

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Wettersbach	Gremium:	Ortschaftsrat Wettersbach 08.12.2015 109 1 öffentlich ---
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	
Förderrichtlinien für dörflich geprägte Sanierungsgebiete		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	08.12.2015		☒	☐	
Planungsausschuss	22.12.2015		☐	☒	
Gemeinderat	26.01.2016		☒	☐	

Antrag an den Ortschaftsrat:

Der Ortschaftsrat beschließt die Anpassung der Förderrichtlinien für dörflich geprägte Sanierungsgebiete.

Finanzielle Auswirkungen				nein ☒	ja ☐
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen) Kontierungsobjekt: (bitte auswählen) Kontenart: Ergänzende Erläuterungen: Gewährung der Zuschüsse erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Damit entsteht kein zusätzlicher finanzieller Aufwand.					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein ☐ ja ☒	Handlungsfeld: Städtebau			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☒	durchgeführt am 08.12.2015			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein ☒ ja ☐	abgestimmt mit			

In Ergänzung und teilweiser Abweichung der gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 01.07.2014 aufgestellten Förderkriterien in den Sanierungsgebieten sollen für die eher dörflich geprägten, neueren Sanierungsgebiete wie Durlach-Aue und Grünwettersbach aber auch für zukünftig vergleichbare Sanierungsgebiete die bisherigen Förderkriterien angepasst werden. In den dörflich geprägten Stadtteilen überwiegen in der Regel aufgrund der großteils historischen Baustruktur bauliche Missstände sowie aufgrund des Strukturwandels strukturelle Missstände (beispielsweise Leerstände von Geschäften, Gasthäusern, Scheunen).

Flankierend zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum und der sozialen Infrastruktur müssen für Private weitere Förderanreize gesetzt werden, um diesen spezifischen Problemstellungen begegnen zu können. Zusätzlich zur Wohngebäudesanierung sollen auch die Sanierung von Geschäftshäusern bzw. Ladengeschäften beispielsweise zur Aktivierung von Leerständen, zur Stabilisierung der Nahversorgung oder auch zum barrierefreien Umbau von Ladeneingängen gefördert werden.

Ebenso ist die Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch- und Abbruchfolgekosten), nicht nur für Entsiegelungsmaßnahmen sondern insbesondere gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten, ein wichtiges Steuerinstrument zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung. Weiterhin soll die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken im Sinne der Innenentwicklung und zum Erhalt des Ortsbildes gefördert werden.

Dabei nimmt die Steuerung der privaten Maßnahmen über Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen eine wichtige Rolle ein. Über diese können neben energetischen Standards auch die gestalterische Umsetzung von Gebäudeerneuerungen und auch Ersatzneubauten maßgebend mitgestaltet werden. Baumaßnahmen aller Art sollen bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, die ortsbildprägenden Gebäude und das typische Erscheinungsbild zu sichern und weiterzuentwickeln. Gebäude sollen ortsbild- und gebäudetypisch saniert werden und (Ersatz-)Neubauten sollen sich in Kubatur und Nutzungsstruktur in das Ortsgefüge einfügen. Gestaltungsaussagen zu wesentlichen Gestaltungselementen (Farbe Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore) sollen im Rahmen der Einzelbetreuung/Modernisierungsvereinbarung durch das Stadtplanungsamt formuliert werden. Damit kann ein wesentlicher Einfluss auf die Verbesserung des Ortsbildes genommen und eine qualifizierte Innenentwicklung vorangetrieben werden.

Im Gebäudeerneuerungsbedarf unterscheiden sich dörflich geprägte Gebiete von den innerstädtischen oder auch innenstadtnäheren Sanierungsgebieten. In den innerstädtischen Gebieten sind es eher die energetischen Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen. In den dörflich geprägten Gebieten werden aufgrund der großteils historischen Baustruktur meist auch noch Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudestandards in baufachtechnischer Hinsicht, wie z. B. Modernisierungen von Sanitärbereichen, Überarbeitung von Installationen (Elektroinstallationen) oder auch allgemeine Grundrissverbesserungen und auch Maßnahmen mit Blick auf Barrierefreiheit zur Erreichbarkeit der Wohnungen oder Ladenbereiche notwendig sein.

Nach den bisher geltenden Förderkriterien sind die Anforderungen zur Förderfähigkeit von energetischen Erneuerungsmaßnahmen sehr hoch angesetzt und kommen erstrangig bei sehr umfassenden Gebäudesanierungen, die dem Standard eines Neubaus entsprechen, zur Anwendung. Dabei sind meist alle Gewerke wie Dach-/Außen-(Innen-)Wand-/Kellerdeckendämmung; Fensteraustausch, Austausch der Heizung gegen Zentralheizung z. B. mit Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets) oder sonstigen regenerativen Beheizungsarten beinhaltet.

In Durlach-Aue hat sich aber gezeigt, dass die Umsetzung der bisherigen hohen Energiestandards aufgrund der meist umfangreichen notwendigen bautechnischen Verbesserungen zur Erreichung eines modernen Wohnungsstandards nur schwer umsetzen lässt und daher der Energiestandard auf die Mindestanforderungen der EnEV bzw. des EWärmeG zurückgesetzt werden sollte.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgende Änderungen vorgeschlagen:

1. Zuschuss für Gebäudemodernisierungen und Umnutzungen

Sofern im Bestandsgebäude keine energetischen Erneuerungsmaßnahmen anstehen, sollen Maßnahmen zur Verbesserung des heutigen bautechnischen Gebäudestandards wie z. B. Grundrissverbesserungen, Schaffung von Barrierefreiheit, Einbau/Modernisierung Bad, die Überarbeitung Elektroinstallation, gefördert werden. Ein Fördersatz von 25 % der anerkannten Kosten ist hier angemessen und ausreichend.

Die Mindestanforderungen bei einer energetischen Sanierung eines Gebäudes orientieren sich grundsätzlich an der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV), EWärmeG und den Anforderungen, die dort an die Modernisierung eines Bestandsgebäudes gestellt werden. Einzelne Maßnahmen (z. B. der Austausch der Heizung, Erneuerung der Fenster, Dämmmaßnahmen) im und am Gesamtgebäude werden nur dann gefördert, wenn zuvor die geplanten Maßnahmen im Rahmen einer fachtechnischen Bewertung durch eine(n) anerkannten Sachverständige(n) (EnergieberaterIn) als baufachtechnisch ausreichend und sinnvoll bestätigt werden. Diese Maßnahmen werden sodann mit einem Zuschussbetrag von 25 % der anerkannten Kosten bezuschusst. Wird mit den energetischen Modernisierungsmaßnahmen mindestens die KfW-Effizienzhausklasse 115 (bei Kulturdenkmälern: KfW-Effizienzhaus Denkmal) erreicht oder unterschritten, erhöht sich dieser Zuschuss um 10 % auf sodann 35 % der anerkannten Kosten. Auch dies ist zuvor durch eine(n) anerkannten Sachverständige(n) zu bestätigen. (Einzelne Maßnahmen können dann nicht gefördert werden, wenn ohnehin bereits eine gesetzliche Umsetzungsverpflichtung nach EnEV besteht (z. B. Dämmung oberste Geschossdecke, Tausch bestimmter, alten Heizanlagen (ab 30 Jahre).

Ergeben sich im Gebäude darüber hinaus gleichzeitig auch Modernisierungsmaßnahmen zur baufachtechnischen Anpassung an den heutigen Wohn-/Gewerbestand, wird auch hier der jeweilige Zuschusssatz berücksichtigt (25 % oder 35 % auch dieser Maßnahmenkosten).

Hinweis:

Die Maßnahmen nach Ziff. 1. gelten gleichermaßen für Wohnnutzungen und (neu) auch für gewerbliche Nutzungen sowie für Umnutzungen. Je Gebäude wird nur einmalig eine Zuschussvereinbarung geschlossen

Ergänzende Erläuterungen:

Gerade in den dörflich geprägten Stadtteilen mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch kleineren Mehrfamilienhäusern und Gewerbeeinheiten werden sehr umfassende Maßnahmen zur Erreichung eines verbesserten Energiestandards von den Eigentümerinnen und Eigentümern, meist auch aus Kostengründen, nicht realisiert. Meist steht zur Erreichung des Mindeststandards z.B. der Heizungsaustausch oder der Austausch der Fenster als Einzelmaßnahme an. Auch diese Modernisierungen dienen letztendlich aber zur Verbesserung des energetischen Zustandes des Gebäudes und sollten daher ebenfalls mit einem Sanierungszuschuss, in Abhängigkeit des dann erreichten Energiestandards, mit 25 % (oder 35 %) der anerkannten Kosten bezuschusst wer-

den. Hierbei kommt der fachtechnischen Begutachtung, Beratung und Begleitung der geplanten (Einzel)Maßnahmen eine wichtige Bedeutung zu, so dass hier zuvor immer eine energie-fachtechnische Sachverständigenbestätigung Grundlage der Zuschussvereinbarung wird.

Bei den zur Berechnung des zu vereinbarenden Zuschusses zu Grunde gelegten, anerkannten Kosten werden pauschal 5 % für unvorhergesehene Arbeiten und max. 15 % für Baunebenkosten angesetzt. Die konkreten Kosten sind nach Ausführung immer nachzuweisen. Mehrkosten werden nicht bezuschusst.

2. Werden zusätzlich Maßnahmen zur Aufwertung der Fassade durchgeführt, die nicht bereits Gegenstand bzw. Folgemaßnahmen der Modernisierung nach Ziff. 1 sind, wird für diese Maßnahmen ein Zuschuss von 10 % der anerkannten Kosten gewährt

Ergänzende Erläuterungen:

Die Gewährung eines Zuschusses für die Aufwertung der Fassaden soll ergänzend zu den Zuschüssen für durchgeführte energetische, standarderhöhende bzw. bautechnischen Modernisierungsmaßnahmen als zusätzlicher Anreiz gewährt werden, um auch nach außen hin sichtbar, diese Modernisierung zu unterstreichen. Eine Förderung der Fassadenaufwertung alleine (ohne vorherige vereinbarte/bereits geförderte energetische/bautechnische Modernisierung) findet nicht statt. Ein Zuschusssatz von 10 % der anerkannten Kosten für die Fassadenaufwertung ist ausreichend und angemessen. Diesen Zuschuss trägt die Stadt allein. Eine Förderung aus dem Fördertopf der Städtebauförderung (60 % Bund/Land und 40 % Stadt KA) kann nicht erfolgen.

3. Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch- und Abbruchfolgekosten)

Die Gewährung eines Zuschusses für private Abbrüche und Abbruchfolgekosten soll nicht nur für Entsiegelungsmaßnahmen, sondern insbesondere gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung möglich sein. Die Erstattung der Abbruchkosten wird über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag an den Neubau und dessen gestalterische Abstimmung gekoppelt.

4. Die Zuschüsse nach Ziff. 1 bis 3 stehen unter dem Vorbehalt der vorherigen schriftlichen Vereinbarung der Maßnahmen und Abstimmung bzw. Realisierung der Maßnahmen nach den Vorgaben der Stadt, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung mit Blick auf die Außenwirkung der Maßnahmen

Ergänzende Erläuterungen:

Die gestalterische Betreuung der durchgeführten Modernisierungen, insbesondere bei Maßnahmen, die nach außen sichtbar sind (z. B. Farbe Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore), bedarf gerade auch in dörflich geprägten Stadtteilen der ganz besonderen Beachtung. Der Abstimmungsvorbehalt ist zwar bereits auch regelmäßig Gegenstand der geschlossenen Modernisierungsvereinbarungen, doch sollte dies in den ergänzten Förderkriterien nochmals deutlich hervorgehoben sein.

5. Die Anwendung der ergänzten Förderkriterien soll mit Beschluss des Gemeinderates zum Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet Grünwettersbach beginnen. Die gleichzeitige Anwendung für das bestehende Sanierungsgebiet Durlach-Aue wird ebenfalls beschlossen

Übersicht über die Fördermöglichkeiten für Private in dörflich geprägten Sanierungsgebieten

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen Sanierungsgebiet "Grünwettersbach"/ Übernahme für Sanierungsgebiet „Durlach-Aue“	
Modernisierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Umnutzungen	Private Ordnungsmaßnahmen
25 % der förderfähigen Kosten bei Einhaltung der Mindestanforderungen nach EnEV und EWärmeG bei Bestandsgebäuden	bis zu 100 % für Abbruch und Abbruchfolgekosten (gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung sowie für Entsiegelungsmaßnahmen)
35 % der förderfähigen Kosten ab Erreichen eines erhöhten Energiestandards (Mindestanforderung in Anlehnung an die Einteilung der Effizienzhausklasse der KfW (Erreichen mindestens der Effizienzhausklasse 115) Beachten: Bei energetischen Modernisierungen immer vorherige energiefachtechnische Begutachtung/Bestätigung (Energieberatung) erforderlich	
+ 10 % Zuschlag für ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude	
Ergänzende Förderung für Aufwertung von Fassaden mit 10 % Zuschuss (Zuschuss trägt Stadt allein)	
Steuerrechtliche/sonstige Möglichkeiten für die Gebäudemodernisierung • Sonderabschreibungen gem. §§ 7h, 7i, 10f. und 11a Einkommenssteuergesetz • Finanzierung des Eigenanteils über zinsverbilligte Kredite, z.B. KfW-Darlehen ist möglich	

Finanzielle Auswirkungen

Die erweiterten Fördermöglichkeiten für Private werden innerhalb des jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsansatzes gewährt.

Die durch die Förderung angestoßenen Investitionen, die mitunter mehr als das 7,5-fache der ursprünglichen Fördersumme betragen, führen zu einer Förderung der lokalen/ regionalen Handwerksbetriebe und steigern die Wohn- und Lebensqualität im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.