

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.06.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0088 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-3020 Kostenträger: 5110-41		
Investitionsnummer: Sachkonto: 6779000		

Betreff: Fördergebiet „Westliche Innenstadt – Mollerstadt“, Beschluss über Handlungsleitlinie zur indirekten Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

Vorlage vom: 11.06.2018

Beschlussvorschlag:

1. Die Handlungsleitlinie der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur indirekten Förderung von energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt – Mollerstadt“ wird als Grundlage für die Förderung und Umsetzung energetischer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen.
2. Für die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern stehen 15.000 € auf der oben genannten Kostenstelle des Stadtplanungsamtes zur Verfügung.

Anlagen: Handlungsleitlinien_Westliche-Innenstadt_Mollerstadt

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 11.06.2018

Grundlagen

Das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt - Mollerstadt“¹ ist ein seit 2005 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung. Der bisherige Fokus der Stadtsanierung liegt – auch aufgrund der beschränkten Finanzierungsmittel – auf Maßnahmen im öffentlichen Raum. Derzeit wird die Umgestaltung der Grafenstraße vorbereitet.

Das Gebiet ist geprägt durch hohe bauliche Dichten, einen sehr geringen Anteil an öffentlichen und privaten Freiräumen mit Aufenthaltsqualität sowie einen allgemein hohen Sanierungsstau.

Wichtiges Ziel ist daher, neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Aufwertung des Gebietes in den Themenbereichen Energie und Klima stärker zu fördern. Hierzu erhält das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt - Mollerstadt“ Fördermittel aus dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Als Vorbereitung wurde ein Integriertes Quartierskonzept zur energetischen Sanierung der Mollerstadt („Mollerstadt 2.0“) erarbeitet, das von der Stadtverordnetenversammlung am 13. März 2014 beschlossen wurde. Für die Umsetzung des Quartierskonzepts hat die KfW Fördermittel für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem 1. Juli 2017 bewilligt, um ein energetisches Sanierungsmanagement in der Mollerstadt einzusetzen. Das Büro NH ProjektStadt wurde im Juli 2017 mit dem energetischen Sanierungsmanagement beauftragt.

Das Integrierte Quartierskonzept „Mollerstadt 2.0“ beinhaltet Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern. Hierunter fällt auch die energetische Sanierung von Gebäuden.

Sanierungsziele für die Mollerstadt

Ziel ist es, Gebäude mit Sanierungsbedarf umfassend zu modernisieren und damit zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes beizutragen. Zur Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen durch die Eigentümer/innen wurde die „Handlungsleitlinie der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur indirekten Förderung von energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt – Mollerstadt““ aufgestellt. Diese Handlungsleitlinie wurde in intensiver Zusammenarbeit vom Stadtplanungsamt, den Klimaschutzbeauftragten (Umweltamt) sowie dem energetischen Sanierungsmanagement (NH ProjektStadt) erarbeitet.

Die Handlungsleitlinie stellt die Grundlagen und die Vorgehensweise dar, in welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen eine indirekte Förderung durch steuerliche Vergünstigungen von (energetischen) Gebäudesanierungen möglich ist.

Wesentliche Inhalte der Handlungsleitlinie sind:

- In städtebaulichen Sanierungsgebieten gibt es die Möglichkeit, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Grundlage hierfür sind die Paragraphen 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG). Danach können Herstellungskosten über zwölf Jahre zu 100 Prozent steuerlich abgesetzt werden. Für umfassende Gebäudemodernisierungen, die zur Erreichung des in der EnEV 2014/16 genannten Energiestandards (mit Berücksichtigung der 140%-Regel im Gebäudebestand

¹ Im Weiteren als Mollerstadt bezeichnet.

nach §9 EnEV)² führen, können Eigentümer und Eigentümerinnen somit eine *indirekte* Förderung durch erhöhte steuerliche Absetzung der Herstellungskosten erhalten.

- Im Vorfeld der Gebäudesanierung hat der Eigentümer einen Energieberater zu beauftragen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist vom Energieberater die Erreichung der energetischen Einsparungen zu dokumentieren.
- Für eine direkte Förderung der Baumaßnahmen über Zuschüsse sind nicht ausreichend Fördergelder vorhanden. Daher ist lediglich vorgesehen, die von der Eigentümerschaft zu tragenden Kosten für die Energieberatung zu 50 %, maximal mit 500 € zu bezuschussen. Hierfür werden Kosten von 5.000 € pro Jahr über eine Zeitdauer von 3 Jahren kalkuliert. Damit ergeben sich erwartete Gesamtkosten von 15.000 €, die aus Mitteln des Stadtplanungsamtes finanziert werden können.

Parallel hierzu berät das energetische Sanierungsmanagement die Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen einer Initiativberatung zu ihrem Gebäude beziehungsweise Grundstück. Dabei bekommt die Eigentümerschaft einzelfallbezogen Empfehlungen zur Herangehensweise, zu wohngesunden Baumaterialien und zu weiteren Fördermöglichkeiten (z. B. Förderung von Bauinvestitionen durch die KfW).

Im Sanierungsgebiet in der Mollerstadt konnten über die indirekte, steuerliche Fördermöglichkeit bereits leerstehende Gebäude umgenutzt und einige Gebäude energetisch saniert werden. Die steuerliche Förderung hat sich dabei als interessantes Anreizinstrument erwiesen.

Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss der Handlungsleitlinien werden einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt auf Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, angesprochen und beraten. In diesem Rahmen wird auch hinsichtlich der Handlungsfelder Begrünung und Verkehr informiert und ebenfalls beraten.

Des Weiteren sind Eigentümerveranstaltungen, Flyer und Broschüren geplant, worin die Eigentümer über die geplante Zeit kontinuierlich informiert werden.

Darmstadt, den 11.06.2018
61.1.2

DIE DEZERNENTIN III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

DER DEZERNENT IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

DIE DEZERNENTIN V

Barbara Akdeniz
Stadträtin

² Die Bilanzierung auf Grundlage der aktuellen EnEV 2014/2016 basiert auf einer umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudes, die das Neubauniveau im Bestand erreicht. Das heißt, im sanierten Bestandsgebäude dürfen die Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen Transmissionswärmeverlust des sogenannten Referenzgebäudes, das dem „Neubauniveau im Bestand“ entspricht, um maximal 40 % überschritten werden (§9 EnEV). Die Verschärfung der EnEV 2016 nach Anlage 1, Tab. 1, Zeile 1.0 bezieht sich auf Neubauten und ist daher hier nicht anzuwenden.