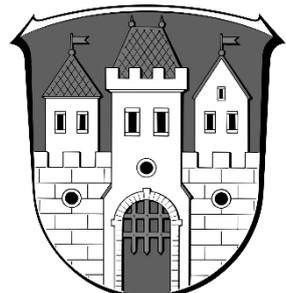
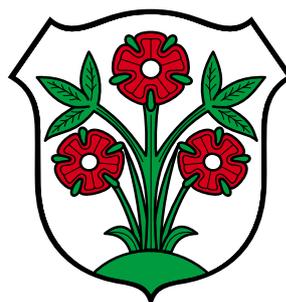
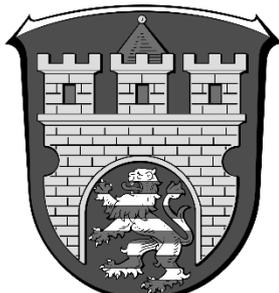
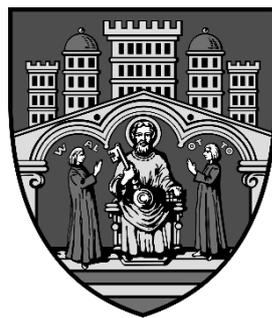
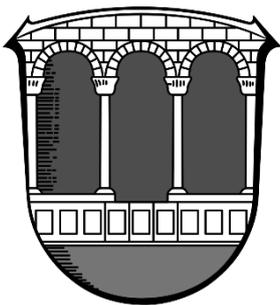
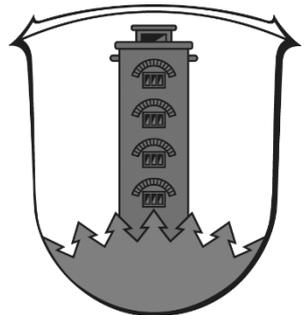
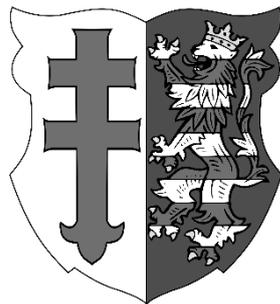


Steckbrief Ober-Ramstadt

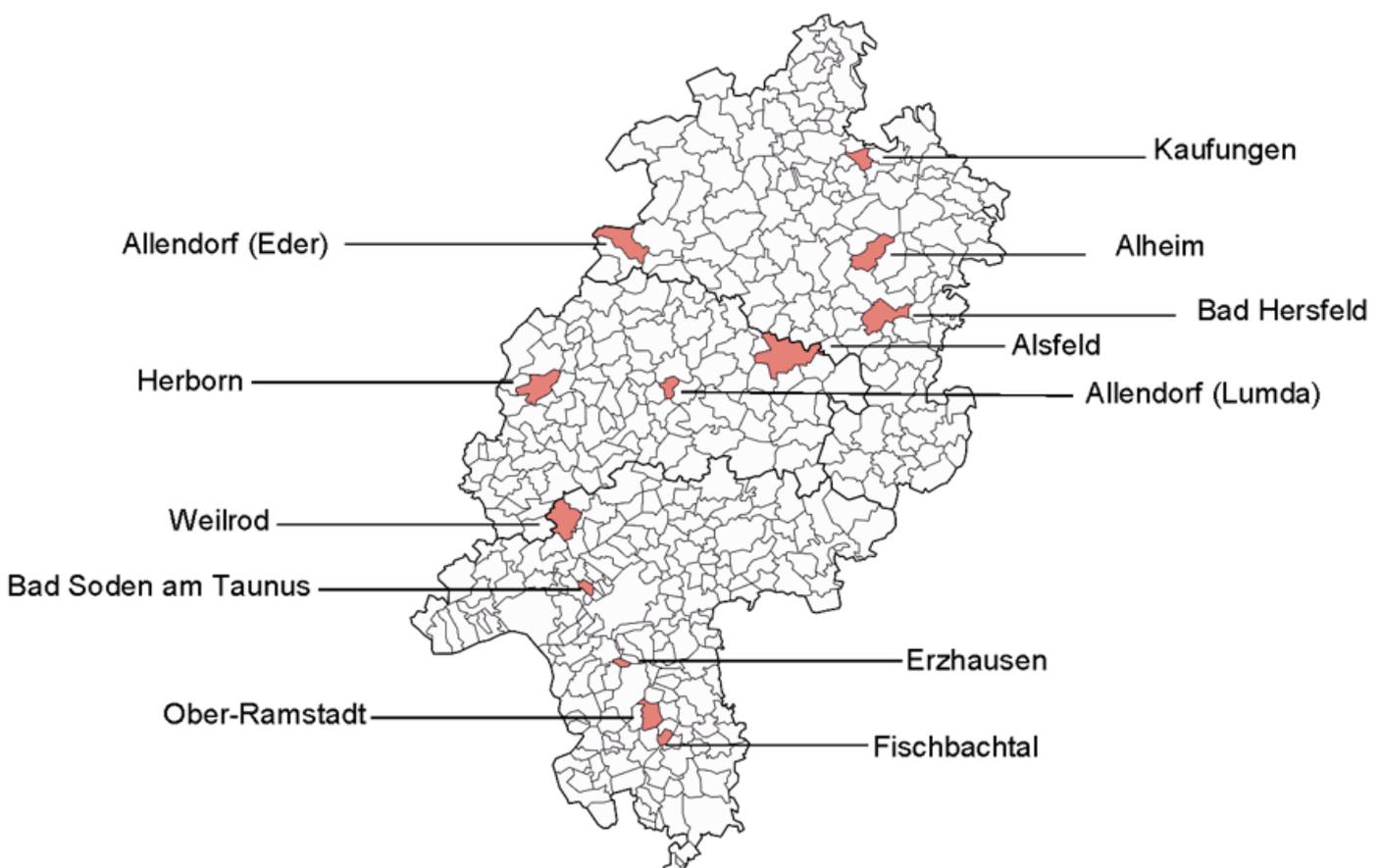
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Ober-Ramstadt
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
06	Finanzierung
07	Maßnahmen
08	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 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 Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Südhessen (Regierungsbezirk Darmstadt). Die Stadt hat ca. 15.000 Einwohner*innen (Stand 09/2022 laut Hessischer Gemeindestatistik). Davon leben ca. 11.000 Personen in der Kernstadt, die übrigen Einwohner*innen verteilen sich auf die Stadtteile Modau, Rohrbach und Wembach-Hahn.

Ober-Ramstadt ist eine industriell geprägte Kleinstadt. Prägend für das Stadtbild ist ein Farbumternehmen sowie die Vielfalt der Kulturen in der Stadt. Ober-Ramstadt hat sich im Rahmen eines Stadtleitbildes daher den Namen „Stadt der Farben“ gegeben.

Ober-Ramstadt liegt ca. 200 m über NN am Rande des Odenwalds. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Darmstadt in etwa 10 km Entfernung. In etwa 25 km Entfernung liegt der Naturpark Bergstraße-Odenwald. Im Eigentum der Kommune befinden sich aktuell 24 Nichtwohngebäude sowie neun Wohngebäude mit 26 Wohneinheiten.

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

Bevölkerung

15.211 (Stand: 09/2022)

Landkreis

Darmstadt-Dieburg

Regierungsbezirk

Darmstadt

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Verdichteter Raum

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

24*

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

9 Wohngebäude mit 26 WE

Webseite

www.ober-ramstadt.de

Ansprechpartner*Innen zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Ira Frank & Uwe Leder

Funktion: Fachbereichsleitung +
Sachbearbeiter

E-Mail: bauenundumwelt@ober-ramstadt.de

Tel.: 06154 702 300

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Im Rathaus (Verwaltung) der Stadt Ober-Ramstadt sind insgesamt ca. 50 Mitarbeiter*innen beschäftigt.

Die Verwaltung gliedert sich in folgende Fachbereiche:

- Fachbereich 1 Finanz- und Personalmanagement
- Fachbereich 2 Sicherheit und Ordnung und soziale Angelegenheiten der Stadt
- Fachbereich 3 Bauen | Liegenschaften | Umwelt | Energie
- Fachbereich 4 Baubetriebshof

Fachbereich 3 hat vielfältige Aufgaben und ist u.a. zuständig für das kommunale Gebäudemanagement, die Verwaltung der städtischen Liegenschaften, die Bauordnung und sonstige Bauangelegenheiten.

Finanzierung

Der Haushalt 2024 von Ober-Ramstadt war geprägt von erheblich gesunkenen Einnahmen von Gewerbesteuern und einer Erhöhung von Umlagen. Somit begegnet die Gemeinde finanziellen Schwierigkeiten.

Ertrag: 38.464.087 Euro

Aufwand: 41.635.045 Euro

Plandefizit: - 3.170.957 Euro

Als Reaktion darauf mussten die Hebesätze von Grund- und Gewerbesteuer erhöht werden. Zudem wurden Einsparungen bei den Investitionen und den Sach- und Dienstleistungen eingeplant. Dies betrifft auch den Bereich der Gebäudemodernisierung.

Die Durchführung von kommunalen Modernisierungsmaßnahmen hängt somit umso mehr 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 ein Beispiel ausgewählt, welches das Vorgehen bei der Gebäudemodernisierung und die damit verbundenen Herausforderungen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von Ober-Ramstadt exemplarisch illustriert.

Finanzierung Beispiel

Neues Bürgerhaus

Das Bürgerhaus wird seit 2020/2021 durch einen Neubau ersetzt. Der neue Gebäudekomplex enthält ein Bürgerhaus mit Mehrzweckraum. Auf dem Grundstück des alten Bürgerhauses entsteht derzeit ein Feuerwehrgerätehaus.

Mit Mitteln aus der IKEK-Förderung (Dorfentwicklung) wird der Gebäudeteil Bürgerhaus mit Außenanlagen gefördert. Die technische Gebäudeausrüstung wird mit regenerativen Energien wie Erdwärme, PV-Anlage, Dachbegrünung und Wasserrückhaltung installiert/errichtet.

Die Baukosten liegen bei 8,5 Millionen Euro und sind mit 2 Millionen Euro für die Außenanlagen ergänzt worden. Der hohe Eigenanteil des Projekts wurde aus dem Haushalts-Budget 2022/23 mit 10 Millionen Euro finanziert. Damit war das Kon-

tingent für entsprechende Maßnahmen durch dieses Projekt erschöpft und konnte nicht für andere Projekte genutzt werden.

Das Förderprogramm wurde als sehr komplex und aufwändig empfunden und hat viel Verwaltungskapazität erfordert. Erschwert wurde die Programmabwicklung auch durch internen Personalwechsel.



Baustelle des neuen Bürgerhauses
(Stadt Ober-Ramstadt)

Maßnahmen

Seit 2020 ist Ober-Ramstadt Teil der Hessischen Klima-Kommunen und hat sich verpflichtet, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden.

Darüber hinaus war bereits 2017 ein integriertes Klimaschutzkonzept im Landkreis Darmstadt-Dieburg und die kreisangehörigen Kommunen beschlossen worden. Für die Stadt Ober-Ramstadt war hieraus vertiefend ein eigener Kommunalteil mit Handlungsempfehlungen und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet worden.

Derzeit wird das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg fortgeschrieben.

Ober-Ramstadt hat u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt oder arbeitet an der Umsetzung:

Nutzung regenerativer Energien

Seit 2014 bezieht Ober-Ramstadt Ökostrom. PV-Anlagen zur Stromgewinnung auf eigenen Liegenschaften wurden sowohl auf dem Rathausdach als auch auf dem Dach der KiTa Ackermann installiert. Eine weitere PV-Anlage wird aktuell an der Kindertagesstätte Himmelszelt errichtet, durch die bereits vorhandene Erdwärmepumpe wird dieses Gebäude dann CO₂-neutral. Mit dem Bau des Bürgerhauses und der Feuerwehr Rohrbach werden weitere regenerative Energien, hier Erdwärme und Photovoltaik genutzt.

Die Sportanlage Modau, die KiTa Ackermann und die Waldenserhalle wurden mit heizungsunterstützender Solarthermie ausgestattet. Das sanierte Schwimmbad wird mit Solarthermie geheizt. Darüber hinaus wurden 2 Windenergieanlagen mit einer Anlagenleistung von 4,2 MW errichtet. Diese Anlagen speisen seit Ende 2020 Windstrom für ca. 2.500 Haushalte pro Jahr in das öffentliche Stromnetz ein. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß um ca. 6000 Tonnen pro Jahr reduziert.

Energetische Gebäudesanierung

In den letzten Jahren wurden an folgenden Gebäuden energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Rathaus, Zulassungsstelle, Feuerwehrgerätehaus Modau und Sportanlage Modau.

Modernisierung Kita Ackermann

Bei der ca. 30 Jahre alten Kita Ackermann wurde eine Modernisierung des Innenausbaus nach einem Wasserschaden vorgenommen. Die vorhandene Gebäudesubstanz entsprach nicht mehr den heutigen Standards. Bei der Modernisierung wurden unter anderem auch Vorkehrungen für die Heizungsumstellung auf eine Wärmepumpen-Lösung getroffen.

Als problematisch erwiesen sich Schwierigkeiten mit der Versicherung. Diese führten im Ergebnis zu einer erhöhten/vollständigen Eigenfinanzierung der Maßnahme.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Herausforderungen, welche Ober-Ramstadt (und den anderen Kommunen im Projekt) bei der Governance der Gebäudemodernisierung bevorstehen, wurden in verschiedene unterteilt. Dadurch kann ein guter erster Überblick für die Herausforderungen gewährleistet werden.

Für die Kategorie **Information/Beratung** ist geplant, ab 2025 eine/n Klimaschutzmanager*in einzustellen, die/der einen Teil der anfallenden Aufgaben im Bereich Klimaschutz übernehmen soll.

Im Bereich der **Regeln und Festsetzungen** ist es besonders herausfordernd, dass ein Gesamtkonzept für die Gebäudemodernisierung fehlt und ein solches aufgrund von sich ständig ändernden Vorgaben auch schwierig umzusetzen ist.

Die **Förderung und Finanzierung** der Modernisierungsmaßnahmen wird - vor allem seit 2022 - geprägt durch die zunehmend „leeren Kassen“. Als zusätzlich herausfordernd wird beschrieben, dass viele kommunale Gebäude zur gleichen Zeit gebaut und demnach jetzt zur gleichen Zeit sanierungsbedürftig wurden. Eine Sanierung bzw. Modernisierung kann aufgrund von personellen und finanziellen Kapazitäten allerdings nur schrittweise erfolgen. Zudem sind die mit einer Förderung einhergehenden Anforderungen sehr hoch und es besteht die Gefahr, dass Geld zurückgezahlt werden muss.

Für alle am Projekt beteiligten Kommunen ist die Förderung und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen eine sehr wesentliche Herausforderung. Deshalb wurden diese Fragen zu einem Schwerpunktthema des Projektes Governance der Gebäudemodernisierung gemacht.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Ober-Ramstadt 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 weiterer zentraler Aspekt einer funktionierenden Governance sind die gute Kommunikation und Kooperation zwischen Verwaltung und politischen Gremien. Da sich dieses Thema nicht eindeutig in bestehende Kategorien einordnen lässt, wird es unter **Sonstiges** geführt. Aufgrund seiner hohen Relevanz wurde es jedoch als zweiter Schwerpunkt des Projekts identifiziert.

Im Mittelpunkt stehen dabei zentrale Fragen:

- Wie kann der Fachbereich gezielt angesprochen werden?
- Wie gelingt es, die eigene fachliche Expertise verständlich an Entscheidungsträger*innen zu vermitteln?
- Welche Sprache wird verstanden?
- Welche Unterlagen sind erforderlich, um Überzeugungsarbeit zu leisten?
- Welcher Informationsbedarf besteht auf politischer Entscheidungsebene?

Governance umfasst in diesem Zusammenhang die Legitimation der Verwaltung, das Vertrauen der Politik in die Verwaltung sowie die Wertschätzung und Anerkennung der geleisteten Arbeit. Sie erfordert ein sensibles Abwägen zwischen fachlichen Anforderungen – für die die Verwaltung primär verantwortlich ist – und den politischen Opportunitäten, also den Erwartungen, denen Kommunalpolitiker*innen ausgesetzt sind.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Ober-Ramstadt 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/handlungslosgiken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

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

Dieser Steckbrief skizziert die Rahmenbedingungen, unter denen die Stadt Ober-Ramstadt Maßnahmen zur energetischen Modernisierung umsetzt. Bereits jetzt engagiert sich die Stadt in zahlreichen Projekten, um ihre Liegenschaften nachhaltig zu entwickeln.

Im Jahr 2017 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept im Landkreis Darmstadt-Dieburg erarbeitet und beschlossen. Für die Stadt Ober-Ramstadt wurde daraus vertiefend ein eigener Kommunalteil

mit Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet.

Einen besonderen Fokus legt Ober-Ramstadt auf erneuerbare Energien. Seit 2014 fokussiert sich die Kommune auf die Nutzung regenerativer Energien. Die Stadt bezieht seit 2014 Ökostrom und hat einige kommunale Gebäude mit heizungsunterstützender Solarthermie ausgestattet. Darüber hinaus wurden sowohl auf dem Rathausdach als auch auf dem Dach der KiTa „Ackermann“ eine PV-Anlage installiert. Eine weitere PV-Anlage wird derzeit an der Kita „Himmelszelt“ errichtet. Durch die Kombination mit der vorhandenen Erdwärmepumpe wird dieses Gebäude CO₂-neutral sein. Beim Bau des Bürgerhauses und der Feuerwehr Rohrbach wurde darauf geachtet, regenerative Energien wie Erdwärme und Photovoltaik in die Energieversorgung der Gebäude zu integrieren.

Zudem hat Ober-Ramstadt zwei Windenergieanlagen errichtet. Diese Anlagen speisen seit Ende 2020 Windstrom für ca. 2.500 Haushalte pro Jahr in das öffentliche Stromnetz ein. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß um ca. 6000 Tonnen pro Jahr reduziert.

Eine besondere Herausforderung im Zuge der Gebäudemodernisierung stellt unter anderem die finanzielle Situation der Stadt dar. Der Haushalt 2024 von Ober-Ramstadt war geprägt von erheblich niedrigeren Einnahmen durch Gewerbesteuer und einer Erhöhung von Umlagen. Als Reaktion darauf mussten die Hebesätze von Grund- und Gewerbesteuer erhöht werden. Zudem wurden Einsparungen bei den Investitionen und den Sach- und Dienstleistungen eingeplant. Dies betraf auch den Bereich der Gebäudemodernisierung.

Diese angespannte finanzielle Lage macht die Nutzung von Fördermitteln dringender denn je. Aber auch aufgrund der Personalknappheit können einige anstehende Aufgaben nicht erledigt werden oder müssen zurückgestellt werden.

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:

Tobias Silbereis (Bürgermeister), Uwe Leder (Fachbereich 3),

Ira Frank (Fachbereichsleitung 3)

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