



Werkstattgespräch 11





Sanierungsgebiete in Crumstadt, Goddelau und Leeheim



**Passivhaus
Institut**

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen: Ausgangsanalyse

Dr. Jürgen Schnieders, Geschäftsführer Passivhaus Institut GmbH
Prof. Dr.-Ing. Benjamin Krick, Stadt Riedstadt & Hochschule Darmstadt



Klimafreundliches Riedstadt



Klimafreundliches Riedstadt





Programm



Begrüßung
Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Was bringen Sanierungsgebiete?
Benjamin Krick

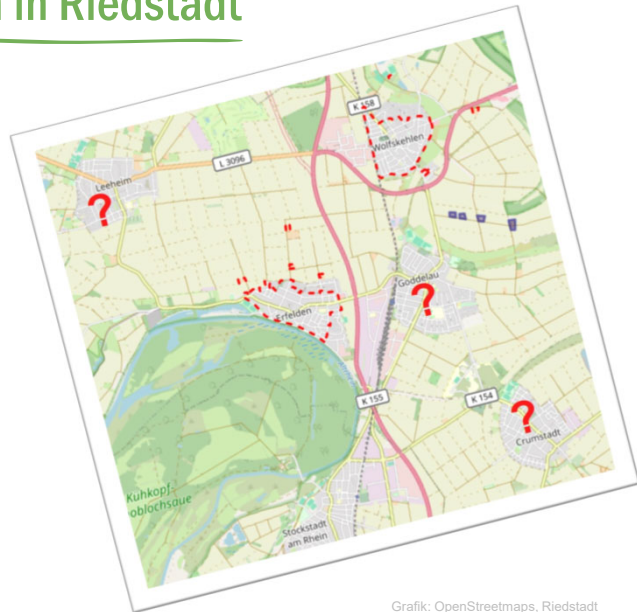
**Sanierungsgebiete abgrenzen,
Anforderungen an bescheinigungsfähige Maßnahmen**
Jürgen Schnieders, PHI

Sanierungsgebiete in Crumstadt, Goddelau und Leeheim,
Benjamin Krick, Jürgen Schnieders, alle Teilnehmenden



Klimafreundlich Sanieren in Riedstadt

Das Projekt
Zur Ausweisung von
Sanierungsgebieten
in Crumstadt,
Goddelau und
Leeheim



Grafik: OpenStreetmaps, Riedstadt



Sanierungsgebiete – Warum?



- Dem Klimaschutz dienende Maßnahmen können im Sanierungsgebiet steuerlich einkommensmindernd angerechnet werden.
- Bis zu 99 % über 12 Jahre (je nach Steuerfall)
- Auf diese Weise kommen wir der Einhaltung der Klimaziele ein Stück näher
- Positives Image für die Stadt!
Investitionen auslösen!



Einkommensmindernde Anrechnung? nach §§ 7h, 10f, bzw. 11a EStG

Beispiel zu KFW 40 EE für 135.000 €
(selbst genutztes Gebäude, §10f EStG)

- 25% Tilgungszuschuss, Rest ca. 100.000 €.
- Über 10 Jahre je 9 % absetzbar: 9.000 €/a

Einkommen: 50.000 €/a.

Steuersatz: 12 %. Steuerlast: 6.000 €

Reduziertes Einkommen: 41.000 €/a

Steuersatz: 9 %. Steuerlast: 3.800 €

Ersparnis: 2.200 €/a * 10 a = 22.000 €

→ **Summe ca. 57.000 €.**

Dazu kommen die günstigen Zinsen

Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte [...] Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen.



Sanierungsgebiet & Sanierungssatzung

SATZUNG
über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB)
„Erfelden“¹

Aufgrund des §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) und der §§ 136 ff. des Baugesetzbuches Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in ihrer Sitzung am 28.09.2023 Satzung, beschlossen und zuletzt geändert am 14.03.2024:

Präambel / Zielsetzung²

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Erfelden“ festgestellten städtebaulichen, energetischen und klimatischen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen auf freiwilliger Basis behoben werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung:

- die Beseitigung und wesentliche Minderung erheblicher Missstände sowie wirtschaftlicher, energetischer und städtebaulicher Probleme,
- die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets zur Steigerung der Attraktivität für Bewohner*innen und Touristen,
- die Neuordnung und Unterstützung der Behebung von baulichen und energetischen Mängeln sowie
- die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf sozioökonomische Trends

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 142 Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.



**[klimafreundliches-riedstadt.de/
sanierungsgebiete](https://klimafreundliches-riedstadt.de/sanierungsgebiete)**



So läuft's in Erfelden und Wolfskehlen



Projektplan



Aktuell



Aktuelle Informationen


[Home](#) [Sanierungsgebiete ▼](#) [Fibel ▼](#) [Angebote ▼](#) [Archiv ▼](#) ...

[Crumstadt, Goddelau, Lee...](#)

Nächste Veranstaltung: Zuschnitt der Sanierungsgebiete

Montag 27.01.2024, Rathaus Riedstadt

Wir waren fleißig, haben Daten beschafft, gesichtet, Karten produziert. Wir haben uns Gedanken zum Zuschnitt der Sanierungsgebiete in Crumstadt, Goddelau und Leeheim gemacht.

Nun laden wir Sie herzlich ein, sich unsere Vorschläge und Ergebnisse anzuschauen - und Ihre Gedanken und Ideen beizusteuern.

Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie den [Fragebogen](#) beantwortet? Nein? Dann aber [los :-\)](#)

Programm

Grußwort Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Was bringen Sanierungsgebiete? Benjamin Krick, Sanierungsmanager

Zuschnitt der Sanierungsgebiete Dr. Jürgen Schnieders, Passivhaus Institut

Zeit für Ihre Fragen, Anmerkungen und Ideen



**Sanierungsgebiete für
Crumstadt, Goddelau & Leeheim**

Montag, 27.01.2025, 18:30 Uhr
Rathaus Riedstadt


www.klimafreundliches-riedstadt.de

Programm



Begrüßung

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Was bringen Sanierungsgebiete?

Benjamin Krick



Sanierungsgebiete abgrenzen,

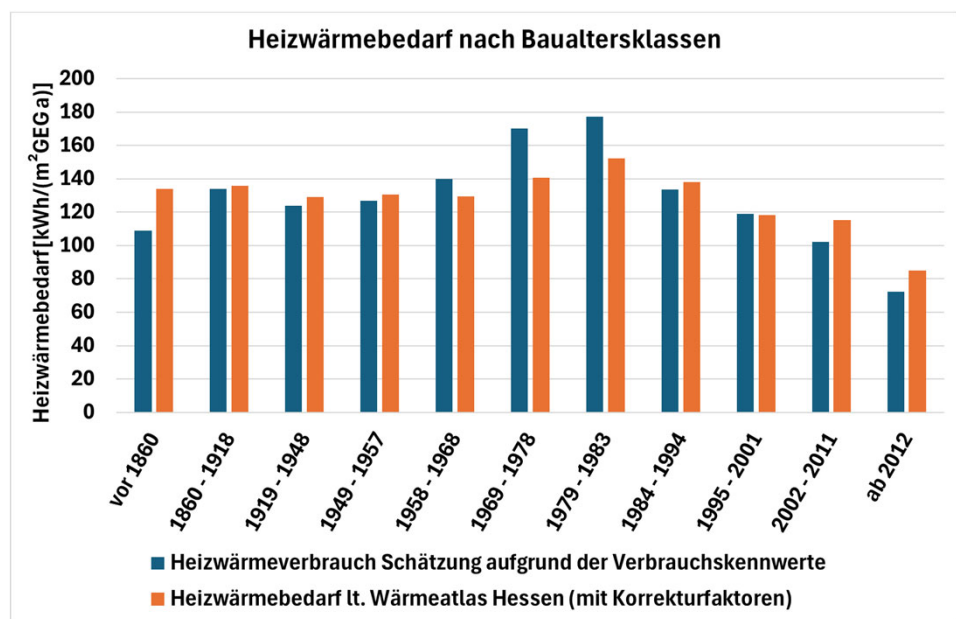
Anforderungen an bescheinigungsfähige Maßnahmen

Jürgen Schnieders, PHI



Sanierungsgebiete in Crumstadt, Goddelau und Leeheim,
Benjamin Krick, Jürgen Schnieders, alle Teilnehmenden

1. Baualter: Einfluss in Riedstadt



1. Baualter: Errichtet oder begonnen vor Mitte 1982

Die 1. Wärmeschutzverordnung (WSV) trat zum 1.11.1977 in Kraft.

Alle Bauanträge, die ab dem 01.11.1977 eingereicht wurden, müssen ihr entsprechen.

Vom Einreichen der Genehmigung bis zur Fertigstellung können mehrere Jahre vergehen. Und Anfang der 1980er-Jahre errichtete Gebäude haben einen hohen Wärmebedarf.

- ➔ Gebäude, welche auf dem Luftbild vom 09.07.1982 als errichtet, oder im Bau befindlich identifiziert werden können, qualifizieren sich als Teil des Sanierungsgebietes.



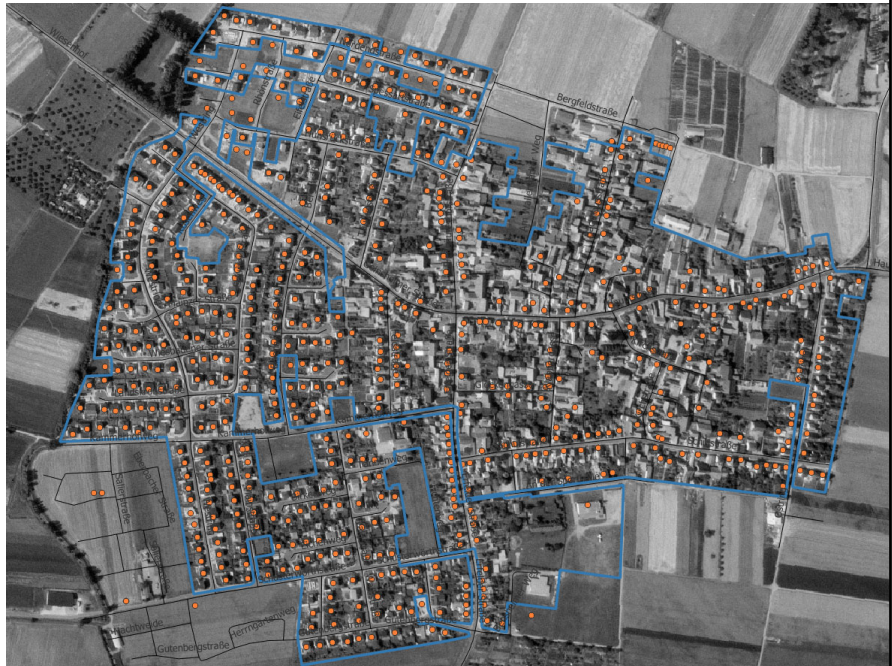
Beispiel Leeheim

Luftbild vom
09.07.1982

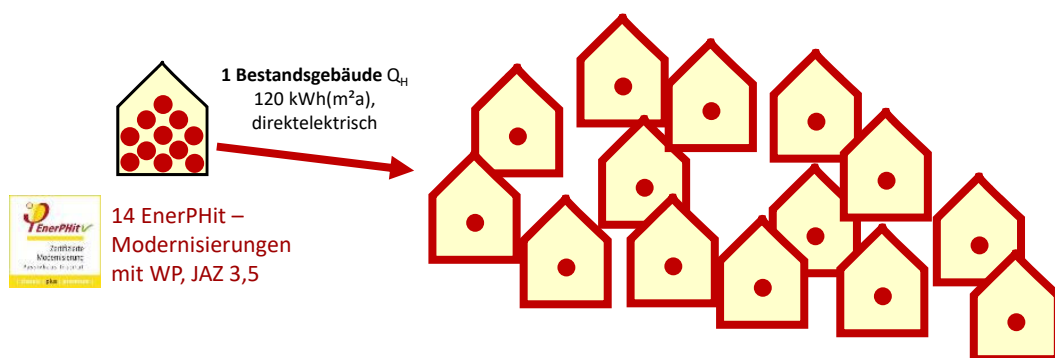


Beispiel Leeheim

Luftbild vom
09.07.1982
+
Resultierendes
Sanierungsgebiet
+
Problem-Öltanks



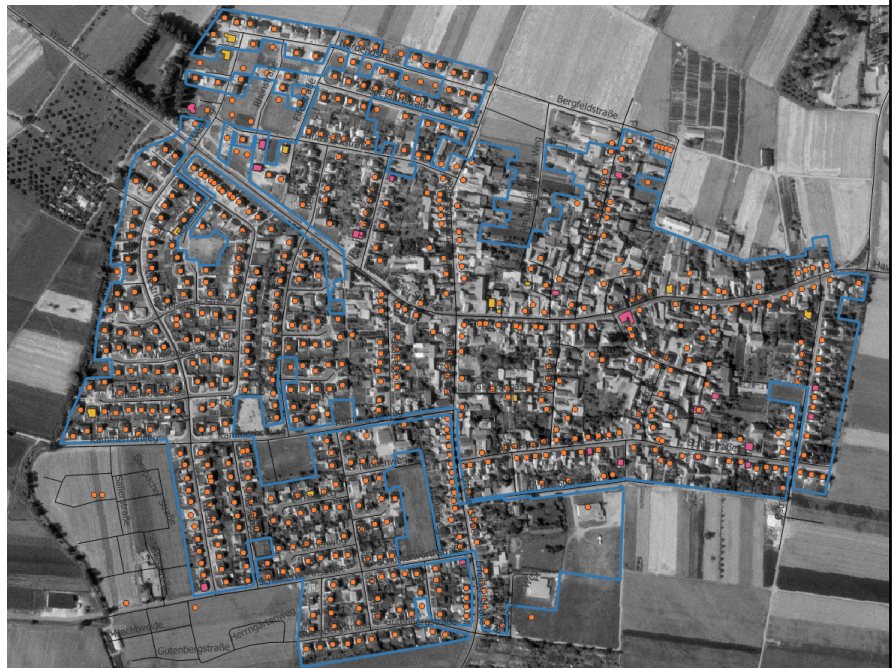
3. Elektroheizungen brauchen viel Strom



- BDEW 2017: 2,7% der Haushalte in DE werden direktelektrisch mit Strom beheizt.
- Auf EnerPHit-Niveau mit Wärmepumpe könnten >35% Haushalte mit Strom beheizt werden, ohne den Bedarf zu erhöhen.
- Riedstadt: 5,6% der Gebäude haben (auch) eine direktelektrische Heizung
- 3,9% des Heizwärmebedarfs wird (z.T.) direktelektrisch mit Strom gedeckt

Beispiel Leeheim

Luftbild vom
09.07.1982
+
Resultierendes
Sanierungsgebiet
+
Problem-Öltanks
+
Elektroheizung



Beispiel Leeheim

Vorschlag
für
Sanierungs-
gebiet
Leeheim

Luftbild 2023



Mindestanforderungen

Gebäudebestand: $Q_H \sim 200 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ EnerPHit: $Q_H \sim 20 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$



© Martin Endhardt, Günzburg, Passivhausprojekte.de ID: 488

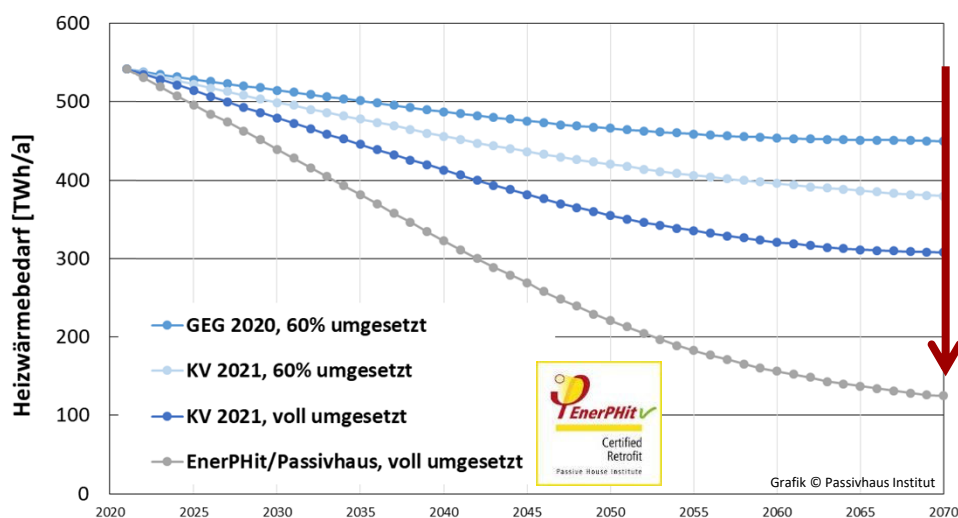
- Energieeffizient
- Behaglich
- Wirtschaftlich
- Nachhaltig

Bis zu
-90% Heizung



Modernisierung | Klimaschutz | Wirtschaftlich | Komfortabel | Zeitgemäß

Runter mit dem Heizwärmebedarf!



- Intelligente Planung
- Wärmerückgewinnung
- Verbesserung der Gebäudehülle

Szenario
Deutschland
[Schnieders et.al.
2021 + 2022]



© Passivhaus Institut

So geht's

**Mindestanforderung Dach:
U-Wert maximal 0,12 W/(m²K)**

Wärmeschutz verbessern

- Dach, Wände, Boden dämmen









© Schellbau-hütte

© PHI

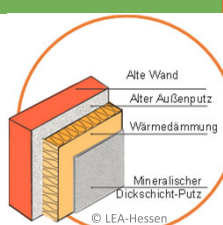
EnergieEffizienz **JETZT!** Anpacken

Klimafreundliches Riedstadt

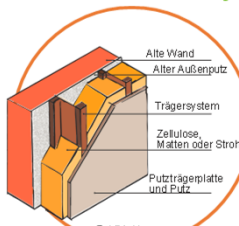
So geht's

Wärmeschutz verbessern

- Dach, **Wände**, Boden dämmen






© LEA-Hessen

© PHI

© Schellbau-hütte

© PHI

EnergieEffizienz **JETZT!** Anpacken

Mindestanforderung:
 U-Wert max. 0,15 W/(m²K) Außendämmung
 U-Wert max. 0,35 W/(m²K) Innendämmung

Klimafreundliches Riedstadt

So geht's

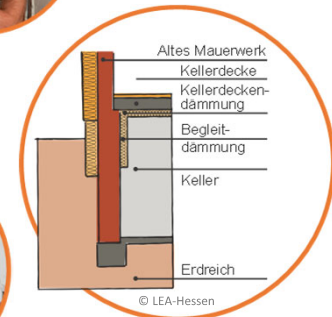


Mindestanforderung:
U-Wert max. 0,25 W/(m²K)



Wärmeschutz verbessern

- Dach, Wände, **Boden dämmen**



So geht's

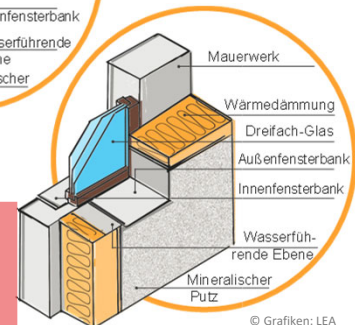
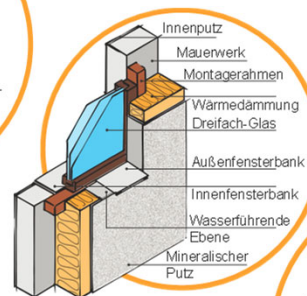


Mindestanforderungen: Anschluss an die Dämmung
U-Wert max. 0,80 W/(m²K)
U-Wert Ziel 0,75 W/(m²K)



Wärmeschutz verbessern

- Dach, Wände, Boden dämmen
- **Neue Fenster & Türen**



So geht's



Wärmeschutz verbessern

- Dach, Wände, Boden dämmen
- Neue Fenster & Türen
- Luftdichtheit verbessern
- Komfortlüftung einbauen



Mindestanforderung:
 Zielwert Luftdichtheit n_{50} 1,0 /h
 Wärmebereitstellungsgrad $\geq 75 \%$
 El. Leistungsaufnahme $\leq 0,45 \text{ Wh/m}^3$



© Fotos: PHI

So geht's



Haustechnik verbessern

- Wärmepumpe einbauen
- Sonnenstrom erzeugen



Mindestanforderung:
 Komplette wirtschaftlich nutzbare Fläche belegen
 Wärmeschutz verbessern, falls sinnvoll



© Fotos: PHI

Programm




Begrüßung
Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Was bringen Sanierungsgebiete?
Benjamin Krick

**Sanierungsgebiete abgrenzen,
Anforderungen an bescheinigungsfähige Maßnahmen**
Jürgen Schnieders, PHI

Sanierungsgebiete in Crumstadt, Goddelau und Leeheim,
Benjamin Krick, Jürgen Schnieders, alle Teilnehmenden



Werkstattgespräch 12

18.03.2025, ab 16:30 Uhr
Rathaus Riedstadt

& Hausmesse

MACHEN SIE DEN KLIMA-CHECK!

In den Sanierungsgebieten
Crumstadt, Goddelau & Leeheim

Modernisieren in Riedstadt




Klimafreundlich und wirtschaftlich modernisieren
Energieberater und Handwerksfirmen stellen sich vor
Vor-Ort Beratungstermine vereinbaren



Bitte bringen Sie sich ein



Online-Umfrage



Fragebogen



Stellwände



- Welche Maßnahmen können Sie sich für Ihr Gebäude vorstellen?
- Ihre Rückmeldung für die Grenzen der Sanierungsgebiete?


Vielen Dank!