



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 60 15

Niederkrüchten, den 09.01.2017

Vorlagen-Nr. 551-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsin

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

20.02.2017

Projekt Energetische Stadtsanierung im Kreis Viersen

Sachverhalt:

Die Bausubstanz im Kreis Viersen ist in vielen Teilen des Kreisgebiets durch Gebäude der Nachkriegszeit geprägt. Etwa 40 % des Wohngebäudebestands im Kreis Viersen wurde zwischen 1950 und 1979 errichtet. Hierbei ist das Ein- und Zweifamilienhaus die dominante Wohnform. Mittlerweile sind jedoch viele Einfamilienhausgebiete im Kreis Viersen durch eine zunehmende Überalterung der Bewohnerschaft gekennzeichnet. Mittelfristig sind deshalb zahlreiche Veräußerungen von Immobilien zu erwarten. Demgegenüber stehen vielfältige Schwächen im baulichen Bestand, so z. B. durch nicht mehr zeitgemäße Grundrisse oder Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstände vor allem im energetischen Bereich.

Die Kreisverwaltung und die Planungsämter der Städte und Gemeinden sind zu dieser Thematik in einen fachlichen Austausch getreten. Hierbei wurde deutlich, dass die demographische Entwicklung im Kreis Viersen (konstante Bevölkerungszahl, Verschiebung der Altersstruktur, veränderte Lebensstile mit dem Trend zu kleinen Haushaltsgrößen mit 1-2 Personen) sich (noch) nicht auf den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen auswirkt. Die genannten Parameter wurden jüngst im Rahmen des Kreismonitorings 2016 bestätigt. Es zeigt sich, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der Lagegunst des Kreises zu den Ballungsräumen und des zurzeit günstigen Zinsniveaus ungebrochen bzw. weiter steigend ist. Im gemeinsamen Diskurs wurde jedoch die Chance hervorgehoben, prägende Quartierstypen im Kreis Viersen im Sinne eines präventiven, beispielhaften Ansatzes zukunftsfähig weiterzuentwi-

ckeln. Hier gilt es vor allem möglichen Wettbewerbsnachteilen gegenüber Neubauquartieren entgegenzutreten.

Ein vielversprechender Ansatz ist hierbei das Förderprogramm der energetischen Stadtsanierung. Das Programm wird aufgelegt von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Bausteine der energetischen Stadtsanierung (KfW-Programm 432) sind die Erstellung von energetischen Konzepten für ein Quartier oder mehrere Quartiere (Phase 1) sowie die hierauf aufbauende Einrichtung eines Sanierungsmanagements (Phase 2). Beide Bausteine werden von der KfW zu jeweils 65 % gefördert.

Ein energetisches Quartierskonzept (Phase 1) enthält eine quartiersbezogene Ausgangsanalyse (städtebauliche und demographische Struktur, Gesamtenergiebilanz, Potenziale zur Energieeinsparung). Hierauf aufbauend erfolgt die Entwicklung von energetischen Leitbildern und Zielen mit konkreten Maßnahmen und Kostenbetrachtungen sowie Vorschlägen zur Mobilisierung der Akteure vor Ort. Ein gegebenenfalls für drei Jahre zu installierendes Sanierungsmanagement (Phase 2) gewährleistet die Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts, die Aktivierung und Vernetzung der Akteure sowie die Koordination und Kontrolle der Maßnahmen. Darüber hinaus steht es den Quartiersbewohnern als Adressat für Fragen zur Finanzierung und Förderung von Maßnahmen zur Verfügung.

Es besteht Einigkeit zwischen den Vertretern des Kreises und der Städte und Gemeinden, dass die energetische Stadtsanierung ein geeignetes Instrument zur präventiven Stabilisierung von Bestandsquartieren im Kreis Viersen sein kann. Im Rahmen der Identifizierung geeigneter Quartiere hat sich jedoch gezeigt, dass eine ausschließliche Fokussierung auf Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu kurz greift. Vielmehr sind neben diesem zweifellos dominanten Siedlungstyp auch städtische Mischquartiere sowie kleinere Dorflagen in den Fokus zu nehmen, da sie ebenfalls prägend für ältere Wohnquartiere im Kreis Viersen sind.

Unter Moderation des Büros Stadtkonzepte Jung fand deshalb im Juli 2016 mit dem Kreis sowie allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein Workshop zur Projektierung und Quartiersfindung statt. Sieben von neun Städten und Gemeinden reichten insgesamt 16 Quartiersvorschläge ein. Hiervon wurden im gemeinsamen Diskurs fünf als besonders vielversprechend für eine erste Pilotphase eingestuft:

1. Gemeinde Brüggen: "Beethovenstraße"
2. Gemeinde Niederkrüchten: "Oberkrüchten"
3. Gemeinde Schwalmtal: "Waldnieler Heide"

4. Stadt Viersen: "Süchteln-West"
5. Stadt Willich: „Krickerhof“

Der Kreis Viersen hat daraufhin auf Basis einer ersten – unverbindlichen – Kostenschätzung durch ein externes Büro zunächst einen groben Finanzierungsvorschlag zur Erstellung der energetischen Quartierskonzepte (Phase 1) erarbeitet. Im Rahmen dieser Voreinschätzung liegt der zu finanzierende Eigenanteil von 35 % je Stadt/Gemeinde in Abhängigkeit der Größe des angemeldeten Pilotquartiers zwischen ca. 20.400 und 26.200 Euro brutto.

Der Fördergeber ermöglicht es den Antragstellern, maximal 20 % der Gesamtkosten durch Dritte übernehmen zu lassen und somit den kommunalen Eigenanteil auf 15 % zu verringern. Die Übernahme kann z. B. durch lokale Versorger, Sparkassen/Banken oder Wohnungsunternehmen erfolgen. Der verbleibende kommunale Eigenanteil würde sich dann auf einen Rahmen von 8.700 bis 11.200 Euro reduzieren. Die Partner verfolgen das Ziel, 20% der Gesamtkosten als Drittmittel zu akquirieren.

Aufgrund der kreisweiten Relevanz der Wohnquartiersentwicklung und der erwarteten interkommunalen Übertragbarkeit der Ergebnisse („voneinander lernen“) empfiehlt die Kreisverwaltung, dass sich der Kreis als sechster Partner auch finanziell mit maximal 20.000 Euro in das Projekt einbringt. Dabei soll stets eine Ausgewogenheit zwischen den Beiträgen des Kreises sowie der Städte und Gemeinden gewährleistet werden.

Die genannten Projektpartner erachten einen kreisweiten, konzertierten Ansatz sowohl in der Antragsphase als auch bei der Konzeptentwicklung und im Sanierungsmanagement für sinnvoll und zielführend. Ein positives politisches Votum in allen kooperierenden Kommunen vorausgesetzt, wird die Kreisverwaltung die nächsten Schritte zur Vorbereitung eines Sammelantrags einleiten und die Drittmittelakquise koordinieren.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Kreis Viersen sowie den weiteren teilnehmenden Städten und Gemeinden, die notwendigen Schritte für eine geplante Förderantragsstellung zum KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ im Jahr 2018 einzuleiten.

| | | | | | | |
|---|-----------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen: | | Ja | <input checked="" type="checkbox"/> | Nein | <input type="checkbox"/> | |
| Es stehen Mittel zur Verfügung: | | Ja | <input checked="" type="checkbox"/> | Nein | <input type="checkbox"/> | |
| PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto: | | 090101/52910000 | | | | |
| Kosten der Maßnahme in Euro | | 9.246 – 11.246 | | | | |
| Folgekosten in Euro | | | | | | |
| Erläuterungen: | | Der Gemeindeanteil von 35 % an der Erstellung des Quartierskonzeptes gemäß der vorliegenden Kostenschätzung des externen Büros beträgt 26.240 €. Die Verwaltung strebt die maximale Drittmittelfinanzierung von 20 % an. Zudem ist eine Beteiligung des Kreises Viersen in Aussicht gestellt. | | | | |
| Rechtsgrundlage: | gesetzliche Grundlage | <input type="checkbox"/> | vertragliche Verpflichtung | <input type="checkbox"/> | Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit | <input checked="" type="checkbox"/> |

Anlage(n):

1. Steckbrief Quartier Oberkrüchten

gez. Wassong