



**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN**

## **DIPLOMARBEIT**

**Implementierung einer Quartiersbetreuung zur Umsetzung energetischer  
Transformationsprozesse**

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin**

unter der Leitung von

**Univ.Prof. Mag.rer.nat. Dr.techn. Rudolf Giffinger**

Departement für Raumplanung (E280)  
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Nadine Schneeberger**

Matrikelnummer 01204198

Wien, am 26.09.2018



## Kurzzusammenfassung

Der Klimawandel ist zu einem allgegenwertigen Problem geworden, der die Lokalisierung und Nutzung von Energieeinsparpotenzialen und erneuerbaren Energieträgern notwendig macht. Zu diesen Handlungsschritten ist bereits umfangreiches theoretisches Wissen vorhanden, doch noch scheitert es an der Umsetzung in die Praxis. Es muss dort angesetzt werden, wo der Energieverbrauch tatsächlich stattfindet. Dies soll auf Quartiersebene geschehen, um die Vorteile der Individualität und Überschaubarkeit zu nutzen. In Deutschland wird diese Herangehensweise bereits in ähnlicher Form praktiziert und dient als Orientierung für die Quartiersbetreuung in Österreich. Es wird die Frage geklärt, wie die Quartiersbetreuung organisiert sein muss und welche Kompetenzen für die Bewältigung der Aufgaben nützlich sein könnten. Dabei werden neben klimapolitischen, soziologischen und rechtlichen Aspekten auch konkrete Energieeinsparmöglichkeiten und erneuerbare Energieversorgungsarten betrachtet. Dies wird anhand von Literaturanalysen und ExpertInneninterviews erarbeitet und zum Schluss, beispielhaft an einem Quartier dargestellt. Zu den wichtigsten Ergebnissen zählt die Notwendigkeit der Interdisziplinarität der Quartiersbetreuung, da diese im Verlauf der Transformationsprozesse mit unterschiedlichen AkteurInnen und Situationen konfrontiert sein wird.

## Abstract

Climate change has become an omnipresent problem that requires the localization and utilization of energy saving potentials and the use of renewable energy. Extensive theoretical knowledge is already available to carry out those steps, but it still fails to be put into practice. Those individuals must be activated who are responsible for energy consumption. A district support takes over this kind of task and starts transformation processes together with the responsible parties. This is to be done at an urban district level in order to make use of the advantages of individuality and clear structure. In Germany, this approach is already being practiced in a similar way and serves as a guideline for district support in Austria. Key points are the organization and the variety of competences to cope with different tasks by a district support. In addition to climate policy, sociological and legal aspects, possibilities in energy saving and renewable energy supply are also considered. This is generated with literature analyses and interviews with experts. The results are collected and illustrated on the basis of a district. One of the most important results is the need for interdisciplinarity of the district support, as it is confronted with different actors and situations in the course of transformation processes.

## **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit versichere ich, Nadine Schneeberger, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst habe. Es wurden keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel und Quellen verwendet. Wörtliche Zitate und sinngemäß wiedergegebene Formulierungen sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde weder im In- noch im Ausland in gleicher oder ähnlicher Form als Prüfungsarbeit vorgelegt.

Wien, 26.09.2018

---

Unterschrift

# Danksagung

Ich möchte mich vor allem bei Herrn Prof. Dr. Rudolf Giffinger bedanken, der mich stets mit gutem Rat und sehr viel Herzlichkeit durch meine Diplomarbeit begleitet hat. Ein besonderer Dank gilt auch allen InterviewpartnerInnen, für die aufschlussreichen Gespräche und das Engagement bis zum Schluss.

Meinen Eltern und meiner Schwester danke ich von Herzen, dass sie mich in all den Jahren in meinem Tun ermutigt und an mich geglaubt haben.

Das größte Dankeschön richte ich an meinen Freund, der diese Arbeit mit konstruktiver Kritik bereichert und mir immer mit positiven Worten zur Seite gestanden hat.

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	9
1.1. Ziele und Relevanz.....	11
1.2. Methodische Vorgehensweise.....	14
1.3. Stand der Forschung.....	15
2. Klimapolitik im Vergleich.....	19
2.1. Klimapolitik auf europäischer Ebene .....	19
2.2. Klimapolitik in Deutschland .....	21
2.3. Klimapolitik in Österreich.....	24
3. Standpunkte der Gesellschaft.....	29
3.1. Beweggründe für eine thermische Sanierung .....	29
3.2. Beweggründe gegen eine thermische Sanierung.....	32
3.3. Informationsbeschaffung .....	33
4. Raumbezug: Quartier .....	35
4.1. Begriffsdefinition .....	35
4.2. Energetische Transformationsprozesse auf Quartiersebene .....	36
5. Ausgewählte Energieversorgungsarten mit Einsparpotenzialen.....	39
5.1. Thermische Sanierung.....	40
5.2. Abwärme .....	42
5.3. Sonnenenergie.....	44
5.4. Schlussfolgerungen.....	47
6. Förder- bzw. Rechtsinstrumente in Österreich und Deutschland.....	49
6.1. Förder- bzw. Rechtsinstrumente Deutschland.....	49
6.2. Förder- bzw. Rechtsinstrumente Österreich.....	56
7. Aufgabenbereiche und Organisation .....	65
7.1. Aufgabenbereiche und Werkzeuge.....	65
7.2. Organisation einer Quartiersbetreuung .....	72
8. Diskussion der Anforderungen an eine Quartiersbetreuung mit ExpertInneninterviews .	77
8.1. Interviews Sanierungs- und Klimaschutzmanagements.....	78
8.2. Interviews mit ExpertInnen aus Österreich.....	90
8.3. Möglichkeiten zur Umsetzung.....	102
9. Handlungsempfehlungen.....	111
9.1. Anforderungen an die Quartiersbetreuung .....	111
9.2. Organisation mit Finanzierung.....	114

9.3. Auswahl des Quartiers.....	119
9.4. Umsetzungsstrategien und Transaktionskosten.....	121
9.5. Quartiersbetreuung am Beispiel Simmering.....	122
10. Fazit .....	129
Quellenverzeichnis .....	132
Abbildungsverzeichnis .....	139
Glossar .....	140



## Einleitung

Nach den ersten wissenschaftlichen Veröffentlichungen zu diesem Thema, wurden noch Zweifel über dessen Richtigkeit geäußert. Heute kann es nicht mehr geleugnet werden: Der Klimawandel mit all seinen gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen hat die Welt fest im Griff. Seit dem 20. Jahrhundert, als Folge des industriellen Zeitalters, ist die jährliche mittlere globale Lufttemperatur in Bodennähe stetig gestiegen. In den 1940er Jahren erreichte die Klimaerwärmung ihren vorläufigen Höhepunkt, seit den 1970er Jahren schreitet sie schneller voran denn je. Besonders betroffen sind die Gebirgsregionen und der Bereich zwischen Mittelspanien und Nordnorwegen, dort fallen die Erwärmungsbeträge am höchsten aus. (vgl. Lozán 2016, S. 51) Die Folgen für Mensch und Natur machen sich bereits bemerkbar, extreme Wetterereignisse und starke Klimaschwankungen wirken sich auf unterschiedliche Lebensbereiche, wie Landwirtschaft und Gesundheit, aus. Die Verantwortung dafür, trägt zu einem großen Teil die Gesellschaft selbst, die den Klimawandel durch den Ausstoß von Treibhausgasen tagtäglich begünstigt. (vgl. Umweltbundesamt 2017) Das Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) weist darauf hin, dass urbane Gebiete zu den größten Verursachern von Treibhausgasen zählen. Mehr als zwei Drittel des weltweiten Energieverbrauchs sind auf Städte zurückzuführen. Weiters wird angeführt, dass durch den Klimawandel das Risiko einer sinkenden Lebensqualität und einem erschwerten Zugang zu grundlegenden Dienstleistungen steigen könnte. Das Hauptaugenmerk sollte deshalb auf einer nachhaltigen Entwicklung in Energieversorgung, Verkehr, Gebäuden und Industrie liegen. (vgl. van Staden 2014, S. 5)

Auch Österreich ist stark vom Klimawandel betroffen und muss Handlungsschritte setzen um die Auswirkungen soweit wie möglich einzugrenzen. Ein Umdenken ist bereits erkennbar, ein Beispiel ist die Auseinandersetzung mit Energieeinsparmaßnahmen und die Offenheit gegenüber erneuerbaren Energieträgern. Für eine konkrete Umsetzung in die Praxis müssen jedoch Maßnahmen ausgearbeitet werden, die es momentan noch nicht in dem Ausmaß gibt, um im Kampf gegen den Klimawandel wirksam zu werden. (vgl. APCC 2014, S. 32) Das Austrian Panel on Climate Change (APCC) sieht im Maßnahmenbereich jedoch sehr viel Potenzial um die Verminderung von Treibhausgasen voranzutreiben. Das Ergebnis aus der Umsetzung diverser Maßnahmen könnte eine Emissionsminderung von rund 90 %, bis zum Jahr 2050, mit sich bringen. Gerade Österreich ist an der Reihe aktiv zu werden, vor allem in Anbetracht dessen, dass andere EU-Länder die Energieintensität seit 1990 um 29 Prozent verbessert haben, während in Österreich ein fast vollständiger Stillstand zu erkennen ist. (ebd., S. 33) Besonders Städte und verdichtete Siedlungsräume können einen zentralen Beitrag leisten, um

die Energieintensität zu vermindern. Die Steigerung der Energieeinsparungen durch eine Veränderung in der Gebäudeheizung- und kühlung, kürzere Wege und effizienter öffentlicher Verkehr sind Synergiepotenziale, die erhebliche positive Auswirkungen auf den Klimaschutz haben können. (ebd., S. 38) Auch die Raumplanung spielt eine wesentliche Rolle, vor allem in der Entwicklung von Siedlungsräumen. Mithilfe durchdachter Raumplanungs- und Bebauungsbestimmungen kann eine höhere Dichte von Gebäuden mit geringerem Energieverbrauch ermöglicht werden. Weiters ist auch die Prüfung von Infrastrukturprojekten mit langer Nutzungsdauer notwendig und zwar hinsichtlich ihrer Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels sowie ihrer emissionsreduzierenden Wirkung. In der Planung von Raumstrukturen sollte das Hauptaugenmerk hingegen auf der Gestaltung liegen, die eine abgestimmte Verkehrs- und Energieinfrastruktur und damit einhergehend eine Reduzierung des Ressourcenverbrauchs mit sich bringt. (ebd. 41)

Städte und Gemeinden zeichnen sich durch ihre Individualität aus, deshalb muss der Weg zu größeren Energieeinsparungen an Räume angepasst werden. Der STEP 2025 erkennt die Relevanz von Stadtquartieren und schlägt deshalb vor, die Gegebenheiten von Stadträumen zu Beginn einer Analyse zu unterziehen, um anschließend Energie-Raum-Typologien festzulegen. Anhand derer werden zukünftige Handlungen und Vorgehensweisen hinsichtlich Energiekonzepte für neue Quartiere formuliert. Ein Teil davon wird auch die Auseinandersetzung mit AkteurInnen sein, die in Prozesse involviert werden sollten. (vgl. MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung, S. 57)

Zusammenfassend kann die derzeitige Situation zum Klimaschutz so beschrieben werden, dass dringender Handlungsbedarf gefragt ist. Energieeinsparpotenziale und erneuerbare Energieversorgungsarten müssen ausgeschöpft und Emissionen so weit wie möglich reduziert werden. Diese Schritte können nur erfolgreich sein, wenn sie einem konsequenten Plan folgen, der wiederum Lösungen für unterschiedliche Ausgangslagen bietet. Dabei ist die Zusammenarbeit mit den VerursacherInnen des Klimawandels von zentraler Bedeutung, wobei Politik, Unternehmen und jede/r einzelne BürgerIn gefragt ist. Ausgearbeitete Konzepte und erfolgversprechende Programme zum Klimawandel gibt es bereits, nun ist es an der Zeit sie auch in der Praxis einzusetzen.

## 1.1. Ziele und Relevanz

Die Idee zu diesem Diplomarbeitsthema entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „E-Profil - Quartiersprofile für optimierte energietechnische Transformationsprozesse“. Dieses wurde der Öffentlichkeit präsentiert und anschließend in einer ExpertInnenrunde diskutiert, wo unter anderem die Umsetzbarkeit von Strategien, hinsichtlich energiesparender Quartiere, thematisiert wurde. Dabei kamen die Beteiligten zum Schluss, dass es eine Person benötigt, welche die strategischen Ansätze der Quartiersbevölkerung vermittelt. Dabei ist das Wort „Kümmerer“ gefallen, ein Begriff der in diesem Fall die Unterstützung der Bevölkerung, hinsichtlich umweltverträglicher Belange meint. In der Diskussionsrunde wurden Schwierigkeiten angesprochen, die zB. im Rahmen von Gebäudesanierungen auftreten. Viele Personen wissen womöglich nicht über Energieeinsparpotenziale oder die Amortisationszeit einer neuen, nachhaltigeren Heizanlage Bescheid bzw. weigern sich diese in Betracht zu ziehen. Wenn die Stadt Programme zur Energieeinsparung oder Förderung von erneuerbaren Energieträgern vorsieht, könnten Probleme in der Überzeugungsarbeit möglicher Nutzungsgruppen auftauchen und das Vorhaben kann folglich nicht oder nur langsam umgesetzt werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es bereits zahlreiche Vorgaben gibt, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. In der Theorie existieren bereits umfassende Leitlinien zum Umweltschutz, doch der Klimawandel schreitet weiter voran. Die Welt kämpft weiter mit Treibhausgasen und dem Schmelzen von Gletschern. Das Problem ist, dass theoretisch zwar aufbereitet ist, wie Emissionen eingespart werden können, es aber an der Umsetzung in die Praxis scheitert. Dies kann, wie erwähnt, unterschiedliche Gründe haben, zum Beispiel Unwissenheit oder Widerwille bei Personen, welche die Maßnahmen aus der Theorie auch umsetzen müssten. Bisher verlaufen viele praktische Ansätze zu energetischen Transformationsmöglichkeiten sehr anonymisiert ab und es wird keine direkte Verantwortung der einzelnen VerbraucherInnen angesprochen. Vielmals wissen Privathaushalte nicht über Förderprogramme oder Vorteile durch Sanierung etc. Bescheid. Außerdem könnte die Bewusstseinsbildung zu einer umweltverträglichen Lebensweise, noch nicht so weit gegriffen haben. Wenn nicht an einer praktischen Umsetzung von energiesparenden Handlungsschritten und dem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern gearbeitet wird, werden Konzepte zwar von ExpertInnen gelesen, verschwinden dann aber in Schubladen und geraten in Vergessenheit. Wissenschaftliche Arbeiten sind kosten- und zeitintensiv, die Nutzung in der Praxis darf deshalb nicht an fehlendem Wissen oder Verständnis dieser Arbeiten scheitern. Deshalb ist das Ziel dieser Diplomarbeit, ein Organ auszuarbeiten, welches zwischen den theoretischen Vorgaben und den AdressatInnen in der Praxis vermittelt.

Die Studien, Leitbilder und Strategien, welche den Energieverbrauch und seine Reduktion zum Thema haben, stellen eine Basis zur Schadstoffreduktion etc. dar. Diese Basis wird im Rahmen einer Quartiersbetreuung auf eine Bevölkerungsebene herabgebrochen, um gemeinsam mit ihr erfolgsversprechende Handlungsschritte zu setzen und an einer energiesparenden Zukunft zu arbeiten. Der räumliche Fokus liegt auf Stadtquartieren in Österreich und soll diesen zu einer umweltgerechten Gestaltung im alltäglichen Leben verhelfen.

Mit Quartiersbetreuung ist eine Instanz gemeint, die unterschiedliche Funktionen erfüllt, um eine Veränderung im Energieverbrauch von Quartieren zu bewirken. In dieser Arbeit werden die Funktionen, sowie fachliche und organisatorische Anforderungen an eine Quartiersbetreuung ausgearbeitet, die benötigt werden um energetische Transformationsprozesse in Quartieren zu starten. Es wird geklärt, wie sich die gegenwärtigen Rahmenbedingungen für eine Quartiersbetreuung gestalten und wie auf diese aufgebaut werden kann. Der Klimawandel und seine Folgen wird verständlich gemacht und von der Quartiersbetreuung in eine Sprache übersetzt, die die Bevölkerung versteht.

Die Arbeit soll folglich als Hilfestellung für Städte dienen, um selbst das Instrument einer Quartiersbetreuung zu implementieren und dabei klären, auf welche Art und Weise diese Funktion umgesetzt werden kann und welche wesentlichen Merkmale und Voraussetzungen diese Rolle erfüllen muss, um eine zielführende Arbeit leisten zu können. Die Sammlung von Erfahrungswerten aus bestehenden Programmen kann nicht nur der Implementierung einer Quartiersbetreuung dienlich sein, sondern kann auch bestehende Einrichtungen dabei unterstützen, sich zu verbessern und zu vernetzen. Ziel ist es der Bevölkerung eine Ansprechperson zur Verfügung zu stellen, die sie berät, aktiviert und bei allen Tätigkeiten im Rahmen von energetischen Transformationsprozessen unterstützend zur Seite steht. Dieser Aufgabenbereich existiert in dieser Form in Österreich noch nicht.

Als Vorbild kann zwar Deutschland dienen, wo es bereits Sanierungsmanagements, Klimaschutzmanagements etc. gibt. Eins zu eins kann dies jedoch nicht in Österreich umgesetzt werden. Dabei spielen neben der Definition der Funktion, auch rechtliche Voraussetzungen und bestehende Institutionen eine Rolle. Diese Umstände sollen im Rahmen dieser Diplomarbeit geklärt werden.

Aus diesen Zielen lassen sich nun folgende Fragestellungen ableiten, die in Summe eine Forschungsfrage bilden:

- Welche Voraussetzungen muss eine Quartiersbetreuung erfüllen, um energetische Transformationsprozesse zu initiieren?
- Wie muss eine Quartiersbetreuung organisiert sein?
- Welche Herausforderungen können auftreten?
- Welche Daseinsberechtigung hat eine Quartiersbetreuung?
- Welche Aufgaben muss eine Quartiersbetreuung erfüllen?
- Warum eignet sich das Quartier als räumliche Umsetzungsebene?

Was sind die fachlichen und organisatorischen Anforderungen an eine Quartiersbetreuung in Bezug auf energetische Transformationsprozesse?

## 1.2. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Arbeit besteht aus einem theoretischen, empirischen und praktischen Teil. Der theoretische Teil beinhaltet umfassende Literaturanalysen, die einerseits die Erfahrungen mit Sanierungs- und Klimaschutzmanagements in Deutschland zum Thema haben und andererseits die Ausgangssituation in Österreich abbilden sollen. Dabei wurde Primär- und Sekundärliteratur gesichtet und anschließend ausgewertet.

Die Interviews im empirischen Teil werden mit zwei unterschiedlichen Gruppen geführt:

- Sanierungs- und Klimaschutzmanagements aus Deutschland
- diverse ExpertInnen aus Österreich

Nähere Informationen zu den InterviewpartnerInnen werden im Kapitel 8 abgebildet. Die Gespräche werden anhand eines Leitfadens durchgeführt und mit einem Aufnahmegerät aufgezeichnet. Die Fragen des Leitfadens richten sich nach den zwei unterschiedlichen Gruppen, der Großteil der Themenbereiche überschneidet sich jedoch (zB. Quartiersebene, Organisation, Fördermöglichkeiten, Kompetenzen, Zukunft).

Die Transkription der Interviews orientiert sich an der Methode des zusammenfassenden Protokolls nach Mayring. Mayring hebt die Bedeutung einer gründlichen Aufbereitung des Materials hervor, das anschließend für die Auswertung genutzt wird. (vgl. Mayring 2002, S. 85) Das zusammenfassende Protokoll ist eine Technik, die Materialfülle bereits in der Aufbereitung zu reduzieren und damit eine bessere Lesbarkeit zu erreichen. In dieser Technik wird versucht das Allgemeinniveau des Materials vorerst zu vereinheitlichen und anschließend schrittweise höher zu setzen. Durch die Integration, Bündelung oder dem Weglassen von einzelnen Bedeutungseinheiten verringert sich der Materialumfang und beschränkt sich auf die tatsächlich verwertbaren Inhalte. (ebd., S. 94f)

In dieser Arbeit wird im ersten Schritt auf die Transkription von Auffälligkeiten in der Sprache verzichtet (zB. Pausen, Verzögerungslaute). Im zweiten Schritt wird der Materialumfang reduziert, indem bedeutungsgleiche oder für die Arbeit irrelevante Einheiten gestrichen werden. Anschließend werden in einem dritten Schritt die Selektion, sowie die Bündelung, Konstruktion und Integration der Einheiten durchgeführt. Dies stellte das Ausgangsmaterial für die Auswertung dar, welche anhand der qualitativen Inhaltsanalyse durchgeführt wird. (ebd., S. 114f)

Um die Ergebnisse aus den vorangegangenen Arbeitsschritten zusammenzuführen, werden Handlungsempfehlungen formuliert. Zum Schluss folgt eine beispielhafte Beschreibung der Organisation und Aufgaben einer Quartiersbetreuung in einem ausgewählten Quartier.

### 1.3. Stand der Forschung

Der technische Aspekt in der Erforschung von Energieeinsparpotenzialen spielt eine große Rolle, doch im Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit wurden vor allem Forschungen herangezogen, die den sozialen Aspekt einer Quartiersbetreuung abbilden. Ein Forschungsprojekt, das sehr interdisziplinär an das Thema Transformationsprozesse auf Quartiersebene herangegangen ist, ist E-Profil. In diesem Projekt liegt das Augenmerk auf den energietechnischen Aspekten im Quartier, wobei die lokal vorhandenen, sozialen Gefüge stets mitgedacht werden. Außerdem werden Instrumente der österreichischen Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik geprüft. Das Ergebnis ist unter anderem ein Methodenset, welches eine nachhaltige Energieversorgung abgestimmt auf die lokalen Gegebenheiten und Interessen aufzeigt. (vgl. Giffinger et al. 2017, S. 11) Im Sammelband zu „Dienstleistungen in einer energieeffizienten Stadt“ wird ebenfalls auf die soziale Komponente hingewiesen, die in Zukunft, neben den technologischen Fragestellungen, Einzug in die Klimaschutzmodelle finden muss. Dabei geht es vor allem um die zielgruppenspezifische Ansprache, zB. ältere EigentümerInnen, die aufgrund fehlender Erben, Unsicherheiten im Bezug auf die Gebäudesanierung entwickeln. Erfolgversprechend könnten ganzheitliche „Sanierungsdienstleistungspakete“ sein, welche eine „All-Inclusive“-Betreuung von GebäudeeigentümerInnen beinhaltet. Damit steht in allen Phasen der Gebäudesanierung eine oder mehrere Ansprechpersonen zur Verfügung. Ein weiterer Schlüssel zum Erfolg sind vereinheitlichte Kommunikationsstrategien und der Fokus auf bestimmte Gebäudetypen oder EigentümerInnengruppen, welche aus den individuellen Verhältnisse im Quartier abgeleitet werden. (Knoll et al. 2012, S. 161)

In Deutschland sind ähnliche Formen zur Quartiersbetreuung schon fest in der kommunalen Energielandschaft verankert und wurden bereits evaluiert. Vor allem das Förderprogramm der „Energetischen Stadtsanierung“ wurde im Rahmen einer Begleitforschung untersucht. Das Ergebnis sind unter anderem drei Praxishandbücher, die detailliert Aufschluss über die Umsetzung und Herausforderungen geben. Weitere Publikationen zu diesem Förderprogramm kommen unter anderem vom Bundesministerium und den Ländern. Die Ergebnisse der Begleitforschung werden in Kapitel 6 ausführlich behandelt. Das Förderprogramm der „Energetischen Stadtsanierung“ ist nicht die einzige Umsetzungsart der Quartiersbetreuung in Deutschland, es gibt auch Klimaschutzmanagements und Change Agents, die grundsätzlich die gleichen Ziele verfolgen, aber auf unterschiedlichen Umsetzungsebenen. Dabei kann beobachtet werden, dass eine steigende Zahl an Kommunen in Deutschland über Klimaschutzmanagements verfügt. (Weishaupt et al. 2014, S. 2) In einer Befragung dieser Kommunen wurde festgestellt, dass Klimaschutzmanagements vor allem Querschnittsaufgaben übernehmen. Diese beinhalten unter anderem die Umsetzung bestehender Konzepte und Vorhaben, die Koordinierung

von Klimaprojekten und die Vernetzung verschiedener AkteurInnen. Ein Aufgabenfeld sind Bildungsmaßnahmen der Bevölkerung. Konkret betrifft dies die Bereiche Gebäudemanagement, Mobilität und erneuerbare Energien. (ebd., S. 3f).

Im Jahr 2013 wurde eine Studie veröffentlicht, die sich mit der grundlegenden Arbeit und dem Berufsfeld des Klimaschutzmanagements an sich beschäftigt hat. Ein Teil ist die umfassende Analyse eines Fragebogens, den 113 KlimaschutzmanagerInnen zu Beginn beantwortet haben. (Bauer et al. 2013, S. 2) In einer weiteren Studie wurde der Frage nachgegangen, welche Voraussetzungen Change Agents erfüllen müssen. Der Begriff Change Agents meint in diesem Fall Personen, die andere AkteurInnen in ihrer Entscheidung zu Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen im Stadtquartier beeinflussen können. Es wurden lokale AkteurInnen befragt, die auf unterschiedliche Arten bereits aktiv in ihrem Quartier mitwirken (zB. Mitarbeiterin eines Jugendprojekts), aber ausdrücklich keinen Bezug zu Umweltschutz und Nachhaltigkeit haben. Im Rahmen der empirischen Studie wird der Frage nach den sozialen und habituellen Voraussetzungen lokaler AkteurInnen nachgegangen, die als Change Agents für Nachhaltigkeit fungieren könnten. Es soll die Frage geklärt werden, ob neben den ohnehin umweltaffinen Personen auch andere, in der Bevölkerung etablierte Personen, die Funktion eines Change Agents übernehmen könnten. (vgl. Sommer et al. 2014, S. 49f) Ein zentrales Ergebnis ist das Vorhandensein eines sozialen Netzwerks, welches unterschiedliche Formen annehmen und ausschlaggebend für Transformationsprozesse sein kann. (ebd., S. 51) Die Autoren weisen darauf hin, dass ein bestehendes soziales Netzwerk eines/r lokalen AkteurIn als Zugangsmöglichkeit für Klimaschutzinitiativen genutzt werden kann. (ebd., S. 53)

Eine weitere Studie aus Deutschland behandelt die nötigen Kompetenzen der sogenannten Change Agents. Hier sind jedoch explizit solche angesprochen, die im beruflichen Kontext tätig sind. Ziel war es, zu klären, wie entsprechende Weiterbildungsangebote für externe AnbieterInnen oder interne PersonalentwicklerInnen auszusehen haben, um sie optimal für das Tätigkeitsfeld vorzubereiten. Die Analyse wurde anhand von Kompetenzsystematiken durchgeführt, die sich auf Persönlichkeit und Nachhaltigkeit beziehen. (vgl. Bliesner et al. 2013, S. 49) Ergebnis war ein Soll-Profil für sogenannten „Sustainability Change Agents“. Konkret müssen folgende Kompetenzen vorhanden sein:

- personale Kompetenz (zB. sympathische und gewinnende Persönlichkeit)
- soziale Kompetenz (zB. soziales Engagement)
- kognitiv-methodische Kompetenz (zB. Organisationsfähigkeit)
- sachlich-fachliche Kompetenz (zB. fach- und berufsbezogene Kompetenz)

(ebd., S. 51).

Eine Forschung mit Bezug zur Quartiersebene in Österreich, wurde im Rahmen des Projekts ERP\_hoch3 durchgeführt. Darin wurden Handlungsempfehlungen und Arbeitsweisen, hinsichtlich Energieraumplanung in Stadtquartieren formuliert. Ziel war es, eine Übertragbarkeit der energiesparenden Umsetzung auf weitere Stadtquartiere sicherzustellen. (vgl. Dumke et al. 2017)

In Deutschland setzt sich die Forschung bereits mit Energieeinsparpotenzialen und erneuerbaren Energieversorgungsarten auf Quartiersebene auseinander, unter anderem auch im Zuge von Quartiersbetreuungen. Wohingegen österreichische Stadtquartiere erst in den letzten Jahren, langsam in den Fokus der Forschung gerückt werden und es damit noch großen Untersuchungsbedarf gibt.



## 2. Klimapolitik im Vergleich

Bevor die Quartiersbetreuung umgesetzt werden kann, müssen deren Anforderungen und Voraussetzungen geklärt werden. Dazu ist es nötig, die Energiepolitik näher zu betrachten, wobei der Fokus auf Gebäudesanierungen und den rechtlichen Rahmenbedingungen liegt. Die Relevanz von Energiesparmaßnahmen und die Reduktion von Emissionen wird in unterschiedlichen Regierungsprogrammen deutlich gemacht. Richtungsweisend fungiert hier die Europäische Union, an welcher sich die einzelnen Mitgliedsstaaten orientieren. Denn Gebäudesanierungen werden zum Teil unterschiedlich gehandhabt. Die Bandbreite reicht von Verordnungen bis hin zu finanziellen Anreizsystemen. In diesem Kapitel werden die Herangehensweisen der Staaten Deutschland und Österreich, in ihren Grundlagen erklärt und anschließend miteinander verglichen. Dabei werden neben Inhalten und Maßnahmen, auch diverse Kritikpunkte behandelt. Folglich soll gezeigt werden, wie umfassend die Regierungsprogramme sind und somit die Relevanz unterstreichen, wie wichtig die Implementierung einer Quartiersbetreuung zur Umsetzung von energetischen Transformationsprozessen ist.

### 2.1. Klimapolitik auf europäischer Ebene

Der Klimawandel erfordert eine rasche Reaktion, die auch Thema der Europäischen Union (EU) ist. Diese hat in ihrer Klima- und Energiepolitik Ziele formuliert, die Europa zu einer „klimaneutralen Zukunft“ führen sollen. Im Rahmenplan für 2030 finden sich drei konkrete Zielvorstellungen, an welchen sich die Mitgliedstaaten orientieren müssen. Dazu zählen die Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mindestens 40 % (als Vergleichswert werden die Daten von 1990 herangezogen), die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energiequellen auf mindestens 27 % und die Steigerung der Energieeffizienz um ebenfalls mindestens 27 %. Im Jahr 2014 wurde dieser Rahmen von den EU - Staats- und Regierungschefs offiziell anerkannt. (vgl. Europäische Kommission 2018)

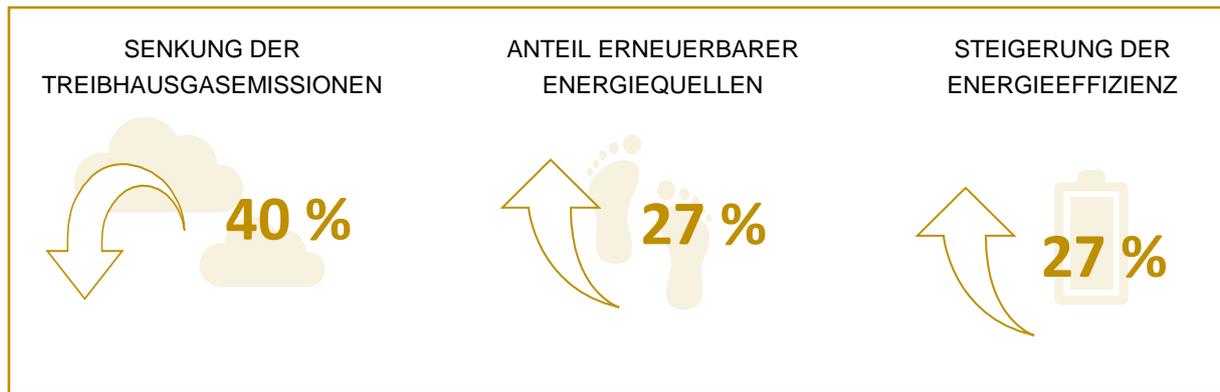


Abb. 1: Hauptziele der europäischen Klima- und Energiepolitik bis 2030, eigene Darstellung

Im Kapitel 6 wird erläutert, wie Österreich und Deutschland diese Ziele in ihre nationalen Programme einfließen lassen. Für die Umsetzung der genannten Ziele, stellt die EU einen durchschnittlichen Gesamtbetrag von jährlich zusätzlich 38 Milliarden Euro zur Verfügung, für einen Zeitraum von 2011 bis 2030. Die Europäische Kommission weist darauf hin, dass ein Großteil der Kosten durch Maßnahmen im Brenn- und Kraftstoffbereich eingespart werden könnten. Der Fokus der Investitionen liegt im Wohnungs- und Dienstleistungssektor. Durch den Einsatz von kosteneffizienten Maßnahmen, soll laut Plan sogar eine langfristige Senkung der Emissionen um 80 – 95 % bis zum Jahr 2050 erreicht werden. Dieses Handeln leistet einen großen Beitrag zum Übereinkommen von Paris<sup>1</sup>. Auch der öffentliche Bereich der einzelnen Mitgliedsstaaten, wird von der EU dazu angehalten aktiv zu werden. Dies umfasst ein Angebot an energieeffizienten Gebäuden, Produkten und Serviceleistungen. Genauer müssen Regierungen jährlich eine Sanierungsquote von mindestens 3 % (bezogen auf die Grundfläche) an Gebäuden, die sie besitzen oder anmieten, veranlassen. (ebd.)

Diese Maßnahmen, zur Umstellung auf ein weitgehend neuartiges Energiesystem, sind kostenintensiv. Die Europäische Kommission weist jedoch darauf hin, dass die Investitionskosten zum Großteil denen, für die Sanierung eines alternden Energiesystems, entsprechen. Letzteres müsste ebenfalls durchgeführt werden, womit sich die Kosten mehr oder weniger wieder ausgleichen. (vgl. European Union 2017a) Unter der Annahme, dass die Umstellung auf ein neues Energiesystem kosteneffizient durchgeführt wird, besteht die Chance, dass im Jahr 2030 nur geringe Mehrkosten von 0,15 %, im Vergleich zum alten Energiesystem, entstehen würden. (ebd.) Die Ziele der europäischen Klima- und Energiepolitik werden zum Teil jedoch kritisiert. So wird von manchen angemerkt, dass eine Emissionsreduktion in Entwicklungsländern, kosteneffizienter durchgeführt werden könnte. Außerdem ist der Anteil der EU an den gesamten Treibhausgasemissionen, im weltweiten Vergleich, mit unter 12 % zu gering, um

<sup>1</sup> Im Jahr 2015 haben sich 195 Länder auf der Pariser Klimaschutzkonferenz zu einem weltweiten Klimaschutzübereinkommen mit Rechtsverbindlichkeit bereit erklärt. (vgl. European Union 2017b)

tatsächlich etwas verändern zu können. Kulesa widerspricht dieser Kritik, denn durch eintretende Erfolge in der Klimapolitik, könnte die EU eine Vorreiterrolle einnehmen und zwar für jene, die tatsächlich zu den Großemittenten gehören. (vgl. Kulesa 2007)

In Bezug auf die nachhaltige Entwicklung von Städten, wurde die EU schon früh aktiv. Im Zeitraum 1989 bis 1999 wurden beispielsweise städtische Pilotprojekte gefördert, welche die Umsetzung von Umweltmaßnahmen, unter dem Gesichtspunkt von wirtschaftlichen Zielen, zum Thema hatten. Dem Programm der städtischen Pilotprojekte folgten die Programme der Gemeinschaftsinitiativen URBAN und URBAN II. Diese hatten vor allem in Bezug auf Erzeugung und Verbreitung von Wissen und Innovation, auf Basis der Stadtentwicklung und -erneuerung, eine Vorreiterrolle inne. Ziel war es, innovative Sanierungsstrategien zu generieren und diese in ausgewählten Klein- und Mittelstädten, sowie in benachteiligten Stadtvierteln, in größeren Städten, umzusetzen. Die darauffolgenden Erkenntnisse zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung, sollten anschließend ausgeweitet und in einem Netzwerk ausgetauscht werden. Der Fokus lag vor allem auf der baulichen Sanierung von benachteiligten Stadtquartieren. In den Jahren 2000 bis 2006 wurde die Gemeinschaftsinitiative mit URBAN II fortgesetzt. Diese mündete anschließend in einen gemeinsamen Europäischen „Acquis Urbain“ und ein „URBAN Mainstreaming“. Mit Ablauf der Gemeinschaftsinitiativen im Jahr 2013, wurden die Leitprinzipien in die operationellen Programme der Ziele „Konvergenz“ und „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ übernommen. Dadurch hatten erstmals alle europäischen Städte die Möglichkeit, in Maßnahmen, auf Grundlage des integrierten Ansatzes der Gemeinschaftsinitiativen, zu investieren, darunter auch die Sanierung benachteiligter Stadtteile. (vgl. Europäische Kommission 2009, S.10f)

## 2.2. Klimapolitik in Deutschland

In Deutschland werden Gebäudesanierungen im Energieeinsparungsgesetz (EnEG) geregelt. Das Ziel ist die Reduktion des Energieverbrauchs in Gebäuden, wobei nur so viel Energie verbraucht werden soll, um eine zweckdienliche Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten (zB. behagliche Wohnräume). Durch das EnEG kann die Bundesregierung Verordnungen, unter der Zustimmung des Bundesrates, erlassen. (vgl. Tuschinski 2017a) Dazu zählt unter anderem die Energiesparverordnung (EnEV), welche die gebäudebezogene Wärmeschutzverordnung (WSVO 1995) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV 1998) abgelöst hat. (vgl. Tuschinski 2017b) Das EnEG trat in seiner ersten Fassung 1977 in Kraft und regelte vor allem den Wärmeschutz der Gebäudehülle und eine effiziente Anlagentechnik. Im Jahr 2005 wurde das EnEG, hinsichtlich der EU-Richtlinie für energieeffiziente Gebäude (2004/8/EG), angepasst und umfasst auch die Einführung von Energieausweisen im Bestand. Das EnEG 2009

beinhaltet Änderungen zu den Zielen des integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung und einer verschärften EnEV 2009. (vgl. Tuschinski 2017a) Das jüngste EnEG aus dem Jahr 2013 bezieht sich größtenteils auf die Umsetzung der Europäischen Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) und bereitet die gesetzlichen Grundlagen für die Erneuerung der EnEV 2013 auf. Dazu zählt unter anderem die Pflicht, Neubauten im Niedrigstenergiegebäudestandard zu bauen. (vgl. BBSR 2013)

Die Energiesparverordnung ist konkret dazu da, die Effizienzanforderungen im Gebäudebereich zu regeln. Ziel ist auch hier eine Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudesektor. Durch eine Novelle im Jahr 2013 sind einige Änderungen in Kraft getreten. Von großer Relevanz ist zum Beispiel die Austauschverpflichtung von alten Heizsystemen und -komponenten, wobei sich dies auf Heizkessel bezieht, die älter als 30 Jahre sind. Außerdem tritt die Austauschverpflichtung außer Kraft, wenn EigentümerInnen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine Wohnhaft von bestimmter Dauer in denselben Gebäuden nachweisen können. Weiters wurden strengere Anforderungen an den Primärenergiebedarf und der Wärmedämmung von Neubauten und Regelungen zu Energieausweisen festgelegt. (vgl. BMU 2016) Durch diese Anforderungen, die über die Jahre hinweg verschärft wurden, konnte nicht nur eine Bedarfs-senkung im Energieverbrauch in Deutschland registriert werden, sondern auch eine Verbrauchssenkung. (vgl. Oswald 2016, S. 28)

Trotzdem wird immer wieder Kritik, hinsichtlich der einzelnen Regelungen der Verordnung, laut. Ein Beispiel ist die Frage, ob die EnEV von den EigentümerInnen der Gebäude tatsächlich eingehalten wird. Dieser Umstand unterliegt der Kontrolle des Bezirksschornsteinfegers, dem eine Empfehlungsbefugnis zugesprochen wird. Diese Befugnis wird jedoch kritisiert, da der nötige Sachverstand für einen ganzheitlichen Ansatz, aufgrund der fehlenden Qualifikation des Schornsteinfegers, nicht vorliegt. (vgl. Tuschinski 2008) Durch das EnEV 2014 wurde der Vollzug der Verordnung bestärkt, indem unabhängige Stichprobenkontrollen erlaubt wurden. Diese beinhalten die Überprüfung von Energieausweisen und Berichte über die Inspektion von Klimaanlageanlagen. (vgl. BMUB 2016) Ein weiterer Kritikpunkt an der EnEV könnte die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen sein. Dieser wird vonseiten des deutschen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit jedoch entkräftet. Das Ministerium weist darauf hin, dass bei Sanierungen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit gültig ist. Bei einer Fassaden-dämmung müssen vorgeschriebene Dämmqualitäten zwar eingehalten werden, aber nur wenn diese an einem älteren Gebäude ohnehin erneuert wird. Auch in Bezug zum festgelegten Betrachtungshorizont werden kritische Stimmen laut. Der Fokus liegt nämlich auf der Nutzungsphase der Gebäude, wobei eine lebenszyklusorientierte und ganzheitliche Bewertung zielführender wäre. (vgl. Oswald 2016, S. 29) Das Wärmeschutzniveau bei Neubauten ist mittlerweile

schon so hoch, dass weitere Vorgaben in diesem Bereich keine merklichen Verbesserungen bringen können. Der Fokus muss hier auf andere Faktoren gelegt werden, nämlich solche, die einen viel höheren Energieverbrauch aufweisen. Die Schaffung eines ganzheitlichen, energetischen Modernisierungskonzepts ist unbedingt notwendig. Außerdem machen Bestandsgebäude ohnehin das größte Einsparpotenzial im Gebäudesektor aus. Die Aktivierung der GebäudeeigentümerInnen zur Steigerung der Modernisierungsrate muss weiterhin durch Anreize und Förderprogramme unterstützt werden. (ebd.) Vor einiger Zeit war es für GebäudeeigentümerInnen außerdem möglich, durch Gebäudesanierung, Zertifikate für eingespartes CO<sub>2</sub> zu erhalten. Diese Zertifikate wurden in einem Pool gesammelt, um anschließend, ab einer geeigneten Menge, im regulären Emissionshandel verkauft zu werden. Hier wurden Stimmen laut, dass durch diesen Zertifikathandel, die erreichten Einsparungen im Gebäudebereich, anderwärtig wieder ausgegeben werden. Dies hat zur Folge, dass Emissionen nur verlagert, aber nicht reduziert werden. Mit Ende 2012 wurde der Emissionshandel, mit Zertifikaten aus thermischer Gebäudesanierung, aufgehoben, nichtsdestotrotz hätte es ein mögliches Anreizinstrument zur Gebäudesanierung darstellen können. (vgl. Flecken et al. 2012, S. 8)

Im Rahmen des Berichts der Bundesrepublik Deutschland an die Europäische Kommission über eine „langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Gebäudebestands“ wurde ein Renovierungskonzept ausgearbeitet. Darin wird darauf hingewiesen, dass ein Instrumentarium nötig ist, das sich an den Anforderungen der unterschiedlichen Ausgangs- und Interessenslagen ausrichtet. Ein Pool an Vorgaben, Anreizen und Informationen ist essenziell für die Umsetzung der thermischen Sanierung durch GebäudeeigentümerInnen. (vgl. Bundesrepublik Deutschland 2014, S.16) Das Instrumentarium zur Gebäudesanierung muss deshalb technologieoffen und zielgruppenorientiert gestaltet sein. Neben den Einzelgebäuden spielt besonders die Quartiersentwicklung eine große Rolle. Auf diese soll im Rahmen der Stadtentwicklung ein Augenmerk gelegt werden, um für Investitionssicherheit zu sorgen. Für die GebäudeeigentümerInnen soll es sich rentieren, Modernisierungen und etwaige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, energiesparend umzusetzen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass MieterInnen und VermieterInnen durch gesetzliche Maßnahmen geschützt werden müssen. Es soll keine Überforderung durch die Umsetzung europäischer Vorgaben entstehen. Außerdem müssen leistbarer Wohnraum und baukulturelle Werte weiterhin sichergestellt werden. (ebd., S. 17)

### 2.3. Klimapolitik in Österreich

In Österreich gestaltet sich die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen anders als in Deutschland, wobei dies vor allem auf die unterschiedlichen Zuständigkeiten zurückzuführen ist. So sind zB. für die thermische Gebäudesanierung, anders als in Deutschland, unterschiedliche Verwaltungsebenen zuständig, nämlich Bund und Länder. Regelungen in der Bauordnung werden demnach in den Bundesländern getroffen, womit es insgesamt neun unterschiedliche Bauordnungen in Österreich gibt. Der Bund übernimmt hingegen die Bestimmungen für das Zivilrechtswesen. Um trotzdem ein effizientes Vorgehen im Klimaschutz zu gewährleisten, orientieren sich beide Organe an Vereinbarungen gemäß Artikel 15a des Bundesverfassungsgesetzes (B-VG), die gemeinsam beschlossen wurden. Dazu zählen die Vereinbarung über die Einsparung von Energie (BGBl. Nr. 388/1995), die Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 251/2009) und die Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken. (vgl. BMWFW 2017)

Erste Aktivitäten in Richtung Gebäudesanierungen, gehen in Wien auf das Jahr 1974 zurück. Zu diesem Zeitpunkt fand die erste Gebäudesanierung in Ottakring statt, unter dem Rückhalt eines neuen Stadterneuerungsgesetzes, das erstmals bundesweit geltende Richtlinien beinhaltete. Es gab zwar auch in den 50er- und 60er-Jahren Bestrebungen Wohnviertel zu sanieren, doch diese hatten tiefgreifende Folgen für die MieterInnen der Gebäude. Denn die Sanierungskosten wurden teils durch eine Mieterhöhung kompensiert, wodurch die Wohnungen für die damaligen MieterInnen nicht mehr leistbar waren. Erst nach der Beseitigung von verwaltungstechnischen Problemen und der Einrichtung von rechtlichen Voraussetzungen und finanzpolitischen Instrumentarien, konnte die Wiener Stadterneuerung in eine erfolgreiche Sanierungsphase starten. Unter anderem wurden auf Baulücken der Stadt Wien fünf Neubauten errichtet und es konnte erstmalig die Abwärme der Ottakringer Brauerei, mithilfe einer Kraftwärmekopplung, zur Beheizung genutzt werden. (vgl. MA 25 2017) Das Gebiet umfasste einen Bestand an 700.000 Wohnungen, wovon ca. 300.000 Wohnungen dem Substandard zugeordnet werden konnten. Die InitiatorInnen der Stadterneuerung waren der damalige Bürgermeister Leopold Gratz und die Stadträte Fritz Hofmann und Hubert Pfoch. Im Rahmen dieser Stadterneuerung etablierte sich die erste Gebietsbetreuung in Ottakring, die AnrainerInnen als Unterstützung dienen sollte. (ebd.) Im Jahr 1984 schaffte Fritz Hofmann den Wiener Bodenbereitungs- und Stadterneuerungsfond, heute besser bekannt als „wohnfonds-wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung“. Der Fonds ist eine zentrale Koordinierungs- und Förderstelle zur Unterstützung von privaten HauseigentümerInnen.

Mit dem Wohnhaussanierungsgesetz entstanden für Privatpersonen finanzielle Sanierungsanreize. (ebd.) Die Stadt Wien weitete das Tätigkeitsfeld auf die Instandhaltung der eigenen Gebäude aus. Mithilfe des Mietrechtsgesetzes von 1982 und der darin enthaltenen Einführung des Erhaltungsbeitrags, wurden unter anderem viele Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit generalüberholt. In den letzten Jahrzehnten sorgte die Stadt Wien weiterhin für geförderte Wohnhaussanierung und konzentriert sich darauf, ökologische Maßnahmen zu setzen. Zu letzteren zählt unter anderem die Thewosan-Förderung, die die thermischenergetische Sanierung von Wohnhäusern unterstützt. (ebd.)

Im Gegensatz zu Deutschland ist das Bauwesen in Österreich, wie bereits erwähnt, nicht zentral geregelt, sondern jedes Bundesland verfügt über eine eigene Bauordnung. Es gibt jedoch eine Plattform, welche versucht die einzelnen bautechnischen Vorschriften zu koordinieren: das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB). Das OIB hat unter anderem folgende Dokumente zu energiesparenden Maßnahmen und der Nutzung erneuerbarer Energieversorgungsarten veröffentlicht:

- OIB-Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz
- OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem Nationalen Plan gemäß Artikel 9 (3) zu 2010/31/EU

(vgl. BMWFW 2017) Die OIB-Richtlinien werden nach Beschluss in der Generalversammlung veröffentlicht und stehen den einzelnen Bundesländern zur Implementierung von Richtlinien in die jeweiligen Bauordnungen zur Verfügung. Zum jetzigen Zeitpunkt wurden die OIB-Richtlinien von allen Bundesländern verbindlich in die jeweiligen Bauordnungen aufgenommen.

Aktuell gibt es drei Fassungen der Richtlinien aus den Jahren 2007, 2011 und 2015, wobei die Richtlinien von 2015 noch nicht in jedem Bundesland in Kraft getreten sind. (vgl. OIB 2017) Im Folgenden sollen nun ausgewählte Richtlinien des OIB näher erläutert werden.

Die OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz sieht vor, dass zumindest 50 % des erforderlichen Wärmebedarfs für Raumheizung und Warmwasser aus der Nutzung erneuerbarer Quellen stammen muss (zB. Biomasse, Wärmepumpe, Fernwärme). (vgl. OIB 2015, S. 5) Weiters werden Wärmedurchgangskoeffizienten definiert, deren Maximalwert nicht überschritten werden darf. Dies gilt zudem für die Renovierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen. (ebd., S. 6f) Das OIB formuliert außerdem die Richtlinien für den Energieausweis, welcher Aufschluss über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes gibt. Layout und Inhalt sind dabei klar geregelt und der Ausweis darf nur von qualifizierten Personen ausgestellt werden.

(ebd., S. 9) Ziel ist es, eine bessere Vergleichbarkeit von unterschiedlichen Objekten im Gebäudesektor herzustellen. Der Energieausweis wird, bei der Planung von Neubauten und Anpassung von Bestandsbauten, als Grundlage für Förderungen und Baubewilligungen von Gebietskörperschaften verwendet. Das Verfahren wird von manchen ExpertInnen im Zuge seiner Aussagekraft hinterfragt, da die Eingabedaten nur über eine geringe Auflösung verfügen und das Rechenverfahren sehr vereinfacht ist. (vgl. Pont et al. 2010, S. 515f)

Die Energiestrategie Österreich aus dem Jahr 2010, weist ebenfalls auf das große Einsparpotenzial im Gebäudebestand hin, das mit der heutigen Technik bereits realisiert werden kann. Die Umsetzung energetischer Maßnahmen im Gebäudesektor, unterliegt zwar den Ländern, Ziel ist jedoch eine gemeinsame österreichweite Vorgangsweise. Das Hauptaugenmerk liegt auf einem niedrigen Energieverbrauch in der Gebäudenutzung und erneuerbaren Energieträgern. Dies soll im Rahmen der Zusammenarbeit aller Bundesländer, durch einheitliche Qualitätsstandards von Gebäuden bei Neubau und Sanierung, sowie der Wohnbauförderungssysteme umgesetzt werden. (vgl. Energiestrategie 2010, S. 52) Außerdem wird die Steigerung der Sanierungsrate auf 3 % bis 2020 genannt, ausgehend von einer Sanierungsrate von 1 % aus dem Jahr 2010. Vorteile sind nicht nur die Reduzierung von Emissionen, sondern auch eine Steigerung der Wohn- und Nutzungsqualität, sowie die Reduzierung von Energiekosten. Eine Qualitätssicherung soll durch Anpassung des Energieausweises und Beratungsinitiativen sichergestellt werden. (ebd., S. 53)

Als weiteres Instrument der Mitigation dienen finanzielle Anreize durch Förderungen. Dabei ist vor allem das Umweltförderungsgesetz zu nennen. Das Umweltförderungsgesetz stellt die Grundlage für Förderinstrumente in der österreichischen Umweltpolitik dar. In dieser Form besteht es jedoch erst seit 1993, wobei die vorherigen Ziele vor allem die Beseitigung von Umweltschäden waren. (vgl. BMLFUW 2013, S.6) Ab 1993 wurden die unterschiedlichen Förderungsgesetze und Richtlinien des ehemaligen Umwelt- und Wasserwirtschaftsfond im Umweltförderungsgesetz zusammengeführt. Mitte der 90er Jahre rückten Klimaschutzmaßnahmen und vorsorgende Umweltschutzmaßnahmen immer mehr in den Fokus. Die Kommunalkredit Public Consulting (KPC), die Nachfolgerin der Österreichischen Kommunalkredit, übernimmt unter anderem die Projektbeurteilung und operative Abwicklung von Förderungen, sowie die Beratung von FörderungswerberInnen. (ebd., S.7f) In den letzten Jahren ist ein klarer Trend zu Förderungen von Projekten, zur Nutzung erneuerbarer Energieträger (zB. Solarthermie, Biomasseanlagen) und effiziente Energienutzung (zB. thermische Gebäudesanierung, Wärmepumpen), erkennbar. (ebd., S. 18)

Eine große Relevanz für die Förderung von Gebäuderenovierung hat die österreichische Wohnbauförderung, deren Umsetzung auf Länderebene erfolgt. Ursprünglich war sie für den Wiederaufbau von Wohnungen gedacht, die Wohnbauförderung zeichnete sich jedoch immer mehr als erfolgreiches Instrument zur Steigerung der energetischen Gebäudequalität aus. Die Bundesländer setzten die Wohnbauförderung unterschiedlich ein, bei vielen lag der Fokus vorwiegend auf dem Wohnungsneubau. In letzter Zeit gibt es jedoch auch Bestrebungen zur thermischen Sanierung von Bestandsgebäuden. In Bezug auf Energieeinsparungen und Klimaschutz sind folglich einige förderfähige Maßnahmen zu nennen. Für diese Arbeit relevant ist sicher die Förderung von „umfassenden Sanierungen“, welche energetischen und ökologischen Mindeststandards entsprechen müssen und durch qualifizierte Energieberatung oder Erstellung von Gutachten und Energieausweisen, nachgewiesen werden müssen. Neben dem Einsatz von CO<sub>2</sub>-armen bzw. erneuerbaren Energieträgern, werden auch teils verpflichtende, produktneutrale Energieberatungen durch qualifizierte ExpertInnen gefördert. Ein wichtiger Punkt sind sicher die höheren Anforderungen an die energetische Gebäudequalität der Wohnbauförderung, im Vergleich zu den Baugesetzen der einzelnen Länder. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger wird forciert, einige Bundesländer verfügen bereits über derartige Vorschriften zB. der Austausch eines fossilen Energieträgers gegen Solarenergie. (vgl. BMWFW 2017)



## 3. Standpunkte der Gesellschaft

Wenn Transformationsprozesse gestartet werden sollen, müssen vor allem die GebäudeeigentümerInnen vom Vorhaben überzeugt sein. Von ihnen hängt es ab, ob sie eine thermische Sanierung oder die Art der Energieversorgung umstellen. Studien und auch die Praxis, haben längst gezeigt, welche Möglichkeiten es zur Energieeinsparung und Nutzung von erneuerbaren Energieträgern gibt. In der Praxis beweisen die Zahlen jedoch, dass es in der Realisierung noch Luft nach oben gibt. Es gibt viele Hinderungsgründe, welche die EigentümerInnen davon abhalten. Diese Hemmnisse wurden in einigen Studien erforscht und sollen nun für ein besseres Verständnis und für die Nachvollziehbarkeit, in diesem Kapitel beschrieben werden. Ausgewählt wurden zwei Studien, in welchen eine Befragung zum Thema thermische Sanierung durchgeführt wurde.

### 3.1. Beweggründe für eine thermische Sanierung

Wie erwähnt, gibt es bereits Förderprogramme, welche die Gebäudesanierung oder den Austausch des Heizkessels finanziell unterstützen. Ganze Geschäftszweige sind in den letzten Jahrzehnten entstanden, welche ihre Dienstleistungen, zur Verbesserung der Nachhaltigkeit, zur Verfügung stellen. Doch wie sieht die Ausgangslage in der Bevölkerung aus? Wann und warum entscheiden sich GebäudeeigentümerInnen für eine Sanierung? Welche Faktoren halten sie davon ab? Diese Frage stellte man sich im Forschungsprojekt ENEF-Haus, welches eine Befragung von 1.008 EigenheimbesitzerInnen durchführte um herauszufinden wo Handlungsmotive und -hemmnisse für eine energetische<sup>2</sup> Gebäudesanierung liegen. Dazu wurde eine qualitative Vorstudie durchgeführt, welche die Schlussfolgerung aufstellt, dass die soziale Situation und individuelle Beweggründe, die Sanierungsentscheidung beeinflussen. Dabei spielen neben objektiven, ökonomischen Kriterien auch subjektive Situationswahrnehmungen eine große Rolle. (vgl. Stieß et al. 2010 zitiert nach Stieß et al. 2009, S. 7) Außerdem konnte geklärt werden, welche Faktoren ausschlaggebend für eine Sanierung sind:

- soziodemografische Situation mit jeweiliger Lebensphase
- teils, durch Lebensstile, begründete Einstellungen zu Bauen und Wohnen
- diverse Anlässe oder „Gelegenheiten“ (zB. Hauskauf, nötige Instandhaltungsarbeiten, Umbau oder Erweiterung)

---

<sup>2</sup> In der Studie meint der Begriff „energetisch“ die thermische Sanierung eines Gebäudes.

- (wahrgenommene) Ressourcen der HauseigentümerInnen (zB. finanzielle Ressourcen mit Einkommen, Vermögen und Kreditwürdigkeit, persönliche Ressourcen mit Fähigkeit und Bereitschaft Eigenleistungen zu erbringen)
- Wissensstand über technische Sanierungsmöglichkeiten, Beschaffung und Bewertung hilfreicher Informationen

(ebd.) In der Studie wird in zwei Gruppen unterschieden, einerseits Standardsanierungen (zB. Einbau neuer Türen, Einbau neuer Fenster mit Zweifachverglasung, Einbau einer Niedertemperatur-Heizungsanlage) und andererseits Sanierungen mit energetisch anspruchsvollen Maßnahmen (zB. diverse Dämmtätigkeiten, Installation einer Solaranlage, Einbau einer Wärmepumpe). Es wurden Gebäude ausgewählt, die in ihren Besitzverhältnissen einem Ein- oder Zweifamilienhaus entsprechen und im Zeitraum von 2005 bis 2008 eine Sanierungstätigkeit aufweisen. (vgl. Stieß et al. 2010 S. 11) Aus den Studienergebnissen lässt sich ableiten, dass es viele Ähnlichkeiten in den Beweggründen zu Standardsanierungen und energetischen Sanierungen gibt, doch vereinzelt gibt es auch signifikante Unterschiede. So hat das Gebäude für Personen, die vermehrt energetische Maßnahmen umgesetzt haben, einen höheren emotionalen Stellenwert. Außerdem geben sie persönliches Bestreben an, das Gebäude auf den neuesten technischen Stand bringen zu wollen und bezeichnen sich selbst als ausreichend informiert bei sanierungstechnischen Themen. (ebd., S. 32f)

Wichtige Erkenntnisse ergeben sich auch aus der Frage nach Anlässen und Zielen einer Sanierung. Generell ist das Ziel aller Befragten, den Werterhalt des Gebäudes zu sichern (72 %) oder auch zu steigern (70 %). Außerdem genannt wurde die Durchführung notwendiger Instandhaltungen (67 %), die Verschönerung des Gebäudes (65 %) und der Wunsch nach einem behaglichen Wohnklima (63 %). Erst dann werden ökonomische Gründe angegeben, wie das Einsparen von Heizenergie (61 %) und die langfristige Senkung der Energiekosten (60 %). Es ist anzumerken, dass für die Befragten mehrere Gründe ausschlaggebend sind, um eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Auffallend ist, dass für energetische Sanierungen, die Ästhetik nur für etwa die Hälfte der Befragten eine Rolle spielt. (ebd., S. 34f) Dafür ist für rund 90 % der energetischen SaniererInnen, die Einsparung von Heizenergie das am häufigsten genannte Ziel. Andere sind der Wunsch nach einer CO<sub>2</sub>-ärmeren Energieversorgung und Technikaffinität der Befragten. Bei den Standardsanierungen stehen ästhetische Verbesserungen, Wohnraumerweiterungen und angenehmeres Wohnklima im Vordergrund. (ebd., S. 36)

Eine ähnliche Studie wurde im Projekt E-Profil durchgeführt, welches sich unter anderem einer repräsentativen Haushaltsbefragung in österreichischen Stadtregionen gewidmet hat. Die Einfamilienhausobjekte der Befragung werden zu einem überwiegenden Teil mit Gas beheizt. Der

Einsatz von Fernwärme nimmt aufgrund hoher Infrastrukturkosten, die mit einer geringen EinwohnerInnen-dichte einhergehen, einen niedrigen Stellenwert ein. (ebd., S. 78) Ein weiteres Ergebnis stellt der höhere spezifische Heizwärmebedarf von Gebäuden bis zur Bauperiode 1980 dar, der in allen untersuchten Stadtregionen erfasst werden konnte. Da rund zwei Drittel des Gebäudebestands in diese Kategorie fallen, lässt es die Schlussfolgerung zu, dass ein hohes Energieeinsparungspotenzial in diesem Bereich möglich ist. (ebd., S. 79) Von Interesse war aber auch der Gebäudezustand, unter anderem ob bereits thermische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Rund 46 % beantworteten diese Frage mit ja, wobei jene eine höhere Sanierungsrate aufwiesen, die im Besitz einer Eigentumswohnung oder eines Hauses waren. Änderungen an der Hausenergie-technik betrafen zum Großteil die Installation eines neuen Heizsystems und weniger die Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen. Ein weiteres Ergebnis war die größere Bereitschaft in Energieeinsparmaßnahmen zu investieren, wenn der Haushalt über ein höheres Einkommen verfügte. Außerdem konnte festgestellt werden, dass vorwiegend Einzelmaßnahmen in der Energieeinsparung durchgeführt wurden und weniger die Kombination aus mehreren Maßnahmen. Wie auch schon eingangs erwähnt wurde, ist eine Kombination der Maßnahmen nötig um hinsichtlich Energieeinsparung und Kostenaufwand einen optimalen Lösungsansatz zu erreichen. (vgl. Böhm et al. 2017, S. 79f)

In der Haushaltsbefragung wurden auch Fragen zur Zufriedenheit mit der Lebenssituation und der Nachbarschaft gestellt und geprüft, ob die Zufriedenheit Auswirkungen auf die Einstellung zu Sanierungsmaßnahmen hat. Demnach konnte festgestellt werden, dass zB. Personen den Fenstertausch als eher dringliche Sanierungsmaßnahme ansehen, wenn sie sich in ihrer Wohnsituation sehr wohlfühlten. Währenddessen erachten Personen, die zum Umziehen tendieren, den Sanierungsbedarf ihres aktuellen Wohngebäudes als eher gering. (ebd., S. 63) Die individuelle Ausgangssituation wirkt sich also sehr stark auf die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen aus, und ist abhängig vom jeweiligen Informationsstand und Hemmnissen der Haushalte. Dies verlangt, wie schon erwähnt, nach Aufklärungsmaßnahmen in den Bereichen Förderungen und Möglichkeiten der Energieeinsparung. Besteht in einem Quartier folglich eine gemischte Eigentumsstruktur und unterschiedliche individuelle Ausgangssituationen, kann dies eine große Herausforderung für den Anstoß von Transformationsprozessen bedeuten. (ebd., S. 80) Nur 9 % der Befragten wissen über Nachbarschaftsprojekte im Energiebereich Bescheid, was wiederum den Bedarf an themenspezifischen Informationen verdeutlicht. Andererseits zeigt dieser Umstand, dass das Interesse an diesen Projekten individuell abhängig ist (zB. persönliche Erfahrungen, Engagementbereitschaft). (S. 79) Weiters ist eine höhere Bereitschaft, sich an Energieprojekten zu beteiligen, erkennbar, wenn diese ein geringes Risiko aufweisen und anonym erfolgen können. (ebd., S. 74)

### 3.2. Beweggründe gegen eine thermische Sanierung

Eine weitere Frage bezog sich auf Beweggründe der EigentümerInnen, die sie davon abhalten eine energetisch anspruchsvolle Sanierung durchzuführen. Dabei wurde von zwei Drittel der Befragten, der hohe finanzielle Aufwand und damit einhergehend, die Aufnahme eines Kredites, genannt. Rund 60 % sind hingegen der Überzeugung, dass sich das eigene Gebäude ohnehin in einem guten energetischen Zustand befindet und somit keine weiteren Handlungsschritte erforderlich sind. In der Studie wurde angemerkt, dass handfeste ökonomische Gründe als Sanierungshindernis nur von weniger als der Hälfte der Befragten genannt wurden. Dazu zählen fehlende finanzielle Mittel, sowie ein ausgeschöpfter Kreditrahmen. (ebd., S. 45). Eine weitere Auffälligkeit ist das nicht vorhandene Problembewusstsein, genauer gesagt schätzen viele EigentümerInnen den energetischen Zustand ihres Gebäudes positiver ein, als er ist. Die Einschätzung des Gebäudezustands unterscheidet sich bei jenen EigentümerInnen, die energetische Sanierungsmaßnahmen getätigt haben. Denn diese schätzen den Gebäudezustand nicht besser ein, als jene die „nur“ eine Standardsanierung durchgeführt haben. Dieser Umstand zeigt, dass die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen nur geringen Einfluss auf die Beurteilung der energetischen Qualität des Gebäudes, durch die EigentümerInnen, hat. Interessant ist dies besonders im Hinblick auf die große Zahl an StudienteilnehmerInnen mit älteren Gebäuden, an denen nur einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Als häufig genannte Hemmnisse werden außerdem Ungewissheit über die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, mangelnde Zeit, um sich mit dem Thema einer energetischen Sanierung auseinanderzusetzen und Angst vor einer Überforderung bei der Planung und Durchführung der Sanierung genannt. Neben dem Fehlen von finanziellen Mitteln wird auch Misstrauen gegenüber AnbieterInnen und Angst vor Bauschäden angegeben. Bei diesen Barrieren könnte durch ein ausreichendes Angebot an verständlichen Informationsarten Abhilfe geschaffen werden. (ebd., S. 46 f)

Die Frage nach den Hemmnissen, die gegen die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sprechen, wurde auch hier mit dem hohen finanziellen und/oder organisatorischen Aufwand beantwortet. Auch das Fehlen (öffentlicher) Förderungen wurde als Hemmnis angesehen, wobei anzumerken ist, dass nur ca. 10 % angegeben haben, gut oder sehr gut über Energieförderungen, Bescheid zu wissen. MieterInnen beantworteten die Frage nach den Barrieren mit dem Desinteresse des/der GebäudeeigentümerIn. (ebd.) Die Studie kommt zum Schluss, dass eine energietechnische Umstellung bzw. thermische Sanierung eine gezielte Förderung benötigt, denn nicht nur die allgemein anfallenden Kosten dieser Maßnahmen, sondern auch die Transaktionskosten stellen aufgrund des hohen Betrags ein Hemmnis dar. Mit Transaktionskosten sind dabei die Informationsbeschaffung und die Projektdurchführung gemeint, die wie-

derum durch abgestimmte Instrumente und Maßnahmen vermindert werden könnten. Möglichkeiten zur Reduktion der Transaktionskosten sind, neben der Informationsbereitstellung und der Entscheidungsfindung, auch die Standardisierung von Sanierungsprojekten und -prozessen. Eine Zielgruppe, auf die besonderes Augenmerk gelegt werden muss, sind die EigentümerInnen (privat oder Wohnbauträger). Denn diese stellen durch ihr Desinteresse, das aus dem fehlenden unmittelbaren Nutzen, trotz kostenintensiver Transformationsprozesse begründet werden kann, eine schwerwiegende Barriere dar. (ebd., S. 81) Weitere potenzielle Barrieren, die in der Studie identifiziert worden sind, sind strenge Bauordnungen, Auflagen, hohe Planungskosten oder die Gebäudestruktur an sich. (ebd., S. 64)

### 3.3. Informationsbeschaffung

Bevor es zu konkreten Sanierungsmaßnahmen gekommen ist, haben sich die Befragten auf vielfältige Art und Weise darüber informiert. In beiden Gruppen nehmen Gespräche im individuellen Netzwerke eine große Bedeutung ein. Dieses Netzwerk setzt sich vermehrt aus KollegInnen und/oder FreundInnen, aber auch aus NachbarInnen und Verwandten zusammen. Am häufigsten werden jedoch HandwerkerInnen kontaktiert. Generell informieren sich energetische GebäudesaniererInnen umfassender. Sie wenden sich auch vermehrt an Heizungsbauer (52 % zu 17%), ArchitektInnen (24 % zu 13 %) oder HerstellerInnen (27 % zu 15%). Außerdem findet sich in dieser Gruppe auch eine deutlich höhere Inanspruchnahme von Energieberatungen, bevorzugt jene vor Ort. Weitere relevante Informationsquellen sind außerdem Internet (49% zu 32%), Fachzeitschriften (31 % zu 18%) und Fernsehsendungen (15% zu 5 %). Als wichtigste AnsprechpartnerInnen werden von allen Befragten Heizungsbauer, ArchitektInnen und Energieberatungen genannt. (ebd., S. 37) In der Studie wird darauf hingewiesen, dass das Hinzuziehen von ExpertInnen in der Sanierungstätigkeit von manchen GebäudeeigentümerInnen als kritisch betrachtet werden könnte. Grund dafür ist die Unsicherheit, dass ExpertInnen nicht im Sinne der EigentümerInnen beraten und eigene Interessen verfolgen. Das Ergebnis sieht so aus, dass professionelle Beratung zum Großteil positiv besetzt ist. Vorwiegend werden HandwerkerInnen um Rat gefragt, nur ein geringer Teil von 14 Prozent wendet sich an ArchitektInnen, IngenieurInnen oder EnergieberaterInnen. Personen die eine Standardsanierung gewählt haben, stehen einer professionellen Beratung jedoch skeptischer gegenüber als solche mit energetischen Sanierungen. (ebd., S. 39)



## 4. Raumbezug: Quartier

Es gibt unterschiedliche räumliche Ebenen, die je nach Zweck ihre eigenen Vor- und Nachteile mit sich bringen. Zu Beginn ist es zunächst wichtig, die typischen Eigenschaften einer räumlichen Ebene zu sichten und zu analysieren. Dadurch kann festgestellt werden, ob der gewählte Raumbezug, für das Vorhaben geeignet ist. Die Quartiersbetreuung soll, wie eingangs erwähnt, auf der Quartiersebene angesiedelt werden. Im folgenden Kapitel soll deshalb geklärt werden, warum sich diese Ebene für das Vorhaben besonders gut eignet und welche Aspekte beachtet werden müssen.

### 4.1. Begriffsdefinition

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine allgemein gültige Definition des Quartiersbegriffs festgemacht werden. Grund dafür sind womöglich die unterschiedlichen Begriffsinterpretationen der Fachdisziplinen. Deshalb soll zu Beginn nun geklärt werden, auf welche Art und Weise ein Quartier definiert werden kann. Steffen beschreibt das Quartier als einen Raumbezug, der sich in einem innerstädtischen Gefüge oder in einem Stadtteil wiederfindet. Ist eine Quantifizierung der Fläche notwendig, kann von einer Ausdehnung von zwei bis vier Hektar, des abgegrenzten Raums, ausgegangen werden. Generell zeichnen sich Quartiere durch ihre vielfältigen Funktionen aus. Dazu zählen neben wahrnehmbaren Nutzungsmischungen, auch der öffentliche Raum mit seiner Vielfalt an Wegen, Grünanlagen und Plätzen. Quartiere sind strukturell gesehen, homogen und stabil, dies trifft auch auf deren Selbstverständnis zu. Ein weiteres Merkmal ist ihr Entwicklungspotenzial. (vgl. Steffen et al. 2004, S. 183)

Eine weitere Möglichkeit, den Quartiersbegriff zu definieren, ist eine theoretische Analyseebene. Das Quartier wird als Strukturtyp abgebildet, in welchem sich Bau-, Grün- sowie unterschiedliche Verkehrs- und Versorgungsstrukturen überlagern. Jede einzelne Struktur hat eine fachspezifische Abgrenzung inne und trotzdem kommt es oft zu einer Überlagerung der unterschiedlichen Strukturen. Der Handlungsraum im Quartier setzt sich aus sozialen Prozessen zusammen, die zu einer Konstruktion von Raum führen. (vgl. BBSR 2012, S. 4) Feldmann hat sich äußerst detailliert mit den unterschiedlichen Begriffsdefinitionen zum Quartier befasst, die wiederum aus den unterschiedlichsten Fachgebieten stammen. Daraus hat er schlussendlich die folgende Definition eines Quartiers abgeleitet:

*„Das Stadtquartier ist ein intuitiv abgrenzbarer, innerstädtischer oder innenstadtnaher Bereich, geprägt durch Nutzungsmischung, mit einer gehobenen baulichen Dichte, einer robusten*

*Stadtstruktur, einem individuellen Erscheinungsbild, einer funktionierenden Nahversorgungsinfrastruktur, mit einem oder mehreren, gemeinsamen Bezugs- bzw. Orientierungspunkten im öffentlichen Raum und einer guten Verknüpfung mit der Stadt als Ganzen. Darüber hinaus ist das Stadtquartier ein unmittelbarer Lebensraum in fußläufiger Erreichbarkeit mit einer einheitlichen, starken und positiven Selbstidentität und einem positiven und starken Fremdbild im Sinne eines Images sowie einer ausgeglichenen Sozialstruktur und einer hohen sozialen Interaktionsdichte der Nutzer.“ (Feldmann 2009, S. 122)*

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Bestimmung eines Quartiers nicht trennscharf erfolgen kann und auch stark von subjektiven Betrachtungsweisen abhängt. Es müssen nicht nur technische Faktoren berücksichtigt werden, sondern auch soziale. Darüber hinaus muss trotz der Fokussierung auf einen Teilbereich, die gesamte Stadt und die Verflechtungen, die zu ihr bestehen, in der Definition eines Quartiers Beachtung finden.

## 4.2. Energetische Transformationsprozesse auf Quartiersebene

Quartiere spielen in der Raum- und Stadtplanung eine große Rolle in den Synergien zwischen den Zielen auf gesamtstädtischer Ebene und der Projektebene (zB. Detailplanung für Grundstücksnutzungen). Es gibt unterschiedliche Institutionen, die sich um die praktische Umsetzung von Stadtteil- und Quartiersentwicklungen kümmern. In der Stadt Wien ist hier auf der Bestandsebene vor allem die Gebietsbetreuung zu nennen, bei stadtteilbezogener Neuentwicklung kommen wiederum Entwicklungsgesellschaften (zB. Wien 3420 Aspern Development AG) zum Einsatz. Die Aufgaben setzen sich vor allem aus dem Setzen von Impulsen und der Aktivierung zur Umsetzung von diversen Entwicklungen zusammen, die von den Institutionen geplant und koordiniert werden. Auch die Kooperation nimmt einen Teil des Tätigkeitsfeldes ein. Diese Tätigkeitsfelder sind vor allem notwendig, da auf Quartiersebene eine große Zahl an heterogenen AkteurInnen aufeinander trifft, die sich wiederum in ihren Aufgaben und Rollen in den Planungsphasen, voneinander unterscheiden. (vgl. Tschirk 2017) Aus diesem Grund ist es unter anderem notwendig, eine Quartiersbetreuung einzusetzen, um Transformationsprozesse anzustoßen und die unterschiedlichen AkteurInnen im Bezirk zu aktivieren. Ein weiterer Vorteil eines Quartiers ist die Möglichkeit, Transformationsprozesse auf Verbundebene zu starten. Diese geht über den Fokus des Einzelgebäudes hinaus und berücksichtigt die Gesamtheit des Quartiers, wodurch innovative Konzepte zu nachhaltigen Energiepotenzialen entwickelt werden können. Diese erleichtern darüber hinaus, die Berücksichtigung der charaktergebenden Bestandsarchitektur einer Stadt. So kann das baukulturelle Erbe, durch eine durchdachte und respektvolle Vorgangsweise, in diversen Sanierungsvorhaben bewahrt werden. (vgl. Bahner et al. 2012, S. 9)

Im Projektbericht von E\_PROFIL wird ebenfalls auf die Vorteile eines Gebäudeverbunds hingewiesen, der auf Quartiersebene zustande kommen kann. Ein weiterer Aspekt, der für die Quartiersebene spricht, ist die Möglichkeit eines städtebaulichen oder gesamtstädtischen, systematischen Verbunds. Denn dieser lässt sich vor allem durch den quartiersbezogenen Ansatz in geeigneter Weise realisieren. (vgl. Giffinger et al. 2017, S. 178) Außerdem wurde im Rahmen des Forschungsprojekts E\_PROFIL eine Haushaltsbefragung mit dem Titel „Einflussfaktoren energietechnischer Transformation im Quartier: Gebäude, AkteurInnen, Einstellungen“ durchgeführt, welche wiederholt die Anwendung des Quartiersansatzes untermauert.

Dabei spielt vor allem der Skaleneffekt<sup>3</sup> eine große Rolle, der bei einer mehrfachen und kombinierten Anwendung von Sanierungsaktivitäten an Gebäuden auftritt. Dieser Effekt kann bei Haushalten, die bereits ein Interesse an Sanierungsmaßnahmen oder dem Einsatz von erneuerbarer Energie gezeigt haben, als Argumentationsfaden dienen. Erst durch die große Anzahl an etwaigen sanierungsbedürftigen Gebäuden in einem Quartier, kann der Skaleneffekt entstehen und doch ist ein Quartier so klein, dass der persönliche und vertrauensbasierte Kontakt zu den EigentümerInnen vor Ort, nicht verloren gehen kann. (ebd.) Hinzu kommt die Bekanntheit von bestimmten Personen bzw. Organisationen im jeweiligen Quartier, und somit ein gewisses Grad an Vertrauen in diese SchlüsselakteurInnen. Durch die überschaubare Größe eines Quartiers, verfügen diese SchlüsselakteurInnen zudem über Wissen zu den vorhandenen Kommunikationskanälen und können diese auch für bestimmte Zwecke nutzen. Dies kann die Umsetzung von Energieeinsparpotenzialen sein, die dabei helfen Transformationsprozesse einfacher anzustoßen und diesen zusätzlich ihre Abstraktheit zu nehmen. (vgl. Giffinger 2017, zitiert nach Langenbrinck 2016, S. 99)

Liegt die Bereitschaft der AkteurInnen zu Transformationsprozessen im Quartier vor, kann ein gesamtheitliches Quartierskonzept erstellt werden. Diese kleinteilige räumliche Ebene lässt eine umfassende Analyse der sozioökonomischen Strukturen und der Kostenintensität, der in Frage kommenden Maßnahmen, zu. Daraus können individuell passende Strategien zu Transformationsprozessen gestartet werden. Diese detaillierte Betrachtung der unterschiedlichen

---

3 Bedeutung in der Betriebswirtschaft: Ein Skaleneffekt beschreibt das Verhältnis der Produktionsmenge zur Menge der genutzten Produktionsfaktoren. Durch die Intensivierung der Produktionsfaktoren steigt auch die Produktionsmenge, deshalb treffen auch die Bezeichnungen „Größenvorteil“ oder „Größenkostensparnis“ zu. (vgl. betriebswirtschaft-lernen.net 2018)

Strukturen eines Quartiers und durch die Zusammenarbeit mit ortskundigen AkteurInnen, können soziale und wirtschaftliche Aspekte mit den notwendigen Energieeinsparungen und der Nutzung von erneuerbaren Energieträgern in Einklang gebracht werden. Zeitgleich wird ein Interessensausgleich zwischen den Gruppen im Quartier sichergestellt. (vgl. Flecken et al. 2012, S. 12)

Die Quartiersebene eignet sich deshalb für Transformationsprozesse, da sie zwar groß genug ist, um durch Energieeinsparungen eine klare Verbesserung zu schaffen und doch klein genug, um eine persönliche Betreuung gewährleisten zu können. Besonders durch die Verbundebene kann über die Ebene des Einzelgebäudes hinaus geplant werden. Wobei durch eine gesamtheitliche Betrachtungsweise, Rücksicht auf die charakteristischen Eigenheiten des Quartiers genommen werden kann. Außerdem bietet ein Quartier den perfekten Ausgangspunkt, um räumliche Strukturen festzulegen und anhand dieser weitere Entscheidungen zu treffen.

## 5. Ausgewählte Energieversorgungsarten mit Einsparpotenzialen

Es können drei Punkte für den Erfolg von energietechnischen Transformationsprozessen in Quartieren festgemacht werden: Energieeinsatz reduzieren, nachhaltige Energieversorgung nutzen und energieeinsparende Prozesse optimieren. Um dies zu erreichen, muss die Nachfrage nach Energie in einem Quartier reduziert werden, und zwar in den Bereichen Wärme, Elektrizität und Mobilität. Konkrete Vorschläge hierzu sind:

- Transmissions- und Lüftungswärmeverluste von Gebäuden, sowie unkontrollierte Verluste über die Anlagentechnik, reduzieren. Endenergie, die in das Quartier eingebracht wird, so effektiv wie möglich in Raumwärme und Trinkwarmwasser umwandeln.
- Effektive Bereitstellung von elektrizitätsbezogenen Energiedienstleistungen (Licht, Bewegung, Information). Als Beispiele können Straßenbeleuchtung, energiesparende Haushaltsgeräte oder Feststellung der Zufriedenheit im Quartier, trotz geringerem Energieeinsatz, genannt werden.
- Wegeoptimierung zu Wohnfolgeeinrichtungen (zB. Arbeit, Einkaufen, Freizeit) durch Erschließung der Verkehrsvermeidungs- und Verlagerungspotenziale, sowie verbesserter quartiersweiter Nahmobilität.

(vgl. BMUB 2016, S. 25) Es gibt also viele unterschiedliche Möglichkeiten, um Energie auf nachhaltige Weise zu nutzen und es kommen laufend neue hinzu. In dieser Arbeit sollen nun drei ausgewählte Formen nachhaltiger Energieversorgung betrachtet werden, und zwar solche die am ehesten für erfolgreiche Transformationsprozesse eingesetzt werden könnten. Ausgewählt wurden:

Thermische  
Sanierung

Industrielle  
Abwärme

Sonnen-  
energie

Im Folgenden werden einerseits die Einsparpotenziale der einzelnen Formen erläutert, aber auch die Beweggründe und Hemmnisse der Bevölkerung diese einzusetzen. Jede Energieversorgung wird mit Beispielen veranschaulicht, die im Rahmen des Förderprogramms „energetische Stadtsanierung“ in Deutschland bereits erfolgreich umgesetzt wurden.

## 5.1. Thermische Sanierung

Die thermische Sanierung kann, laut Klimastrategie 2007, dann als solche bezeichnet werden, wenn zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder dessen haustechnischer Anlagen ausgeführt werden. Dabei müssen mindestens drei der folgenden Teile einer Gebäudehülle oder haustechnischer Anlagen modernisiert werden:

- Fensterflächen
- Dach oder oberste Geschossdecke
- Fassadenfläche
- Kellerdecke (zB. Wärmedämmung der untersten Geschossdecke)
- energetisch relevante Haustechniksysteme (zB. Erneuerung der Wärmeversorgung durch Heizkesseltausch)

(Umweltbundesamt 2016, S. 131) Der Klimaschutzbericht 2016 kommt zum Ergebnis, dass vor allem bei Gebäuden aus den Bauperioden vor 1970 das größte Potenzial in der Einsparung von Treibhausgas-Emissionen, durch thermische Sanierung, vorliegt. Dazu trägt vor allem der hohe spezifische Heizwärmebedarf dieser Gebäude bei. Gebäude, die ab 1990 erbaut wurden, weisen aufgrund diverser Bauvorschriften, bereits bessere Werte in der Energieeinsparung auf. Gebäude, die nach dem Jahr 2000 erbaut worden sind, weisen noch erheblichere Fortschritte in der Energieeinsparung auf. Es könnten 50 % der Treibhausgas-Emissionen durch Wärmebereitstellung für Privathaushalte eingespart werden, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden würden:

- gesamthafte thermischen Sanierung am aktuellen Gebäudebestand
- unter Beibehaltung der gängigen Sanierungsqualität
- mit unveränderter Energieträgerstruktur

(ebd., S. 129)

Die thermische Sanierung stellt auch deshalb ein großes Potenzial dar, da es noch immer einen hohen Bestand an Gebäuden gibt, die dahingehend erheblich verbessert werden könnten. Gleichzeitig würde es weitere positive Auswirkungen auf Werterhaltung, Wohnqualität, Gesundheit der BewohnerInnen, Versorgungssicherheit und inländische Wertschöpfung (zB. Beschäftigungsnachfrage, Betriebskostenreduktion) mit sich bringen. (vgl. KliP II 2009, S. 60) Zudem stellt sich bei Gebäuden mit einem hohem Verbesserungspotenzial, durch die Erneuerung

erung der Gebäudehülle, eine günstige Amortisationszeit ein. Als optimale Lösung für Energieeinsparung, schlägt der Klimaschutzbericht 2016 eine thermische Sanierung der Gebäudehülle mit anschließender Heizungserneuerung vor. Von Teilsanierungen wird hingegen abgeraten, denn ein vorausschauendes Gesamtkonzept mit Qualitätssicherung ist für eine langfristige Energieeinsparung unbedingt notwendig. Die Stadt Wien verweist in ihrem Klimaschutzprogramm für den Zeitraum 2010 bis 2020, ebenfalls auf das große Potenzial der CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch die thermische Sanierung von Bestandsgebäuden und weniger durch Wohnungsneubau. (ebd.) Um die Sanierungsrate und somit das Einsparungspotenzial zu erhöhen, setzt die Stadt Wien vor allem auf finanzielle Förderanreize. Dabei wird durch thermische Sanierungstätigkeiten jährlich eine Sanierungsquote von 3,0 %<sup>4</sup> erreicht. (ebd., S. 54)

### *Beispiele:*

In der Stadt Emmendingen wurde ein Wohngebäude aus dem Jahr 1953 auf Grundlage von Beratungsförderangeboten der Stadt, sowie einem geförderten Gebäudeenergiegutachten, thermisch saniert. Dabei wurden Fenster, Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdämmung ausgetauscht und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie und ein wasserführender Pelletofen als Ergänzung zum Brennwertkessel geschaffen. Das Wohngebäude entspricht nun dem KfW-Effizienzhausstandard 55<sup>5</sup> und benötigt rund 80 % weniger Energie. (vgl. BMUB 2017a, S. 11) Trotz einer thermischen Sanierung muss sichergestellt werden, dass leistbares Wohnen für die aktuellen MieterInnen weiterhin möglich ist. Diesen Aspekt hat sich die Stadt Potsdam als Maßstab gesetzt und ein Konzept entwickelt, um eine sozial verträgliche Kaltmiete von 5,50 Euro pro m<sup>2</sup> für BestandsmieterInnen sicherzustellen. Dies wird ermöglicht durch diverse Fördermittelbeiträge. Um die wirtschaftliche Machbarkeit dieses Konzepts nachzuweisen, wurde eine thermische Sanierung anhand eines Referenzobjekts durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass sich der KfW-Effizienzhausstandard 70 umsetzen lässt und sich die Maßnahmen auch als rentabel erweisen. (ebd., S. 9)

---

<sup>4</sup> Im Bericht wird von 240.000 Wohnungen ausgegangen, die zum thermisch sanierbaren Wohnungsbestand zählen. Davon wurde in etwa ein Viertel bereits umfassend thermisch saniert. Jährlich werden weitere 7.000 Wohneinheiten saniert, was einer Sanierungsquote von 3,0 % entspricht. (vgl. KliP II 2009, S. 54)

<sup>5</sup> Es gibt verschiedene Standards des KfW-Effizienzhaus, die durch eine Kennzahl abgebildet werden (zB. 55, 70, 115). Je kleiner die Kennzahl, desto geringer ist auch der Energiebedarf eines Gebäudes. (vgl. KfW 2018)

## 5.2. Abwärme

Eine weitere Möglichkeit zur Einsparung von Energie, ist die Nutzung von Abwärme, vor allem industrieller Art (zB. Lebensmittel- oder Stahlindustrie, Kläranlage). Dabei wird Wärme, die bei diversen Prozessen in einem Betrieb als Nebenprodukt anfällt, umgewandelt und zum Heizen oder der Warmwasseraufbereitung verwendet. (vgl. Paschotta 2017a) Die Energie durch Abwärme kann natürlich auch außerhalb des Betriebes genutzt werden und als Wärmequelle für Privathaushalte dienen. Eine Art dies zu ermöglichen, sind wärmegeämmte Rohrleitungen, die abhängig von der Distanz zwischen Abwärmeerzeugung und Wärmenutzung, mit variablen Temperaturen und Drücken arbeiten. Sind viele Wärmekunden an das Abwärmenetz angeschlossen, entsteht die optimale Situation einer gleichmäßigen täglichen, aber auch saisonalen Wärmenachfrage. (vgl. Pehnt et al. 2010, S. 9)

Um ein mögliches Abwärmepotenzial feststellen zu können, müssen folgende Faktoren in die Bewertung einfließen:

- Angabe der Energiemenge (zB. TWh/a)
- Angabe des Temperaturniveaus
- Energiedichte des Abwärmestroms
- zeitliche Verfügbarkeit
- Ort des Abwärmeeinfalls
- potenzielle Verunreinigungen

Diese Charakteristika unterscheiden sich nach der gewünschten Nutzung der Abwärme (zB. Verstromung, Gartenbau). (ebd., S. 14) Die Planung zur Abwärmennutzung muss also schon im Vorfeld ausgereift sein und benötigt fachspezifisches Wissen.

Das Potenzial zur Nutzung der Abwärme reicht jedoch nicht aus, in diesem Bereich treten nämlich oft zielgruppen- oder technikbezogene Hemmnisse auf. Diese Hinderungsgründe können struktureller, finanzieller, informatorischer oder betrieblicher Art sein. Besonders hemmende Faktoren sind neben Ungewissheit über Produktionssicherheit oder den Amortisationserwartungen als Entscheidungskriterium, auch die Wärmelogistik. Letztere impliziert unter anderem die räumliche und zeitliche Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage der Abwärme, aber auch die grundlegenden Informationen zu Wärmenutzungstechnologien und -quellen. (ebd., S. 3) Positiv für die Nutzung von Abwärme wirken sich hingegen steigende Energiepreise, Energiemanagementsysteme und auf Seiten des Abwärmelieferanten, auch Imagegewinn sowie persönlicher Einsatz der Geschäftsleitung und Energiebeauftragten aus. Diese Erkenntnisse können dabei helfen, Abwärme auf eine nachhaltige Weise zu nutzen.

Dazu müssen ausreichend Informationen und Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Dieser Schritt führt zu geringeren Such- und Entscheidungskosten durch AnwenderIn und Beratungsorganen, sowie einem aktuellen technischen Kenntnisstand auf Seiten der Herstellungs- und Installationsunternehmen von Wärmetauschern. Maßnahmen können berufliche Fortbildung, Energieberatung, internetgestützte Abwärmebörse und/oder leitfadengestützte Wärmenutzungskonzepte sein. Finanziell können Förderungen von Nahwärmenetzen und steuerliche Regelungen unterstützend wirken. (ebd.) Diese sind nötig, da aufgrund der Individualität von Abwärmelösungen ein hoher Arbeits- und Kostenaufwand erforderlich ist. Anzumerken ist jedoch, dass die Mehrkosten einer Abwärmenutzung in deren Lebenszyklus wieder eingenommen werden können. Bezogen auf strukturelle Voraussetzungen, wie variierende Abnahmemengen, können Maßnahmen hinsichtlich der Bebauungsplanung hilfreich sein. (ebd.)

Doch viele dieser Möglichkeiten werden von Unternehmen aufgrund von Zeitmangel, nicht konformer Prioritätensetzung oder Misstrauen gegenüber beratenden Personen, ungern wahrgenommen. Damit entsteht eine Unkenntnis über die Potenziale einer Abwärmenutzung oder welche WärmekundInnen an einer Abnahme überhaupt interessiert wären. Dafür benötigt es wiederum externe Beratungsorgane, die über Abwärmenutzung in Industrieprozessen ausreichend informiert sind. (ebd., S. 23f) In der Praxis hat sich außerdem herausgestellt, dass das Engagement von diversen Schlüsselpersonen für den Erfolg eines Abwärmeprojekts, eine wesentliche Voraussetzung ist. (ebd., S. 24)

Im Rahmen einer Diplomarbeit wurde eine Methode entwickelt, welche die Grobeinschätzung von Abwärmepotenzialen in einer Stadt, ermöglicht. Als Nutzungsmöglichkeit wurde die Abwärmeeinspeisung ins städtische Fernwärmenetz aufgezeigt, sowie Abwärme durch lokale Nahwärmenetze. (vgl. Stollenberger 2016, S. 125). Dabei wurden einerseits verfügbare Abwärmeeinheiten und deren Abwärmemengen und andererseits deren Nutzungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wien ausgewertet. Die Analyse der räumlichen Verteilung der Abwärmemengen und Abwärmetemperaturniveaus ermöglicht einen effizienten Planungsprozess für neue Stadtteile. So kann im Vorhinein festgelegt werden, ob zB. eine Fernwärmeversorgung mit Abwärmeeinspeisung für das Gebiet relevant ist. Vor allem die Energieraumplanung kann hier schon in frühen Phasen aktiv werden und eine räumliche Verknüpfung von Angebot und Nachfrage in der Abwärmenutzung sicherstellen. In der Arbeit wird für die Stadt Wien ein wesentliches Abwärmepotenzial, das sich für die weitere Nutzung eignet, festgestellt. (ebd.) Aufgrund unterschiedlicher Planungshorizonte wird auf die Wichtigkeit hingewiesen, eine frühzeitige Zusammenarbeit aller Beteiligten am Projekt sicherzustellen. (ebd., S. 126) Die Abwärmeeinspeisung ins städtische Fernwärmenetz könnte für Wien eine große Chance darstellen, um nicht-

fossile Energiepotenziale der Stadt zu nutzen. Durch das vorhandene Netz an Fernwärmeleitungen, könnte die Abwärmenutzung nämlich verhältnismäßig einfach umgesetzt werden. (ebd., S.107). Immerhin versorgt Wien zum jetzigen Zeitpunkt schon mehr als 370.000 Wohnungen und 6.800 Großkunden mit Fernwärme. (vgl. Wien Energie 2017) Die Abwärmepotenziale verteilen sich über das gesamte Wiener Stadtgebiet, wodurch auch viele Kleinprojekte umgesetzt werden könnten. Als weitere Komponente, um Abwärmepotenziale erfolgreich nutzen zu können, wird auch in dieser Arbeit die Abstimmung zwischen den AkteurInnen genannt. Abwärmeanbietende Unternehmen, Fernwärmenetzbetreiber, Bauträgerfirmen bzw. private Haushalte müssen zusammenarbeiten und den gemeinsamen Schritt in die Abwärmenutzung wagen. Es gibt noch ein weiteres Argument, welches die Umstellung möglicherweise erleichtert. Der/die EndverbraucherIn braucht sich nicht um Erneuerung oder Servicearbeiten an Wärmeversorgungsanlagen kümmern, denn diese werden vom Fernwärmeanbieter übernommen und sind im Liefer-/Netzpreis enthalten. (vgl. Stollenberger 2016, S. 124)

### *Beispiele*

Besonders in Industriegebieten bieten sich oft Möglichkeiten, Abwärme zur Energieversorgung eines Quartiers zu nutzen, vor allem wenn sich das Industriegebiet in räumlicher Nähe zum Quartier befindet. Diese Voraussetzungen waren in der Stadt Crailsheim gegeben, wonach im energetischen Quartierskonzept industrielle Abwärmenutzung thematisiert wurde. Dabei konnte festgestellt werden, dass die vorhandenen Abwärmemengen in großer Zahl nutzbar waren. Außerdem zeigten die relevanten Betriebe großes Interesse an einer Zusammenarbeit. Die Realisierung ist momentan noch nicht gegeben, da die Abnahmemengen im Quartier noch zu gering ausfallen. Die Infrastruktur hingegen, wird im Rahmen eines Entwicklungskonzepts, über mehrere Jahre hinweg bereits geschaffen. Sind die nötigen Abnahmemengen vorhanden, werden die Stadtwerke Crailsheim Wärme der relevanten Betriebe sammeln und anschließend an die Gebäude im Quartier verteilen. (vgl. BMUB 2017a, S. 15)

## 5.3. Sonnenenergie

Sonnenenergie bzw. Solarenergie kann durch unterschiedliche Verfahren gewonnen werden. Das thermische Verfahren stellt Energie durch Sonnenkollektoren zur Verfügung. Mit dem photovoltaische Verfahren bzw. der Photovoltaik kann die Sonnenenergie durch Einsatz von Solarzellen wiederum zur Stromerzeugung genutzt werden. (vgl. Umweltdatenbank 2017) Die Energiestrategie Österreich hat bestimmte Zielsetzungen zur Sonnenenergie ausgearbeitet. So sollen etwa bis 2020, 10 % des Niedertemperaturwärmebedarfs in den Bereichen Wohnen und gewerbliche Nutzung, aus thermischen Solaranlagen stammen. (vgl. BMWFJ 2010, S. 58) Laut aktuellsten Werten aus dem Jahr 2016 lag der Anteil der erneuerbaren Energieträger in

Österreich bei 1,9 % im Bereich Solarwärme und 1,0 % im Bereich Photovoltaik. (vgl. BMNT 2017, S. 14) Um den Anteil der Sonnenenergie zu steigern, sieht die Energiestrategie konkrete Maßnahmen vor. So sollen im Rahmen des Impulsförderprogramms mit den Schwerpunkten Sanierung und Heizungseinbindung, rechtliche Schritte gesetzt werden, welche im Neubau von Wohngebäuden eine Verpflichtung in der Errichtung von thermischen Solaranlagen vorsehen. (vgl. BMWFJ 2010, S. 58)

Das größte Potenzial in der Nutzung von Photovoltaik, kann in Österreich vor allem durch die Integration in Gebäude ausgeschöpft werden. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wurde ein Leitfaden veröffentlicht, welcher unter anderem die Planung von thermischer Solarenergienutzung im Geschosswohnbau näher betrachtet. Die Anwendung von ganzheitlichen Planungsansätzen ist dabei ausschlaggebend, da Solarsysteme oft isoliert in Bezug auf Gebäudeintegration, Anlagenhydraulik und Energieeinsparung betrachtet werden. Berücksichtigung sollte auch das Zusammenspiel zwischen Architektur, Solarsystem, konventionellem Wärmeerzeuger, Wärmeverteilung und Wärmeabgabe an die VerbraucherInnen (Brauchwasser, Raumwärme) finden. Bei letzterem muss natürlich die individuelle Nutzung berücksichtigt werden, da sich Bedürfnisse und Wünsche stark unterscheiden können. Um eine erfolgreiche Planung zu gewährleisten, müssen die Beteiligten der genannten Bereiche in allen Projektphasen eingebunden werden. Der Fachbegriff lautet in diesem Fall „Integrale Planung“ und mag etwas aufwendiger erscheinen, ist schlussendlich aber kostensparender. (vgl. Fink et al. 2009, S. 6)

Gerade was die Kosten anbelangt, muss die Installation von Solaranlagen differenziert betrachtet werden. Die Anlage amortisiert sich nicht aufgrund der Senkung der Investitionskosten, sondern der laufenden Betriebskosten. In der Praxis ist es jedoch so, dass Interessierte ihre Wahl von geringen Investitionskosten abhängig machen, und weniger von langfristig geringeren Betriebskosten. Aufklärungsarbeit kann solchen Hemmnissen entgegenwirken, vor allem unter dem Gesichtspunkt der steigenden Kosten für fossile Energieträger. (ebd., S. 11f) Zu Beginn ist außerdem eine umfassende Analyse des Wärmebedarfs in einer Wohnanlage notwendig, um die Gefahr einer Über- oder Unterdimensionierung von Solaranlagen zu verringern. (ebd., S. 13) In die Analyse sollten unter anderem folgende Faktoren einfließen: Personenzahl, Lebensstandard, Alter, Beruf, Jahreszeit, Art der Brauchwasserabrechnung. (ebd., S. 14) Erfahrungsgemäß sind Monate mit dem geringsten Strahlungsangebot, auch solche mit dem höchsten Wärmebedarf. Nichtsdestotrotz bieten Solaranlagen im Geschosswohnbau, gerade in der Übergangszeit, die Möglichkeit zur Energieeinsparung. (ebd., S. 15f) Die Studie sieht das größte Potenzial für Solarenergie in Geschosswohnbauten und hier vor allem im Zuge von ohnehin durchgeführten Modernisierungsarbeiten. Auch hier spielt die ganzheitliche

Betrachtungsweise eine große Rolle, um die größte Effizienz bei relativ günstigen Investitionskosten zu erzielen. Empfohlen wird die Installation einer Solaranlage außerdem im Rahmen von Erneuerungsarbeiten am Dach oder der Heizungsanlage bzw. der Warmwasserbereitungsanlage. (ebd., S. 31) Grundlage für eine vorteilhafte Nutzung solarunterstützter Wärmenetze, ist ein gesicherter und effizienter Systembetrieb über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren. (ebd., S. 40)

Laut Klimaschutzbericht wirken sich, vor allem diverse Förderbedingungen, positiv auf die Anschaffung von Photovoltaikanlagen aus. Die Neuinstallation von solarthermischen Kollektoren erreichte im Jahr 2009 vorerst ihren Höhepunkt, danach setzte jedoch ein rückläufiger Trend ein. (vgl. Umweltbundesamt 2016, S. 126)

Eine Solarpotenzialanalyse der Stadt Wien hat untersucht welches Potenzial für solarenergetische Nutzung auf Dachflächen, theoretisch, vorhanden wäre. Das Ergebnis zeigt, dass 64 % der untersuchten Fläche für Solarthermie bzw. Photovoltaik geeignet wäre. Dabei beträgt das theoretische Photovoltaikpotenzial rund 5.400 GWh/Jahr und das theoretische Solarthermiepotenzial rund 28.200 GWh/Jahr, wobei die Werte je nach Jahreszeit variieren. (vgl. Stadt Wien 2017)

#### *Beispiele:*

Die Stadt Chemnitz zeigt ein konkretes Beispiel, auf welche Art Sonnenenergie zu Energieeinsparungen im Quartier beitragen kann. Im Rahmen des Förderprogramms „energetische Stadtsanierung“ wurde im energetischen Quartierskonzept eine Strategie ausgearbeitet, Sonnenkraft für die vorhandene Fernwärme zu nutzen. Ergebnis ist nun ein 1.800 m<sup>2</sup> großes Solarfeld sowie ein solarer Wärmespeicher, der ca. 1.000 m<sup>3</sup> Volumen aufweist und damit zur Energieversorgung des Quartiers Brühl beiträgt. Entstandene Energie, die nicht unmittelbar genutzt werden kann, wird gespeichert, um zu einem späteren Zeitpunkt ihren Zweck zu erfüllen. Außerdem besteht die Möglichkeit den Rücklauf des gesamtstädtischen Fernwärmenetzes in das Brühler Teilnetz einzuspeisen und somit eine nochmalige Nutzung zu ermöglichen. Schon mehr als die Hälfte der Gebäude im Quartier verfügt über einen neuen Anschluss an die Fernwärme. (vgl. BMUB 2017a, S. 17)

Eine Kombination aus Solarthermiekollektoren und einem Biogas-Blockheizkraftwerk ermöglichte es, ein historisches Quartier in der Stadt Ettlingen, zumindest im Sommer, mit Warmwasser zu versorgen. Die Stadt setzt vor allem auf den Einsatz unterschiedlicher Erzeugungsarten von erneuerbarer Energie, um flexibel auf Jahreszeit, Bedarf und örtliche Gegebenheiten zu reagieren. (ebd., S. 18)

## 5.4. Schlussfolgerungen

Die genannten Formen der Energieversorgung sind nur ein Bruchteil dessen, wie Potenziale durch erneuerbare Energieversorgungsarten genutzt werden können. Um die Transformationsprozesse zu starten, ist es jedoch notwendig die AkteurInnen zu vernetzen und Aufklärungsarbeit zu leisten. Diese Funktion könnte eine Quartiersbetreuung erfüllen, unter der Voraussetzung, dass auch technisches, wirtschaftliches und soziales Wissen zu den diversen Energieversorgungsmöglichkeiten vorhanden ist. Diese Kapitel verdeutlicht auch die Eignung des Quartiers, da unterschiedliche AkteurInnen zur Realisierung zusammenarbeiten können bzw. müssen. Aber auch aus dem Grund, dass es zum Teil eine große Zahl an AbnehmerInnen geben muss, um eine energiesparende Versorgungsmöglichkeit zu installieren. Die Solarpotenzialanalyse veranschaulicht zB. sehr gut, wo Aktionen gesetzt werden können. Aber auch die zahlreichen Bestandsgebäude, aus Bauperioden ohne jegliche Vorgaben zum Energieeinsatz, stellen große Einsparpotenziale durch thermische Sanierung dar. Da in diesem Fall besonders Totalsanierungen erfolgsversprechend sind, wäre eine Quartiersbetreuung notwendig, welche die GebäudeeigentümerInnen dazu aktiviert mehr umzusetzen, als ursprünglich vorgesehen. Vielfach ist es auch die Unkenntnis zu neuen Energieversorgungsarten, wie der Abwärme. Die Abwärmepotenziale werden zum Teil gar nicht wahrgenommen, wodurch eine Bewusstseinsbildung bei den BewohnerInnen, aber auch möglichen Abwärmelieferanten, hilfreich sein kann.



## 6. Förder- bzw. Rechtsinstrumente in Österreich und Deutschland

In Deutschland sind bereits unterschiedliche Instrumente, abgestimmt auf Energiesparmaßnahmen in Quartieren, vorhanden. Hervorzuheben ist die Förderung von Sanierungs- und Klimaschutzmanagements, die in Österreich in dieser Form noch nicht vorhanden sind. Im Folgenden soll also, anhand bestehender Instrumentarien aus Deutschland, erklärt werden, wie sich Förder- und Rechtsinstrumente in diesem Bereich gestalten lassen. Hier wird vor allem das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ ausführlich betrachtet, da dies am ehesten der Idee der Quartiersbetreuung entspricht. Außerdem wird die Förder- und Rechtslandschaft in Österreich näher untersucht und Schlussfolgerungen gezogen.

### 6.1. Förder- bzw. Rechtsinstrumente Deutschland

#### **Städtebauförderung**

In Deutschland existiert ein umfassendes Instrument zur Förderung des nachhaltigen Städtebaus, nämlich das der Städtebauförderung. Diese wird vom Bund gewährt und unterstützt die Länder durch finanzielle Zuschüsse zu unterschiedlichen Maßnahmen (zB. Stärkung von Zentren, Schaffung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, Behebung sozialer Missstände). Zu den Finanzhilfen durch den Bund, kommen zusätzlich weitere Mittel von Land und Kommunen. Die Städtebauförderung gliedert sich in einzelne Programme mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Diese sind abgestimmt auf die sozialen, wirtschaftlichen, demografischen und ökologischen Anforderungen der nachhaltigen Stadtentwicklung. (vgl. BBSR 2018) Der Großteil der Förderprogramme wird auf Quartiersebene ausgeschüttet und bezieht dabei Energieeinsparpotenziale und erneuerbare Energieversorgungsarten mit ein. Programme, die für die vorliegende Arbeit relevant sind, werden nun vorgestellt.

#### *Stadtumbau*

Das Förderprogramm „Stadtumbau“ hat die städtische Aufwertung von Zentren, die Revitalisierung von Brachflächen, Qualität von Wohnquartieren und städtischer Infrastruktur zum Ziel. Gleichzeitig wird damit auch ein geringerer Flächenverbrauch erreicht. Im Jahr 2017 wurde die gesamte Fördersumme des Programms „Stadtumbau“ auf 260 Millionen Euro erhöht, womit Maßnahmen in 1.081 Kommunen unterstützt wer-

den konnten. Klimaschutz und Klimafolgenanpassungen gewinnen in der Maßnahmenumsetzung immer mehr an Bedeutung (zB. Gebäude, Freiraum, Infrastruktur). (vgl. BBSR 2018)

#### *Städtebaulicher Denkmalschutz*

„Städtebaulicher Denkmalschutz“ dient als Förderprogramm zur Erhaltung und Entwicklung von denkmalwerter Bausubstanz in bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtkernen und -bereichen. Gefördert werden zB. Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung, Umbau und Ausbau sowie (Beratungs-) Leistungen von SanierungsträgerInnen. Außerdem förderfähig sind ein Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer. Die Programmziele entsprechen der Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. (vgl. BBSR 2018)

#### *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren*

Aufgrund festgestellter Funktionsverluste und Gebäudeleerständen in „zentralen Versorgungsbereichen“ von zahlreichen Kommunen, wurde das Förderprogramm der „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ entwickelt. Dabei werden Baumaßnahmen unter dem Aspekt von Beteiligung und Mitwirkung unterstützt, die die Stärkung der Nutzungsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel haben. Dazu zählen unter anderem die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von stadtbildprägenden Gebäuden, inklusive energiesparender Erneuerung. Unterstützt wird aber auch ein Quartiers- bzw. Citymanagement, sowie die Mitwirkung weiterer AkteurInnen (zB. Nutzungsberechtigte, Immobilien- und Standortgemeinschaften). Das Augenmerk, hinsichtlich des Wohnraums, wird vor allem auf die Innenstadt gelegt, unter anderem zur Sicherstellung kurzer Wege. Dabei soll der Gebäudebestand qualitativ und energetisch aufgewertet und neue Wohnungen in vorhandenen Baulücken und Brachflächen geschaffen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch eine thermische Sanierung keine Bevölkerungsgruppe verdrängt werden darf. (vgl. BBSR 2018)

#### *Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen*

Das Förderprogramm zu „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wurde von 1971 bis 2012 durchgeführt. Obwohl das Programm in dieser Form nicht mehr existiert, sind die Ausführungen zu §§ 136 ff. BauGB allgemeines Sanierungsrecht weiterhin gültig. (vgl. BBSR 2018) Im Baugesetzbuch dient § 136 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ dazu, städtebauliche Verbesserungs- und Aufwertungsmaßnahmen in bebauten Gebieten umzusetzen. In diesem Fall liegt der Schwerpunkt auf

städtebaulichen Sanierungsverfahren, die von Städten oder Gemeinden durchgeführt werden können.

*„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Stadt und Land, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1).“ (ebd., S. 6)*

Der Quartierscharakter ergibt sich aus der Forderung an die Kommune, ein bestimmtes, abzugrenzendes Gebiet festzulegen, für welches anschließend ein Maßnahmenpaket, im Rahmen des Sanierungsverfahrens, umgesetzt wird. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass isolierte Einzelmaßnahmen nicht ausreichend sind. Im Zentrum des Sanierungsverfahrens liegt das Augenmerk entweder auf gewerblicher oder ökologischer Erneuerungspolitik. Die städtebauliche Erneuerung wird in Deutschland als langfristige Zukunftsaufgabe für Städte und Gemeinden gesehen. Die rechtliche Grundlage bilden die Vorschriften zu §§ 136 – 164 b „städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. Schäfer 2002, S. 4f)

Eine Voraussetzung ist das öffentliche Interesse an den Sanierungsmaßnahmen. Dieses ist nicht nur vom Nachweis städtebaulicher Missstände abhängig, sondern muss individuell festgestellt werden. Es wird ausdrücklich nicht erteilt, wenn es nur den Interessen privater EigentümerInnen oder Betrieben dient. (ebd., S. 6). Die städtebaulichen Missstände gliedern sich wiederum in zwei Kategorien:

- Substanzschwächen
- Funktionsschwächen

Wobei die Substanzschwächen dann gegeben sind, wenn der derzeitige bauliche Zustand des abgegrenzten Gebiets, nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder die Sicherheit der BewohnerInnen bzw. ArbeiterInnen nicht gewährleistet werden kann. (ebd., S. 9) Die Funktionsschwäche hingegen, bezieht sich auf die Aufgabenerfüllung des Gebiets, welche sich aus der vorhandenen Lage und Funktion ergeben. Sollte die Aufgabenerfüllung durch den gegenwärtigen oder zukünftigen Zustand erheblich beeinträchtigt sein, liegt eine Funktionsschwäche vor. Diese liegt auch vor, wenn sich das Gebiet in unbebautem Zustand

befindet, zur Aufgabenerfüllung jedoch eine Bebauung oder andere Nutzung vorgesehen ist. Die Aufgaben an ein Gebiet lassen sich unter anderem von diversen Planungen (zB. städtebauliche Entwicklungsplanung, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ableiten, darunter fällt aber auch die Verbesserung der Wohnverhältnisse. (ebd., S. 10f)

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann aus Mitteln unterschiedlicher FördergeberInnen finanziert werden (zB. Bund, Land, Gemeinde). Durch den Sanierungsprozess selbst, können Finanzmittel akquiriert werden, zB. durch die Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden, aber auch durch die Einhebung von Ausgleichsbeträgen der GrundeigentümerInnen, die von einem vermeintlichen Wertzuwachs profitieren. (vgl. NKHR-BW 2017, S. 28) Ein Großteil der Kosten diverser Maßnahmen wird von der öffentlichen Förderung abgedeckt, dies soll in Folge zu privatwirtschaftlichen Investitionstätigkeiten führen. (vgl. BBSR 2018)

### **Fördermodell „Energetische Stadtsanierung“**

Diese Arbeit orientiert sich vor allem am deutschen Förderprogramm zur „Energetischen Stadtsanierung“, weshalb nun eine ausführlichere Erläuterung folgt. Das Programm „Energetische Stadtsanierung“ stellt in Deutschland eine Möglichkeit dar, energetische Transformationsprozesse in Quartieren umzusetzen. Diese Sanierungsprozesse werden finanziell vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit aus dem Fördertopf des Energie- und Klimafonds unterstützt. Für eine Förderung kommen einerseits „quartiersbezogene energetische Konzepte“ und andererseits die Einrichtung eines „Sanierungsmanagements“ in Frage, wobei beides individuell auf das Quartier zugeschnitten werden kann. (vgl. BMUB 2018a)

Das Programm „Energetische Stadtsanierung“ legt das Augenmerk auf die Synergien der folgenden Handlungsbereiche:

- Anforderungen an energetische Gebäudesanierung
- Effizienz von Energieversorgungssysteme
- Erweiterung erneuerbarer Energie

Dabei werden zudem demografische, ökonomische, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Das Sanierungsmanagement unterstützt die Umsetzung richtungsweisend durch einen kooperativen Prozess. (ebd.) Dabei wird vor allem auf die Partizipation der relevanten AkteurInnen geachtet (v.a. BürgerInnen, Wohnungswirtschaft, private

EigentümerInnen, MieterInnen, EnergieversorgerInnen). (vgl. BMUB 2018b) Geregelt werden diese Belange in den integrierten energetischen Quartierskonzepten, außerdem werden dort weitere Punkte behandelt, die gesammelt ein abgestimmtes Handlungskonzept ergeben. Dafür wurden Bausteine definiert, welche als Orientierung bei der Erstellung des Konzepts, sowie in späterer Folge, dem Sanierungsmanagement dienen. Der Baustein der Bestands- und Potenzialanalyse klärt die Fragen nach dem Energieverbrauch im Quartier, der Sichtung der energietechnischen Infrastrukturen und Leitungsnetze, sowie den möglichen Energieeinsparpotenzialen und dem Einsatz von erneuerbaren Energieversorgungsarten. Das Handlungskonzept beschreibt die Ziele samt Zeitplan, sowie diverse Maßnahmenpakete, um anschließend zum Baustein der Kosten und Finanzierung zu gelangen. Weitere Bausteine stellen die Erfolgskontrolle, Umsetzungsstrategie und Informationstätigkeit dar.

Sind die Grundlagen durch das integrierte energetische Quartierskonzept gegeben, ist bei dessen Umsetzung eine dauerhafte Koordination nötig. Diese Rolle übernimmt das Sanierungsmanagement, das mit Fachkompetenz zu Energieeinsparmöglichkeiten und erneuerbaren Energieversorgungsarten, aber auch mit kommunikativen Fähigkeiten, wie Vermittlung zwischen SchlüsselakteurInnen oder Energieberatungen von GebäudeeigentümerInnen, zur Verfügung steht. Das Sanierungsmanagement kann ebenfalls individuell nach den Bedürfnissen des Quartiers bzw. der Kommune ausgewählt werden. Dies betrifft auch die Organisation, welche eigenständig operieren kann oder integriert wird in Stadtverwaltung, Stadtwerke, Sanierungsbeauftragte oder Wohnungsunternehmen. (ebd.)

### *Förderung*

Das Förderprogramm „energetische Stadtsanierung“ wird, wie bereits erwähnt, finanziell unterstützt. Abgehandelt wird der Förderprozess durch die Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das Förderprogramm folgt dabei genauen Bedingungen. In der Erstellung des integrierten energetischen Quartierskonzepts sind, im Rahmen des Projekts anfallende Sach- und Personalausgaben, förderfähig, die von fachkundigen Dritten ausgeführt werden (zB. Energietechnikbüros, Planungsbüros). Das Sanierungsmanagement kann wiederum für bis zu drei Jahre, mit Möglichkeit zur Verlängerung, gefördert werden. Dabei sind neben den Personalkosten für das Fachpersonal, auch Sachkosten anteilmäßig förderfähig. Die Förderung von Quartierskonzept und Sanierungsmanagement setzt sich dabei aus 65 % Bundesmittel über die KfW, sowie 35 % aus Mitteln der Kommune zusammen. Auch Dritte, wie Stadtwerk, Wohnungsgesellschaft, PrivateigentümerInnen oder Energieversorger, können sich finanziell be-

teiligen. Außerdem können bis zu 20 % der förderfähigen Kosten über EU- oder Länderförderungen finanziert werden, wobei die Finanzierung durch Bund und/oder Länder einen Anteil von 85 % nicht überschreiten darf. Eine Ausnahmeregelung kann für finanzschwache Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept geltend gemacht werden, die es wiederum ermöglicht den Eigenanteil der Kommune auf 5 % der förderfähigen Kosten zu reduzieren. Alle geförderten Kommunen können die Mittel an Dritte weiterreichen, zB. privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige AkteurInnen. Dabei sind auch weitere Kombinationen mit unterschiedlichen Förderinstrumenten möglich, welche vom KfW-Programm ausdrücklich unterstützt werden. Dazu zählen die Förderprogramme zu kommunaler Infrastruktur, Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur, sowie Wohngebäude und gewerbliche Gebäude. Im Rahmen des Förderprogramms zu Wohngebäude und gewerbliche Gebäude gibt es zB. finanzielle Unterstützung für „energieeffizientes Sanieren“ oder „energieeffizientes Bauen“. Förderfähige Maßnahmen in der kommunalen Infrastruktur können zB. energieeffiziente Wärme- und Kälte-, Wasser- und Abwassersysteme sein. Eine weitere Kombinationsmöglichkeit besteht mit den Programmgebieten der Städtebauförderungen und wie erwähnt diversen Programmen von EU, Bund und Ländern. (vgl. BMUB 2018c)

### *Begleitforschung*

Um auf dem Gebiet der Energieeinsparungen durch Stadtsanierung, Erfahrungen für die Zukunft zu sammeln, wurde im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ ein Forschungsprojekt initiiert. Dabei soll eine Begleitforschung Erkenntnisse aus der Umsetzung verwerten und für die Praxis, Wissenschaft und Politik aufbereiten. Als Auftraggeber fungierten dabei das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie die KfW. In der Begleitforschung wurden dabei 63 Pilotprojekte und somit die ersten Kommunen mit der Ausarbeitung integrierter energetischer Quartierskonzepte, wissenschaftlich begleitet. Die Ergebnisse der Begleitforschung umfassen Empfehlungen zum Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ und dessen Weiterentwicklung, sowie zur praktischen Umsetzung in den Kommunen selbst. Dabei wurden einerseits bestehende energetischen Quartierskonzepte analysiert und andererseits fanden Werkstätten und Regionalkonferenzen, sowie Befragungen statt, die ebenfalls umfassend ausgewertet wurden.

Die Begleitforschung bemühte sich dabei den Forschungsgegenstand aus vier unterschiedliche Blickwinkeln zu betrachten:

- planungswissenschaftliche Perspektive (energetische Quartierskonzepte als Stadtentwicklungsinstrumente)
- ingenieurs- und umweltwissenschaftliche Perspektive (Wirksamkeit der energetischen Stadtsanierung ermitteln)
- politik- und sozialwissenschaftliche Perspektive (Vernetzung, Interessensammlung, Prozessgestaltung, Umsetzungscoordination)
- ökonomische Perspektive (Schaffung von Anreizen, Finanzierung)

Die Ergebnisse wurden in unterschiedlichen Formaten aufbereitet und sind öffentlich zugänglich. (vgl. BMUB 2018d)

### **Fördermodell Klimaschutzmanagement**

Neben den Sanierungsmanagements gibt es auch zahlreiche Klimaschutzmanagements in Deutschland. Letztere agieren zwar nicht auf Quartiers- sondern auf Stadtebene, doch deren Organisation und Anforderungen sind auch für die vorliegende Arbeit von Interesse. Aus diesem Grund soll ein kurzer Einblick in das Fördermodell erfolgen. Im Rahmen der „Nationalen Klimaschutzinitiative“ entstand eine Kommunalrichtlinie (Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen) für den kommunalen Klimaschutz. Diese soll durch ein Anreizsystem die Potenziale zur Senkung von Treibhausgasemissionen in Kommunen aktivieren. Dazu werden vom BMUB finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. (vgl. PTJ 2018)

Als Aufgabe des Klimaschutzmanagements wird die verwaltungsinterne und -externe Information, sowie die Umsetzung des, vorher erstellten, Klimaschutzkonzepts bzw. der Teilkonzepte (zB. klimafreundliche Mobilität, Klimaschutz in Industrie- und Gewerbegebieten) verstanden. Ein weiteres Tätigkeitsfeld ist auch die Initiierung von Prozessen und Projekten, die zu einer Zusammenarbeit und Vernetzung von relevanten AkteurInnen führen sollen. Das Ziel des Klimaschutzmanagements ist es, Klimaschutzaspekte in Verwaltungsabläufe und generell in der Kommune zu verankern. (vgl. BMUB 2018, S. 3)

Förderfähig ist die erstmalige und befristete Einrichtung einer oder mehrerer Stellen für das Klimaschutzmanagement. Gefördert werden auch Kosten durch externe Dienstleistungen zur professionellen Prozessunterstützung (zB. Analysen, Mobilisierung von BürgerInnen/Unternehmen für kommunalen Klimaschutz, Strategien zur effizienten interkommunalen Vernetzung). (ebd.)

## 6.2. Förder- bzw. Rechtsinstrumente Österreich

Das Forschungsprojekt E-Profil hat bereits die rechtlichen Bedingungen von „energetischen Sanierungsmöglichkeiten“ in österreichischen Quartieren analysiert und ausführlich ausgearbeitet. Dabei werden unter anderem die, nahezu nicht vorhandenen, Instrumente in Österreich thematisiert und im Gegenzug den bestehenden Verankerungen der Thematik in Deutschland gegenübergestellt. Im österreichischem Bau- und Raumordnungs-, sowie Energie- und Klimaschutzrecht, finden sich kaum Vorschriften zu Anknüpfungspunkten für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen in einem Gebiet oder Quartier. Eine Ausnahme bilden zB. Regelungen zu Fernwärmeanschlussverpflichtungen, entnommen aus dem oberösterreichischen Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002, die unter anderem für begrenzte Gebiete angewandt werden können. (vgl. Giffinger et al. 2017, S. 119) Um grundsätzlich zu klären, wie sich die rechtlichen Voraussetzungen in der Bestandssanierung gliedern, wurde das Verfassungsrecht in Hinsicht auf die energieeffiziente Sanierung im Gebäudebestand näher betrachtet. Die Studie kommt zum Schluss, dass das Eigentumsgrundrecht und der Gleichheitssatz für die Bestandssanierung förderlich sein könnten. Jedoch unter der Voraussetzung, dass die Verhältnismäßigkeit und der Bestandsschutz, mit Blick auf die zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen von einschlägigen Verpflichtungen, einer genauen Prüfung durch den Gesetzgeber unterzogen werden. (ebd., S. 172f)

Die Betrachtung des Wohnrechts offenbarte das Vermieter-Mieter-Dilemma. Dieser Umstand tritt auf, wenn eine Seite (zB. VermieterIn) die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen trägt, aber die andere Seite (zB. MieterInnen) den Nutzen daraus zieht. Aus praktischer Sicht ist es also notwendig Maßnahmen zur energetischen Transformation in das Wohnrecht aufzunehmen. Denn Energieeffizienz als Begründung für Erhaltungsarbeit, kann nicht in jedem Fall eindeutig zugewiesen werden. Außerdem werden in der Praxis durch Gerichte und Behörden Amortisationszeiten über einen kurzen Zeitraum angesetzt, was wiederum zu Problemen im Nachweis der Wirtschaftlichkeit einer Energieeffizienzmaßnahme führen kann. (ebd.) Im Energierecht hingegen, könnten Probleme durch den gebäudeübergreifenden Energieaustausch auftreten, der durch die dezentrale Erzeugung von erneuerbarer Energie in Mehrparteienhäuser erfolgt. (ebd.)

Eine Lösung, die der deutschen „städtebauliche Sanierung“ ähnlich ist, könnte die Assanierung nach dem Stadterneuerungsgesetz sein. Diese ermöglicht durch eine Verordnung eine Assanierung von Gebieten, die von städtebaulichen Missständen betroffen sind. Wobei anzumerken ist, dass die Maßnahmen meist Abriss oder Neubau zum Teil ganzer Stadtteile zur

Folge haben könnte und damit nur wenig einer sanften Stadterneuerung entsprechen würden. (ebd., S. 120)

### **Rechtliche Rahmenbedingungen auf Länderebene**

Eine andere Möglichkeit bietet zB. das oberösterreichische Bautechnikrecht, welches dazu verpflichtet eine nachträgliche Wärmedämmung an der obersten Geschossdecke durchzuführen. Doch auch diese Verpflichtung weist Mängel in der Praxis auf, denn es fehlt an einer Fristsetzung und wird nur notwendig, wenn bauliche Veränderungen an einem Gebäude durchgeführt werden. (vgl. Giffinger et al. 2017, S. 173)

Im Jahr 2018 wird voraussichtlich die neue „Bauordnung für Wien“ beschlossen werden, die auch Änderungen im Hinblick auf energietechnische Standards der Stadt Wien beinhaltet. (vgl. Stadt Wien 2018) Die geplante Novelle soll unter anderem eine verpflichtende Dämmung der obersten Geschoßdecke im Rahmen einer Gebäudesanierung beinhalten. Außerdem wird der Einsatz erneuerbarer Energie forciert, so sollen mindestens 20 % des Warmwasser-Bedarfs aus erneuerbarer Energie stammen, wenn Heizung bzw. Warmwasser in Wohngebäuden nicht aus alternativen Systemen bezogen werden. Neubauten wiederum werden vermutlich keine Möglichkeit haben, Heizkessel für feste und flüssige fossile Energieträger aufzustellen bzw. einzubauen. In der Novellierung soll die Energieraumplanung in den Bebauungsplänen an Bedeutung gewinnen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Heizung und Warmwasserbereitung und kann im Zuge von zonalen Ausweisungen in Neubaugebieten umgesetzt werden. Dort sollen klimaschonende Energieträger Anwendung finden (zB. Abwärmenutzung). Auch die Aspekte der Elektromobilität, Gebäudebegrünung und Fahrradabstellplätze sollen, laut Angaben der Stadt Wien, Einzug in die Bauordnungsnovelle finden. (ebd.)

In der aktuellen Wiener Bauordnung finden sich bereits Ansätze zu Energieeinsparungen. Ein Beispiel ist der verpflichtende Einsatz von hocheffizienten Systemen (zB. Kraft-Wärme-Kopplung, dezentrale Energieversorgungssysteme, Fern-/Nahwärme) bei Neu-, Zu- und Umbauten, aber auch bei Änderungen oder Instandsetzungsarbeiten der Oberfläche von Gebäudehüllen, ab einem bestimmten Ausmaß. Diese Regelung tritt aber nur insofern in Kraft, als dass die Maßnahme technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar sein muss. (vgl. WBO § 118 Abs 7) Letzteres lässt viel Interpretationsspielraum zu und müsste konkretere Richtwerte beinhalten, um in der Praxis Anwendung zu finden. Auch die Novelle der Wiener Bauordnung mutet momentan sehr allgemein formuliert an, wobei sich dies, durch die bevorstehende Beschlussfassung, womöglich noch ändern kann. Außerdem ist fraglich, wie groß die tatsächlichen Auswirkungen bestimmter Maßnahmen sein werden, da manche Richtwerte eher niedrig angesetzt wurden.

## Förderinstrumente Österreich - Überblick

In Österreich sind Förderinstrumente auf unterschiedlichen Ebenen vorhanden, welche dies genau sind, wurde im Rahmen einer Bestandsanalyse im Projekt „Smarter Together“ behandelt. Die Instrumente wurden, mit Schwerpunkt Wien, unter anderem nach den Themengebieten thermische und energetische Sanierung, Förderungen für Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen und Subjektförderungen kategorisiert. (vgl. MA 25 2018b)

### Förderungen für Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen:

- Solarstrom
  - Umweltförderung (Photovoltaik)
  - Stadt Wien – MA 20 (Ökostromanlagen, Speicheranlagen, Photovoltaikanlagen)
- Solarthermie und Hybridanlagen
  - Umweltförderung (Solaranlagen)
  - Stadt Wien – MA 20 (Hybridanlagen)
  - Stadt Wien – MA 25 (Solarthermie)
- Wärmepumpen und saisonale Speicher
  - Stadt Wien – MA 25 (Wärmepumpe, Speicheranlage)

### thermische und energetische Sanierungen:

- wohnfonds\_wien
  - Sockelsanierung
  - THEWOSAN (Mehrfamilienwohnungen)
  - Totalsanierung
  - Dachgeschossausbau
- Bundesförderung
  - Sanierungs-Scheck
- Stadt Wien – MA 50 / MA 25
  - THEWOSAN (Ein- und Zweifamilienhäuser)

### Subjektförderungen:

- Finanzamt – Mietzinsbeihilfe
- MA 50 – Wohnbeihilfe
- MA 40 – Mietbeihilfe für PensionsbezieherInnen

Förderungen, die für Transformationsprozesse durch thermische Sanierung im Rahmen der Quartiersbetreuung am relevantesten sein könnten, werden nun anhand ausgewählter Beispiele detaillierter beschrieben. Es soll ein Einblick gegeben werden, wie vielfältig und komplex die Förderlandschaft in Österreich ist.

## Förderprogramm Wien

Im Folgenden soll der Wohnfonds Wien und das Programm der Blocksanierung näher erläutert werden, da dies für Sanierungsvorhaben auf Quartiersebene in Wien, von großer Bedeutung ist. Wie schon im Kapitel 2 erwähnt, ist der Wohnfonds Wien als gemeinnützige Organisation tätig und für die Koordination zwischen BauträgerInnen, HauseigentümerInnen und Magistratsabteilungen zuständig. Der Zuständigkeitsbereich betrifft einerseits den Neubau, aber auch diverse Sanierungstätigkeiten. Zu letzteren zählen die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, zB. die geförderte Wohnhaussanierung mit Beratung, Koordination und Kontrolle, sowie der Entwicklung von Blocksanierungen. (vgl. Wohnfonds Wien 2018a) Dabei beruft sich der Wohnfonds Wien auf das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG). (vgl. WWFSG 2018) Das WWFSG regelt unter anderem die Wohnbauförderung, welche die Errichtung von Wohngebäuden sowie Zubau, Einbau und Umbau zum Thema hat. (vgl. § 1 Z 1 WWFSG) Die Wohnbauförderung beinhaltet Vorgaben zu „innovativen klimarelevanten Systemen“ im Bereich der Heizungs- und Warmwasserbereitung. Der § 2 Abs. 15a WWFSG schreibt vor, dass Systeme anzuwenden sind, die auf erneuerbarer Energie basieren und möglichst hohe Effizienzstandards berücksichtigen. Heizungssysteme, die auf emissionsarmen, biogenen Brennstoffen basieren, benötigen eine Kombination mit thermischen Solaranlagen. Unter der Voraussetzung, dass eine Errichtung lagebedingt möglich ist und die Installation wirtschaftlich zumutbar ist. Ein weiteres „innovatives klimarelevantes System“ ist Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen (KWK) sowie der Nutzung sonstiger Abwärme. Konkreter ist es die Nutzung von Fernwärme, die zum Großteil aus hocheffizienten KWK-Anlagen und aus Abwärme bezogen wird. (vgl. § 2 Z 15a WWFSG) Als Gesamtbaukosten werden neben den Kosten für Errichtung auch *„Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes“*

definiert. (vgl. § 4 Abs. 1 Z 9 WWFSG) Neben der Wohnbauförderung regelt das WWFSG auch die Förderung der Wohnhaussanierung. Da anschließend die einzelnen Förderungen beschrieben werden, soll hier ein Auszug über die Begriffsbestimmung der relevanten Sanierungsformen, laut Rechtsvorschrift, erfolgen:

- **Einzelverbesserung:** Verbesserungsmaßnahmen an und im Gebäude, jedoch ohne durchgreifende Sanierung.
- **Sockelsanierung:** Sanierungskonzept als Grundlage mit durchgreifender oder schrittweiser Gebäudesanierung bei aufrechter Miet- oder sonstiger Nutzung.
- **Totalsanierung:** Sanierungskonzept als Grundlage mit durchgreifender Gebäudesanierung, das vollkommen bestandsfrei ist.

- **Blocksanierung:** Sanierungskonzept als Grundlage, mit liegenschaftsübergreifender Gebäudesanierung mehrerer selbstständiger Gebäude bzw. Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegehäusern, auf Grundlage des Sanierungskonzepts mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung.
- **Thermisch-energetische Gebäudesanierung:** thermisch-energetisches Sanierungskonzept als Grundlage mit Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung.

(vgl. § 34 Abs. 1 Z 4 WWFSG; § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG; § 34 Abs. 1 Z 6 WWFSG; § 34 Abs. 1 Z 7 WWFSG; § 34 Abs. 1 Z 8 WWFSG)

Als Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich Erhaltungsarbeiten, mit Verweis auf das Mietrechtsgesetz, und Verbesserungsarbeiten gesehen. Konkret als Sanierungsmaßnahmen ausgeführt, wird unter anderem der Fernwärmeanschluss einer bestehenden oder geplanten Zentralheizungsanlage, Wärmedämmung (zB. von Fenster, Dächer, Kellerdecken, oberste Geschoßdecken) und Maßnahmen, die zu geringerem Energieverlust oder Energieverbrauch von Zentralheizungen oder Warmwasseraufbereitungsanlagen führen. (vgl. § 37 Z 3 WWFSG)

Ein weiterer Gesetzesauszug macht ersichtlich, dass das Instrument des WWFSG umfassende Fördermöglichkeiten bietet, um die Energieverbräuche zukünftig aus erneuerbaren Quellen zu beziehen und diese generell zu reduzieren:

*„(...) Ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile.“*

(vgl. § 37 Z 14 WWFSG, sic!)

Besonders die Blocksanierung eignet sich für die Umsetzung auf Quartiersebene und wird deshalb genauer erläutert.

### *Blocksanierung*

Im Programm der Blocksanierung kommt, wie erwähnt, das Wiener Wohnbauförderung- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) zum Tragen. Darin wird die Blocksanierung als Sanierungskonzept definiert, das Maßnahmen mit liegenschaftsübergreifender Wirksamkeit beinhaltet, die eine städtebauliche Strukturverbesserung und eine Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen zum Ziel hat. (vgl. Wohnfonds Wien 2018b, S. 2) Konkret werden für ausgewählte Sanierungszielgebiete, die einen hohen

Erneuerungsbedarf aufweisen, vom Wohnfonds Wien Blocksanierungskonzepte beauftragt. Diese werden von fachkundigen Teams, mit Schwerpunkt auf städtebauliche und gebäudebezogene Entwicklung, erstellt. Im Zuge dessen werden in dicht verbauten Gebieten Anreize geschaffen, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Die Zielgruppen sind relevante AkteurInnen mit samt politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und administrativen Einrichtungen. Mit ihnen gemeinsam werden Lösungen für qualitativ hochwertige Sanierungen und diverse Aufwertungsmöglichkeiten von Räumen (zB. Begrünung, soziale Infrastruktur, Neuschaffung von Wohnraum) erarbeitet. Eine Herausforderung stellen dabei die große Zahl an EigentümerInnen in einem Häuserblock, sowie die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten dar. (vgl. Wohnfonds Wien 2018c) Im Rahmen der Blocksanierungen werden folgende Ziele verfolgt.

- Aufzeigen des baulichen Erneuerungspotenzials im ausgewählten Gebiet (zB. Potenziale für geförderte Wohnhaussanierung, Aufwertung durch Substandardbeseitigung, thermische Sanierung, Dachbodenausbau)
- Auflockerung zu dichter Bebauung durch Teilentkernung (zB. Abbruch bestimmter Gebäude für bessere Belichtung und/oder Belüftung, Freiflächen)
- Ökologische Maßnahmen (zB. Entsiegelung, Regenwasserversickerung, Begrünung, Schaffung von Balkonen)
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur (zB. Feststellung unterschiedlicher Bedürfnisse, Ausbau oder Schaffung von sozialen Einrichtungen, Verwendung innovativer Planungsmethoden)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Sicherung der Nahversorgung, Lösungen für Leerstand
- Lösungen für ruhenden Verkehr (zB. Wohnstraßen, BewohnerInnensammelgaragen)

(vgl. Wohnfonds Wien 2018b, S. 2f) Die Planungsebene bezieht sich auf mehrere zusammenhängende Baublöcke, die sich in dichtbebauten Gebieten befinden und als strukturschwach definiert werden können. Der Ablauf einer Blocksanierung gestaltet sich sehr kooperativ. Nach einer umfassenden Analyse eines abgegrenzten Blocksanierungsgebiets, werden die Ergebnisse im Bezirk präsentiert. Daraufhin wird ein Blocksanierungskonzept erstellt, das von der WWFSG-MA21-Kommission beschlossen wird und anschließend im Bezirk präsentiert wird. Außerdem gibt es eine/n Blocksanierungsbeauftragte/n mit der Aufgabe, für die kostenlose Information und Beratung von GebäudeeigentümerInnen zur Verfügung zu stehen. (ebd., S. 3)

Der Wohnfonds bietet weiters auch die Variante einer Blockentwicklung (kleineres Gebiet mit verkürztem Verfahren) und einer kleinen Blocksanierung (kurzfristige Maßnahmen in Einzelobjekten) an. (ebd., S. 4)

Es können maximal 100 % der nachgewiesenen Kosten durch einmalige und nicht rückzahlbare Zuschüsse gefördert werden. Förderbar sind solche Maßnahmen, die durch andere Förderungen der Wohnhaussanierung nicht erfasst werden und positive Auswirkungen auf die gewünschte städtebauliche Strukturverbesserung haben. Ein Beispiel dafür sind Maßnahmen in Form von Gebäudeabbruch zur besseren Belichtung und Belüftung anderer Liegenschaften. Die Förderung richtet sich nach dem Subsidiaritätsprinzip und sieht vor, dass erst nach Ausschöpfung aller anderen Fördermöglichkeiten, auf diese Förderung zurückgegriffen werden kann. (ebd., S. 5) Maßnahmen der thermischen Sanierung werden über die Fördermöglichkeiten der Wohnhaussanierung abgewickelt. Voraussetzungen zum Erhalt der Förderung ist zB. die Umsetzung möglichst vieler Verbesserungsarbeiten und die Sicherstellung, dass die entstandenen Kosten durch die Sanierung, in den nächsten 5 bzw. 10 Jahren, keine Deckung bei den MieterInnen finden. (vgl. Wohnfonds Wien 2018d)

### **Förderprogramm Vorarlberg**

Das Land Vorarlberg bietet Fördermöglichkeiten für eine thermische Sanierung im Rahmen der Wohnbauförderung an. Zu- und Anbauten, die im Zuge einer Sanierung durchgeführt werden, können ebenfalls über die Sanierungsförderung abgewickelt werden. Diese Neuerung wurde im Jahr 2018 eingeführt und begünstigt damit die Förderung für Nachverdichtungen am Bestand. (vgl. Energieinstitut 2018)

Die Förderung selbst besteht aus einer Basisförderung und Boni. Die Basisförderung wird ausbezahlt, wenn am Gebäude diverse Bauteile (zB. Außenwände, Decken, Fenster) thermisch verbessert werden oder eine Erneuerung der Heizanlage erfolgt. Seit 2018 haben sich die förderfähigen Sanierungsmaßnahmen unter anderem auch auf Kaminsanierungen und die Behebung von Wärmebrücken (ohne Abbildung im Energieausweis) ausgeweitet. Weitere förderfähige Maßnahmen sind Planungs- und Beratungshonorare (zB. Haustechnikplanung, Bauleitung). (ebd.) Eine Voraussetzung ist die Einhaltung von energetischen Mindestkriterien, die sich durch eine leichte Verschärfung, von den ohnehin vorgeschriebenen Kriterien im Baugesetz, unterscheiden. Zusätzlich gibt es auch Vorgaben zur Materialwahl. Die Basisförderung kann erhöht werden, wenn eine besondere Energieeinsparung aus den Sanierungsmaßnahmen resultiert. Zusätzlich zur Basisförderung, können Boni ausbezahlt werden, die wie folgt aussehen können:

- **Gesamtsanierungs- oder Nachverdichtungsbonus:** mindestens drei Maßnahmen werden gleichzeitig an der Gebäudehülle umgesetzt oder es findet eine Nachverdichtung oder Umnutzung des Gebäudes statt
- **Materialressourcenbonus:** geringe Verbauung grauer Energie<sup>6</sup>
- **Revitalisierungsbonus:** Sanierung eines gekauften oder geerbten Gebäudes innerhalb von zwei Jahren ab Kauf oder Erbschaft
- **HWB-Bonus:** für Sanierungsmaßnahmen, die in Bezug auf gesetzliche Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf deutlich geringer ausfallen
- **Einkommensbonus:** für SaniererInnen mit geringem Einkommen

Das Förderprogramm sieht vorher festgelegte Maximal- bzw. Fixbeträge für die finanzielle Unterstützung vor, abhängig von der Quadratmeterzahl der Bauteilfläche bzw. Wohnnutzfläche. (ebd.)

### Förderprogramm Oberösterreich

Förderungen zu Neubau und Sanierung bietet auch das Land Oberösterreich an. Hier werden mehrere Fördervarianten unterschieden, Beispiele dafür sind:

- **Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen:** förderfähig sind zB. Maßnahmen der Sanierung, Errichtung zusätzlicher Wohnräume durch Zu- und Einbau, Schaffung von Wohnraum in bisher unbewohnten Gebäuden
- **Sanierung für Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen:** förderfähig sind zB. Maßnahmen der Sanierung, Fernwärmeanschluss, Schaffung von Wohnraum in bisher unbewohnten Gebäuden
- **Fernwärmeanschluss**
- **Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen:** förderfähig sind Tausch von Fenstern und Wohnungseingangstüren
- **Nachträglicher Fernwärmeanschluss in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen**
- **Sanierung von Wohnheimen**

(vgl. Land Oberösterreich 2018a) Die Förderung „Sanierung für Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen“ soll nun ausführlicher beschrieben werden, da sie eine effiziente Möglichkeit darstellt, Energieeinsparpotenziale und erneuerbare Energieversorgungsarten in einem oberös-

---

<sup>6</sup> Graue Energie ist Energie, die durch Herstellung, Transport, Lagerung und Entsorgung entsteht. (vgl. Paschotta 2017b)

terreichischen Stadtquartier zu nutzen. Ergänzend zu den bereits erwähnten förderungsfähigen Maßnahmen, wird auch die Sanierung von Wohngebäuden im Ortskern unterstützt. Die Förderung teilt sich auf in Annuitätenzuschüssen und Bauzuschüssen, wobei letztere für Wohnungseigentümerge nossenschaften bewilligt werden. Der Annuitätenzuschuss hängt von der Art der Verbesserung des Energiestandards ab:

- **20 Prozent Annuitätenzuschuss:** keine Verbesserung des Energiestandards nach Sanierung oder Einhaltung bestimmter Vorgaben (zB. Mindest-Dämmstärken)
- **bis zu 40 Prozent Annuitätenzuschuss:** nach Sanierung tritt erstmalige Steigerung des spezifischen brutto-grundflächenbezogenen Heizwärmebedarfs, entsprechend des Referenzklimas und gemäß OIB-Richtlinie 6. Die Höhe des Zuschusses in Prozent ist abhängig von festgelegten Richtwerten.

(vgl. Land Oberösterreich 2018b) Für die Erneuerung und Umstellung einer Heizungsanlage, gilt die Installation eines „innovativen, klimarelevanten Systems“ als Voraussetzung (zB. Nah- bzw. Fernwärmeversorgung aus Prozess- oder Abwärme, Wärmepumpe in Kombination mit thermischer Solaranlage). (vgl. Land Oberösterreich 2018c)

Handelt es sich um eine Sanierung von Mietwohnungen, ist die Vorlage einer positiven Kosten-Nutzen-Rechnung notwendig. Das Land Oberösterreich erklärt diesen Schritt anhand der unterschiedlichen Interessenlagen, die im Rahmen einer Sanierungsentscheidung berücksichtigt werden müssen. Die Kosten-Nutzen-Rechnung gibt Aufschluss über die bekannten Kosten und den, damit in Zusammenhang stehenden, erwarteten Nutzen. Die Kosten diverser Sanierungsmaßnahmen können schlüssig in Zahlen benannt werden. Der Nutzen hingegen lässt sich zum Teil schwierig in Geld bewerten und benötigt deshalb andere Überlegungen. Im Falle einer Sanierung können Nutzenkategorien wie Energieeinsparungen für BewohnerInnen, Werterhaltungseffekt, Wertsteigerungseffekt oder Steigerung der Lebensqualität für eine Bewertung herangezogen werden. Übersteigt der bewertete Nutzen die angesetzten Kosten, kann eine sachlich begründete Entscheidung getroffen werden. (ebd.)

## 7. Aufgabenbereiche und Organisation

### 7.1. Aufgabenbereiche und Werkzeuge

Durch das langjährige Bestehen von Sanierungs- und Klimaschutzmanagements in Deutschland sind bereits einige Studien durchgeführt worden, die das Thema der fachlichen Anforderungen an diese Position untersucht haben. Es wurden Berufsprofile erstellt, welche neben den Kompetenzen auch die Handlungsfelder und Herausforderungen beinhalten. Die Tätigkeitsfelder einer Quartiersbetreuung sind sehr vielfältig und damit auch die Fähigkeiten und fachlichen Kompetenzen, die dabei unterstützend wirken. Im Folgenden soll diese Vielfältigkeit nun abgebildet werden und zeigen, mit welchen Aufgaben eine Quartiersbetreuung konfrontiert sein kann und welche Eigenschaften zu deren Bewältigung beitragen können.

Eine Studie wurde im Rahmen des Vorhabens „Klimaschutzdialog“ erstellt und beinhaltet eine Fragebogenauswertung zum Lebensalltag und dem Profil von Klimaschutzmanagements. Ziel dieser Studie war es, durch die Ergebnisse, eine Optimierung der Weiterbildungsangebote für Klimaschutzmanagements zu starten. An der Befragung nahmen schlussendlich 113, in der Praxis tätige, KlimaschutzmanagerInnen teil. (vgl. Bauer et al. 2013, S. 2f) Mitte 2013 gab es in Deutschland etwas mehr als 200 aktive KlimaschutzmanagerInnen. Der Großteil war als SachbearbeiterIn in einem Amt tätig (zB. Bau- oder Umweltamt, Stadt-/Regionalentwicklungsamt oder Gebäudemanagement), weniger in einer Stabsstelle. Rund 88 %<sup>7</sup> gaben an, dass sie in ihrer Tätigkeit ein integriertes Klimaschutzkonzept (inklusive Masterplan) umsetzen. Die Umsetzung eines „Teilkonzept Liegenschaften“ und „Teilkonzept Verkehr“ wurde weniger häufig genannt. (ebd., S. 5) Als Arbeitsschwerpunkte werden unter anderem angegeben:

- allgemeine Verwaltungsarbeit
- Maßnahmenentwicklung und Umsetzung
- Einwerbung von Haushaltsmitteln
- Kommunikation innerhalb der Verwaltung
- Beratung, Schulung, Umweltbildung
- Öffentlichkeitsarbeit für Klimaschutzaktivitäten
- Zusammenarbeit mit Verwaltungsexternen
- Management des Klimaschutzprozesses

---

<sup>7</sup> Die Prozentzahlen in Klammern beziehen sich auf den Anteil an allen genannten Antworten.

Mit ca. 80,0 % wird der Arbeitsschwerpunkt Maßnahmenentwicklung und -umsetzung am häufigsten genannt. Einen mittleren bis hohen Anteil an den Tätigkeiten nehmen Öffentlichkeitsarbeit, Zusammenarbeit mit Verwaltungsexternen sowie Management des Klimaschutzprozesses ein. (ebd., S. 7)

Ein weiterer Teil der Befragung widmete sich der Qualifikation und den Weiterbildungsmaßnahmen der befragten Klimaschutzmanagements. Die Frage nach dem Bildungsabschluss fällt sehr eindeutig aus: 94 % der Klimaschutzmanagements können einen Hochschulabschluss vorweisen. Ungefähr ein Drittel verfügt über einen Abschluss im Ingenieurwesen, 21 % haben einen Abschluss in den Bereichen Architektur, Raumplanung oder Bauen und 20 % haben ein Geografiestudium abgeschlossen. (ebd., S. 10) Die Absolvierung einer Weiterbildung, vor der Tätigkeit als KlimaschutzmanagerIn, ist zweigeteilt, wobei nach der Frage des inhaltlichen Schwerpunkts, die Weiterbildung zur Befähigung einer Gebäudeenergieberatung mit 44 %, überwiegt. Ansonsten wurden als inhaltlicher Schwerpunkt auch Energie- und Umweltmanagement, erneuerbare Energien und Klimaschutzmanagement genannt. (ebd., S. 10) Während der Tätigkeit im Klimaschutzmanagement haben deutlich mehr eine Weiterbildung absolviert, nämlich 63 % der Befragten. In diesem Fall unterscheiden sich die Weiterbildungsschwerpunkte, so wird Vernetzung und Erfahrungsaustausch aber auch Klimaschutzmanagement selbst am häufigsten genannt. Darauf folgen „Energieberatung und Gebäudemanagement“ und „Energieeffizienz und erneuerbare Energien“. In der Studie wird auf die Differenziertheit der Themenschwerpunkte verwiesen, wovon sich ein interdisziplinärer Anspruch an das Berufsfeld ableiten lässt. Diese Tatsache steigert wiederum die Relevanz von unterschiedlichen Weiterbildungsmaßnahmen, sowie den Bedarf an Informations- und Austauschmöglichkeiten. (ebd., S. 11f)

Klimaschutzmanagements müssen sich einigen Herausforderungen gegenüberstellen. Über 40 % identifizierten die Überzeugungsarbeit und Motivation von zu beteiligenden AkteurlInnen als größte Herausforderung. Außerdem wurden die Komplexität und Koordination der Handlungsfelder und AkteurlInnen (15 %), die knappen finanziellen Ressourcen (14 %) und die Verwaltungsarbeit (12 %) genannt. (ebd., S. 13) Weitere problematische Bereiche sind Erfolgsnachweise nach kurzem Handlungszeitraum, Netzwerkarbeit und Datenbeschaffung- und aufbereitung. Bezogen auf die Herausforderung der Überzeugungsarbeit von beteiligten AkteurlInnen, wurde der Wunsch nach einer Weiterbildung im Bereich Kommunikation geäußert. Darin inbegriffen ist auch die Kommunikation und Darstellung von Erfolgen. Doch Probleme treten nicht nur im kommunikativen Bereich auf, sondern auch im technischen (zB. Gebäudetechnik, Energiewirtschaft). (ebd., S. 14) Um diese Herausforderungen zu bewältigen, bekommen die Klimaschutzmanagements Unterstützung. Innerhalb der Verwaltung wurden hierbei Personen

in Führungspositionen genannt (66 %), darunter fallen zB. BürgermeisterIn, Amts- und Abteilungsleitung. Dabei wird ersichtlich, dass besonders Klimaschutzmanagements, die Rücken- deckung durch verwaltungsinterne Personen haben, auch in der Maßnahmenumsetzung mehr Unterstützung bekommen. Als externe Unterstützung werden Verbände, Vereine etc. (34 %), AkteurInnen aus Wirtschaft und Bankwesen (15 %), Energieversorger und Stadtwerke (13 %) und Klimaschutz- und Energieagenturen (9%) genannt. (ebd., S. 15)

Rund 70 % der Befragten geben an, dass ihre Kommune einem themenbezogenen Netzwerk angehört. Neben nationalen bzw. regionalen Netzwerken, sind viele Mitglieder in europäischen Netzwerken. Dazu zählen zB. das Klima-Bündnis und der Konvent der BürgermeisterInnen. (ebd., S. 19)

Die Maßnahmen, die von Klimaschutzmanagements umgesetzt werden, finden sich vor allem in den Bereichen Öffentlichkeitsarbeit (27 %) und im Gebäudebereich (22 %). Außerdem genannt wurden die Bereiche erneuerbare Energien, Beratung und Schulung, Netzwerke, Controlling & Monitoring sowie Mobilität. In der Befragung haben vor allem jene Klimaschutzmanagements zahlreiche Maßnahmen im Gebäudebereich realisiert, die auch „Umsetzung eines Teilkonzepts Liegenschaft“ als Aufgabenbereich angegeben haben. Verfügen diese zusätzlich über eine Ausbildung zur Gebäudeenergieberatung, kommt dieser Aspekt noch mehr zum Tragen. In der Studie wird die große Zahl an gebäudespezifischen Maßnahmen im Sinne von Energieeinsparungen, auch auf deren Repräsentativität zurückgeführt. Aus diesem Grund werden diese Maßnahmen oft in der Anfangsphase eines Klimaschutzmanagements getätigt, um mit positiven Ergebnissen den weiteren Weg zu ebnen. (ebd., S. 22) Es werden unterschiedliche Finanzierungsformen für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen genannt:

- projektbezogen aus jeweiligem Fachbereich
- Fördermittel
- Haushalt der Kommune

(ebd., S. 21) Zahlenmäßig an Maßnahmenumsetzung beteiligte AkteurInnen sind vorwiegend Organisationen, Verbände, Vereine, Schulen und private BürgerInnen. Eine starke Beteiligung ist auch bei Firmen, Gewerbe und Industrie zu erkennen. Weitere Beteiligte sind Hochschulen, Wohnungsbaugesellschaften oder Stadtwerke. (ebd., S. 23) Als Beteiligungsart der Bevölkerung wurden meistens Informationsveranstaltungen genannt, weiters auch Workshops, Werkstätten oder Bürgerforen. (ebd., S. 23)

Eine sehr umfassende Studie gibt es zum EU-Projekt „Urb.Energy – Energieeffizienz und integrierte Stadtentwicklung“, wobei hier besonders der Quartiersansatz in Deutschland, hinsichtlich Energieeinsparungen analysiert wurde. Ein Teil davon war die Rolle des Sanierungsmanagements. Als Grundlage diente die Förderung integrierter Quartierskonzepte durch den Bund, wobei bestimmte Vorgaben zum Erhalt der Fördergelder eingehalten werden mussten. So wird ausdrücklich gefordert, dass die darin genannten Klimaschutzziele auch konkrete energetische Sanierungsmaßnahmen beinhalten und umsetzungsorientiert sein müssen. Darin wird auch die Rolle des Sanierungsmanagements genannt, welche für die Planung der Konzeptumsetzung verantwortlich ist. Weitere Aufgaben sind

- Vernetzung der AkteurInnen
- Koordination und Kontrolle von Sanierungsmaßnahmen dieser AkteurInnen
- Beantwortung von Fragen zu Finanzierung und Förderung von Gebäudesanierungen

Gefördert wurde das Sanierungsmanagement für zwei Jahre, was wiederum auf Kritik gestoßen ist, da die Umsetzung von nachhaltigen Maßnahmen im Quartier durchaus mehr Zeit in Anspruch nimmt. (vgl. Flecken et al. 2012, S. 17) Das Projekt Urb.Energy nennt einen zentralen Punkt für energetische Quartiersentwicklung, nämlich den Einbezug von unterschiedlichen AkteurInnen. Quartiere können dann erfolgreich auf Energieeffizienz umrüsten, wenn es durchdachte Mechanismen in Kommunikation, Kooperation und Beteiligung gibt. (ebd., S. 20)

Zu Beginn muss es deshalb eine umfassende Analyse der Rahmenbedingungen geben, welche ausschlaggebend sind für die erfolgreiche Durchführung einer energiesparenden Quartiersentwicklung. Liegt das Quartier in einem dicht besiedelten Stadtraum, wirkt sich das, aufgrund der höheren Dichte und der verbesserten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, positiv auf die Energiebilanz aus. Vor allem die unterschiedlichen sozioökonomischen Strukturen verlangen abgestimmte Formen von Informations- und Kommunikationsformaten oder Partizipationsansätzen. Um Konzepte erfolgreich umzusetzen, ist es einerseits nötig Überzeugungsarbeit zu leisten, aber auch konkrete Probleme zu verhandeln, die im Rahmen von Mitigationsmaßnahmen entstehen. Ein Beispiel sind Räume, die durch sozioökonomisch schwächere Strukturen gekennzeichnet sind und dadurch abgestimmte Formate benötigen, um die Sozialverträglichkeit der energetischen Maßnahmen sicherzustellen. Die Studie weist darauf hin, dass sich die energetische Quartiersentwicklung ansonsten sehr viel schwieriger umsetzen lässt, nicht nur in Bestandsgebieten, sondern, aufgrund des hohen Kostenaufwands, auch in Neubaugebieten. (ebd.)

Ein weiterer Fall, der geeignete Instrumente und Strategien erfordert, ist die Mobilisierung von Privatpersonen mit Einzeleigentum. Dabei kommt die Rolle eines Sanierungsmanagements ins Spiel, welche dabei behilflich sein kann und die Funktion des „Kümmerers“ übernimmt. Ein weiteres Hemmnis ist, wie so oft, die Finanzierung der Maßnahmen. Einerseits für die Umsetzung von energieeffizienten Quartiersstrategien und andererseits für einen großen Teil der privaten ImmobilieneigentümerInnen. Dazu tragen mitunter die hohen energetischen Standards aus Regierungsprogrammen wie EnEV bei, deren Erfüllung mit hohem Kostenaufwand verbunden ist. In der Studie wird deshalb auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Information und Aufbereitung der vorhandenen Förderprogramme hingewiesen. (ebd., S. 20f)

Wie schon erwähnt, gibt es ein Förderprogramm von Seiten des Bundes, welches die Beschäftigung eines Klimaschutzmanagements unterstützt. Die Stellenbeschreibung sieht vor, dass das Klimaschutzmanagement verwaltungsintern, sowie extern über das Klimaschutzkonzept informiert. Auf Grundlage des Konzepts sollen Prozesse und Projekte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung relevanter AkteurlInnen initiiert werden. Eine weitere Arbeitsaufgabe ist die Kommunikation der Umsetzung einzelner Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept an die Öffentlichkeit. Außerdem sollen Klimaschutzaspekte in diverse Verwaltungsabläufe, sowie in Kommunen und Institutionen verankert werden. Grundsätzlich sollen wesentliche Teile des Konzepts in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden. (vgl. BMU 2017, S. 3) Konkret nennt das Bundesministerium folgende Tätigkeitsbereiche:

- Prozess- und Projektmanagement
- Mitwirkung in Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen aus relevanten Konzepten
- Aufbereitung von Finanzierungsmöglichkeiten und Beratung
- Koordination der Aufbereitung von klimaschutzrelevanten Daten
- Mitwirkung bei Entwicklung von Qualitätszielen, Klimaschutzstandards und Leitlinien
- Vernetzungsarbeit
- Anstoß bzw. Vertiefung des zivilgesellschaftlichen Prozesses
- Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzepts
- Öffentlichkeitsarbeit

(ebd., S. 7).

Da es zu Quartiersbetreuungen, mit Fokus auf den nachhaltigen Umgang mit Energie, erst wenige Studien gibt, werden folgend auch Studien auf größerer räumlicher Ebene betrachtet. Es findet sich zB. ein umfassendes Dokument zum „Kommunalen Klimaschutzmanagement“,

dessen Erkenntnisse auch auf Quartiersebene relevant sind. Es ist anzumerken, dass sich hier nicht eine konkrete Person um Umweltbelange kümmert, sondern dieses Thema als Aufgabenbereich der Kommune beschrieben wird. Die Ansätze stimmen aber mit den Zielen dieser Arbeit überein. Wie schon zuvor, wird auch hier darauf hingewiesen, dass kommunikative Methoden und Instrumente einen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. (vgl. Kreft et al. 2010, S. 399) In der Studie zu „Kommunalen Klimaschutzmanagement“ werden drei Eckpunkte genannt, welche die Implementierung einer Quartiersbetreuung unterstützen:

#### *Netzwerkmanagement*

Der Klimaschutz und Nachhaltigkeitsgedanke ist, zumindest in Teilen der Bevölkerung, bereits verankert. Darunter gibt es Individuen, die sich für den Klimaschutz engagieren, doch es besteht noch keine Vernetzung. Hier sind Maßnahmen gefragt, welche etwaige Schnittstellen verbinden und Synergien herstellen. Im Rahmen dessen, sollte ein Netzwerk zwischen den unterschiedlichen klimabewussten AkteurInnen entstehen (zB. Verwaltung, Wirtschaft, BürgerInnen). Dies kann vor allem dabei helfen, unentdecktes und freischwebendes/unverbundenes Know-How in einem Netzwerk zu zentrieren.

#### *Verwaltungsebene*

Das Bewusstsein für Klimaschutz sollte nicht nur in der Bevölkerung geschaffen werden, auch die öffentliche Verwaltung sollte sich in dieser Richtung offen zeigen. Dieses zu verankern ist oft schwierig, da es vielen Städten an Fachleuten für diese Thematik fehlt. Vor allem weil Klimaschutz und Energieeffizienz als Querschnittsaufgaben angesehen werden können. Deshalb ist eine Koordination nötig, auch unter dem Gesichtspunkt, dass sich Konzepte nicht widersprechen (zB. unterschiedliche Planungen in Klimaschutzkonzepten und Verkehrsentwicklungsprogrammen). (ebd., S. 400)

#### *Status Quo zum Klimawandel*

Die Studie weist darauf hin, dass die Voraussetzungen zur Handhabung des Klimawandels in Kommunen nicht optimal sind. Die Umsetzung energetischer Maßnahmen könnte durch unterschiedlich verteilte Kenntnisse und Einstellungen, aber auch durch die Routineverfahren in der Verwaltung erschwert werden. Ein Beispiel ist die Abwägung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Gebäudesanierungen oder in den öffentlichen Fuhrpark. Die Einstellungen zum Klimawandel sind teilweise durch psychologische Prozesse bei den AkteurInnen begründet, die zu Widerstand gegen Erneuerungs- und Veränderungsprozesse führen. Ein Grund dafür ist womöglich geringes Interesse und fehlende Neugier, dafür umso stärker das Gefühl von Unsicherheit und Angst. (ebd., S. 400)

In Deutschland wird seit dem Jahr 2013 ein Weiterbildungskurs für „Change-Agents“ mit finanziellen Mitteln vom Bund unterstützt. Der Kurs dauert durchschnittlich 12,5 Tage und umfasst als grobes Programm das Prozessmanagement, den Netzwerkaufbau, Öffentlichkeitsarbeit, Aufbau eines Controlling-Systems und Umsetzung von konkreten Klimaschutzstrategien. (vgl. Bauer et al. 2015, S. 1) Die Initiierung des Kurses gründete auf einer Umfrage unter KlimaschutzmanagerInnen. Dort wurde vielmals darauf hingewiesen, dass technisches Wissen zwar ausreichend vorhanden ist, aber das Grundwissen in den Bereichen Kommunikation, Motivation und Beratung fehlen. Außerdem merkten viele TeilnehmerInnen an, nicht zu wissen, wie sie einzelne Erfolge in ihrer Tätigkeit nachweisen oder messbar machen können. (ebd.) Klimaschutzmanagements können bei der Entwicklung von Visionen helfen, welche die Stadtverwaltung dabei unterstützen Sparziele zu erreichen und geeignete Maßnahmen zu setzen. Außerdem verfügen Klimaschutzmanagements über eine Möglichkeit, die tatsächlich zielführend sein kann. Sie beschäftigen sich direkt mit den VerursacherInnen der CO<sub>2</sub> Emissionen, und damit mit deren individuellen Lebensalltag. Dieser Lebensalltag stellt den Schlüssel zu mehr Energieeinsparungen dar, der es ermöglicht die BewohnerInnen direkt und persönlich anzusprechen. Ein wesentlicher Beitrag ist die professionelle und effiziente Betreuung der unterschiedlichen Aufgaben. So entsteht ein vermeintlicher Mehrwert, wenn Beratungstermine nicht im Rathaus angeboten werden, sondern direkt im energieverbrauchenden Haushalt. In Bezug auf Stadtquartiere, können somit richtungsweisende Projekte für andere Quartiere und damit auch für die gesamte Stadtentwicklung entstehen. (ebd., S.2)

Eine ähnliche Sichtweise wird auch in der Studie zu „Nichttechnische Erfolgsfaktoren der Quartiersentwicklung“ zum Ausdruck gebracht. Dabei wird auf die Wichtigkeit hingewiesen, neben der relevanten Zielgruppe, auch eine breit angelegte Außenwirkung auf mehreren Ebenen zu erreichen. Denn dies kann die Grundlage für eine Orientierungshilfe für ähnliche Quartiersprojekte darstellen, aber auch eine gesamtstädtische Wirkungsweise haben. (vgl. Bloch et al. 2016, S. 19) In dieser Studie wird ebenso die Relevanz hervorgehoben, die Fähigkeit zu besitzen, einen Dialog mit unterschiedlichen Zielgruppen auf Augenhöhe zu führen. Dieser Dialog muss wiederum in der Sprache des Gegenübers geführt werden, um so Vertrauen aufzubauen und die Basis für eine Zusammenarbeit zu schaffen. Hilfreich sind auch Schlüsselpersonen, die eine gewisse Bekanntheit im Gebiet besitzen und ein Projekt öffentlich befürworten. Durch diesen Zugang kann in der Bevölkerung Aufmerksamkeit und Akzeptanz für die Handlungen geschaffen werden. Diese Rolle wird möglicherweise von der Quartiersbetreuung selbst erfüllt oder von dem/der BürgermeisterIn, Wohnbaugenossenschaft oder Geschäftsführung der Stadtwerke, die hinter dem Vorliegen stehen. (ebd.)

## 7.2. Organisation einer Quartiersbetreuung

Um eine effiziente Arbeitsweise im Rahmen der Quartiersbetreuung sicherzustellen, ist eine festgelegte Organisationsform notwendig. Der Begriff der Organisation bedeutet in diesem Fall die Zusammensetzung aus Menschen und Ressourcen, die sich durch ihre effektive Zusammenarbeit auszeichnen, um vorab festgelegte Ziele zu erreichen. (vgl. Onpulson 2017)

Zu Beginn werden nochmals die Tätigkeitsfelder einer Quartiersbetreuung angeschnitten, um anschließend nachvollziehbar auf die Organisationsform einzugehen. Ein wichtiger Punkt ist die Koordination unterschiedlicher Aufgaben, vor allem hinsichtlich der Vermittlung von Akzeptanz und Kompetenz aber auch der Verfügbarkeit von Personal und Ressourcen. Dabei geht es vor allem um den Informationsfluss, der einerseits verwaltungsintern funktionieren muss, aber auch extern. Letzteres betrifft die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen AkteurInnen, die im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der Quartiersbetreuung aktiv sind. Neben dem Informationsfluss ist auch die Maßnahmenumsetzung und deren Evaluation relevant, wobei hier auf die Wichtigkeit des politischen Rückhalts hingewiesen wird. (vgl. Energieagentur 2018, online) Die Energieagentur verweist auf die fehlende Übertragbarkeit von Organisationsstrukturen von Klimaschutzmanagements in Deutschland, da diese individuell von Größe, Ressourcenlage und Prioritätensetzung in der jeweiligen Kommune abhängen. Im Falle der Quartiersbetreuung gilt also, Quartiere zu analysieren und je nach vorherrschenden Bedingungen und Bedürfnissen, die Organisationsform auf diese abzustimmen. Die Klimaschutzmanagements werden je nach Ausgangslage unterschiedlich organisiert. Vielmals wird die Stelle des Klimaschutzmanagements in ein bestehendes Amt (Schwerpunkt Umwelt, Stadtplanung, Bauen etc.) integriert. Manche Großstädte richten hingegen eigenständige Einheiten ein, zB. im Rahmen eines Energiereferates oder einer Leitstelle. Zu beobachten ist auch die Einrichtung von Stabsstellen mit direkter Zuordnung zur Verwaltungsführung. (ebd.) Die Energieagentur vergleicht das Aufgabenfeld eines Klimaschutzmanagements unter anderem mit typischen Managementaufgaben aus der Wirtschaft. Dazu zählen:

- **Projektmanagement:** Maßnahmenkoordination und Projektüberwachung
- **Moderation:** Koordination der Zusammenarbeit mit AkteurInnen
- **Controlling:** Mitarbeit bei systematischer Erfassung und Auswertung klimaschutzrelevanter Daten

(ebd.) In einem Leitfaden zu Klimaschutz in deutschen Städten wird anhand der Klimaschutzmanagements ein abgestimmter Prozess beschrieben. (vgl. Sinning et al. 2011, S. 16) Zu Beginn ist es notwendig, das Gebiet, in dem Aktivitäten gesetzt werden sollen, umfangreich zu

analysieren und die Ausgangssituation (den Status Quo) festzustellen. (ebd.) Somit können individuelle Voraussetzungen abgeklärt werden, an welchen sich die weiteren Phasen orientieren. Im Anschluss ist eine SWOT-Analyse durchzuführen, es werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Gebietes identifiziert. Sind die Eigenschaften geklärt, können Ziele definiert werden, an welchen sich die zukünftigen Maßnahmen orientieren sollen. Nun erfolgt der Schritt der Konzepterstellung, um die weitere Vorgangsweise festzulegen. Dabei werden, gemeinsam mit weiteren relevanten AkteurInnen, Projekte entwickelt und anschließend umgesetzt. Der Leitfaden weist auch hier auf den Erfolgsschlüssel der Evaluierung und Verstärkung des Managementzyklus hin. Die einzelnen Phasen sind notwendig, um die Grundlage für ein ständiges Handeln aller AkteurInnen zu gewährleisten. Nur durch einen zyklischen Prozessablauf mit regelmäßiger Reflexion aller Phasen, kann eine Diskussion über Ziele und Maßnahmen angeregt werden. (ebd., S.16)

Für die Initiierung einer Quartiersbetreuung ist vor allem die Unterstützung auf Seiten der Politik und/oder Verwaltung hilfreich. Je nachdem, in welchem Bereich die Betreuung angesiedelt wird, benötigt es AkteurInnen mit fachlicher Kompetenz. Vor allem MitarbeiterInnen aus den Bereichen Umwelt oder Stadtentwicklung haben sich vermutlich schon mit den Anforderungen, die sich durch den Klimawandel ergeben, auseinandergesetzt. Dieser Faktor sollte für den Start einer Quartiersbetreuung berücksichtigt werden. (ebd., S. 18) Die InitiatorInnen bilden nun eine strategiefähige Kerngruppe, die um weitere zentrale AkteurInnen ergänzt wird. Letztere stammen meist aus der Verwaltung, und zeichnen sich durch ihre Position aus, Transformationsprozesse anzustoßen und im Vorhaben selbst unterstützend zu wirken. Während der gesamten Tätigkeit müssen sich die InitiatorInnen immer wieder ihrer eigenen Potenziale (Haltung, Kompetenzen) und Ressourcen (Geld, Einfluss, UnterstützerInnen) bewusstwerden, noch bevor über konkrete Maßnahmen nachgedacht werden kann. (ebd.) Anschließend ist es nötig die Kerngruppe um weitere AkteurInnen zu erweitern, unter anderem Vertretungen aus der Bevölkerung, sowie FachexpertInnen. Durch die Durchmischung können Strategien erarbeitet werden, auf welche Weise Transformationsprozesse für BürgerInnen unterstützend gestaltet werden können (zB. Anreize, fördernde Mechanismen). Dabei kann ein Klimaschutzkonzept hilfreich sein, das als Orientierung und Verbindlichkeit gegenüber allen Beteiligten wirkt. (ebd., S.18f) Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass das gemeinsame Ziel die Darstellung von Energieeinsparpotenzialen und Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energieträgern im Quartier ist. An dieser Tatsache orientieren sich die Kommunikations- und Kooperationsprozesse aber auch die Verwendung zielführender Instrumente und Methoden. (ebd., S. 21) Der Leitfaden schlägt vor, diese Prozesse in Form von Stabsstellen zu organisieren. Dadurch entsteht ein großes Pensum an Querschnittswissen der unterschiedlichen VertreterInnen der Hierarchien. Dieses Wissen ermöglicht neben koordinierten Vorgangsweisen

und fundierten Entscheidungen, auch einen kontrollierten und optimierten Ablauf in der Organisation. (ebd., S. 32) In Darmstadt, in Deutschland, ist das sogenannte Agenda-Büro im öffentlichen Dienst im Bereich Umwelt angesiedelt. Das Büro übernimmt die Aufgaben des kommunalen Klimaschutzmanagements und kümmert sich auch um Belange aus Umwelt, Wirtschaft und Soziales. Dabei orientiert es sich am Verständnis der Lokalen Agenda 21 und versucht zwischen den unterschiedlichen Interessen zu vermitteln. Weitere koordinierende Organisationseinheiten im öffentlichen Dienst stellen Stabsstellen mit den Themen Nachhaltigkeit; Bau, Umwelt und Verkehrs- oder Stadtentwicklung dar. (ebd.)

Der Leitfaden zum Klimaschutz in Städten sieht die öffentliche Verwaltung mit konkreten Führungspersönlichkeiten, wie den/die BürgermeisterIn, als zentrale AnsprechpartnerInnen für den gesamten Prozess. Somit werden Fachkompetenz und Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung vereint, wobei letzteres bei der Bildung von Netzwerken unterstützend wirken kann. In der Frage, wo eine Quartiersbetreuung organisatorisch in einer Verwaltung angesiedelt werden soll, muss zuerst geklärt werden, welche Stellen durch ihre fachlichen Themenfelder infrage kommen. Außerdem muss die Betreuung so positioniert werden, dass sie innerhalb der Verwaltung von anderen Stellen wahrgenommen und in ihrem Tun akzeptiert wird. Ansonsten besteht das Risiko, dass der Prozess gehemmt wird (zB. negative Auswirkung auf Vernetzungsarbeit, Demotivation aller AkteurInnen). (ebd., S. 57)

Im Rahmen des Förderprogramms der „energetischen Stadtsanierung“ wurde eine Begleitforschung durchgeführt, die sich auch mit den Organisationsformen der energetischen Sanierungsmanagements beschäftigt hat. (vgl. BMUB 2017, S. 39) Dabei stechen vor allem die unterschiedlichen Möglichkeiten heraus, ein energetisches Sanierungsmanagement zu organisieren. Auch die Begleitforschung kommt zum Schluss, dass die Wahl der Organisationsform von individuellen Gegebenheiten abhängig ist. Sie weist auf unterschiedliche Anknüpfungspunkte im Zusammenhang mit der Organisation des Sanierungsmanagements hin. Diese kann durch die Freistellung eines/r Mitarbeiters/Mitarbeiterin innerhalb einer Kommunalverwaltung realisiert werden, aber auch an einen Sanierungsträger oder ein Planungsbüro, extern vergeben werden. Außerdem kann das Sanierungsmanagement in ein bestehendes Quartiersmanagement oder ein gesamtstädtisches Klimaschutzmanagement integriert werden. Die Aufgaben können aber auch an bestehende Wohnungsunternehmen oder Energieversorger übertragen werden. (ebd.) Unabhängig welche Variante gewählt wird, ist es wichtig auf die Synergien mit laufenden Maßnahmen zu achten und trotzdem benötigt es eine Abgrenzung zu den vorhandenen Strukturen. Die Einrichtung von Parallelstrukturen sollte unbedingt vermieden werden, zB. wenn schon ein Quartiersmanagement vorhanden ist. Ein weiterer zentraler Faktor ist die Sicherstellung der Eigenständigkeit des energetischen Sanierungsmanagements, hinsichtlich der politischen Unterstützung und der Interessensneutralität. Denn nur so kann

sich das Sanierungsmanagement als unabhängige Beratungs- und Unterstützungsinstanz etablieren. Grundsätzlich gilt eine klare Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche und Befugnisse des Sanierungsmanagements, die auch kommuniziert und kommunalpolitisch getragen werden müssen. (ebd.)

In der Begleitforschung wurden unterschiedliche Möglichkeiten mit konkreter Umsetzung in der Praxis behandelt. Dabei ist die direkte Anstellung des Sanierungsmanagements bei der Kommune weit verbreitet. Die Zuständigkeit weitet sich dann auf mehrere Gebiete oder weitere Aufgaben aus, wie die kommunale Mitigation. Letztere werden jedoch aus anderen Mitteln finanziert. (vgl. BMUB 2016, S. 21) Eine ähnliche Form, aber in Zusammenarbeit mit einer weiteren Gemeinde, ist ebenfalls möglich. Diesen Weg der interkommunalen Kooperation haben die Städte Gelsenkirchen und Herten gewählt. Aufgrund der ähnlichen Aufgabengebiete sowie der räumlichen Nähe der relevanten Quartiere ist die Betreuung durch ein Sanierungsmanagement möglich.

Die Stadt Würzburg hat hingegen einen Architekten für diese Aufgabe bestellt. In der Organisationsform unterscheidet sich dieses Sanierungsmanagement durch den Arbeitsplatz, der nicht in der Kommune, sondern im Energie- und Klimazentrum der Stadt Würzburg angesiedelt ist. Dort bietet der Sanierungsmanager kostenlose Erstberatungen, hinsichtlich Energieeinsparpotenzialen durch Sanierung an und entsprechende Aufklärung über Fördermöglichkeiten. Da das Energie- und Klimazentrum im Foyer des Verwaltungsgebäudes der Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH eingerichtet ist, erleichtert es die Möglichkeit, Interessierte an weiterführende Stellen zu vermitteln. Weitere Aufgaben sind Qualifizierung von Energieberatungen und konkrete Projekte in Quartieren, zu denen sich der Sanierungsmanager vor Ort begibt. Der Sanierungsmanager weist auf den Vorteil hin, in diesem vernetzten Arbeitsumfeld arbeiten zu können. Durch die direkte Anstellung bei der Stadt, halten sich Kommunikationswege innerhalb der Verwaltung kurz. Der Arbeitsplatz im Gebäude des Energieversorgers, erleichtert wiederum die Zusammenarbeit mit AkteurInnen vor Ort. Die Vernetzung ermöglicht vor allem leichtere Projekteinstiege.

In der Begleitforschung wird besonders auf den Aufgabenschwerpunkt des Sanierungsmanagements hingewiesen, nämlich die Kommunikation. Wenn es um die Überlegung eines Organisationsmodells geht, sollte darauf geachtet werden, passende Rahmenbedingungen zu schaffen um eine gute Netzwerkarbeit zu gewährleisten. Dieses Netzwerk wird nicht nur im Quartier benötigt, sondern auch in der kommunalen Verwaltung und zu weiteren relevanten AkteurInnen aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft. (ebd.) Zu Beginn müssen auch Überlegungen zur Kommunikation nach dem Auslaufen des energetischen Sanierungsmanagements getroffen werden (zB. Ende der Förderlaufzeit, Verstetigung). (vgl. BMUB 2017, S. 39) Dies betrifft vorwiegend den Wissenstransfer an relevante AkteurInnen im Quartier und der

Kommunalverwaltung. Hier ist die Entscheidung zu treffen, welche Organisationsform sich im individuellen Fall eignet. Auch der Umstand der Beauftragung von Sanierungsträgern oder ein Planungsbüro müssen bedacht werden. Diese verfügen zwar schon zu Beginn über ein fortgeschrittenes Wissen im lokalen Bereich, sowie diversen Kontakten, aber sie müssen von den relevanten Zielgruppen auch als vertrauenserweckend wahrgenommen werden. (ebd.)

## 8. Diskussion der Anforderungen an eine Quartiersbetreuung mit ExpertInneninterviews

Der methodische Teil der Interviews wurde durchgeführt, um zu klären wie sich die aktuelle Situation von Sanierungs- und Klimaschutzmanagements in Deutschland gestaltet und welche Ratschläge sie für die Implementierung einer Quartiersbetreuung in Österreich haben. Gleichzeitig sollte aber auch eruiert werden, wie die Einstellung von ExpertInnen, welche die österreichische Ausgangslage kennen, zur Quartiersbetreuung ist und welche Vorschläge sie zu einer Umsetzung beisteuern können. Dazu wurden die folgenden Personen interviewt:

Sanierungs- und Klimaschutzmanagements:

InterviewpartnerIn	beschäftigt als:
Warthenpfehl, Peter	Sanierungsmanager, Stadt Kiel
Bobsien, Armin	Klimaschutzmanager, Stadt Emmendingen
Kurte, Bernadette	Klimaschutzmanagerin, Stadt Offenburg
Kanig, Geoffrey	Sanierungsmanager, Stadt Cottbus über DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

ExpertInnen aus Österreich:

InterviewpartnerIn	beschäftigt als:
Stepanek, Sonja	Gebietsbetreuung Stadterneuerung, GB*süd
Dumke, Hartmut	Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung an der Universität für Bodenkultur
Strasser, Helmut	Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Beck, Julia	Tatwort, Projektmanagerin Pocket Mannerhatten

## 8.1. Interviews Sanierungs- und Klimaschutzmanagements

### Unterschied Sanierungsmanagement und Klimaschutzmanagement

In Deutschland kann grundsätzlich in zwei Kategorien von Quartiersbetreuung unterschieden werden, das Sanierungsmanagement und das Klimaschutzmanagement. Die Interviewten waren sich einig, dass Sanierungsmanagements auf der kleinräumigen Ebene des Quartiers wirken. Währenddessen konzentriert sich das Klimaschutzmanagement auf energetische Maßnahmenumsetzung in der gesamten Kommune, nichtsdestotrotz werden auch hier Schwerpunktaufgaben in Quartieren gelöst. Herr Bobsien merkt an, dass sich Sanierungsmanagements hauptsächlich mit konkreten Themen auseinandersetzen (zB. Gebäudesanierung, Nahwärme, Mobilität). Um sich im Handeln nicht einzuschränken, ist es wichtig Maßnahmen in weiteren Bereichen zu tätigen, wie Industrie oder Gewerbe. Herr Kanig sieht den Aufgabenschwerpunkt des Klimaschutzmanagements vor allem in der Kommunalverwaltung und weniger auf Quartiersebene.

### Organisationsformen und ihre Vor- und Nachteile

Die Interviewten wurden unter anderem nach der vorliegenden Organisationsform ihres Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements gefragt. Herr Warthenpfehl ist als Sanierungsmanager in der Stadtverwaltung angesiedelt. Er sieht einen Unterschied zu den klassischen Fachbereichen wie Stadtplanung und darin auch Vorteile. Durch die „Abkopplung“ ist eine effizientere und unabhängigere Arbeitsweise möglich. Die Stadtverwaltung übergibt die Aufgaben der Erstellung eines Quartierskonzepts und des Sanierungsmanagements meist an externe Dienstleister. Herr Warthenpfehl spricht die sehr individuelle Organisationsform von Sanierungsmanagements in Deutschland an, abhängig von der Kommune und ihrer Ausgangssituation. Diesen Punkt greift auch Herr Bobsien (Klimaschutzmanager) auf, der die Organisation abhängig macht von der Gemeindegröße. In größeren Gemeinden ist die Stelle des Klimaschutzmanagements oft als Stabsstelle eingerichtet, wodurch von vornherein eine querschnittsübergreifende Arbeit möglich ist. Wobei Herr Bobsien anmerkt, dass durch die Stabsstelle zwar ein direkter Draht zum Bürgermeister besteht, die Beziehung zu den anderen Fachbereichen jedoch erst aufgebaut werden muss. In einer kleinen Gemeinde empfiehlt er wiederum den Einstieg direkt in einen Fachbereich, da so eine schnelle Einarbeitung in die Thematik möglich ist. Frau Kurte ist als Klimaschutzmanagerin in der Stabsstelle Stadtentwicklung und somit bei der Oberbürgermeisterin angesiedelt. Auch sie sieht eine Arbeitserleichterung, durch

den direkten Kontakt ihrer Abteilungsleitung mit der Bürgermeisterin. Das Sanierungsmanagement in dem Herr Kanig tätig ist, unterscheidet sich von den anderen. Hier wurde eine externe Firma beauftragt, welche die Aufgaben des Sanierungsmanagements erfüllt. Dieser Aufgabenbereich kam nach Erstellung des Quartierskonzepts zur öffentlichen Ausschreibung. In diesem Fall haben sich das Büro von Herrn Kanig und weitere Ingenieurbüros mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen als Team beworben und den Zuschlag bekommen. Herr Kanig weist darauf hin, dass die Aufgaben des Sanierungsmanagements an Fachbüros bzw. Personen vergeben werden sollten, welche Erfahrung mit den Schwerpunktthemen des Quartierskonzepts haben. Ein Sanierungsmanagement erfordert unterschiedliche Herangehensweisen und Erfahrungswerte, weshalb das KfW-Förderprogramm auch ausdrücklich eine Konstellation mehrerer Fachbüros unterstützt, um das Sanierungsmanagement effizient umzusetzen. Organisatorisch ist es von Vorteil, wenn das Sanierungsmanagement in räumlicher Nähe zur Stadtverwaltung angesiedelt ist. So können kurze Wege und ein schneller Austausch mit der Stadtverwaltung sichergestellt werden.

### **Erfolgskriterien in den Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements**

Erfolgskriterien dienen als Orientierungspunkte, an welchen abzusehen ist, wie nützlich die Maßnahmen, hinsichtlich Energieeinsparungen bzw. erneuerbarer Energieträger in einem Quartier sind. In den Interviews hat sich gezeigt, dass das Hauptkriterium bei vielen sehr quantitativ erfolgt, und zwar in Form von Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Herr Kanig verweist auf die Problematik mit Zahlen zur Energieeinsparungen im Quartier, wenn diese als Absolutwert, unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung, angegeben werden. Sein Ratschlag ist es, den Pro-Kopf-Verbrauch zu messen, um die aktuelle Situation bestmöglich zu beurteilen. So kann verhindert werden, dass ein erhöhter Energieverbrauch falsch interpretiert wird, der zB. nur durch Neubauten und dem damit einhergehenden Bevölkerungszuwachs, zustande gekommen ist. Generell weist Herr Kanig darauf hin, dass unterschiedliche Variablen das Ergebnis von Energieeinsparungen beeinflussen können und so ein objektiver Vergleich von unterschiedlichen Kommunen schwierig ist. Im Sanierungsmanagement, das Herrn Kanig beschäftigt, wird das Controlling bereits im Quartierskonzept behandelt und kann so individuell an das vorliegende Quartier angepasst werden. Frau Kurte sieht den European Energy Award<sup>8</sup> als praktisches Messinstrument an, um den Erfolg einer Gemeinde hinsichtlich Klimaschutz und Energiemanagement festzustellen. Frau Kurte sieht besonders die Verstetigung ihrer Stelle

---

<sup>8</sup> Der European Energy Award ist ein europaweites Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsinstrument für den Klimaschutz auf kommunaler Ebene. (vgl. EEA 2018)

als Klimaschutzmanagerin als Erfolg an, der zeigt, dass das Thema Klimaschutz in der Verwaltung als wichtig befunden wird.

### **(Förder-) Instrumente in Deutschland**

In Deutschland gibt es eine vielfältige Förderlandschaft, einerseits betrifft es das Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagement und andererseits die förderfähigen Maßnahmen, wie Gebäudesanierungen. Alle Interviewten sind sich einig, dass eine finanzielle Förderung sinnvoll ist, um die Funktion des Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements ausführen zu können. Frau Kurte und Herr Bobsien erwähnen die Förderprogramme als Anreiz für Kommunen, sich überhaupt zur Einrichtung einer Stelle für den Klimaschutz zu entscheiden. Herr Kanig drückt es noch konkreter aus und sieht ohne Förderprogramm kein Interesse auf Seiten der Kommune, die Stelle eines Sanierungsmanagements zu erwägen und ein Budget dafür aufzubringen. Frau Kurte sieht im Förderinstrument die Möglichkeit, Unsicherheiten und Hemmungen gegenüber des Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements abzubauen. Ein Ziel der Förderung ist außerdem eine Verstetigung der Stelle, die wiederum durch eine Anschlussförderung nach dem Ende des ursprünglichen Förderzeitraums erleichtert wird. Auch Herr Warthenpfehl weist darauf hin, dass das KfW-Förderprogramm die Städte dazu animiert, die Arbeit des Sanierungsmanagements in der Kommune zu verstetigen. In einem weiteren Punkt herrscht ebenso Einigkeit unter den Interviewten: dem Förderzeitraum. Zu Beginn war das KfW-Förderprogramm zB. auf zwei Jahre ausgerichtet, nach den ersten Erfahrungswerten wurde erkannt, dass dieser Förderzeitraum zu kurz angesetzt ist. Nun beläuft sich der Förderzeitraum auf 5 Jahre, in beiden Förderprogrammen. Herr Bobsien sagt dazu, dass erst nach fünf Jahren Erfolge durch die Maßnahmenumsetzung zu sehen sind und dass ein Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagement Zeit benötigt um etwas zu bewirken. Für Herrn Kanig sind auch die 5 Jahre nicht ausreichend und sollten verlängert werden um Maßnahmen effizient umsetzen zu können.

Herr Bobsien hebt hervor, dass das Förderprogramm für das Klimaschutzmanagement neben den grundlegenden Kosten auch investive Maßnahmen (zB. Sanierung einer kommunalen Liegenschaft, E-Mobilität) fördert und somit einen großen zusätzlichen Anreiz für die Gemeinde bietet. Damit wird wiederum die Vorbildfunktion der Kommune für die BürgerInnen sichergestellt. Gerade durch die hohen Fördersummen, die für die Gebäudesanierung von kommunalem Eigentum ausgeschüttet werden, können ohnehin sanierungswürdige Gebäude erneuert werden und somit neben der Vorbildwirkung, einen weiteren Vorteil mit sich bringen. Natürlich muss die Gebäudesanierung bestimmte Auflagen erfüllen, um Fördermittel zugesagt zu bekommen.

Nicht nur die Förderinstrumente für die Managements an sich, sondern auch solche, die von BürgerInnen zB. zur Gebäudesanierung genutzt werden können, waren Thema der Interviews. So weist Herr Warthenpfehl und Herr Kanig auf die Vielzahl und die Komplexität der deutschen Förderlandschaft hin. Dabei spielen auch die jeweiligen Zielgruppen und die räumliche Umsetzungsebene (Quartier oder Gesamtstadt) eine Rolle, die die Wahl der Förderprogramme beeinflussen. Herr Warthenpfehl weist auf den Aufbau der Förderprogramme hin, als Beispiel nennt er die Landesförderung, die in seiner Region gern genutzt wird. Der Grund sind die Auflagen, die vergleichsweise einfach zu erfüllen sind. Generell sieht er den Erfolg eines Förderprogramms dann gegeben, wenn es kurz und prägnant aufgebaut ist und sich die Komplexität in Grenzen hält.

*„Die beste Förderung ist die, die man bei Aldi kaufen könnte, wenn die Förderung so schlank gemacht ist, dass man so eine Art Gutschein bei seinem Discounter kriegt, dann werden die wirklich wirksam. So sind sie meist zu kompliziert.“ (Hr. Warthenpfehl)*

Derzeit sind jedoch zu viele unterschiedliche Förderprogramme vorhanden, womit es schwierig ist den Überblick zu behalten.

### **Fachliche Anforderungen/Kompetenzen**

Die fachlichen Anforderungen hängen sehr von den Aufgabebereichen einer Arbeitsstelle ab, diese grenzt Herr Bobsien grob ein:

- Kommunikation
- Controlling
- Finanzen
- Organisation
- Umsetzung von Maßnahmen

Herr Bobsien merkt an, dass vielerorts der technische Aspekt als Aufgabenbereich von Klimaschutzmanagements gesehen wird, tatsächlich aber die Kommunikation eine viel wichtigere Rolle spielt.

Zur Aufgabenbewältigung benötigt es Berufserfahrung, aber auch bestimmte Charakterzüge, welche die Arbeit bereichern können. Herr Warthenpfehl sieht eine langjährige Erfahrung im Bauwesen als entscheidenden Faktor für ein erfolgreiches Sanierungsmanagement an, besonders im Rahmen der öffentlichen Verwaltung. Eine erfolgsversprechende Ergänzung ist Wissen über Energieeinsparpotenziale. In diesen Themenbereich fallen auch umfassende Kenntnisse der relevanten Förderprogramme, mitsamt den fortlaufenden Veränderungen des

Programms. Bezug und Kenntnisse zu den Abläufen in der öffentlichen Verwaltung sind wichtige Voraussetzungen und ermöglichen es, innovative Arbeitsschritte zu setzen. Auch Herr Bobsien ist der Meinung, dass ein Vorwissen über die Tätigkeiten eines Klimaschutzmanagements vorhanden sein muss. Hinzu kommen Erfahrungswerte im Umgang mit den unterschiedlichen Medien. Frau Kurte unterstreicht ebenfalls die Notwendigkeit von technischem Grundverständnis zu den relevanten Themenfeldern eines Klimaschutzmanagements. Sie selbst hat ein Geografiestudium absolviert und sieht darin Vorteile für das Klimaschutzmanagement, durch ihre Schwerpunktsetzung auf Raumentwicklung. Frau Kurte weist darauf hin, dass berufliche Ausbildung, ohne konkreten Bezug zum Klimaschutzmanagement, die nötigen Voraussetzungen durch gleichbedeutende Erfahrungen kompensieren kann. Ihr persönlich hat eine Weiterbildung zu „journalistischem Schreiben“ geholfen, das Arbeitsfeld der Öffentlichkeitsarbeit effizienter umzusetzen, da sie eigenständiger agieren kann. Weiters helfen Moderationsfähigkeiten, vor allem bei öffentlichen Aktivitäten und in der Vermittlungsarbeit. Die Erfahrung mit dem öffentlichen Verwaltungssystem gehört ebenso zu den notwendigen Kompetenzen wie Prozesssteuerung, Projektmanagement und Erfahrung mit komplexen Themen. Herr Kanig ist der Meinung, dass sich die Auswahl der SanierungsmanagerInnen nach jenen Kompetenzen richten sollte, die zur Umsetzung der Maßnahmen im Quartierskonzept nötig sind. Denn die Quartierskonzepte sind, im Vergleich zwischen den Kommunen, sehr individuell gestaltet und haben unterschiedliche Schwerpunktsetzungen. Hilfreich sind auch Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten einer Stadt bzw. eines Quartiers. Herr Kanig verweist außerdem auf die vielfältigen beruflichen und persönlichen Hintergründe der Sanierungs- und Klimaschutzmanagements in Deutschland.

Zu den persönlichen Hintergründen, also den jeweiligen Charaktereigenschaften eines Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements, sehen alle Interviewten die Kommunikationsfähigkeit als besonders bedeutend an. Frau Kurte sieht diese Kompetenz vor allem in der Öffentlichkeitsarbeit gefragt und im speziellen im Umgang mit den BürgerInnen. Es benötigt eine offene Persönlichkeit, ohne Scheu vor der direkten Interaktion mit der Bevölkerung. Dazu zählt auch der Mut zu ungewöhnlichen Interaktionsformaten zu greifen, um die BürgerInnen zum Energieeinsparen zu aktivieren. Aber auch die Fähigkeit die Fachsprache, die im Energiebereich weit verbreitet ist, in einfachen Worten wiederzugeben, damit sie auch von Laien verstanden werden kann. Außerdem spielt die Vernetzungsfähigkeiten eine große Rolle, um AkteurInnen zusammen zu bringen und selbst genügend Kontakte zu haben, um Maßnahmen anzustoßen. Frau Kurte sieht den Schlüssel zu einem erfolgreichen Klimaschutzmanagement in der Leidenschaft, die für das Thema aufgebracht wird, sowie in der Fähigkeit andere Menschen zu motivieren. Auch Herr Bobsien sieht den Erfolg eines Klimaschutzmanagements darin, verschiedene AkteurInnen zum Mitmachen zu bewegen, wobei die angesprochenen ausgepräg-

ten Kommunikationsfähigkeiten unterstützend wirken. Weitere, infrage kommende Kompetenzen, sind Kreativität und Lösungsorientierung. Für Herrn Warthenpfehl kommt auch das Durchhaltevermögen und eine gute Menschenkenntnis hinzu.

Wie bereits ersichtlich, erfordert die Arbeit in einem Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagement einen breit aufgestellten Wissensschatz. Herr Kanig verweist hier auf die Interdisziplinarität, die das Um und Auf eines Sanierungsmanagements darstellt. Nicht nur aufgrund der vielfältigen Aufgabenbereiche, sondern auch durch die ständige Veränderung der Aufgaben. Dabei hilft vor allem die Zusammenarbeit mit Partnerfirmen, die wiederum fehlende Kompetenzen einbringen können. Die Vernetzung zwischen den Managements spielt in Deutschland zwar eine große Rolle, Herr Kanig findet jedoch, dass diese die notwendige Kompetenz vor Ort nicht ersetzen können. Aus diesem Grund hält er es auch nicht für sinnvoll, dass eine Einzelperson alle Aufgaben übernimmt.

In den Gesprächen hat sich gezeigt, dass jeder Interviewte mit anderen Personen zusammenarbeitet. Entweder besteht ohnehin ein Team aus unterschiedlichen Fachbüros oder der Austausch findet mit unterschiedlichen Abteilungen in der Stadtverwaltung statt. Frau Kurte hebt nochmal hervor, dass es unmöglich ist, über alle relevanten Themenfelder in der Arbeit eines Klimaschutzmanagements, gleich gut Bescheid zu wissen. Sie lobt deshalb das Netzwerk der Klimaschutzmanagements, das es ihr ermöglicht nachzufragen, wenn ein Thema Klärungsbedarf benötigt.

Um Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanager/-innen angemessen auf den Job vorzubereiten, schlägt Herr Bobsien den Besuch einer berufsbegleitenden Weiterbildungsmaßnahme vor. Durch die Vermittlung von praxisorientiertem Wissen und Kompetenzen, kann so ein effizienter Einstieg für Hochschulabgänger/-innen und Quereinsteiger/-innen im Sinne einer beruflichen Qualifizierung gewährleistet werden.

### **Verwendung des Quartiers-/Klimaschutzkonzepts in der Praxis**

Die Frage nach den Quartiers- und Klimaschutzkonzepten zielte auf die Klärung der Relevanz des Dokuments im Arbeitsalltag ab, dazu gibt es unterschiedliche Ansichten. Frau Kurte bezieht sich in der Praxis sehr stark auf das Klimaschutzkonzept und sieht es als wichtigen Orientierungspunkt an. Dabei wird das Klimaschutzkonzept auch regelmäßig überarbeitet, so kommen zB. neue Maßnahmen hinzu, während andere gestrichen werden. Frau Kurte sieht den Vorteil eines Klimaschutzkonzepts vor allem durch den Gemeinderatsbeschluss gegeben, der dem Konzept Nachdruck verleiht. Es entsteht ein Verbindlichkeitscharakter, der bei Verhandlungen mit unterschiedlichen Akteuren genutzt werden kann. Herr Bobsien sieht im Klimaschutzkonzept ebenso ein Instrument, um die Umsetzungsmaßnahmen regelmäßig in

Erinnerung zu rufen. Das Klimaschutzmanagement hat Sorge zu tragen, dass das Dokument nicht in einer Schublade verschwindet und die Maßnahmen somit irrelevant werden.

Auf weniger Begeisterung trifft das Quartierskonzept bei Herrn Warthenpfehl, dies hat aber vor allem mit den strengen Vorgaben zu tun, die bei der Erstellung berücksichtigt werden müssen. Diese sind zu detailliert und verlangen nach umfassenden Begründungen. Dieser Teil ist aus seiner Sicht, mitunter auch finanziell überbewertet und sollte stärker auf die Arbeit des Sanierungsmanagements verlagert werden. Das, schlussendlich sehr umfangreiche, Dokument spielt daher für Herrn Warthenpfehl in der Praxis keine tragende Rolle.

Herr Kanig sieht das Quartierskonzept als wichtiges Instrument für die Umsetzung. Sein Büro hat an der Erstellung des Quartierskonzepts mitgearbeitet, womit das Dokument automatisch in die Arbeit des Sanierungsmanagements einfließt. Er sieht den zweckmäßigen Nutzen ähnlich wie Frau Kurte, nämlich dass das Konzept zur Argumentation hervorgeholt werden kann. Als Beispiel nennt Herr Kanig hier Diskussionen mit anderen Fachbereichen oder AkteurInnen, hinsichtlich etwaiger Sanierungsvorhaben mit Energieeinsparpotenzialen. Das Quartierskonzept wirkt aber auch unterstützend im Controlling. Als hilfreich haben sich die unterschiedlichen Kategorien im Konzept erwiesen, die auf den jeweiligen Fachbereich zugeschnitten sind. Somit sind Zuständigkeiten auf den ersten Blick ersichtlich. Am wichtigsten ist jedoch, dass das Quartierskonzept an der individuellen Ausgangssituation des jeweiligen Quartiers ausgerichtet wird, um auf unterschiedliche Herausforderungen reagieren zu können (zB. Bautypologien, Eigentumsstrukturen).

### **Blick in die Zukunft**

Die Einschätzung der Interviewten zur Zukunft der Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements, sowie den Energieeinsparpotenzialen auf Quartiersebene, gestaltete sich überwiegend positiv. Dabei überzeugt vor allem die gute Organisation der jeweiligen Förderprogramme. Herr Kanig hebt vor allem die Möglichkeit hervor, das Förderprogramm der Sanierungsmanagements, individuell an die Bedürfnisse der Gemeinde anzupassen. Dieser Aspekt wird auch in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Außerdem erhofft er sich, dass das Konzept der Sanierungsmanagements an den zahlenmäßigen Erfolg der Klimaschutzmanagements anschließen kann. Denn bezogen auf die bereits erstellten Quartierskonzepte, gibt es noch vergleichsweise wenige Sanierungsmanagements. Herr Warthenpfehl drückt sich hier noch konkreter aus und geht fest davon aus, dass es das Förderprogramm für Sanierungsmanagements auch in Zukunft geben wird. Vor allem aufgrund der guten Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen und der steigenden Nachfrage. Außerdem werden sich die Konzeptphasen verringern, während die Betreuung immer stärker im Fokus stehen wird. Herr Bobsien merkt

an, dass sich die Rahmenbedingungen ändern werden und sich somit auch der Handlungsdruck auf die Klimaschutzmanagements vergrößern wird. Außerdem sieht er einen Wandel in den Aufgaben, die schon jetzt eine Vorstufe des Krisenmanagements bilden. Dieses wird in Zukunft noch relevanter werden, und erfordert schon jetzt eine angemessene Vorbereitung, um schon früh und ohne Handlungsdruck gezielte Maßnahmen umsetzen zu können.

Frau Kurte blickt bezüglich der Klimaschutzmanagements sehr positiv in die Zukunft. Sie ist überzeugt davon, dass die Zahl der Gemeinden mit Klimaschutzkonzepten und -managements steigen wird. Die Stelle des Klimaschutzmanagements wird in Zukunft womöglich zu einer Selbstverständlichkeit in der Stadtverwaltung. Frau Kurte und Herr Kanig sprechen auch an, ob der Klimaschutz eine Pflichtaufgabe für jede Kommune in Deutschland werden könnte. Herr Kanig führt dies so weit aus, dass Kommunen entsprechend ausgestattet werden müssten. Dabei meint er mitunter personelle Ressourcen, also ExpertInnen oder MitarbeiterInnen der Stadtverwaltung, die überlegt handeln können. Generell geht es Herrn Kanig darum, dass die Relevanz des Klimaschutzes erkannt wird und ein fixer Bestandteil der alltäglichen Aufgaben wird.

## **Herausforderungen**

Die Frage nach den Herausforderungen hat ein sehr umfassendes Bild darüber abgegeben, mit welchen Problemen die Sanierungs- und Klimaschutzmanagements aktuell kämpfen. Eine große Herausforderung ist sicher die Aktivierung der GebäudeeigentümerInnen um Energieeinsparpotenziale im Rahmen von Sanierungen zu nutzen. Herr Bobsien hebt hierbei die Herausforderung auf gesamtstädtischer Ebene hervor, auf welchen das Klimaschutzmanagement agiert. Nämlich die fehlende direkte Ansprache der BewohnerInnen und dass die Möglichkeit der Mundpropaganda, durch den großflächigen Raum der Stadt, verloren geht. Von den dargestellten Vorteilen des direkten Kontakts und der Vorbildwirkung kann das Sanierungsmanagement auf Quartiersebene zwar profitieren, trotzdem weist Warthenpfehl auch hier auf die Problematik der BewohnerInnenaktivierung hin. Er selbst ist mit einem Büro direkt im Quartier präsent, und trotzdem werden dessen Angebote nur wenig angenommen. Auch die direkte Kontaktaufnahme zu GebäudeeigentümerInnen stellt eine große Herausforderung dar, was die Überzeugungsarbeit betrifft. Hier spielen vor allem auch die Komplexität der Förderprogramme mit hinein und deren Image in der Bevölkerung. Denn manche GebäudeeigentümerInnen lehnen den Gedanken ab, durch die Nutzung der Förderung zum/zur SchuldnerIn zu werden. Manche Förderprogramme sind wiederum so ausgelegt, dass sie bestimmte Eigentumsgruppen, die nicht im Fokus stehen, schlechtere Konditionen bieten.

Herr Bobsien sieht das Problem auch in der Vermittlung vom Klimaschutzgedanken. Es ist mit geringem Erfolg zu rechnen, wenn die Bevölkerung das Gefühl hat, der Klimaschutz wird von oben herab verordnet. Stattdessen muss die Bevölkerung das Gefühl haben, dass die Kommunikation auf Augenhöhe stattfindet. Frau Kurte sieht die Herausforderung darin, unterschiedliche Altersklassen zu erreichen. Die ältere Generation verfügt oft über die nötigen finanziellen Mittel für eine Gebäudesanierung, lehnt es aber aufgrund von Unsicherheiten ab (zB. unklare Nachfolge). Die Sanierung durch die jüngere Generation scheitert wiederum nicht am Willen, sondern am fehlenden Budget. Hier kommt auch wieder die Problematik der Förderprogramme zur Gebäudesanierung ins Spiel. Denn viele Sanierungswillige entscheiden sich für günstige Kredite von Banken, da sie hier weit weniger strenge Auflagen einhalten müssen. Das erschwert wiederum die Zielerreichung eines Klimaschutzmanagements, da so die Energieeinsparungen geringer ausfallen. Herr Warthenpfehl sieht hier das Problem im Aufbau dieser Förderprogramme, die sich oft, aufgrund der geringen Zuschüsse, für Sanierungsvorhaben nicht rentieren. Die Notwendigkeit ein Förderprogramm zu überarbeiten, sieht Frau Kurte leicht erkennbar durch rückläufige Sanierungs- und Nutzungszahlen.

Doch auch die Sanierungs- und Klimaschutzmanagements persönlich, müssen sich Herausforderungen stellen und zwar in der Stadtverwaltung, in der drei der Interviewten angesiedelt sind. Unter anderem betrifft dies Frau Kurte, die über eine zeitintensive Kennenlernphase spricht. Denn ihre Position macht es notwendig, sich mit den Verwaltungsstrukturen auseinanderzusetzen und auch die unterschiedlichen Abteilungen kennenzulernen, die an der Umsetzung des Klimaschutzkonzepts beteiligt sind. Hinzu kommen Vernetzungstreffen mit weiteren relevanten AkteurInnen. Ein erschwerender Faktor können fehlende Ortskenntnisse sein, da die Stelle mit einer außenstehenden Person besetzt wird. Herr Warthenpfehl drückt die Rolle des Sanierungsmanagements in der Stadtverwaltung noch etwas konkreter aus und weist auf den Konkurrenzgedanken innerhalb der Abteilungen hin. Außerdem hat er das Gefühl, dass andere im Sanierungsmanagement einen Unruhestifter sehen. Dies führt Herr Warthenpfehl darauf zurück, dass das Sanierungsmanagement, anders als die anderen Abteilungen, gesondert in der Verwaltung angesiedelt ist. Eine weitere Herausforderung sieht Herr Bobsien darin, Gemeinden überhaupt zu motivieren, ein Klimaschutzmanagement in der Stadt einzurichten. Denn viele fühlen sich dabei überfordert, wobei diese Unsicherheit durch den Aufbau des Förderprogramms genommen werden kann. Eine weitere Schwierigkeit stellt die Laufzeit der Förderprogramme für die Managements dar. Die anfänglichen drei Jahre sind eindeutig zu wenig, um tatsächlich etwas verändern zu können, so Herr Bobsien. Auch Herr Warthenpfehl weist daraufhin, dass auch fünf Jahre Laufzeit nicht ausreichend sind, um Erfolge verbuchen zu können. Herr Bobsien sieht im Förderprogramm außerdem das Problem, dass es keine einheitliche Definition der fachlichen Anforderungen eines Klimaschutzmanagements gibt. Das Förderprogramm für Klimaschutzmanagements ist grundsätzlich gut und nützlich, doch durch

das fehlende Berufsbild kommt es in der Praxis zu Ineffizienzen. Herr Bobsien verweist auf die Probleme, die durch Klimaschutzmanagements entstehen, die das Projekt vor Laufzeitende wieder verlassen. Dadurch dass es keine genauen Qualifikationsanforderungen gibt, entstehen oft falsche Erwartungen an den Beruf. Dies bedeutet für die Gemeinde hingegen, enorme Verzögerungen und einen Mehraufwand, da der Prozess wieder neu gestartet werden muss.

## **Arbeitsphilosophie**

Dieser Frageblock wurde als Arbeitsphilosophie bezeichnet und soll Antworten darauf geben, wie die unterschiedlichen Managements in ihren Quartieren vorgehen (zB. Umsetzung von Maßnahmen, Services und sonstige Ratschläge zum Arbeitsalltag). Ein großes Thema ist natürlich die thermische Sanierung von Gebäuden inklusive (Förder-) Beratung.

Herr Warthenpfehl verfolgt in seiner Arbeit vor allem die sanfte Sanierung und Fernwärmeanschlüsse. Dabei wird von einer Modernisierung im Quartier gesprochen, welche Sanierung und Fernwärmeanschlüsse beinhaltet. Ein weiteres Augenmerk wird auf die soziale Durchmischung gelegt, die Herr Warthenpfehl durch Maßnahmen zu Neubau und Nachverdichtung (zB. Dachgeschossausbau) erreichen will. Dazu hat er und sein Team Arbeitshilfen als Unterstützung für die GebäudeeigentümerInnen erstellt. Das Klimaschutzmanagement von Frau Kurte hat ein Angebot entwickelt, welches, zusätzlich zu diversen Bundes- und Landesförderprogrammen für thermische Sanierungstätigkeiten, finanzielle Mittel der Stadt zuschießt. Frau Kurte bezeichnet diese Maßnahme als „Dankesgruß der Stadt“ für die dadurch ermöglichte Einsparung an CO<sub>2</sub> durch die EigentümerInnen. Wie zu erwarten, stößt dieses Angebot auf positive Resonanz der Bevölkerung und hat auch den Effekt, dass im Rahmen einer thermischen Sanierung mehr Maßnahmen umgesetzt werden als ursprünglich geplant. Der Weg dorthin war jedoch nicht immer einfach für die Klimaschutzmanagerin. Zu Beginn wurde in den Maßnahmenkatalog nur die Effizienzhausförderung aufgenommen, wobei diese Aktion nur langsam und von wenigen EigentümerInnen angenommen wurde. Frau Kurte hat die Förderrichtlinien nach 1,5 Jahren dahingehend überarbeitet, dass auch Teilsanierungen gefördert wurden, unter der Voraussetzung, dass die EigentümerInnen einen Sanierungsfahrplan für das gesamte Gebäude vorlegen und zwei Maßnahmen daraus umsetzen. Herr Bobsien sieht Vorteile in der induktiven Arbeitsweise, also vom Quartier auf die Gesamtstadt. Auf Quartiers-ebene ist eine kleinräumige Umsetzung möglich, zB. in Form von Pilotprojekten. Dort können Erfahrungswerte gesammelt werden, die anschließend in die Überarbeitung des Instrumentariums einfließen (zB. Kampagnen). Dieses wird schlussendlich so angepasst, dass die Umsetzung auf der größeren Ebene der Stadt ermöglicht wird.

Ein wichtiger Aufgabenbereich der Sanierungs- und Klimaschutzmanagements sind die diversen Beratungstätigkeiten und Öffentlichkeitsarbeit. Diese sorgen dafür, dass die eingangs genannten Maßnahmen „unter die Leute gebracht werden“. Herr Warthenpfehl hebt die Bedeutung seines Vor-Ort-Büros hervor. Durch die Ansiedlung im Quartier ersparen sich die BewohnerInnen den Weg in eine Verbraucherzentrale und können auf unkomplizierte Weise die Beratungsleistungen, direkt im Quartier, in Anspruch nehmen. Dort findet zB. eine Initialberatung statt und der/die EigentümerIn kann sich grundlegende Informationen und Vorschläge zu passenden Förderprogrammen holen. Dieses Angebot wird von Herrn Warthenpfehl auch als „Daseinsfürsorge für das Quartier“ bezeichnet. Ähnlich hält es auch das Sanierungsmanagement von Herrn Kanig. Hier werden vor allem Beratungen zu der Umsetzung von thermischen Sanierungen und den theoretisch zu erreichenden Energiestandards angeboten. Außerdem wird Wert darauf gelegt, die interessierten GebäudeeigentümerInnen über Sanierungsvarianten mit den anfallenden Kosten, aber vor allem auch über die mögliche Fördermittelakquisition, zu informieren.

Frau Kurte bietet als Klimaschutzmanagerin vorwiegend Kampagnen und Sensibilisierungsaktivitäten auf Quartiersebene an. Als Beispiel nennt sie eine breit aufgestellte Öffentlichkeitskampagne zum Thema Klimaschutz, die Frau Kurte selbst koordiniert und umsetzt. Als Unterstützung hat sie eine professionelle Agentur hinzugezogen. Generell erfolgen laufend Absprachen zu den diversen Projekten mit den relevanten Verwaltungseinheiten.

Herr Bobsien verweist auf die Notwendigkeit der externen Unterstützung, wenn das Klimaschutzmanagement von einer Einzelperson ausgeführt wird. Der Wissenstransfer auf interkommunaler Ebene spielt eine ebenso wichtige Rolle, wie der Wissenstransfer auf Landes- und Bundesebene. Frau Kurte hebt den Aspekt ihrer Arbeit hervor, mit unterschiedlichen AkteurInnen am Klimaschutzprogramm zu arbeiten, wodurch eine sehr breite Aufstellung des Programms möglich ist.

### **Verbesserungsvorschläge**

Verbesserungsvorschläge auf Seiten der Interviewten betreffen vor allem das Förderprogramm. Einerseits die Förderung der Managements an sich und andererseits die Fördermöglichkeiten für BewohnerInnen. Bezogen auf das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“, sollte der Schwerpunkt der Fördermittelausschüttung in Richtung der Sanierungsmanagements rücken, um entsprechend auf Quartiersprozesse reagieren zu können. In Bezug auf Fördermöglichkeiten von GebäudeeigentümerInnen, verweist Herr Warthenpfehl auf den nachahmungswerten Erfolg eines Förderprogramms der Stadt Bottrop. Dies ist zu-

rückzuführen auf eine „Verschlankung“ der Städtebauförderrichtlinie durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Dadurch konnten sehr viele Energieeinsparungsmaßnahmen durch hohe Förderbeträge realisiert werden, die auf einfache Weise ausgeschüttet werden können. Die Stadt Bottrop konnte anschließend eine 10 % -Steigerung der Sanierungsrate im relevanten Gebiet vorweisen. Herr Kanig sieht ebenso Nachholbedarf im Sinne von einer besseren Planbarkeit von Umsetzungsmaßnahmen, durch die Bereitstellung finanzieller Mittel im KfW-Förderprogramm. Derzeit wird zwar das Verfahren, dass ein Sanierungsmanagement ermöglicht, finanziert. Doch wenn diverse AkteurInnen Fördermittel brauchen, müssen sie auf andere Fördermitteltöpfe zurückgreifen. Deshalb empfiehlt Herr Kanig diese finanzielle Mittelbereitstellung für Maßnahmen schon in der Erstellung eines solchen Förderprogramms mitzudenken, um auf diese Weise die Handlungsfähigkeit und Unabhängigkeit von anderen Förderprogrammen sicherzustellen. Ein weiterer Punkt betrifft, wie schon mehrmals erwähnt, eine entsprechende Förderlaufzeit des Sanierungsmanagements.

Weitere Ratschläge beziehen sich auf die täglich anfallenden Aufgaben des Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements. Denn neben den finanziellen Mitteln bräuchte es laut Herrn Warthenpfehl auch eine zielführende Beratung, die auf die individuellen Interessen der Bevölkerung abgestimmt ist und konkrete Lösungen liefert. Wichtig wäre auch die dezentrale Betreuung im Quartier, um anschließend die Anliegen des Quartiers, auch entsprechend unpolitisch, der Stadtverwaltung kommunizieren zu können. Herr Warthenpfehl räumt jedoch ein, dass eine dezentrale Betreuung mit hohen Kosten verbunden ist. Auch Frau Kurte hebt die Bedeutung der Präsenz im Quartier hervor. Denn auf diese Weise können die tatsächlichen, meist persönlichen Hemmnisse gegenüber einer Gebäudesanierung, herausgefunden werden. Außerdem ist es hilfreich, mit der Bevölkerung regelmäßig zu interagieren, um so zB. feststellen zu können, warum Maßnahmen greifen bzw. warum sie das nicht tun. Weitere Aspekte, die Frau Kurte als erfolgsversprechend für ein Klimaschutzmanagement hält, sind Finanzierung, der direkte Draht zum/r BürgermeisterIn und die Positionierung als Kümmerer. Letztere um sich, unter anderem, aktiv um die Umsetzung des Klimaschutzkonzepts zu kümmern.

Bei all diesen Faktoren zählt auch die Vernetzung zwischen Gleichgesinnten hinzu. Herr Bobzien sieht eine Notwendigkeit darin, Erfahrungen der Klimaschutzmanagements miteinander zu teilen, damit sie voneinander lernen können. Einerseits kann dies auf nationaler Ebene geschehen, aber auch die Erfahrungen anderer Ländern sind wertvoll. Die Vernetzung soll dazu dienen, dass sich nicht alle Klimaschutzmanagements das Wissen mühsam selbst beibringen müssen und Ansprechpersonen haben, wenn sie Hilfe brauchen. Diesen Aspekt erwähnt auch Frau Kurte, dass eine Einzelperson im Klimaschutzmanagement dann Erfolge erzielen kann, wenn sie weiß, wohin sie sich mit Fragen wenden kann.

## 8.2. Interviews mit ExpertInnen aus Österreich

### Organisation

#### Öffentliche Verwaltung vs. extern Beauftragte

In Bezug auf die Organisationform der Quartiersbetreuung soll grundsätzlich geklärt werden, ob diese in der öffentlichen Verwaltung (zB. Stadtverwaltung) angesiedelt werden oder ob ein externes Unternehmen (zB. Planungsbüro) dazu beauftragt werden soll. Die vier interviewten Sanierungs- und KlimaschutzmanagerInnen waren mit drei Personen in der Stadtverwaltung angesiedelt, eine Person verrichtet die Tätigkeit des Sanierungsmanagements in einem extern beauftragten Unternehmen (Herr Kanig). In Österreich wäre eine Ansiedlung der Quartiersbetreuung zB. in der Gebietsbetreuung Stadterneuerung denkbar, die wiederum weder rein öffentlich noch rein privat agiert. Sie selbst beschreiben sich als Serviceeinrichtung der Stadt Wien auf ihrer Homepage wie folgt:

*Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung sind der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung zugeordnet. Sie werden im Auftrag der MA 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser von privaten AuftragnehmerInnen geführt.*

(vgl. MA 25 2018a) Die Frage, welche Organisationsform sich besser für die Implementierung einer Quartiersbetreuung eignet und warum, wurde in den Interviews gestellt. Die Ansiedlung in der Gebietsbetreuung war dabei oft Thema.

Herr Dumke macht die Organisationsform abhängig von der individuellen Situation in der jeweiligen Stadt. Private Unternehmen können dabei ebenso beauftragt werden, wie öffentliche Verwaltungen. Es gilt aber zu bedenken, dass größere Städte durch die Organisation der öffentlichen Verwaltung in Form von Magistraten, Vorteile gegenüber kleineren Städten haben. Durch die einzelnen Fachabteilungen stehen mehr Personalressourcen zur Verfügung, die möglicherweise für die Aufgaben einer Quartiersbetreuung in Frage kommen. Herr Strasser sieht in der Stadt die Kompetenz, die Aufgabe der Quartiersbetreuung zu übernehmen. Eine Voraussetzung sollte jedoch die Möglichkeit der Auslagerung sein, zB. an externe Dienstleistungsunternehmen. Die Stadt sollte sich vor allem darum kümmern, dass es überhaupt eine Betreuung gibt und diese bestimmte Qualitätsansprüche erfüllt und ein Budget zur Verfügung gestellt bekommt. Faktoren, die gegen eine Organisation in einer öffentlichen Verwaltung sprechen, sind die ohnehin zeitlich überlasteten Planstellen einer Gemeinde. Herr Strasser hebt jedoch die umfangreichen Ressourcen einer großen Stadt hervor, womit größere Projekte realisiert werden könnten, als in einer kleinen Gemeinde, ohne dementsprechende Mittel. In einer großen Stadt sind jedoch mehr Personen betroffen, die durch eine größere Zahl an Ab-

sprachen und längeren Wegen zu einer Verzögerung der Entscheidungsprozesse führen können. Herr Strasser sieht deshalb die Notwendigkeit, dass sich eine Stadt darüber klar werden muss, welche Aufgaben von der Stadtverwaltung selbst erfüllt werden und welche an externe Unternehmen ausgelagert werden. Die Stelle der Quartiersbetreuung könnte zB., in Abstimmung mit den relevanten Magistraten, öffentlich ausgeschrieben werden. Für diese ausgelagerten Arbeitsbereiche muss natürlich ein Budget vorgesehen werden.

Frau Stepanek, die selbst in einer Gebietsbetreuung tätig ist, weist zuerst auf die Funktionen hin, die eine Quartiersbetreuung erfüllen sollte. Nämlich vermittelnd und beratend, woraus sich schließen lässt, dass die Quartiersbetreuung, zumindest nicht direkt, in der öffentlichen Verwaltung angesiedelt werden sollte. Frau Stepanek ist der Meinung, dass die Organisationsform der öffentlichen Verwaltung möglicherweise zu Hemmungen auf Seiten von Beratungssuchenden führen könnte. Ist die Quartiersbetreuung aber als externes Unternehmen organisiert und stellt sich als rein informative Beratungsstelle auf, sendet dies schon eher ein Sicherheitsgefühl aus, ein offenes und unverbindliches Gespräch führen zu können. Frau Beck sieht einige Vorteile in der Organisationsform in einer Gebietsbetreuung. Denn diese kennen einerseits das Quartier und verfügen andererseits über umfassende Kenntnisse zu nationalen und lokalen Angeboten. Letztere sind wiederum von großem Nutzen für die BewohnerInnen des Quartiers. Außerdem könnten Gebietsbetreuungen so einen stärkeren Fokus auf Energieeinsparpotenziale und erneuerbaren Energieversorgungsarten in Quartieren legen. Herr Dumke sieht die Organisationsform in einer Gebietsbetreuung etwas kritischer, da diese ebenso von Überlastung betroffen ist. Deshalb gibt er zu bedenken, dass hier mehr Personal und finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden müssten, sollte eine Quartiersbetreuung hier angesiedelt werden.

### Laufzeit

Bezüglich der Laufzeit der Quartiersbetreuung sind sich Frau Stepanek und Herr Dumke einig. Das Ziel sollte eine Verstetigung des Arbeitsplatzes sein, denn nur so kann sichergestellt werden, dass der Transformationsprozess auch nach Förderende weiterläuft. Frau Stepanek schlägt generell eine mittel- bis langfristige Förderlaufzeit vor, aber mindestens fünf Jahre.

Auch Herr Dumke geht davon aus, dass die Maßnahmenumsetzung Jahre dauern wird und darauf muss das Förderprogramm flexibel reagieren können. Dabei kann das Personal und Ressourcen jedoch variieren, je nach Aufwandsum. Herr Strasser hebt die lange Zeitdauer eines städtischen Sanierungsprozesses hervor, der ca. 10 Jahre in Anspruch nimmt. Genau darauf muss auch die Quartiersbetreuung abgestimmt werden. Doch auch Herr Strasser räumt ein, dass die Identität hinter der Quartiersbetreuung wechseln kann. Besonders im

Hinblick auf die Notwendigkeit einer fortlaufenden Betreuung, auch nach Projektende. Denn Maßnahmen, die umgesetzt wurden, werden vermutlich auch vermarktet bzw. verbreiten sich durch Mundpropaganda im Quartier. Dies kann wiederum zu Nachahmungen führen, was positiv für die Quartiersbetreuung ist, aber auch deren Anwesenheit erforderlich macht. Würde die Quartiersbetreuung nach Laufzeitende von der Bildfläche des Quartiers verschwinden, würde viel Potenzial verloren gehen, so Herr Strasser.

### **Interdisziplinarität**

Die InterviewpartnerInnen verweisen in den Gesprächen oft auf die Notwendigkeit, Personen mit unterschiedlichem Fachwissen, in die Arbeit der Quartiersbetreuung miteinzubeziehen. So verweist Herr Strasser darauf, die Energieberatungseinrichtung des jeweiligen Bundeslandes in die Organisation bzw. den Aufbau einer Quartiersbetreuung miteinzubinden. Denn dort gibt es bereits festgelegte Abläufe, die geklärt werden müssen, um Überschneidungen mit den Aufgaben der Quartiersbetreuung zu vermeiden. Frau Stepanek hebt, ebenso wie Herr Dumke, den flexiblen Einsatz von Personalressourcen hervor. Dies hat den Vorteil, dass das Fachwissen der jeweiligen MitarbeiterInnen dort eingesetzt werden kann, wo es im Moment auch benötigt wird. Flexibilität deshalb, weil sich der Bedarf erst durch die Prozesshaftigkeit ergibt. Sinnvoll, laut Frau Stepanek, ist die Zusammenarbeit mit Magistraten, Wohnfonds Wien, dem Bezirk oder, die bereits erwähnten, Energieagenturen. Frau Beck, die selbst Erfahrung mit interdisziplinären Teams hat, weist diesbezüglich auf eine überlegte Planung hin. Schon im Vorhinein müssen umfassende Überlegungen zur Vorgangsweise der unterschiedlichen Maßnahmen getätigt werden, damit deren effiziente Umsetzung und der Erfolg garantiert werden können. Dies betrifft unter anderem auch die geeignete Zusammensetzung des Teams. Hilfreich ist es zB. eine Person für rechtliche Fragestellungen im Team zu haben, die wiederum Spezialisierung im relevanten Gebiet aufweist. Im Falle Pocket Mannerhatten hat diesen Part ein Jurist übernommen, der Erfahrung im Immobilienrecht hat. Auch die frühe Einbindung der öffentlichen Verwaltung kann notwendig sein. Wichtig ist, wie erwähnt, sich im Vorhinein Gedanken zu machen, welche Beiträge das jeweilige Teammitglied leisten kann und worüber es regelmäßig informiert werden muss. Wenn zB. eine Zusammenarbeit mit einer Magistratsabteilung besteht, muss sie über bestimmte Geschehnisse auf dem Laufenden gehalten werden, gleichzeitig kann sie der Schlüssel zu anderen Magistratsabteilungen sein. Generell gibt Frau Beck zu bedenken, dass bei komplexen und fachübergreifenden Thematiken, ein besonderes Augenmerk auf den ganzheitlichen Blick und eine gemeinsame Sprache zu legen ist.

Quartiersbetreuungen aus unterschiedlichen Städten/Quartieren sollen sich untereinander unterstützen und austauschen und sich durch den individuellen Wissensschatz gegenseitig ergänzen.

## **Kompetenz**

### Kommunikations- und Sozialkompetenz

Ein wichtiger Aufgabenbereich der Quartiersbetreuung ist die Interaktion mit unterschiedlichen AkteurInnen, deshalb benötigt es eine entsprechend ausgeprägte Kommunikationskompetenz. Dabei sind sich die Interviewten einig. Frau Stepanek weist auf den wichtigen Aspekt der Vernetzungsarbeit einer Quartiersbetreuung hin, der auch dementsprechende Fähigkeiten erfordert. Hand in Hand mit den Kommunikationsfähigkeiten geht die Sozialkompetenz. Herr Strasser führt dies sehr gut aus, indem er davon spricht, dass die Quartiersbetreuung die Kompetenz besitzen muss, mit Bedacht auf Menschen zuzugehen und nicht „mit der Tür ins Haus zu fallen“. Dabei ist es notwendig Schritt-für-Schritt vorzugehen. Dies läuft nicht immer nach demselben Schema ab, sondern hängt von den individuellen Typen der QuartiersbewohnerInnen ab. Dafür muss die Quartiersbetreuung wiederum ein Gefühl entwickeln, um abschätzen zu können, welche Typen auf welche Vorgehensweise reagieren. Ein Beispiel kann eine Person sein, die sich zuerst vom technischen Wissen der Quartiersbetreuung überzeugen will. Andere zeigen sich hingegen durch nette Umgangsformen kooperationsfreudig. Es muss die Fähigkeit vorhanden sein, Menschen in die jeweilige Richtung lenken zu können, um Transformationsprozesse anzustoßen. Herr Strasser erachtet es als notwendig, dass die Quartiersbetreuung die Frage des Warum klären kann und gleichzeitig zur Umsetzung motiviert. Frau Beck sieht als Erfolgsschlüssel der Quartiersbetreuung, den „Faktor Mensch“ in die Arbeit einfließen zu lassen. Denn die Umsetzung von energetischen Transformationsprozessen ist nicht rein technischer Natur, sondern es spielen auch gesellschaftliche Aspekte mit hinein.

### Technische Kompetenz

Eine große Rolle für die Interviewten spielt außerdem das nötige technische Wissen für Energiethemen auf Quartiersebene. Frau Stepanek erachtet es besonders bei öffentlichen Veranstaltungen als Voraussetzung, dass die Quartiersbetreuung kompetent durch Fachwissen und Detailkenntnissen zur jeweiligen Energieeinsparmaßnahme bzw. Energieversorgungsart auftreten kann. Dazu ist generell ein breitgefächertes Wissensschatz notwendig.

### Weitere Kompetenzen

Die einzelnen InterviewpartnerInnen heben noch weitere Fähigkeiten hervor. Frau Beck empfindet die rechtliche Kompetenz als wichtigen Teil der Arbeit, der nicht unterschätzt werden

sollte. Dies wird auch in den Interviews mit den Sanierungs- bzw. Klimaschutzmanagements erwähnt. Dazu zählen Wissen über die Rechtsauslegung, Umgang mit dem Fachjargon und generelle Erfahrungswerte. Außerdem ist es von Vorteil, wenn die Quartiersbetreuung bereits über das Quartier Bescheid weiß und ein Gefühl mitbringt, wo Potenziale und engagierte BewohnerInnen zu finden sind. Dazu zählt unter anderem die Herstellung von Erstkontakt zur Quartiersbevölkerung.

Im Projekt Pocketmannerhatten haben sich kommunikative, soziologische, energie- und begrünungstechnische Kompetenzen als hilfreich erwiesen. Frau Stepanek sieht vorausplanendes Denken und Kenntnisse des Immobilienmarkts als notwendige Fähigkeiten einer Quartiersbetreuung an.

### **Eignung und Voraussetzungen eines Quartiers**

Dieser Punkt soll klären, ob sich ein Quartier als räumliche Umsetzungsebene für die Nutzung von Energieeinsparpotenziale und erneuerbaren Energieversorgungsarten eignet und was zu beachten ist.

#### Eignung

Grundsätzlich stimmen alle Interviewten überein, dass sich die Quartiersebene zum Einsatz von energetischen Transformationsprozessen eignet. Dabei müssen jedoch unterschiedliche Faktoren miteinbezogen werden. Frau Stepanek gibt zu bedenken, dass die Wahl der räumlichen Ebene von den geplanten Maßnahmen abhängt. Es ist zB. günstig, wenn es vor Ort im Quartier schon einen Anlass gibt, auf welchem man aufbauen kann. Ein weiterer Grund für Frau Stepanek, dass sich das Quartier zur Umsetzung eignet, ist der Vorbildeffekt, der durch die kumulierte Tätigkeit an einem Ort entsteht. Herr Dumke ist der Meinung, dass das Problembewusstsein für die Quartiersebene in Forschung und Projekten zunimmt. Der Raumbezug des Quartiers wird in Zukunft wichtiger werden. Er zieht auch die Gemeinden selbst zur Verantwortung die Energieraumpläne auf Quartiersebene zu erstellen, um früher, größere Erfolge zu erzielen. Momentan werden viele Energieeinsparmaßnahmen auf der Ebene der Einzelgebäude realisiert, der Einsparungseffekt hält sich dort aber in Grenzen. Frau Beck sieht den Vorteil der Quartiersebene darin, dass es durch seine Kleinteiligkeit und der Möglichkeit des persönlichen Zugangs gut geeignet ist.

## BewohnerInnen vs. EigentümerInnen

In den Interviews kommt oft die direkte Anwesenheit der Betreuung im Quartier zur Sprache. Es muss berücksichtigt werden, dass den Großteil der Energieeinsparpotenziale die Gebäude selbst darstellen. Folglich ist die Zusammenarbeit mit den GebäudeeigentümerInnen gefragt. Frau Stepanek und Herr Strasser lassen anklingen, dass eine Quartiersbetreuung nur dann direkt vor Ort sein müsste, wenn die meisten EigentümerInnen auch dort leben. Frau Stepanek weist darauf hin, dass in diesem Fall andere Kontaktmethoden notwendig sind, um sich mit den EigentümerInnen zu verbinden. Eine lokale Präsenz ist nur dann wichtig, wenn die Quartiersbetreuung auch im Kontakt mit BewohnerInnen bzw. MieterInnen steht. Vor Ort zu sein ist also deshalb wichtig für den Erfolg einer Quartiersbetreuung, um als Ansprechperson wahrgenommen zu werden und von BewohnerInnen auffindbar zu sein. Dieser Aspekt kommt besonders dann zum Tragen, wenn im Quartier sozial benachteiligte BewohnerInnen leben.

## Analyse

Mehrmals zur Sprache gekommen, ist auch die Wichtigkeit einer umfassenden Quartiersanalyse. Denn von der richtigen Wahl eines geeigneten Quartiers, hängt, laut Herrn Strasser, der Erfolg der Maßnahmen ab. Dazu empfiehlt er umfassende Analysen der Eigentums- und Bevölkerungsstrukturen mit Altersklassen etc. Die ideale Grundlage zu einer effektiven Nutzung der Energieeinsparpotenziale stellt ein Quartier dar, das einerseits großen Sanierungsbedarf aufweist und andererseits möglichst wenige unterschiedliche Eigentumsverhältnisse in den Prozess involvieren muss. Herr Dumke sieht dies ähnlich, und schlägt zusätzlich eine Analyse der Gebäudephysik und den generellen Gebäudeeigenschaften vor. Einen wichtigen Betrachtungspunkt stellen auch die Entscheidungsprozesse, sowie der soziale Entscheidungsraum im Quartier dar, die in den Planungsphasen der Quartiersbetreuung relevant werden können. Auch die Abgrenzung des Quartiers spielt eine Rolle, die sich zum Teil schwierig gestalten kann. Weitere Aspekte, die in die Auswahl eines Quartiers hineinspielen, sind die Homogenität, durch die mehr bewegt werden kann. Frau Stepanek sieht in der Analyse der Eigentumsverhältnisse den Vorteil, die Ergebnisse zum Anstoßen von Prozessen, im späteren Verlauf der Quartiersbetreuung, zu nutzen.

## **Vorkehrungen für das Instrument**

Nachgefragt wurde auch nach Bestandteilen der Quartiersbetreuung als Instrument. Dabei wurden vor allem Fragen zur Finanzierung, den rechtlichen Rahmenbedingungen und dem Konzept gestellt. Letzteres soll der Quartiersbetreuung voraus gehen und unterschiedliche Aspekte beinhalten.

## Konzept

Bevor es überhaupt zur aktiven Rolle der Quartiersbetreuung kommt, sollte ein Konzept mit unterschiedlichen Überlegungen angefertigt werden. Frau Stepanek hebt hervor, dass die Umsetzung der Maßnahmen viel Zeit beanspruchen wird und deshalb auch Zeit in die Planung dieser Maßnahmen investiert werden sollte. Eine Empfehlung von Herrn Strasser ist es, im Vorhinein auch zu klären, wie aktiv die Rolle der Quartiersbetreuung sein soll. Dies bedeutet konkret, wie die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen AkteurInnen im Quartier aussehen soll. Denn es macht einen Unterschied, ob eine Beratung nur auf Anfrage stattfindet oder ob Personen aktiv aufgesucht werden. Frau Beck weist schlussendlich auf den Nutzen hin, das Konzept, das zu Beginn entwickelt wurde, auch in den weiteren Phasen im Hinterkopf zu behalten.

## Finanzierung

Herr Dumke formulierte in seinem Interview einige Überlegungen zur Finanzierung. Grundsätzlich kann sich das Konzept der Quartiersbetreuung an dem der Sanierungsmanagements in Deutschland orientieren. Doch die Finanzierungsmöglichkeiten unterscheiden sich von Österreich enorm, da die nationale Ebene in Deutschland ganz anders Geld dafür in die Hand nimmt. Deshalb sollten alle politischen Ebenen ihre Haltung gegenüber Energieeinsparpotenzialen und erneuerbaren Energieversorgungsarten und damit einhergehend das Förderinstrumentarium überdenken. Dabei betont Herr Dumke, dass die Suche nach Alternativen, zur klassischen finanziellen Förderung, notwendig ist, die aus öffentlicher Hand stammt. Hier besteht außerdem Forschungsbedarf. Denn wenn ein Programm nicht auf politischer Ebene gefördert wird, muss es selbsttragend werden. Damit ist gemeint, dass sich zB. eine Wohnhaussanierung durch geringere Energiekosten oder Wertsteigerung als rentabel für den/die EigentümerIn erweist. Dies kann gelingen, wenn der wirtschaftliche Mehrwert hervorgehoben wird, der durch die Nutzung von Energieeinsparpotenzialen und erneuerbaren Energieversorgungsarten erreicht werden kann. Um den wirtschaftlichen Mehrwert aufzuzeigen, muss Wert auf eine integrierte Vorgangsweise in der Analyse von potenziellen Quartieren und Standorten erfolgen. Eine konkrete Umsetzungsidee formuliert Herr Dumke auch in der Hinsicht, dass die Quartiersbetreuung mitfinanziert werden kann. So könnte durch den Fokus auf bestimmte Quartiere, in welchen Sanierungen und Maßnahmen wie Nachverdichtung, Aufstockung, Zubau, die Attraktivität für MieterInnen und Wohnkaufinteressenten steigen. Durch die Vermietung bzw. den Verkauf von Objekten können EigentümerInnen Mehreinnahmen generieren, die wiederum die Baukosten decken und die Quartiersbetreuung angemessen finanzieren könnten.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Frau Beck geht im Gespräch näher auf den rechtlichen Hintergrund ein, der die Aufgaben einer Quartiersbetreuung betreffen kann. Dabei müssen unterschiedliche Rechtsordnungen berücksichtigt werden, zB. die Wiener Bauordnung. Auch das Zivilrecht muss einer näheren Betrachtung unterzogen werden, da dies vor allem bei Verträgen, Versicherungen und Haftungen eine wichtige Rolle spielt. Deshalb sollte unbedingt ein/e JuristIn hinzugezogen werden, um Rechtsberatung in der Erstellung des Instrumentariums zu gewährleisten und in einer späteren Phase wird juristischer Rat vielleicht bei passenden Verträgen benötigt. In der Umsetzungsphase kann der/die JuristIn wiederum eine generelle Ansprechperson für Rechtsfragen sein, die von der Quartiersbetreuung aber auch von BewohnerInnen genutzt werden kann.

## **Blick in die Zukunft**

Die Frage, wie sich die Energieverbräuche in Quartieren zukünftig entwickeln werden, wurde vor allem unter dem Gesichtspunkt von gesellschaftlichen Veränderungen betrachtet. Frau Stepanek denkt, dass die BürgerInnenbeteiligung, besonders in Bezug auf Energiefragen, für die Stadt immer wichtiger werden wird. Dabei sind auch andere Formen möglich, zB. Onlineplattformen, auf welchen BürgerInnen unverbindlich über Themen diskutieren können. Im Zuge dessen wird die Gesellschaft auch die Zusammenhänge des Klimawandels erkennen und sich gemeinsam, nicht mehr nur als Individuen, weiterentwickeln. Auch Herr Strasser appelliert daran, dass die Gesellschaft zu einem Umdenken ansetzt, da ansonsten keine positiven Veränderungen im Klimawandel möglich sein werden. Das Wissen ist bereits vorhanden, dass vor allem die Sanierung des Bestands, große Auswirkungen auf Energieeinsparungen hat, aber es wird nicht konsequent umgesetzt. Herr Strasser sieht aber auch große Veränderungen durch den demographischen Wandel. Dieser wird zukünftig die Art der Bedürfnisse der Menschen beeinflussen. Besonders durch die steigende Zahl an alten Menschen, müssen Wohnverhältnisse angepasst werden. Als Beispiel kann die Wohngröße genannt werden, die für ältere Menschen, aufgrund des erhöhten Reinigungsbedarfs oder fehlenden Betreuungsmöglichkeiten, zu einer Belastung werden kann. Quartiere werden, und nicht nur für ältere Menschen, zusätzliche Serviceleistungen anbieten müssen. Diese steigern die Lebensqualität und dienen gleichzeitig als Treiber für unterschiedliche Zielgruppen (zB. Essensangebote, Carsharing, gute Erreichbarkeit). Gerade die Quartiersebene bietet die Chance, andere Qualitäten in den Vordergrund zu rücken, wie leistbares Wohnen, hohe Lebensqualität und die Bewältigung von Krisenherden. Es ist absehbar, dass die jüngere Generation andere Prioritäten setzen wird. Ein Beispiel ist der Verzicht auf das Auto, um die freiwerdenden Parkplätze als Freiraum zu nutzen. Frau Beck sieht die Möglichkeit, dass Sharingprojekte in Zukunft eine

größere Rolle spielen und dass die Quartiersebene auch dahingehend an Bedeutung gewinnen wird. Denn letztere bietet die Gelegenheit, dass sich energetische Transformationsmöglichkeiten schneller herumsprechen, wovon andere motiviert werden, mitzuziehen. Außerdem wird die Zukunft Neuerungen in den Bereichen Energie und Elektromobilität bringen, auch aus technologischer Sicht.

## **Herausforderungen**

Die Herausforderungen betreffen einerseits die Implementierung einer Quartiersbetreuung an sich und andererseits die Aufgaben, die darauf folgen. Es ist hilfreich sich im Vorhinein darüber klar zu werden, wo es zu Problemen bzw. Konflikten kommen kann. Darauf kann anschließend, in den unterschiedlichen Phasen einer Quartiersbetreuung, reagiert werden, um diese zumindest zu minimieren.

### Herausforderung – Implementierung

Herr Strasser steht dem Konzept der Sanierungsmanagements eher skeptisch gegenüber, da die Arbeit mit sehr viel Aufwand verbunden und der Erfolg fraglich ist. Konkret zur Idee der Quartiersbetreuung, spricht auch Herr Dumke Zweifel aus. Er kann sich nicht vorstellen ob und wie eine Quartiersbetreuung dieser Art in Österreich finanziert werden soll. Dies hat auch mit den Klimaschutzzielen der jetzigen Regierung zu tun, die wenig Aufschluss über Organisation und Finanzierung gibt. In dieser Hinsicht schlägt Herr Dumke eine generelle Evaluation der aktuell geförderten Maßnahmen vor, mit der Frage, ob diese tatsächlich etwas für den Klimaschutz bringen. Außerdem ist die derzeitige Förderlandschaft zum Klimaschutz eher auf Privatpersonen ausgelegt und nicht auf Institutionen, wie die vorgeschlagene Quartiersbetreuung. Die Förderbedingungen folgen also eher dem Bottom-up Prinzip. Herr Dumke holt noch weiter aus und sagt, dass es generelle Gesetzesänderungen bräuchte, die eine Gebäudesanierung für die EigentümerInnen vereinfachen und dadurch zu einer besseren Übertragbarkeit führen. Dazu müssten Gesetze überarbeitet und auf den neuesten Stand der Technik bzw. der Zeit gebracht werden.

### Herausforderung – Umsetzungsphase

Eine Herausforderung in der Aktivierung der Bevölkerung stellen vor allem die finanziellen Fördermöglichkeiten dar. Frau Stepanek weist auf den schwierigen Zugang zu BewohnerIn-

nen hin, auch um ihnen zu vermitteln, dass sich kurzfristig hohe Kosten, zB. für eine Sanierung, auf lange Sicht rentieren werden. Oft herrscht auch mangelndes Detailwissen bei BewohnerInnen vor, was konkrete Förderprogramme betrifft. So wissen viele EigentümerInnen nicht darüber Bescheid, dass oft auch Planungskosten, Nebenkosten und Verwaltungskosten förderbar sind. Frau Stepanek und Herr Strasser sind der Meinung, dass eine Sanierung oft nicht an den finanziellen Mitteln, sondern an den Lebensumständen scheitert. Es kann der fehlende Idealismus, aber auch das Problem der Nachfolge für das Eigentum sein. Herr Strasser merkt weitere Hemmnisse an, die vor einer Gebäudesanierung zum Tragen kommen können. Dies können neben den hohen Kosten und den Lebensumständen, auch die Eigentumsstrukturen, die Notwendigkeit aktiv zu werden und/oder die Baustelle sein. Frau Stepanek sieht dahingehend eine Herausforderung für die Quartiersbetreuung mit fehlender Resonanz aus der Bevölkerung, fehlendem Engagement der AkteurInnen und fehlender Kooperationsbereitschaft unter den GebäudeeigentümerInnen umzugehen. Eine Lösungsmöglichkeit sieht sie in der Bewusstseinsbildung, wobei ein Umdenken auf allen Ebenen stattfinden muss.

Eine weitere Herausforderung stellt sich überhaupt schon vor Umsetzung von Maßnahmen dar, nämlich der Überzeugungsarbeit. Frau Beck weist darauf hin, dass sich gerade die Aktivierung von EigentümerInnen und BewohnerInnen, schwierig gestalten kann. Es ist deshalb notwendig, die Maßnahmen an die vorhandenen Eigentumsstrukturen anzupassen. Es können ganz andere Maßnahmen verwirklicht werden, wenn sich die Zahl der EigentümerInnen in Grenzen hält. Diese Problematik der zu hohen Zahl an EntscheidungsträgerInnen, hat auch Herr Strasser erwähnt. Herr Strasser hält es auch für unmöglich, alle BewohnerInnen zu aktivieren. Zuerst muss sich eine Quartiersbetreuung ohnehin auf diejenigen konzentrieren, die von sich aus Interesse zeigen. Und dabei ist es wichtig dafür zu sorgen, dass sie dieses nicht allzu schnell wieder verlieren zB. durch eine umfassende Betreuung (Erstinformation, Phase des Nachdenkens, zweiter Besuch mit weiteren Informationen und konkreten Inhalten). Eine Quartiersbetreuung muss aber auch auf jene BewohnerInnen reagieren, die Desinteresse zeigen.

Wie erwähnt, stellen auch ältere EigentümerInnen eine Herausforderung dar, die die Verantwortung lieber auf die nächste Generation abwälzen wollen. Frau Stepanek sieht die Lösung darin, Menschen zu ermuntern Neues bzw. Alternativen auszuprobieren. Herr Strasser legt das Augenmerk auf Veranstaltungen und eine Ausarbeitung interessanter Themen, die vielleicht indirekt zum Ziel einer Sanierung führen. Eine falsche Herangehensweise könnte zB. eine Präsentation eines/r ExpertIn zu Wärmedämmung sein, die aber auf Desinteresse stößt.

Frau Beck befürchtet auch Probleme in der Nutzung von relevanten Datengrundlagen im Quartier. Dies betrifft zB. städtebauliche und soziale Daten und den Zugriff darauf.

## Umsetzungsideen

Im Laufe der Interviews kamen immer wieder Ideen oder Erfahrungswerte zur Sprache, wie eine Quartiersbetreuung verschiedene Aufgaben umsetzen könnte und welche Strategien dabei erfolgsversprechend sind. Diese sollen nun zusammengefasst, nach InterviewpartnerIn, aufgelistet werden:

### *Frau Stepanek*

- Hilfreich beim Einstieg der Quartiersbetreuung, ist ein konkreter lokaler Anlass bzw. ein Potenzial. Dieser kann entweder aus dem Quartier selbst kommen (zB. engagierte BewohnerInnen) oder von außen (zB. finanzielle Förderung).
- Es sollte ein Onlineauftritt eingerichtet werden, der hilfreiche Informationen zu Energieeinsparmöglichkeiten, unkompliziert und auf Abruf zur Verfügung stellt.
- Beratungsangebot, das auf bestimmte Zielgruppen abgestimmt ist, sowie kostenfrei und unverbindlich genutzt werden kann.
- Maßnahmen die sichtbar im öffentlichen Raum stattfinden, wecken eher das Interesse der BewohnerInnen, da diese greifbarer sind.
- Erfolgsfaktor für Maßnahmen ist ihre niederschwellige, messbare, plastisch und nachvollziehbare Vermittlung an unterschiedliche Zielgruppen.
- MieterInnenversammlungen können dabei helfen, solche MieterInnen in den Prozess zu integrieren, die keine EigentümerInnen der jeweiligen Objekte sind.
- Es sollte ein System konzipiert werden, das es ermöglicht Förderprogramme auf die individuelle Situation des/der Gebäudeeigentümers/In anzupassen und diese anschließend auch verständlich vermittelt.

### *Herr Dumke*

- Es sollte eine Kooperation zwischen den Klimaenergiemodellregionen und den städtischen Programmen wie zB. der Quartiersbetreuung angestrebt werden.
- Es müssen geeignete Tools erstellt werden, die die Möglichkeit bieten, Energieeinsparpotenziale und den Einsatz erneuerbarer Energieversorgungsarten auf Quartiersebene benennen zu können.

### *Herr Strasser*

- Es könnte eine Vorbildfunktion erreicht werden, wenn Gebäude, die bereits der nächsten Generation übergeben worden sind, mit den neuen EigentümerInnen zu sanieren. Damit würden Best-Practice Beispiele entstehen, die wiederum andere überzeugen nach zu ziehen.

- Energiesparschritte sollten dort unternommen werden, wo ohnehin eine Änderung der Wärmeversorgung notwendig ist, zB. beim Kesseltausch gleich umstellen auf Fernwärme, am besten in der gesamten Siedlung.
- Quartiersprozesse sollten nicht im Sinne von Energieeinsparpotenzialen angestoßen werden, da dies auf wenig Interesse auf Seiten der AkteurInnen stößt und nicht zu Entscheidungen führt.
- In die Quartiersprozesse sollten zwar Maßnahmen, wie Wärmedämmung diskutiert werden, aber weniger unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels. Im Vordergrund sollte stehen, Energieeinsparpotenziale und erneuerbare Energieversorgungsarten überhaupt zu nutzen.
- Interesse auf Seiten der Bevölkerung wird vor allem dann erlangt, wenn von einer Modernisierung gesprochen wird.
- Es sollte die Strategie der Win-Win-Situation verfolgt werden (Bedürfnisdeckung und Zufriedenheit als Gewinn der BewohnerInnen; Vermeidung von Konflikten, Wertsteigerung, vorhandene Infrastruktur als Gewinn der Bauträger, Erfüllung der Klimaschutzziele als Gewinn für die Stadt).
- Die treibenden Kräfte sind vor allem Infrastruktur und Soziales, wobei Energie und Mobilität mitlaufen, ohne konkret angesprochen werden zu müssen.
- Eine aktive Betreuung muss es schaffen unaufdringlich zu sein und trotzdem zu signalisieren, dass sie da ist, um zu helfen.

#### *Frau Beck*

- Erstellung einer EigentümerInnentypologie um Interessen, Fragen und Lebensumstände unterschiedlicher Typen zu beschreiben. Darauf werden Argumente abgestimmt, die die Aufmerksamkeit der einzelnen Typen für Maßnahmen erregen sollen.
- In einem Workshop des Projekts Pocket Mannerhatten haben BewohnerInnen eine Photovoltaik-Anlage zur praxistauglichsten Maßnahme im Sinne von Sharing-Optionen gewählt, weil: zu erwartende Kosten können klar in Zahlen abgebildet werden (Investitionskosten/Amortisationszeit/Wartungsaufwand- und kosten), soziale Konflikte könnten schon durch vorherige Abstimmung vermieden werden.
- Manche Maßnahmen eignen sich, aufgrund eines erhöhten Konfliktpotenzials und des Fehlens einer vorherigen Bewertungsmöglichkeit, weniger (zB. Carsharing).

### 8.3. Möglichkeiten zur Umsetzung

In der Literatur finden sich bereits zahlreiche Empfehlungen zur Nutzung von Energieeinsparpotenzialen und erneuerbarer Energie auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen. Darin fließen unter anderem die Erfahrungen der Sanierungs- und Klimaschutzmanagements mit ein. Im Folgenden sollen nun Informationen aus diversen Leitfäden, Forschungsarbeiten und Berichten zusammengetragen und als Hilfestellung für die Arbeit der Quartiersbetreuung dienen. Es soll eine Betrachtung unterschiedlicher Umsetzungsideen erfolgen, die zeigen welche Formen und Handlungsansätze einer Quartiersbetreuung zu Nutze kommen würden.

Als Überblick werden die Bausteine bestehender integrierter Quartierskonzepte aus der Begleitforschung zu „Energetischer Stadtsanierung“ aufgelistet und erläutert. Eine nähere Betrachtung der einzelnen Bausteine erfolgt im Textverlauf.

- Bestands- und Potenzialanalyse
  - Höhe des Energieverbrauchs im Quartier
  - Leistungsfähigkeit der energietechnischen Infrastruktur und Leitungsnetze
  - vorhandene Potenziale für Energieeinsparung
- Handlungskonzept
  - Ziele mit Zeithorizont
  - Maßnahmen
- Kosten und Finanzierung
  - erwartete Kosten
  - Finanzierungskonzept
- Erfolgskontrolle
  - Art der Evaluation
  - Absicherung der Qualitätsziele in der Umsetzung
- Umsetzungsstrategie
  - kurz-, mittel- und langfristige Umsetzungsstrategien
  - AkteurInnenmobilisierung und deren Einbindung in die Strategie
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit
  - Aktivierungsform für relevante PartnerInnen
  - Maßnahmen für Information, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit

(vgl. BMUB 2015, S. 6)

## Analyse- und Konzeptphase

Zu Beginn ist festzustellen, wo es Handlungsbedarf und energetische Transformationsmöglichkeiten im Quartier geben könnte. (vgl. BMUB 2016, S. 10) Dabei ist es von Vorteil, die bestehende quartierseigene Entwicklungsdynamik zu erkennen und miteinzubeziehen. Dasselbe gilt für vorhandene Stadterneuerungsmaßnahmen. Schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt sollte auch die Handlungs- und Kooperationsbereitschaft der relevanten AkteurInnen geklärt werden. Diese frühzeitige Einbindung ist unverzichtbar und notwendig für die spätere Umsetzung. Dabei ist es hilfreich festzustellen, wer in weiterer Folge betroffen sein könnte und wer als PartnerIn für die Umsetzung gewonnen werden müsste. Dabei sollen nicht nur die vermeintlichen „MacherInnen“, sondern auch die „MultiplikatorInnen“ berücksichtigt werden. Es ist also schon in der Anfangsphase eine umfassende Überzeugungsarbeit erforderlich. Es ist ebenso unverzichtbar, einer klaren Handlungsorientierung und integrierten Herangehensweise zu folgen. (ebd.) Dabei hat sich der integrierte Ansatz als erfolgsversprechend erwiesen. Dieser beinhaltet die folgenden Aspekte:

- grundstücks- und objektübergreifende Quartiersperspektive mit Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und infrastruktureller Zusammenhänge
- Energieeinsparziele auch in weitere quartiersbezogene Entwicklungsprozesse einbinden
- Unterschiedliche Themenfelder, die in weiterer Folge relevant sind, zusammenführen (zB. Energie, Mobilität, Immobilienwirtschaft, leistbares Wohnen und Bauen)
- Einbindung von AkteurInnen, Kommunikationsprozessen und Umsetzungsstrategien von großer Bedeutung

Das Genannte sollte weiters unter den Gesichtspunkten von technischer Machbarkeit, Energieeinspareffekten und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. Im integrierten Ansatz sollten aber auch Sanierungskonzepte für Gebäude, Wärmeversorgungsstrategien auf Quartiers-ebene und Ausbau erneuerbarer Energieträger Einzug finden. (ebd., S. 12)

In der Finanzierungsfrage müssen natürlich die Kosten für die Quartiersbetreuung geklärt werden. Dabei sind beispielsweise folgende Ausgaben zu berücksichtigen:

- Personalkosten (Entgeltgruppe, Einstufung etc.)
- Sachkosten (Geschäftsbedarf, Literatur, Materialien für Veranstaltungen und Gespräche vor Ort)

- Fortbildungsmaßnahmen, Vernetzungstreffen
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketingmaterialien
- Aufträge an externe Dienstleister

(vgl. Gemeinde Stuhr und Weyhe n.b., S. 19) Jedes Quartier hat unterschiedliche Ausgangsbedingungen (zB. Bautyp, Größe, vorhandene Wärminfrastruktur) und benötigt deshalb auch unterschiedliche Herangehensweisen in der Konzepterstellung. Die Begleitforschung zu „energetische Stadtquartiere“ hat unterschiedliche Faktoren festgemacht, zB. die Tiefe der Bestandsanalyse, Detailierungsgrad der Potenzialanalyse, Umfang der Zielsetzungen oder konkrete Maßnahmen für die Umsetzung. In der Untersuchung von Pilotprojekten kam die Forschung zum Ergebnis, dass es drei unterschiedliche Typen in der Erstellung eines Konzepts gibt:

- **Die „Konkreten“** – Investitions- bzw. Projektentwicklungsabsichten bestimmter AkteurlInnen im Quartier sind konkret vorhanden. Quartier ist, in Bezug auf städtebauliche Strukturen oder Eigentumsstrukturen (zB. Großsiedlungen), eher homogen. Es werden detaillierte Maßnahmenvorschläge ausgesprochen, da sie als Folgeschritt zur Konzepterstellung verstanden werden.
- **Die „Aufsattler“** - Kommune nutzt bereits diverse Förderprogramme und orientiert sich diesbezüglich auch in Richtung Energie und Klimaschutz.
- **Die „Einsteiger“** – Es besteht kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf, der sich aus stadtentwicklungspolitischer Sicht und der voraussichtlichen Modernisierung des Gebäudebestands ergibt. Die Datenbasis stellt dabei keinen Schwerpunkt dar. Die Kommunikation mit den relevanten AkteurlInnen, vor allem privaten EigentümerInnen, ist noch nicht vorhanden. Außerdem ist die Entwicklungsdynamik im Quartier noch nicht sehr ausgeprägt.

(ebd., S. 11) Ein Quartierskonzept sollte eine Potenzialanalyse enthalten, die über die Möglichkeiten im Quartier aufklärt und in weiterer Folge für die Zielformulierung, Strategien- und Maßnahmenplanung nützlich sein kann. (vgl. BMUB 2017, S. 14f) Ein Hauptaugenmerk liegt, neben den Energieeinsparungsmöglichkeiten an sich, besonders auf der technischen Machbarkeit und den ökonomischen Bedingungen. Die Bestandsaufnahme von Gebäuden und ihren Energieeinsparpotenzialen kann objektkonkret oder auf Grundlage typologischer Daten ermittelt werden. Dabei können unterschiedliche Tools helfen. Eine Möglichkeit ist es, typische Referenzobjekte für das Quartier, eingehender zu untersuchen. Davon können Maßnahmen-

vorschläge abgeleitet werden, die zB. auf baukulturelle Merkmale oder individuelle Konstruktionsmerkmale abgestimmt werden. Ein Vorschlag der Begleitforschung ist es, „Gebäudesteckbriefe“ anhand dieser Analyse zu erstellen. Diese beinhalten Kosten und Effekte einer Sanierung und können in Folge für die Beratung von EigentümerInnen herangezogen werden. Ein weiterer Schritt kann die Entwicklung eines Zielszenarios sein, das Aufschluss über geplante Modernisierungsquoten und -standards gibt, die zu einer, vorab festzulegenden, Höhe an Energieeinsparungen im Quartier führen. Weiters kann das Quartier in Cluster unterteilt werden, vor allem dort wo Heterogenität hinsichtlich städtebaulichen Strukturen und Ausgangsbedingungen zu Gebäudesanierungen vorherrscht. Mit dieser Methode können Quartiersbereiche zusammengefasst werden, die sich in der Gebäudetypologie und Eigentumsstruktur ähnlich sind. Dadurch sind passgenaue Überlegungen zu den weiteren Handlungsschritten, für den ausgewählten Bereich möglich. Natürlich sollten auf Quartiersebene nicht nur Wohngebäude betrachtet werden, sondern auch Gemeinbedarfseinrichtungen und gewerblich genutzte Objekte und deren Energieeinsparpotenziale. In der Konzepterstellung sollten außerdem konkrete Überlegungen zu Kooperationsformen und Ansprachestrategien getätigt werden, die eine zielgerechte Aktivierung der relevanten AkteurlInnen ermöglichen. (ebd.)

Doch nicht nur die Potenziale für Gebäudesanierung sind zu analysieren, sondern auch solche der Wärmeversorgung. Letztere ist zu optimieren und sollte sich an den, voraussichtlich geringeren, Energieverbrauch durch die Sanierungsmaßnahmen anpassen. Die Begleitforschung sieht dabei den Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen, sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger als relevante Handlungsschritte. Es gilt also in Frage kommende Wärmeversorgungssysteme auf ihren Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und der technischen Realisierbarkeit zu überprüfen, angelehnt an die lokalen Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf etwaige Sanierungsmaßnahmen, kann die Optimierung bzw. Erneuerung der Wärmeversorgung schon vorbereitend in das Konzept einfließen, einschließlich rechtlichen Überlegungen zu Betreiberformen und Leitungstrassen. (ebd.)

Wenn sich die Ausgangsbedingungen in einem Quartier als sehr komplex herausstellen, müssen die nächsten Handlungsschritte pragmatischer angesetzt werden. Eine Analyse des Gebäudebestands kann simpler ausfallen, wenn es viele KleineigentümerInnen gibt, die in absehbarer Zeit ohnehin nicht über die finanziellen Mittel für diverse Maßnahmen verfügen. Stattdessen kann der Schwerpunkt auf die Kommunikation mit der Bevölkerung gelegt und dahingehend Konzepte entwickelt werden. Es kann vorteilhaft sein, dass die Personen, die später für die Quartiersbetreuung zuständig sind, auch an der Erstellung des Quartierskonzepts mitwirken. Denn so findet bereits eine fachliche Einarbeitung statt und Kenntnisse zum Quartier

und den AkteurInnen können in einer frühen Phase gesammelt werden. Das Projektwissen verbleibt somit am Geschehen. Vorab sollten auch Zuständigkeiten und Befugnisse geklärt werden. Die Kompetenzanforderungen an eine Quartiersbetreuung sind vielfältig, und können selten von einer Person alleine erbracht werden. In den Sanierungsmanagements in Deutschland werden deshalb oft interdisziplinäre Teams für die Aufgabenbewältigung eingesetzt. Dabei muss die Frage geklärt werden, was die Quartiersbetreuung darf bzw. was von ihr tatsächlich entschieden werden darf. Diese Überlegungen sind vor allem dann essenziell, wenn die Quartiersbetreuung mit einem/r „großen“ AkteurIn zusammenarbeitet. Um Reibungsverluste zu eliminieren, muss zB. geklärt werden, welche Aufgaben von wem übernommen werden. Gerade in der Zusammenarbeit ist es notwendig, auch über vertragliche Zusicherungen zu sprechen, da ansonsten das Handlungsvermögen einer Quartiersbetreuung eingeschränkt werden kann. (ebd., S. 15f)

Die Begleitforschung sieht das Ergebnis der Konzepterstellung als klaren Zielkatalog an, der konkrete Handlungsfelder und umsetzungsorientierte Maßnahmen beinhaltet. Trotzdem sollte das Konzept Spielräume enthalten, die Anpassungen im laufenden Prozess ermöglichen. Eine zeitliche Priorisierung der Maßnahmen, verhilft wiederum der Quartiersbetreuung zu einer besseren Definition ihres Profils. Außerdem lässt dies bessere Begründungen und Vorbereitungen zu (zB. politische Beschlüsse, Ausschreibungsverfahren, Implementierung der Quartiersbetreuung). (ebd., S. 39f)

### **Maßnahmenfinanzierung**

Die Frage stellt sich natürlich nicht nur in der Finanzierung der Quartiersbetreuung selbst, sondern auch in der Aufbringung der Mittel für die Umsetzung festgelegter Energieeinsparmaßnahmen. Die Bandbreite der AkteurInnen der Gebäude- und Energiewirtschaft ist dabei sehr vielfältig:

- kommunale Investitionen (öffentliche Gebäude, Infrastruktur)
- Investitionen der Energieversorgungsunternehmen (Netzstruktur, Wärmeversorgungsanlagen, erneuerbare Energie)
- Investitionen der Wohnungsunternehmen
- Investitionen der PrivateigentümerInnen von Gebäuden

(vgl. BMUB 2016, S. 29) Hier kommt oft der Umstand zum Tragen, dass es an der finanziellen Hürde auf Seiten der InvestorInnen scheitert, um diverse Maßnahmen durchzuführen. In einer Quartiersbetreuung müssen diese Hemmnisse erkannt und Strategien entwickelt werden, um

dem entgegen zu wirken. Ein Argument, das zB. für eine Sanierung spricht, sind die sinkenden Energiekosten. Kreft weist auch auf die Problematik hin, dass der Klimawandel in den Interessen einer Kommune schnell an Priorität verlieren kann, wenn diese zB. Schulden abbauen muss. So werden zB. veraltete öffentliche Gebäude nicht saniert, um Kosten einzusparen. Eine Kosteneinsparung mag kurzfristig gesehen zwar zutreffend sein, doch auf lange Sicht gesehen, bedeutet sie einen enormen Kostenaufwand. Der Mehraufwand bezieht sich auf die benötigte Heizenergie, die durch eine Sanierung und die damit verbundene Amortisationsphase, geringer ausfallen würde. (vgl. Kreft 2010, S. 399) Für die Transaktionskosten könnten auch günstige Kredite und Tilgungszuschüsse der KfW, EU- oder Städtebaufördermittel, sowie Mittel aus Landesprogrammen genutzt werden. (vgl. BMUB 2016, S. 30)

Oftmals hilft auch der Weg über die Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium. Wohnungsunternehmen, die sich über ihre soziale Verantwortung im Quartier und dessen positive Entwicklung bewusst werden, stellen wirtschaftliche Renditeerwartung aufgrund des Nachhaltigkeitsgrundsatzes, oft in den Hintergrund. (vgl. BMUB 2017, S. 30) In der Begleitforschung wird das Beispiel eines Wohnungsunternehmens genannt, das sich trotz der gesetzlich erlaubten 11 % für eine 6-prozentige Mieterhöhung, aufgrund von Modernisierungskosten entschieden hat. Diese Lösung stellte sich dennoch als angemessene Mietrendite für das Unternehmen dar und floss, neben der Sozialverträglichkeit und dem Beitrag zur Energiewende, in den Entscheidungsprozess mit ein. (ebd.)

Für die thermische Sanierung von privatem Gebäudeeigentum benötigt es viel Überzeugungsarbeit und, aus Sicht der Begleitforschung, auch finanzielle Anreize. Hilfreich ist dabei die Entwicklung von niederschweligen Förderangeboten, die anhand von Beispielen vorgestellt werden sollen:

- Investitionsbank Schleswig-Holstein vergibt Zuschüsse an private EigentümerInnen im Rahmen des Quartierskonzepts
- Stadt Bottrop verwendet Mittel aus der Städtebauförderung für Zuschüsse zu energieeinsparenden Modernisierungstätigkeiten und hat dazu ein eigenes Förderinstrument entwickelt.
- Stadt Harsefeld bietet Steuervergünstigungen für GebäudeeigentümerInnen in Sanierungsgebieten aus dem Quartierskonzept an.

(ebd., S. 30f) In der Niederschwelligkeit von Förderangeboten, ist vor allem auch zu beachten, dass Antragstellung und Verwendungsnachweise für Laien schnell und einfach zu bewältigen

sind. Hilfreich kann dabei die Beratung und Unterstützung der Quartiersbetreuung sein, die sozusagen als „Türöffner“ dienen. (ebd., S. 40)

Eine effiziente Förderung kann nicht nur durch finanzielle Anreize erreicht werden, sondern auch durch das Aufgreifen von Anlässen und den Motivationen der AkteurInnen. Es könnten also bestehende Investitionsanlässe strategisch genutzt werden, um durch fachliche Unterstützung weitere Energieeinsparungen zu erreichen. Ein Beispiel ist die Kombination eines altersgerechten Umbaus mit thermischer Sanierung. Damit können Kosten gesenkt werden und es wird nur eine Baustelle geben, anstatt mehrerer einzelnen. In der Finanzierung sollte ein Augenmerk auf die vielfältigen Förderangebote gelegt werden, um die Leistbarkeit für die GebäudeeigentümerInnen sicherzustellen. (ebd., S. 31)

Für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vor allem aber für kommunale Wohnungsunternehmen, ist in erster Linie der Erhalt eines sozialverträglichen Mietpreisniveaus entscheidungsrelevant. Ihr Ziel ist es, durch energiesparenden Maßnahmen den Energieverbrauch des Wohnungsbestands, auf längere Sicht, erheblich zu senken. Die Hoffnungen beruhen dabei auch auf der „zweiten Miete“. Es ist also notwendig die Energiekosten zu senken und den Wärmepreis stabil zu halten. Im KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ wird deshalb das Ziel verfolgt, Kooperationen zwischen Energiedienstleistungsunternehmen und der Wohnungswirtschaft zu sichern. Damit kann ein übergreifender Blick über alle Aspekte sichergestellt werden und bietet die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung. Die beiden Parteien profitieren von wechselseitigen Faktoren: die Wohnungswirtschaft versichert eine mittel- oder langfristige Planung zur Wärmebedarfsentwicklung, die Energiedienstleistungsunternehmen optimieren hingegen die Wärmeversorgung. Letzteres ist wiederum für die Wohnungswirtschaft so wichtig, da nur so der Primärenergiefaktor, der für die KfW-Effizienzhausstandards ausschlaggebend ist, verbessert werden kann. (ebd., S. 33)

## **Umsetzung**

Wie auch in allen anderen Phasen ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass es konkrete Strukturen gibt. Es ist wichtig diverse Umsetzungsschritte, ökonomische Vorteile und Fördermöglichkeiten zu kommunizieren. Die Quartiersbetreuung kann sich aber auch mit unterschätzten Themen auseinandersetzen. Dies beinhaltet zB. die Verbesserung des Verbraucherverhaltens der Bevölkerung oder die Auseinandersetzung mit Alternativen zu fossil geprägter Mobilität. Zusätzlich sollten Überlegungen zu einer Verstetigung getroffen werden, denn die komplette Sanierung eines Quartiers im vorgegebenen Förderzeitraum ist eher unwahrschein-

lich. (ebd., S. 39) Kreft merkt in Sachen Verstetigung an, dass Klimaschutz nicht in die Pflichtaufgaben einer Kommune fällt, sondern freiwillig durchgeführt wird. Dies ist mitunter ein Grund, warum in manchen Fällen nicht saniert wird und generell geringe Absicht in der Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen besteht. Die Studie und weitere ExpertInnen schlagen deshalb vor, den Klimaschutz zur Pflichtaufgabe in einer Kommune zu machen. Es kann argumentiert werden, dass diesbezügliche Maßnahmen nicht nur zum Klimaschutz selbst beitragen, sondern auch eine verbesserte Daseinsvorsorge für die Bevölkerung bewirken, sowie eine größere Unabhängigkeit von Energieimporten und Energiepreissteigerungen, eine erhöhte Lebensqualität und eine Steigerung der regionalen Wertschöpfung. (vgl. Kreft 2010, S. 399)

In der Umsetzungsphase ist es wichtig, Aufmerksamkeit in der Bevölkerung für die Aktivitäten der Quartiersbetreuung zu schaffen. Dabei kann eine Stadtteilkampagne hilfreich sein, die ein zugeschnittenes Marketingkonzept beinhaltet. Dies kann auch als strategische Arbeitsgrundlage der Quartiersbetreuung dienen, welche den Einsatz von Werbemedien (zB. Flyer, Plakate) und Beratungs- und Förderangebote beinhaltet. Auch die Präsenz an gut frequentierten Orten im Quartier, kann für Aufmerksamkeit sorgen und zum Knüpfen von Kontakten genutzt werden. Bei letzterem können auch MultiplikatorInnen helfen, die den Kontakt zu unterschiedlichen Zielgruppen erleichtern. Als MultiplikatorInnen kommen zB. Haus- und Grundeigentums- oder Siedlervereine in Frage, aber auch ausgewählte Institutionen, die den Zugang zu Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund herstellen können. Anreize können durch kostenlose Erstberatungen geschaffen werden, um in direkten Kontakt mit PrivateigentümerInnen zu treten, aber auch um Informationen über Gebäude zu erhalten und für Vermittlungstätigkeiten. Um im Gedächtnis zu bleiben, sollte die Quartiersbetreuung versuchen regelmäßig, etwa alle sechs Wochen, von sich hören zu lassen (zB. Pressemitteilung, Newsletter, Quartiersaktionen). (ebd., S. 40f)

Es ist auch unbedingt notwendig, Wissen jederzeit zugänglich zu machen, zB. über eine Website. Dort können Informationen zu Beratungs- und Förderprogrammen, aber auch Antworten auf allgemeine Fragen, sowie Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme geboten werden. Hilfreich kann ein Beratungsnetzwerk sein, das die unterschiedlichen Kompetenzen vor Ort zusammenführt und nutzbar macht. Unterschiedliche Ansprechpartner mit Fachwissen, wie ArchitektInnen, BauhandwerkerInnen, EnergieberaterInnen oder IngenieurInnen bilden dieses Beratungsnetzwerk und nutzen auch ein gemeinsames Marketing. Gemeinsam organisieren sie Fortbildungen, entwickeln Beratungsinstrumente oder ein Qualitätsmanagement. Davon können dann die Quartiersbetreuung, aber auch die Bevölkerung profitieren. Eine Baubibel kann, laut Begleitforschung, wiederum in Quartieren hilfreich sein, die viele baukulturell wert-

volle Gebäude beherbergen. Hier geht es darum die Optimierung zur Energieeinsparung dieser Gebäude mit Bedacht auszuführen. Das Wissen über gestalterische Besonderheiten oder Handlungsempfehlungen im Umgang mit diesen Gebäuden, kann im Rahmen der Baufibel weitergegeben werden. Werkzeuge für eine Sensibilisierung in der Bevölkerung, können auch pädagogischer Natur sein, zB. Thermografie-Spaziergänge.

Als erfolgsversprechend hat sich auch die Kommunikation von vorbildlichen Energieeinsparbeispielen an die Öffentlichkeit erwiesen. Dies kann zB. durch Wettbewerbe realisiert werden. Diese haben einerseits eine Anreizwirkung und andererseits können dadurch Vorreiterrollen für die nächsten Interessierten entstehen. Aber auch Musterhäuser oder gläserne Baustellen zeigen die Machbarkeit und die Herangehensweise in der Nutzung von Energieeinsparpotenzialen. (ebd.)

Trotz der individuellen Ausgangssituation der einzelnen Quartiere, werden Quartiersbetreuungen ähnlichen Herausforderungen gegenüberstehen, wie es Sanierungs- und Klimaschutzmanagements tun. Für die Sanierungsmanagements in Deutschland wurden dafür Plattformen gegründet, um sich gegenseitig Hilfestellungen und eine Austauschmöglichkeit zu bieten. Ein Beispiel dafür sind regelmäßige Netzwerktreffen, die unterschiedliche Themenschwerpunkte haben. Diese haben die Sanierungsmanagements von Anfang an begleitet und sind gemeinsam mit ihnen gewachsen. (ebd., S. 42) Für die Zeit zwischen den Treffen gibt es eine digitale Austauschplattform, die auch so die Kommunikation zu unterschiedlichen Themenbereichen ermöglichen. (ebd.)

## **Erfolgskontrolle**

Das Controlling-System der Klimaschutzmanagements gestaltet sich sehr quantitativ. Für eine Erfolgsbilanz werden zB. die Anzahl von Veranstaltungen, das bearbeitete Themenspektrum oder die Emissionseinsparungen herangezogen. Qualitative Faktoren stellen konstruktive Diskussionen, Leserbriefresonanzen in Zeitungen, aber auch die Resonanz bei Bürgerbeteiligungen dar, um einschätzen zu können, wie die Arbeit angenommen wird und ob Umdenkprozesse stattfinden. Dabei helfen auch Befragungen oder eine quantitative Aufbereitung von bisherigen Projekten. Weitere Erfolge können eingesparte Auto-Kilometer oder Kilowattstunden bei Modernisierungen von Gebäuden, aber auch Kennzahlen der erneuerbaren Energieversorgung darstellen. Hilfreich ist es, diese Ergebnisse an die Öffentlichkeit zu kommunizieren, um einen, sich selbst verstärkenden Prozess, durch positive Erfolge zu erzeugen. (vgl. Gemeinde Stuhr und Weyhe, S. 21)

## 9. Handlungsempfehlungen

Bisher wurden unterschiedliche Facetten beleuchtet, die für eine Quartiersbetreuung relevant sein können. Es wurde beschrieben, welche Umstände eine Quartiersbetreuung erforderlich machen und auf welche Art Energieeinsparpotenziale und erneuerbare Energieversorgungsarten verortet und genutzt werden können. Aber auch die Charakterisierung der Quartiersbetreuung selbst hat eine große Rolle gespielt und es wurde bereits versucht, ein Anforderungsspektrum für diese Tätigkeit zu entwickeln. Hinzu kommen formelle Aspekte, wie Organisationsformen und Finanzierung einer Quartiersbetreuung, die gut überlegt sein müssen. Nun sollen diese Erkenntnisse zu Handlungsempfehlungen zusammengefasst und anhand eines ausgewählten Quartiers veranschaulicht werden.

### 9.1. Anforderungen an die Quartiersbetreuung

Die unterschiedlichen Beschreibungen der Anforderungen an eine Quartiersbetreuung, zeigen die Vielfältigkeit dieser Rolle. Es gibt eine ganze Bandbreite an verschiedenen Aufgaben und benötigten Kompetenzen, die abhängig sind von der individuellen Situation im Quartier. Es reicht also nicht, das Konzept einer Quartiersbetreuung einmalig zu erstellen und es dann, in unveränderter Form, auch für andere Quartiere anzuwenden. Stattdessen müssen an bestimmten Stellen Anpassungen vorgenommen werden, um im ausgewählten Quartier effizient arbeiten zu können.

Es ist notwendig, flexibel auf anfallende Aufgaben zu reagieren und sich an den Wandel der Gesellschaft anzupassen. Damit sind auch Trends, politische Veränderungen und vor allem die Folgen des Klimawandels selbst gemeint. Die ideale Quartiersbetreuung vereint drei Fähigkeiten in sich. Es muss detailliertes Wissen zu unterschiedlichen Themenbereichen vorhanden sein und angewendet werden können. Die Quartiersbetreuung muss ein Gefühl im richtigen Umgang mit AkteurlInnen haben und muss, als dritten Punkt, sehr viel Geduld in die Arbeit mitbringen.

Die Anforderungen sind also hoch und vermutlich besser auf ein gesamtes Team aufzuteilen. Dieser Umstand wird in der Organisationsform noch näher betrachtet. Zuvor soll die Frage beantwortet werden, welche Aufgaben eine Quartiersbetreuung zu erfüllen hat:

### **Aufgabenbereiche:**

1. Erstellung eines Quartierskonzepts
2. Vernetzung mit relevanten AkteurInnen
3. Projektmanagement
4. Öffentlichkeitsarbeit
5. Evaluation der Maßnahmen

Diese Aufgaben verlangen wiederum nach unterschiedlichen Kompetenzen, die hier überblicksmäßig aufgelistet werden und natürlich laufend ergänzt werden könnten:

### **technisches Wissen:**

1. Sanierungsformen
2. Energieversorgungsarten  
(v.a. erneuerbare Energie)
3. Energieeinsparmöglichkeiten
4. Beherrschung der Fachsprache
5. Kostenabschätzung

### **kommunikative Fähigkeiten:**

1. Kommunikationsfähigkeit
2. Überzeugungs-, Motivationsfähigkeit
3. Einfühlungsvermögen  
(= Empathie)
4. Umgang mit unterschiedlichen Medien
5. Teamwork
6. verbales Ausdrucksvermögen
7. Moderationsfähigkeit
8. Mediationsfähigkeit

### **weitere Fähigkeiten:**

1. breitgefächertes Wissen
2. Durchhaltevermögen, Ausdauer
3. Anpassungsfähigkeit
4. Flexibilität
5. Analysefähigkeit
6. Beurteilungsvermögen
7. Organisationsfähigkeit
8. Umweltbewusstsein
9. Offenheit
10. vorausplanendes Denken
11. Ortskenntnisse
12. Kenntnisse der Förderlandschaft
13. initiativ
14. kreativ
15. Koordinationsfähigkeit
16. Behutsamkeit (nicht „mit Tür ins Haus fallen“)
17. Kenntnisse des anzuwendenden Rechts
18. Kenntnisse des Immobilienmarkts
19. Lösungsorientiertheit
20. Leidenschaft
21. visionelles Denken

Mit verbalem Ausdrucksvermögen ist vor allem gemeint, die Sprache an das Gegenüber anzupassen. Stellen Laien Fragen zur Sanierung, sollten in der Beantwortung zB. keine unverständlichen Fachbegriffe verwendet werden, sondern einfache Worte, die den Sachverhalt klar darstellen. Ebenfalls damit zu tun hat die Anpassungsfähigkeit, womit das Abstimmen des eigenen Verhaltens an die jeweilige Situation gemeint ist. Dafür ist es auch nötig, ein Gefühl für den Aufbau einer sozialen Situation zu entwickeln und dementsprechend seine Position zu suchen.

Es ist wichtig im Vorhinein Klarheit zu schaffen, welche Erwartungen an eine Quartiersbetreuung gestellt werden und welche Fähigkeiten demnach hilfreich wären. Damit herrscht auch Klarheit bei jenen, die sich für eine Mitarbeit in der Quartiersbetreuung interessieren. Sind die Erwartungen an die BewerberInnen klar, wird das Risiko eines raschen Personenwechsels minimiert.

## 9.2. Organisation mit Finanzierung

### **Organisation**

Aus den bisherigen Erkenntnissen ist bereits hervorgegangen, dass die Stelle einer Quartiersbetreuung nicht durch eine Einzelperson besetzt werden kann. Die Anforderungen im Sinne von Aufgaben und Fähigkeiten, sind zu umfangreich, als dass sie von einer Person vereint werden könnten. Nun gilt es zu entscheiden, ob die Quartiersbetreuung in bestehende Strukturen eingebettet wird oder ob sie völlig neu aufgestellt werden soll. Dazu werden drei Varianten vorgestellt:

#### *Variante 1 – öffentliche Verwaltung*

Die Quartiersbetreuung wird in ein bestehendes Amt integriert oder es wird eine neue Stabsstelle geschaffen. Die Ansiedlung in der öffentlichen Verwaltung sollte dort geschehen, wo bereits Wissen zu den relevanten Themen vorhanden ist (zB. Umwelt, Stadtentwicklung, Energieplanung). Durch eine Stabsstelle wird ein kontrollierter und optimierter Organisationsablauf ermöglicht, der durch die unabhängige Position in der Verwaltung zustande kommt. Ein weiterer Vorteil ist der breitangelegte Wissensschatz der unterschiedlichen Verwaltungshierarchien, welcher der Quartiersbetreuung zuträglich sein kann.

An die AkteurInnen, mit denen in späterer Folge zusammengearbeitet wird, könnten positive Signale durch die Ansiedlung in der öffentlichen Verwaltung ausgesendet werden. Denn eine öffentliche Verwaltung profitiert nicht nur von unterschiedlichen Fachkompetenzen, sondern auch vom Bekanntheitsgrad (zB. BürgermeisterIn). Außerdem sind ein bestehendes Netzwerk und unterschiedliche Ressourcen (zB. Personal) vorhanden. Gegen diese Variante spricht der formelle Charakter einer öffentlichen Verwaltung, der zu Verunsicherung bei den AkteurInnen führen könnte, da keine (politische) Unabhängigkeit besteht. Zum Teil können Prozesse durch die Größe und Bürokratie einer öffentlichen Verwaltung verlangsamt werden.

Abhilfe könnte durch ein externes Büro für die Quartiersbetreuung geschaffen werden. Dieses Büro könnte zB. in einem Leerstand des Quartiers oder im ansässigen Energieversorgungsunternehmen angesiedelt werden. Somit sind kurze Wege zur öffentlichen Verwaltung sichergestellt und trotzdem tritt die Quartiersbetreuung politisch unabhängig auf.

Die Zusammenarbeit mit entscheidungsrelevanten AkteurInnen wird in der öffentlichen Verwaltung erleichtert, da zB. direkt mit dem Bauamt interagiert werden kann. Davon betroffen ist auch die Durchführung energetischer Maßnahmen an Gebäuden, die sich im Besitz der Stadt befinden. Denn die Entscheidungsträger können durch die Quartiersbetreuung direkt angesprochen und somit eher zum Handeln animiert werden. Die Quartiersbetreuung genießt außerdem den Vorteil, früher von Stadtentwicklungsvorhaben zu erfahren. Dementsprechend könnte sie die Chance nutzen, im Zuge dessen auch energetische Maßnahmen geltend zu machen.

Obwohl eine öffentliche Verwaltung über unterschiedliches Fachwissen verfügt, ist es ratsam, für bestimmte Tätigkeiten einer Quartiersbetreuung, eine/n externe/n DienstleisterIn hinzuzuziehen. In diesem Fall müssen genaue Überlegungen getroffen werden, welche Aufgaben von der öffentlichen Verwaltung selbst zu erfüllen sind und welche extern vergeben werden. Dafür muss natürlich auch ein Budget vorgesehen sein.

#### *Variante 2 – externe Dienstleister/in*

Die Vergabe der Quartiersbetreuung an externe DienstleisterInnen, könnte anhand einer öffentlichen Ausschreibung erfolgen. Zielgruppen stellen Planungsbüros, Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger oder Energieversorger dar. Für sich allein, könnten diese die Aufgaben einer Quartiersbetreuung vermutlich nicht zufriedenstellend erfüllen, weshalb auch hier darauf zu achten ist, dass eine Zusammenarbeit unterschiedlicher Fachdisziplinen stattfindet. Dies kann in Form eines Teams realisiert werden, in dem mehrere Unternehmen zusammenarbeiten. Eines davon sollte als Organisator fungieren und die Präsenz bzw. die Ansprechperson im Quartier darstellen.

Die Einbindung von relevanten AkteurInnen, mitunter der Stadtverwaltung, sollte hier so bald wie möglich erfolgen. So können die verschiedenen Ressourcen der Beteiligten genutzt werden.

Das Team der externen DienstleisterInnen, sollte bereits über ein fundiertes Wissen zum Quartier und den lokalen Gegebenheiten verfügen. Einerseits kann sich diese Art der Quartiersbetreuung als unabhängig und damit eigenständig positionieren. Andererseits könnte die

Quartiersbetreuung auf Misstrauen in der Bevölkerung stoßen, da sie anfangs noch nicht etabliert ist und womöglich nicht als vertrauenserweckend erachtet wird. Dieser Umstand kann genutzt werden, indem die Quartiersbetreuung klar kommuniziert, dass sie unverbindliche Beratungsleistungen anbietet. Miteingeschlossen ist die Unabhängigkeit von politischen Wahlen und den Interessen der Energieversorgungsunternehmen.

Ein Nachteil ist es, dass externe DienstleisterInnen wenig Entscheidungsbefugnis innehaben und in einem Abhängigkeitsverhältnis zu Stadtverwaltung und GebäudeeigentümerInnen stehen. Sie müssen sehr viel Netzwerkarbeit leisten und bürokratische Hürden überwinden.

### *Variante 3 – Gebietsbetreuung Stadterneuerung*

Diese beiden Varianten lassen sich für Wien, in gewisser Weise, in der Gebietsbetreuung Stadterneuerung vereinen. Diese ist, wie beschrieben, nicht rein öffentlich aber auch nicht rein privat. Sie ist zwar der öffentlichen Verwaltung zugeordnet, agiert durch die einzelnen Stadtteilbüros aber sehr eigenständig. Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung hat den Vorteil, dass sie in den einzelnen Bezirken und deren Bevölkerung bereits etabliert ist und über einen umfassenden Wissensschatz in diesen Gebieten verfügt. Außerdem vereint sie unterschiedliche Fachdisziplinen in ihren Teams, wovon eine Quartiersbetreuung profitieren kann. Es sind Netzwerke vorhanden und Erfahrungen im Umgang mit Projekten und AkteurInnen. Wird eine Integration der Quartiersbetreuung in die Gebietsbetreuung Stadterneuerung in Betracht gezogen, müssen Ressourcen geschaffen und detailliertes Fachwissen angeeignet werden.

Welche Variante die Richtige ist, hängt sehr stark von der individuellen Ausgangssituation des Quartiers bzw. der Stadt ab. Größe und vorhandene Ressourcen beeinflussen die Möglichkeiten stark und sollten in die Überlegungen miteinbezogen werden. Schon zu Beginn müssen klare Strukturen herrschen und die Anforderungen an die Organisation müssen klar dargelegt werden. Nur so können Transformationsprozesse effizient gesteuert werden und sie scheitern nicht an einer unüberlegten Organisation, die womöglich zu einem vorzeitigen Ende der Quartiersbetreuung führt. Die Aspekte der rechtlichen Rahmenbedingungen und Entscheidungskompetenzen sollten in den Überlegungen ebenfalls berücksichtigt werden. Baubewilligungen und Richtlinien zur thermischen Sanierung sind nur Beispiele, die die Umsetzung von Transformationsprozessen erschweren bzw. verzögern können. Diese Kompetenzen liegen unter anderem in der öffentlichen Verwaltung, ebenso wie Entscheidungsbefugnisse.

Unabhängig welche Variante gewählt wird, sollten folgende Punkte in der Wahl der Organisationsform geklärt werden:

- Handhabung des internen und externen Informationsflusses
- Ausrichtung der Kommunikations- und Kooperationsprozesse auf spätere Handlungsfelder
- Entscheidungsbefugnisse in unterschiedlichen Sachbereichen
- Vermeidung von Parallelstrukturen

Mit Parallelstrukturen sind vor allem Überschneidungen mit anderen Aufgabenbereichen gemeint, zB. einer bestehenden Energieberatung. Die Quartiersbetreuung sollte keine Konkurrenz darstellen und stattdessen eine Aufgabenteilung und Kooperation mit ähnlichen Institutionen anstreben.

Wie erwähnt, erfordert die Arbeit der Quartiersbetreuung unterschiedliches Fachwissen. Doch dieses Fachwissen und damit die Personen, die dieses einbringen, müssen nicht über den gesamten Prozessverlauf in der Quartiersbetreuung mitwirken. Unterschiedliche Phasen machen unterschiedliche Ressourcen notwendig, weshalb Flexibilität im Einsatz von Personal gefragt ist.

In der Erarbeitung der Organisationsform, sollte auch die Möglichkeit einer Verstetigung der Quartiersbetreuung miteinfließen.

## **Finanzierung**

Die Finanzierung einer Quartiersbetreuung stellt vermutlich die größte Herausforderung dar und von ihr hängt es ab, ob erfolgreiche Transformationsprozesse angestoßen werden können. Eine Finanzierung könnte auf zwei Varianten erfolgen:

### *Variante 1 – Einrichtung eines Förderprogramms*

Angelehnt an das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ könnte eine Förderung entwickelt werden, welche an die österreichischen Verhältnisse angepasst wird. Diese beinhaltet die Implementierung einer Quartiersbetreuung (mit Sach- und Personalkosten) und die Erstellung eines Quartierskonzepts. Um einen effizienten Ablauf zu gewährleisten, muss die Möglichkeit bestehen, über dieses Förderprogramm Finanzmittel zur Maßnahmenumsetzung zu akquirieren.

Das Förderprogramm muss auf die Quartiersebene zugeschnitten werden, wobei gebäudeübergreifende Aktivitäten gemeint sind und nicht Einzelgebäude. Außerdem muss darin die Verpflichtung zur Umsetzung ganzheitlicher Ansätze beinhaltet sein, im Gegensatz zu isolierten Einzelmaßnahmen.

Grundsätzlich sollte eine Kombination aus Förderungen unterschiedlicher Ebenen möglich sein (zB. EU, Bund, Länder). Die Finanzierung könnte im Rahmen einer Bundesförderung umgesetzt werden, wobei der Klima- und Energiefonds thematisch in Frage kommt. Doch auch der Ökostromfonds der Stadt Wien könnte eine Grundlage bieten. Der Förderzeitraum sollte zumindest auf fünf Jahre ausgelegt sein, da dies ein realistischer Zeitraum zur Umsetzung von Maßnahmen ist.

Die Bundesförderung hat den Vorteil, dass Städte durch sie auf das Konzept der Quartiersbetreuung aufmerksam werden. So wird ein Anreiz gesetzt, über die positiven Effekte einer Quartiersbetreuung nachzudenken.

#### *Variante 2 – Finanzierung über Privatpersonen*

Eine weitere Möglichkeit hat bereits Herr Dumke (siehe Kapitel 8.1.) in seinem Interview angesprochen. Die Quartiersbetreuung wird sozusagen von mehreren GebäudeeigentümerInnen berufen, um für sie Sanierungsprojekte anzustoßen. Darin sind Beratungsleistungen, Kommunikation zu den MieterInnen und die Koordination von Prozessabläufen beinhaltet. Durch die Wertsteigerung der Gebäude, aufgrund der Sanierung, kann die Quartiersbetreuung entlohnt werden. Die Quartiersbetreuung kennt die Förderlandschaft und versucht weitere finanzielle Mittel aus den Fördertöpfen aufzubringen. Durch die Vernetzung mit weiteren EigentümerInnen, können die Kosten minimiert werden, indem Ressourcen gemeinsam genutzt werden. Es liegt auch an der Quartiersbetreuung, gute Angebote auf Seiten der Handwerksunternehmen auszuhandeln.

Je nachdem welche Variante für die Finanzierung einer Quartiersbetreuung in Frage kommt, muss von unterschiedlichen Reaktionen in der Bevölkerung ausgegangen werden. Werden die Finanzmittel von privaten GroßeigentümerInnen ausgeschüttet, kann schnell der Eindruck einer Gewinnmaximierung entstehen, worunter der soziale Aspekt der MieterInnen bzw. der QuartiersbewohnerInnen leidet. Schlimmstenfalls führt die Sanierungstätigkeit an Gebäuden zu einem Verdrängungseffekt der bestehenden MieterInnen und folglich zu einer Gentrifizierung des Quartiers. Aufgabe der Quartiersbetreuung ist es also, einen Interessensausgleich herbeizuführen, und leistbares Wohnen sicher zu stellen.

Die Variante eines öffentlichen Fördertopfes kann in der Beantragung wiederum sehr komplex ausfallen, und dadurch abschreckend wirken. Außerdem würde die Implementierung eines solchen Förderprogramms viel Zeit in Anspruch nehmen.

## 9.3. Auswahl des Quartiers

### 1. Anlass aufgreifen

In dieser Arbeit wurde an unterschiedlichen Stellen erwähnt, dass ein bestehender Anlass zum Start einer Quartiersbetreuung sehr hilfreich sein kann. Durch diesen Anlass konnte bereits eine Bewusstseinsbildung im Quartier gestartet werden und in Folge als Anknüpfungspunkt für die Umsetzung weiterer Maßnahmen dienen. Ein Anlass kann zB. eine Förderung von Sanierungsvorhaben, ohnehin anfallende Instandhaltungsarbeiten oder eine Energieeinsparkampagne sein. Der Vorteil ist, dass hier bereits SchlüsselakteurInnen aktiv sind, die das Energiethema schon ins Bewusstsein einiger QuartiersbewohnerInnen gebracht haben. Somit kann die Quartiersbetreuung die Vernetzung der AkteurInnen und die bestehende Kommunikationsplattform nutzen, um darauf aufzubauen.

### 2. Struktur- und Potenzialanalyse

Die Analyse des Quartiers kann entweder sehr detailliert oder oberflächlich ausfallen, je nach vorhandener Ausgangslage. Ergibt die Analyse eine große Anzahl an Einzeleigentum im Quartier, sollte der Fokus auf der Überzeugungsarbeit der EigentümerInnen gelegt werden und anhand dessen Strategien erarbeitet werden. Dafür müssen natürlich genaue Daten zur Eigentumsstruktur gesammelt werden, um die Ansprechpersonen zu kennen. Sind die Eigentumsverhältnisse überschaubar und es müssen nur einige wenige AkteurInnen ins Boot geholt werden, sollte zu Beginn eine umfassende Analyse der Quartiersstruktur (zB. städteräumliche Struktur, baurechtliche Rahmenbedingungen) und des Energieverbrauchs (zB. Baualter, Heizwärmebedarf) erfolgen. Es gibt unterschiedliche Tools, die einerseits zur Analyse eines Quartiers genutzt werden können, aber auch Möglichkeiten zu Potenzialanalysen bieten. Beispiele dafür sind die Tools ELAS (Energetische Langzeitanalysen für Siedlungsstrukturen), EFES (Energieeffiziente Entwicklung von Siedlungen) oder der Solarpotenzialkataster Wien.

Für ein besseres Verständnis und als Veranschaulichung in einer späteren Projektphase sollten Referenzobjekte festgelegt werden, die detailliert betrachtet werden. Die Betrachtung kann in Form eines Gebäudesteckbriefs erfolgen, der Aufschluss über den Gebäudezustand, Energieverbrauch und Potenziale gibt. Infolgedessen können beispielhafte Modernisierungsgutachten durchgeführt werden, die auf das jeweilige Gebäude abgestimmte Sanierungsvorschläge mit Energieeinsparmöglichkeiten, Kostenüberblick mit möglichen Förderungen, sowie Amortisationszeiten beinhaltet.

Auf der Gesamtebene des Quartiers ist festzustellen, wie die aktuelle Leistungsfähigkeit der Energieinfrastruktur und -netze aussieht und welche erneuerbaren Energieversorgungsarten in einem größeren Maß (zB. Abwärmenutzung) möglich sind.

### **3. AkteurInnen und Interessensausgleich**

Generell ist die Gründung eines Gebäudeverbands empfehlenswert, vor allem bei vielen unterschiedlichen EigentümerInnen. Dieser Gebäudeverbund bindet die relevanten AkteurInnen ein und lässt eine effiziente Arbeitsweise zu, da keine Einzelgebäude betrachtet werden, sondern die Gesamtheit des Quartiers. Dadurch werden charakteristische Eigenheiten des Quartiers leichter ersichtlich und können erhalten bleiben. Neben den EigentümerInnen ist es wichtig, die tatsächliche Bevölkerungsstruktur zu analysieren. Dabei spielen neben sozioökonomischen Aspekten auch die Altersklassen eine Rolle. Wie bereits erwähnt, hängt es zum Teil vom Alter ab, ob Sanierungen auf Zuspruch treffen oder nicht. Weiters gilt festzustellen, welche Personen mögliche SchlüsselakteurInnen darstellen, deren Kenntnisse auf qualitativer Basis in die Quartiersanalyse einfließen sollten. Damit sind nicht nur strukturelle Besonderheiten des Quartiers gemeint, sondern auch die Identifikation möglicher Kommunikationskanäle und wichtiger AkteurInnen.

Unterschiedliche Interessen im Quartier müssen verortet werden und zwar jene sozialer und wirtschaftlicher Art. Davon kann die weitere Vorgehensweise abhängen, zB. welche Maßnahmen in Abhängigkeit von individuellen Interessen im Quartier umgesetzt werden. Es muss also die Frage gestellt werden, wer von Maßnahmen, wie profitieren könnte. Zur Konfliktvermeidung ist es schon zu Beginn wichtig, etwaige Energieberatungen oder sonstige Einrichtungen, die sich mit lokalen, energetischen Transformationsmöglichkeiten auseinandersetzen, zu kontaktieren und miteinzubeziehen. So können Aufgaben und Befugnisse geklärt werden und es kommt zu keinen Überschneidungen.

### **4. Quartierskonzept**

Das Ergebnis des Analyseprozesses ist ein Quartierskonzept. Ausgehend von unterschiedlichen Datensätzen zu Energieverbrauch etc. und der Potenzialanalyse werden Ziele, sowie Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung formuliert. Dabei ist darauf zu achten, dass es klare zeitliche Vorgaben gibt und die Zuständigkeiten geregelt sind. Bei der Entwicklung der Maßnahmen müssen jene AkteurInnen benannt werden, die in den Prozessen involviert sein

müssen. Im gleichen Zug sollte die Art der Beteiligung dieser AkteurInnen im Prozessverlauf definiert werden.

Die Ausarbeitung des Quartierskonzepts sollte konsequent erfolgen und jegliche Herausforderungen so weit wie möglich einkalkuliert werden. Grund dafür ist, dass das Konzept in späterer Folge zur Sprache kommen und für eine Daseinsberechtigung der Quartiersbetreuung oder einzelne Maßnahmen herangezogen werden kann.

#### 9.4. Umsetzungsstrategien und Transaktionskosten

In der Umsetzungsphase sollte die Quartiersbetreuung schon einen geregelten Ablauf aufweisen können. Die Kontakte zu den wichtigsten AkteurInnen im Quartier sind geknüpft und alle nötigen Informationsgrundlagen, wie Quartierskonzept, Gebäudesteckbriefe und Ausarbeitung von Fördermöglichkeiten sind vorhanden. Nun werden erste Maßnahmen im Quartier gestartet, die zu Beginn noch Beratungsleistungen beinhalten und später konkreter werden, im Sinne von Projekten zu Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energieträger.

Wie schon eingangs beschrieben wurde, sind zB. Unwissenheit über Fördermöglichkeiten oder dem Energieverbrauch des Gebäudes auf Seiten der EigentümerInnen, Hemmnisse energiesparende Aktivitäten umzusetzen. Deshalb besteht eine wichtige Aufgabe der Quartiersbetreuung darin, umfassende Beratungstätigkeiten zu leisten. Der erste Schritt ist die Kommunikation mit jenen BürgerInnen, die bereits von sich aus Interesse am Projekt zeigen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wird Kontakt zu den, weitaus herausfordernderen, Desinteressierten aufgenommen. Neben den klassischen Informationsveranstaltungen können auch kreativere Methoden eingesetzt werden, wie Spaziergänge im Quartier, um Energieeinsparpotenziale zu verorten oder die Besichtigung von Vorzeige-Sanierungen. Doch nicht nur der direkte Kontakt zur Bevölkerung sollte gepflegt werden, sondern auch Internetauftritte oder Postsendungen. Letztere sollten unter anderem umfassende Informationen zu den Aktivitäten der Quartiersbetreuung, Fördermöglichkeiten und Ansprechpersonen bieten. So wird eine unkonventionelle und anonyme Möglichkeit geschaffen, sich mit dem Thema des Energieverbrauchs im Quartier auseinanderzusetzen. Über diese Plattformen können Erfolge kommuniziert werden, die möglicherweise zur Nachahmung anregen und dem Projekt generell zu mehr Anerkennung verhelfen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass niederschwellige Zugänge ermöglicht werden, die in einer allgemein verständlichen Sprache, die wichtigsten Eckpunkte kurz und prägnant vermitteln. In der Wortwahl kann es hilfreich sein auf technische Fachbegriffe zu verzichten, sowie von einer Modernisierung und den sozialen Aspekten der Maßnahmen zu sprechen.

Im Gespräch mit den EigentümerInnen, vor allem Privatpersonen, müssen die Transaktionskosten zur Sprache kommen. Diese betreffen besonders die Informationsbeschaffung und Projektdurchführung einer Sanierung. Um Hilfestellungen anbieten zu können, bereitet die Quartiersbetreuung bereits ausreichend Informationen vor, um somit die Entscheidungsfindung zu erleichtern. Außerdem ist es wünschenswert mit ausreichend Erfahrung der Quartiersbetreuung in Sanierungsprozessen, eine Standardisierung der Projekte zu schaffen. Somit können Sanierungsvorhaben anschließend in größerer Zahl und in kürzerer Zeit realisiert werden.

Zu den Beratungsaufgaben einer Quartiersbetreuung zählen neben den EigentümerInnen auch andere AkteurInnen. Die wichtigsten sind vermutlich ansässige Unternehmen, die womöglich für ein Abwärmeprojekt oder die Aufstellung einer Solaranlage in Frage kommen. Diese müssen dahingehend beraten werden, über welche Energieversorgungspotenziale sie verfügen, welche Möglichkeiten sie haben diese zu nutzen und welchen Gewinn (zB. Einnahmen aus Stromlieferungen, gestiegenes Image) sie daraus ziehen könnten.

## 9.5. Quartiersbetreuung am Beispiel Simmering

### Phase 1 – Beantragung der Förderung

Die Stadt Wien hat sich entschieden, Quartiersbetreuungen zur Umsetzung von energetischen Transformationsprozessen für einen Zeitraum von fünf Jahren zu finanzieren. Die finanziellen Mittel werden aus der „Förderung von Energieeffizienzprogrammen in Wien“ bezogen, die erstmals auch ein Budget für eine Quartiersbetreuung vorsieht. Es erfolgt eine öffentliche Ausschreibung der MA 20 Energieplanung. Ein Bewerbungsteam setzt sich aus einem Raumplanungsbüro und Teilen der ProjektpartnerInnen von „Smarter Together“ zusammen.

Das Projekt „Smarter Together“ ist ein, von der EU gefördertes, Stadterneuerungsprojekt und setzt, im Zeitraum 2016 bis 2021, diverse Maßnahmen zum Klimaschutz in einem Stadtteil, im Bezirk Simmering, um. Dazu zählen neben integrierten Gebäudesanierungen, auch die Nutzung von nachhaltigen Energiesystemen und Einrichtungen zu Elektro-Mobilität (vgl. MA 25, 2018c) Die Ziele stimmen grundsätzlich mit jenen der Quartiersbetreuung überein und die Erfahrungen aus dem Projekt, können der Quartiersbetreuung von großem Nutzen sein. Der Vorteil durch diese Zusammenarbeit ist die Tatsache, dass die Quartiersbetreuung nicht „bei Null anfangen“ muss. Im Projekt „Smarter Together“ sind viele unterschiedliche Stakeholder involviert und mit dem gesamten Bezirk Simmering wird ein sehr großes Projektgebiet bearbeitet. Durch die Quartiersbetreuung wird der Raum auf einen Stadtteil eingegrenzt, womit ein

besserer Überblick über die Transformationsprozesse behalten werden kann. Durch eine konkrete Ansprechperson in der Quartiersbetreuung, wird es leichter fallen, den Zugang zur Bevölkerung zu ebnen und Klarheit bei den AkteurInnen zu schaffen.

Das Team bekommt den Zuschlag und stellt gemeinsam die neue Quartiersbetreuung.

## **Phase 2 – Entwicklung eines Quartierskonzepts**

Die neu ernannte Quartiersbetreuung macht sich sogleich an die Erstellung eines Quartierskonzepts. Dabei hilft die Zusammenarbeit des Raumplanungsbüros mit dem Projektteam von „Smarter Together“, da letztere bereits in Simmering, in dem sich das relevante Quartier befindet, aktiv sind und mehrjährige Erfahrungswerte sammeln konnten. Somit kann die Bekanntheit des Projekts „Smarter Together“ und die bestehenden Kontakte genutzt werden. Es werden außerdem die gesammelten Erfahrungen, mit den Strukturen und der Bevölkerung, in die Arbeit der Quartiersbetreuung miteinfließen. Zu Beginn werden die Zuständigkeiten der einzelnen Mitglieder der Quartiersbetreuung geklärt. Ein/e MitarbeiterIn des Raumplanungsbüros übernimmt eine koordinierende und aktive Rolle und zieht je nach Aufgaben, weitere MitarbeiterInnen des Büros, sowie der „Smarter Together“- Mitglieder hinzu. Es besteht also ein Pool an unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungen mit dem Quartier und aus diesem Pool werden Personalressourcen flexibel eingesetzt, um den jeweiligen Aufgabenbereich effizient zu bewältigen. Sind bestimmte Kompetenzen nicht vorhanden, werden externe Dienstleistungen hinzugezogen. Dafür wird bereits zu Beginn ein entsprechendes Budget vorgesehen.

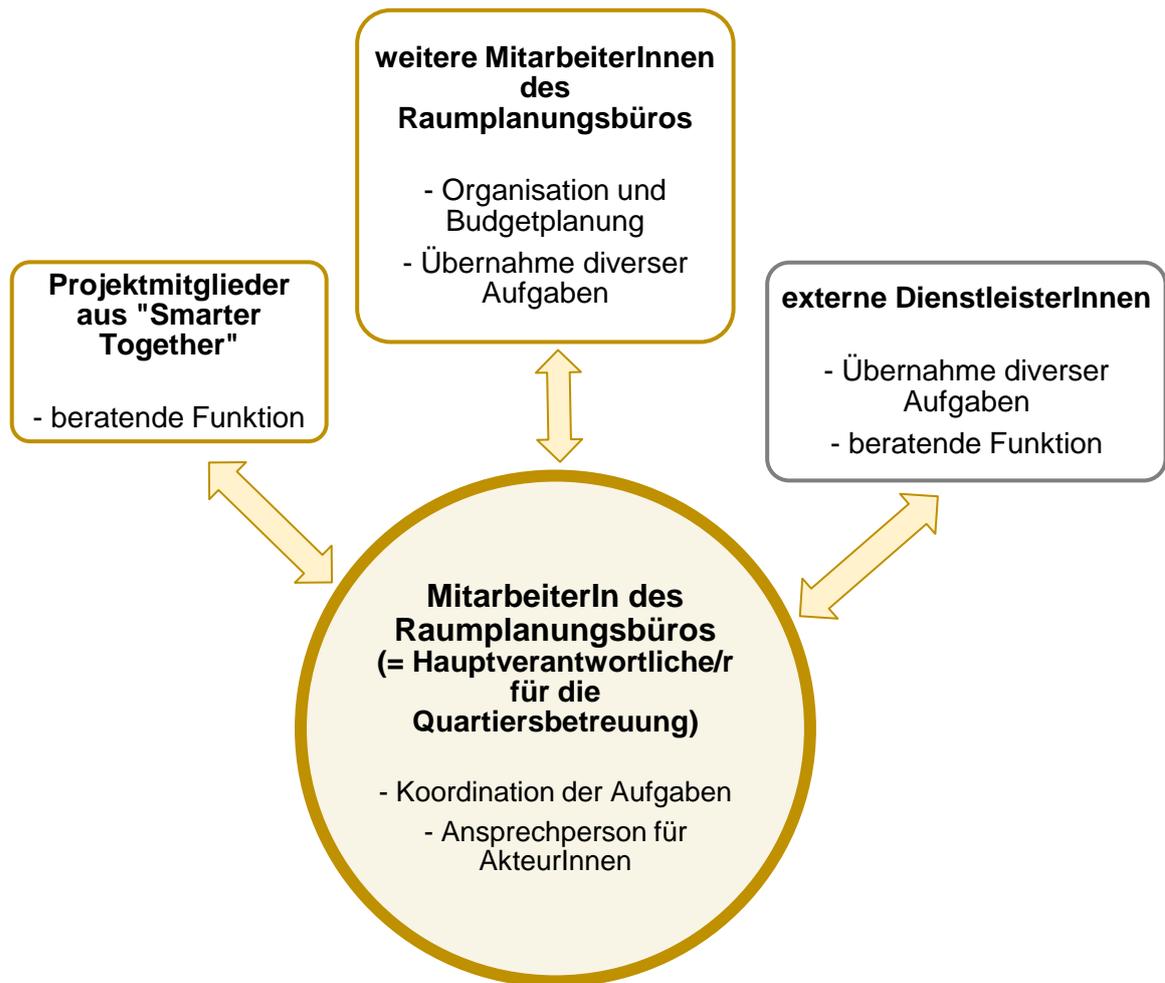


Abb. 2. Zusammensetzung der Quartiersbetreuung, eigene Darstellung

Im nächsten Schritt wird im Quartierskonzept eine Abgrenzung des zukünftigen Aktivitätsraumes durchgeführt. Dazu werden die Gebäudetypologien näher betrachtet und der Fokus liegt darauf, möglichst wenige EigentümerInnen und viele Wohneinheiten zu haben. Außerdem sollen Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energie vorhanden sein. Die folgenden Objekte wurden ausgewählt:



Abb. 3 Quartier mit Wohnhausanlage Molitorgasse 15 (o.) und Johann-Hatzl-Hof (u.), eigene Darstellung

In der Abgrenzung des Quartiers wurde außerdem darauf geachtet verschiedene Strukturen vorzufinden, in diesem Fall sind dies Wohngebäude, aber auch Unternehmen. Die Wohngebäude, die über insgesamt 677 Gemeindewohnungen verfügen, wurden in Zusammenarbeit mit Wiener Wohnen ausgewählt. Diese haben sich zur Kooperation bereit erklärt, da ohnehin Vorhaben zu Gebäudesanierungen geplant waren. Die Kosten der Sanierungsarbeiten werden von Wiener Wohnen übernommen. Wie erwähnt, setzt sich die Quartiersbetreuung aus Teilen des Projektteams „Smarter Together“ zusammen, da diese bereits drei thermische Gebäudesanierungen im angrenzenden Gebiet durchgeführt haben. Die Erfahrungen daraus sind für die Quartiersbetreuung von Nutzen, um optimierte Transformationsprozesse durchzuführen. Daraus entsteht der Kontakt zu Wiener Wohnen, welche auf die positive Zusammenarbeit aus dem „Smarter Together“ Projekt aufbauen wollen.

In dem angesprochenen Projekt sind auch Vorhaben zu Abwärme- und Solarpotenzialen ein Thema, die im Rahmen der Transformationsprozesse für die Quartiersbetreuung, Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten. Die Auszüge aus dem Solarpotenzialkataster sind dadurch noch nicht vollständig. Die Quartiersbetreuung muss externe Dienstleistungen hinzuziehen, um bautechnische Faktoren zu klären, die für eine Nutzung des Solarpotenzials gegeben sein müssen.

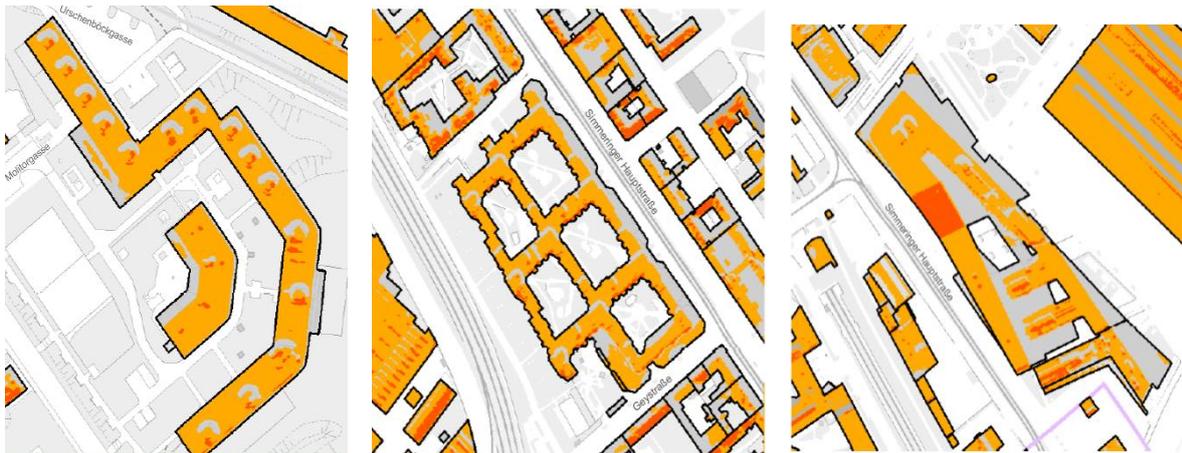


Abb. 4 Solarpotenzial der Wohnhausanlage Molitorgasse 15 (links.), Johann-Hatzl-Hof (mittig) und dem T-Mobile Firmensitz, wobei orange = gute Eignung, rot = sehr gute Eignung, Quelle: Stadt Wien

### Phase 3 – Start des Transformationsprozesses

Sind die Grundlagen im Quartierskonzept geklärt, können die Transformationsprozesse gestartet werden. Dazu müssen die relevanten AkteurInnen ins Boot geholt werden, wenn sie nicht ohnehin schon im Prozess des Quartierskonzepts involviert worden sind. Eine wichtige Zielgruppe sind die BewohnerInnen des Quartiers, vor allem jene die unmittelbar von Maßnahmen betroffen sind. Im Folgenden wird beispielhaft eine Gebäudesanierung dargestellt und welche Rolle die Quartiersbetreuung darin spielt.

Die Quartiersbetreuung führt intensive Gespräche mit Wiener Wohnen und gemeinsam wird ein Sanierungsfahrplan ausgearbeitet. Nebenher wird laufend versucht, weitere GebäudeeigentümerInnen aus dem Quartier, für Sanierungsvorhaben zu gewinnen. Dabei helfen die Sanierungstätigkeiten in den Gemeindebauten, die bereits am Laufen sind und als Vorzeigeprojekte beworben werden können.

Hinsichtlich Solar- und Abwärmepotenziale werden Unternehmen im Quartier hinzugezogen, die für diese Energieversorgung in Frage kommen würden. So können präventiv und im Rahmen der Sanierungsarbeiten, Vorkehrungen getroffen werden, für die spätere Nutzung der relevanten Energieversorgungsarten.

Nach der Fertigstellung des Sanierungsfahrplans wird er an die betroffenen BewohnerInnen kommuniziert. Für Interessierte organisiert die Quartiersbetreuung eine Informationsveranstaltung mit VertreterInnen von Wiener Wohnen und dem ausführenden Bauunternehmen, um Fragen der MieterInnen zu beantworten. In dieser Phase liegt der Fokus vor allem auf einen niederschweligen Zugang, der auf die unterschiedlichen Zielgruppen abgestimmt ist. Die Quartiersbetreuung kümmert sich beispielsweise um die Aufstellung zweier Modelle von Dämmstärken, die bildhaft einen Vorher-Nachher-Vergleich darstellen. Eine weitere Möglichkeit ist es, nach der Fertigstellung eines Gebäudeteils, eine leerstehende Wohnung als Muttersanierung für die BewohnerInnen zugänglich zu machen. Diese können dadurch zB. einen Eindruck zur Wohnatmosphäre gewinnen oder die Funktionalität der ausgetauschten Fenster begutachten. Die Quartiersbetreuung organisiert außerdem regelmäßige MieterInnenversammlungen, um anfallende Fragen zu den Bauarbeiten zu klären. Die Quartiersbetreuung steht neben der Veranstaltung auch vor Ort (zB. einmal wöchentlich in einem Gemeinschaftsraum) und über ein Kontaktformular auf der Homepage der Quartiersbetreuung, für Fragen zur Verfügung.

Nach Prozessabschluss ist es wichtig eine Evaluation durchzuführen und diese Erkenntnisse in weitere Transformationsprozesse miteinfließen zu lassen. Die Kommunikation der Erfolge nach außen, ist ebenso wichtiger Bestandteil der Arbeit einer Quartiersbetreuung, um so den Weg für weitere Vorhaben zu ebnen.

#### **Phase 4 – Verstetigung**

Nach einer mehrjährigen Laufzeit der Quartiersbetreuung und den ersten Erfolgen der Maßnahmenumsetzung wird über eine Verstetigung der Quartiersbetreuung nachgedacht.



## 10. Fazit

Städte müssen sich an den Klimawandel anpassen, vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass sie in den nächsten Jahren weiter wachsen werden. Es gibt zahlreiche Potenziale, die zur Einsparung von Energie genutzt werden könnten. Doch sie werden nicht als solche erkannt, da es an einer Person fehlt, die aktiv nach Potenzialen sucht und mit ihnen umzugehen weiß. Hier kommt die Quartiersbetreuung ins Spiel, die Transformationsprozesse starten und zu Ende führen kann.

Energetische Transformationsmöglichkeiten auf Quartiersebene sind ohne Frage vorhanden und können durch den gebäudeübergreifenden und damit ganzheitlichen Blick, nachhaltig genutzt werden. Die Ausgangsbedingungen erweisen sich momentan als schwierig, da ein neues Instrument geschaffen werden muss und die Dringlichkeit dieser Maßnahme noch nicht im Bewusstsein der Gesellschaft angelangt ist. Der Erfolg in Deutschland sollte jedoch Beweis genug sein, dem Konzept der Quartiersbetreuung eine Chance zu geben. Die Sanierungs- und Klimaschutzmanagements können als Vorbild dienen, doch auch sie befinden sich noch in der Anfangsphase. Diese Arbeit hat gezeigt, dass es noch einige Herausforderungen gibt, die es zu bewältigen gilt. Dazu zählen vor allem der gewissenhafte und effiziente Einsatz von Fördergeldern und die Besetzung der Stelle mit einer geeigneten Person bzw. einem geeigneten Team.

Die Tatsache, dass momentan im Bereich der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energieversorgungsarten, noch sehr wenig auf Quartiersebene passiert, sollte Grund zum Nachdenken geben. Durch die individuelle Abgrenzbarkeit bietet ein Quartier eine Vielzahl an Transformationsmöglichkeiten. Die Nutzung von nachhaltigen Energieformen, wie der industriellen Abwärme ist ein Beispiel dafür. Das Quartier bietet die Möglichkeit einen persönlichen Zugang zu den BewohnerInnen zu schaffen. Dies macht eine Quartiersbetreuung erforderlich, die flexibel handeln kann und interdisziplinär besetzt ist, um auf unterschiedliche Situationen reagieren zu können. Das Quartier als Handlungsraum für klimapolitische Maßnahmen ist momentan kaum erforscht. Es ist aber notwendig herauszufinden, wie ein Quartier zur Resilienz gegenüber dem Klimawandel aber auch weiteren raumplanerischen Herausforderungen beitragen kann.

Für die Raumplanung, insbesondere die Energieraumplanung, ergibt sich durch eine Quartiersbetreuung die Chance, ein, derzeit eher unbekanntes, Beschäftigungsfeld kennenzulernen. Die Interdisziplinarität, welche die Raumplanung mit sich bringt, kann im Falle einer Quartiersbetreuung von großem Nutzen sein. Besonders der Kommunikationsaspekt in der Raumplanung, der durch den Einzug der Beteiligungsprozesse ausgereift ist, nimmt einen großen

Stellenwert in Transformationsprozessen ein. Die Vernetzungsfähigkeiten und die gesamtheitliche Denkweise, die unterschiedlichste Aspekte in die Planung miteinbezieht, macht die Raumplanung zu einer tragenden Disziplin für die Quartiersbetreuung. Der Status Quo muss ergänzt werden, zB. durch technisches Grundverständnis und einer Vertiefung in die Energie- raumplanung. Die Raumplanung kann sich im Bereich der Klimapolitik positionieren, doch nicht ohne sich klar zu werden, welche Kompetenzen dafür geeignet sind.

Natürlich erfordert es auch eine Überarbeitung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Instrumente, wie sie in Deutschland Anwendung finden, existieren in Österreich in dieser Form nicht. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen vor allem an die Quartiersebene angepasst werden und Möglichkeiten schaffen, um gebäudeübergreifend sanieren und Potenziale auf gemeinschaftlicher Basis nutzen zu können. Empfehlenswert ist die Schaffung eines Förderinstruments, um die Finanzierbarkeit der Quartiersbetreuung zu regeln. Dabei muss darauf geachtet werden, ein ausreichendes Budget für die unterschiedlichen Phasen von Transformationsprozessen zur Verfügung zu stellen. Doch es ist auch notwendig, einen geregelten Ablauf festzulegen, um eine Übertragbarkeit auf weitere Quartiere gewährleisten zu können. Die wichtigste Aufgabe wird es sein, trotz Aufwertung der Quartiere eine Gentrifizierung und Mietpreisexplosion zu verhindern. Es muss eine Strategie entwickelt werden, welche die sanfte Stadterneuerung fortführt und gleichzeitig die soziale Gerechtigkeit sicherstellt.

Durch eine überzeugende Quartiersbetreuung, die mit Begeisterung an die Arbeit herangeht, könnten bisher ungenutzte und unerkannte Energieeinsparpotenziale und -versorgungsarten, zum Grundstein für zukunftsweisende Quartiere werden.



## Quellenverzeichnis

**Lozán, J. L. (2017)**, Was charakterisiert die aktuelle, vom Menschen verursachte Erderwärmung? in: Lozán, J. L., S.-W. Breckle, R. Müller & E. Rachor (Hrsg.) Warnsignal Klima: Die Biodiversität, online unter: <http://www.klima-warnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/2017/01/lozan16-aktualisiert.pdf>, zuletzt abgerufen am 21.10.2017"

**APCC, Austrian Panel on Climate Change (2014)**, Zusammenfassung für Entscheidungstragende (ZfE), in: Österreichischer Sachstandsbericht Klimawandel 2014 (AAR14), Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, online unter: [https://hw.oeaw.ac.at/APCC\\_AAR2014.pdf](https://hw.oeaw.ac.at/APCC_AAR2014.pdf), zuletzt abgerufen am 03.11.2017, Wien.

**Bahner, O., P. Busch, H. Eilers (2012)**, Energetische Sanierung: Denken im Quartier, Bund Deutscher Architekten BDA, online unter: <https://bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/06/Energetische-Sanierung.pdf>, zuletzt abgerufen am 10.11.2017, Berlin.

**Bauer H., C. Gebauer, H. Hertle, A. Paar (2013)**, Klimaschutzdialog AP04. Unterstützung und Stärkung der Change Agents. Auswertung der Befragung der Klimaschutzmanager/innen, Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, online unter: [https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Bericht\\_KSD\\_Fragebogen\\_IFEU\\_0\\_0.pdf](https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Bericht_KSD_Fragebogen_IFEU_0_0.pdf), zuletzt abgerufen am: 18.11.2017, Heidelberg.

**Bauer H., H. Hertle (2015)**, Akteure des Wandels. Klimamanager im kommunalen Klimaschutz, Ökologisches Wirtschaften Jg. 30, Nr. 2, online unter: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0ahU-KEwjHu\\_DKk8LbAhXIA8AKHR37B8gQFghFMAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.oekologisches-wirtschaften.de%2Findex.php%2Foew%2Farticle%2Fdownload%2F1413%2F1385&usg=AOvVaw3r-Xle4Rsg\\_emavPHHleUu](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0ahU-KEwjHu_DKk8LbAhXIA8AKHR37B8gQFghFMAQ&url=http%3A%2F%2Fwww.oekologisches-wirtschaften.de%2Findex.php%2Foew%2Farticle%2Fdownload%2F1413%2F1385&usg=AOvVaw3r-Xle4Rsg_emavPHHleUu), zuletzt abgerufen am: 11.11.2018, Heidelberg, Tübingen.

**Bauer, H., Gebauer C., Hertle H., Paar A. (2013)**, Klimaschutzdialog AP 04 Unterstützung und Stärkung der Change Agents. Auswertung der Befragung der Klimaschutzmanager/innen, online unter: [https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Bericht\\_KSD\\_Fragebogen\\_IFEU\\_0\\_0.pdf](https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/Bericht_KSD_Fragebogen_IFEU_0_0.pdf), abgerufen am 11.10.2017

**BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2012)**, EQ. Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere. Ein ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Informationen 42/1, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), online unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/42/exwost42\\_1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/42/exwost42_1.pdf?__blob=publicationFile&v=2), zuletzt abgerufen am: 03.11.2017, Berlin

**BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013)**, Energieeinsparungsgesetz (EnEG), online unter: [http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Regelungen/EnEG/eneg\\_node.html](http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Regelungen/EnEG/eneg_node.html), zuletzt abgerufen am 23.10.2017, Bonn.

**BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2018)**, Städtebauförderung des Bundes und der Länder, online unter: [https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/home\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/home_node.html), abgerufen am 30.5.2018, Bonn.

**Bliesner, A., C. Liedtke, H. Rohn (2013)**, Change Agents für Nachhaltigkeit: Was müssen sie können? Zeitschrift für Führung und Organisation 01/2013 (82. Jg.), Seite 49–53, online unter: [https://www.researchgate.net/publication/260356102\\_Change\\_Agents\\_fur\\_Nachhaltigkeit\\_was\\_mussen\\_sie\\_können](https://www.researchgate.net/publication/260356102_Change_Agents_fur_Nachhaltigkeit_was_mussen_sie_können), abgerufen am 13.10.2017, Wuppertal.

**Bloch T., A. Dütz, J. Löffler, S. Moltmann (2016)**, Nichttechnische Erfolgsfaktoren der Quartiersentwicklung, in: Begleitforschung EnEff:Stadt, Hrsg. (2016), Fraunhofer IRB Verlag, Bonn.

**BMU, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016)**, Energieeinsparverordnung (EnEV). Aktuelles, online unter: <http://www.bmu.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>, zuletzt abgerufen am 24.10.2017, Berlin.

**BMNT, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (2017)**, Erneuerbare Energie in Zahlen 2017. Entwicklung in Österreich. Datenbasis 2016, online unter: <https://www.bmnt.gv.at/dam/jcr:1a630053-c7d0-4519-be34-115715178528/Brosch%C3%BCre%20Erneuerbare%20Energie%20in%20Zahlen%202017%20auf%20Datenbasis%202016.pdf>, zuletzt abgerufen am 13.03.2018, Wien.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017a)**, Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen für die Zukunft, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, online unter: [https://www.energetische-stadtsanierung.info/cms/upload/170410\\_EnSa\\_in\\_Praxis\\_3\\_bf\\_web.pdf](https://www.energetische-stadtsanierung.info/cms/upload/170410_EnSa_in_Praxis_3_bf_web.pdf), zuletzt abgerufen am: 10.12.2017, Berlin.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2017b)**, Merkblatt Förderung einer Stelle für Klimaschutzmanagement. Hinweise zur Antragstellung, online unter: [https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/KRL\\_MB\\_Klimaschutzmanagement\\_2017Juli.pdf](https://www.klimaschutz.de/sites/default/files/KRL_MB_Klimaschutzmanagement_2017Juli.pdf), zuletzt abgerufen am: 10.11.2018, Berlin.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015)**, Energetische Stadtsanierung. Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager, online unter: [https://www.bmu.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/stadtsanierung\\_energetisch\\_faltblatt\\_bf.pdf](https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/stadtsanierung_energetisch_faltblatt_bf.pdf), zuletzt abgerufen am 12.06.2018, Berlin.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016)**, Energetische Stadtsanierung in der Praxis II. Erste Ergebnisse der Begleitforschung und gute Beispiele, online unter: [http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/energetische-stadtsanierung-2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/energetische-stadtsanierung-2.pdf?__blob=publicationFile&v=5), zuletzt abgerufen am 18.06.2018, Berlin.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2017)**, Energetische Stadtsanierung in der Praxis I. Grundlagen zum KfW-Programm 432, online unter: [http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/energetische-stadtsanierung-1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/energetische-stadtsanierung-1.pdf?__blob=publicationFile&v=5), zuletzt abgerufen am 23.02.2018, Berlin.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), (Hrsg.) (2018a)**, Energetische Stadtsanierung, online unter: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/energetische-stadtsanierung/>, zuletzt abgerufen am: 03.6.2018, Berlin, Bonn.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), (Hrsg.) (2018b)**, Energetische Stadtsanierung. Programmbausteine, online unter: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/energetische-stadtsanierung/programmbausteine/>, zuletzt abgerufen am: 03.6.2018, Berlin, Bonn.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), (Hrsg.) (2018c)**, Energetische Stadtsanierung. Förderung, online unter: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/energetische-stadtsanierung/foerderung/>, zuletzt abgerufen am: 03.6.2018, Berlin, Bonn.

**BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), (Hrsg.) (2018d)**, Energetische Stadtsanierung. Begleitforschung, online unter: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/begleitforschung/>, zuletzt abgerufen am: 03.6.2018, Berlin, Bonn.

**BMWFJ, Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) (2010)**, EnergieStrategie Österreich, online unter: [https://www.bmdw.gv.at/Ministerium/Staatspreise/Documents/energiestrategie\\_oesterreich.pdf](https://www.bmdw.gv.at/Ministerium/Staatspreise/Documents/energiestrategie_oesterreich.pdf), zuletzt abgerufen am 18.12.2017, Wien.

**BMWF, Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2017)**, Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, online unter: <https://www.bmwf.gv.at/EnergieUndBergbau/Energieeffizienz/Seiten/Gebaeude.aspx>, zuletzt abgerufen am 18.10.2017, Wien.

**Böhm M., M. Ecker, M. Getzner, R. Giffinger, G. Haindlmaier, J. Janke, D. Latzer (2017)**: E\_Profil. Quartiersprofile für optimierte energietechnische Transformationsprozesse. Einflussfaktoren energietechnischer Transformationen im Quartier: Gebäude, AkteurInnen, Einstellungen. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, online unter: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/schriftenreihe-2017-9a\\_e-profil-deliverable1.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2017-9a_e-profil-deliverable1.pdf), zuletzt abgerufen am 15.12.2018, Wien.

**Bundesrepublik Deutschland (2014)**, Bericht über die langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Gebäudebestands gemäß Artikel 4 Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), online unter: [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_article4\\_de\\_germany.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_article4_de_germany.pdf), zuletzt abgerufen am 20.10.2017, n.b.

**Dumke H., Eder M., Fischbäck J., Hirschler P., Kronberger-Nabielek P., Maier S., Malderle M., Narodoslawsky M., Neber E., Rainer E., Scheuvs R., Schnitzer H., Weinhandl M., Weninger K., Zancanella J., Zech S. (2017)**, EnergieRaumPlanung für Smart City Quartiere und Smart City Regionen (ERP\_hoch3), Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.), Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Schriftenreihe 16/2017, online unter: [nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz\\_pdf/berichte/endbericht\\_2017-16\\_erphoch3.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/berichte/endbericht_2017-16_erphoch3.pdf), zuletzt abgerufen am 13.10.2017, Graz/Wien.

**Dumke, H., Hirschler P., Kronberger-Nabielek P., Zech S., Scheuvs R., Eder M., Fischbäck J., Maier S., Narodoslawsky M., Schnitzer H., Malderle M., Rainer E., Zancanella J. (2015)**, EnergieRaumplanung für Stadtquartiere, ERP\_hoch3 Projektteam (Hrsg.), online unter: [https://publik.tu-wien.ac.at/files/PubDat\\_244678.pdf](https://publik.tu-wien.ac.at/files/PubDat_244678.pdf), zuletzt abgerufen am 10.07.2018, Wien/Graz.

**Energieagentur (2018)**, Handbuch Kommunaler Klimaschutz. Kommunales Klimaschutzmanagement. Einrichtung einer Stelle für den Klimaschutzmanager, EnergieAgentur.NRW GmbH, online unter: <https://www.energieagentur.nrw/tool/handbuch-klimaschutz/>, zuletzt abgerufen am: 07.06.2018, Düsseldorf.

**Energieinstitut (2018)**, Sanierungsförderung 2018/2019, online unter: <https://www.energieinstitut.at/buerger/foerderungen/sanierungsfoerderung/>, abgerufen am 04.06.2018, Dornbirn.

**Europäische Kommission (2009)**, Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung in Europa. Erfolge und Chancen. Generaldirektion Regionalpolitik, Referat C2 - Stadtentwicklung, Territoriale Kohäsion und Referat B1 - Kommunikation, Information, Beziehungen zu den Drittländern, online unter: [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/presenta/urban2009/urban2009\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/urban2009/urban2009_de.pdf), abgerufen am 20.10.2017, Brüssel.

**European Union (2017a)**, Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030, online unter: [https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_de), zuletzt abgerufen am 20.10.2017

**European Union (2017b)**, Pariser Übereinkommen, online unter: [https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_de), zuletzt abgerufen am 20.10.2017

**Feldmann, P. (2009)**, Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere – unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer, brachgefallener Industrieareale, Immobilien-Manager-Verlag, Köln: Immobilien-Manager-Verlag.

**Fink C., T. Müller (2009)**, Thermische Solarenergienutzung im Geschosswohnbau. Ein Leitfaden für Planung, Umsetzung und Betriebsführung, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, online unter: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz\\_pdf/leitfaden\\_0929b\\_solarenergienutzung\\_geschosswohnbau.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz_pdf/leitfaden_0929b_solarenergienutzung_geschosswohnbau.pdf), zuletzt abgerufen am 13.03.2018, Wien

**Flecken, U., F. Peiker, P. Richter (2012a)**, Energieeffiziente Quartiersentwicklung. Ergebnisse der Case Study Berlin im Projekt Urb.Energy. In: PlanerIn Nr. 2 - 2012, SRL e.V. (Hrsg.). Online unter: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie\\_Quartiersbezogene\\_Energiekonzepte.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Quartiersbezogene_Energiekonzepte.pdf), zuletzt abgerufen am 13.11.2017, Berlin.

**Gabler Wirtschaftslexikon (2018)**, Mitigation, online unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/mitigation-52326>, zuletzt abgerufen am 08.07.2018, Wiesbaden.

**Gemeinden Stuhr/Weyhe (n.b.)**, Vorhabensbeschreibung für den Aufbau des Klimaschutzmanagements und die Einstellung eines/r gemeinsamen Klimaschutz-Managers/in1 für die Gemeinden Stuhr und Weyhe, online unter:

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiM-wujO88vbAhXIDSwKHWkuBHAQFggwMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.stuhr.de%2Fdownloads%2Fdatei%2FOTAwMDAwNDA4Oy07L3d3dy92aHRkb2NzL2Ntcy9zdH-Voci9tZWRpZW4vZG9rdW1lbnRILzE0MDQyOV92b3JoYWJlbnNiZXN-jaHJlYWJ1bmdfa3NtYW5hZ2VyX3N0dWhyX3VuZGF93ZXloZV9maW5hbC5wZGY%253D%2F140429\\_vorhabensbeschreibung\\_ksmanager\\_stuhr\\_und\\_veyhe\\_final.pdf&usq=AOvVaw1-qWd1FOqgz0aOeYnq9I\\_C](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiM-wujO88vbAhXIDSwKHWkuBHAQFggwMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.stuhr.de%2Fdownloads%2Fdatei%2FOTAwMDAwNDA4Oy07L3d3dy92aHRkb2NzL2Ntcy9zdH-Voci9tZWRpZW4vZG9rdW1lbnRILzE0MDQyOV92b3JoYWJlbnNiZXN-jaHJlYWJ1bmdfa3NtYW5hZ2VyX3N0dWhyX3VuZGF93ZXloZV9maW5hbC5wZGY%253D%2F140429_vorhabensbeschreibung_ksmanager_stuhr_und_veyhe_final.pdf&usq=AOvVaw1-qWd1FOqgz0aOeYnq9I_C), zuletzt abgerufen am 11.06.2018, n.b.

**Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz)**  
LGBI Nr. 19/1989 idf LGBI 08/2017

**Giffinger, R., D. Latzer, R. Kalasek, M. Ecker, M. Getzner, J. Janke, M. Böhm, V. Madner, L.-M. Grob, E. Klima, U. Pont, A. Mahdavi, H. Schaffer, S. Piha, T. Eibl, W. Hager, G. Utri, N. Naveau, P. Holzkorn, G. Berger (2017)**, E\_Profil: Quartiersprofile für optimierte energietechnische Transformationsprozesse, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.), Wien.

**KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau (2018)**, Was ist ein KfW-Effizienzhaus?, online unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Energieeffizient-Sanieren/Das-KfW-Effizienzhaus/>, zuletzt abgerufen am: 26.06.2018, Frankfurt am Main.

**KliP II (2009)**, Klimaschutzprogramm der Stadt Wien. Fortschreibung 2010 - 2022, Magistrat der Stadt Wien, MD-KLI, online unter: <https://www.wien.gv.at/umwelt/klimaschutz/pdf/klip2-lang.pdf>, zuletzt abgerufen am 09.12.2017, Wien.

**Kreft H., H. Sinning, C. Steil (2010)**, Kommunales Klimaschutzmanagement, Raumforschung Raumordnung, Band 68, Heft 5, S. 397-407, Springer Verlag, Hattingen, Erfurt.

**Kulesa, M. (2007)**, EU-Klimapolitik: Stimmen die Ziele?, online unter: <https://archiv.wirtschaftsdienst.eu/downloads/getfile.php?id=1166>, Wirtschaftsdienst 2007/3, zuletzt abgerufen am 20.11.2017

**Land Oberösterreich (2018a)**, Förderungen zum Thema Bauen und Wohnen, online unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm>, abgerufen am 04.06.2018, Linz.

**Land Oberösterreich (2018b)**, Sanierung für Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen, online unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/34867.htm>, abgerufen am 04.06.2018, Linz.

**Land Oberösterreich (2018c)**, Sanierung eines Wohnhauses mit mehr als 3 Wohnungen, eines Wohnheimes, Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden. Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln, online unter [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form\\_bauenundwohnen/SGD\\_WoE7\\_Wohnung\\_Sanierung\\_Schaffung.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form_bauenundwohnen/SGD_WoE7_Wohnung_Sanierung_Schaffung.pdf), abgerufen am 04.06.2018, Linz.

**Langenbrinck G. (2016)**, Energetische Transformation in Quartieren: Erfolgsfaktoren und Barrieren der Umsetzung in Deutschland, Vortrag im Rahmen des Expert-Innenworkshops am 23. Mai 2016, Solar City. Urbanizers (Büro für städtische Konzepte), Linz.

**M. Knoll, B. Oertel (2012)**, Dienstleistungen für die energieeffiziente Stadt, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, Berlin

**MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2014)**, STEP 2025, online unter: <http://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/STEP2025.pdf>, abgerufen am 28.10.2017

**MA 25, Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2017)**, Meilenstones der sanften Stadterneuerung, online unter: <https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/stadterneuerung/milestones-der-sanften-stadterneuerung/>, zuletzt abgerufen am 26.10.2017, Wien.

**MA 25, Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2018a)**, GB\* auf einen Blick, online unter: <https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/die-gebietsbetreuungen-stadterneuerung/>, zuletzt abgerufen am 18.05.2018, Wien.

**MA 25, Magistratsabteilung 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2018b)**, Sanierungsförderungen der Stadt Wien, online unter: <https://www.smartertogether.at/sanierungsfoerderungen/>, abgerufen am 01.06.2018, Wien.

**MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (2018c)**, Über Smarter Together, online unter: <https://www.smartertogether.at/ueber-smarter-together/#top>, zuletzt abgerufen am 08.07.2018, Wien.

**Mayring P. (2002)**, Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken, 5. Auflage, Beltz Verlag, Weinheim und Basel.

**NKHR-BW, Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen Baden-Württemberg (2017)**, Leitfaden Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg, online unter: [https://www.gpabw.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/NKHR/Leitfaden\\_staedtebauliche\\_Sanierungs\\_und\\_Entwicklungsma%C3%9Fnahmen.pdf](https://www.gpabw.de/fileadmin/user_upload/pdf/NKHR/Leitfaden_staedtebauliche_Sanierungs_und_Entwicklungsma%C3%9Fnahmen.pdf), zuletzt abgerufen am 01.06.2018, Stuttgart.

**OIB, Österreichisches Institut für Bautechnik (Hrsg.) (2015)**, OIB-Richtlinie 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz, OIB-330.6-009/15, online unter: [https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie\\_6\\_26.03.15.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_6_26.03.15.pdf), zuletzt abgerufen am 28.10.2017, Wien.

**OIB, Österreichisches Institut für Bautechnik (2017)**, OIB-Richtlinien, online unter: <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>, zuletzt abgerufen am 28.10.2017, Wien.

**Onpulson (2017)**, Organisation, Onpulson.de GbR, online unter: <http://www.onpulson.de/lexikon/organisation/>, zuletzt abgerufen am 15.02.2018, Kassel.

**Oswald M. (2016)**, Auswirkungen der EnEV 2016 – Sind die Grenzen des sinnvoll Machbaren erreicht?. In: Oswald M., Zöllner M., Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik GmbH (Hrsg.) Aachener Bausachverständigentage 2016, Springer Fachmedien, online unter: <https://www.springerprofessional.de/auswirkungen-der-enev-2016-sind-die-grenzen-des-sinnvoll-machbar/11064206>, zuletzt abgerufen am: 19.10.2017, Wiesbaden

**Paschotta, R. (2017a)**, Abwärme, RP-Energie-Lexikon (Hrsg.), online unter: <https://www.energie-lexikon.info/abwaerme.html?s=ak>, zuletzt abgerufen am 12.12.2017, Bad Dürkheim.

**Paschotta, R. (2017b)**, Graue Energie, RP-Energie-Lexikon, online unter: [https://www.energie-lexikon.info/grau\\_energie.html](https://www.energie-lexikon.info/grau_energie.html), abgerufen am 04.06.2018, Bad Dürkheim.

**Paschotta, R. (2018a)**, Wärmedurchgangskoeffizient, RP-Energie-Lexikon (Hrsg.), online unter: <https://www.energie-lexikon.info/waermedurchgangskoeffizient.html>, zuletzt abgerufen am: 16.07.2018, Bad Dürkheim.

**Paschotta, R. (2018b)**, Heizwärmebedarf, RP-Energie-Lexikon (Hrsg.), online unter: <https://www.energie-lexikon.info/heizwaermebedarf.html>, zuletzt abgerufen am: 16.07.2018, Bad Dürkheim.

**Pehnt, M., J. Bödeker, M. Arens, E. Jochem, F. Idrissova (2010)**, Die Nutzung industrieller Abwärme – technisch-wirtschaftliche Potenziale und energiepolitische Umsetzung, Institut für Energie- und Umweltforschung, online unter: [http://www.jaske-wolf.de/pdfs/2010%20-%20Nutzung\\_industrieller\\_Abwaerme.pdf](http://www.jaske-wolf.de/pdfs/2010%20-%20Nutzung_industrieller_Abwaerme.pdf), zuletzt abgerufen am: 14.12.2017, Heidelberg, Karlsruhe."

**Pont, U., B. Sommer, A. Mahdavi (2010)**, Ein Vergleich der Ergebnisse von stationärer und instationärer Berechnung von thermischen Energiekennzahlen anhand bestehender Objekte in Wien, Abteilung Bauphysik und Bauökologie an der Technischen Universität Wien und Energy Design an der Universität für angewandte Kunst, online unter: [http://info.tuwien.ac.at/bausim/conftool/pont-2010-ein\\_vergleich\\_der\\_ergebnisse\\_von\\_stationaerer\\_und\\_instationaerer\\_berechnung\\_thermischer\\_energiekennzahlen.pdf](http://info.tuwien.ac.at/bausim/conftool/pont-2010-ein_vergleich_der_ergebnisse_von_stationaerer_und_instationaerer_berechnung_thermischer_energiekennzahlen.pdf), zuletzt abgerufen am 28.10.2017, Wien.

**PTJ, Projektträger Jülich | Forschungszentrum Jülich GmbH (2018)**, Klimaschutzprojekte in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen (Kommunalrichtlinie), online unter: <https://www.ptj.de/klimaschutzinitiative-kommunen>, zuletzt abgerufen am 11.06.2018, Jülich.

**Schäfer P. (2002)**, Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Hrsg., (2002), online unter: [https://www.hessen-agentur.de/img/downloads/Arbeitshilfe\\_Sanierungsmassnahmen.pdf](https://www.hessen-agentur.de/img/downloads/Arbeitshilfe_Sanierungsmassnahmen.pdf), zuletzt abgerufen am: 25.05.2018, Stuttgart.

**Sinning H., C. Steil, H. Kreft (2011)**, Klimaschutz in Städten und Gemeinden optimieren. Kommunales Klimaschutzmanagement als Strategie. Ein Handlungsleitfaden, in: ISP Schriftenreihe, Band 3, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Hrsg. (2011), online unter: [http://www.coaching-kommunaler-klimaschutz.de/fileadmin/inhalte/Dokumente/Toolpool/Leitfaden\\_KlimaschutzinStaedten\\_2011.pdf](http://www.coaching-kommunaler-klimaschutz.de/fileadmin/inhalte/Dokumente/Toolpool/Leitfaden_KlimaschutzinStaedten_2011.pdf), zuletzt abgerufen am 20.02.2018, Erfurt.

**Sommer, B., M. Schad (2014)**, Change Agents für den städtischen Klimaschutz: Empirische Befunde und praxistheoretische Einsichten, GAIA 23/1, Seite 48 – 54 online unter: [https://www.researchgate.net/publication/263231243\\_Change\\_Agents\\_fur\\_den\\_stadtischen\\_Klimaschutz\\_Empirische\\_Befunde\\_und\\_praxistheoretische\\_EinsichtenChange\\_Agents\\_for\\_Climate\\_Change\\_Mitigation\\_in\\_Urban\\_Areas\\_Empirical\\_Findings\\_and\\_Practice-Theoretical](https://www.researchgate.net/publication/263231243_Change_Agents_fur_den_stadtischen_Klimaschutz_Empirische_Befunde_und_praxistheoretische_EinsichtenChange_Agents_for_Climate_Change_Mitigation_in_Urban_Areas_Empirical_Findings_and_Practice-Theoretical), abgerufen am 11.10.2017

**Stadt Wien (2018)**, Wien Umweltgut: Solarpotenzialkataster, online unter: <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/grafik.aspx?ThemePage=9>, zuletzt abgerufen am 05.07.2018, Wien.

**Steffen G., D. Baumann, F. Betz (2004)**, Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier. Weber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Stuttgart/Berlin.

**Stieß, I., B. Birzle-Harder, J. Deffner (2009)**, "So ein Haus ist auch die Sparkasse von einem." Motive und Barrieren von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern gegenüber einer energieeffizienten Sanierung: Ergebniss einer qualitativen Untersuchung, online unter: <https://www.isoe.de/uploads/media/enef-haus-befragung-isoe-2010.pdf>, zuletzt abgerufen am 10.12.2018, Frankfurt am Main.

**Stieß, I., V. van der Land, B. Birzle-Harder, J. Deffner (2010)**, Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung. Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern, online unter: <https://www.isoe.de/uploads/media/enef-haus-befragung-isoe-2010.pdf>, zuletzt abgerufen am 10.12.2018, Frankfurt am Main.

**Stollenberger, R. (2016)**, Industriell-gewerbliche Abwärmepotenziale und deren Nutzung für eine energieeffiziente Entwicklung im Stadtgebiet von Wien, Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien, Wien.

**Tschirk, W. (2017)**, Woche 3: Stadtteil- und Quartiersentwicklung Herausforderungen heute und morgen, e-genius – Initiative offene Bildung, online unter: <https://www.e-genius.at/mooc/smart-cities-teil-1/woche-3-stadtteil-und-quartiersentwicklung>, zuletzt abgerufen am 14.03.2018"

**Tuschinski, M. (2008)**, EnEG. Bundestag: Experten bewerten Änderung des Energieeinsparungsgesetzes unterschiedlich, online unter: <http://www.enev-online.de/eneg/>, zuletzt abgerufen am 24.10.2017, Stuttgart.

**Tuschinski, M. (2017a)**, EnEG. Kurzinfo, online unter: <http://www.enev-online.de/eneg/>, zuletzt abgerufen am 23.10.2017, Stuttgart.

**Tuschinski M. (2017b)**, EnEV. EnEV 2004 / EnEV 2002, online unter: <http://www.enev-online.de/enev/index.htm>, zuletzt abgerufen am 23.10.2017, Stuttgart.

**Umweltbundesamt (2016)**, Klimaschutzbericht 2016, online unter: <http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0582.pdf>, zuletzt abgerufen am: 09.12.2017, Wien.

**Umweltbundesamt (2017)**, Folgen des Klimawandels, online unter: <http://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/folgen-des-klimawandels#textpart-1> Mai 2017, zuletzt abgerufen am 21.10.2017

**Umweltdatenbank (2017)**, Sonnenenergie. quality-Datenbank Klaus Gebhardt, online unter: <https://www.umweltdatenbank.de/cms/lexikon/45-lexikon-s/2510-sonnenenergie.html>, zuletzt abgerufen am 18.12.2017, Bremen.

**van Staden, R. (2014)**, Klimawandel: Was er für Städte bedeutet. Kernergebnisse aus dem Fünften Sachstandsbericht des IPCC, online unter: <https://www.klimafakten.de/branchenbericht/was-der-klimawandel-fuer-die-staedte-bedeutet>, abgerufen am 28.10.2017

**Weishaupt, K., K. Rolff, S. Wege (2014)**, Potenziale der kommunalen Energiewende im RVR-Gebiet: Ergebnisse einer Befragung von Kommunen und Stadtwerken im Projekt CultNature, Forschung Aktuell, Institut Arbeit und Technik (Hrsg.), online unter: <https://www.econs-tor.eu/bitstream/10419/98708/1/789081636.pdf>, abgerufen am 11.10.2017, Gelsenkirchen.

**Wien Energie (2017)**, So funktioniert Fernwärme, Wien Energie GmbH, online unter: <https://www.wienenergie.at/eportal3/ep/channelView.do/pageTypeld/67825/channelId/-58107>, zuletzt abgerufen am 18.12.2017, Wien.

**Wohnfonds Wien (2018a)**, Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung), online unter: <http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106>, abgerufen am 01.06.2018, Wien.

**Wohnfonds Wien (2018b)**, Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung), online unter: [http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo\\_blocksanierung.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_blocksanierung.pdf), abgerufen am 01.06.2018, Wien.

**Wohnfonds Wien (2018c)**, Blocksanierung. Blocksanierungsgebiet, online unter: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/148>, abgerufen am 02.06.2018, Wien.

**Wohnfonds Wien (2018d)**, Wohnhaussanierung. Förderungsvoraussetzungen, online unter: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/116>, abgerufen am 02.06.2018, Wien.

## Abbildungsverzeichnis

**Abb. 1, S. 14:** Hauptziele der europäischen Klima- und Energiepolitik bis 2030, eigene Darstellung

**Abb. 2, S. 114:** Zusammensetzung der Quartiersbetreuung, eigene Darstellung

**Abb. 3, S. 115:** Quartier mit Wohnhausanlage Molitorgasse 15 (o.) und Johann-Hatzl-Hof (u.), eigene Darstellung

**Abb. 4, S. 116:** Solarpotenzial der Wohnhausanlage Molitorgasse 15 (links.), Johann-Hatzl-Hof (mittig) und dem T-Mobile Firmensitz, wobei orange = gute Eignung, rot = sehr gute Eignung, Quelle: Stadt Wien 2018

# Glossar

**Change Agent:** Eine Person die in diesem Fall einen Wandel zu Energieeinsparungen in einer Organisation vorantreibt. (vgl. Bliesner et al. 2013)

**energetisch:** Der Begriff wird bei Maßnahmen verwendet, die zu einem sparsamen Umgang mit Energie führen oder Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen.

**Energieeinsparpotenziale:** Möglichkeiten, die sich anbieten, um den Energieverbrauch generell oder durch fossile Energieträger zu reduzieren. Diese können bereits vorhanden sein (zB. Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie) oder entstehen (zB. Schaffung von Infrastruktur zur Abwärmennutzung).

**Energieraumplanung:** Hiermit ist die Planung zur Steigerung von erneuerbaren Energieproduktionsanteilen am Gesamtenergiekonsum, sowie der Erhalt bzw. die Verbesserung von energieeinsparenden Siedlungsstrukturen gemeint und in diesem Sinne, Empfehlungen zur Umsetzung ebendieser. (vgl. Dumke et al. 2015)

**erneuerbare Energie:** Der Begriff schließt Energieformen ein, die ohne fossile Brennstoffe arbeiten.

**Heizwärmebedarf:** Einheit um zu beschreiben, wieviel Heizwärme ein Gebäude in einem bestimmten Zeitraum benötigt, um eine angenehme Raumtemperatur sicherzustellen. (vgl. Paschotta 2018b)

**Mitigation:** In Zusammenhang mit dem Klimawandel, meint dieser Begriff eine Abschwächung der Auswirkungen. (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2018)

**Niedertemperaturwärmebedarf:** Wärme, die in einem typischen Wohngebäude eingesetzt wird zB. Raumwärme.

**Sanierungsquote:** Anteil der sanierten Gebäude am gesamten Gebäudebestand. Viele Instrumente definieren eine Sanierungsquote, die als Ziel zu erreichen gilt.

**Transaktionskosten:** In dieser Arbeit sind mit Transaktionskosten, Kosten gemeint, die im Rahmen einer Tätigkeit zur Energieeinsparung anfallen. Dazu zählen neben den tatsächlichen Durchführungskosten auch die Einholung von Informationen und die Planung dazu.

**Transformationsprozesse:** Prozesse die zu einem Wandel führen, in diesem Fall im Energiebereich zB. durch die Nutzung von Energieeinsparpotenzialen.

**Wärmedurchgangskoeffizient:** Maß zur Feststellung der Wärmedurchlässigkeit, hinsichtlich der Wärmeleitung. Auch als U-Wert bekannt. (vgl. Paschotta 2018a)