Stadt Lohne
Die Bürgermeisterin

Vorlage

Vorlage Nr.: 6/002/2023/3

Federführung:	Amt 6 - Bauamt	Datum:	26.02.2025
Verfasser:	Sandra Mezger	AZ:	6/- Mez/Has

Beratungsfolge	**Termin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	11.03.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.03.2025	Vorberatung
RAT	26.03.2025	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage
Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) für die Stadtgebiete „Mühlenkamp - An der Heide – Drostenweg“

<u>Sachverhalt:</u>

Die BauBeCon GmbH hat gemäß Ratsbeschluss vom 22.03.2023 ein Integrierte Energetische Quartierskonzept (IEQK) für die Gebiete „Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg“ erstellt. Dieses Konzept zeigt Möglichkeiten für energetische Gebäudesanierungen und klimagerechte Stadtentwicklung auf. In Zukunft soll es als Grundlage für eine städtebauliche Weiterentwicklung berücksichtigt werden.

Das IEQK wird von den beauftragten Dienstleistern in der Sitzung vorgestellt.

Nach der Konzepterstellung war ursprünglich geplant, für drei Jahre ein sogenanntes Sanierungsmanagement mit Mitteln des KfW-Programms 432 einzurichten, um Eigentümern bei Sanierungen zu unterstützen. Um den größtmöglichen Mehrwert für die Eigentümerschaft zu erreichen, sollte zunächst die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB als Satzung erfolgen. Das Sanierungsmanagement sollte kostenlose Beratungen und Unterstützung bei steuerlichen Vergünstigungen bieten. Hierfür standen die Fördermittel des KfW-Programms 432 (Teil B) bis zu einem Höchstbetrag von 210.000 Euro je Quartier zur Verfügung.

Allerdings wurde das Förderprogramm KfW 432 aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zum Haushalt 2023 inzwischen vorzeitig eingestellt, was bedeutet, dass diese Pläne nicht mehr umgesetzt werden können und sämtlichen finanziellen Vorteile für die Stadt entfallen.

Der Mehrwert durch die Ausweisung von Quartieren als Sanierungsgebiet nach KfW 432 wird ohne ein umfassendes Sanierungsmanagement für die Hauseigentümer aber nicht erreicht. Eine grobe Kostenschätzung der BauBeCon für die Durchführung eines Sanierungsmanagements für das Untersuchungsgebiet „Mühlenkamp - An der Heide – Drostenweg“ liegt bei ca. 250.000 € für zwei Jahre.

Solange das Sanierungsgebiet besteht, das sind in der Regel bis zu 15 Jahre, ist die Stadt außerdem dazu verpflichtet alle Sanierungsvorgänge im Gebiet zu betreuen (dazu zählt pro Sanierung u.a. eine Datenaufnahme, ein Modernisierungsvertrag, die Abnahme, eine Kostenprüfung, die Steuerbescheinigung, etc.). Ohne das Sanierungsmanagement ist die Begleitung der Eigentümer bei den Modernisierungen durch die vorhandenen Personalressourcen der Verwaltung nicht zu leisten. Hierfür müsste ein Dienstleister beauftragt werden, für dessen Leistung zukünftig je nach Anzahl der Sanierungsvorgänge zusätzliche Kosten von bis zu 20.000 EURO pro Jahr für die Stadt Lohne anfallen. Energetische Beratungsleistungen sind dabei aber nicht enthalten. Zudem werden die möglichen Steuervergünstigungen in dem städtischen Sanierungsgebiet Innenstadt kaum genutzt. (*Im Zeitraum 2018 – 2024 wurden insgesamt 6 Vereinbarungen geschlossen.)*

Aus den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung steht fest, dass rund 50 Prozent der Gebäude im gesamten Stadtgebiet eine vergleichbare Gebäudestruktur aufweisen, was die Notwendigkeit von Sanierungen im gesamten Stadtgebiet unterstreicht. Um allen Eigenheimbesitzern in Zukunft gleichermaßen gerecht zu werden, wurde als Maßnahme 4 der kommunalen Wärmeplanung deshalb eine „Informationsoffensive Gebäude- und Heizungssanierung und Realisierung von regenerativen Energien für Gebäude“ festgelegt.

Abschließend wird auf Grund des Wegfalls des KfW-Programms 432 empfohlen, auf die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg“ zu verzichten. Hauseigentümer können jedoch weiterhin Beratungsangebote der Verbraucherzentrale und Fördermöglichkeiten des Bundes nutzen.

Alle Hauseigentümer im Untersuchungsgebiet "Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg" sollen darüber hinaus zu einer Informationsveranstaltung eingeladen werden, bei der die Untersuchungsergebnisse vorgestellt werden.

Beschlussempfehlung:

a) Das vorliegende Integrierte Energetische Quartierskonzept für die Stadtgebiete „Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg“ wird zur Kenntnis genommen und als strategische Grundlage für eine klimaangepasste städtebauliche Weiterentwicklung beschlossen.

b) Eine förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes soll auf Grund des inzwischen eingestellten KfW-Förderprogramms 432 nicht erfolgen.

c) Der Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg" in Lohne gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) wird aufgehoben.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ergebnisse des IEQK zu informieren.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

- Integriertes energetisches Quartierskonzept für das Stadtgebiet „Mühlenkamp - An der Heide – Drostenweg“
- Anhang C: Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung am Beispiel eines Einfamilienhauses der Baualtersklasse 1949-1957 und 1958-1968