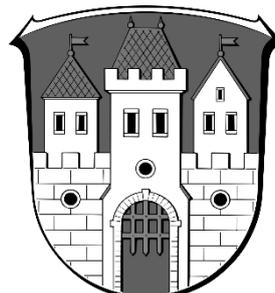
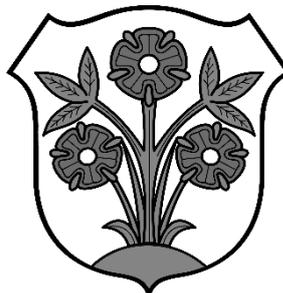
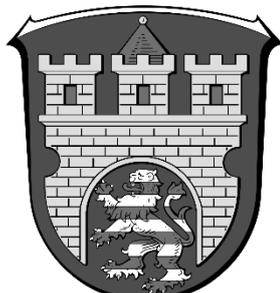
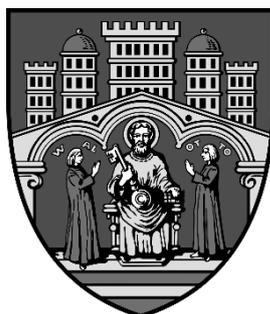
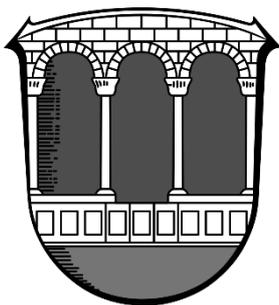
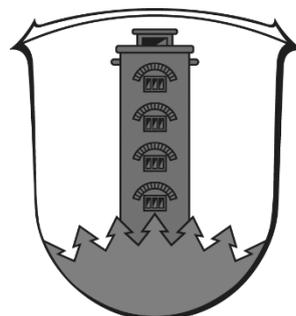
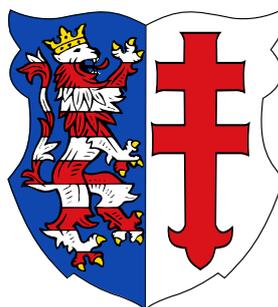


Steckbrief Bad Hersfeld

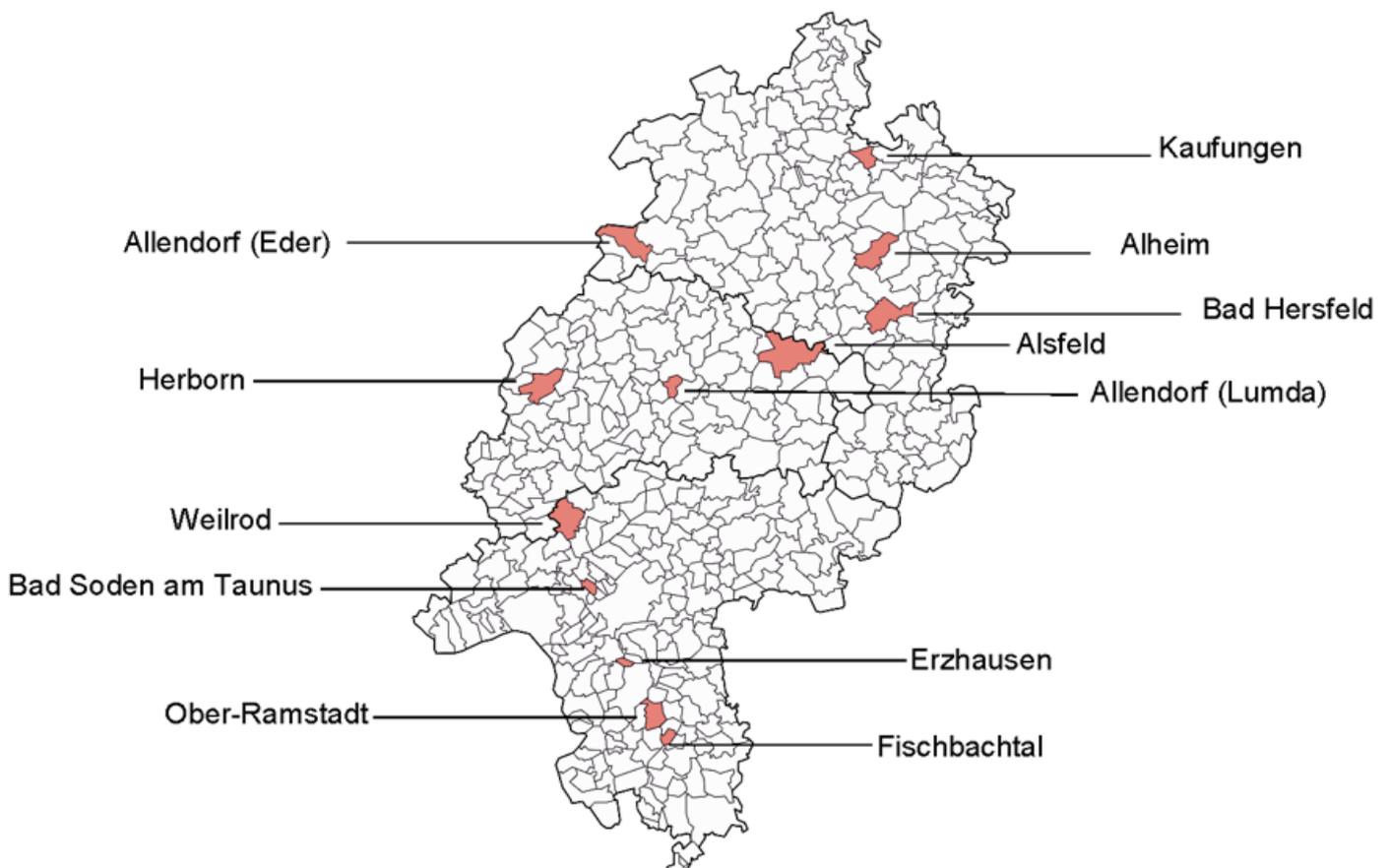
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Kreisstadt Bad Hersfeld
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
08	Finanzierung
10	Maßnahmen
13	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 (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 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 Kreisstadt Bad Hersfeld

Die Kreisstadt Bad Hersfeld liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, in (Nord-) Osthessen im Regierungsbezirk Kassel.

Die Festspiel- und Kurstadt hat ca. 30.700 Einwohner*innen (Stand Ende 2022, Hessisches Statistisches Landesamt) und gliedert sich in die Stadtteile Allmershausen, Asbach, Beiershausen, Eichhof, Heenes, Hohe Luft, Johannesberg, Kathus, Kohlhausen, Petersberg und Sorga.

Die Stadt liegt 212 m über NN (Altstadt) in der Hersfelder Senke, die durch den Zusammenfluss der Fulda und der Haune gebildet wird. Bad Hersfeld liegt zwischen den Ausläufern des Knüllgebirges und des Seulingswaldes.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Fulda in etwa 40 km Entfernung. Die Kreisstadt Bad Hersfeld (Mittelzentrum mit einigen Funktionen als Oberzentrum) ist bekannt für ihre historische Altstadt, die Stiftsruine, die Bad Hersfelder Festspiele sowie für das Lullus-Fest, welches als das älteste Volksfest Deutschlands gilt und jährlich zu Ehren des Stadtgründers Mitte Oktober gefeiert wird.

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

Bevölkerung

30.731 (Stand 31.12.2022)

Landkreis

Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Regierungsbezirk

Kassel

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

61 Gebäude, 11 Friedhofskapellen

(anlassbezogen beheizt),

2 Gebäude Wirtschaftsbetriebe Bad Hersfeld GmbH

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

14 Wohngebäude (Stadt), 5 Wohngebäude

(städt. Stiftung Hospital), 31 Wohngebäude als Generalmieter mit Bauunterhaltungspflichten

Webseite

www.bad-hersfeld.de

Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Torsten Wiegand

Funktion: Bereich Klimaschutz und Immobilienmanagement

E-Mail: torsten.wiegand@bad-hersfeld.de

Tel.: 06621/ 201545

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Die Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld verfügt im Jahr 2024 über neun unterschiedlich große, thematisch gegliederte Fachbereiche, mehrere Stabsstellen sowie über die beiden Bereiche Immobilienmanagement und Klimaschutz.

Die **Bereiche Immobilienmanagement und Klimaschutz** gehören zur Abteilung Bauen und Stadtentwicklung. Zusammen mit den personell größeren Fachbereichen Technische Verwaltung und Technische Dienste bilden sie seit 01/2024 deren organisatorische Struktur. Städtische Neubau- und Planungsprojekte werden in der Regel in den Fachbereichen Technische Verwaltung (=Hochbau und Stadt- und Landschaftsplanung) und Technische Dienste (=Tiefbau, Grünflächen, Verkehrsflächen, techn. Infrastruktur mit Schnittstelle Eigenbetrieb Abwasser) betreut.

Aufgaben und Personalausstattung

Der Bereich Immobilienmanagement verwaltet seit vielen Jahren die städtischen Liegenschaften und übernimmt deren technischen Betrieb. Er ist zudem für das Gebäudemanagement im Sinne der klassischen Bauunterhaltung aller Hochbauten zuständig – mit Ausnahme der Gebäude von Eigenbetrieben und städtischen GmbHs. Außerdem kümmert sich der Bereich um die Vermietung der Gemeinschaftseinrichtungen sowie um alle Versicherungsangelegenheiten der Liegenschaften und Gebäude. Im Jahr 2024 verfügt das Immobilienmanagement über neun Vollzeitstellen und sieben Hausmeister*innen in Teilzeit für die städtischen Gemeinschaftseinrichtungen (Bürgerhäuser, „Dorfgemeinschaftshäuser“). Für die zwölf eigenen und zwei angemieteten städtischen Kindertagesstätten wurde 2022 eine Hausmeisterstelle im Fachbereich Generationen geschaffen.

Bereits 2008 wurde für die Kreisstadt Bad Hersfeld das erste Klimaschutzkonzept erstellt. Ein zentraler Schwerpunkt war damals schon die energetische Modernisierung des heterogenen und umfangreichen Gebäudebestands der Stadtverwaltung. Der erste Klimaschutzmanager war von 2009

bis 2018 im Dienst. Nach einer Unterbrechung wurde die Position von Oktober 2020 bis April 2024 erneut vergeben. Mitte 2024 lief das Ausschreibungsverfahren für die Neubesetzung, und der neue Klimaschutzmanager hat seine Tätigkeit am 1. Dezember 2024 aufgenommen.

Der Bereich Klimaschutz, der bis Ende 2023 als „Stabsstelle Klimaschutzmanager“ definiert war, besteht seitdem aus vier Vollzeit- und zwei Teilzeitkräften, die aus dem „Unruhestand“ ihre Erfahrungen aus langjähriger Berufspraxis einsetzen, um die Energieverbrauchsdatenerfassungen sowie die Auswertungen und Werkzeuge zur Energie- und CO₂-Bilanzierung kontinuierlich zu verbessern. Mit dem Klimaschutz beschäftigt sind aber täglich fast alle Kolleg*innen in der Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld. Ob beispielsweise bei den Planungen und Bepflanzungen der Grünanlagen, bei der Anordnung von Maßnahmen zur Radverkehrlenkung, den Planungen zu energieeffizienten Neubauten und Sanierungen von Gebäuden, der Planung von PV- und Beleuchtungsanlagen, der funktionalen Umstellung des Fuhrparks auf emissionsfreie Antriebe, der Wissensvermittlung, der Beantragung von Fördermitteln u.v.m. arbeiten die Kolleginnen und Kollegen fachbereichsübergreifend zusammen.

Der **Bereich Klimaschutz** koordiniert dabei die von den kommunalpolitischen Gremien vorgegebene strategische Ausrichtung, die Klimaneutralität für die Kreisstadt Bad Hersfeld bis zum Jahr 2035 zu erreichen.

Geänderte Zuständigkeit für den Klimaschutz

Der Mitverfasser dieses Dokuments, Torsten Wiegand, war von 02/2019 bis Ende 2023 als stellvertretender Fachbereichsleiter im Immobilienmanagement (zeitweise auch als Finanz- und Immobilienmanagement vereinigt) tätig. Er war insbesondere für die Bauunterhaltung der städtischen Gebäude, dringend notwendige Sanierungen, nicht nur aber auch in energetischer Sicht, verschiedene Umsetzungen von bewilligten,

geförderten Dorferneuerungsmaßnahmen, an Gemeinschaftseinrichtungen und für einige Sonderbauvorhaben zuständig. Seit Januar 2024 ist Herr Wiegands Stelle im Bereich Klimaschutz mit Projektleitung verankert und er ist zuständig für die energetische Sanierung der städtischen Gebäude, den Ausbau der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien und das Energiedatenmanagement in kommunalen Liegenschaften.

Die „reine“ **Bauunterhaltung aus Mitteln des Ergebnishaushalts** für die städtischen Gebäude, die systematisch den jeweiligen Produkten zugeordnet sind, verbleibt beim Bereich Immobilienmanagement. Hier sind seit September 2024 wieder zwei Kollegen tätig, um die Vielzahl an dringenden Instandhaltungsmaßnahmen, die Behebung von Schäden und Vandalismus, die Begehung mit Sachverständigen und Behörden sowie die Wartungen und technisch vorgeschriebenen Prüfungen strukturiert zu koordinieren und abzuarbeiten.

Anregungen aus der städtischen Politik, beispielsweise aus dem Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima oder auch von den Ortsbeiräten werden durch die Fachkräfte in den vorher genannten Bereichen geprüft und in der Regel soweit möglich in die kurzfristige Abarbeitung im Ergebnishaushalt oder in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

Gleichwertigkeit von Immobilienmanagement und Klimaschutz

Die strategischen Überlegungen zur Priorisierung von anstehenden (energetischen) Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (des kommunalen Gebäudebestands) wurden in den vergangenen drei Jahren gleichberechtigt abgestimmt zwischen dem Projektleiter Immobilienmanagement und dem Klimaschutzmanager. Die geplanten Maßnahmen werden dann zunächst der Verwaltungsleitung vorgestellt bevor sie in den politischen Entscheidungsprozess gehen.

Eine zusätzliche Stelle für eine/n spezialisierte/n „Fördermittelakquise-Expert*in“ konnte bisher im städtischen Haushalt nicht geschaffen werden. Gleichwohl versuchte die Verwaltung, parallel zu den jährlichen Haushaltsmittelanmeldungen, verwaltungsintern bis September des Jahres für die jeweiligen priorisierten Maßnahmen auch frühzeitig entsprechende Fördermittel aus Landes- und Bundesmitteln vorzuschlagen, um den städtischen Haushalt zu entlasten.

Integrierte, fachbereichsübergreifende Entscheidungsprozesse

Viele Jahre schon gibt es in der Regel jeden Montag die sogenannte Baubesprechung: Unter Vorsitz der Bürgermeisterin nehmen ca. zehn Bereichs- und Projektleiter aus Fachbereich Technische Verwaltung (seit 2024 einschl. Mobilitätsplanung), Technischer Dienste, Ordnungsdienste, Eigenbetrieb Wirtschaftsbetriebe Bad Hersfeld GmbH, Immobilien und Klimaschutz und Referent der Bürgermeisterin teil. Diese Besprechungen haben sich für den gegenseitigen verwaltungsinternen Austausch der großen Abteilung Bauen und Stadtentwicklung sehr bewährt.

Zur Priorisierung von zukünftigen Baumaßnahmen und zur Einschätzung des Erfolgs von umgesetzten Maßnahmen dient das schon ab 2014 sukzessiv aufgebaute Energie-, Monitoring-, und Kontrollsystem eines namhaften deutschen Herstellers. Dieses System wurde gemeinsam mit den Stadtwerken Bad Hersfeld GmbH für große und mittelgroße Immobilien der Stadtverwaltung aufgebaut und ermöglicht den eingewiesenen Mitarbeiter*innen der Verwaltung eine stündliche Kontrolle der Verbrauchsdaten für Wärme (Erdgas und Fernwärme) sowie Strom- und Wasserbrauch. Diese Kontrolle „in Echtzeit“ ist insbesondere seit der Gasmangellage ab Mitte 2022 (Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022) im Bereich Immobilienmanagement und im Klimaschutz sehr verstärkt worden. (Siehe hierzu auch Kapitel Maßnahmen und Erfolge.)

Finanzierung

Die Finanzierung von notwendigen Großprojekten der kommunalen Gebäudemodernisierung wird im Finanzhaushalt der Kreisstadt und dem inkludierten Investitionsprogramm (nächster Haushalt 2024 bis 2028) abgebildet.

Da aber in den eigentlichen Haushaltsentscheidungen unter Umständen nicht alle Investitionsprojekte aller Fachbereiche berücksichtigt werden können, - vergleiche auch Neubauprojekte beispielsweise für die kommunale Pflichtaufgaben Brandschutz/ Feuerwehr oder Straßensanierungen - sind die vorgeschlagenen Investitionsprojekte „Gebäudemodernisierung“ zwar in der mittelfristigen Finanzplanung, dem Investitionsprogramm, enthalten, sie müssen aber teilweise auf Folgejahre geschoben oder auch auf einen mehrjährigen Zeitraum aufgeteilt werden. Dies ist für die verbindliche Sicherung von Fördermitteln gemäß den oftmals einerseits sehr rigiden Vorgaben zum Eigenmittelnachweis und andererseits von Förderprogramm zu Förderprogramm unterschiedlichen weiteren, detaillierten Randbedingungen sehr nachteilig für die öffentliche Verwaltung.

Zur Umsetzung von Großprojekten ist der städtische Haushalt zunehmend stärker auf eine öffentliche Förderung angewiesen. Viele der anstehenden Baumaßnahmen des laufenden Jahrzehnts liegen auch im Neubaubereich: mehrere Feuerwehrhäuser in den Ortsteilen, das Stadt- und Kreisarchiv in der Antoniengasse und der Neubau des Funktionsgebäudes für die Festspiele.

Die Bereiche **Immobilienmanagement** und **Klimaschutz** projektieren aber insbesondere seit der Energiekrise/Gasmangellage ab 2022 auch große Sanierungsprojekte für energieintensive, stark verbrauchende Bauwerke als Sanierungen im Gebäudebestand der Kreisstadt Bad Hersfeld.

Die beiden größten hier zu nennenden Herausforderungen sind die Stadthalle in der WittasträÙe (Baujahr 1936, letzte große Sanierung 1999) und die Hauptfeuerwehrwache in der Wehnebergerstraße (Baujahr 1978/79). Kleinere Gebäudemodernisierungen und energetische Optimierungen

der Bestandsimmobilien wurden in den Jahren 2022 bis 2024 allerdings auch aus Zeit- und Umsetzungsgründen ohne öffentliche Förderung komplett aus Eigenmitteln bestritten.

Die damit verbundenen Einspareffekte von Energie(-kosten) führen zu einer raschen Refinanzierung der Investitionen wie sie bei den Maßnahmen in Kapitel 5 näher beschreiben sind.

Auch die kommunale Wärmeplanung muss für die Kreisstadt Bad Hersfeld mit ca. 30.000 Einwohnern bis zum 30.06.2028 als strategische Planung fertiggestellt und durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet werden. Der externe Planer für die Wärmeplanung soll im 1. Halbjahr 2025 ausgewählt werden. Die daraus überschlägig resultierenden und zu erwartenden Kosten, Finanzierungsmöglichkeiten und gegebenenfalls mögliche Förderungen zur Umsetzung ab dem Jahr 2029 lassen sich nicht belastbar ohne abgeschlossene Konzeptplanung abschätzen. Sie werden alle Kommunen aber vor immense Herausforderungen stellen. Für die Haushaltsplanung 2025, die sich aktuell (Stand: 08.11.2024) in der Finalisierung der Aufstellung befindet, wurden durch den Bereich Klimaschutz Finanzprojekte in Höhe von 1.126.000 € für 2025 und 1.650.000 € für 2026 angemeldet. Die Einbringung des Haushaltsentwurfes 2025 und des Entwurfes des Investitionsprogramms 2024-2028 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2024 durch die Bürgermeisterin Anke Hofmann.

Die Durchführung von kommunalen Modernisierungsmaßnahmen hängt mithin auch 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 Kommune auf diese Thematik näher eingegangen. Stellvertretend wurde vorneweg ein Beispiel ausgewählt, welches das Vorgehen bei der Gebäudemodernisierung und die damit verbundenen Herausforderungen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Kreisstadt Bad Hersfeld exemplarisch illustriert.

Finanzierung Beispiel

Geplantes Förderprojekt: 2023 (Planung) und 2024 (Durchführung)

Die KiTa Amazonia (Baujahr 2010) hat in den Sommermonaten zunehmend mit Überhitzung zu kämpfen – besonders in den zwei nach Südosten ausgerichteten Gruppenräumen. Die damals modernen, großzügigen Fensterflächen sorgen heute für starke Aufheizung. Der Bereich Immobilienmanagement suchte 2023 in Abstimmung mit der KiTa-Leitung nach einer Lösung für dieses Problem. Der im Sommer 2023 veröffentlichte Förderaufruf zur Förderrichtlinie „Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen“ schien eine perfekte Gelegenheit, um bis zu 80 % Bundesförderung für eine zunächst konzeptionelle und dann auch bautechnische Verbesserung als Klimaanpassungsmaßnahme im Gebäudebestand erhalten zu können.

Fristgerecht zum **15.08.2023** wurden aus formaler und inhaltlicher Sicht umfangreiche und durchaus detaillierte Antragsunterlagen von den **Bereichen Immobilienmanagement** und **Klimaschutz** zusammengestellt und von Bürgermeisterin und erstem Stadtrat unterzeichnet. Die geschätzte Bearbeitungszeit für den Antrag beträgt ca. 50 Arbeitsstunden. Im folgenden städtischen Haushalt

wurde das Projekt „Klimaanpassungsmaßnahmen KiTa Amazonia“ unter der Investnummer 2024-025 aufgenommen – mit einem Eigenanteil von 18.000 € und einer beantragten Förderung von 68.000 €.

Der Haushalt wurde Anfang Februar 2024 rechtskräftig. Seitens des vom BMUV beauftragten Fördermittelbetreuers AnpaSo-Team der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH wurden im September und Dezember 2023 und zuletzt am 12.02.2024 lediglich automatisierte „Vertröstungs-“ E-Mails („Anträge in Bearbeitung, sehr viele Anträge, Bitte um Geduld, bitte keine Rückfragen zum Bearbeitungsstand“) an die Antragssteller versendet. Am 24.04.2024 bat der Bereich Klimaschutz den Fördermittelgeber dennoch schriftlich um einen Sachstand, da der nächste Sommer mit Hitzeeinwirkung nahte. Bereits am **26.04.2024** erhielt der Magistrat dann folgende Antwort:

„Alle Anträge wurden im Rahmen eines Auswahlverfahrens bewertet. Die Bewertung wurde anhand der folgenden in Nr. 7.3 der Förderrichtlinie festgelegten Auswahlkriterien durchgeführt: - Geografische Lage des Vorhabens in einem klimatischen Hotspot (vgl. Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021 für Deutschland, Kurzfassung, S. 112, Abb. 9).“

„Im Ergebnis ist Ihr Antrag auf der Nachrückerliste eingeordnet. Nach aktuellem Stand gehen wir davon aus, dass die verfügbaren Haushaltsmittel nicht für Ihr Projekt ausreichen werden.“

Die telefonische Nachfrage an den angegebenen Sachbearbeiter ergab eine ergänzende, mündliche Auskunft: „*Keine Fördermittel nach Nord- und Osthessen, alle Bundes-Fördermittel in den süd-hessischen Ballungsraum, da sind die Klimaanpassungsmaßnahmen notwendiger*“. Die endgültige schriftliche Information zur Nichtberücksichtigung ging dem Magistrat erst am **20.08.2024** zu.

Nach Rücksprache mit dem Magistrat wurden bereits ab Anfang Mai als **Alternativlösung** „ohne Förderung“ konkrete Maßnahmen mit haus-

technischen Firmen geplant, ausgeschrieben und in den Sommerferien 2024 (Schließzeit KiTa) umgesetzt: Mit den Eigenmitteln aus dem Invest-Projekt 2024-2025 und unter Verwendung von Mitteln aus dem Deckungskreis Klimaschutz sowie Mitteln aus der Bauunterhaltung Kindertagesstätten wurde eine gut projektierte PV-Anlage mit PV Speicher sowie zwei Klima-Split-Geräte für die beiden am stärksten belasteten Gruppenräume installiert und vor Rückkehr der Kinder am **16.08.2024** in Betrieb genommen. Die stark belasteten Räume können so in der Regel mit 100 % grünem PV-Strom gekühlt werden. Die Kindertagesstätten-Leitung ist mit dieser Lösung vollauf zufrieden. Im Jahr 2024 wurden ca. 25.000 € aus Eigenmitteln investiert. Für 2025 ist eine Fortsetzung und Gesamt-Fertigstellung des Projekts für die Gruppenräume nach Westen und die Spielhalle mit ebenfalls 25.000 € Eigenmitteln geplant und für den nächsten Haushalt angemeldet.

Maßnahmen

Bad Hersfeld hat im September 2020 den Klimanotstand ausgerufen, um den Klimaschutz und entsprechende Maßnahmen in den Fokus zu rücken. Durch diesen Beschluss entstehen allerdings keine rechtlichen Verpflichtungen – er hat lediglich den Status eines politischen Appells. Bereits seit 2009 ist Bad Hersfeld Klima-Kommune in Hessen. Mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ hatte sich Bad Hersfeld bereits frühzeitig dazu verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Darüber hinaus plant Bad Hersfeld, einen Klimaaktionsplan zur Klimaneutralität bis 2035 zu erstellen.

Zudem engagiert sich die Stadt auch in weiteren kommunalen Netzwerken.

Im Jahr 2024 wurde der fachliche Austausch mit der Klimainitiative Bad Hersfeld e.V. in mehreren Gesprächen ermöglicht. Es wurden erstmals zwei gemeinsame Veranstaltungen der Stadt-

verwaltung und der Klimainitiative im März (PV-Anlagen, Balkonkraftwerke) und im Mai (Hitzeprävention für ältere Mitbürger*innen) erfolgreich mit guter Resonanz durchgeführt.

Der Kontakt zur LandesEnergieAgentur Hessen (LEA) wurde im Jahr 2024 ebenfalls verstärkt. Die Stadtverwaltung Bad Hersfeld hat von Juni bis Oktober 2024 am Bewertungsprogramm KLENZ Klima- und Energiewende Anzeiger der LEA teilgenommen.

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

Kommunales Programm zur Förderung von PV-Anlagen

Im Jahr 2023 hat die Stadt Bad Hersfeld 50.000 € für ein kommunales Programm zur Förderung von PV-Anlagen im Stadtgebiet bereitgestellt. Da nicht alle Fördermittel abgerufen wurden, stehen die Restmittel auch Anfang 2024 zur Verfügung.

Mit der Förderung sollten Bürger*innen der Stadt, die noch keine Investitionen geplant hatten, weiterhin profitieren. Die restlichen 15.000 € der bislang nicht abgerufenen Fördermittel wurden mit 10.000 € auf Dach-, Fassaden- und Freiflächenanlagen und mit 5.000 € auf steckerfertige PV-Anlagen (sog. Balkonkraftwerke) aufgeteilt.

Auch für 2025 ist eine erneute Förderung von privaten Balkonkraftwerken mit einer Fördersumme von 5.000 € geplant, das heißt Förderung von bis zu 50 privaten Balkonkraftwerken mit einer Fördersummen von jeweils 100 €.

Altbausanierungskampagne „Bad Hersfeld saniert sich“

Im Rahmen dieser im Jahr 2014 durch den damaligen Klimaschutzmanager abgeschlossenen Kampagne wurden verschiedene Beratungsinstrumente bereitgestellt, um eine breite Öffentlichkeitsarbeit durch Informationsveranstaltungen, Ausstellungen und Verbrauchermessen

anzusprechen. Innerhalb von 5,5 Jahren wurden ca. 450 Wohneinheiten von insgesamt ca. 12.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet energieeffizient saniert. Dadurch konnten jährlich ca. 1.800 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Stadtsanierung „Antoniengasse“

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von 6,1 Hektar und ist in der Altstadt gelegen. Fast die Hälfte der Gebäude im Sanierungsgebiet ist vor dem Jahr 1900 entstanden. Daraus ergibt sich für einige Objekte ein hoher Modernisierungsbedarf.

Neben dem größten Einzelvorhaben, Neubau Stadt- und Kreisarchiv der Stadtverwaltung unter Beteiligung des Landkreises, beinhaltet die Stadtsanierung in den kommenden Jahren auch die (energetische) Sanierung mehrerer Bestandsimmobilien unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse in diesem Areal (nicht-städtische Gebäude).

Kommunale Sanierungsfahrpläne

Im Jahr 2024 erfolgte der Abschluss von fünf seit August 2023 in Bearbeitung befindlichen Sanierungsfahrplänen für kommunale Liegenschaften mit resultierender Investitionsplanung:

- Stadthalle, Wittastraße
- Hauptfeuerwehrwache, Wehneberger Straße
- Mehrzweckhalle und KiTa Sternschnuppe in Asbach
- KiTa Kleine Strolche im Ortsteil Kalkobes samt Gemeinschaftsräumen
- Sportfunktionsgebäude des SV Kathus

Die Nettokosten dieser fünf beispielhaften Sanierungsfahrpläne wurden mit 80 % Bundesförderung durch die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gefördert.

Die geförderte bauliche Umsetzung der Sanierungsfahrpläne in den Folgejahren, teilweise im laufenden Betrieb der jeweiligen kommunalen

Einrichtung, stellt einen Schwerpunkt für den Bereich Klimaschutz-Gebäudemodernisierung in den kommenden Jahren dar. Die Herangehensweise, mit Hilfe der Sanierungsfahrpläne für die Maßnahmen eine möglichst gut passende und hohe Förderung zu generieren, würde den städtischen Haushalt entsprechend entlasten.

Nach mehrfacher Änderung der Fördermöglichkeiten für Holz-Pellet-Anlagen für große kommunale Gebäude wurde im Oktober 2024 nach zweimaliger Verlängerung der Bindefrist ein „Auftrag mit aufschiebender Bedingung“ an den günstigsten Bieter des Sanierungsprojekts „Erneuerung Heizungsanlage MZH+ KiTa Sorga“ erteilt. Beantragt ist nunmehr eine 30 % Förderung gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäudeeinzelmaßnahmen (BEG EM) vom 29.12.2023. Für diese Beantragung war der Auftrag mit aufschiebender Bedingung im Gegensatz zu früheren Förderungen eine zwingende Voraussetzung.

Smarte Thermostate

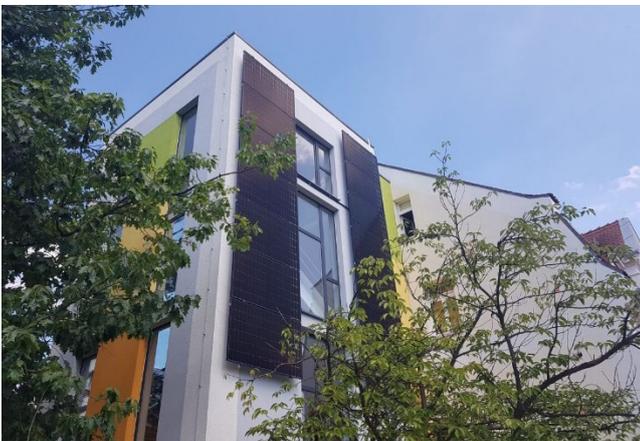
Ein sehr positives Beispiel ist die Ausstattung von zunächst zwei Gebäuden der Stadtverwaltung mit smarten Thermostaten. Im Winterhalbjahr 2022/2023, während der sogenannten Gasmanngelage, führte der Einsatz dieser schnell umsetzbaren Maßnahme zu einer Energieeinsparung von knapp 30 % in der Konrad-Duden-Stadtbibliothek (Erdgas) und von knapp 25 % in der Kita Rappelkiste (Fernwärme). Durch das seit 2014 im Einsatz befindliche Energiemonitoring und -controlling System (EMC, gemeinsam mit den Stadtwerken aufgebaut) konnten die resultierenden Einsparungen sehr schnell und gut dokumentierbar über tagesaktuelle Zahlen und stundengenauen Tagesverlauf nachgewiesen werden. Aktuell werden diese Thermostate in sieben weiteren städtischen Liegenschaften eingesetzt.

Dank der nachweisbaren Verbrauchsreduzierung und unter Berücksichtigung der grundsätzlich steigenden, aber stark schwankenden Energiepreise

seit 2022 wird sich diese Investition voraussichtlich bereits nach etwa fünf Jahren finanziell amortisieren. Die geplante Reduzierung des Energieverbrauchs trat unmittelbar nach sehr geringem Planungs- und Umsetzungsverlauf ein.

PV-Anlagen auf städtischen Liegenschaften

PV-Anlagen auf städtischen Liegenschaften, insbesondere auf Kindertagesstätten, werden seit 2022 verstärkt umgesetzt und aus Eigenmitteln finanziert. Der Wegfall der Umsatzsteuer für Neuanlagen ab 2023 hat zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit geführt. Allein im Jahr 2024 kamen vier neue Anlagen hinzu, drei davon wurden erstmals mit PV-Speicher ausgeführt. Das Energiemonitoring zeigt auch hier, dass die geplante Reduzierung des Stromverbrauchs aus dem öffentlichen Netz wie erwartet eintritt. Durch die stark schwankenden Strombezugpreise lässt sich eine finanzielle Amortisationszeit von sieben bis neun Jahren ermitteln und bestätigen (Stand Okt. 2024).



PV-Fassade Kita Rosengasse

Für die Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts zum Vorreiterkonzept wurden die vollständigen Anträge im Juni 2023 eingereicht. Der Fördermittelbescheid durch den Bund (BMWK, vertreten durch die ZUG GmbH), Schreiben datiert vom 28.06.2024, ist am 09.07.2024 beim Magistrat eingegangen. Die Bundesförderquote beträgt 50 %. Der Auftrag an den ausgewählten Fachingenieur

über 93.296 € wurde am 15. 07.2024 nach der Magistratssitzung erteilt. Das Vorreiterkonzept wird für die Verwaltung weitere inhaltliche Vorgaben aber auch Lösungsmöglichkeiten für den Weg zur Klimaneutralität auch im Gebäudebestand aufzeigen. Die Fertigstellung soll im September 2025 erfolgen.

Information und Bildung

Die Homepage „Klimaschutz Bad Hersfeld“ als Informationsplattform für alle Bürgerinnen und Bürger Bad Hersfelds und darüber hinaus wird kontinuierlich gepflegt. Das Bildungsprojekt „Sonnenstrahldetektive“ zur schulbegleitenden Wissensvermittlung über die Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung wurde Ende 2023 erfolgreich durchgeführt.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Governance der Gebäudemodernisierung stellt Bad Hersfeld 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 der Einbau von Wärmepumpen in kommunale Bestandsgebäude als große Herausforderung benannt. Auch andere Kommunen benannten ähnliche Herausforderungen, teilweise fehlt es an guten Praxisbeispielen für Großgebäude und Gebäude wie Mehrzweckhallen. Als Erfolg kann das Beratungsangebot der Altbausanierungskampagne „Bad Hersfeld saniert sich“ verzeichnet werden, durch welches 450 private Wohneinheiten energetisch saniert wurden.

Im Bereich **Regeln/Festsetzungen** wurde die Priorisierung der zu modernisierenden Gebäude als Herausforderung benannt. Auch Struktur der Haushaltsplanung mit langen Planungszyklen stellt die Verantwortlichen vor Herausforderungen. Häufig fehlen Informationen für eine mittelfristige Planung und auch die Haushaltsausgleichspflicht hemmt enorm. Auch die hohe Dichte an regionalen und lokalpolitisch ambitionierten Zielvorgaben in Nachbarkommunen, Landkreisen und dem Land verschärft den Mangel der Verfügbarkeit von Ingenieurbüros, Materialverfügbarkeiten, etc.

Die fehlende Planbarkeit von Haushaltsmitteln wurde als Problem bei der **Förderung und Finanzierung** benannt, da langfristige Maßnahmen oft mit unsicheren Kostenprognosen verbunden sind. Da ein ausgeglichener Haushalt angestrebt werden soll, fehlen diese Mittel für Investitionen bei der Gebäudemodernisierung. Darüber hinaus genießt der Klimaschutz als freiwillige kommunale Aufgabe im Vergleich zu anderen städtischen Pflichtaufgaben nicht die oberste finanzielle Priorität.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden - vor allem seit 2023 - durch die zunehmend „leeren Kassen“ erschwert. Beobachten lässt sich daher, dass Auswahlentscheidungen in den Kommunen vor allem von den finanziellen Ressourcen abhängig gemacht werden und nicht prioritär von den energie-technischen Notwendigkeiten.

Diese Herangehensweise ist auch bei den anderen Kommunen festzustellen. Für alle im Projekt untersuchten Kommunen ist die Förderung und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen sehr wichtig. Deshalb wurden diese Fragen zum Schwerpunktthema des Projektes Governance der Gebäudemodernisierung gemacht.

Die im Projekt entwickelte Handreichung „Der Förderprozess“ gibt Bad Hersfeld 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/>

Eng verbunden mit den finanziellen Ressourcen sind Herausforderungen, die sich aus der notwendigen **Anpassung der Verwaltungsstruktur** ergeben. Für die „Zielerreichung CO₂ neutraler Gebäudebestand“ wird mit einem erhöhten Personalaufwand gerechnet. Dieser geht über die in Kapitel 1 beschriebene Personalausstattung hinaus. Der Personalmangel wird daher als große Herausforderung gesehen. Um Maßnahmen umzusetzen, werden zudem Fördermittel benötigt. Für die Beantragung der Fördermittel fehlt wiederum Personal.

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.

Weitere Herausforderungen, welche sich keiner der oben genannten Kategorien zuordnen lassen, werden unter der Kategorie **Sonstiges** zusammengefasst. Hier werden fehlende Auftragnehmer für die Wärmeplanung sowie der zeitliche Druck bei der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung als Herausforderung beschrieben.

Als Erfolge der Jahre 2022-2024 wird seitens der Verwaltung von Bad Hersfeld insbesondere der Ausbau der eigenen kommunalen Photovoltaikanlagen auf kommunalen Gebäuden, wie Kindertagesstätten aber auch auf Verwaltungsgebäuden, Gemeinschaftseinrichtungen und bisher einem Feuerwehrgebäude beschrieben. Auch auf privaten Dächern und auf großen Dachflächen von Industrie-, Gewerbe- und Logistikflächen sind insbesondere im Jahr 2023 große Zubauzahlen von PV-Anlagen festzustellen. 2023 war somit das absolute Rekordjahr im PV-Zubau im Stadtgebiet. Der Zubau ist eindeutig stärker im Vergleich zu verschiedenen Nachbarkommunen. Die Entwicklung in 2024 hat sich (vorläufige Zahlen 3 von 4 Quartalen) zwar etwas abgeschwächt, es wird aber trotzdem das zweitstärkste Jahr mit Blick auf den PV-Zubau werden.

Durch den Bereich Klimaschutz wird der Ertrag der städtischen PV-Anlagen und die Quote der Eigenstromversorgung und des Autarkiegrades fortlaufend überwacht und bewertet.

Durch das im Jahr 2024 aufgestellte Dachflächenkataster zu **PV-Anlagen auf städtischen Liegenschaften** wurde ein Instrument geschaffen, um den eigenen Zubau weiter zu optimieren und gegebenenfalls Dachflächen, die keine hohe Priorität zur Eigenstromnutzung für die Stadtverwaltung haben, an interessierte Dachflächenpächter wie Bürgerenergie-Genossenschaften etc. zu verpachten. Insbesondere seit der Gasmanellage 2022 zahlt sich das schon lange etablierte Energie- und Monitoring-System der Stadtverwaltung zur zeitnahen, konkreten Kontrolle von Energieverbräuchen sehr aus: Energieeinsparungen durch geändertes Nutzerverhalten und/oder

durch den Einsatz neuer Techniken und Systeme lassen sich quantitativ nachweisen und dokumentieren. Fehlentwicklungen im Energieverbrauch können identifiziert und durch Kontrollen, Personal- und Mitteleinsatz beseitigt werden.

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

Fazit

Dieser Steckbrief bietet einen umfassenden Überblick über die Rahmenbedingungen und Aktivitäten in Bad Hersfeld im Bereich der (energetischen) Modernisierung. Die Kommune setzt bereits zahlreiche Maßnahmen um, um ihr umfangreiches Portfolio an Liegenschaften zukunftsfähig zu gestalten.

Bereits im Jahr 2008 wurde ein erstes Klimaschutzkonzept erstellt. In Planung ist derzeit die Erstellung eines Klimaaktionsplans, um eine Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zu gewährleisten. Ermöglicht werden soll das u.a. mithilfe des Austausches in verschiedenen kommunalen Netzwerken und auch der Kontakt zur LandesEnergie-Agentur Hessen (LEA) wurde dafür intensiviert.

In Bad Hersfeld trägt grundsätzlich jede Abteilung der Verwaltung zur Umsetzung des Klimaschutzes bei. Insbesondere das Immobilienmanagement übernimmt im Rahmen der klassischen Bauunterhaltung die Verantwortung für Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung. Zusätzlich wurde im Jahr 2008 die Position des Klimaschutzmanagers geschaffen, die seitdem kontinuierlich neu besetzt wird.

Seit 2023 stellt die Stadt Bad Hersfeld ein kommunales Programm zur Förderung von PV-Anlagen für Bürger*innen der Stadt zur Verfügung.

Eine besondere Herausforderung im Zuge der Gebäudemodernisierung auch für Privateigentümer*innen stellt die historische Altstadt von Bad Hersfeld dar – viele der dortigen Gebäude stammen aus der Zeit vor 1900 und weisen daher einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Im Rahmen der Altbausanierungskampagne „Bad Hersfeld saniert sich“ konnten bereits 450 dieser privat gehaltenen Wohneinheiten im Stadtgebiet energieeffizient saniert werden. Außerdem erfolgte im Jahr 2024 der Abschluss von fünf Sanierungsfahrplänen für kommunale Liegenschaften. In Bearbeitung ist zudem das Projekt Stadtsanierung „Antonien-gasse“, das unter anderem den Neubau des Stadt- und Kreisarchivs sowie die energetische

Sanierung mehrerer Bestandsimmobilien beinhaltet.

Die dringende Modernisierung der historischen Gebäude stellt die Stadt vor Herausforderungen: Die angespannte finanzielle Lage macht die Nutzung von Fördermitteln notwendiger denn je. Gleichzeitig erfordert der oft aufwendige Beantragungsprozess einen hohen Einsatz an Personalressourcen. In Anbetracht der vielen Gebäude, die es zu modernisieren gilt, ist daher eine Priorisierung der Projekte anhand der Verfügbarkeit der finanziellen Mittel notwendig. Dies und die fehlende Kostensicherheit bei langfristigen Maßnahmen und Projekten erschwert den Fortschritt der 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:

Torsten Wiegand (Stadtverwaltung Kreisstadt Bad Hersfeld)

Anna Wasmer, Iris Behr, 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