

---

## Fragen-Antworten-Katalog

### zur Quartierssanierung Eutin | Hochkamp

---

#### 1. Was ist in dem Wohngebiet Hochkamp geplant?

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Landesgartenschau werden in Eutin aktuell zahlreiche Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung von Freiflächen, insbesondere Parkanlagen, umgesetzt. Die Landesgartenschau bietet aber auch darüber hinaus große Potenziale, um als Motor für eine gesamte nachhaltige Stadtentwicklung zu dienen. Dies bezieht sowohl die Aspekte Klima- und Umweltschutz, Werterhalt und -steigerung von Immobilien sowie auch eine allgemeine Steigerung der Lebensqualität mit ein.

Mit der Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurden bereits 2012 verschiedene Ziele definiert. Dazu zählen die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, der Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Steigerung der Energieeffizienz. Darüber hinaus beinhaltet das ISEK das ebenfalls 2012 erarbeitete Wohnungsmarktkonzept, mit dem eine Wertstabilisierung des Immobilienmarkts erreicht werden soll. Darin wird deutlich, dass zum einen der demografische Wandel, zum anderen aber auch Wertverluste bei unsanierten Altbauten die Stadt Eutin vor neue Herausforderungen stellen werden.

Mit dem aktuell laufenden Prozess zur Erstellung eines integrierten Konzepts zur energetischen Stadt- und Quartierssanierung soll diesen Zielen und Herausforderungen Rechnung getragen werden: Dazu werden im Schwerpunkt die Möglichkeiten zur energieeffizienten und weitestgehend klimaneutralen Energieversorgung in verschiedenen Szenarien an den individuellen Gegebenheiten des Wohngebiets Hochkamp untersucht.

#### 2. Wie lautet die genaue Zielsetzung?

Konkret sollen Maßnahmen und Umbauvorhaben entwickelt werden, die den Energieverbrauch von Gebäuden senken bzw. deren Energieeffizienz steigern. Hierzu zählen zum einen Maßnahmen, die direkt an den Gebäuden durchgeführt werden können, zum anderen aber auch die Prüfung von Möglichkeiten zum Aufbau von Wärmenahversorgungsnetzen. Ziel hierbei ist die Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets Hochkamp durch die Erhöhung und nachhaltige Sicherung von Immobilienwerten. Somit wird die Nachfrage an Wohnraum erhöht und der demografischen Entwicklung entgegenwirkt.

### **3. Welche Fläche umfasst das Projektgebiet?**

Das Wohngebiet Hochkamp erstreckt sich als Projektgebiet im Westen der Stadt Eutin entlang des „Deefstiegs“, östlich entlang der Bahnschienen. Nördlich ist die Bebauung beidseitig des „Deefstiegs“ bis zur „Riemannstraße“ eingebunden. Entlang der „Riemannstraße“ sind die Wohnbebauungen beidseitig bis zur Einmündung der nördlichen „Jahnhöhe“ integriert. An der „Jahnhöhe“ sind die Gebäude nördlich der Straße eingebunden. In Richtung Süden grenzt sich das Projektgebiet entlang der „Bismarkstraße“ über die „Plumpstraße“ bis zur Bahnlinie ab.

### **4. Wer ist für die Erstellung des Konzepts verantwortlich?**

Die Stadt Eutin hat bei der KfW und der IB.SH/dem Innenministerium Schleswig-Holstein Zuschüsse für die Entwicklung eines integrierten Konzepts für das Quartier Hochkamp beantragt und bewilligt bekommen. In enger Abstimmung mit der Stadt Eutin hat die Stadtwerke Eutin GmbH (SWE) nun die Erstellung eines solchen Konzepts beauftragt.

Auftragnehmer ist die PricewaterhouseCoopers AG WPG (PwC), die bereits die SWE bei verschiedenen Projekten erfolgreich unterstützt. PwC begleitet Stadtwerke und Kommunen seit mehr als 100 Jahren in einem eigenen – traditionell sehr bedeutsamen – Geschäftsbereich. Die Mitarbeiter sind mit den spezifischen Anforderungen vertraut und verfügen über das hierfür erforderliche umfangreiche Spezialwissen.

Als Unterauftragnehmer werden die Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft sowie die Innovation City Management GmbH (ICM) ebenfalls bei der Erarbeitung des Konzepts mitwirken:

Gertec übernimmt u.a. die ingenieurtechnische Analyse der aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen auf der Seite des Energiebedarfs wie auch die Entwicklung verschiedener technischer Optionen zur zukünftigen Energieversorgung des Quartieres und deren ökonomischer und ökologischer Bewertung.

ICM stellt durch Aktionspläne und Handlungskonzepte die Einbindung aller relevanten Akteursgruppen, insbesondere der Anwohner und Immobilienbesitzern, sicher und entwickelt Konzepte sowie Maßnahmen zur Aktivierung von Hauseigentümern im Projektgebiet. Darüber hinaus bindet die ICM ihre Netzwerke aus renommierten Wirtschafts- und Industrieunternehmen in das Projekt ein.

### **5. Werden die Anwohner/innen und Eigentümer/innen vor Ort eingebunden?**

Die Anwohner/innen und Eigentümer/innen sind maßgeblich für den Erfolg des Projekts, da sie später die energetischen Modernisierungsmaßnahmen an ihren Objekten durchführen. Um sicherzustellen, dass Anwohner/innen und Eigentümer/innen Ziele und Inhalte des Projekts kennen, soll regelmäßig über den Entwicklungsstand berichtet werden.

Den Auftakt bildete eine Informationsveranstaltung am 16.07.2015, bei der den Anwohnerinnen und Anwohnern des Wohngebiets Hochkamp die Projektinhalte vorgestellt wurden.

Darüber hinaus ist mindestens eine weitere Veranstaltung geplant, bei der Ergebnisse der Konzepterstellung vorgestellt werden sollen. Den genauen Termin zu dieser Veranstaltung geben wir rechtzeitig bekannt.

## **6. Wie sieht der Zeitplan für das Projekt aus?**

Die Erstellung des integrierten Konzepts zur energetischen Stadt- und Quartierssanierung Hochkamp beginnt offiziell mit der Projektvorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 4. Juni 2015 und soll Ende Februar 2016 abgeschlossen sein. Der Beginn der Umsetzung wird für Frühjahr 2016 angestrebt.

## **7. Wie wird das Vorhaben finanziert?**

Die Erstellung des integrierten Konzepts zur energetischen Stadt- und Quartierssanierung Hochkamp wird durch die KfW sowie die IB.SH / das Innenministerium Schleswig-Holstein gefördert. Darüber hinaus trägt die SWE einen Eigenanteil.

## **8. Warum liegt die Federführung des Projekts bei den SWE?**

Es wurde eine Kooperation zwischen Stadt und SWE vereinbart, die die Durchsetzungen der städtebaulichen, stadtökonomischen Ziele gewährleistet und gleichzeitig die Umsetzungs- und Beratungskompetenz des stadt-eigenen Unternehmens voll ausschöpft. Vor dem Hintergrund einer Gesamtsteuerung durch die Stadt (Planungshoheit, alleiniger Gesellschafter SWE) liegt die Federführung daher bei den Stadtwerken Eutin.

## **9. Müssen die Gebäudeeigentümer/innen Ihre Immobilie energetisch sanieren/modernisieren?**

Eine Verpflichtung zur energetischen Modernisierung/Sanierung der privaten Immobilien besteht nicht. Dies wäre auch nicht zielführend, da der Sanierungsstand der Gebäude sowie die technischen und finanziellen Möglichkeiten individuell unterschiedlich sind.

Die energetische Modernisierung/Sanierung von privaten Immobilien ist allerdings äußerst sinnvoll, da so die Energiekosten gesenkt, der Immobilienwert gesteigert sowie Klima und Umwelt geschützt werden können. Darüber hinaus wird durch eine großflächige energetische Modernisierung das Wohngebiet als Ganzes aufgewertet, was auch Chancen für die Stadt- und Bewohnerentwicklung der Stadt Eutin, insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel, bedeutet.

## **10. Welche Hilfestellungen sind für die Gebäudeeigentümer/innen geplant?**

Die Entwicklung des Gesamtkonzepts beinhaltet auch die Erarbeitung eines Konzepts zur individuellen Energieberatung der Gebäudeeigentümer. Dazu ist der Einsatz eines Sanierungsmanagers vor Ort vorgesehen, der Ansprechpartner für Bewohner/innen und Eigentümer/innen im Quartier werden soll und diese zu Fragen der energetischen Modernisierung berät. Ebenso sollen regionale Gewerke (Handwerker, Energieberater etc.) eingebunden werden, die die Eigentümer bei möglichen Modernisierungsmaßnahmen unterstützen.

Darüber hinaus wird im Verlauf der Konzepterstellung geprüft, welche weiteren Möglichkeiten zur Unterstützung der Gebäudeeigentümer genutzt werden können.

## **11. An wen können sich Anwohner/innen und Eigentümer/innen wenden, wenn Sie Fragen zum Projekt haben?**

Als Ansprechpartner für Fragen zum Projekt steht Herr Till Ehlermann, Sachbereichsleiter Energieeffizienz der Stadtwerke Eutin GmbH, zur Verfügung:

Telefon: 04521/705-490, [E-Mail: ehlermann@stadtwerke-eutin.de](mailto:ehlermann@stadtwerke-eutin.de)

Für alle Fragen zur energetischen Sanierung/Modernisierung ist der Sanierungsmanager Ansprechpartner. Die Stelle für den Sanierungsmanager ist bereits ausgeschrieben, eine Stellenbesetzung wird für spätestens Frühjahr 2016 angestrebt.

## **12. Was kostet die Beratung durch den Sanierungsmanager?**

Die Erstberatung zu generellen energetischen Sanierungsmöglichkeiten an den jeweiligen Gebäuden sowie allgemeine Informationen zu sanierungsrelevanten Themen ist nach bisherigen Planungen kostenlos. Für individuelle und sehr umfangreiche Beratungen, wie z.B. die Begleitung von Baumaßnahmen, können in bestimmten Fällen Kosten anfallen, die in jedem Fall vorher bekannt gegeben würden.