



Energetische Quartierserneuerung in Nordrhein-Westfalen

Erfahrungsaustausch in Bielefeld-Sennestadt, 14.09.2016

Sabine Nakelski – MBWSV, Integrierte Stadterneuerung
Ruth Reuter – MBWSV, Energetische Quartierserneuerung



Energetische Quartierserneuerung in Nordrhein-Westfalen – Ein Überblick –



Ausgangslage

- In den Quartieren ist der strukturelle Erneuerungsbedarf vielseitig (z.B. energetische Missstände, Überalterung, fehlende Infrastruktur).
- Quartiere haben eine spezifische Baustruktur, Eigentümer- und Bewohnerstruktur sowie soziale, energetische und verkehrstechnische Infrastruktur.
- Der demografischer Wandel und die Energiewende wirken sich im Quartier unmittelbar und sichtbar aus.
- Im Quartier sind energie- und umweltpolitische Ziele des Klimaschutzes mit stadtentwicklungs-, städtebau-, wohnungs- und verkehrspolitischen Zielsetzungen zu verknüpfen.
- Der Bezug zum Quartier ermöglicht eine praktikable Umsetzung durch die direkte Einbeziehung der Schlüsselakteure und die zielgerichtete Konkretisierung von Maßnahmen.



Energetische Quartierserneuerung

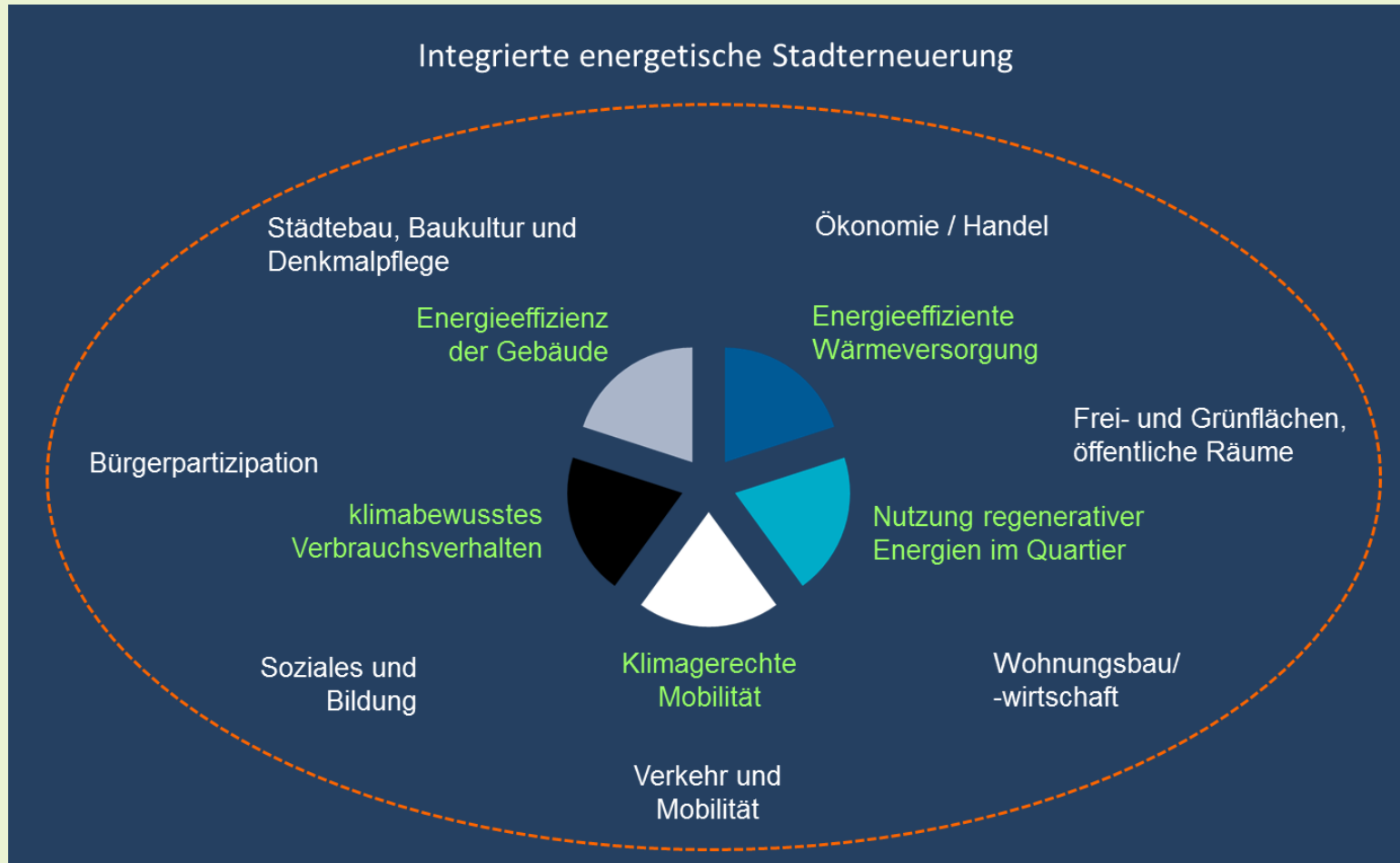
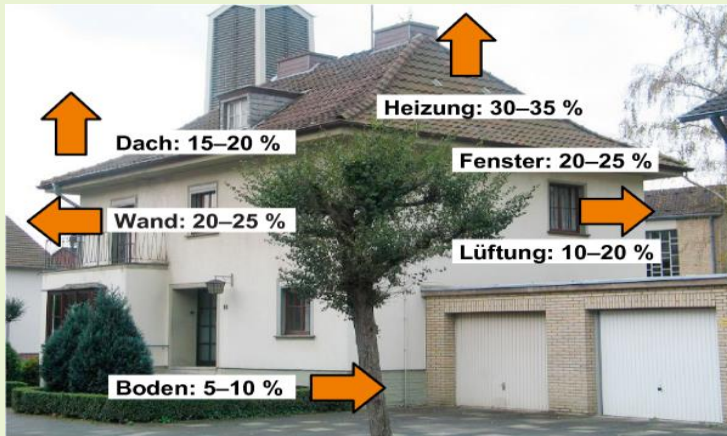
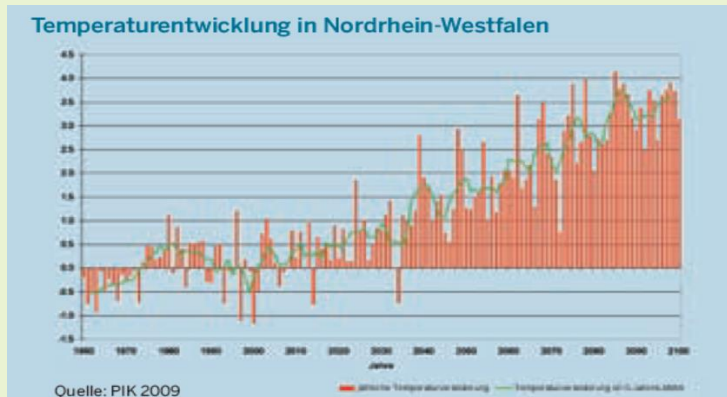


Abbildung aus Gutachten „Energetische Quartierserneuerung“ DSK 2013 im Auftrag MBWSV



Energetische Quartierserneuerung als Beitrag zum Klimaschutz



- 11 % der Treibhausgasemissionen in NRW stammen aus dem Gebäudesektor
- Energieverbrauch privater Haushalte liegt bei rund 25 % des Gesamtenergieverbrauchs NRW
- Rund 66 % der Energie wird in privaten Haushalten für Heizen verbraucht
- Bestandsbauten verbrauchen durchschnittlich 3 x so viel Energie wie Neubauten
- Sanierungsquote in NRW liegt bei unter 1 %
- ➔ Vorsorge treffen für den Klimawandel
- ➔ Ausgleich von klimapolitischen und sozialpolitischen Interessen sowie Vereinbarkeit mit Stadtbaukultur



Zielsetzungen des Landes

- Senkung der Treibhausgase bis 2020 um mindestens 25 % und bis 2050 um mindestens 80 %
- Erneuerung sozialverträglich umsetzen
- Klimafreundliche Mobilität und Verkehrssysteme entwickeln
- Erhaltung und Aufwertung der Stadtgestalt
- Klimagerechtes Wohnumfeld schaffen





Unterstützungsangebote für Kommunen

- Beratungsangebote in den Landesministerien und Bezirksregierungen
- Veranstaltungs- und Diskussionsangebote z. B.
 - Erfahrungsaustausch
 - Tagungen
- Fördermöglichkeiten (beispielhaft)
 - 100 Klimaschutzsiedlungen
 - progres.NRW
 - Kommunaler Klimaschutz.NRW (Aufruf kurzfristig geplant)
 - Wohnungsbauförderung
 - Städtebauförderung



Energetische Quartierserneuerung in der Städtebauförderung



Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1 FöRi Stadterneuerung

- Gesetzliche Grundlage ist § 177 BauGB „**Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**“

Voraussetzungen für eine Förderung nach Nr. 11.1 FöRi Stadterneuerung sind:

- Das Gebäude muss sich in einem **Fördergebiet der Städtebauförderung** befinden.
- Entweder muss ein **Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB** durch die Gemeinde ausgesprochen werden **oder**
- es muss ein **Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer** geschlossen werden.
- Gefördert wird das **Modernisierungsprogramm der Kommune** (d.h. lokale Förderrichtlinien erforderlich)
- **Kappungsgrenze im Einzelfall** bei 25% der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten (d.h. in der Regel wird die Förderung gekappt, wenn mehr als 25% der Kosten unrentierlich sind; Zustimmung des MBWSV zu Ausnahmen nur im begründeten Einzelfall)



Inhaltliche Schwerpunkte des kommunalen Modernisierungsprogramms

(Klimaschutz, Barrierefreiheit, Stadtgestalt, gesunde hygienische
Verhältnisse, etc.)

ergeben sich aus den in

der **vorbereitenden Untersuchung** festgestellten
baulichen **Missständen**

(Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung,
Beeinträchtigung des Straßen –und Ortsbildes

oder

besondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung des Gebäudes)

und

den **kommunalen Zielen der Stadterneuerungsmaßnahme**



Die Kommune gestaltet wesentlich die Inhalte des kommunalen Förderprogramms

Gegenüber Fördergeber Plausibilisierung des kommunalen Förderprogramms
erforderlich

Keine Berechnung im Einzelfall zur Antragstellung

Verwendungsnachweis:

- Eigentümer gegenüber Kommune: qualifizierter VN
- Kommune gegenüber Fördergeber: vereinfachter VN

Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1

FöRi Stadterneuerung

Möglichkeit A: Gebäudescharfe Einzelfallberechnung der Förderung des Eigentümers

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Prüfung der Gesamtfinanzierung eines Modernisierungs-/Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Ziffer 11.1

Investitionskosten Modernisierung/Instandsetzung (Ermittlung z. B. nach DIN 276) auf Basis eines Fachgutachtens	410.000 EUR	
Mietfläche Wohnen in m² im modernisierten Zustand	200	
Mietfläche Handel in m² im modernisierten Zustand	50	
Mietfläche Verwaltung in m² im modernisierten Zustand	0	
Mietfläche sonst. Gewerbe in m² im modernisierten Zustand	0	
Neubaukosten (gemäß separatem Datenblatt oder anderweitig ermittelt)	598.320 EUR	
Eigenkapital: mind. 15 % der Investitionskosten; ist das Eigenkapital geringer, soll dies gesondert begründet sein	61.500 EUR	
Finanzierung durch Dritte (falls bekannt)	0 EUR	
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartende Mieteinnahme je Quadratmeter gemäß Mietspiegel <i>(Bitte Mietspiegelsziffer in alle vier Felder eintragen, auch wenn die Nutzung nicht vorhanden ist.)</i>	Wohnen	7,00 EUR
	Handel	12,00 EUR
	Büronutzung	8,00 EUR
	sonst. Gewerbe	4,00 EUR
Zinssatz zur Verzinsung des Eigenkapitals	4,00%	
Zinssatz zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten	5,00%	
Abschreibung (AfA)	1,50%	

Anzahl der Jahre, in denen eine Instandhaltung offensichtlich nicht bzw. nur unzureichend vorgenommen (=nicht zuwendungsfähige Kosten); es sei denn, die Mieteinnahmen der Vergangenheit waren nachweislich objektiv für die Instandhaltung nicht ausreichend; dann bitte "0" eintragen¹

Auf Nachweis durch den Eigentümer geleistete Teilinstandsetzungsmaßnahmen im genannten Zeitraum von (Jahre)	
Fördersatz	
Kommunaler Anteil	
Bei Instandsetzung/Modernisierung zu erwartender Jahresertrag gem. Mietspiegel (EUR x m² x 12 Monate)	
Nicht zuwendungsfähige Kosten, unterlassene Instandhaltung	
Bewirtschaftungskosten (gemäß separatem Datenblatt)	
Verzinsung Eigenkapital	
AfA Eigenkapital	
Mittel zur Finanzierung von Fremdkapitalkosten (jährlich)	
Summe Fremdkapital	
Zuwendungsfähiger Aufwand (Kostenerstattungsbetrag)	
Kostenverhältnis Modernisierung/Instandsetzung zu einem Neubau (70 % sollten nicht überschritten werden)	

Ergebnis

Verhältnis Kostenerstattungsbetrag an den Investitionskosten (zuwendungsfähige Gesamtkosten)	24%
Eine Kappung auf 25 % ist nicht erforderlich.	99.464 EUR
Städtebauförderung Bund/Land	69.625 EUR
Städtebauförderung kommunaler Anteil	29.839 EUR
Vom Eigentümer aufzubringende Mittel (15 % Eigenkapital <u>und</u> unterlassene Instandhaltung)	71.763 EUR
Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert, d. h. die unrentierlichen Kosten können durch die Förderung sowie den kommunalen Eigenanteil voraussichtlich gedeckt werden.	

Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1

FöRi Stadterneuerung

Möglichkeit B: Förderpauschalen



- **Voraussetzung:** Nur dauerhaft unrentierliche Kosten (= nicht über Einnahmen refinanzierbar) können mit Städtebaufördermitteln gefördert werden.
 - **Herleitung der Pauschalen:** Auf der Grundlage von Berechnungsbeispielen für Gebäudetypen können pauschale Annahmen zu unrentierlichen Kostenanteilen getroffen werden. Ergebnis ist eine kommunale Förderrichtlinie, die die Rahmenbedingungen für Förderpauschalen definiert.
 - **Umsetzung der Förderung:** Private Immobilieneigentümer können für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude Förderpauschalen für in der Richtlinie definierte Fördergegenstände (z. B. für Heizung, Fenster oder Dach) beantragen. Die Stadt schließt einen Modernisierungs-/Instandsetzungsvertrag mit dem Eigentümer.
- Nutzerfreundliche und transparente Zuschussförderung für private Immobilienbesitzer. Die Pauschale/ das Modernisierungsprogramm wird mit dem kommunalen Fördersatz gefördert.

Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1

FöRi Stadterneuerung

Beispiel Bottrop InnovationCity Ruhr



1) Grundlagenermittlungen

Gebäudebestandsanalyse nach Alter u. Gebäudetypus, Energie- und CO²-Bilanz, Jahresverbrauch u. typische Einsparpotentiale, Ermittlung gebäudetypischer Modernisierungspakete Heizwärmebedarfe u. Einsparpotenziale, Erhebung von Daten zu Eigentümern und Mietern etc.

- Ableitung typischer geeigneter Modernisierungsmaßnahmen
- Konzeption von Mobilisierungsstrategien

2) Abgrenzung von Gebäudetypen

- Abgrenzung von insg. 21 Gebäudetypen (80% des Gebäudebestands)
- Definition von typischen Maßnahmenpaketen
- Ermittlung von durchschnittlichen Baukosten je Gewerk



3) Pauschalförderung der Maßnahmen

- Anhand von exemplarischen Einzelfallberechnungen zu typischen Modernisierungsmaßnahmen wurden unrentierliche und rentierliche Kostenanteile für jeden Gebäudetyp aufbereitet.
 - Plausibler Nachweis der Unrentierlichkeit der Maßnahmen über Modellrechnungen (und Orientierung am Mietspiegel).
 - Ableitung von Förderpauschalen für einzelne Gewerke anhand der durchschnittlichen Baukosten und unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 25% der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten.
- Festlegung des Förderangebots durch die „Richtlinie der Stadt Bottrop über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Nr. 11.1 Förderrichtlinie Stadterneuerung im Stadtumbaugebiet Innenstadt / Innovation City“.

Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1 FöRi Stadterneuerung Beispiel Bottrop InnovationCity Ruhr



Gebäudetyp: **Mehrfamilienhaus MFH** | Baualtersklasse: **C** | Baujahr: **1919 - 1948**

Maßnahmenkatalog

Bauteil (Gewerk)	Variante (Ausführung gem. EnEV*)	Fördersatz einschl. CO ₂ Minderung	ca. Baukosten	*max. Förderung (gerundet)
Fassade	Standard-Außendämmung, Sonderausführung wegen technischer Einschränkungen (z.B. Innendämmung), Kerndämmung /Einsatz von Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen	25 %	16.150 €	4.030 €
Fenster/Außentüren	Erneuerung von Standardfenstern, Erneuerung von Fenstertüren, Erneuerung von Außentüren	10 %	11.200 €	1.120 €
Dach	Steil-/Flachdachdämmung, Dämmung oberste Geschosdecke, Sonderausführung wegen technischer Einschränkungen (z.B. Zwischensparrendämmung), Einblasdämmung/Einsatz von Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen, Erneuerung von Dachflächenfenstern	22 %	21.900 €	4.870 €
Kellerdecke	Kellerdeckendämmung, Einblasdämmung/ Einsatz von Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen	14 %	4.320 €	620 €



Unterstützung durch Online-Tool

- Gebäudebezogene Informationen zu den geförderten Maßnahmen und der Förderhöhe (durch Eingabe der Adresse im Online-Tool).
- Interessensbekundung über Kontaktformular für Erstberatung.

Begleitung durch Erstberatung / Sanierungsbegleitung

- **Kostenlose antragsbezogene Erstberatung im Hinblick auf eine gebäudespezifische Maßnahmenplanung incl. Darlegung der Fördermöglichkeiten.**
- **Darstellung von planerischen Belangen (u.a. Stadtbild, Denkmalschutz, Fernwärmevorrang).**

Modernisierungsförderung nach Nr. 11.1 FöRi Stadterneuerung



Anwendungsbeispiele

und

Berechnungsmethoden

siehe

Arbeitshilfe des MBWSV



Arbeitshilfe

Quartiersentwicklung durch Modernisierungs-
und Instandsetzungsmaßnahmen

Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sabine Nakelski

Abteilung V – Stadtentwicklung
und Denkmalpflege

Integrierte Stadterneuerung und
Demographischer Wandel, Soziale
Stadt, Stadtumbau West

Tel.: +49(0)211-3843-5206

Fax: +49(0)211-3843- 93-5206

[E-Mail: sabine.nakelski@mbwsv.nrw.de](mailto:sabine.nakelski@mbwsv.nrw.de)

Ruth Reuter

Abteilung V – Stadtentwicklung
und Denkmalpflege

Brachflächenentwicklung,
Energetische Stadtsanierung,
Klimaschutz

Tel.: +49(0)211-3843-5233

Fax: +49(0)211-3843- 93-5233

[E-Mail: ruth.reuter@mbwsv.nrw.de](mailto:ruth.reuter@mbwsv.nrw.de)