

Stuttgart, 09.11.2023

## **Haushalt 2024/2025**

### **Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 17.11.2023**

#### **Kompetenzstelle "Serielles Sanieren" beim EBZ**

#### **Beantwortung / Stellungnahme**

Die serielle Sanierung kann einen Beitrag leisten, um die Sanierungsrate im Gebäudebereich zu erhöhen. Der Vorteil der seriellen Sanierung, bei der Fassaden- und Dachmodule in der Fabrik vorgefertigt werden, ist die Verkürzung der Bauzeit vor Ort. Gerade bei größeren Gebäudebeständen können hier Skaleneffekte genutzt werden, die dazu führen sollen, dass die Sanierungskosten gegenüber konventionellen Sanierungsverfahren gesenkt werden. Aufgrund des Pilotstatus dieses Verfahrens können in der Praxis aktuell jedoch immer noch höhere Baukosten zustande kommen. Um auch solche Projekte wirtschaftlich durchführen zu können sowie zur Unterstützung des Markthochlaufs des Verfahrens gibt es sowohl vom Bund als auch vom Land Förderprogramme für serielle Sanierungen.

Besonders geeignet für die Anwendung des seriellen Sanierungsverfahrens sind Gebäudebestände mit einfacher Kubatur (d. h. keine Vorsprünge, Erker, Rundungen etc.), zwei bis acht Geschossen, einer Wohnfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> (ggf. auch mehrere Gebäude in einer Straße), keiner Grenzbebauung, umlaufend Platz für Dämmung, geringer Verschattung insbesondere der Dachflächen (zur Nutzung von integrierten Photovoltaik-Modulen), ohne Denkmalschutz, ohne ausgebauten Keller- und Dachgeschossen und mit hohen Energieverbräuchen (> 130 kWh/(m<sup>2</sup>a)). Das Verfahren wird in geringerem Umfang auch für andere Gebäudetypen (z. B. Einfamilienhäuser) angewendet, insbesondere wenn mehrere nahezu identische Gebäude in einer Straße liegen. Bei bereits teilsanierten Gebäuden kommt aufgrund der komplexeren Ausgangssituation die serielle Sanierung oftmals jedoch nicht oder nur nachgeordnet in Frage. Mit seriellen Sanierungen wurde in bereits umgesetzten Projekten gezeigt, dass unsanierte Altbauten auf einen sehr hohen Energiestandard gebracht werden können (z. B. KfW Effizienzhaus 40 EE).

Da es sich bei der seriellen Sanierung um ein relativ neues Verfahren handelt, ist es noch nicht überall in der Wohnungswirtschaft oder unter privaten Wohnungs- und Gebäudebesitzer\*innen bekannt. Oft bestehen Vorbehalte und Bedenken, die eine Umsetzung erschweren oder verhindern. An dieser Stelle kann mit Beratungsstellen angesetzt werden, um über die Vor- und Nachteile der seriellen Sanierung aufzuklären und bei Voruntersuchungen bzw. der Durchführung von Vorhaben zu unterstützen. Für den Bereich der Wohnungswirtschaft gibt es eine solche Anlaufstelle bereits bei der Deutschen Energie-

Agentur (dena). Dort werden Beratungen, Portfolioanalysen und Vernetzung der verschiedenen Akteure im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) angeboten. Nach ähnlichem Prinzip könnte eine entsprechende Beratungsstelle in Stuttgart auf lokaler Ebene der seriellen Sanierung insbesondere im Bereich der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, aber auch für Wohnungseigentümergeinschaften sowie sonstige private Wohngebäude, einen Schub geben.

In der Arbeitsgruppe Energie und Klimaschutz der Wohngebäude wurde das serielle Sanieren schon einmal vorgestellt. In der Praxis wurde es in Stuttgart bisher zwar aufgegriffen aber noch nicht umgesetzt. Bei der energetischen Sanierung berät das EBZ seit vielen Jahren Gebäudeeigentümer\*innen in Stuttgart und hat daher die nötige Erfahrung, den Einblick in die Praxis und bestehende Kontakte u. a. zu Wohnungsunternehmen und Handwerk. Dabei kann bei Beratungen auch auf die Möglichkeit des seriellen Sanierens hingewiesen werden, sodass daraus auch Pilotvorhaben entstehen können.

Um eine solche Beratungsstelle für serielles Sanieren anbieten zu können, würde das EBZ einen Sonderzuschuss zur Finanzierung einer neuen Stelle benötigen. Die Arbeitgeberkosten für eine\*n Ingenieur\*in mit entsprechender Erfahrung und Fachkompetenz belaufen sich auf jährlich 80.000 Euro. Mit dieser Stelle könnten die vorgeschlagenen Leistungen angeboten werden. Darunter fallen insbesondere die Beratung von Gebäudeeigentümer\*innen zum seriellen Sanieren bei energetischen Sanierungsvorhaben, Portfolioanalysen von größeren Gebäudebeständen auf deren Tauglichkeit zur seriellen Sanierung, Vernetzung der unterschiedlichen Akteure auf dem Markt (Gebäudeeigentümer\*innen, Unternehmen, Handwerk, Forschung etc.), Vorstellung von Best Practice-Beispielen, gezielte Unterstützung und Begleitung von konkreten Vorhaben sowie der Dokumentation von Pilotvorhaben.

Der Aufwand beim EBZ in Höhe von jeweils 80.000 Euro pro Jahr würde als jährlicher Sonderzuschuss ausbezahlt werden. Grundlage dafür wäre ein Verwendungsnachweis, der vom Amt für Umweltschutz geprüft würde.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

5084/2023 PULS

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Keine

<Anlagen>