



Die Linke

Fraktion
im Rat der Stadt Köln

Klimasanierungsgebiete als Instrument einer sozial-gerechten Wärmewende

Dr. Günter Bell | 22. Juni 2026

Unsere zentrale Frage ist:

**Wie kann die Wärmewende zugleich schnell
vorangetrieben und sozial-gerecht gestaltet
werden?**

Konzept für eine sozial-gerechte Wärmewende

Umbauprogramm für Klimagerechtigkeit in benachteiligten Nachbarschaften

Armin Kuhn: Klimagerechte Nachbarschaften. Vorschlag für eine ökologische Klassenpolitik beim Wohnen: in: Zeitschrift LuXemburg, März 2023

1. Wärmewende erfordert aktive staatliche Steuerung
2. Wärmewende setzt auf die Quartiers- bzw. Siedlungsebene
3. Wärmewende für eine umfassende Stadterneuerung nutzen
4. Wärmewende bezieht die Bewohner*innen ein
5. Wärmewende hat zum Ziel, Wohnungen in Gemeinwirtschaft zu überführen

Auf Quartiersebene ansetzen

Wärmewende setzt auf das Quartier, nicht auf das einzelne Haus

Nahwärmenetze, Dächer übergreifende Nutzungen für PV-Anlagen, serielle Sanierungen von Gebäudeteilen – lassen sich oft überhaupt nur, teils nur so kostengünstig verwirklichen

Umfassende Stadterneuerung

Klimaneutrale Sanierungen ganzer Siedlungen sind Stadterneuerungsvorhaben in einer Dimension, die es schon aus Effizienzgründen nahelegt, auch weitere städtebauliche Ziele in den Blick zu nehmen.

Daher: Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ mit einem Klima-Sanierungsgebiet kombinieren.

KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“

- Ziel der Energetischen Stadtsanierung ist es, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur im Quartier anzustoßen.
- Themen
 - Energetische Sanierung des Gebäudebestandes
 - Energieeffiziente Wärmeversorgung
 - Klimagerechte Mobilität
 - Förderung klimabewussten Verbrauchsverhaltens
 - Energieeffiziente Stromnutzung
 - Einsatz erneuerbarer Energien
 - Entwicklung grüner Infrastruktur
 - Entwicklung einer wassersensiblen Gestaltung von Oberflächen

KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Erkenntnisse

- **Den Quartiersansatz in die Breite tragen:** ganzheitliche klimagerechte Weiterentwicklung von Quartieren
- **Quartierskonzepte integriert und umsetzungsorientiert gestalten**
- **Umsetzung der Energetischen Stadtsanierung gestalten:** Die Umsetzung der in den Quartierskonzepten entwickelten Maßnahmen stellt hohe Anforderungen im Bereich Projektmanagement
- **Finanzierungs- und Fördermittel bündeln**
- **Kultur der Energetischen Stadtsanierung etablieren**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):
Begleitforschung KfW-Programm 432: Energetische Stadtsanierung, Bonn, 2023

Renaissance städtebaulicher Sanierungsmaßnahme

Mit den wachsenden Transformationsaufgaben steuern die Kommunen auf eine neue Phase der Stadterneuerung zu und hier könnte die städtebauliche Sanierungsmaßnahme eine Renaissance erfahren, jedoch erweitert um die Aufgaben der zirkulären Stadt.

(Stefan Rettich / Sabine Tastel: Die zirkuläre Stadt, Arch+, 2024)

Klimaanpassung im Städtebau

Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen

Die Linke

Fraktion
im Rat der Stadt Köln

8

SANIERUNGSRECHT ERGÄNZEN UND KLIMA-SANIERUNGSGEBIETE ETABLIEREN

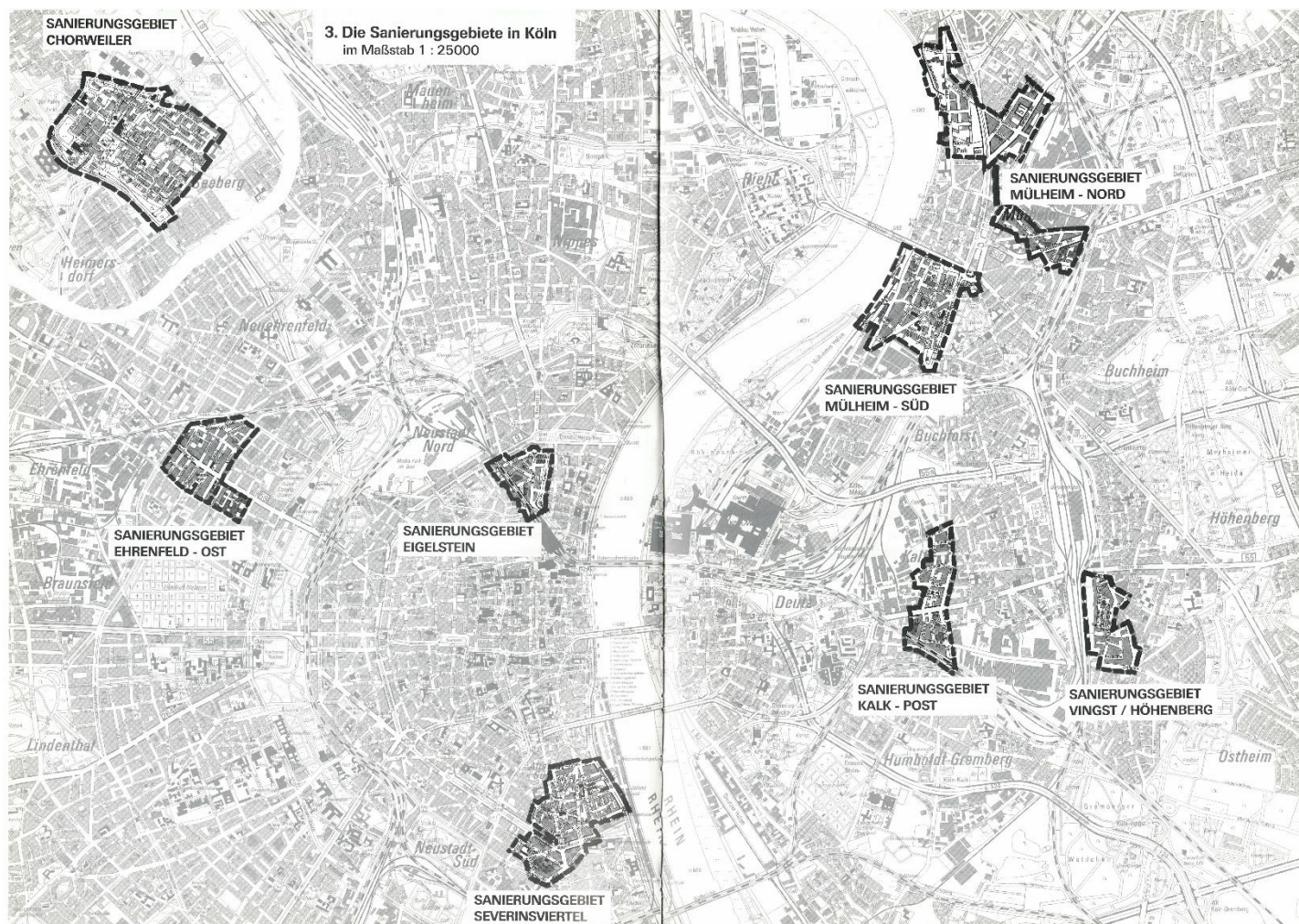
In den kommenden Jahren wird der Sanierung und Ertüchtigung von Stadtquartieren, entsprechend den Erfordernissen von Klimaschutz und Klimaanpassung, eine bedeutende Rolle zukommen. Die Regelungen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind in den einzelnen Absätzen des §136 BauGB entsprechend fortzuentwickeln. Die Idee sogenannter Klimasanierungsgebiete ist hierbei explizit aufzugreifen, um Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen integrierter städtebaulicher Gesamtmaßnahmen effektiv umzusetzen. Die Grünversorgung, die Ausstattung mit Grün- bzw. Freiflächen und deren Qualität sowie deren Vernetzung sind zudem als Stadtumbau- und städtebauliche Sanierungsmaßnahme anzuerkennen und aufzunehmen (§171a ff. BauGB). Eine Erwähnung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist bei den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in §§165 ff. BauGB zu prüfen.

Das Sanierungsrecht sollte im Hinblick auf eine ausreichende Grünflächenversorgung und für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung präzisiert und durch Ergänzungen im BauGB geregelt werden.

Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiete in Köln

Die Linke

Fraktion
im Rat der Stadt Köln



„zirkuläre Stadt“ in den Worten der 1990er Jahre ...

- Der Energie- und Wassereinsparung dienende Maßnahmen:
 - Wärmedämmung
 - Einbau neuer Heizungsanlagen, die einen sparsamen Energieverbrauch ermöglichen
 - Umstellung auf Fernwärme
 - Einbau von Wärmepumpen und Solaranlagen
- Wohnumfeldmaßnahmen:
 - Begünstigung des Kleinklimas
 - Begrünungsmaßnahmen (Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung, Entsiegelung)

Stadt Köln: Handbuch zur Sanierung in Köln (1995)

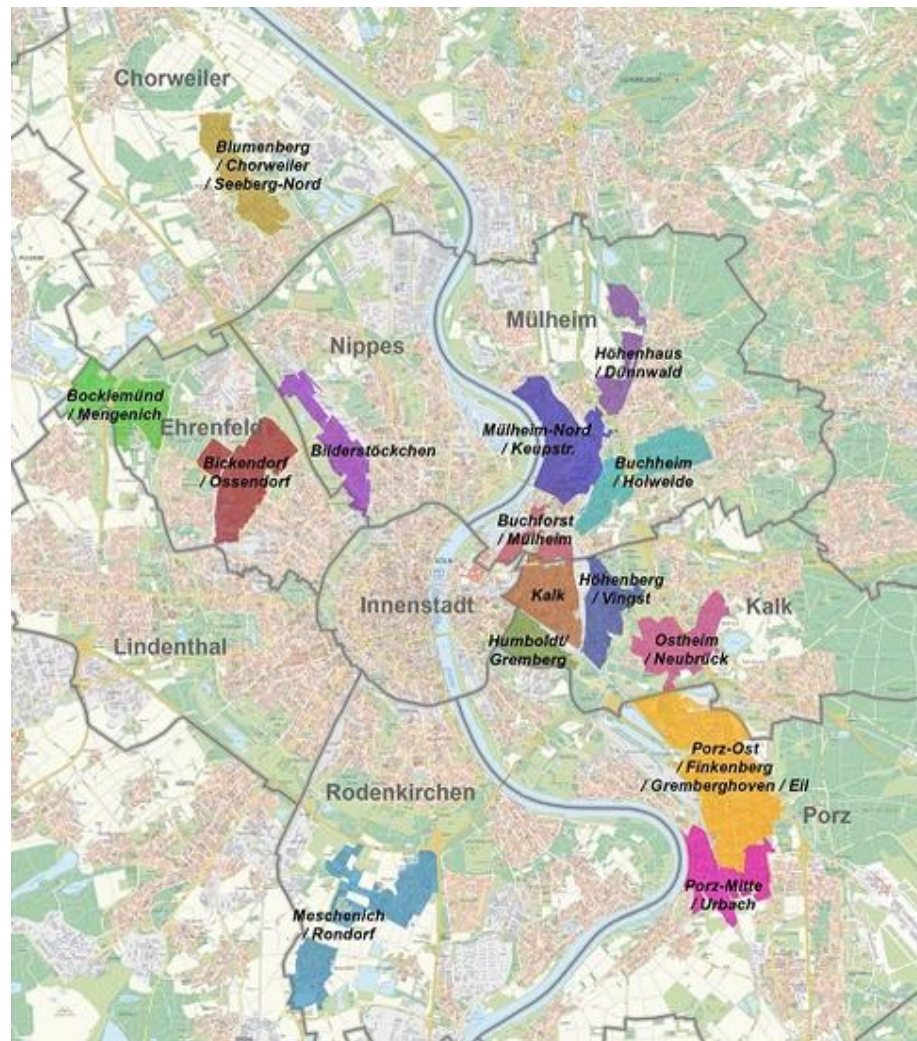
Benachteiligte Nachbarschaften

Die Linke

Fraktion
im Rat der Stadt Köln

15 Gebiete des
Programms

„Lebenswerte Veedel –
Bürger*innen- und
Sozialraumorientierung
in Köln“



Wie lassen sich Belange des Klimaschutzes mit dem Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umsetzen?

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2019)

- Das Sanierungsrecht kann unterstützend bei der Erreichung kommunaler Klimaziele sein, da der Klimaschutz auch im Sanierungsrecht Relevanz besitzt.
- Sanierungsmaßnahmen haben auch das Ziel, dem Klimawandel entgegenzuwirken und der Klimaanpassung zu dienen.

Wie lassen sich Belange des Klimaschutzes mit dem Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umsetzen?

städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

„das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht“

Wie funktionieren (Klima-)Sanierungsgebiete?

- Sanierungsverdacht („städtebauliche Missstände“)
- Vorbereitung der Sanierung (vorbereitende Untersuchung etc.)
- Finanzierung sichern (Förderung durch das Land)
- Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)
- Eintragung in die Grundbücher
- **Durchführung der Sanierungsmaßnahmen (10-15 Jahre)**
- Ausgleichsbeträge
- Aufhebung der Satzung

Was geschieht in (Klima-)Sanierungsgebieten?

- Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (Stadt)
 - Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Durchführung von Baumaßnahmen (Eigentümer)
- Private erhalten für ihre (energetischen) Investitionen in die Bausubstanz besondere Steuervorteile
- Unterstützung durch Stadt bzw. Sanierungstreuhänder
 - umfassende Beratung, Begleitung und Unterstützung der Mieter*innenschaft und der Eigentümer*innen
- Städtebaufördermittel nutzen

Was geschieht in (Klima-)Sanierungsgebieten?

Bewohner*innen sollen vor Verdrängung infolge der Modernisierungsmaßnahmen geschützt werden

- Sozialplan
- Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge:
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen
 - Veräußerung eines Grundstücks
- Modernisierungs- bzw. Bauvertrag

Was geschieht in (Klima-)Sanierungsgebieten?

Bewohner*innen werden einbezogen, ihre Selbstorganisation gestärkt und es werden ihnen Mitbestimmungsrechte eingeräumt

Baugesetzbuch. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- Sozialplan
- Sanierungsbeiräte

Ohne Moss nix los ...

Für eine sozial-gerechte Wärmewende müssen viel mehr finanzielle Mittel eingesetzt werden, als bisher geschehen.

Erforderlich sind u.a.:

- Erhöhung der Städtebaufördermittel,
- Erhöhung der Förderprogramme für energetische Sanierung,
- zusätzliche Finanzhilfen für die energetische Sanierung im sozialen Wohnungsbau.

Die Kommunen brauchen Personal und Wissen

Die hohen Anforderungen im Bereich Projektmanagement erfordern den Einsatz von qualifiziertem Personal, das in den Kommunen oftmals nicht vorhanden ist.

Hier ist eine neu zu gründende **Entwicklungsgesellschaft des Landes** gefordert, die den Kommunen als Sanierungstreuhänder zur Seite steht.

Das Land fördert vier Pilot-Quartiere

- Ausweisung von vier Pilot-Quartieren, die auch wissenschaftlich intensiv begleitet werden
- Um auch finanzschwachen Kommunen eine Teilnahme zu ermöglichen, werden sie durch eine Förderprogramm des Landes unterstützt
- Ein Klima-Sanierungsgebiet ist zugleich auch Förderschwerpunkt für andere Programme, etwa die Wohnraumförderung

Dr. Günter Bell



Stadtplaner, Sozialwissenschaftler

Kontakt

Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln

Rathaus, Spanischer Bau, Rathausplatz 1, 50667 Köln

guenter.bell@stadt-koeln.de

www.guenter-bell.de