



Praxisbeispiel 16:

Energetische Modernisierung in der Stadtverwaltung

Kontext:

Sanierungsgebiete dienen der Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Infrastruktur. Neben den städtebaulichen Zielen, etwa Platzumgestaltungen, Verkehrsverbesserungen oder Neubauvorhaben, ist die Unterstützung privater Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude ein wichtiges Ziel eines Sanierungsgebiets. Gebäude, die energetisch und vom Wohnwert her in die Jahre gekommen sind, werden mit Hilfe der Sanierung auf einen neuen, energetisch besseren und umweltverträglicheren Stand gebracht.

Beschreibung / Umsetzung:

Um einheitliche Standards über alle Sanierungsgebiete hinweg zu haben, gibt es eine energetische Förderrichtlinie der Stadterneuerung. Diese orientiert sich an den Vorgaben der KfW-Effizienzhäuser, dabei spielt es inzwischen keine Rolle mehr, ob ein Gebäude als reines Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude genutzt wird. Wichtig bei der energetischen Sanierung sind zwei Kennwerte: Der Primärenergiebedarf QP, also der gesamte benötigte Energieaufwand eines Gebäudes (inklusive Anlieferung der Energie selbst) und Transmissionswärmeverlust HT, das ist die Wärmeenergie, die über die Gebäudehülle verloren geht. Inzwischen werden mit Fortschreibung der energetischen Förderrichtlinien (GRDs 746/2022) KfW-Effizienzhäuser 85 (d. h. sie haben einen QP von 85 %) gefordert und werden gleichzeitig mit 25 Prozent der Baukosten- und Planungskosten gefördert. Wenn ein KfW-Effizienzhaus 70 oder 55 erreicht wird, werden 35 Prozent der Baukosten- und Planungskosten gefördert.



Erfahrungen / Ergebnisse:

Für viele Eigentümer*innen ist die Förderung durch das Sanierungsgebiet attraktiv, da neben der finanziellen Förderung auch steuerliche Vorteile (erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h EStG) geltend gemacht werden können. Mieterinnen und Mieter in Sanierungsgebieten werden ebenfalls geschützt: Sie werden, im Falle eines Umzugs, durch die Sozialplanung unterstützt und auch die Mieten werden im Fall einer Modernisierung mit städtischer Beteiligung vorher mit der Stadt festgelegt, sodass sich diese auch nach Modernisierung im mittleren Preissegment des Mietspiegels befinden. In allen Sanierungsgebieten gibt es daher Gebäude, die mit städtischer Förderung auf einen neuen, zeitgemäßen Standard gebracht wurden, einige sicherlich auch nur auf Grund der Unterstützung der Stadterneuerung. Im Sanierungsgebiet Stöckach, um ein noch laufendes Verfahren zu erwähnen, wurden so bereits zwölf Gebäude in elf Jahren energetisch auf einen neuen Stand gebracht.

Referat/Amt/Eigenbetrieb:

Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung / Amt für Stadtplanung und Wohnen im Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt