen.

Die Finanzverwaltung umfasst die Kämmerei, die interkommunal geführte Gemeindekasse, die Steuer- und Abgabenverwaltung sowie die Verwaltung von rund 150 Wohnungen im Betriebszweig Wohnungswirtschaft der Gemeindebetriebe Kaufungen. Die Bauverwaltung/Bauamt befasst sich u.a. mit der Bauleit- sowie Grünflächenpla-

nung, der Straßen- und Kanalerneuerung, der Verwaltung der Liegenschaften, dem Bauhof und der Sanierung sowie der Bewirtschaftung der gemeindlichen Gebäude und Anlagen.

An das Bauamt ist die Stelle des Klimaschutzmanagements angegliedert. Seit September 2020 gibt es eine durch die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK) geförderte Stelle zur Umsetzung des kommunalen Klimaschutzkonzepts. Die Projektlaufzeit betrug zunächst drei Jahre, anschließend wurde ein Folgeantrag für weitere zwei Jahre gestellt und bewilligt. Entsprechend läuft die Förderung noch bis August 2025. Eine Fortführung und somit Entfristung ist für die Folgezeit vorgesehen, d.h. die Gemeinde plant, dafür eigene Mittel in den Haushalt einzustellen.

Für Modernisierungsmaßnahmen ist grundsätzlich das Bauamt zuständig. Durch die Bereitstellung von Mitteln für die energetische Gebäudemodernisierung für die nächsten Jahre auf Initiative von Bürgermeister Arnim Roß entstand Klarheit bzgl. der kommunalen Schwerpunktsetzung. Entsprechend hat das Klimaschutzmanagement eine „Gesamtschau der kommunalen Gebäude der Gemeinde Kaufungen (Schwerpunkt Klimaschutz/Energetische Sanierung)“ erstellt und eine Bearbeitungsreihenfolge wurde erarbeitet.

Neben den politischen Entscheidungsgremien (Gemeindevorstand, Ausschüsse: Haupt- und Finanzausschuss, Ausschuss Bauen-Planen-Umwelt-Energie, Ausschuss Jugend-Sport-Soziales-Kultur, Gemeindevertretung sowie Betriebskommission) gibt es u.a. die Lenkungsgruppe „Kaufungen aktiv fürs Klima“. Die Lenkungsgruppe ist aus dem Prozess der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes entstanden und tagt viermal jährlich. Ihre Mitglieder sind aus der Gemeindevertretung, der Gemeindeverwaltung sowie der Zivilgesellschaft, darunter Vertreter*innen der EnergieGenossenschaft Kaufunger Wald eG, Spurwechsel e.V. (lokaler Mobilitätswendeverein) und weiteren engagierten Bürger*innen.

Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 spiegeln sich Herausforderungen wie eine gestiegene Kreis- und Schulumlage, steigende Personalkosten sowie allgemeine Preissteigerungen wider. Ferner ist ein Rückgang der Schlüsselzuweisung zu verzeichnen. Der Etatentwurf sieht Einnahmen in Höhe von 34,8 Millionen Euro und Ausgaben von 35,6 Millionen Euro vor. 832.000 Euro werden aus der Rücklage entnommen, um die steigenden Kosten abzufedern.

Alle für die Modernisierung relevanten Investitionen werden im jährlichen Finanzhaushalt der Gemeinde veranschlagt und für den Finanzplanungszeitraum im Investitionsprogramm abgebildet. Im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen der Gemeinde sind zahlreiche Investitionen geplant. 500.000 Euro sollen in die energetische Modernisierung der gemeindlichen Gebäude einfließen. Auch für die Folgejahre sind Mittel im Investitionshaushalt vorgesehen: je eine Million Euro für 2025, 2026 und 2027. Der Entwurf des Investitionsprogramms 2025 sieht vor, dass auch im Jahr 2028 eine Million Euro für energetische Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Durchführung von kommunalen Modernisierungsmaßnahmen hängt allerdings auch sehr davon ab, inwieweit Fördermittel aus den verschiedenen Bundes- und Landesförderprogrammen in Anspruch genommen werden können. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wiederum hängt von verschiedenen Prämissen ab: Gibt es ausreichend Personal, welches Kenntnis über die einschlägigen Förderprogramme und deren jeweiligen Voraussetzungen hat? Passen die Förderprogramme zu den von der Kommune geplanten Modernisierungsmaßnahmen? Stehen die erforderlichen kommunalen Eigenanteile zur Verfügung?

Auch in den folgenden Abschnitten wird im Rahmen von durchgeführten und geplanten Maßnahmen der Gemeinde auf diese Thematik näher eingegangen.

Stellvertretend wurde vorneweg ein Beispiel ausgewählt, welches das Vorgehen bei der Gebäude-

modernisierung und die damit verbundenen Herausforderungen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde Kaufungen exemplarisch illustriert.

Finanzierung Beispiel

Modernisierung der Haferbachhalle alt und Kita Feldhof

Die Haferbachhalle *alt* (s. Abb. nächste Seite) dient als Bürgerhaus im Ortsteil Niederkaufungen mit Vereinsraum, Bürgerservice mit Postagentur sowie Büchereistandort. Diese ist direkt verknüpft mit dem Veranstaltungsraum der Haferbachhalle *neu*. Nach der Corona-Pandemie ergab sich die Möglichkeit der baulichen Modernisierung durch Fördermittel zur Förderung des Vereinslebens. Die Planungen waren bereits vorangeschritten, als sich die damals neueingerichtete Stelle des Klimaschutzmanagements erkundigte, welche energetischen Maßnahmen dabei ergriffen werden konnten. Es stellte sich heraus, dass es zu diesem Zeitpunkt noch keine Planungen für eine energetische Modernisierung gab. Entsprechend wurde eine Gebäudeenergieberatung zur Erfassung der energetischen Modernisierungsbedarfe beauftragt. Anschließend wurde die Planung der Modernisierung durch das Planungsbüro überarbeitet sowie die Kostenkalkulation erneuert. Durch das Klimaschutzmanagement wurden zwei Förderanträge (beim Bund: „Ausgewählte Klimaschutzmaßnahmen aus einem Klimaschutzkonzept“, Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“, Nationale Klimaschutzinitiative NKI sowie beim Land Hessen: „Landesprogramm zur Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien in Kommunen (Kommunalrichtlinie), Förderung der energetischen Modernisierung) gestellt, die gemeinsam ca. 90 % der energetischen Modernisierungsmaßnahmen abdecken. Die ausführenden

Gewerke mussten zweimal ausgeschrieben werden. Die Ergebnisse der ersten Ausschreibung (Frühjahr 2022) waren unverhältnismäßig, geprägt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine. Monate später erfolgte eine weitere Ausschreibung. Nun laufen die Bauarbeiten an der Haferbachhalle *alt*. Die Verknüpfung von baulicher mit einer energetischen Modernisierung ist gelungen. Baulich ist die Haferbachhalle *alt* mit einer Turnhalle (Landkreis Kassel) sowie einem Veranstaltungsraum (Haferbachhalle *neu*) direkt verknüpft; alle drei Gebäudeteile nutzen einen Heizungsraum. Noch wird mit Gas geheizt, jedoch auf eine Beheizung mit niedrigeren Vorlauftemperaturen vorbereitet. Sinnvoll wäre eine zukünftige Wärmeplanung gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden: der Turnhalle und Haferbachhalle *neu*, sowie Kita Feldhof (Gemeinde Kaufungen) und dem geplanten Neubau der Grundschule (Landkreis Kassel). Dies ist auch abhängig vom Landkreis Kassel, bei dem finanzielle und personelle Ressourcen derzeit besonders knapp sind.



Haferbachhalle alt, Stand: 03.09.2024 (Gemeinde Kaufungen). Im Hintergrund: Turnhalle mit ihren Umkleiden. Nochmals dahinter schließt sich die Haferbachhalle *neu* an (auf beiden Bildern nicht erkennbar). Die Fassadendämmung wird an die

Haferbachhalle *alt* (mit Vereinsraum, Bürgerservice, Büchereistandort) angebracht. Das Lüftungsgerät auf dem Dach ist bereits installiert.

Als weitere Maßnahme soll die Kita Feldhof baldmöglichst auch energetisch modernisiert werden. Dafür wurde Ende 2024 eine Gebäudeenergieberatung beauftragt.

Maßnahmen

Kaufungen ist seit 2021 Mitglied im Bündnis der Hessischen Klima-Kommunen. Mit Beschluss vom Februar 2011 hat sich Kaufungen das Ziel gesetzt, bis 2030 vollständig mit erneuerbaren Energien versorgt zu sein (CO₂-Neutralität).

Im Jahr 2013 hat Kaufungen den Rückkauf des Stromnetzes der Gemeinde Kaufungen von der Energienetz Mitte beschlossen und gemeinsam mit der Städtischen Werke AG (STW) ein regionales Gemeindewerk gegründet, das Gemeindewerk Kaufungen GmbH & Co. KG (GWK; Anteil STW: 74,9 % und Anteil Gemeinde Kaufungen: 25,1 %). Seit 2014 ist das GWK aktiv. Der Betrieb des Stromnetzes ist derzeit in einem Pachtmodell an die Städtische Werke Netz + Service GmbH vergeben. Das Gemeindewerk bietet für Verbraucher*innen „Losse-Strom“ aus erneuerbaren Energiequellen und klimaneutrales „Losse-Gas“ an.

Die Gemeinde Kaufungen ist zudem an den zwei örtlichen Windparkanlagen (Stiftswald und Kreuzstein) beteiligt.

Im Jahr 2013 wurde ein umfassendes Klimaschutzkonzept mit konkreten Maßnahmen ausgearbeitet. Dieses wurde im Juni 2019 fortgeschrieben. Es bildet die Arbeitsgrundlage der Stelle des Klimaschutzmanagements.

Der Landkreis Kassel hat im November 2021 ein integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen, an dessen Umsetzung eine Klimaschutzmanagerin

arbeitet. Bei der Energieagentur im Landkreis Kassel, Energie 2000, ist die Gemeinde Kaufungen Mitglied.

Kaufungen hat u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt oder arbeitet an der Umsetzung:

Photovoltaikanlagen auf gemeindeeigenen Gebäudedächern

Die Gemeinde Kaufungen betreibt drei Photovoltaikanlagen auf kommunalen Dachflächen (Kita Kunterbunt, Kita Pustebume, Sporthalle Lossetal-Halle). An einem Standort der Wasserversorgung wird derzeit auf einem Hochbehälter eine weitere PV-Anlage gebaut. Dann betreibt die Gemeinde insgesamt PV-Anlagen mit einer Leistung von etwa 150 kWp. Weitere kommunale Dächer sind an externe Betreiber*innen verpachtet, darunter die Energiegenossenschaft Kaufunger Wald (ca. 140 kWp) sowie private Investor*innen (ca. 350 kWp). Es befinden sich in Summe ca. 20 PV-Anlagen mit ca. 650 kWp auf den gemeindeeigenen Dächern.

Ökostrom für die kommunalen Liegenschaften

In allen gemeindlichen Liegenschaften und für die Straßenbeleuchtung wird seit 2012 Ökostrom verwendet.

Energetische Modernisierung des Bürgerhauses Kaufunger Wald und Rathaus

Die Gebäude wurden von 2009 bis 2013 baulich und anhand der damaligen Standards energetisch modernisiert. Zudem ist aktuell die Erneuerung der Heizung des Bürgerhauses gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden des Bauhofs und einer von der Gemeinde verpachteten Gaststätte geplant. Entweder sollen die genannten Gebäude eine gemeinsame regenerative Wärmeversorgung erhalten oder in das potenzielle Nahwärmenetz

Oberkaufungen (s.u.) eingebunden werden. Für die Erstellung eines Heizkonzepts wurde ein Förderantrag im Rahmen der Kommunalrichtlinie des Bundes gestellt.

Am Rathaus (Teil des Bürgerhauses) sind eine Verbesserung der Dachdämmung und eine Erneuerung der Gauben für sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz angestrebt. Dazu wurde im vierten Quartal 2024 eine Gebäudeenergieberatung beauftragt.

Energetische Modernisierung der Kita Pustebume

Das Gebäude aus dem Jahr 1980 mit verschiedenen Anbauten wurde 2010 nach damaligem Standard energetisch modernisiert.

Kita „Zur Schönen Aussicht“

Die Kita Zur Schönen Aussicht befindet sich im fachwerkgeprägten Altdorf in Oberkaufungen und gleichzeitig im Gebiet des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“. Da die Betreuungskapazitäten in der Kita gesteigert werden müssen ist eine Erweiterung (u.a. gefördert durch „Lebendige Zentren“) geplant, womit sich derzeit eine Machbarkeitsstudie auseinandersetzt. Für das Bestandsgebäude wurde im 4. Quartal 2024 eine Gebäudeenergieberatung beauftragt, um so potentiell eine energetische Modernisierung gemeinsam mit einem Anbau umsetzen zu können (nicht Teil des Budgets für energetische Modernisierungen, eigenes Investitionsbudget).

Potenzielles Nahwärmenetz Oberkaufungen

Für das Altdorf und die Stiftsfreiheit Oberkaufungen ist aktuell ein Nahwärmenetz aus regenerativer Wärmequelle in Planung. Eine Machbarkeitsstudie, gefördert durch die Bundesförderung „Effiziente Wärmenetze“, wird derzeit ausgearbeitet.

Das vorgesehene Gebiet ist teilweise eng bebaut, was individuelle Heizungslösungen erschwert, im

Gebiet gibt es jedoch einige Großabnehmer*innen, nämlich die Ernst-Abbe-Schule (Landkreis Kassel), die Kita Zur Schönen Aussicht und mehrere Gebäude des Ritterschaftlichen Stifts sowie der Evangelischen Kirchengemeinde. Weitere gemeindliche Gebäude im geplanten Gebiet sind das Regionalmuseum „Alte Schule“ und das Mitmachhaus (Nutzung: vermietet an Musikschule und zwei Wohnungen).

Stützpunktfeuerwache

Das Feuerwehrhaus wurde Anfang der 1990er Jahre mit einer Gasheizung – wie mehrere Gebäude der Gemeinde Kaufungen – erbaut. Aufgrund von sicherheitstechnischen Anforderungen stehen bauliche Maßnahmen an. Auch die bereits erwähnte Heizung muss erneuert werden. Eine Gebäudeenergieberatung liegt bereits vor. Zudem ist aufgrund behördlicher Auflagen eine bauliche Erweiterung mit einer Atemschutzgerätewerkstatt notwendig. Im Zuge der baulichen Erweiterung sollen die Bestandsgebäude energetisch modernisiert werden (nicht Teil des Budgets für energetische Modernisierungen, eigenes Investitionsbudget).

Clever fürs Klima – Kitas

Im Rahmen dieses Projekts („Einführung und Umsetzung von Energiesparmodellen“ via Nationale Klimaschutzinitiative, NKI) stehen Fördermittel aus dem Starterpaket zur Verfügung. Es sollen diverse kleinere nicht-investive Maßnahmen an den kommunalen Kitas umgesetzt werden, die den energetischen Zustand jeweils verbessern können: Hydraulische Abgleiche der Heizungen, Einbau intelligenter Thermostatventile, Abdichtungen an Türen und Fenstern, Sonnenschutz zur Reduktion der Hitzeeinstrahlung in einzelnen Kitas und Stecker-PV-Anlagen für jede Kita (nicht Teil des Budgets für energetische Modernisierungen, abzudecken aus dem Ergebnishaushalt).

Gesamtschau der kommunalen Gebäude (Schwerpunkt Klimaschutz/Energetische Sanierung)“

Basierend auf den Energieberichten, die seit mehreren Jahren jährlich erstellt werden, sowie vielen Informationen rund um die kommunalen Gebäude, ist Ende 2023 eine „Gesamtschau“ entstanden, die einen Überblick zum energetischen Stand aller Gebäude darstellt. Diese bildet nun die Grundlage für die Bearbeitungsreihenfolge (Priorisierung) der energetischen Modernisierungsvorhaben und wurde in kurzgefasster Form der Gemeindevertretung als Bericht „Energetische Sanierung gemeindlicher Gebäude“ zur Kenntnisnahme vorgelegt (Beschluss im Juni 2024).

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Kaufungen 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/Beratung** wurde das Filtern von Informationen als Herausforderung benannt. So ist es oft nicht direkt ersichtlich, welche Informationen speziell für die Gemeinde Kaufungen von Bedeutung sind und für die Gebäude im Hinblick auf Übertragbarkeit überhaupt relevant sein könnten. Auch die Suche nach einer Stelle für eine geeignete Beratung ist herausfordernd.

Zudem wird als Herausforderung beschrieben, dass Arbeitsunterlagen wie etwa Pläne teilweise durch ein Hochwasser vernichtet wurden bzw. grundsätzlich nicht vorliegen. Dies erschwert u.a. die Beauftragung von Gebäudeenergieberatungen und auch spätere Modernisierungen.

Im Bereich der **Regeln und Festsetzungen** wurde die konkrete Umsetzung von Vorschriften bspw. im Bereich Modernisierung/Heizung als herausfordernd bezeichnet. Auch ist die Priorisierung der zu modernisierenden Gebäude und die Entscheidung, welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen, schwierig. Offen ist, welcher energetische Standard durch die Modernisierung jeweils erzielt werden soll, insbesondere im Hinblick auf den zukünftigen gesetzlichen Rahmen und was in diesem Zusammenhang technisch sinnvoll ist. Durch einen intensiven Austausch mit der Verwaltungsspitze im Zuge der Erstellung des Berichts „Energetische Sanierung gemeindlicher Gebäude“ (Kenntnisnahme durch Gemeindevertretung) konnte ein Fortschritt bezüglich der Priorisierung erzielt werden. Allerdings ist vieles auch von der Einbindung bzw. Verfügbarkeit von Fördermitteln abhängig.

Die **Förderung und Finanzierung** der Modernisierungsmaßnahmen wird - vor allem seit 2024 -

geprägt durch die zunehmende Unterfinanzierung der Kommunen bei gleichzeitigem Aufgabenzuwachs. Problematisch sind bspw. fehlende Mittel für die Gebäudeunterhaltung und auch bei langfristigeren Maßnahmen ist die Kostenunsicherheit ein begleitender Faktor. Für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen sind die Gemeinden daher oftmals auf die Verfügbarkeit von Fördermitteln angewiesen.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** weist Kaufungen 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/handlungslotiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Über den Finanzhaushalt können grundlegende Sanierungsmaßnahmen finanziert werden, die eine wesentliche Verbesserung bzw. eine Wertsteigerung der Gebäude erzielen. Einzelne Maßnahmen wie etwa ein Heizungstausch gelten als reine Unterhaltung und sind somit Teil des Ergebnishaushalts, welcher derzeit geringe Mittel für derartige Vorhaben aufgrund der bereits geschilderten finanziellen Herausforderungen vorsehen kann. So lässt sich ein neues Gebäude über eine Kreditaufnahme finanzieren, die Gebäudeunterhaltung jedoch nicht.

Auch die vorläufige Mittelplanung für Maßnahmen gilt als herausfordernd, da oft unklar ist, wie umfangreich die Maßnahmen tatsächlich sein werden. Die Gemeindevertretung beruft sich auf den festgelegten Betrag, der für die Maßnahme veranschlagt wurde. Im Folgejahr müssen die Maßnahmen mit dem genauen veranschlagten Betrag umgesetzt werden, was sich oft durch Nichtverfügbarkeit von Fachbetrieben und auch Materiallieferengpässen schwierig gestaltet. Hier hilft die

kontinuierliche Bereitstellung von Mitteln im Investitionshaushalt für energetische Sanierungen.

Als Erfolg verbucht werden kann, dass sich einige Gemeinden aus dem östlichen Teil des Landkreises Kassel, darunter Kaufungen, zu einer interkommunalen Zusammenarbeit zusammenschlossen und gemeinsam im Mai 2023 eine Fördermittelmanagerin eingestellt haben.

Eng verbunden mit den finanziellen Ressourcen sind Herausforderungen, die sich aus der notwendigen **Anpassung der Verwaltungsstruktur** ergeben.

Im Bauamt besteht ein Bedarf an größeren personellen Ressourcen. So gibt es immer mehr Gebäude, allerdings ist das Personal zur Bewirtschaftung nicht in gleichem Maße gewachsen. Daher bleibt neben dem laufenden Tagesgeschäft nur wenig Zeit für eine intensive Beschäftigung mit den Modernisierungsvorhaben. Schwung in den Prozess zur energetischen Modernisierung kommunaler Gebäude hat die seit 2020 aktive Stelle des Klimaschutzmanagements gebracht. Das Klimaschutzmanagement hat sich zu Beginn zunächst auf Teilbereiche konzentriert, dadurch aber diverse Initiativen ergriffen, darunter die Beauftragung und Begleitung erster Gebäudeenergieberatungen. Durch den Willen der Verwaltungsspitze und die politischen Entwicklungen im Hinblick auf die Energiekrise 2022 wurde der Beschluss gefasst, die notwendigen energetischen Modernisierungen anzugehen. Dafür stehen im Investitionshaushalt nun beträchtliche Summen zur Verfügung.

Die klare Aufgabenstellung durch die Verwaltungsspitze, sich strategisch mit den Notwendigkeiten energetischer Modernisierungen auseinanderzusetzen, hat den Prozess der energetischen Modernisierung der kommunalen Gebäude stark vorangetrieben. War es zuvor eine Zuständigkeitsfrage, wer sich um energetische Modernisierungsmaßnahmen kümmert, so hat es sich nun zu einer Kapazitätsfrage verschoben. Um die notwendigen Aufgaben für die energetische Modernisierung der

gemeindlichen Gebäude zu bewältigen, bedarf es weiterer personeller Kapazitäten im Bauamt für die Planung und Baubegleitung. Auch wenn Aufgaben ausgelagert und externe Dienstleister*innen beauftragt werden, ist dies weiterhin mit einem hohen Betreuungsaufwand, welcher durch das Verwaltungspersonal geleistet werden muss, verbunden. Eine Möglichkeit bietet das Förderprogramm „Implementierung und Erweiterung eines Energiemanagements“ (via Nationale Klimaschutzinitiative, NKI). Die Verbesserung des gemeindlichen Energiemanagements bietet gleichzeitig eine gute Grundlage und Begleitung der energetischen Modernisierungen. Zusätzliche Strom- und Wärmemengenzähler einzubauen kann helfen, Verbräuche besser zuzuordnen und zu beurteilen. Die mit der Bewilligung verbundene Beantragung der Fördermittel für eine solche geförderte Stelle kann jedoch viel Zeit in Anspruch nehmen.

Im Bauamt gab es mehrere Wechsel auf der Leitungsebene. Dadurch entstanden ein institutioneller Wissensverlust und auch Kenntnisse zu Abläufen innerhalb der Verwaltung sowie im Austausch mit der Politik fehlen. Teilweise sind Zuständigkeiten Einzelner noch zu klären.

In der Kategorie **Sonstiges** ist die Kommunikation zwischen den verschiedenen Gremien, der Verwaltungsspitze, der Verwaltung und der Kommunalpolitik sowie die Kommunikation nach außen in die Bürgerschaft verortet.

Weil das Thema der 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 Entscheidungsträgern und -Trägerinnen? Welche Sprache wird verstanden? Was muss vorgelegt werden, um zu überzeugen? Welcher Informationsbedarf besteht auf politischer Entscheidungsebene?

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Kaufungen 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/>

Ein illustratives Beispiel aus der jüngeren Verwaltungspraxis waren die Arbeiten für die Verwendung der in die Haushalte 2023-2026 eingestellten Investitionsmittel für energetische Modernisierungsmaßnahmen. Wenngleich sich von der Verwaltungsspitze die externe Erstellung einer „Gesamtschau der kommunalen Gebäude der Gemeinde Kaufungen (Schwerpunkt Klimaschutz/Energetische Sanierung)“ gewünscht wurde, wollte und konnte die Klimaschutzmanagerin ihre Ressourcen darauf verwenden, die an verschiedenen Stellen im Bauamt (vor allem Grundstücks- und Gebäudemanagement) vorhandenen Informationen zu sichten und zusammenzutragen. Solche „Anfragen“ (in Aussicht genommene externe Beauftragungen) sind häufig eine gute Gelegenheit, etwas abseits vom Tagesgeschäft die bereits geleisteten Arbeiten und vorhandenen Daten innerhalb der Verwaltung – ohne Unterstützung von außen – wieder ins Bewusstsein zu heben, passend zusammenzutragen und daran weiter zu arbeiten. Knappe personelle Ressourcen können dazu verlocken, zu externen Beauftragungen zu greifen, ohne zuvor die verwaltungsinternen Ressourcen zu überprüfen, denn auch externe Vergaben binden interne Kapazitäten. Schließlich hat die Gesamtschau eine gute Grundlage für den Bericht „Energetische Sanierung gemeindlicher Gebäude“ (Gemeindevertretungsbeschluss im Juni 2024)

gelegt und wird auch zukünftig als hilfreiche Liste zur Verfügung stehen.

Als Erfolg zu verzeichnen ist, dass durch die Verknüpfung mehrerer Fördertöpfe ambitionierter geplant wird. Beispielsweise ist ein Teil des Altdorfs Oberkaufungen im Gebiet des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“. Hier soll ein Anbau an die Kita „Zur Schönen Aussicht“ entstehen. Im gleichen Zuge ist eine energetische Modernisierung des Bestandsgebäudes geplant. Beides zu verbinden ist zwar sinnvoll, jedoch könnte das zeitliche Zusammenspiel der Maßnahmen eine Herausforderung darstellen. Im gleichen Gebiet läuft ebenfalls die Planung für ein potentielles Nahwärmenetz, an das mehrere Gebäude der Gemeinde angeschlossen werden sollen. Falls die Machbarkeitsstudie zu einem negativen Ergebnis kommt, bedeutet das auch, dass die gemeindlichen Gebäude andere regenerative Wärmequellen benötigen.

In den letzten Jahren war es mehrfach schwierig, eine gute Planung für die technische Gebäudeausrüstung zu beauftragen. Dies lag unter anderem an fehlenden Angeboten und dem Fehlen von Planer*innen für die technische Gebäudeausrüstung (TGA).

Wie die nötigen energetischen Modernisierungen und allen voran Heizungstausche in den Wohngebäuden der Gemeinde Kaufungen bestritten werden können, findet derzeit noch keine Berücksichtigung. Schwierigkeiten erzeugt hier die finanzielle Ausstattung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft, u.a. da es Anspruch ist, günstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sowie dass die Wohnungen jeweils bewohnt sind.

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.

Fazit

Der Steckbrief zeigt, wie Kaufungen die Herausforderungen im Bereich der Gebäudemodernisierung angeht und dabei wichtige Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Gemeinde hat bereits begonnen, umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung ihrer Liegenschaften umzusetzen.

Für Modernisierungsmaßnahmen ist grundsätzlich das Bauamt zuständig. Daran angegliedert ist die Stelle des Klimaschutzmanagements. Das im Jahr 2013 erstellte und 2019 fortgeschriebene Klimaschutzkonzept bildet die Arbeitsgrundlage des Klimaschutzmanagements.

Eine in der kommunalen Familie noch nicht weit verbreitete Besonderheit ist, dass Kaufungen bereits mit einer Bestandsaufnahme und einer rationalen Priorisierung an die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen herangeht. Dabei ist deutlich geworden, dass die Modernisierung der kommunalen Gebäudebestände in den nächsten Jahren nicht ohne erhebliche finanzielle Mittel bewältigt werden kann. Im Investitionshaushalt sind daher Mittel in Höhe von mehr als 2,5 Millionen Euro für die nächsten 3 Jahre vorgesehen. Gleichzeitig wird durch die Kombination unterschiedlicher Förderprogramme eine möglichst hohe Förderquote bei den zu modernisierenden Gebäuden angestrebt.

Von 2009 bis 2013 konnten unter anderem das Bürgerhaus „Kaufunger Wald“ und das Rathaus energetisch modernisiert werden. Aktuell ist zudem geplant, die Heizung des Bürgerhauses zu erneuern. Am Rathaus ist eine Verbesserung der Dachdämmung in Planung. Zudem wurde die Kita „Pusteblume“ energetisch modernisiert und eine Erweiterung der Kita „Zur Schönen Aussicht“ ist in Planung.

Besonders herausfordernd ist unter anderem die zunehmende Unterfinanzierung der Kommunen bei gleichzeitigem Aufgabenzuwachs. Wegen den fehlenden personellen Ressourcen bleibt neben dem laufenden Tagesgeschäft nur wenig Zeit für eine intensive Beschäftigung mit den Modernisierungsvorhaben.

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:

Lisa Haubner sowie u.a. Rita Träbing, Susanne Schmidt-Osterberg,
Carsten Marth und Arnim Roß (Gemeinde Kaufungen)

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