

Stadt Osnabrück
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagennummer: VO/2026/5402
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Energetische Quartierssanierung "Katharinenstraße"

Datum: 08.04.2026
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:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Quartier „Katharinenstraße“ die Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes sowie ein begleitendes Sanierungsmanagement, entsprechend der Förderzusage der KfW, an ein geeignetes Büro zu vergeben.

A. Finanzielle Auswirkungen:

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

	Ergebnishaushalt (ohne Folgekosten)	Finanzhaushalt/ Investitionsprogramm
Erträge/Einzahlungen (+) Zuschuss der KfW	545.139 €	€
Aufwendungen/Auszahlungen (-)	-605.710 €	€
Summe	-60.571 €	€

Folgekosten (jährlich)

Weitere Angaben

Die oben dargestellten finanziellen Mittel beziehen sich auf die Jahre 2026 - 2031
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	60.571 €

B. Personelle Auswirkungen:

Lfd. Haushaltsjahr: Keine
 Folgejahre: Keine

C. Integrations- /Gleichstellungs-/ Inklusionspolitische Auswirkungen:

- positiv
 negativ
 keine

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

- positiv
 negativ
 keine

E. Auswirkungen auf Arbeitsplätze und den Wirtschaftsstandort Osnabrück:

- positiv
 negativ
 keine

F. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag: keine Beauftragung

G. Beteiligte Stellen:

Fachbereich Finanzen und Controlling
 Fachbereich Städtebau
 Referat Nachhaltige Stadtentwicklung
 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)

Hintergrund

Da etwa 30 % der CO₂-Emissionen in Osnabrück auf den Raumwärmebedarf zurückzuführen sind, ist die Reduzierung des Wärmebedarfs im Gebäudebestand ein Handlungsschwerpunkt im Vorreiterkonzept Klimaschutz. Im Handlungsfeld Wärme sollen durch die inzwischen fertiggestellte kommunale Wärmeplanung sowie durch Quartierskonzepte und Detailanalysen zu Wärmenetzen konkrete Planungsgrundlagen für Quartiere geschaffen werden. Ein weiterer Fokus gilt dem seriellen Sanieren sowie einer bedarfsgerechten Wohnraumvermittlung im Gebäudebestand.

Die Tatsache, dass die in Osnabrück vorhandenen Einsparpotenziale bisher nur in geringem Umfang erschlossen werden konnten, liegt in hohem Maße an der schwer zu überwindenden Hemmschwelle der Eigentümer und Eigentümerinnen, sich aktiv mit der Planung und Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen zu befassen. Deren Motivierung und die beratende Begleitung bei der Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sind daher primäre Instrumente zur Steigerung der Sanierungsrate und damit zur Senkung des Raumwärmebedarfs und des daraus resultierenden CO₂-Ausstoßes.

Aus den Erfahrungen bisher durchgeführter Maßnahmen hat sich der quartiersbezogene Ansatz auf der Basis eines geförderten, integrierten energetischen Konzeptes mit Sanierungsbetreuung durch ein ebenfalls von der KfW gefördertes Sanierungsmanagement, wie es in den Quartieren Gartlage und im Quartier Schinkel bereits umgesetzt wurde, als erfolgreich erwiesen.

Vor allem vor dem Hintergrund der ehrgeizigen Ziele des Ratsbeschlusses zur Klimaneutralität bis 2040 gilt es weitere beispielhafte Projekte im Rahmen des KfW Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ zu entwickeln und umzusetzen. Das Quartier „Katharinenstraße“ bietet beste Voraussetzungen, da sich bereits eine Gruppe von Eigentümern und Eigentümerinnen aus dem Bürgerverein Katharinenviertel mit der Bitte um Unterstützung bei der Sanierungsplanung an die Verwaltung gewandt hat und somit die grundsätzliche Bereitschaft zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gegeben ist.

Quartiersabgrenzung und energetische Ausgangssituation

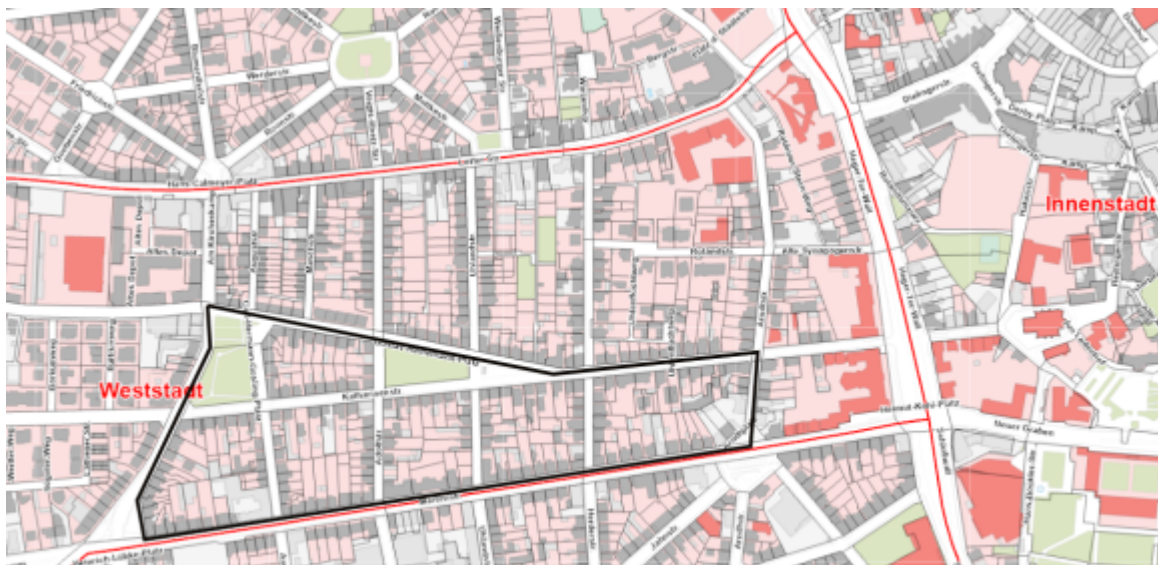


Abb. 1 Abgrenzung Quartier Katharinenstraße © Stadt Osnabrück

Im gesamten Quartier befinden sich 252 Gebäude, wovon 164 reine Wohngebäude sind, 6 Gebäude sind Handel und Dienstleistungen zuzuordnen und 42 Gebäude dem Gewerbe. Die restlichen 40 sonstigen Gebäude sind in der Regel unbeheizte Garagen oder Ähnliches. Öffentliche Gebäude befinden sich nicht im Quartier. Nahezu alle beheizten Gebäude sind vor 1948 errichtet worden.

Die Abgrenzung des Quartiers erfolgte nach den Kriterien eines nahezu homogenen Baualters, dem spezifischen Endenergieverbrauch, einer mehrheitlich privaten Eigentümerstruktur und dem Vorhandensein von Schlüsselakteuren, die als Türöffner für die Eigentümergemeinschaft fungieren können. Diese Kriterien sind stellvertretend für ein typisches (Wohn-) Quartier in der Innenstadt von Osnabrück und bieten daher Synergien für die Sanierung weiterer Quartiere in Osnabrück.

Das Quartier hat ein schwieriges Sanierungspotential mit einem relativ hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude, einem heterogenem Einzeleigentümerbestand und

überwiegend fossil betriebenen Heizungs- oder Einzelfeuerungsanlagen. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Osnabrück wurde die energetische Ausgangssituation des Quartiers bereits umfassend analysiert. Dabei wurde eine erhebliche Differenz zwischen berechnetem Wärmebedarf und tatsächlichem Verbrauch festgestellt, was auf eine größere Zahl bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, wie etwa an Fenstern, Dächern und Außenwänden, hindeutet.

Anhand der im Quartier erfassten Kesselalter ist hingegen nicht davon auszugehen, dass die Heizungsanlagen bisher umfangreich saniert worden sind. Diese sind im Quartier zu 61 % seit mehr als 25 Jahren und zu 28 % zwischen 16 und 25 Jahren im Betrieb.

Im Rahmen der Konzepterstellung gilt es daher, den tatsächlichen Sanierungsstand der Gebäude detailliert zu erfassen und den noch bestehenden Handlungsbedarf für weitere energetische Verbesserungen zu identifizieren. Interessierte Hauseigentümer sollen mit der Erstellung von individuellen Sanierungsfahrplänen (iSFP) unterstützt und damit gleichzeitig exakte Daten zum Sanierungsstand ermittelt werden.

Kosten

Nachdem das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ Ende 2025 von der KfW wieder gestartet wurde, ist im März 2026 durch die Verwaltung ein Förderantrag für das Quartierskonzept Katharinenstraße sowie das begleitende Sanierungsmanagement gestellt worden. **Der Antrag wurde von der KfW mit Schreiben vom 24.03.2026 bereits vollständig bewilligt, so dass für die insgesamt kalkulierten förderfähigen Kosten von 605.710 Euro ein 90-prozentiger Zuschuss in Höhe von 545.139 Euro zur Verfügung steht. Somit beträgt der Eigenanteil der Stadt Osnabrück maximal 60.571 Euro, verteilt auf die Projektlaufzeit von 5 Jahren. Die hier kalkulierten Kosten können sich im Rahmen der Ausschreibung reduzieren.**

Aus haushaltstechnischen Gründen soll das Sanierungsmanagement zunächst für maximal zwei Jahre mit der Option zur Verlängerung vergeben werden.

Die Auszahlung der KfW-Zuschüsse erfolgt für die Konzepterstellung nach dessen Fertigstellung und Zahlung durch die Stadt Osnabrück. Fertigstellung ist spätestens 12 Monate nach Bewilligung. Für das Sanierungsmanagement erfolgen die Zuschusszahlungen halbjährlich, entsprechend den jeweils nachgewiesenen Kosten.

Eine Übersicht der voraussichtlichen Zeitpunkte der Einnahmen und Auszahlungen ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Vergabe der Leistungen an ein geeignetes Büro im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wird derzeit in Abstimmung mit dem Fachdienst Öffentliche Aufträge vorbereitet.

Die Erteilung eines Zuschlags steht unter dem Vorbehalt dieses Beschlusses durch den Rat der Stadt Osnabrück.

Inhaltliche Schwerpunkte / Zielsetzungen

Die vergleichsweise hohen Kosten resultieren, neben der Kombination aus Konzepterstellung und Sanierungsmanagement, aus einem umfassenden inhaltlichen Ansatz, bei dem die Möglichkeiten der aktuellen Förderrichtlinie der KfW zur Implementierung konkreter Machbarkeitsstudien bei der Quartierssanierung genutzt werden.

Die Potenzialanalyse im Zuge der Kommunalen Wärmeplanung hat ergeben, dass das Quartier aufgrund seiner hohen Wärmeliniendichte als potenziell geeignetes Wärmenetzgebiet eingestuft werden kann. Auch die bereits aktiv gewordenen Eigentümerinnen und Eigentümer haben besonderes Interesse an einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung.

Den Schwerpunkt des Konzeptes bildet deshalb die Prüfung von Optionen für eine gemeinsame Wärmeversorgung auf der Grundlage Erneuerbarer Energien, jeweils innerhalb der sechs in sich abgeschlossenen Wohnblöcke. Besonderer Wert soll dabei auf die

Einbindung der Eigentümer und Bewohner sowie weiterer Akteure mit dem Ziel gelegt werden, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenslagen die wirtschaftlich sinnvollsten Lösungen und Maßnahmen zu entwickeln und so eine große Akzeptanz und Investitionsbereitschaft zu erzeugen.

Um den Eigentümern und Eigentümerinnen eine optimale Umsetzungsvorbereitung der als sinnvoll identifizierten Wärmenetze an die Hand zu geben, sollen Machbarkeitsstudien für konkrete Maßnahmen zur Wärmeversorgung des Quartiers erstellt werden. Dies beinhaltet auch die notwendigen Wohnumfeldmaßnahmen, wie z. B. Teilsanierungen der Gebäude, Quartiersspeicher, Einbindung regenerativer Stromerzeugung.

Im Ergebnis soll je Wohnblock eine Vorzugsvariante ermittelt werden, die neben der technischen Entwurfsplanung auch die Kostenkalkulation sowohl der Investitionen als auch der Wärmegegostehungskosten und weitere für eine Umsetzungsentscheidung wesentlichen Ergebnisse beinhaltet.

Im Anschluss soll für die geeigneten Netzgebiete zunächst eine kaufmännische Projektentwicklung erfolgen, mit der das für die zukünftigen Anschlussnehmer geeignete und umsetzbare Betreibermodell ausgearbeitet wird. Dies umfasst die Organisation eines Eigenbetriebs oder die Vermittlung von Contractoren sowie die Finanzplanung und Fördermittelberatung, die Begleitung zur Projektfinanzierung und die Begleitung der Projektumsetzung.

Des Weiteren ist zur Vorbereitung der Umsetzung die abschließende technische Projektentwicklung inkludiert, mit Ausführungs- und Genehmigungsplanung der Versorgungsnetze (Wärme, Strom, Speicher etc.), der Begleitung der Ausschreibung und Vergabe und der Koordination der Umsetzung, so dass die Umsetzung bestmöglich vorbereitet wird.

Weiteres Vorgehen

- Angebotsprüfung nach Ende der Ausschreibungsfrist
- Vergabe und Auftragserteilung
- Nach Auftragsvergabe möglichst zeitnah eine erste Informationsveranstaltung für Hauseigentümerinnen und -Eigentümer, organisiert vom Sanierungsmanagement
- Konzepterstellung, Juni 2026 bis Mai 2027 => Ergebnispräsentation in den Gremien
- Sanierungsmanagement zunächst von Juni 2026 bis Mai 2028 mit jährlichen Zwischenberichten in den Gremien

gez. Strathmann

Anlage/n

1 - Haushaltsplanung Quartierssanierung Katharinenstraße (öffentlich)