

## Vereinbarung

für die Kooperation bei der Erstellung eines KfW-geförderten  
integrierten energetischen Quartierskonzeptes (EQK)  
für das Quartier Eidelstedt Süd im Bezirk Eimsbüttel

zwischen

- Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA)
- Bezirksamt Eimsbüttel
- SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)
- Bauverein der Elbgemeinden (BVE)
- Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG
- Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
- Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
- Deutsche Wohnen
- Stiftung Dirck Koster-Testament
- Schulbau Hamburg
- Berufsbildungswerk Hamburg

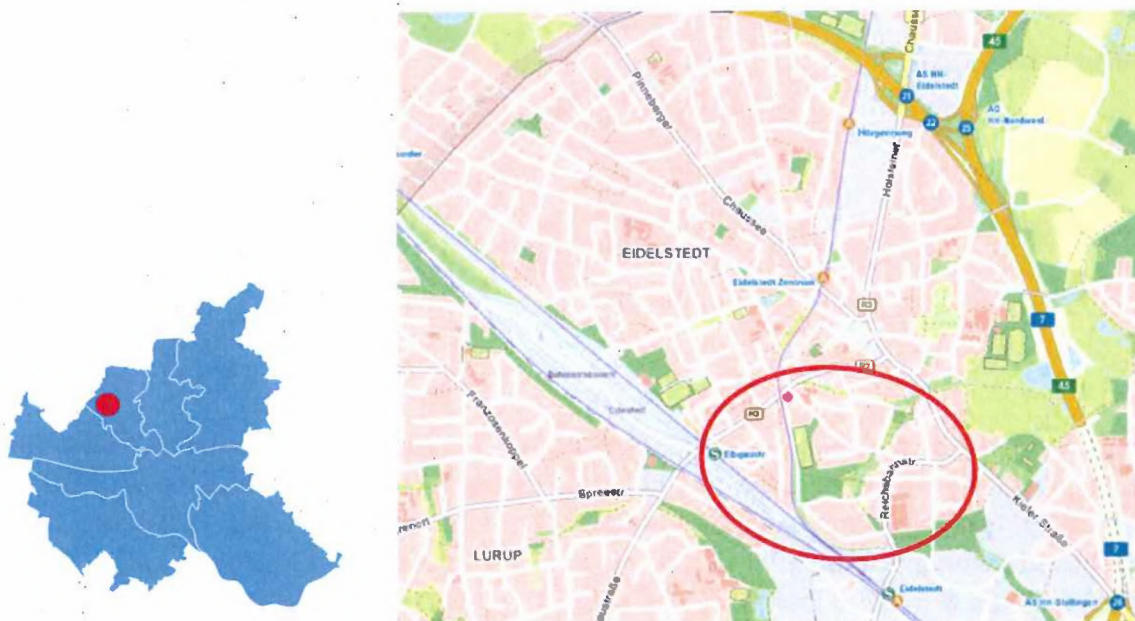
## Einleitung

Zum Erreichen der Klimaschutzziele der Freien und Hansestadt Hamburg und der Bundesregierung für 2030 und 2045 sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes in den Kommunen und ihren Quartieren durch Steigerung der Energieeffizienz und Umstieg auf erneuerbare Energieversorgung erforderlich.

Mit dem KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ verfolgt die Bundesregierung einen aktuellen Handlungsansatz, um diese Ziele zu erreichen. Dabei soll nicht nur das einzelne Gebäude betrachtet werden, sondern ein ganzes Stadtquartier im Fokus stehen. Dieser Quartiersansatz ermöglicht es, über die Untersuchung von Gebäudetypen grundsätzliche Fragestellungen für die energetische Sanierung zu bearbeiten und darüber hinaus auch das Thema dekarbonisierte Energienetze und gemeinschaftliche Energieerzeugung aus regenerativen Quellen wie auch Fragen der Mobilität einzubeziehen.

Der Quartiersansatz gilt in der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen der Energiewende als wichtiges Instrument und ist deshalb im Koalitionsvertrag zur 22. Legislaturperiode der Hamburger Bürgerschaft, im Hamburger Klimaplan und im Bündnis für das Wohnen verankert. Bei vergangenen Quartierssanierungsprojekten in Hamburg ist die Erkenntnis gewachsen, dass Quartierskonzepte dann erfolgreich sein können, wenn sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Öffentliche Verwaltung eng zusammenarbeiten und sich untereinander abstimmen.

Das gewählte Gebiet in Eidelstedt Süd liegt in einem der neun Stadtteile des Bezirks Eimsbüttel, südlich des Eidelstedter Zentrums und wird im Osten von der Autobahn A7 sowie im Westen von den Bahngleisen begrenzt.



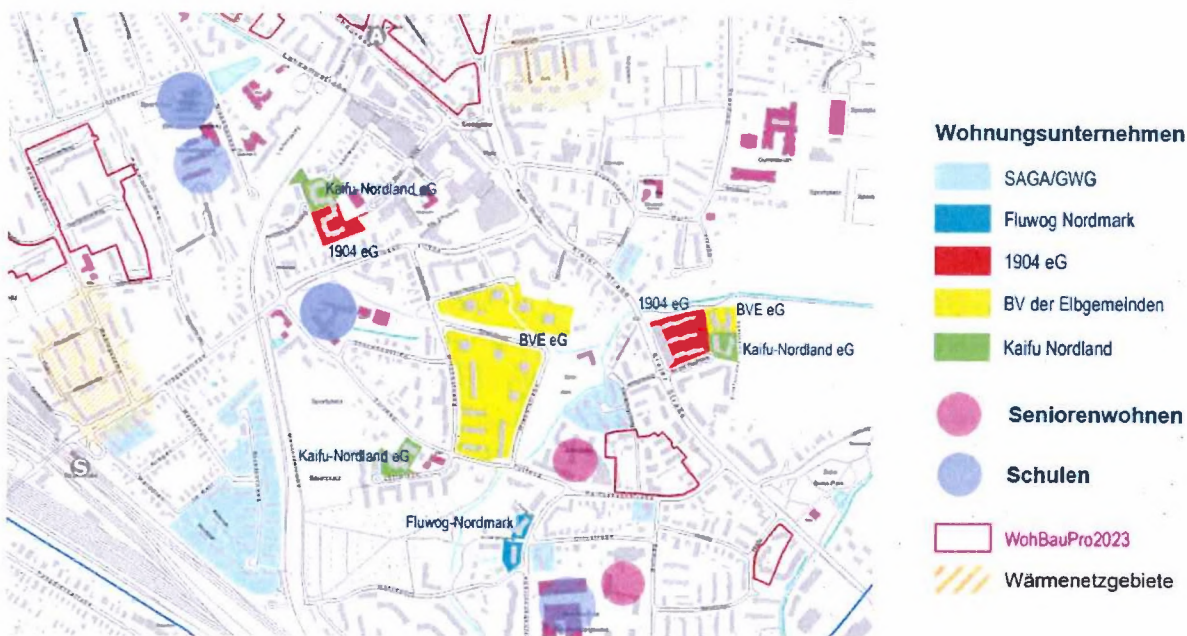
*Bild links: Lage im Bezirk Eimsbüttel und in der Gesamtstadt; Bild rechts: Lage im Stadtteil Eidelstedt*

Hauptkriterien für die Auswahl dieses Quartiers sind das Fehlen einer bestehenden quartiersbezogenen Energieversorgung bzw. eines effizienten Wärmenetzes, ein relativ hoher Wärmebedarf durch verdichtete Baustrukturen und ein kurz- bzw. mittelfristig anstehender Sanierungsbedarf von Gebäudebeständen.



Das Quartier in Eidelstedt Süd erfüllt diese Kriterien und bietet mit den Bestandshaltern der SAGA, des Bauvereins der Elbgemeinden (BVE), der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG sowie der Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G., der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, der Deutschen Wohnen (Seniorenresidenz Katharinenhof), der Stiftung Dirck Koster-Testament sowie von Schulbau Hamburg und des Berufsbildungswerks Hamburg professionelle Partner, um ein integriertes energetisches Quartierskonzept gemeinsam mit der Freien und Hansestadt Hamburg zu erarbeiten.

Weitere Bestände der genannten aber auch anderer Wohnungsunternehmen liegen im erweiterten Umfeld des oben skizzierten Quartiers. Diese bieten ggf. zusätzliches Potenzial für einen Netzanschluss und könnten optional bei der Erstellung des Konzeptes mit betrachtet werden. Zudem sind in dem Gebiet Wohnungsbaupotenzialflächen ausgewiesen (siehe Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel).



Akteure im Quartier Eidelstedt Süd

Die BUKEA und das Bezirksamt Eimsbüttel / Klimaschutzmanagement beabsichtigen daher auf Basis des Hamburger Klimaplanes und entsprechend des Integrierten Klimaschutzkonzepts Eimsbüttel (siehe hier Steckbrief D07 Energetische Quartierssanierung) im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ ein integriertes quartiersbezogenes Konzept für eine energetische Sanierung des Gebiets „Eidelstedt Süd“ im Bezirk Eimsbüttel zu erstellen.

**Mit dieser Absichtserklärung erklären die Kooperationspartner ihre Beteiligung und Mitwirkung bei der Erstellung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes „Eidelstedt Süd“ und ihre Zusammenarbeit mit dem künftigen Sanierungsmanagement im Bezirk Eimsbüttel.**

## Artikel 1

(1) Die KfW beabsichtigt dem Bezirksamt Eimsbüttel zusammen mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) Fördermittel in Höhe von 75 % der Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes sowie die Anstellung eines Sanierungsmanagements im Bezirksamt aus dem KfW Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ zu bewilligen. Die geschätzten Kosten für die Erstellung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes betragen insgesamt ca. 125.000,00 € (brutto).

Aufgabe des Sanierungsmanagements wird es sein, sowohl die Konzeptphase, als auch die Umsetzungsphase des Quartierskonzeptes zu begleiten. Das künftige Sanierungsmanagement steht den Kooperationspartnern als Ansprechpartner:in für die fachliche Beratung und als Schnittstelle zu weiteren Dienststellen innerhalb des Bezirksamtes oder zu externen Akteuren zur Verfügung.

(2) Die BUKEA und das Bezirksamt Eimsbüttel werden die Erstellung des integrierten Energetischen Quartierskonzeptes ausschreiben und anteilig insgesamt 15 % der Gesamtkosten finanzieren.

(3) Die Akteure im Quartier (hier: SAGA, Bauverein der Elbgemeinden (BVE), Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG, Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G., Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Deutsche Wohnen (Seniorenresidenz Katharinenhof), Stiftung Dirck Koster-Testament, Schulbau Hamburg und Berufsbildungswerk Hamburg) können sich hinsichtlich der zu untersuchenden Aspekte im Quartier einbringen (siehe Artikel 2).

Folgende Aufteilung der von den Akteuren im Quartier insgesamt zu übernehmenden 10% der Kosten für das integrierte energetische Quartierskonzept (schätzungsweise ca. 125.000,00 € brutto) auf die verschiedenen Unternehmen ist beabsichtigt:

Beteiligte Unternehmen (ggf. mit Angabe von Wohneinheiten im Quartier)	Anteil der Unternehmen an den Gutachtenkosten abzgl. der Ko-Fi- nanzierung durch die FHH	Kostenbeitrag zum EQK
SAGA (ca. 300 WE)	30 %	3.750 €
BVE (ca. 500 WE)	30 %	3.750 €
KAIFU (107 WE)	10 %	1.250 €
1904 (127 WE)	10 %	1.250 €
Fluwog (38 WE)	---	---
Deutsche Wohnen / Katha- rinenhof (160 WE)	10 %	1.250 €



Dirck Koster Testament Stiftung (56 WE)	---	---
Schulbau Hamburg	10%	1.250 €
Berufsbildungswerk	---	---
		Σ 12.500,00 €

Es ist beabsichtigt, dass die Kooperationspartner mit der Unterzeichnung dieser Erklärung eine entsprechende verbindliche Zusage zur Kostenbeteiligung vor der Auftragsvergabe abgeben.

Der jeweilige Kostenanteil wird nach Abnahme des Quartierskonzeptes, voraussichtlich Anfang 2025 fällig.

## Artikel 2

(1) Die Kooperationspartner und die FHH verständigen sich auf folgende Untersuchungsgegenstände und Ziele des integrierten energetischen Quartierskonzeptes sowie auf dessen übergeordnetes Ziel:

- Untersuchung von erneuerbaren Energiepotenzialen im Quartier zur Strom- und Wärmeversorgung
- Untersuchung von Potenzialen zur Errichtung einer dekarbonisierten, quartiersbezogenen Wärmeversorgung über ein Wärmenetz gemäß der jeweils aktuell geltenden Klimaschutzvorgaben
- Untersuchung von kurz-, mittel- und langfristig nachhaltigen Gebäudesanierungspotenzialen
- Untersuchung von Maßnahmen zur Schaffung eines nachhaltigen Mobilitätsangebots im Quartier, inkl. Ladeinfrastruktur und Sharing-Angeboten
- Untersuchung von nachhaltigen Neubau- und Nachverdichtungspotenzialen im Quartier mit Ausnahme der Grundstücke der SAGA Unternehmensgruppe
- Untersuchung von Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung und zur Entwicklung von Grün- und Freiflächen. Hierbei ist insbesondere die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen, d.h. Investitionen und Folgekosten (wie z.B. Pflegeaufwand) müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Untersuchung von Maßnahmen zur „Multicodierung“ (Mehrfachnutzung) von Flächen zur Energieerzeugung und zur Anpassung an den Klimawandel oder für nachhaltige Mobilitätskonzepte
- Abgeleitet von diesen Untersuchungen sollen Maßnahmenkataloge entwickelt und hinsichtlich Nachhaltigkeit, CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial, Kosten, Machbarkeit, quartiersbezogener Interdependenzen, Wirtschaftlichkeit und sozialer Komponenten (z.B. Mietzahlungsfähigkeit) untersucht werden.

- Übergeordnetes Ziel des integrierten energetischen Quartierskonzeptes ist das Entwickeln eines Fahrplans und CO<sub>2</sub>-Reduktionspfades für eine künftige Transformation des Quartiers, die dem Erreichen der Energiewende- und Klimaschutzziele der Stadt unter Berücksichtigung nationaler Gesetzgebung dient.
- Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt zu einem marktgerechten Preis. Da zum Teil eine Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung erfolgt, muss die Kostenneutralität (entsprechend der Wärmelieferverordnung) nachgewiesen werden.
- Als Mindestwert wird ein Anteil an Erneuerbaren Energien an der Wärmeversorgung von 75% zu Beginn der Wärmelieferung festgelegt. Die Hälfte des 75%-Anteils an Erneuerbaren Energien ist durch verbrennungsfreie Wärme sicher zu stellen. Zu 2045 ist eine Klimaneutralität der Wärmeversorgung zu erreichen.

(2) Die Untersuchungsgegenstände und Ziele sind im Zuge des Projektablaufs erweiterbar.

### **Artikel 3**

Die Ausschreibung des integrierten energetischen Quartierskonzeptes soll Ende des dritten Quartals 2023 erfolgen, so dass die Bearbeitung des Quartierskonzeptes im ersten Quartal 2024 starten kann. Die Bearbeitungsdauer soll nicht länger als ein Jahr betragen.

### **Artikel 4**

Die Kooperationspartner sind bereit, die nötigen Bestandsdaten und Informationen unter Beachtung der notwendigen Vertraulichkeit dem Auftragnehmer des integrierten energetischen Quartierskonzeptes zur Verfügung zu stellen sowie dem Auftragnehmer - unter Beachtung aller sicherheitsrelevanten Vorschriften und Anweisungen und nach terminlicher Absprache - Zugang zu den zu untersuchenden Liegenschaften zu verschaffen.

### **Artikel 5**

Eine vertragliche Bindung zur Umsetzung der im integrierten energetischen Quartierskonzept zu erarbeitenden Maßnahmen soll mit dieser Absichtserklärung ausdrücklich nicht begründet werden. Die Kooperationspartner können auf Grundlage dieser Absichtserklärung keine Rechtsansprüche geltend machen. Die angestrebten Zusagen und Initiativen haben den Stellenwert von Absichtserklärungen.

## Artikel 6

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch die Kooperationspartner in Kraft.

**Für die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft**

Hamburg, 23.10.23

Ort / Datum

**Für das Bezirksamt Eimsbüttel**

HH, 27.09.23

Ort / Datum

**Für SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg**

28.09.23

Ort / Datum

**Für den Bauverein der Elbgemeinden eG**

HH, 23.9.23

Ort / Datum

**Für die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG**

Hamburg, 27/09/23

Ort / Datum

Für die Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G.

Hamburg, den 27.09.2023

Ort / Datum

Für die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

HH, 06.10.23

Ort / Datum

Für die Deutsche Wohnen (Seniorenresidenz Katharinenhof)

Berlin 13.09.23

Ort / Datum

Für die Stiftung Dirck Koster-Testament

HH, 27.09.23

Ort / Datum

Für Schulbau Hamburg

HH, 27.09.23

Ort / Datum

Für das Berufsbildungswerk Hamburg

HH, 27.9.

Ort / Datum