

Diese Kommunen sind mit gutem Beispiel voran gegangen.

Schließen Sie sich ihnen an?



## Renovem els Barris, eine Pionier-Initiative mit städtischer Unterstützung in Santa Coloma de Gramenet

**Santa Coloma de Gramenet, Barcelona, Spanien**

120 000 Einwohner - Gebäude aus der Zeit vor 1980, die zu über 50% nicht von den Eigentümern bewohnt werden (70% der Eigentümer sind Vermieter; 30% sind Finanzinstitute, deren Gebäude leer stehen).

**Zeitraumen:**  
Beginn im Jahre 2013

“Das Problem dieses Viertels ist, dass sich viele Gebäude in einem schlechten Zustand befinden. Wenn die heutigen Maßnahmen schon vor 20 Jahren ergriffen worden wären, wäre es gar nicht so weit gekommen.“  
**Rosa Giménez, Anwohnerin der Carrer els Pirineus.**

### + Überblick: Was sind Ihre Vorteile?

Die Gemeinde Santa Coloma de Gramenet bei Barcelona hat in den südlichen und südlich-zentral gelegenen Stadtvierteln ein Programm der energetischen Sanierung mit dem Titel Renovem Barris gestartet. Der Plan befindet sich derzeit noch in der Entwicklungsphase und betrifft rund 60.000 Einwohner.

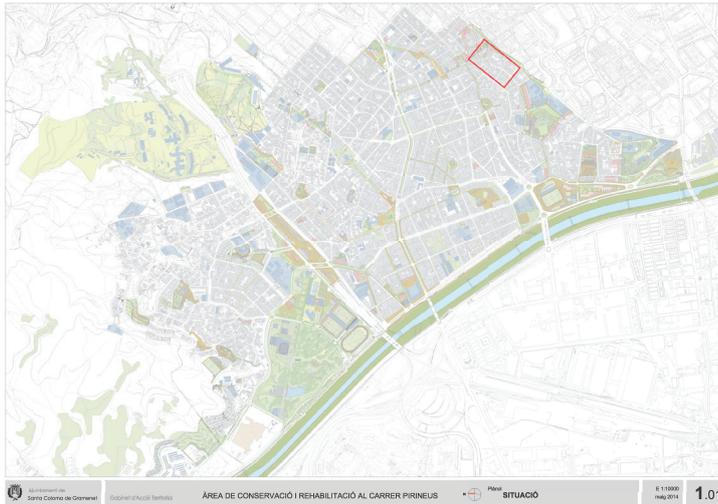


Unter dem spanischen Stadtsanierungsgesetz, 8/2013, hat das Vorhaben zum Ziel, bauliche Mängel mit Hilfe von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen. Hierzu gilt es zunächst, die sozialen und wirtschaftlichen Hindernisse aus dem Weg zu räumen.

Die vorliegende Fallstudie zeigt die strategische Herangehensweise der Stadtverwaltung von Santa Coloma de Gramenet während der Pilotphase in der Carrer els Pirineus. Vielleicht kann sie anderen Städten, die energetische Sanierungsprogramme in Angriff nehmen oder ausbauen möchten, als Inspiration dienen.

# + Accelerating Condominium Energy Retrofitting: Der Erfolgsweg von Santa Coloma

Das Projekt begann mit einer Pilotphase an der Carrer els Pirineus, in einem Stadtviertel, das man lieber sanieren wollte als es zu demolieren. Ziel war es, die Methode anschließend in anderen Bereichen, wie Fondo, Santa Rosa, Safaretjos, Can Mariner und Llatí, zu reproduzieren.



*Der zu sanierende Bereich an der Carrer els Pirineus*

*(© Stadtverwaltung von Santa Coloma de Gramenet)*

## + Planungsschema



Die energetische Sanierung in der Carrer els Pirineus betraf 32 Privathäuser (darunter 26 Apartmenthäuser und 6 Einfamilienhäuser), 1.100 Bewohner und 649 Eigentümer. Die Gebäude umfassten 360 Wohneinheiten und 26 Gewerbeflächen (im Erdgeschoss).

Bei dem Vorhaben ging es um die Erneuerung der thermischen Gebäudehülle (einschließlich der Fassaden, Trennwände und Dächer) und den Einbau einer Dämmschicht für die Außenwände.



## + Was kostet das?

### Das Beispiel Carrer els Pirineus

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 2.080.600€, mit einer Beihilfe der Metropolregion Barcelona in Höhe von 510.000€. Von diesem Gesamtbetrag wurden 130.964€ für Dienstleistungsverträge, 1.806.986€ für die Verträge mit den Baufirmen, 136.000€ für Personal und 6.650€ für Verschiedenes ausgegeben.

Im Jahr 2015 wurden 7% der Gesamtkosten gedeckt. 2016 und 2017 wurden jeweils 46,5% der Mittel ausgegeben.

### Verfügbare finanzielle Unterstützung

Je nach dem Ausmaß der erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Gebäuden mussten die Eigentümer unterschiedlich hohe Kosten tragen.

Die Stadtverwaltung von Santa Coloma de Gramenet bot den Eigentümern über drei verschiedene Zahlungsmodalitäten, je nach Situation, finanzielle Unterstützung an:

- + 60 zinsfreie Monatsraten über 5 Jahre (durchschnittliche Rate von etwa 60€).
- + Eine zinsfreie 50-50-Zahlung: 50% zu Beginn und 50% nach Abschluss der Arbeiten.
- + Registrierung der Schuld im Eigentumsregister: Gegenüber Wohnungseigentümern mit jährlichen Einkünften unter 20.000€ ging die Stadtverwaltung mit einem rückzahlbaren Zuschuss in Vorkasse. Die Eigentümer müssen das Geld zurückzahlen, wenn die Liegenschaft vererbt oder verkauft wird.

Die Stadtverwaltung finanzierte auch andere Ressourcen, wie Bescheinigungen über die Energieeffizienz, den städtebaulichen Realisierungswettbewerb und Personal (Mitarbeiter der Stadtverwaltung, die am Projekt beteiligt waren).

## + Und wie ist dieses Projekt aufgebaut?

Es gibt eine **öffentlich-private Zusammenarbeit** zwischen der Stadt Santa Coloma, den Eigentümer- und Bewohnergemeinschaften, der Viertelvereinigung Fondo Alto-Pirineus, Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus der Bauwirtschaft.

Die Stadtverwaltung agierte als Projektmanager, der in allen Projektphasen koordinierend auftrat, immer wieder intervenierte und finanzielle Mittel bereitstellte.

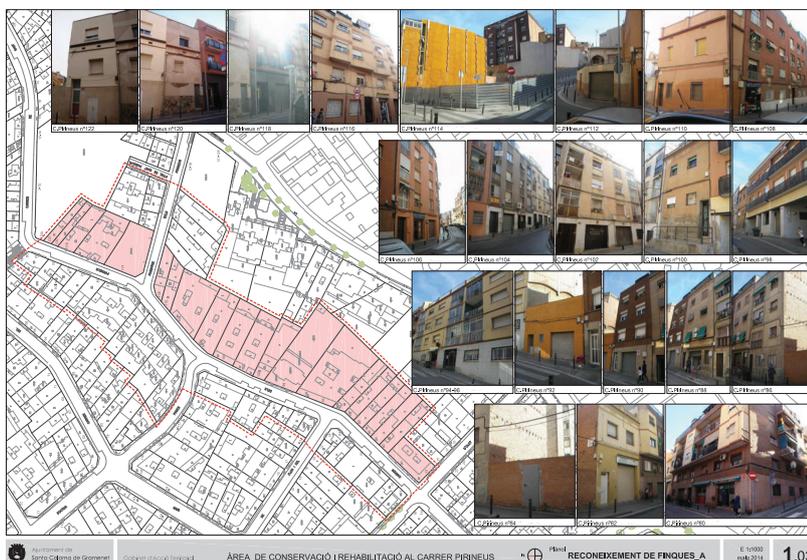
Die Eigentümergemeinschaften kümmerten sich nur um die Durchführung der Arbeiten, während die Viertelvereinigung Fondo Alto-Pirineus und der Regionalverband Barcelona als Teilnehmer an verschiedenen Projektphasen mitwirkten.

Die technische Hochschule für Architektur von Barcelona (UPC) und das katalanische Institut für Energieforschung (IREC) waren als Forschungsinstitute für die Energiebilanz der Gebäude zuständig.

Die Architektenfirma Concurr Ideas Studio Allegro arbeitete an der Gestaltung mit und die Baufirmen Contracte Serveis PCG Arquitectura e Ingeniería und Contratista Obres REHACSA waren an der Durchführung beteiligt.

Das Wohnungsbaukonsortium des Ballungsgebietes Barcelona stellte finanzielle Mittel für die Durchführungsphase bereit und der Verband der katalanischen Architekturschulen (COAC) wirkte an der Bewertungsphase mit.

## + Schlüsselzahlen



Gebäude an der Carrer els Pirineus vor Beginn der Sanierungsarbeiten.

(© Stadtverwaltung von Santa Coloma de Gramenet)

Verbesserung des Energiepasses der Gebäude durch die Sanierung			
Zahl der Gebäude	Durchschnittliche Einsparung an nicht erneuerbarer Energie	Durchschnittliche Einsparung von CO <sub>2</sub> -Emissionen	Energieeffizienz-Kategorie von CO <sub>2</sub> -Emissionen
2	41%	42%	Von F zu E
2	44%	45%	Von G zu E
11	37%	36%	Von E zu D
8	36%	37%	Keine Verbesserung der Einstufung
9	-	-	Keine Verbesserung der Energieeffizienz

Von den 32 sanierten Gebäuden wurden 28 einer Renovierung der Außenwand unterzogen, 23 einer Renovierung der Innenwand, 24 einer Renovierung des Dachs, 22 einer Renovierung des Patios und 17 einer Renovierung der Wände.

Die Kosten für jeden Wohnungseigentümer hingen vom Ausmaß der Renovierungsarbeiten ab. Investitionen in die energetische Sanierung: 53% der Nachbarn investierten zwischen 3.000 und 5.000€, 25,1% investierten zwischen 9.000 und 11.000€, 12,7% bis zu 3.000€ und 9,2% zwischen 5.000 und 7.000€.

## + Empfehlungen für eine Umsetzung in Ihrer eigenen Kommune

Um eine Dynamik der energetischen Sanierung in Ihrer Stadt zu fördern, gilt es mehrere Aspekte gleichzeitig zu berücksichtigen. Nachstehend haben wir die wichtigsten Erfolgsfaktoren aufgeführt, die bei Renovem els Barris in der Carrer els Pirineus zum Tragen kamen:

- + Die Initiative der Stadtverwaltung, bei dem Sanierungsprogramm die Federführung zu übernehmen.
- + Eine Analyse der Merkmale der Gebäude und des Profils der Bevölkerung in den betroffenen Vierteln.
- + Management, Vermittlung und ständige Kommunikation mit den Eigentümer- und Bewohnergemeinschaften, um im Vorfeld der Maßnahmen eine Einigung über die energetische Sanierung zu erzielen und die Verpflichtungen aller beteiligten Akteure genau festzulegen.
- + Das Angebot attraktiver, klarer und flexibler Finanzierungssysteme, die der sozioökonomischen Realität eines jeden Eigentümers angepasst waren, ihm die Investition erleichterten und Hemmschwellen abbauten.
- + Mund-zu-Mund-Propaganda, so dass immer mehr Bewohner sich der Initiative anschlossen.

## Fragen?



**Joan Manel Gonzalez Duran, Renovem els Barris Projekt-Manager,**  
Stadtverwaltung von Santa Coloma de Gramenet, Barcelona  
(+34) 934624000  
gonzalezdjm@gramenet.cat

## Information



**Die Projekt-Webseite von Renovem els Barris**

[www.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/renovem-els-barris/el-projecte/](http://www.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/renovem-els-barris/el-projecte/)

### **Sind Sie in Ihrer Stadt ebenfalls mit der Herausforderung einer energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen in Privatbesitz konfrontiert?**

Das Projekt ACE-Retrofitting hatte zum Ziel, ein Governance-Modell zu entwickeln, bei dem die Städte zur Beschleunigung der energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen die Eigentümer mit den professionellen Baufirmen in Verbindung bringen. Das französische CoachCopro-Tool wurde ausgebaut und an den Kontext anderer Länder angepasst.

Das Konsortium bestand aus der Agence Parisienne du Climat (Frankreich), der Maastricht University (Niederlande), dem Energy House Antwerp (Belgien), der Stadt Lüttich (Belgien), dem Aberdeen City Council (UK), der Frankfurt Energy Agency (Deutschland), der Stadt Maastricht (Niederlande), Changeworks (UK) und Energy Cities (Koordinator). In den Partnerstädten des Konsortiums wurden Studienbesuche organisiert.

[www.nweurope.eu/ace-retrofitting](http://www.nweurope.eu/ace-retrofitting)



Diese Fallstudie wurde verfasst von



ENERGYCITIES