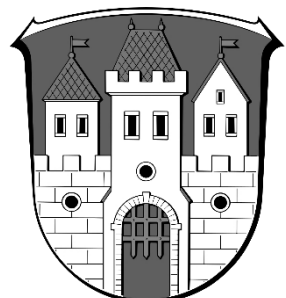
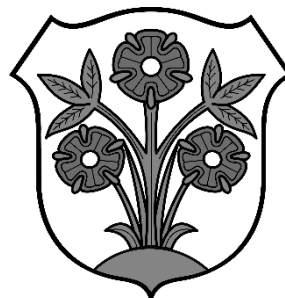
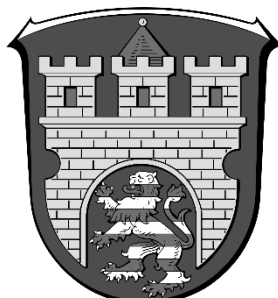
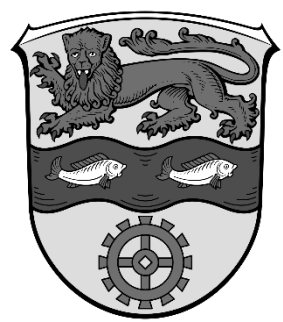
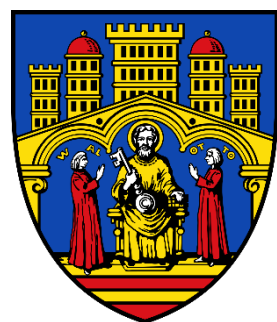
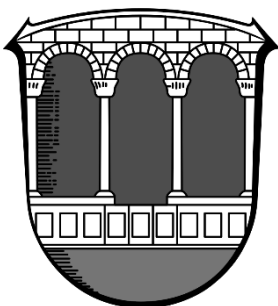
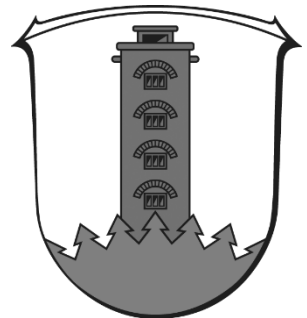
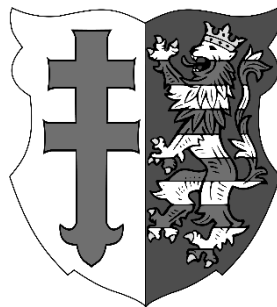


Steckbrief Herborn

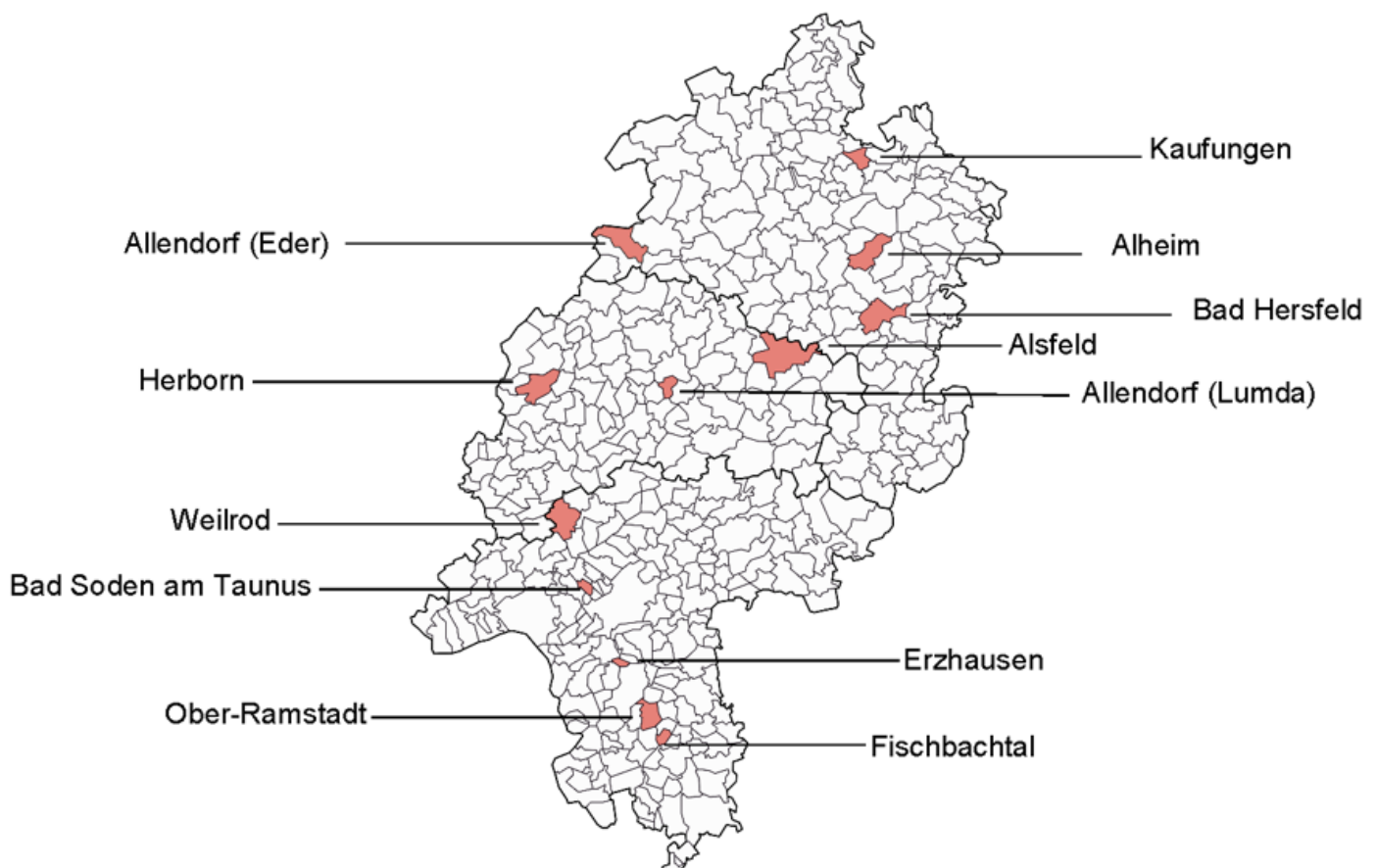
Governance der Gebäudemodernisierung
in kleinen und mittleren hessischen Kommunen



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 Herborn
06	Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse
06	Finanzierung
08	Maßnahmen
11	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren
12	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 Herborn

Herborn liegt im Lahn-Dill-Kreis im Regierungsbezirk Gießen. Die Stadt hat ca. 21.000 Einwohner*innen (Stand: 09/2024) und besteht neben der Kernstadt aus den Stadtteilen Amdorf, Burg, Guntersdorf, Hirschberg, Hörbach, Merkenbach, Schönbach, Seelbach und Uckersdorf.

Herborn liegt 220 m über NN im Dilltal zwischen Dillenburg und Wetzlar westlich des Westerwaldes und östlich des Rothaargebirges. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Wetzlar in etwa 20 km Entfernung. In etwa 15 km Entfernung liegt der Aartalsee, welcher viele Freizeitmöglichkeiten bietet.

In Urkunden erscheint Herborn erst 1048, jedoch deutet der Name (Herbore, mundartlich Herwen) auf vorgermanische Ursprünge. Als Markt- und Brückenort ist Herborn schon im 13. Jahrhundert Zollstation und Sitz eines Kaufhauses (Markthalle) gewesen. Herborn ist heute bekannt für eine gut erhaltene Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden.

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

Bevölkerung

20.835 (Stand 30.09.2024)

Landkreis

Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk

Gießen

Strukturraum nach Landesentwicklungsplanung

Verdichteter Raum

Nichtwohngebäude (NWG) in Eigentum der Kommune*

90

Wohngebäude (WG) in Eigentum der Kommune*

5 Wohngebäude und 5 WHG in Nichtwohngebäuden

Webseite

<https://www.herborn.de>

Ansprechpartnerin zum Thema: Gebäudemodernisierung

Name: Petra Georg

Funktion: Fachdienstleiterin | Bauen, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Hochbau und techn. Gebäudeunterhaltung

E-Mail: p.georg@herborn.de

Tel.: 02772 / 708 264

Zuständigkeiten & Entscheidungsprozesse

Im Rathaus der Stadt Herborn sind insgesamt 90 Mitarbeiter*innen inkl. Auszubildende beschäftigt.

Für die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude ist grundsätzlich der Fachdienst Hochbau und technische Gebäudeunterhaltung zuständig. Er ist dem Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung angegliedert.

Neben der Kostenermittlung, Planung und Umsetzung obliegt dem Fachdienst auch die bauliche Prüfung von Bedarfen, die von Nutzenden oder Produktverantwortlichen gemeldet werden. Die Produktverantwortlichen sind zudem dafür verantwortlich, die benötigten Gelder im Haushalt anzumelden.

Aufgrund personeller Veränderungen befindet sich die Zusammenarbeit der Fachbereiche derzeit in einer Phase der Neuorientierung. In diesem Zuge wurden die Fachdienste Hochbau und technische Gebäudeunterhaltung zusammengelegt. Ziel ist es, die vorhandene Gebäudesubstanz wirtschaftlich und funktional zu erhalten sowie den aktuellen Anforderungen entsprechend anzupassen.

Insbesondere das Management von Gebäuden soll fachdienstübergreifend mit internen und externen Akteuren auch im Zuge der Energieeinsparungen in den Fokus gerückt werden. In diesem Bereich besteht ein hoher Energieverbrauch. Dazu wurde mit der Bestandaufnahme der städtischen Gebäude begonnen, um den aktuellen Sanierungsstand zu eruieren und einen Sanierungsstau zu verhindern. Eine EDV-gestützte Erfassung soll dabei helfen, Mängel zu dokumentieren, Nutzungen sichtbar zu machen und als Grundlage für die Budgetplanung zu dienen. Zudem ermöglicht sie eine langfristige Kostenplanung, etwa für den Austausch von Bodenbelägen, technischen Anlagen oder die Umsetzung neuer Anforderungen. Kleinere Bauprojekte werden durch den eigenen Bauhof realisiert, während größere Vorhaben aufgrund ihrer Komplexität an externe Planer, Fachingenieure und Firmen vergeben werden.

Ursprünglich war die Einstellung eines Klimaschutzmanagers vorgesehen. Allerdings konnte die Förderbedingung – ein nicht älter als 36 Monate bestehendes Klimaschutzkonzept – nicht erfüllt werden. Da auf Landkreisebene bereits ein Klimaschutzmanager tätig ist, wurde stattdessen ein Energiemanager eingestellt, der ab Frühjahr 2025 den Aufbau und die Aktualisierung des Energiemanagements übernimmt. Der Fokus liegt dabei auf technischem Know-how und der Optimierung der Gebäudenutzung, um unterschiedliche Anforderungen mit aktuellen Vorgaben in Einklang zu bringen. Der neu etablierte gemeinsame Fachdienst bietet wegen der Überschneidungen in diesem Bereich viele Vorteile und vereinfacht die Prozesse.

Zudem wurde eine Kooperation mit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) etabliert. Das duale Bauingenieurstudium mit der Fachrichtung Baumanagement, Konstruktion und Infrastruktur ermöglicht es, Studierende bereits in der Praxis in Projekte einzubinden und in verwaltungsinterne Abläufe einzuarbeiten. Durch diese enge Verzahnung von Theorie und Praxis verkürzt sich die Einarbeitungszeit nach dem Studienabschluss erheblich.

Finanzierung

Im Haushalt der Stadt Herborn für 2024 waren Aufwendungen in Höhe von insgesamt 64,1 Millionen Euro vorgesehen. Mit diesem Etat sollten unter anderem Großprojekte im Bereich der Stadtentwicklung angegangen werden. Geplant waren beispielsweise die Schaffung von Kindergartenbetreuungsplätzen in baulichen Maßnahmen, die Standortsuche und Entwicklung der Feuerwehr, die Sanierung des Gebäudekomplexes „Hohe Schule“ sowie die Anschaffung von PV-Anlagen.

Die Finanzmittel der Stadt Herborn stammen größtenteils aus Steuereinnahmen, die sich insgesamt

auf 45,9 Millionen Euro belaufen (davon entfallen ca. 26 Millionen Euro auf die Gewerbesteuer).

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: passen die Förderprogramme zu den von der Kommune geplanten Modernisierungsmaßnahmen? Stehen die erforderlichen kommunalen Eigenanteile zur Verfügung? Gibt es ausreichend Personal, welches Kenntnis über die einschlägigen Förderprogramme und deren jeweilige Voraussetzungen hat?

In den folgenden Abschnitten wird anhand von durchgeführten und geplanten Maßnahmen auf diese Fragen eingegangen. Stellvertretend wurde ein Beispiel ausgewählt, welches das Vorgehen bei der Gebäudemodernisierung und die damit verbundenen Herausforderungen der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in der Stadt Herborn illustriert.

Finanzierung Beispiel

Erweiterung Kindertagesstätte Mozartstraße

Nach einem Schädlingsbefall des Gebäudes wurde beschlossen, die Kita zu erweitern, um den Betrieb aufrechtzuerhalten und dringend benötigte Krippenbetreuungsplätze zu schaffen. Bereits 2018 erfolgte eine Schadensermittlung, gefolgt von einer umfassenden Analyse möglicher Lösungen. Dazu gehörten die vorübergehende Auslagerung der Nutzung, eine Bestandsanalyse sowie eine Standortsuche. Grundlage für die Bedarfsplanung war eine enge Abstimmung mit den Nutzer*innen und fachlich Beteiligten, basierend auf einer Entwurfsstudie aus dem Jahr 2010.

Parallel wurde in Zusammenarbeit mit den Betreibern und Behörden eine Gesamtlösung entwickelt, die sowohl pädagogische Anforderungen als auch

aktuelle bauliche und rechtliche Vorgaben berücksichtigt. Im Jahr 2019 wurde die Planung aktualisiert und der Kostenbedarf ermittelt.

Im Zuge der Erweiterung wurden auch weitere notwendige Maßnahmen eingeplant. Dazu gehörte die Sanierung der Küche, um der gestiegenen Anzahl betreuter Kinder und der erweiterten Mittagsversorgung gerecht zu werden. Ebenso wurden Anpassungen im Rahmen von Integration berücksichtigt sowie dringend benötigte Sozialräume geschaffen, darunter Personal- und Besprechungsräume für die sich verändernde Mitarbeiterstruktur.

Für die Umsetzung waren politische Beschlüsse erforderlich. Nach Zustimmung der Gremien wurde die Haushaltsanmeldung beim Controlling der Stadt Herborn eingereicht. Gleichzeitig erfolgte die Beantragung von Fördermitteln nach den Richtlinien des Landesinvestitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2018–2020“ für die Kindertageseinrichtung Mozartstraße.

Das Projekt stellte eine komplexe Herausforderung dar: Neben der Bestandserhaltung und der Erweiterung auf begrenztem Grundstück mussten Brandschutzmaßnahmen angepasst, technische Erneuerungen umgesetzt und der Bau nach GEG-Standard realisiert werden – und das alles bei laufendem Betrieb. Zusätzlich erschwerten die Corona-Pandemie, Kostensteigerungen durch den Ukraine-Konflikt sowie der hohe Dokumentationsaufwand die Umsetzung. Das Vorhaben wurde in mehrere Teilprojekte gegliedert, um Fördermaßnahmen optimal zu nutzen.

2020 erhielt die Stadt eine Förderzusage von 250.000 Euro für die Schaffung einer Krippengruppe. Weitere Fördermittel in Höhe von 188.000 Euro wurden für die Sanierung des Untergeschosses (Schädlingsbefall) in den Jahren 2018 - 2019 und der Einrichtung einer Waldgruppe im Jahr 2019 gewährt. Aufgrund gestiegener Kosten war 2020 eine erneute politische Beschlussfassung zur Absicherung der Baumaßnahmen erforderlich.

Die Bauzeit erstreckte sich von 2021 bis 2023. Während der Umsetzung waren weitere politische Entscheidungen notwendig, insbesondere bei Vergaben und Kostenänderungen. Zudem wurde fortlaufend über den Baufortschritt berichtet.

Im Jahr 2024 erfolgte die finale Fertigstellung. Mit Abschluss der Förderung wurden die Dokumentation, der Abruf der Fördermittel sowie die Berichterstattung zu den durchgeführten Änderungen abgeschlossen.

Maßnahmen

Die Stadt Herborn ist seit Sommer 2017 Teil der Hessischen Klima-Kommunen. Grundlage für ihr Engagement im lokalen Klimaschutz ist die „Charta der 100 Kommunen für den Klimaschutz“. Bereits 2015 war das Klimaschutzkonzept des Landkreises erstellt worden. Im Zuge der Teilnahme an den Klima-Kommunen folgte 2018 die Erarbeitung eines Klimaaktionsplans, der 2023 fortgeschrieben wurde.

Ein weiterer Schritt war die Einführung einer Dienstvereinbarung zur „Energieeinsparung durch Nutzerverhalten in städtischen Gebäuden“, die 2022 beschlossen und umgesetzt wurde. Zudem wurde das ursprüngliche Ziel der Klimaneutralität bis 2050 durch einen neuen Beschluss verschärft – nun soll Herborn bis 2045 klimaneutral werden.

Am 15. Juli 2021 konkretisierte ein Stadtverordnetenbeschluss den Klimaaktionsplan mit Maßnahmen, die bis 2030 umgesetzt werden sollen. Die Schwerpunkte dieser Maßnahmen liegen in den Bereichen: Energieeffizienz, Wärme- und Energiemanagement, Straßenbeleuchtung, Bautechnik und energetische Sanierung, Erneuerbare Energien, E-Mobilität und alternative Antriebsformen, Rad- und Fußverkehr, Car-Sharing und ÖPNV, Land- und Forstwirtschaft. Zudem wurden Maßnahmen zur Klimaanpassung mit folgenden

Schwerpunkten formuliert: Gesundheit, Katastrophenschutz, Stadt- und Raumplanung, Stadtgrün, Stadtbäume, Hochwasserschutz wegen Starkregen und Sturzfluten, Entsiegelung, Naturschutz.

Zur Sicherstellung der Klimarelevanz bei politischen Beschlüssen wurde ein 5-Punkte-System eingeführt. Eine Checkliste hilft dabei, die Auswirkungen zu bewerten und eine Einordnung vorzunehmen. Die Bearbeiter*innen von Beschlussvorlagen nutzen hierfür ein Ampelsystem, das die Klimarelevanz sichtbar macht. Zusätzlich erfolgt eine Prüfung möglicher Alternativen mit entsprechender Begründung, um sicherzustellen, dass klimarelevante Aspekte in Entscheidungsprozesse einfließen.

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

Nutzung erneuerbarer Energiequellen

Seit 2011 arbeitet Herborn an der Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im Stadtgebiet existieren Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 10.500 kW (Stand Dezember 2021), die den benötigten Strom aus erneuerbaren Energien (insb. PV-Anlagen) gewinnen. Zudem bieten die Stadtwerke Herborn schon seit 2008 nur noch Strom aus Wasserkraft an. Dadurch kann eine CO₂-Einsparung in Höhe von 16.500 Tonnen/Jahr erzielt werden.

Beginnend mit dem Förderprogramm Konjunkturpaket II (2009) wurden bereits auf fünf städtischen Gebäuden PV-Anlagen durch die Stadtwerke Herborn installiert – damals noch ohne den Aspekt des Eigenenergieverbrauches.

Anschließend wurde im Jahr 2015 eine PV-Anlage auf dem städtischen Bauhof installiert. Durchschnittlich können etwa 10 % für den Eigenbedarf des Bauhofes genutzt werden. Das langfristige Ziel ist es, den Gesamtbedarf zu decken, dazu wurde ein Speichersystem angeschafft.

Im Jahr 2018 konnte eine PV-Anlage auf dem Betriebsgebäude des Freibades in Schönbach installiert werden. Damit konnte ein Autarkiegrad von knapp 29 % erzielt werden.

Energetische Sanierung / Neubauten

Die Stadt Herborn besitzt und unterhält ca. 100 Gebäude. Zu den verbrauchsintensivsten gehören das Rathaus, die Kindertagesstätten und die Feuerwehren. In den letzten Jahren wurden in Herborn insgesamt 7 kommunale Gebäude energetisch saniert bzw. abgerissen und neugebaut. Dadurch konnten Einsparungen bei der Wärmeenergie von ca. 62 % und bei Strom von ca. 36 % pro Jahr erzielt werden. Im nachfolgenden werden einige dieser Projekte exemplarisch beschrieben.

Sanierung des Bürgerhauses Merkenbach und der Mehrzweckhalle Hörbach

Von 2010 bis 2014 wurde das Bürgerhaus Merkenbach aus Mitteln des Konjunkturpaketes II des Bundes saniert. Dabei wurden eine Dämmung des Dachs und der Fassade vorgenommen, eine Lüftungsanlage eingebaut sowie die Elektroinstallationen und die Beleuchtung erneuert.

Vor der Sanierung lag der Energieverbrauch für die Wärmeleistung noch bei einem Jahresdurchschnitt von 180.292 kWh und für Strom bei 9.030 kWh. Nach der Sanierung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Einsparung von 131.093 kWh bei der Wärmeenergie (Reduktion um ca. 73 %) bei erhöhtem Stromverbrauch in Höhe von 4.318 kWh (Mehrbedarf von ca. 20 %).

Die Mehrzweckhalle in Hörbach wurde im Jahr 2011 energetisch saniert. Auch hier wurde eine umfassende Dämmung des Gebäudes vorgenommen, sämtliche Fenster und Türen ausgetauscht sowie das Satteldach mit einer PV-Anlage neu errichtet.

Vor der Sanierung wurden im Jahresdurchschnitt 190.631 kWh Heizenergie und 20.072 kWh Strom

verbraucht. Nach der Sanierung wurden durchschnittlich 94.528 kWh Heizenergie und 14.594 kWh Strom pro Jahr verbraucht. Dadurch konnten Einsparungen von 96.103 kWh (ca. 50 %) bei der Wärmeenergie und 5.478 kWh (ca. 27 %) beim Strombedarf im Jahr erzielt werden.

Neubau des Bürgerhauses Burg

Im Jahr 2015 wurde das ursprüngliche Bürgerhaus aus dem Jahr 1969 abgerissen und ein Ersatzneubau errichtet. Die Heizungs- und Elektroinstallationen und alle baulichen Standards des Neubaus entsprechen aktuellen Energiestandards oder gehen darüber hinaus.

Mit dem Neubau wurde die Grundfläche von ca. 1.000 m² auf 700 m² verkleinert.

Vor dem Neubau wurden ca. 54.000 kWh Strom und 516.000 kWh Gas für die Wärmeleistung benötigt. In den letzten Jahren wurden ca. 13.000 kWh Strom und 63.000 kWh an Wärmeleistung benötigt. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 76 % für Strom und 88 % für den Wärmebedarf.

Energetische Sanierung Baubetriebshof

Auf dem Baubetriebshof wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Unter anderem wurde im Jahr 2016 eine Holzhackschnitzel-Anlage installiert. Mit dieser Anlage werden der Wärmebedarf für die Heizung gedeckt und das wenige benötigte Brauchwasser elektrisch erwärmt. Ein auffälliger Mehrverbrauch an elektrischer Energie ist nicht messbar.

Seit Inbetriebnahme wurden ca. 150 m³/Jahr Hackschnitzel benötigt. Das entspricht einem Energiewert von ca. 130.000 kWh/Jahr. Die Holzhackschnitzel werden selbst produziert und stammen aus der Baum- und Gewässerpflege innerhalb der Stadt Herborn.

Zudem wurde im Jahr 2014 die Dachfläche mit Sandwichplatten aus Hartschaum-Isolation neu

eingedeckt. Im Jahr 2015 wurde darauf eine PV-Anlage installiert.

Kommunale Wärmeplanung

Im Neubaugebiet der Stadt Herborn ist eine zentrale Wärmeversorgung geplant. Diese besteht aus Geothermie, Pelletkesseln sowie aus PVT-Kollektoren. Hierzu fanden im Jahr 2022 bereits Erdwärmeh Bohrungen für die Erstellung eines Versorgungskonzeptes statt.

Gem. § 13 HEG sind Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohner*innen ab November 2023 dazu verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu entwickeln und fortlaufend zu aktualisieren und zu veröffentlichen. Diese wurde in Herborn bereits im Jahr 2022 seitens der Stadtverwaltung angestoßen. Bis zum Jahr 2040 soll das Gebiet der Stadt Herborn CO₂-neutral versorgt werden. Dafür erfolgt eine Zusammenarbeit mit der Stadt und den Stadtwerken. Zudem soll die Erstellung eines integrierten Planwerks erfolgen. Hierzu laufen aktuell Ausschreibungsverfahren für die einzelnen Bestandteile. Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung sollen hier einfließen. Dieses beinhaltet ein Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes Leitbild für den Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, eine Bevölkerungsprognose, ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept, ein Gewerbeflächenkonzept, ein Klimaanpassungskonzept inkl. Klimafunktionskarten und Klimaplanatlanten sowie die kommunale Wärmeplanung. Auch eine Zisternensatzung ist mit Beschluss vom August 2024 in Kraft getreten.

Herausforderungen & Erfolgsfaktoren

Die Governance der Gebäudemodernisierung stellt Herborn 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** stellt der Mangel an Unternehmen, die entsprechende Dienstleistungen anbieten, eine besondere Herausforderung dar. Beratungsangebote sind sowohl intern in der Verwaltung als auch extern erforderlich, um den Handlungsbedarf nachvollziehbar darzulegen und die Akzeptanz sowie die Bereitschaft zur Umsetzung zu erhöhen.

In der Kategorie **Regeln und Festsetzungen** werden insbesondere die komplexen Anforderungen an den Brandschutz, die Erstellung von Energieausweisen sowie die barrierefreie Gestaltung öffentlicher Gebäude als herausfordernd beschrieben. Diese Maßnahmen erfordern einen erheblichen Zeit- und Ressourcenaufwand, den die Stadt neben dem Alltagsgeschäft oft nur mit Verzögerung bewältigen kann.

Die **Förderung und Finanzierung** von Modernisierungsmaßnahmen wird seit 2022 zunehmend durch finanzielle Engpässe erschwert. Besonders problematisch sind fehlende Mittel für die Gebäudeunterhaltung sowie die Kostenunsicherheit bei langfristigen Investitionen. Für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen ist die Stadt Herborn daher oftmals auf die Verfügbarkeit von Fördermitteln angewiesen.

Die im Projekt entwickelte **Handreichung „Der Förderprozess“** gibt Herborn 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/>

In der Kategorie **Anpassung der Verwaltungsstruktur** wurden verschiedene Herausforderungen benannt. Die Abwägung zwischen wirtschaftlichen Interessen und dem Gemeinwohl gestaltet sich oft schwierig. Zudem führen unterschiedliche Arbeitsweisen in Verwaltung und Technik zu Uneinigkeit über das weitere Vorgehen. Ein weiteres Problem ist der Mangel an Verwaltungskapazitäten für die Umsetzung von Maßnahmen, die durch Förderprogramme angestoßen wurden. Trotz finanzieller Zuschüsse geraten Projekte ins Stocken oder können nur mit Verzögerung realisiert werden. Generell wurde die Personalstruktur und -koordination als herausfordernd beschrieben. Ein wichtiger Fortschritt ist jedoch die Einstellung eines Energiemanagers ab Februar 2025, der das kommunale Energiemanagement aufbauen soll.

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.

Zusätzliche Herausforderungen, die sich keiner der genannten Kategorien zuordnen lassen, werden unter **Sonstiges** zusammengefasst. Dazu zählt die Erstellung von Nutzungskonzepten für Gebäude oder einzelne Räume. Auch die Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und politischen Gremien wurde als Schwierigkeit benannt, insbesondere wenn es darum geht, sachliche und politische Prioritäten in Einklang zu bringen.

Die im Projekt erarbeitete **Handreichung „Der Kommunikationsprozess“** bietet Herborn 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 Projekt-homepages zur Verfügung:

Schader-Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/gebaeudegovernance>

IWU: <https://www.iwu.de/forschung/handlungsgliken/governance-der-gebaeudemodernisierung-in-kommunen/>

Fazit

In diesem Steckbrief werden die Voraussetzungen und Fortschritte im Bereich der Gebäudemodernisierung in Herborn dargestellt. Die Stadt setzt bereits vielfältige Maßnahmen um, um ihr Gebäudeportfolio nachhaltiger zu gestalten.

Herborn hat viele kommunale Gebäude, teils mit historischer Bausubstanz, die es zu modernisieren gilt. Die große Aufgabe, denen sich Herborn stellt, ist eine vollständige Gebäudeaufnahme mit Blick auf die Erfassung der energetischen Verbräuche. Für die Priorisierung der Umsetzung benötigt die Verwaltung politische Entscheidungen (Beschlüsse der Stadtverordneten). Die Verwaltungsvorlagen hierzu sind in Arbeit.

Bereits seit 2011 arbeitet Herborn an der Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Zu den verbrauchintensivsten Gebäuden in der Kommune gehören das Rathaus, die Kindertagesstätten und die Feuerwehren. In den letzten Jahren wurden in Herborn insgesamt 7 kommunale Gebäude energetisch saniert bzw. abgerissen und neu gebaut. Dadurch konnte insgesamt bei der Wärmeenergie eine Einsparung von ca. 62 % und beim Strom ca. 36 % pro Jahr erzielt werden. Zudem hat die Stadt mit der Wärmeplanung begonnen und braucht auch

hierfür Zustands- und Zielbeschreibungen der zu versorgenden (kommunalen) Gebäude.

Im Jahr 2015 wurde das Klimaschutzkonzept des Landkreises Lahn-Dill-Kreis erstellt. Im Rahmen der Teilnahme an den hessischen Klima-Kommunen entstand im Jahr 2018 darüber hinaus ein Klimaaktionsplan. Eine Fortschreibung ist im Jahr 2023 erfolgt. Weiterhin wurde eine Dienstvereinbarung zur „Energieeinsparung durch Nutzerverhalten in städtischen Gebäuden“ im Jahr 2022 beschlossen und umgesetzt.

Die Berücksichtigung der Klimarelevanz im Rahmen von politischen Beschlüssen wird durch ein 5-Punkte-System gesichert. Dabei wird eine Tabelle bzw. Checkliste im Hintergrund ausgefüllt, um die Auswirkungen besser einordnen zu können und im Anschluss eine Klimarelevanz bestätigen oder ausschließen zu können.

Um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen, wurden in Herborn Anpassungen der Verwaltungsstruktur vorgenommen, indem die Fachdienste Hochbau und technische Gebäudeunterhaltung zusammengelegt wurden. Auf Landkreisebene gibt es zudem einen Klimamanager. Ab dem Frühjahr von 2025 soll außerdem ein Energiemanager auf städtischer Ebene in Herborn eingestellt werden.

Mit der Möglichkeit eines dualen Studiums im Bereich Bauingenieurwesen werden darüber hinaus potenzielle neue Mitarbeiter*innen im Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung ausgebildet.

Als herausfordernd werden unter anderem unterschiedliche Arbeitslogiken bei Verwaltung und Technik beschrieben, die zu Uneinigkeit über das weitere Vorgehen führen. Zudem fehlt es für die Umsetzung der durch Förderprogramme initiierten Maßnahmen an Verwaltungskapazitäten, sodass trotz finanzieller Zuwendungen die Umsetzung von Maßnahmen stockt oder nur verzögert stattfindet. Generell wurde die Personalstruktur und -koordinierung als herausfordernd bezeichnet.

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:

Petra Georg, Merle Krznaric, Marcel Braas, Oliver Tritschler (Stadt Herborn)

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