



Vorbereitende Untersuchungen (VU) und IEQK Himmelpforten Zentrum

Bürgerveranstaltung, 06. September 2022

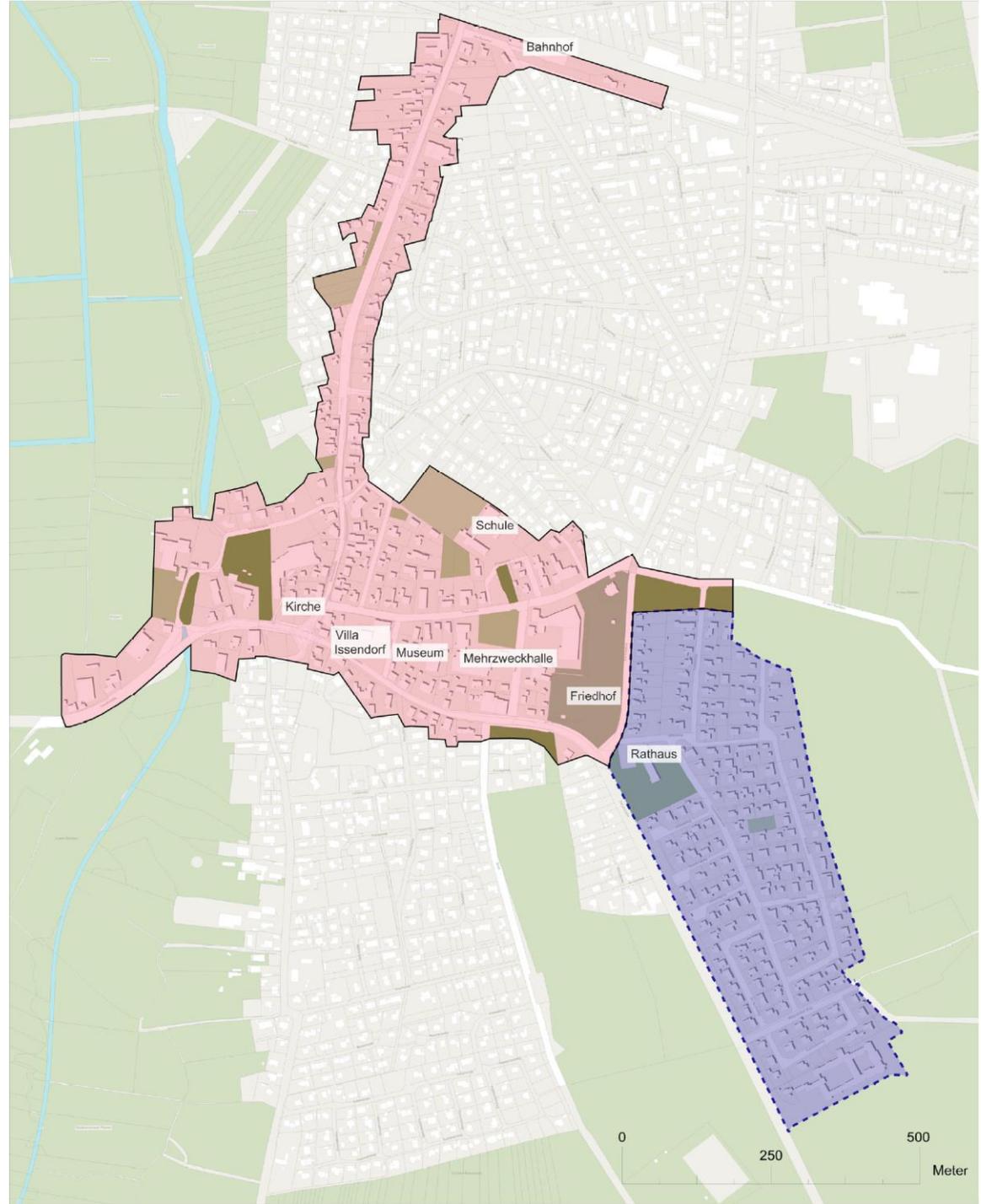
Ablauf

1. Aufgabe der VU/des IEQK darstellen – Wozu das ganze?
 - Abgrenzung
2. Rahmenbedingungen
3. Entwicklungsziele
4. Maßnahmen
5. Integriertes energetisches Quartierskonzept
6. Fördermöglichkeiten
7. Weiteres Vorgehen

Abgrenzung

→ Gesamtes Untersuchungsgebiet

- 62 ha

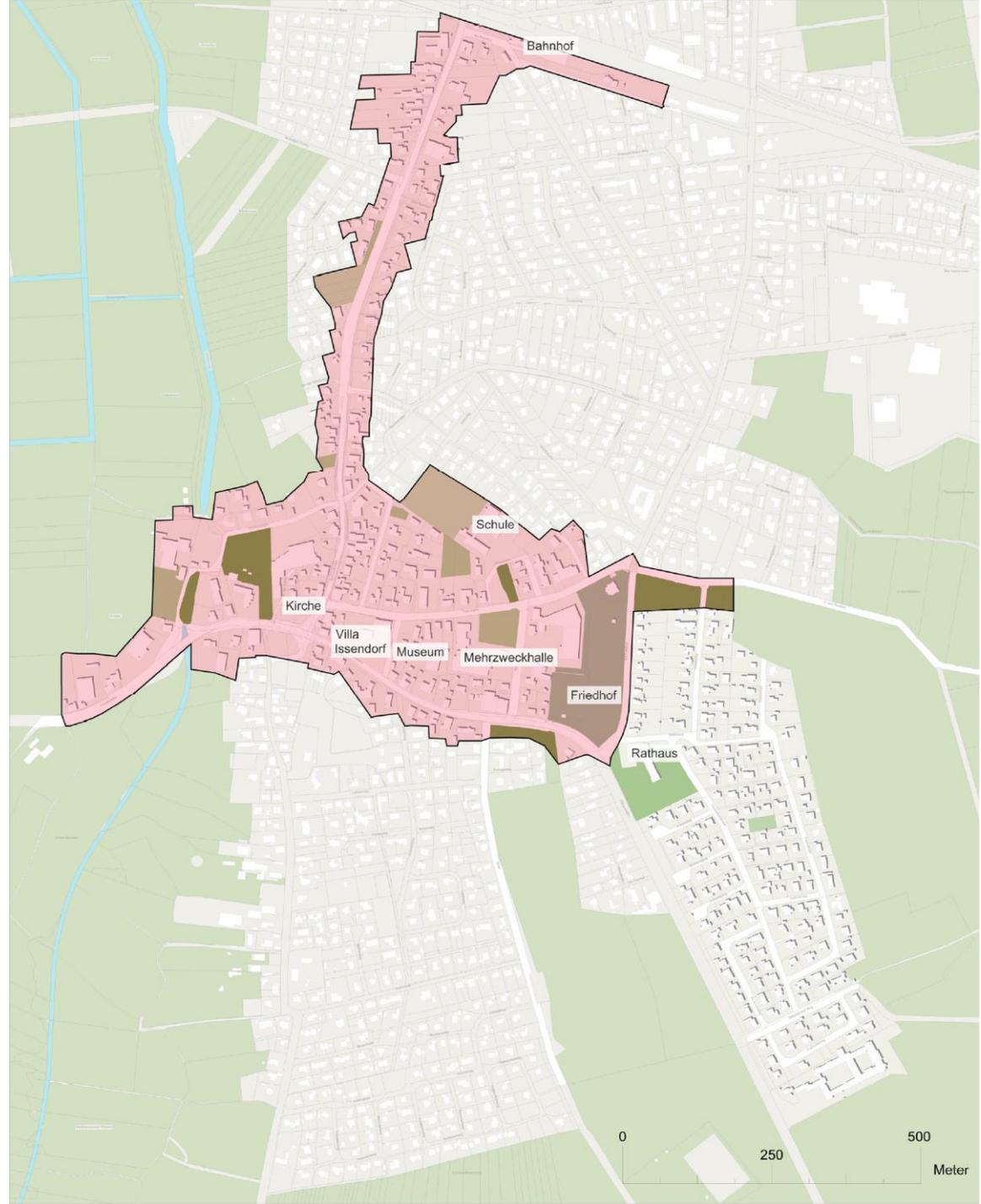


Abgrenzung

→ Fokusgebiet VU

„Zentrum“

- 40 ha

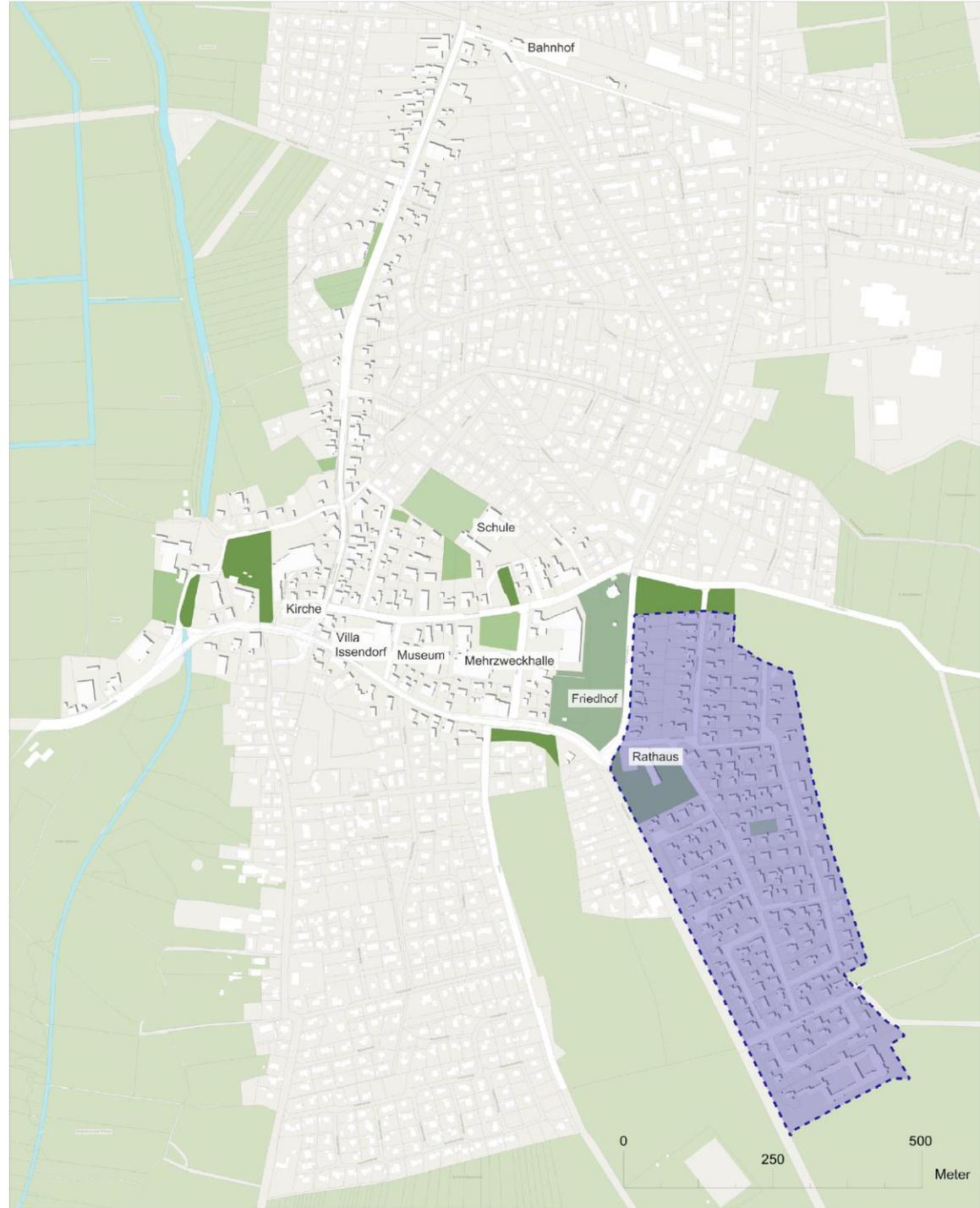


Abgrenzung

→ Energiequartier

„Klosterfeld“

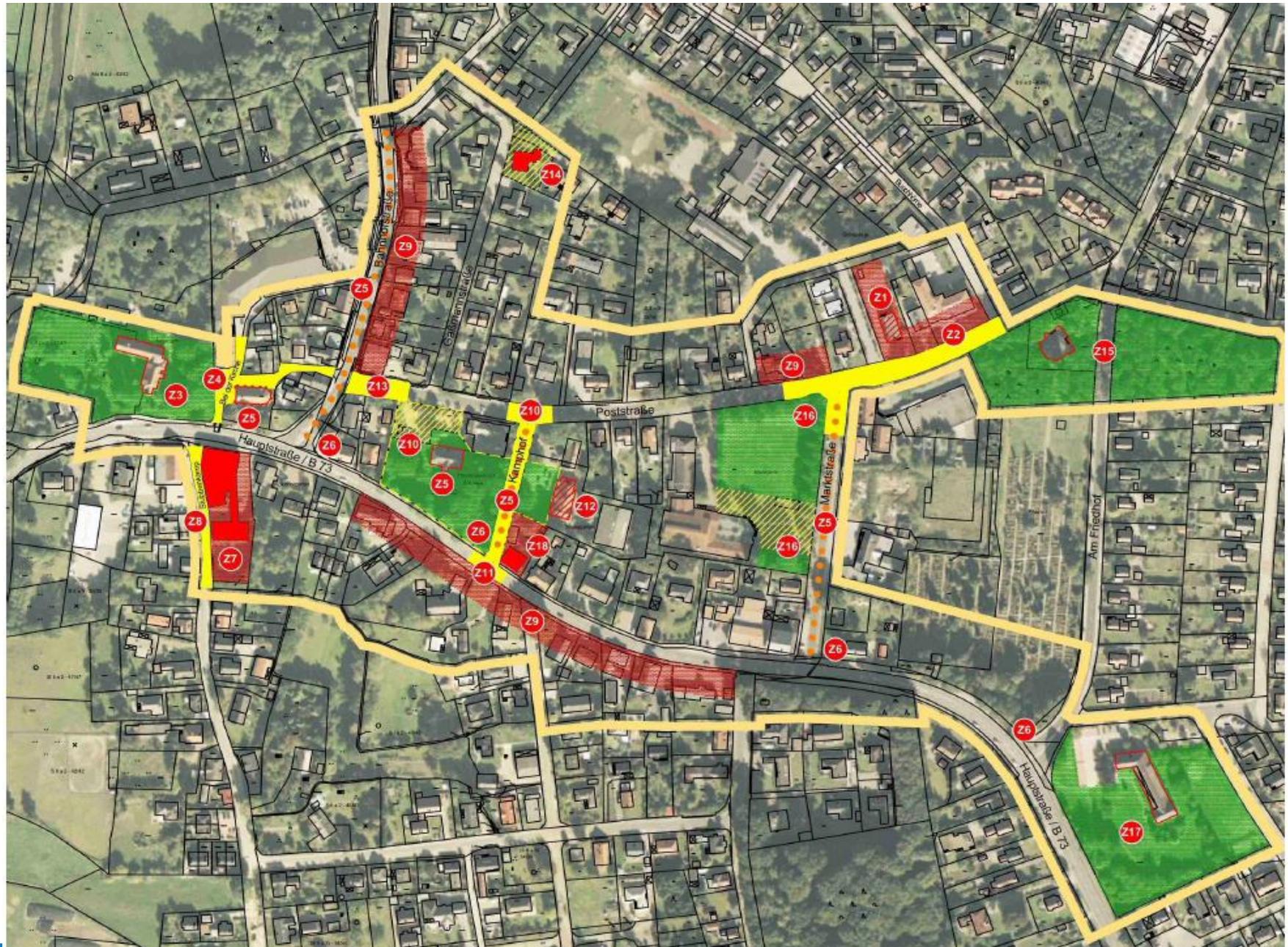
- 22 ha



Rahmenbedingungen

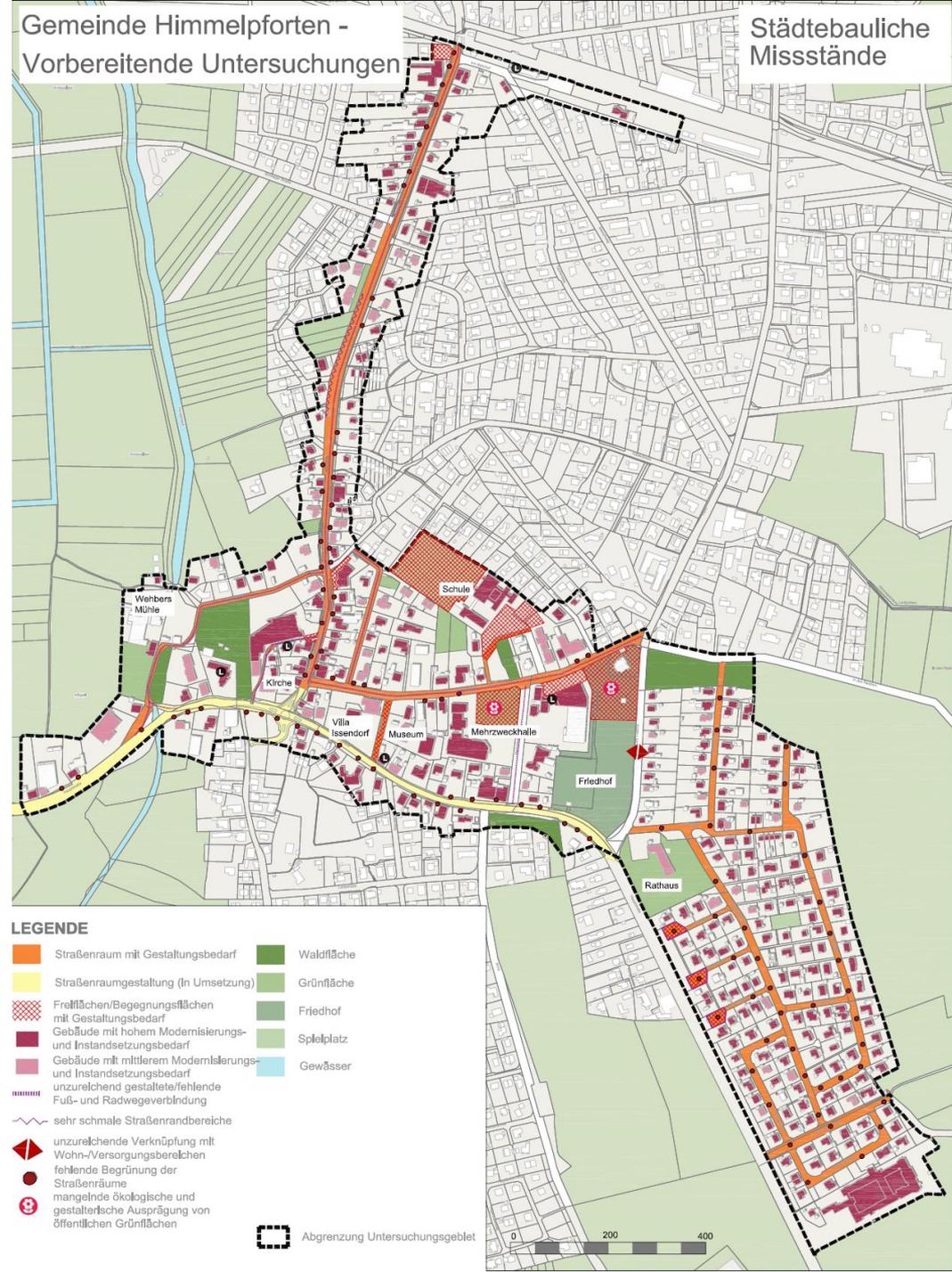
- Leitbilder, Ziele, Visionen aus ISEK (2007)
- Interkommunales überörtlich integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept als Entwicklungsstrategie zur Erhaltung einer öffentlich und privaten Infrastruktur der Daseinsvorsorge durch die Fusion der SG Himmelpforten und Oldendorf (2012)
 - Projektliste
- Einzelhandelskonzept
- Verkehrsentwicklungsplan
- Radwegekonzept
- Lärmaktionsplan
- In Aufstellung: Klimaschutzkonzept

Ziele/Aufgaben ISEK



Städtebauliche Missstände

- Fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum/Straßenraum
- Mangelnder Zustand von Straßenräumen (insb. Mühlenstraße, Kamphof, Bahnhofstraße, östliche Hauptstraße)
- Z.T. sehr schmale oder nicht vorhandene Fuß- und Radwegeanlagen
- Vereinzelnde Leerstände und fehl-/mindergenutzte Gebäude (Bhf)
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, insb. energetische Mängel



Entwicklungsziele VU/ISEK

Leitziel: Behutsame und stadtbildgerechte Weiterentwicklung des Ortskerns

- Städtebauliche und funktionelle Aufwertung (insbesondere Modernisierung im Gebäudebestand),
- Modernisierung und Instandsetzung der ortsbildprägenden Gebäude, einschließlich der energetischen Ertüchtigung.

Entwicklungsziele VU/ISEK

Leitziel: Ortskern als Versorgungszentrum - Sicherung und Weiterentwicklung aller Funktionen

- Aktivierung von Leerständen bzw. Vermeidung von drohenden Leerständen,
- Sicherung und Förderung der zentralen Funktionen wie Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handwerk/Gewerbe,
- Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des zentralen Versorgungsbereichs,
- Reduzierung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.

Entwicklungsziele VU/ISEK

Leitziel: Mobilität stärken – sicher und umweltbewusst

- gestalterische und barrierefreie Aufwertung der Fuß- und Radwegefläche,
- Verbesserung der Verkehrsführung und Verkehrslenkung sowohl für den MIV als auch alternativer Verkehrsmittel,
- Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen bereitstellen,
- bauliche Verbesserungen sowie Ausweisung der Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Optimierung der Wegebeziehungen zwischen dem Zentrum und den angrenzenden Wohnbereichen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Begrünung der Straßenräume.

Entwicklungsziele VU/ISEK

Leitziel: Ortskern als Treffpunkt - Attraktiv und barrierearm gestaltet

- gestalterische und städtebauliche Aufwertung und Neuordnung inkl. der qualitativen Aufwertung von angrenzenden öffentlichen Plätzen,
- gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums (öffentliche Grün- und Freiflächen).

Leitziel: Grünes Ortszentrum

- Erhöhung des Freiflächenanteils,
- Gestaltung vorhandener Freiflächen,
- Begrünung des Straßenraums,
- Maßnahmen zur Klimaanpassung im öffentlichen Raum berücksichtigen.

Entwicklungsziele VU/ISEK

Leitziel: Klimagerechte Gemeinde

- quartiersweite Sensibilisierung der Wohnungseigentümer*innen für Themen der energetischen Gebäudesanierung,
- Förderung des Bewusstseins und Engagement für den Klimaschutz,
- Reduktion der Luft- und Lärmbelastungen durch Verkehr,
- Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen,
- Steigerung der Nutzung regenerativer Energien,
- Reduzierung von energetischen Defiziten im Gebäudebestand,
- Verbesserung der Wärme-Infrastruktur.

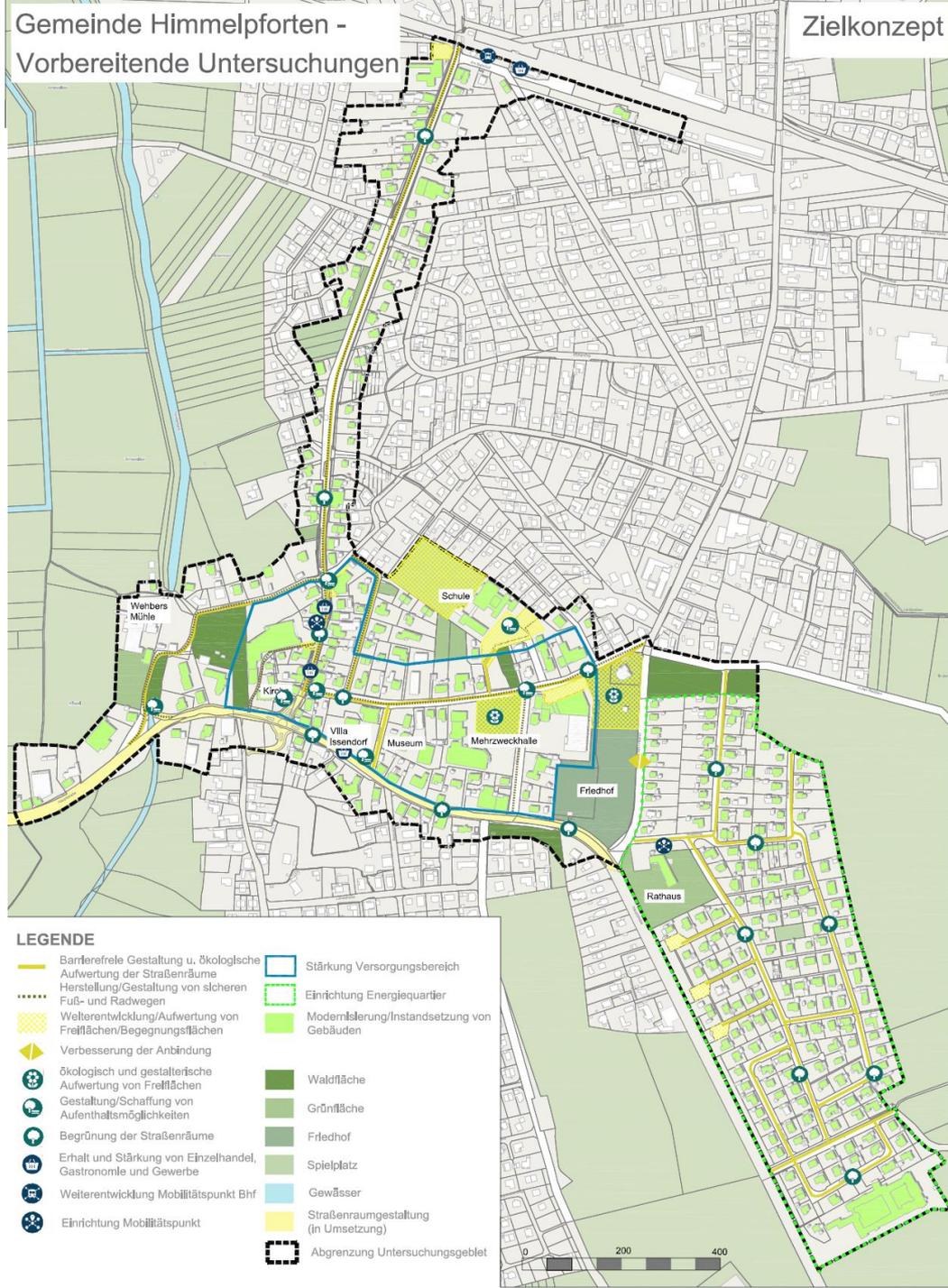
Was wurde bereits umgesetzt, was ist in Umsetzung?

Im Rahmen von Förderprogrammen wurden in den letzten Jahren bereits Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns umgesetzt:

- Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtung und Verbesserung der Schulwegsicherung (im Bereich Poststraße, Kita-Erweiterungsbau)
- Erhaltung und Weiterentwicklung des kulturellen Erbes (Kirchenumfeld, Planungen für Steinmetzhaus, Beleuchtung einzelner Gebäude)
- Stärkung des Tourismus (Beleuchtung einzelner Bauwerke, digitale Infotafel beantragt, Umfeld Schul- und Heimatmuseum, Villa von Issendorf)
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur (Umgestaltung B73, Kreisverkehr)

Zielkonzept

- Barrierefreie Gestaltung und ökologische Aufwertung der Straßenräume
- Herstellung/Gestaltung von sicheren Fuß- und Radwegen
- Weiterentwicklung/Aufwertung von Freiflächen/Begegnungsflächen
- Verbesserung der Anbindung
- Ökologisch und gestalterische Aufwertung von Freiflächen
- Gestaltung/Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten
- Begrünung der Straßenräume
- Erhalt und Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe
- Weiterentwicklung Mobilitätspunkt Bhf
- Einrichtung weiterer Mobilitätspunkte
- Stärkung des Versorgungsbereiches
- Einrichtung Energiequartier



Erste Maßnahmenideen

- Grünflächen schaffen/gestalten, die nicht nur die Biodiversität fördern, sondern ebenso zur Klimawandelanpassung und zur Steigerung der Lebensqualität für Bewohner:innen beitragen
 - Umgestaltung und Weiterentwicklung im nördlichen Abschnitt des Friedhofs und des Grünzugs bis hin zur Feldstraße (teilweise in Umsetzung „Insektenhotels“)
 - Anregungen für die Entsiegelung von privaten Stellplatzflächen schaffen
 - Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zum Rückhalt von Niederschlagswasser (z.B. Anlegung von Tiefbeeten entlang der Straßen)
- Gestaltung von Freiflächen
 - Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte im Ortskern schaffen bzw. Bereiche mit vorhandenen Bänken gestalten
 - Umgestaltung des zentralen Marktplatzes und seines Umfelds, unter Einbeziehung der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Marktstraße in die Poststraße (ZOB-Parkplatz)
 - Umgestaltung Vorplatz und Aufenthaltsfläche Schule (öffentliche Nutzung nach Schulschluss ermöglichen)
 - Einsatz von energieeffizienter und insektenfreundlicher Beleuchtung

Erste Maßnahmenideen

→ Straßenraumgestaltung

- mehr Aufenthaltsqualität
- Rad- und Fußgänger:innenfreundlich
- Ergänzung des Baumbestandes entlang der Straßen (Gestalterische Qualität und Klimaanpassung durch Schatten)

→ Ausbau der Rad- und Fußwege in der Ortsmitte

→ Modernisierung- und Instandsetzung von Gebäuden (gewerblich, ortsbildprägend)

- U.a. auch Schul- und Heimatmuseum
- Rathaus
- Bahnhof

→ Nutzungskonzepte für fehl- und mindergenutzte Gebäude

- Ansiedlung von Gastronomie, Einzelhandel und/oder Kultur im Bahnhofsgebäude fördern

→ Etablierung/Förderung von Ferienwohnungen, insbesondere Unterkünfte für Radfahrer:innen

Nächste Schritte VU und ISEK

- Bürgerbeteiligung am 06.09.22
- TÖB-Beteiligung
- Anmerkungen/Ergänzungen einarbeiten
- Entwurf fertigstellen
- Abschlussveranstaltung Ende 2022

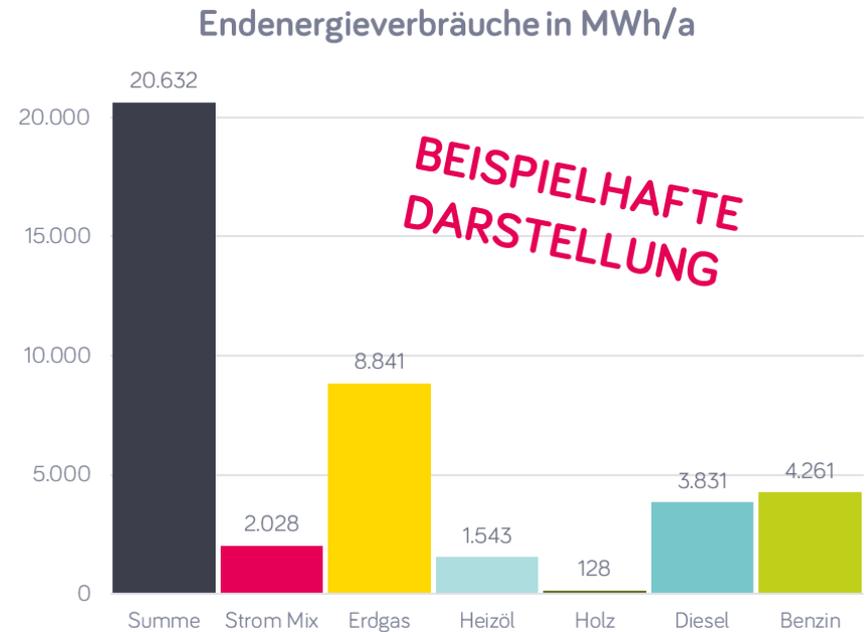
Integriertes energetisches Quartierskonzept

Ziele

- ✓ Energieeinsparpotenziale quartiersspezifisch aufzeigen
- ✓ Klimaschutz vorantreiben
- ✓ Klimaschutzmaßnahmen auf allen Handlungsebenen erarbeiten
 - ✓ Ausbau erneuerbarer Energien
 - ✓ Energetische Gebäudesanierung
 - ✓ Umstellung der Wärmeversorgung
 - ✓ Klimafreundliche Mobilität
- ✓ mehr Synergien nutzen:
Einzelgebäude – Quartier – Gemeinde
- ✓ Gesamtnutzen für die Gemeinde erhöhen

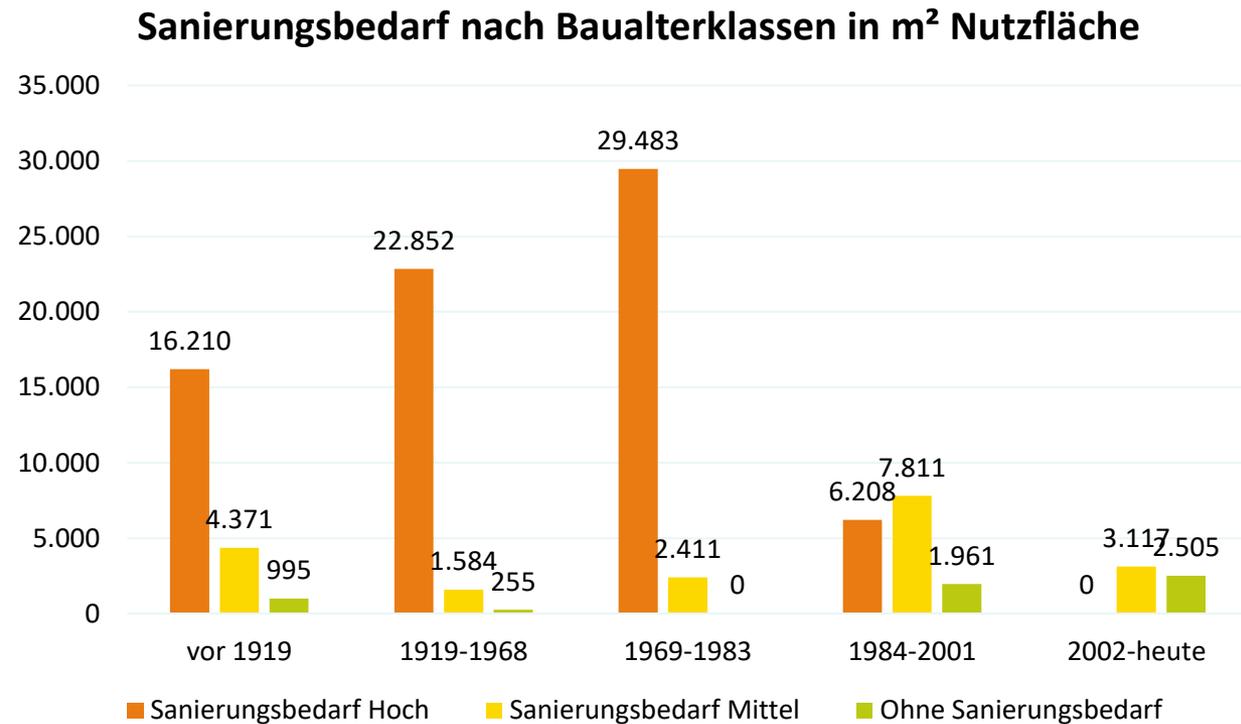
Energieverbräuche im Quartier

- Energiedaten bei Schornsteinfeger und EWE angefragt
- Datenbeschaffung noch nicht abgeschlossen
- Beispielhafte Ergebnisse aus einem anderen Quartier
- **Mobilität und Wärme** sind Sektoren mit den höchsten Energieverbräuchen und THG-Emissionen
→ **Größtes Potenzial für Einsparungen**

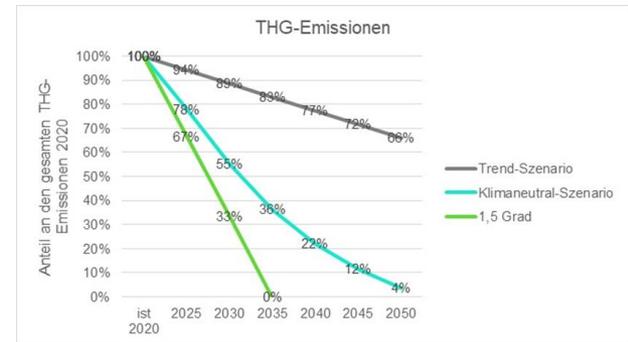


Zustand des Gebäudebestands

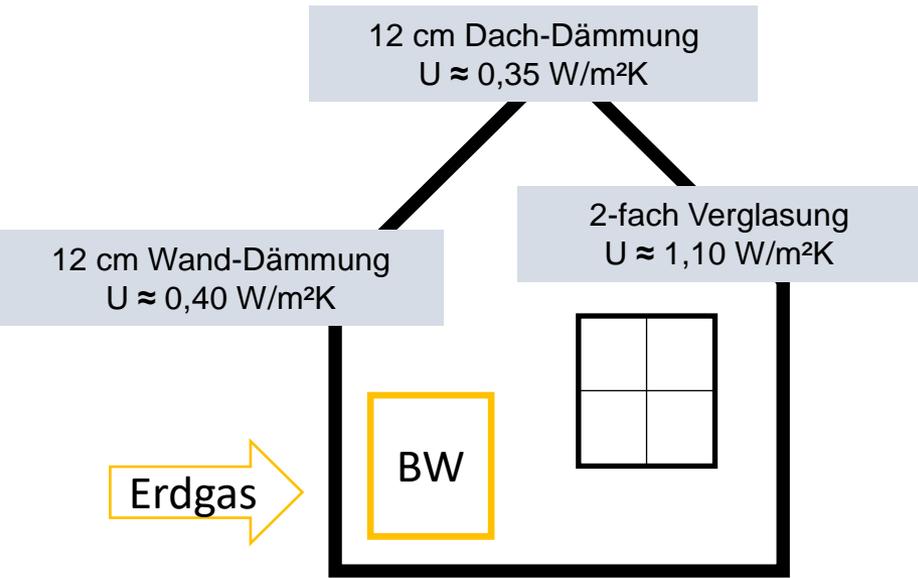
- Gebäudebestand größtenteils vor den 80er Jahren gebaut
- Kaum energetische Sanierungen
- Insgesamt hoher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand



Gebäudestandards

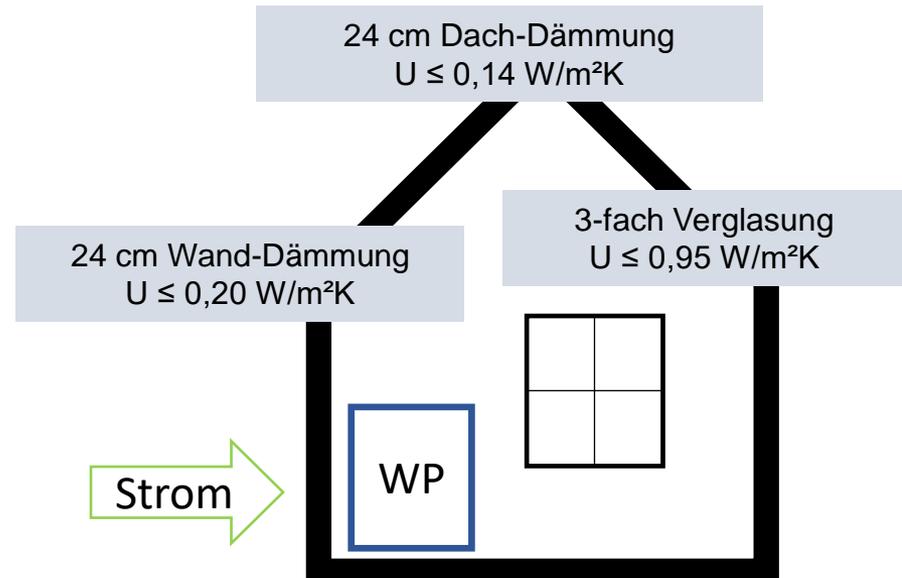


Gesetzlicher Mindeststandard:



GEG (EG 70)

Klimaschutz-Standard:

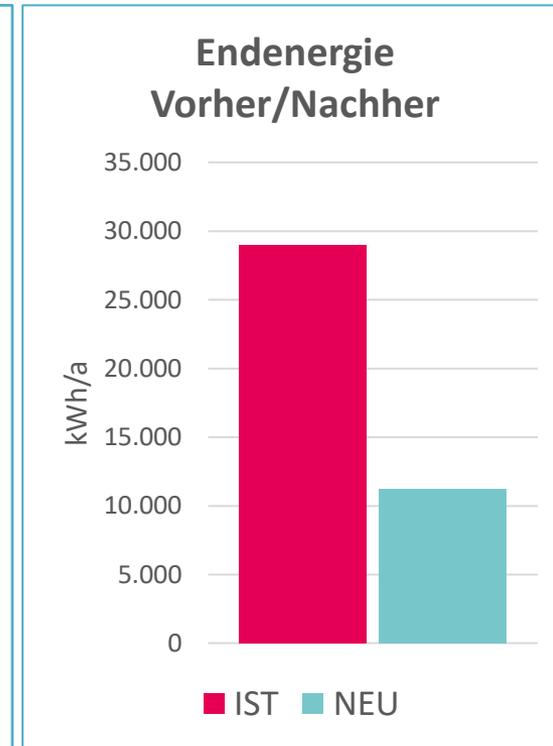
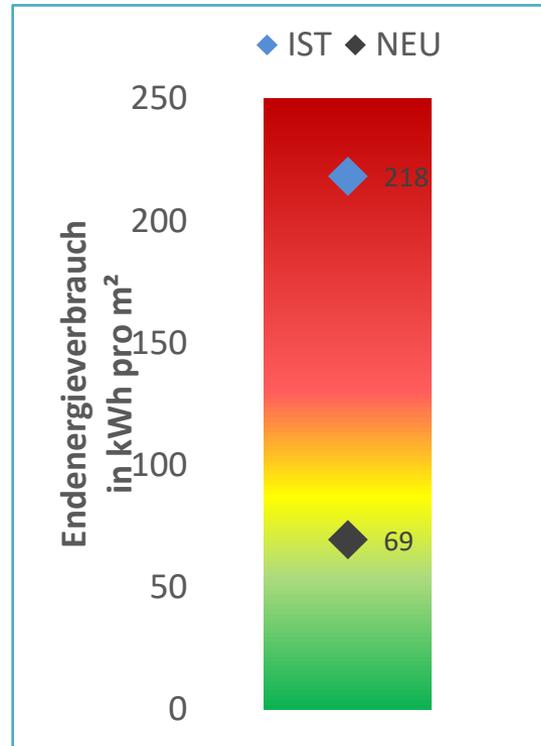


EG 40

Potenziale energetische Gebäudesanierung

Hohe Energieeinsparungen durch Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

- Dämmung Außenwand
- Fensteraustausch
- Dachdämmung
- Hydraulischer Abgleich
- Dämmung der Kellerdecke

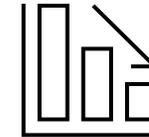


Beispielhafte Darstellung für ein Reihenendhaus (BJ 1975)



Zusammenfassung

- Sanierungsmaßnahmen umsetzen, Effizienz steigern
→ Energiebedarf & Energiekosten senken



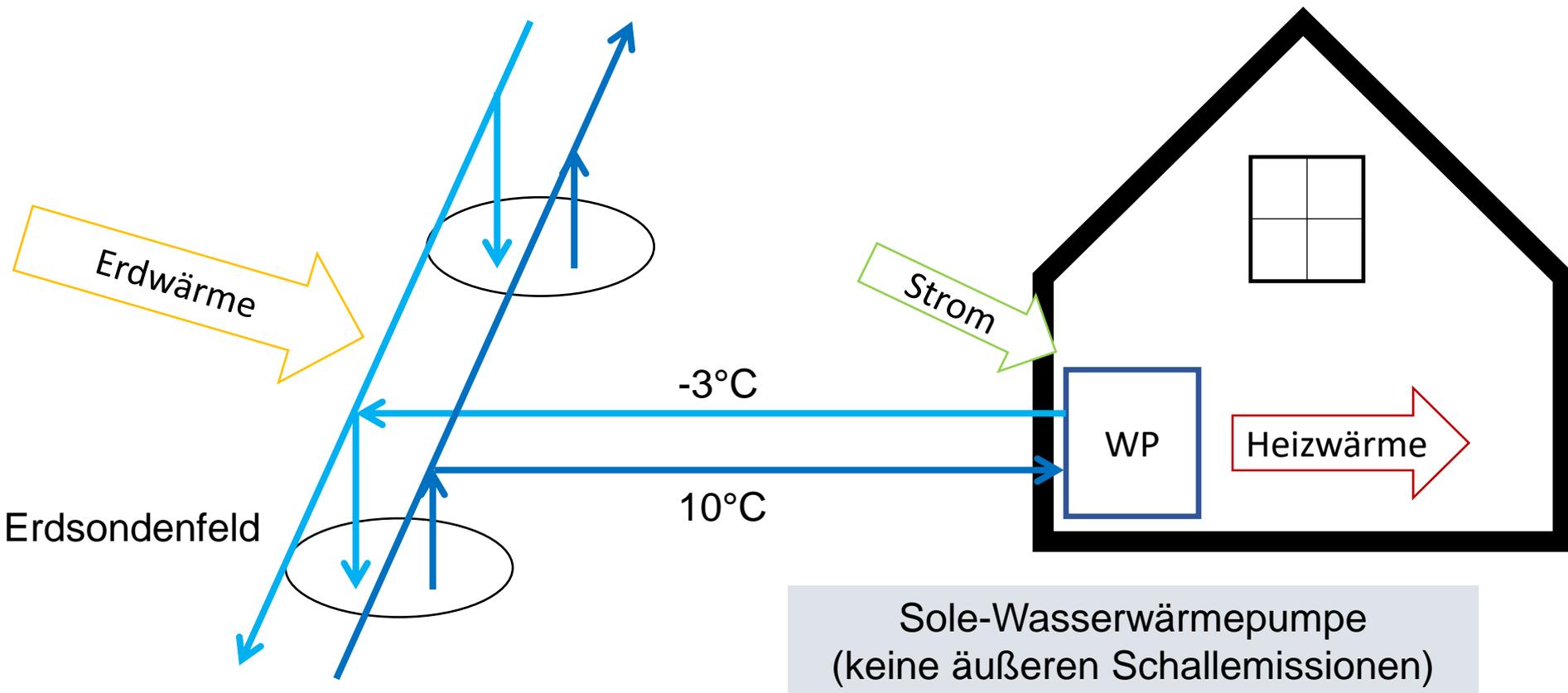
- Verbleibenden Energiebedarf mit erneuerbaren Energien bereitstellen
→ THG-Emissionen senken



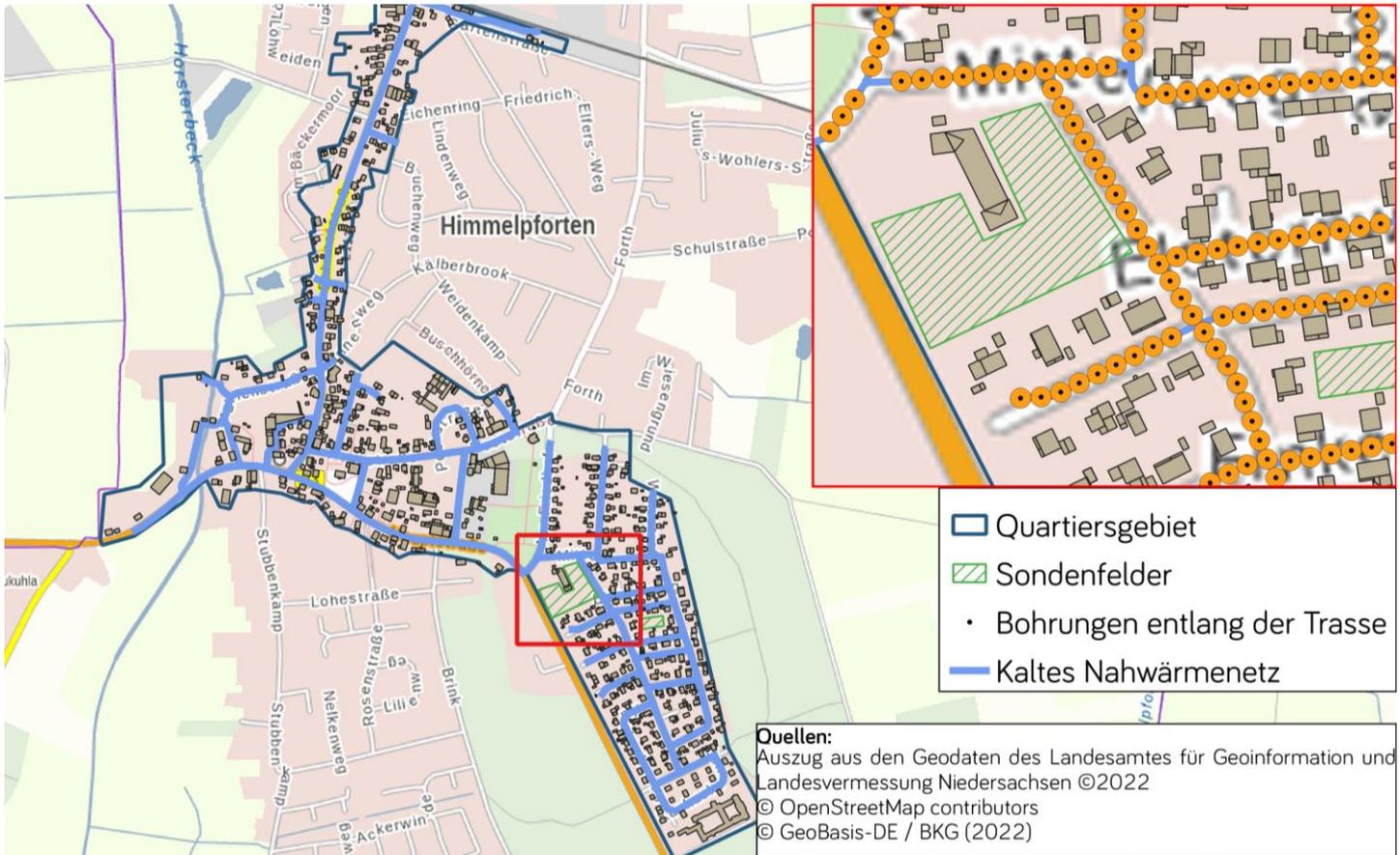
→ Quartier ganzheitlich denken: Quartiersversorgung statt Einzellösungen



Zukünftige Wärmeversorgung im Quartier: „Kalte Nahwärme“



Zukünftige Wärmeversorgung im Quartier: „Kalte Nahwärme“



Zukünftige Wärmeversorgung im Quartier: „Kalte Nahwärme“

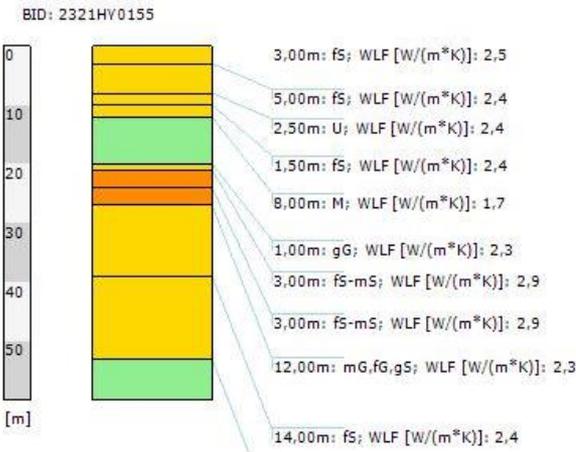
- Zukünftige Wärmeversorgung über „kaltes Nahwärmenetz“
 - Bohrungen entlang der Trasse im Abstand von mind. 10 Metern
 - Zusätzliche Sondenfelder auf Freiflächen
 - Dezentrale Sole-Wärmepumpen in den Gebäuden
- Voraussetzung:
 - Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Gebäuden zur Reduktion des Wärmebedarfs
- Vorteile:
 - Ungedämmte Leitungen → kostengünstiger als herkömmliche Wärmenetze
 - Ausbau des Netzes in Bauabschnitten möglich
 - Anschluss einzelner unsanierter Gebäude möglich
 - Synergieeffekte nutzen: Straßenbaumaßnahmen und Trassenausbau

Geothermische Eignung

- ✓ Nördlich des Eisenbahn nicht möglich (Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone 1+2)
- ✓ Bisher keine Referenzbohrung im Ortskern

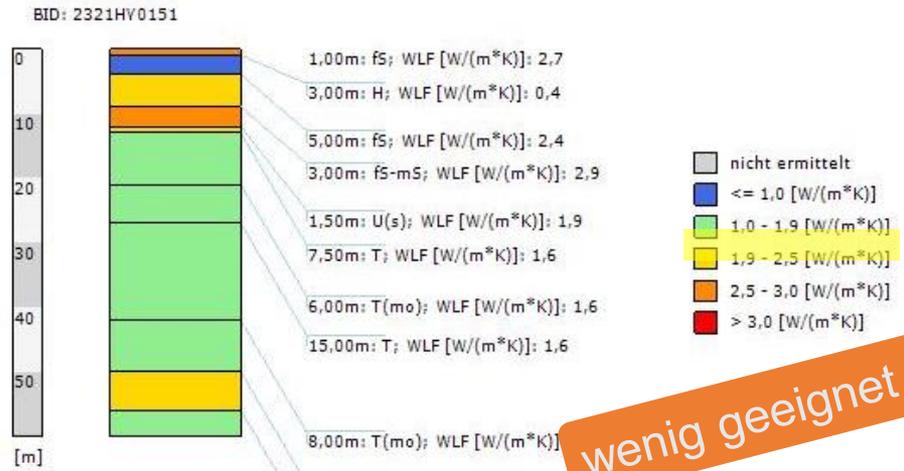
- ✓ Ortskern möglich, Genehmigung erforderlich (Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone 3)
- ✓ **Probebohrung im Ortskern empfohlen (100m)**

Bohrung Süd-Ost „Wohngebiet“



gut geeignet

Bohrung West Felder

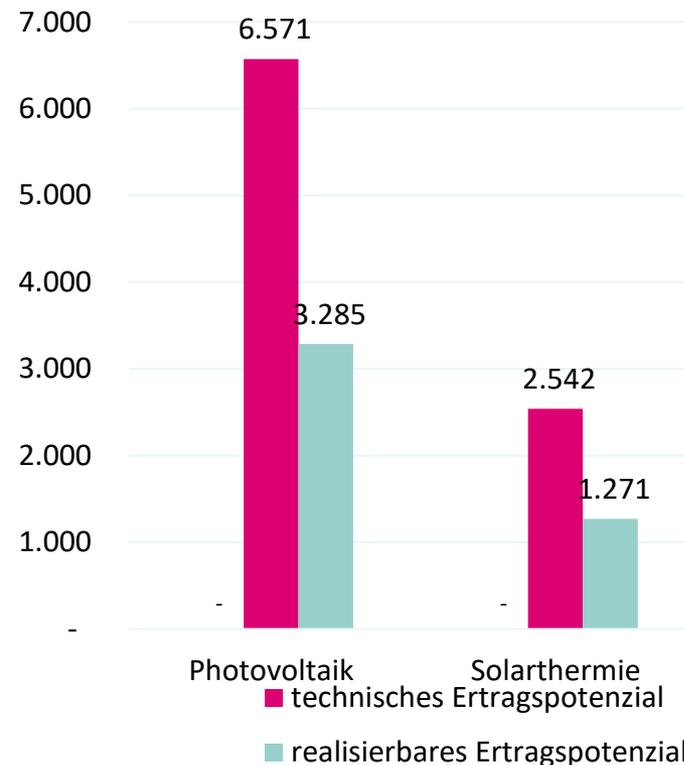


wenig geeignet

Potenzielle Photovoltaik und Solarthermie auf Dachflächen

- Photovoltaikanlagen auf Flachdächern und Schrägdächern mit Süd-, Ost- und Westausrichtung
 - Solarthermie nur auf Wohngebäuden
 - Bestimmung der Flächen über GIS-Auswertung
 - Annahmen:
 - 5 m² Modul-Fläche für 1 kWp Leistung
 - Pro 1 kWp installierter PV-Leistung ergibt sich ein Ertrag von 850 kWh/a
 - Ertrag von 300 kWh/m² für Solarthermie
- Betrachtung des maximalen Potenzials ohne Berücksichtigung der Flächenkonkurrenz zwischen PV und Solarthermie

Ertragspotenziale Solarthermie und PV in MWh/a



Mobilität

- Ziele: **Treibhausgas-Emissionen des Verkehrs senken**
 - Vermeidung von Verkehr
 - Verlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsträger
 - Erhöhung der Energieeffizienz
 - Nutzung treibhausgasneutraler Antriebe
- Maßnahmen:
 - Carsharing ausbauen
 - Mitfahrbörsen
 - Fahrradnutzung stärken durch attraktivere Radwege
 - Bürgerbus Osteland fördern
 - Attraktivität des ÖPNV erhöhen (Wartehäuschen, höhere Taktung,...)
 - E-Mobilität: Ladestationen im privaten und öffentlichen Raum



Nächste Schritte energetisches Konzept

- Erstellung der Energie- und THG-Bilanz nach Abschluss der Datenbeschaffung
- Zwei Gebäudesteckbriefe mit individuellen Sanierungsmaßnahmen für beispielhafte Gebäude aus dem Quartier
- Bestimmung der Potenziale und des zukünftigen Energiebedarfs im Quartier
- **Befragung der Quartiersbewohner:innen zum Mobilitätsverhalten** bei der Veranstaltung am 06.09.22

Fördermöglichkeiten EnergieQuartier „Klosterfeld“

- Festlegung Sanierungsgebiet

Eigentümer erhalten die Chance zur Mitfinanzierung von Modernisierungskosten durch Steuererstattung.

- die stetige Gebäudemodernisierung verringert Verbräuche für Wärme und Energie, mindert das CO₂-Aufkommen und stärkt die Gemeinde Himmelpforten bei der Zielerreichung für den Klimaschutz
- Gebäudemodernisierungen stärken das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde



Quartierskonzepte als erster Schritt zur Ausweisung von Sanierungsgebieten

Finanzielle Anreize für private Hauseigentümer erschließen

Arbeitshilfe für die Praxis

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung

August 2019

 Energetische
Stadtsanierung

 Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Steuervorteile im Sanierungsgebiet bei Gebäudemodernisierung

§ 7h EStG

- der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 100 % der Herstellungskosten, Laufzeit **12 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer:in bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Vermieter

§ 10f EStG

- der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 90 % der Herstellungskosten, Laufzeit **10 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer:in bewohnt das Gebäude selbst

für Eigennutzer

§ 11a EStG

- der/die Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf **2 bis 5 Jahre** gleichmäßig verteilen und absetzen
- gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster)
- Voraussetzung: Eigentümer:in bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Erhaltungsaufwand

Private Massnahmen

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (selbst wohnend)

Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **100.000 €**
- Einkommen 80.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 40 %

Abschreibungsgrundlage:

§ 10f EStG (eigenes Wohnhaus → über 10 Jahre, 90 % Sonderabschreibung)

Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 32.000 € (40 % von 80.000 €)

mit Sonderabschreibung: $80.000 € - 9.000 € = 71.000 € * 0,4 \rightarrow 28.400 €$

Steuerersparnis Jahr 1-10: 3.600 € p.a.

Steuerersparnis gesamt (über 10 Jahre): **36.000 €**

Fördermöglichkeiten Sanierungsgebiet „Zentrum“

- Festlegung Sanierungsgebiet
- Eigentümer:innen erhalten Steuervorteil gem. § 7 h ff EStG
- Mitfinanzierung von privaten Modernisierungsmaßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln
- Finanzierung von öffentlichen Maßnahmen (Erschließung, Gemeinbedarf) aus Städtebauförderungsmitteln
- Sanierungsziele sind dem Land über die Programmanmeldung zur Städtebauförderung gemeldet (siehe Schaubild re.)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht: 9,3 Mio.€

Fördermöglichkeiten Sanierungsgebiet „Zentrum“, Auszug KoFi

Summe der Ausgaben	13.970.000 €	9.300.000 €	2.810.000 €	1.000.000 €	740.000 €	120.000 €
B - Einnahmen						
1. Ausgleichsbeträge Sanierungsbedingte Wertsteigerung		300.000 €				
2. sonstige Einnahmen						
Summe der Einnahmen		300.000 €				
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		9.000.000 €				
D - Finanzierung						
zu finanzierende Summe		9.000.000 €				
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		3.000.000 €				
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)		3.000.000 €				
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)		6.000.000 €				
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)		3.000.000 €				
Anteil Kosten Maßnahmen Klimaschutz/Klimawandel an Gesamtkosten		6.435.000 €				

Fortgang

- Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen ist zum 01.06.2022 gestellt worden
- Beteiligung der Bürger:innen | Eigentümer:innen organisiert - 06.09.2022
- Gesamtkonzept ISEK und VU mit Konsens aus KFW-Konzept ist im November beim Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Land Niedersachsen abzugeben
- Das Land | ArL Lüneburg strebt einen Ortstermin in Himmelpforten im Herbst 2022 an
- Über die Programmaufnahme zur Städtebauförderung für das Gebiet Zentrum wird im Frühjahr 2023 vom Land entschieden
- Das Gebiet „EnergieQuartier Klosterfeld“ kann nach Beschlussfassung über das KFW-Konzept als Sanierungsgebiet festgelegt werden
- Für das EnergieQuartier besteht die Möglichkeit eine Förderung für ein Sanierungsmanagement (Beratung der Eigentümer:in/Bewohner:in) zu stellen