

**Stadt Osnabrück**  
Die Oberbürgermeisterin

**Vorlagennummer:** VO/2026/5388  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

**Energetische Stadtsanierung „Altstadt Nord“**

**Datum:** 01.04.2026  
**Federführung:** Vorstand für Bauen, Umwelt und Mobilität  
Fachbereich Klima, Natur und Umwelt

**Beratungsfolge**

Gremium	Datum	Sitzungsart	Top-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	07.05.2026	Ö	
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	19.05.2026	N	
Rat der Stadt Osnabrück (Entscheidung)	19.05.2026	Ö	

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vergabeverfahren für die Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes gemäß Förderprogramm „KfW 432 – Energetische Stadtsanierung“ für den Bereich „Altstadt Nord“ durchzuführen. Das Vergabeverfahren kann unter Vorbehalt der Fördermittelzusage begonnen werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der Fördermittelzusage die gutachterlichen Leistungen an einen Dienstleister zu vergeben.

**A. Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  
 Nein (Bitte nachfolgenden Inhalt bis "B. Personelle Auswirkungen" löschen)

	<b>Ergebnishaushalt (ohne Folgekosten)</b>	<b>Finanzhaushalt/ Investitionsprogramm</b>
Erträge/Einzahlungen (+)		
<i>Fördermittel</i>	126.525 €	€
<i>Eigenanteile der übrigen Institutionen</i>	29.125 €	
Aufwendungen/Auszahlungen (-)	-160.000 €	€
<b>Summe</b>	<b>-4.350 €</b>	<b>€</b>

**Folgekosten (jährlich)**

**Weitere Angaben**

Die oben dargestellten finanziellen Mittel beziehen sich auf das/die Jahr/e 2026/27.  
Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung bzw. wurden im Verwaltungsentwurf eingeplant:

- Ja (ggf. mit Deckung innerhalb des eigenen Budgets – s. u.)  
 Nein, die Mittel müssen noch im Rahmen der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.  
 Nein, die Mittel müssen (im lfd. Haushaltsjahr) außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Deckungsposition s. u.).  
 Es wird eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. \_\_\_\_\_ € für das/die Jahr/e \_\_\_\_\_ in Anspruch genommen.

Deckungsposition (*nähere Erläuterung s. Sachverhalt*)

Produkt/Investitionsmaßnahme	Betrag
CO-Reduzierung, 42710700 Gutachter- und Beratungsleistungen	4.350 €

**B. Personelle Auswirkungen:**

Lfd. Haushaltsjahr: keine  
 Im Stellenplan vorhanden/nicht vorhanden  
 Folgejahre: keine

**C. Integrations- /Gleichstellungs-/ Inklusionspolitische Auswirkungen:**

- positiv  
 negativ  
 keine

**D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):**

- positiv  
 negativ  
 keine

**E. Auswirkungen auf Arbeitsplätze und den Wirtschaftsstandort Osnabrück:**

- positiv  
 negativ  
 keine

**F. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:**

Verzicht auf die Erstellung des energetischen Quartierskonzeptes

**G. Beteiligte Stellen:**

Fachbereich Finanzen und Controlling  
 Fachbereich Städtebau  
 Referat Nachhaltige Stadtentwicklung  
 Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement  
 Stadtwerke Osnabrück AG  
 Wirtschaftsförderung Osnabrück

**Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/s Ziel/e:**

Stadt zum Leben und Erleben - ausgeglichen-umweltverträglich-qualitätsvoll (Ziel 2021-2030)  
 Stadt mit Zukunft - intelligent mobil-nachhaltig-verantwortungsvoll (Ziel 2021-2030)  
 Kooperation (Querschnittsziel 2021-2030)

## Sachverhalt

### Hintergrund:


Das Förderprogramm KfW 432 "Energetische Stadtsanierung" wurde nach einer zweijährigen Pause Ende 2025 wieder fortgeführt. Das Programm bildet eine gute Grundlage für die systematische energetische Sanierung von Quartieren. Antragsberechtigt sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften. Der Zuschuss kann bei Bewilligung jedoch auch an privatwirtschaftliche oder gemeinnützige Akteure weitergegeben werden. Die Zuschüsse werden nach dem "Windhundprinzip" vergeben. Aufgrund der angespannten Preissituation am Energiemarkt und da viele Kommunen mittlerweile die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen haben, wird mit einer hohen Nachfrage gerechnet. Die Verwaltung wird sich daher für eine unverzügliche Antragstellung einsetzen.

Für die Erreichung der niedersächsischen, aber auch der Osnabrücker Klimaziele spielt die Transformation des Gebäudesektors eine entscheidende Rolle. Nach Abschluss der Wärmeplanung im Dezember 2025 und der damit verbundenen gesamtstädtischen Analyse des Wärmesektors sollen nun konkret einzelne Quartiere einer genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Für dieses Projekt steht insbesondere die energetische Sanierung im hochverdichteten Innenstadtbereich im Fokus, um die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Gebiet „Altstadt Nord“ zu verbessern. Konkret sollen Maßnahmen wie z. B. energetische Gebäudesanierung, die Implementierung erneuerbarer Energien und der Ausbau von Wärmenetzen untersucht werden.

### Akteure:

*Tabelle 1: Beteiligte Akteure*

Akteure	Rollenverteilung
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beantragung der Fördermittel</li><li>• Bereitstellung Daten aus der Wärmeplanung</li><li>• Organisation der Rechnungslegung</li><li>• Projektleitung, Teil des Projektteams</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereitstellung von Verbrauchsdaten</li><li>• Teil des Projektteams</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereitstellung von Verbrauchsdaten</li><li>• Teil des Projektteams</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereitstellung von Verbrauchsdaten</li><li>• Teil des Projektteams</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mitarbeit bei der Ausarbeitung von leitungsgebundenen Wärmelösungen</li><li>• Assoziierter Partner</li></ul>

Für die Erstellung des Konzeptes haben sich das **Bistum Osnabrück**, die **Kirchengemeinde St. Marien**, die **Evangelischen Stiftungen Osnabrück** und die **Stadt Osnabrück** als Projektteam zusammengeschlossen. Die **Stadtwerke Osnabrück (SWO)** beteiligen sich als assoziierter Partner. Der Zusammenschluss ermöglicht die Nutzung von Synergieeffekten, beispielsweise durch die Untersuchung großflächiger Maßnahmen wie die Implementierung von Wärmenetzen. Außerdem verteilen sich die Kosten auf die einzelnen Projektbeteiligten.

### **Untersuchungsgebiet:**

Das Untersuchungsgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es erstreckt sich von der Bierstraße über den Marktplatz bis zur Hase am Herrenteichswall. Insgesamt liegen in dem Gebiet 174 Gebäude, davon 71 Wohngebäude, 42 für Handel und Dienstleistungen, 32 für Gewerbe und Industrie, 25 öffentliche Gebäude und 4 sonstige Gebäude. Ungefähr 95 % der Gebäude wurden vor 1978 erbaut (ca. 11 % vor 1919, 34 % zwischen 1920 – 1948 und 50 % zwischen 1949 – 1978). Obwohl die öffentlichen Gebäude im Gebiet nur 14 % des Gebäudebestandes ausmachen, verbrauchen diese 41 % des Gesamtwärmeverbrauchs. Das liegt vor allem am Alter und der Größe der öffentlichen Gebäude (Rathaus, Kirchen, Kunsthalle etc.). Die SWO betreiben ein Nahwärmenetz an der Natruper Straße, welches am Reißmüllerplatz endet. Zurzeit wird eine Machbarkeitsuntersuchung seitens der SWO bezüglich der Erweiterung des Wärmenetzes in Richtung Innenstadt durchgeführt.



Abbildung: Untersuchungsgebiet (Quelle: Geodatenserver Stadt Osnabrück)

**Kosten:**

Die Kostenschätzung für das Quartierskonzept ist in der Tabelle 2 aufgelistet. Die Förderquote für die Stadt Osnabrück beträgt 90 % und für die anderen Institutionen 75 %. Die gemeinsamen Kosten werden zu gleichen Teilen zwischen allen Projektbeteiligten aufgeteilt. Die individuellen Kosten werden prozentual am Anteil der Gebäude der Institutionen im Projektgebiet berechnet.

Mit 21 Gebäuden hat die Stadt Osnabrück die größte Anzahl von Gebäuden im Gebiet und trägt daher auch einen höheren Anteil der individuellen Kosten. Dennoch ist der Eigenanteil der Stadt Osnabrück aufgrund der höheren Förderquote insgesamt geringer. Die Kosten für die Stadtverwaltung entstehen voraussichtlich im Jahr 2026. Dies hängt von der Dauer der Konzepterstellung ab.

*Tabelle 2: Kostenschätzung für die Konzepterstellung*

<b>Kostenschätzung</b>	
<b>Einzelposition</b>	<b>Summe</b>
Einzelgebäudebetrachtung	70.000 €
Fördertabelle und Förderfahrplan	10.000 €
Netzanforderungen	40.000 €
Bauliche und städtebauliche Analysen	10.000 €
Öffentlichkeitsarbeit, Hemmnisse, Qualitätssicherung	10.000 €
Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und Variantenvergleich	10.000 €
Projektmanagement, Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10.000 €
<b>Summe</b>	<b>160.000 €</b>
<b>Förderung</b>	
Förderung Stadt Osnabrück (90% Förderung)	39.150 €
Förderung der anderen Institutionen (75 % Förderung)	87.375 €
<b>Förderung Summe</b>	<b>126.525 €</b>
<b>Eigenanteil</b>	
Eigenanteil Stadt Osnabrück	4.350 €
Eigenanteil der anderen Institutionen	29.125 €
<b>Eigenanteil Summe</b>	<b>33.475 €</b>

## **Weiteres Vorgehen:**

Konzepterstellung:

- <sup>K</sup>
  - Ausgangsanalyse des Quartiers (Mithilfe der Daten der kommunalen Wärmeplanung)
  - Ermittlung von Sanierungspotentialen auf Gebäudeebene für die Gebäude der Akteure
  - Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung für weitere Gebäudebesitzer im Quartier (Nutzung des Energie- und Wärmeinformationszentrums in der Bierstraße)
  - Für leitungsgebundene Wärmelösungen: Ermittlung eines möglichen Trassenverlaufes anhand des Alters der Heizungsanlagen und der Sanierungszustände der Gebäude
  - Handlungsfahrplan für den Einsatz weiterer erneuerbarer Energien

Nach der Konzepterstellung:

- Möglichkeit eines anschließenden geförderten Sanierungsmanagements
- Nutzung weitere Fördermittel für die Umsetzung (z. B. Bundesförderung für effiziente Gebäude und/oder Bundesförderung für effiziente Wärmenetze)

**Dieses Projekt bildet aus Sicht der Verwaltung und der beteiligten Projektpartner einen optimalen Baustein zwischen der kommunalen Wärmeplanung und dem möglichen Ausbau eines Wärmenetzes in der Innenstadt.**

gez. Strathmann

**Anlage/n**

Keine