



BESCHLUSS

aus der Niederschrift über die 13. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 -
des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 20.02.2017

Öffentlicher Teil

2) Projekt Energetische Stadtsanierung im Kreis Viersen

551-2014/2020

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 weiterzuentwickeln. Hier gilt es vor allem möglichen Wettbewerbsnachteilen gegenüber Neubauquartieren entge-

genzutreten.

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 Schwalmatal: "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.

Herr Hinsen stellt den bisherigen Projektverlauf dar und erläutert die Gründe, weshalb der Ortsteil Oberkrüchten seitens der Verwaltung als Projektquartier vorgeschlagen wurde. Das Projekt biete einen guten Ansatz, um das Bewusstsein für die Möglichkeiten der energetischen Sanierung im Bestand zu schaffen. Zudem weist er auf die Chance hin, gemeinsam mit dem Kreis Viersen und weiteren Kommunen dieses Projekt durchzuführen, da die Ressourcen der Gemeinde Niederkrüchten selbständig Be-

ratungsangebote voranzubringen beschränkt seien.

Herr Hoffmann vom Kreis Viersen erläutert das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Er weist insbesondere auf den nicht-investiven Charakter des Programms hin. Das Programm diene der neutralen, quartiersbezogenen, Beratung der Bürger über einen Zeitraum von drei Jahren, könne Synergieeffekte hervorbringen und Vernetzung schaffen. Durch die mögliche Präsenz des Quartiersmanagers vor Ort, könne eine intensivere Begleitung der Bürger, insbesondere auch in Förderfragen, erfolgen.

Aus den Wortmeldungen des Ausschussvorsitzenden Wahlenberg sowie der Ausschussmitglieder Claßen, Coenen, Degenhardt, Stoltze und Venten geht hervor, dass der Mehrwert des Projektes im Verhältnis zu den vorhandenen Energieberatungs- und Förderangeboten nicht gesehen wird. Zudem seien die Einbindung der Bürgerschaft im Wege der Konzepterstellung und die Kosten der Phase 2 Quartiersmanagement unklar.

Ausschussmitglied Krämer betont den Zusammenhang des Projektes mit dem Klimaschutzkonzept und das Ziel die Bürger damit zu erreichen. Zudem verweist er auf die möglichen Energieeinsparungspotenziale.

Der Beschlussvorschlag, die Verwaltung zu beauftragen, 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, wird mit 5 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.