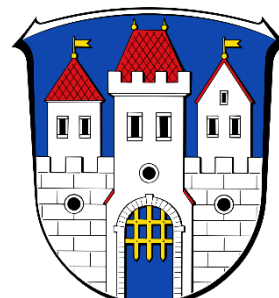
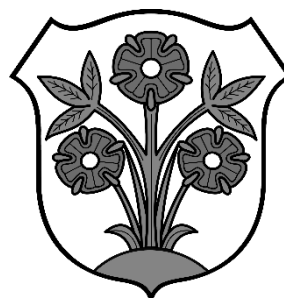
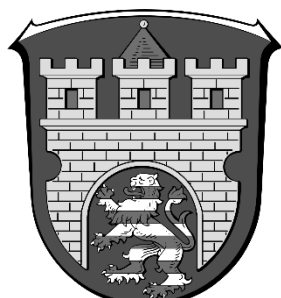
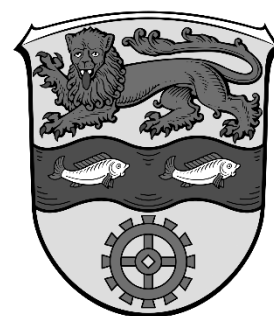
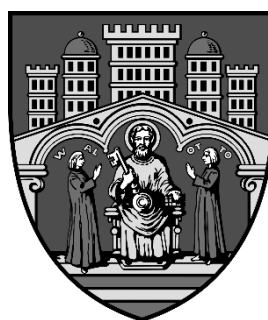
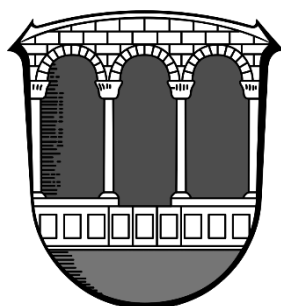
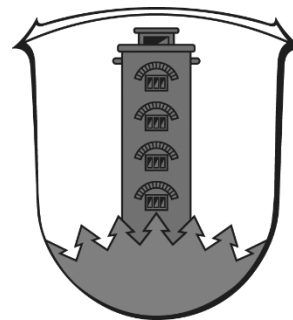
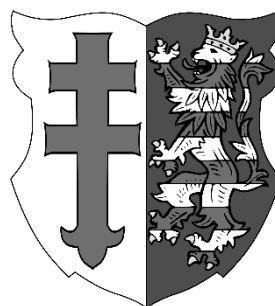
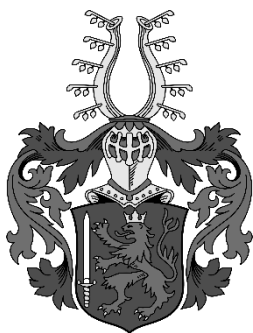


Steckbrief Fischbachtal

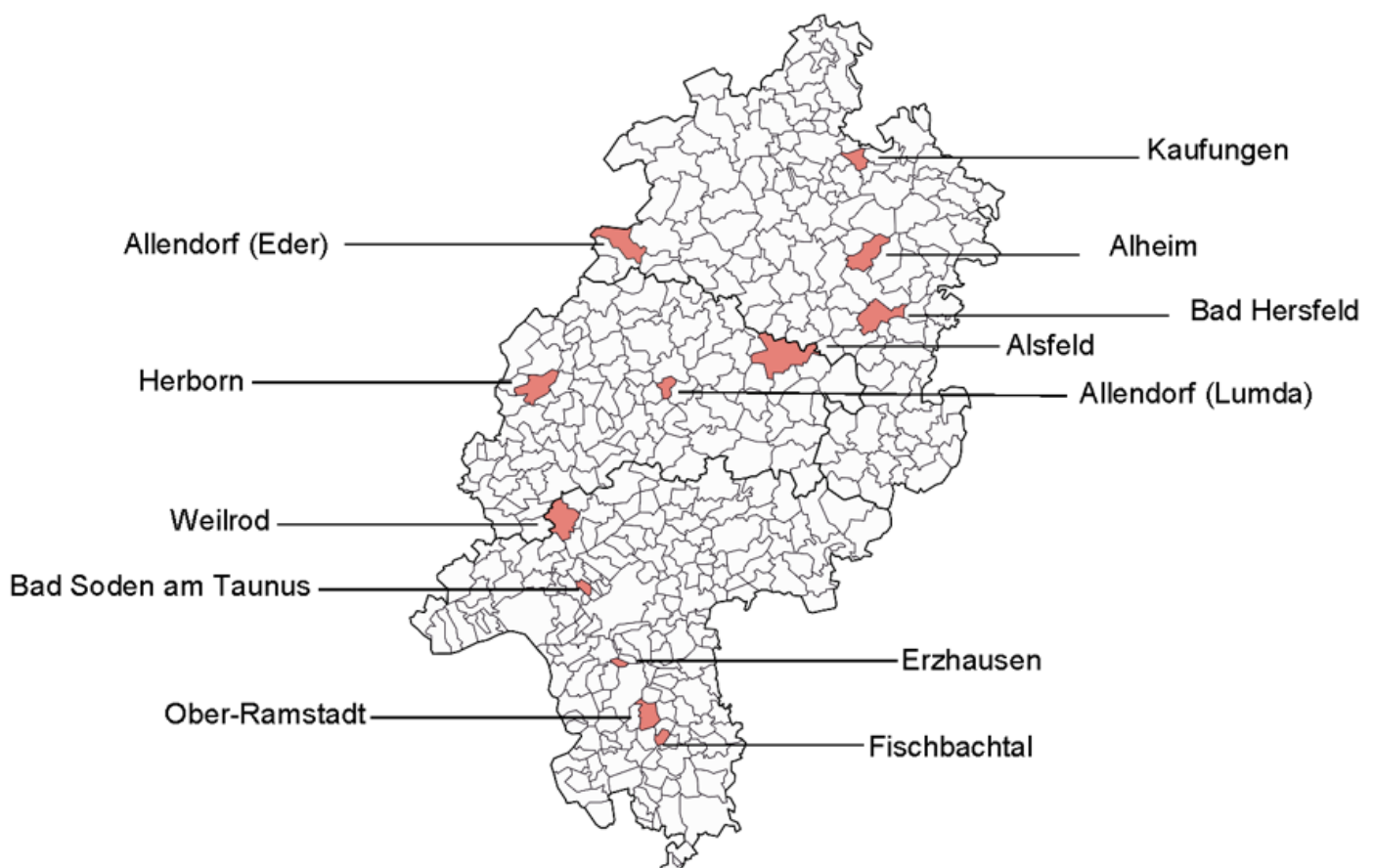
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Fischbachtal
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
07	Finanzierung
09	Maßnahmen
11	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
13	Fazit

Über das Projekt

Im Projekt **Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen** beschäftigten sich zwölf Kommunen aus Hessen mit den Herausforderungen im Bereich der Gebäudemodernisierung. Untersucht 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 Fischbachtal

Fischbachtal liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Südhessen (Regierungsbezirk Darmstadt). Die Gemeinde hat 2.760 Einwohner*innen (Stand 2023) und umfasst die Ortsteile Niedernhausen, Lichtenberg, Billings, Steinau, Nonrod und Meßbach.

Fischbachtal liegt im vorderen (nördlichen) Odenwald, welcher Teile von Hessen, Bayern und Baden-Württemberg umfasst. Darmstadt liegt nördlich in ca. 25 km Entfernung, Frankfurt am Main ist ca. 60 km entfernt.

Fischbachtal wird vom namensgebenden Fischbach durchflossen. Das auf einem Höhenrücken gelegene Schloss Lichtenberg ist weithin sichtbar. Die Gemeinde ist ländlich und liegt in einer von Landwirtschaft geprägten und strukturreichen Landschaft.

Die Gemeinde Fischbachtal hat keine Wohnungen in ihrem Eigentum. Allerdings unterhält sie einige kommunale Nichtwohngebäude, bspw. Feuerwehrhäuser, eine Kita, ein Rathaus, sowie zwei Bürgerhäuser, den Bauhof und das Sportheim.

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

Bevölkerung

2.760 (Stand 30.06.2023)

Landkreis

Darmstadt-Dieburg

Regierungsbezirk

Darmstadt

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

11

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune

0

Webseite

www.fischbachtal.de

Webseite

www.bad-hersfeld.de

Ansprechpartner zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Jakob Beckhausen

Funktion: Gemeindeverwaltung Fischbachtal,
Bau- und Liegenschaftsverwaltung

E-Mail: j.beckhausen@fischbachtal.de

Tel.: 06166/9300-26

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Im Rathaus der Gemeinde Fischbachtal sind insgesamt zehn Mitarbeiter*innen beschäftigt. Deren Aufgaben umfassen die Bau- und Liegenschaftsverwaltung, das Einwohnermeldeamt, die Friedhofsverwaltung, die Haupt- und Finanzverwaltung (inkludiert parlamentarisches Büro), Kultur und Tourismus (inkludiert Saalvermietungen), das Standesamt, Steuern und Abgaben, sowie Umwelt und Ordnung. Jeder dieser Bereiche enthält jeweils ein breites Spektrum an Aufgaben. Somit ist die zehnköpfige Verwaltung vollständig ausgelastet.

Zum Aufgabenbereich der Bau- und Liegenschaftsverwaltung gehört unter anderem die Bearbeitung von Anträgen, Genehmigungen und Beteiligungen, sowie das allgemeine Grundstücksmanagement bzw. die Grundstücks- und Gebäudeunterhaltung. Weiterhin ist diese für die Instandhaltung und den Betrieb der Versorgungsnetze, aber auch für die städtebauliche Planung und die Bürger- und Kundenberatung zuständig.

Kurzum umfasst das "Bauamt" der Gemeinde Fischbachtal alles von Tiefbau, Hochbau, Gebäudemanagement/ Liegenschaftsverwaltung und Grundstücksmanagement, bis hin zur Städteplanung. Das Umweltamt – welches häufig den Bauämtern zugeordnet wird – ist bei der Gemeinde Fischbachtal dem Aufgabenbereich des Ordnungsamtes zugeordnet. Das Bauamt der Gemeinde Fischbachtal umfasst demnach ein immenses Aufgabenspektrum, welches derzeit von ca. 1,5 Stellen bearbeitet wird. Der Bürgermeister ist ebenfalls zu einem großen Teil in der Bauverwaltung tätig und übernimmt teilweise ganze Bauprojekte. Das laufende Geschäft nimmt bereits einen sehr hohen Anteil des täglichen Arbeitspensums ein. Das Tagesgeschäft und dringende Instandhaltungsaufgaben lasten das Bauamt mithin so aus, dass wenig bis keine Zeit für grundsätzliche oder strategische Überlegungen zur Modernisierung bleibt. Daher werden bei der Planung und Durchführung von Projekten dieser Art häufig externe Berater*innen hinzugezogen.

Die Finanzierung und Umsetzung der jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen wird verwaltungsintern mit der Amtsleitung **Bauen und Liegenschaften** und dem **Bürgermeister** abgestimmt. Gegebenenfalls findet dazu auch ein Austausch mit dem Amtsleiter **Umwelt- und Ordnung** sowie der **Haupt- und Finanzverwaltung** statt.

Im Rahmen der Haushaltsanmeldungen werden von der Verwaltung Vorschläge darüber unterbreitet, wie viele (monetäre) Mittel für welche Maßnahmen bereitgestellt werden sollten. Die Gemeindevertretung (Gemeinderat) beschließt den Haushaltsplan. Hierbei können Vorschläge (Mittelanmeldungen) berücksichtigt oder gestrichen werden. Auch die Gemeindevertreter*innen können Mittel für Projekte anmelden.

Mittelanmeldungen der politischen Akteure werden im Vorfeld der formellen Beratungen meist nicht fachlich mit der Verwaltung abgestimmt und somit werden die Zahlen oft geschätzt. Sind die Mittel im Haushaltsplan für eine Maßnahme eingestellt und wird der Haushalt genehmigt, obliegt die Umsetzung der Maßnahme dem Gemeindevorstand und der Verwaltung.

Die Sachbearbeiter*innen können innerhalb ihrer eigenen Bereiche über ihre Budgets verfügen. Ausgaben dürfen bei der Sachgebietsleitung bei **„laufenden Bauunterhaltungsmaßnahmen“** 2.000 Euro betragen, bei **„allgemeinen Auftragsvergaben“** 1.000 Euro. Die geringe Summe der finanziellen Entscheidungskompetenzen sorgt dafür, dass fast jede Maßnahme dem Gemeindevorstand zur Entscheidung vorgelegt werden muss. Neuanschaffungen und größere Sanierungen, welche über die Bauunterhaltung hinaus gehen, werden grundsätzlich vom Gemeindevorstand beschlossen.

Die Beteiligung eines Gremiums hat zur Folge, dass Entscheidungen weniger flexibel getroffen werden können. Die Vorbereitung der Sitzungsvorlagen nimmt zusätzliche Zeit in Anspruch. Auch ist eine fachliche Expertise in den Gremien, welche aus ehrenamtlichen Akteuren besteht, nicht

immer gegeben. Entscheidungen können dadurch aus unsachlichen Gründen abgelehnt oder verzögert werden.

Die Beratung und Beschlussfassung in den entsprechenden politischen Fachausschüssen finden vor der Beratung und Entscheidung innerhalb der Gemeindevertretung statt. Hier werden vorrangig die fachlichen Aspekte der Vorlagen aus dem Gemeindevorstand/der Verwaltung diskutiert. Die **Amtsleitung Bauen- und Liegenschaften** vertritt die Verwaltung ggf. und steht für Auskünfte zur Verfügung. Wenn Mitarbeiter*innen der Verwaltung bei solchen Sitzungen anwesend sind, fungieren sie oft als Schriftführer*innen. Das gibt ihnen eine Doppelrolle, die ein Mitdiskutieren erschwert. Verwaltungsmitarbeitende sind **keine Mitglieder des Ausschusses** und haben kein Rederecht. Verwaltungsmitarbeitende können nur dann Auskunft geben oder Fragen beantworten, wenn ihnen durch den Bürgermeister oder Ausschussvorsitzende das Wort erteilt wird. Es kommt vor, dass Fragen zu komplex sind, um sie ohne Vorbereitung zu beantworten. Dies kann das Ergebnis der Entscheidung beeinflussen und Prozesse gegebenenfalls verzögern.

Die Ausschusssitzungen sind grundsätzlich öffentlich. Bei den Beratungen haben auch Gäste, anders als bei Bürgerversammlungen, kein Rederecht. Eine Einflussnahme auf politische Entscheidungen durch bspw. Initiativen, Arbeitskreise oder Hinweise und Anregungen aus der Bürgerschaft kann dennoch im Rahmen des vorgelagerten politischen Willensbildungsprozesses stattfinden.

Finanzierung

Alle für die Modernisierung relevanten Investitionen werden im jährlichen Finanzhaushalt der Gemeinde abgebildet. Die einzelnen Projekte werden spezifiziert und mit Kosten/Ausgaben hinterlegt. Das Gesamtvolumen des Haushaltsplans von

2024 betrug ca. 7,4 Millionen Euro (2022 ca. 6 Millionen Euro).

Die Haushaltsanmeldungen für Projekte können in der Verwaltung einer systematischen fachlichen Prüfung unterzogen bzw. mit Blick auf eine Priorisierung geordnet werden. Hierbei ist es oft sinnvoll, nicht über einzelne Projekte/Gebäude hinauszugehen, weil dies zu unüberschaubaren Kosten führen würde, die nicht vom Haushalt gedeckt sind. Generell ist bei der Mittelanmeldung auf die genaue Wortwahl zu achten, um Handlungsspielräume offen zu halten. Eine vorausschauende, gesamthafte Betrachtung der Gebäudemodernisierung kann im konkreten Fall als fachliche Argumentationsgrundlage verwendet werden, um in spontan auftretenden Situationen schnell sachlich fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Die Durchführung von kommunalen Modernisierungsmaßnahmen hängt 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?

In den folgenden Abschnitten wird anhand von durchgeführten und geplanten Maßnahmen auf diese Fragen eingegangen. Förderabläufe und Förderprogramme werden dargestellt, um konkrete Handreichungen für die kommunale Praxis zu bieten.

Stellvertretend wurde ein Beispiel ausgewählt, welches das Vorgehen bei der Gebäudemodernisierung und die damit verbundenen Herausforderungen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in der Gemeinde Fischbachtal illustriert.

Finanzierung Beispiel

Kita Wiesenpfadflöhe: Eine Modernisierung in mehreren Schritten

Nach einem Ausfall der Heizung in der KiTa wurde mithilfe eines Energieberaters ein Variantenvergleich für eine neue Heizungslösung geplant. Der Energieberater schlug verschiedene Varianten vor: Wärmepumpe, eine hybrid-Lösung aus Wärmepumpe und Gasheizung und eine Pellet-Heizung. Zum damaligen Zeitpunkt war die Förderung von Wärmepumpen an eine Mindestleistung (technische Effizienz des Geräts) gekoppelt. Nachdem sich die Förderbedingungen zu einer leistungsunabhängigen Förderung geändert hatten, wurde eine Ausschreibung durchgeführt, welche allerdings das Budget überstieg. Nach langer Planungsphase wurde dann wie zuvor auf die günstigste Lösung einer Gasheizung zurückgegriffen.

Die Gemeindevertretung hat im Gegenzug pauschal 50.000 € für einen „Austausch der Fenster“ in der Kindertagesstätte zum Haushalt 2023 hinzugefügt („Sanierung auf Raten“) und sich grundsätzlich dafür ausgesprochen, dass in Zukunft energetische Maßnahmen an der Kindertagesstätte umgesetzt werden sollen.

Aufgrund personeller Kapazitäten konnte die Sanierung der Fenster im Jahr 2023 nicht begonnen werden. Die Maßnahme wurde für das Haushaltsjahr 2024 nicht geplant und vorerst auf 2025 verschoben. Grund hierfür war die prekäre Haushaltslage, in der sich Fischbachtal – sowie viele weitere hessische Kommunen – im Jahr 2024 befand. Für das Jahr 2024 hatte die Gemeinde Fischbachtal deshalb Ihre Grund- und Gewerbesteuer angehoben.

Wann weitere Sanierungsschritte wie bspw. die Dämmung der Wände und des Dachs angegangen werden können/sollen ist noch unklar. Ob der Fensteraustausch tatsächlich im Haushaltsjahr 2025 umgesetzt wird, bleibt abzuwarten.

Maßnahmen

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg ist 2016 dem Bündnis der Hessischen Klima-Kommunen beigetreten. Seit 2017 ist die Gemeinde Fischbachtal ebenfalls Klima-Kommune. Mit der Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ hat sich Fischbachtal dazu verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu werden. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat bereits im Jahr 2017 ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, in dem die Klimaziele des Kreises, aber auch der Kreis-kommunen festgehalten sind. Das Klimaschutzkonzept des Landkreises wird aktuell fortgeführt.

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

Smarte Heizkörperthermostate im Rathaus (Pilotprojekt):

Im Rahmen eines Pilotprojektes wurden "smarte" Heizkörperregler im Rathaus montiert. Diese erkennen Nutzungsprofile für den Raum selbstständig und regeln die Temperatur sparsamer. Die Heizkörperthermostate wurden jedoch aufgrund der Resonanz der Mitarbeiter*innen wieder entfernt. Wie hoch die Einsparungen waren, lässt sich nicht feststellen.

Photovoltaikanlagen auf gemeindeeigenen Gebäudedächern

Fischbachtal betreibt drei Photovoltaikanlagen auf kommunalen Dachflächen (Bauhof, Feuerwehr Niedernhausen, Funktionsgebäude Campingplatz). Das Dach des Kindergartens ist an einen externen Betreiber vermietet. Der Bauwagen des Waldkindergartens wird durch ein autarkes Solarmodul mit Strom versorgt. Zudem hat die Gemeinde Fischbachtal für die sieben Liegenschaften mit dem höchsten Stromverbrauch Solarsteckermodule (Balkonkraftwerke) angeschafft.

Zu den Liegenschaften gehören Gebäude der Wasserversorgung, Feuerwehrhäuser, der Bauhof und das Rathaus.



Feuerwehrhaus Niedernhausen mit PV
(Gemeinde Fischbachtal)



Rathaus Fischbachtal (Gemeinde Fischbachtal)

Ökostrom für die Gemeinde (Liegenschaften)

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

Energetische Sanierung Bürgerhaus Billings, Sportheim am Nonroder Hang, Dachdämmung Bauhof

Im Bürgerhaus Billings wurden das Dach, die Fenster und die Heizung erneuert, sowie die Wände isoliert. Mithilfe von Fördermitteln aus dem Kommunalen Investitionsprogramm (KIP 2020) wurden die Fenster- und Türen, die Dachfläche und Außenwände des Sportheims am Nonroder Hang energetisch saniert (ca. 200.000 Euro). Das Dach des Sozialgebäudes am Bauhof wurde erneuert und besser gedämmt.

Eindrücke von weiteren kommunalen Liegenschaften:



Wilfried Speckhardt Haus - Bürgerhaus Niedernhausen (*Gemeinde Fischbachtal*)



Kita Wiesenpfadflöhe in Niedernhausen mit neuem Anbau aus dem Jahr 2021

Leitfaden „Klimafreundliche Bauleitplanung & Satzung Klimafreundliches Bauen im Bestand“

Neben diesen konkreten Modernisierungsmaßnahmen hat Fischbachtal einen partizipativen Prozess begonnen, in welchem Verwaltung und Politik mit externer Unterstützung gemeinsam Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung definieren und zur politischen Wirksamkeit bringen wollen. So hat Fischbachtal im Dezember 2020 beschlossen, einen Leitfaden für eine klimafreundliche Bauleitplanung zu erstellen. Seit Juni 2021 arbeitet ein auf freiwilliger Teilnahme basierender Arbeitskreis in Zusammenarbeit mit der Hochschule Darmstadt sowohl zur klimafreundlichen Bauleitplanung für Neubaumaßnahmen, als auch an klimafreundlichen Festsetzungen für Bestandsgebäude und Grundstücke über eine Satzung. Vertreter*innen aller Fraktionen der Gemeindevertretung, der Bürgermeister und auch Verwaltungsmitarbeiter*innen sind Teil dieses Arbeitskreises. Im Rahmen des laufenden Projektes fasste die Gemeindevertretung im September 2024 einen einstimmigen Grundsatzbeschluss, der die Weichen für eine klimafreundliche Bauleitplanung bei künftigen Entwicklungen stellt. Die entwickelte „Toolbox Klimafreundliche Bauleitplanung“ wird aktuell in einem Verfahren erprobt.

Vernetzung und Austausch

Bereits zu den Routinen gehören in Fischbachtal der Austausch in bestehenden Netzwerken. Insbesondere sind zu nennen, die

- Treffen der Klima-Manager (inkl. „Klimasprechstunde“ des Landkreises Da-Di)
- Treffen der Bauamtsleiter, ca. 1-2 Mal pro Jahr (des Landkreises Da-Di)
- Beratung durch die Landesenergieagentur Hessen (LEA)

Durch die Teilnahme am Projekt wird diese eingespielte Praxis gestärkt: Vernetzung und Austausch und das voneinander Lernen sind zentrale Projektziele.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Fischbachtal 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.

Der Kategorie **Information/Beratung** kommt sowohl verwaltungsintern, als auch extern Bedeutung zu. Im verwaltungsinternen Bereich besteht zwar Konsens über die Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen, jedoch kommt es zu Verzögerungen im Bereich der konkreten Umsetzung. Auch nach außen besteht die Notwendigkeit von Informationsangeboten, um den Umsetzungswillen bzw. die Akzeptanz in der Bürgerschaft zu stärken. Hierfür wird unter anderem auf die externe Beratung von Energieberater*innen gesetzt. Eine Herausforderung besteht hierbei darin, unabhängige Beratungsleistungen bereitzustellen.

Das Schaffen von kommunalen **Regeln und Festsetzungen** (z. B. Beschlüsse, Satzungen) verlangt Kenntnisse und Fachwissen. Hier setzt Fischbachtal seit 2020 auf die kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Hochschule Darmstadt. In diesem Beratungs- und Lernprozess kommen politische Vertreter*innen und Verwaltung zusammen, um gemeinsam Inhalte und Entscheidungsprozesse zu gestalten. Dieser Weg ist allerdings sehr zeitintensiv und verlangt ein hohes Maß an

Kommunikation, Koordination und Kooperation. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit ist u.a. ein Leitfaden für klimafreundliche Bauleitplanung in der Gemeinde Fischbachtal entstanden. Der Leitfaden ist öffentlich verfügbar und kann [hier](#) abgerufen werden. Er



ist Teil einer mittlerweile mehrere Hilfsmittel umfassenden „Toolbox“ für die klimafreundliche Bauleitplanung und wurde von der Gemeindevertretung beschlossen. Herzstück der Toolbox ist ein Festsetzungskatalog, der vielfältige Regelungsmöglichkeiten für klimafreundliche (Neu-)Baugebiete enthält und nun in der gemeindlichen Praxis angewendet wird (mehr Informationen und alle Tools zum Download gibt es auf der [Homepage der Gemeinde](#)).

Die Kategorie **Förderung und Finanzierung** von Modernisierungsmaßnahmen wird - vor allem seit 2022 - geprägt durch die zunehmend „leeren Kassen“. Die zuvor beschriebene Modernisierungsmaßnahme der KiTa Wiesenpfadflöhe illustriert die Auswahlentscheidung, welche von den (fehlenden) finanziellen Ressourcen und nicht von den energietechnischen Notwendigkeiten geprägt wurde.

Diese Herausforderung ist auch bei den anderen Gemeinden festzustellen. Für alle im Projekt untersuchten Kommunen ist die Förderung und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen sehr wichtig. Deshalb wurden diese Fragen zu einem von zwei Schwerpunktthemen des Projektes Governance der Gebäudemodernisierung gemacht.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Fischbachtal 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/handlungslagen/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

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

Zunächst ist die vordringliche Befassung mit dem Tagesgeschäft zu nennen, welche für grundlegende strategische Überlegungen zur Klimazielerreichung, hier besonders zur Modernisierung der kommunalen Bestände, wenig Zeit lässt. Für Bestandaufnahmen, Priorisierungen und „Sanierungsfahrpläne“ bleibt oft keine oder zu wenig Zeit. Auch wenn externe Berater*innen bei Modernisierungsvorhaben hinzugezogen werden, so muss diesen vorab die Aufgabe definiert werden und sie müssen von der Verwaltung gesteuert und überwacht werden.

Auch wenn Förderprogramme Personalressourcen vorsehen, wie zum Beispiel die Förderung von Klimamanager*innen, sind diese Programme regelmäßig befristet und es bedarf zur Verstetigung nach deren Ablauf der Kostenübernahme durch die Kommune. Das Schaffen von entsprechenden Personalstellen überfordert insbesondere kleinere Kommunen häufig. Allerdings werden derzeit drei Klimaanpassungsmanager über den Landkreis Darmstadt-Dieburg eingestellt, die über ZUG („Zukunft, Umwelt, Gesellschaft“) gefördert werden.

In der Kategorie **Sonstiges** ist das Thema Kommunikation und Kooperation zwischen Verwaltung und politischen Gremien enthalten. Governance beschäftigt sich u.a. mit der Legitimation der Verwaltung, dem Vertrauen in die Verwaltung seitens der Politik, dem Ernstnehmen und Wertschätzen der in der Verwaltung geleisteten Arbeit, mit dem Abwägen zwischen fachlichen Anforderungen für welche die Verwaltung eher „zuständig“ ist und den politischen Opportunitäten, d.h., den Erwartungen, welchen Kommunalpolitiker*innen ausgesetzt 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.

Das Erstellen von Gutachten als Mittel zum weiteren Erkenntnisgewinn bzw. zur Verzögerung von Entscheidungen ist bei knappen Ressourcen und unter dem Gesichtspunkt des zügigen und effizienten Verwaltungshandelns wichtig. Die Herausforderung besteht darin, sachliche und politische Prioritäten aufeinander abzustimmen, um keine Frustration zu erzeugen und Prozesse zu beschleunigen. Weil Kommunikation hier 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 zum Entscheidenden? Welche Sprache wird verstanden? Was muss vorgelegt werden, um zu überzeugen? Welcher Informationsbedarf wird für Politiker*innen benötigt?

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Fischbachtal 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/handlungslolgen/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Fazit

Die Analyse der Rahmenbedingungen in Fischbachtal verdeutlicht, wie die Gemeinde die komplexen Aufgaben der Gebäudemodernisierung angeht. Eine Vielzahl von Maßnahmen ist bereits in Planung oder wird umgesetzt, um den Energieverbrauch zu senken.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat bereits im Jahr 2017 ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, in dem die Klimaziele des Kreises, aber auch der Kreiskommunen festgehalten sind. Die Finanzierung und Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen wird verwaltungsintern mit der Amtsleitung Bauen und Liegenschaften und dem Bürgermeister abgestimmt. Alle für die Modernisierung relevanten Investitionen werden im jährlichen Finanzhaushalt der Gemeinde abgebildet. Die einzelnen Projekte werden spezifiziert und mit Kosten/Ausgaben hinterlegt.

Fischbachtal betreibt auf drei kommunalen Gebäuden PV-Anlagen. Der Bauwagen des Waldkindergartens wird ebenfalls durch ein autarkes Solarmodul mit Strom versorgt. Zudem hat die Gemeinde Fischbachtal für die sieben Liegenschaften mit dem höchsten Stromverbrauch Solarsteckermodule (Balkonkraftwerke) angeschafft. Außerdem wurde eine energetische Sanierung des Bürgerhaus Billings, des Sportheims am Nonroder Hang sowie am Dach des Bauhofs vorgenommen.

Eine Besonderheit neben diesen konkreten Modernisierungsmaßnahmen ist der Beschluss aus dem Jahr 2020, einen Leitfaden für eine klimafreundliche Bauleitplanung in Fischbachtal zu erstellen. Seit Juni 2021 arbeitet ein auf freiwilliger Teilnahme basierender Arbeitskreis in Zusammenarbeit mit der Hochschule Darmstadt sowohl zur klimafreundlichen Bauleitplanung für Neubaumaßnahmen, als auch an klimafreundlichen Festsetzungen für Bestandsgebäude und Grundstücke.

Als besonders herausfordernd wird die Ressource Zeit wahrgenommen – neben dem Tagesgeschäft Bestandsaufnahmen oder Priorisierungen der zu

modernisierenden Gebäude vorzunehmen gestaltet sich schwierig. Auch wenn Förderprogramme Personalressourcen vorsehen, wie zum Beispiel die Förderung von Klimamanager*innen, sind diese Programme regelmäßig befristet und es bedarf zur Verstetigung nach deren Ablauf der Kostenübernahme durch die Kommune.

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:

Jakob Beckhausen (Gemeinde Fischbachtal)

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