



Werte schaffen, Resilienz stärken, Zukunft gestalten

Bilanz und strategische Agenda des Sanierungsmanagements (2023–2026)

Benjamin Krick, Büchnerstadt Riedstadt

1 Das Sanierungsmanagement: Wir für Riedstadt

Damit die Klimaziele in Riedstadt nicht nur auf dem Papier stehen, sondern mit Augenmaß und wirtschaftlich sinnvoll in greifbare Praxis übersetzt werden, bedarf es eines zentralen Ansprechpartners. Das Sanierungsmanagement, organisatorisch verankert in der Fachgruppe Umwelt (Fachbereich 3, Bauen und Umwelt), fungiert hier als treibende Kraft.

Unser Team für die Büchnerstadt

Seit September 2023 verantwortet Benjamin Krick als Sanierungsmanager (100-Prozent-Stelle) die strategische und operative Ausgestaltung der Maßnahmen im Gebäudesektor. Seit Mai 2024 unterstützt die Nachhaltigkeitsmanagerin Sandra Seum mit einem Stellenanteil von 10 Prozent.

Maximale Hebelwirkung bei minimaler Haushaltsbelastung

Den städtischen Haushalt schonend, arbeiten wir äußerst ressourceneffizient: Für unsere Arbeit in den beiden initialen Sanierungsgebieten Erfelden und Wolfskehlen werden die Personal- und Sachkosten zu 90 Prozent über das Programm 432 der KfW sowie durch zusätzliche Fördermittel des Landes Hessen gedeckt.

Unsere Kernaufgaben

Unser Arbeitsalltag ist geprägt vom direkten Austausch mit der Stadtgesellschaft und der Entwicklung physikalisch und ökonomisch tragfähiger, zukunftsfester Konzepte:

- **Bürgerberatung:** Wir beraten Immobilienbesitzerinnen und -besitzer produktneutral, kostenfrei und physikalisch-technisch fundiert zur klimafreundlichen und wirtschaftlichen Sanierung ihrer Gebäude.
- **Administrative Abwicklung:** Wir erarbeiten die notwendigen Sanierungsvereinbarungen und stellen nach Abschluss der Maßnahmen Sanierungsbescheinigungen aus. Diese eröffnen den Bürgerinnen und Bürgern in den Sanierungsgebieten die Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen ergänzend zu weiteren Förderungen des Bundes.
- **Strategische kommunale Ausrichtung:** Wir entwickeln im Projekt „Klimafreundlich sanieren in Riedstadt“ gemeinsam mit dem Passivhaus Institut, gefördert durch das Land Hessen, weitere Quartierskonzepte für Crumstadt, Goddelau und Leeheim. Wir arbeiten an der kommunalen Wärmeplanung und an einer „Erneuerbare-Energien-Strategie“ für die Büchnerstadt.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Wir machen unsere Arbeit transparent und laden zum Mitmachen ein. Detaillierte Informationen, Termine und aktuelle Berichte finden Sie gebündelt auf unserem städtischen Portal unter www.klimafreundliches-riedstadt.de.



2 Auf den Punkt: Bilanz und Weichenstellungen

Die Herausforderungen für Kommunen im ländlichen Raum sind immens: Angespannte Haushaltslagen, volatile Energiepreise und die drängende Notwendigkeit, unsere Infrastruktur nicht nur gegen die Folgen des Klimawandels abzusichern, sondern ganzheitlich krisen- und zukunftsfester zu machen. Bei richtiger Handhabung können Ökonomie, Ökologie, Resilienz, Solidarität, kurz Zukunftsfestigkeit perfekt zusammenspielen. Die Büchnerstadt Riedstadt ist auf dem Weg, diese Faktoren gewinnbringend zu vereinen.

Vom Betroffenen zum Mitgestalter

Die Transformation unseres Gebäudebestandes, unserer Energieversorgung und des Verkehrssektors ist nicht primär eine Frage von Regularien, sondern von fundiertem Wissen, klugen Investitionen, regionaler Wertschöpfung und Chancen für Riedstadt. Der vorliegende Bericht ist daher nicht nur eine Rückschau auf das Erreichte, sondern skizziert strategische Optionen für die kommenden Jahre. Handlungsoptionen sollen transparent angeboten und mit Politik und Stadtgesellschaft weiterentwickelt werden, um gemeinsam zu den besten, wirtschaftlichsten und sichersten Lösungen für Riedstadt und seine Bevölkerung zu kommen.

Das Sanierungsmanagement in Zahlen (Stand Mai 2026)

Dass dieser kooperative Weg funktioniert, lässt sich an handfesten ökonomischen Kennzahlen ablesen. Durch das Sanierungsmanagement (über 370 Beratungen) und das ehrenamtliche Netzwerk der BürgerSolarBerater und Bürger-Sanierungslotsen (ca. 100 Beratungen) konnte massiv privates Kapital aktiviert und so die regionale Wertschöpfung gesteigert werden:

- **Vereinbarte Investitionen:** In ca. 125 geschlossenen Sanierungsvereinbarungen wurde ein Investitionsvolumen von über 5 Millionen Euro vertraglich fixiert.
- **Bescheinigte Maßnahmen:** Bisher wurden ca. 70 fertiggestellte Maßnahmen mit einem Volumen von über 1,5 Millionen Euro final bescheinigt. Die Differenz zwischen Vereinbarung und Bescheinigung resultiert aus den üblichen Planungs- und Bauzeiten umfangreicher Sanierungsprojekte, die sich naturgemäß oft über ein bis zwei Jahre erstrecken.

3 Bürgerschaftliches Engagement: Riedstadt geht gemeinsam voran

Wissen allein führt nicht zur Umsetzung – es braucht Vertrauen. Das ist durch das Sanierungsmanagement allein kaum zu leisten. Um die Verwaltung zu entlasten und die Bürger direkt zu erreichen, wurde das „Riedstädter Energiewende-Duo“ etabliert. Ehrenamtliche Bürger-Sanierungslotsen und BürgerSolarBerater werden hierzu in Kooperation mit der Hochschule Darmstadt fundiert ausgebildet. Das Motto: Ehrenamtliche schulen, Vertrauen schaffen, Kapital mobilisieren. Die Ehrenamtlichen beraten unabhängig und produktneutral auf Augenhöhe – am Küchentisch oder auf innovativen „Mitmachbaustellen“.

In bislang 27 durchgeführten Werkstattgesprächen bringen wir Bürgerinnen und Bürger Zukunftsthemen eng an der Praxis näher. In zwei Hausmessen haben wir die lokale Wirtschaft, das Handwerk, ehrenamtliche Initiativen und die Stadtgesellschaft direkt und lösungsorientiert zusammengebracht. Diese Ansätze schützen vor Fehlinvestitionen, bekämpfen Energiearmut durch sinkende Nebenkosten und fördern die Wirtschaft und den Zusammenhalt.



Dieses „Riedstädter Modell“ – die Verknüpfung von fundierter Beratung mit den steuerlichen Instrumenten städtebaulicher Sanierungsgebiete – weckt mittlerweile großes Interesse bei anderen Kommunen sowie Dienstleistern und findet zunehmend Nachahmer über die Region hinaus. Dass Riedstadt hiermit eine Vorreiterrolle einnimmt, wurde 2025 mit der Verleihung des europäischen *Climate Star Awards* eindrucksvoll bestätigt.

4 Kommunale Liegenschaften: Investitionen, die den Haushalt retten können

Die energetische Ertüchtigung unserer städtischen Gebäude sehen wir nicht als Luxus, sondern als ein notwendiges Instrument der Haushaltskonsolidierung: Investitionen in Hocheffizienz, kombiniert mit aktuell hohen Förderzuschüssen, refinanzieren sich durch drastisch sinkende Energiekosten in wenigen Jahren. Danach führen sie zu einer dauerhaften Netto-Entlastung des städtischen Haushalts. Dies setzt jedoch voraus, dass zunächst investive Mittel bereitgestellt werden.

Ausbau zu „Resilienz-Oasen“

Dieser ökonomische Ansatz bietet einen strategischen Mehrwert für innere Sicherheit und Krisenmanagement: Hocheffiziente, gut gedämmte Gebäude kühlen weitaus langsamer aus, selbst wenn die Heizung im Winter flächendeckend ausfallen sollte. Gleichzeitig bieten sie im Sommer Schutz bei extremen Hitzeperioden. Die kommunalen Gebäude können so im Zuge der Sanierung zu „Resilienz-Oasen“ und Schutzräumen für die Bevölkerung ausgebaut werden, die, ausgerüstet mit PV-Anlagen und Stromspeichern, im Krisenfall über Tage hinweg autark betrieben werden können und im Normalfall durch intelligentes Energiemanagement zu hohen Kosteneinsparungen führen. Wie groß das Potenzial ist, zeigen bereits vielversprechende, durch das Sanierungsmanagement betreute Abschlussarbeiten Studierender der Hochschule Darmstadt. Ein weiteres interessantes Detail in diesem Zusammenhang: Durch jede private Sanierung hin zu resilienten Gebäuden wird der Druck auf das städtische Krisenmanagement reduziert.

5 Strategische Weichenstellungen

Um die positive Entwicklung abzusichern, müssen Richtungsentscheidungen getroffen werden. Im Projekt „Klimafreundlich sanieren in Riedstadt“ werden hierzu unterschiedliche Szenarien fundiert in Kooperation mit dem Passivhaus Institut untersucht.

5.1 Wie soll Riedstadt heizen?

Die Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung ist nicht nur gesetzliche Pflicht, sondern bestimmt die künftigen Lebenshaltungskosten unserer Bürgerinnen und Bürger mit. Wir begreifen sie als Chance. Ein entscheidender wirtschaftlicher Vorteil für die Stadt: Das Sanierungsmanagement verantwortet und erstellt die Kommunale Wärmeplanung in Eigenregie, ohne auf weitere externe Dienstleister zurückzugreifen. Dies erspart dem städtischen Haushalt einen sechsstelligen Betrag. Die Planung baut dabei nahtlos auf den wertvollen Erkenntnissen des Projekts „Klimafreundlich sanieren in Riedstadt“ sowie einer hierzu hervorragend ausgearbeiteten Masterarbeit auf.

Ein akutes Handlungsfeld ist das Quartier „Am Hohen Weg“ in Goddelau, wo der aktuelle Wärmelieferant den Ausstieg anstrebt. Ein Diskussionspapier prüft hier ergebnisoffen drei Optionen: 1. Die Suche nach einem neuen Contractor, 2. Ein verkleinertes Wärmenetz oder 3. Eine dezentrale



Quartierslösung. Da klassische Wärmenetze erst ab bestimmten Wärmedichten wirtschaftlich arbeiten, die im Bestand oft nicht erreicht werden, wird Option 3 (Wärmepumpen) im Rahmen eines DBU-Forschungsprojekts intensiv als potenziell wirtschaftlichste und zukunftssicherste Lösung für die Anwohner untersucht. Die Grundanalyse gilt ebenso für alle anderen Teilgebiete der Büchnerstadt.

5.2 Erneuerbare-Energien-Strategie für Riedstadt

Erneuerbare Energien sind ein großer Standortvorteil. Der primäre Fokus beim PV-Ausbau liegt auf bereits versiegelten Flächen, wie Dachanlagen und Parkplätzen oder Floating-PV-Anlagen auf Abgrabungsflächen (was nach unseren Analysen für Riedstadt ein riesiges, gegebenenfalls ausreichendes Potenzial birgt). Freiflächen-PV soll gezielt auf vorbelastete Korridore (z.B. entlang der Bahn oder an Straßen) fokussiert werden. Dabei gilt: Landwirtschaft und erneuerbare Energien können hervorragend vereinbar sein – bis hin zur Stärkung der bäuerlichen Ökonomie durch selbst erzeugten Strom und die intelligente Elektrifizierung der Landmaschinenteknik. Das Sanierungsmanagement wird einen Strategievorschlag zur Diskussion stellen, in dem auch die Windenergie entsprechend ihrer Wichtigkeit gewürdigt wird.

6 Ausblick – Lust auf Zukunft!

Flächenkommunen wie Riedstadt haben eine historische Chance: Wir können mehr Energie erzeugen, als wir verbrauchen. Das stärkt nicht nur den städtischen Haushalt, sondern macht uns, unsere Gewerbebetriebe und die ganze Stadtgesellschaft unabhängiger von globalen Preisschocks. Gekoppelt mit intelligenten Speichertechnologien verwandeln wir unsere Infrastruktur in ein hochgradig ausfallsicheres System, das uns im Krisenfall schützt.

Um diese immensen Potenziale zügig zu heben, haben wir bereits die Weichen für eine personelle Verstärkung gestellt: Eine neue, voraussichtlich zu 100 % geförderte Stelle für die energetische Quartierssanierung wird das Sanierungsmanagement voraussichtlich ab 01.07.2026 ergänzen und uns die Möglichkeit geben, die kommunalen Liegenschaften wie beschrieben in den Blick zu nehmen. Wir haben das Wissen, das Netzwerk und die wirtschaftlichen Hebel bereits in der Hand. Lassen Sie uns diese Zukunft gemeinsam und pragmatisch gestalten!

