

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0849/2021

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Klonig, Sabine

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt: 51130  
 Investitionskosten:  nein  ja Betrag: 728.000,- €  
 Drittmittel:  nein  ja Betrag: 655.200,- €  
 Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja Betrag:  
 Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja Fundstelle: E 10  
 Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	05.10.2021	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	28.10.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Private Modernisierung und energetische Sanierung Stadtumbau Kernstadt Nord;**  
**hier: Beschluss über die Anpassung der Modernisierungsrichtlinie und Informationen aus dem Sanierungsmanagement**

## Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Konversion empfiehlt dem Stadtrat die aktualisierte „Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs-, Instandsetzungs- sowie Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Stadtumbaugebiets „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer“ zu beschließen.

## Begründung:

„Private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden“ ist ein Maßnahmenbereich der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Stadtumbau Kernstadt Nord. Im Rahmen der obengenannten Richtlinie kann die Stadt eine pauschalierte Kostenerstattung zu Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Gebietes bis zu 50.000 € gewähren.

## Modernisierungsrichtlinie

Bei der Aktualisierung des Stadtumbaukonzepts im Jahr 2019 wurden die Ziele und deren Umsetzungsgrad überprüft und aktuellen Entwicklungen angepasst. In diesem Zusammenhang wurde auch die „Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs-, Instandsetzungs- sowie Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Stadtumbaugebiets „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer fortgeschrieben.

Anlass für die Fortschreibung ist die Anpassung an die derzeit aktuelle Musterrichtlinie der ADD. Die Richtlinie wurde zwischenzeitlich schon mit der ADD abgestimmt.

Die wichtigsten Änderungen betreffen:

- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages von 20% der förderfähigen Kosten auf 40%,
- Eigenleistungen der Eigentümer:innen können bis zu 30% als förderfähige Kosten (mit 12,00€/h) angerechnet werden,
- Im Rahmen einer Restmodernisierung kann auch ein einzelnes Gewerk mithilfe eines Kostenerstattungsbetrages unterstützt werden

Um die Richtlinie effektiv umsetzen zu können, ist auch der Maßnahmenplan 1 „private Modernisierung, Entkernung und energetische Sanierung“ aus dem ursprünglichen ISEK (2013) aktualisiert worden. Dieser ist Grundlage für die Ausübung der Richtlinie. Mit Eigentümer:innen deren Gebäude in diesem Plan als modernisierungsbedürftig dargestellt sind, kann die Stadt eigenständig Modernisierungsvereinbarungen abschließen. Bei allen anderen muss jeweils die ADD als übergeordnete Behörde der Modernisierungsvereinbarung zustimmen.

### Sanierungsmanagement, Aktivierungsstrategie

Das Sanierungsmanagement wird seit Ende 2018 vom Büro stadimpuls aus Landau begleitet. Mithilfe einer Aktivierungsstrategie werden die Eigentümer:innen über die Ziele des Stadtumbaus und die bestehenden Fördermöglichkeiten informiert und bei der Umsetzung Ihrer geplanten Maßnahmen beraten.

Im Mai 2019 wurde für alle Interessierten eine Modernisierungsmesse durchgeführt. Hierzu wurden alle Eigentümer:innen von Immobilien im Stadtumbaugebiet eingeladen. Diese konnten sich dort mit dem Sanierungsmanagement austauschen und Termine vereinbaren. Außerdem informierten die Stadtwerke und der Denkmalschutz zu den entsprechenden eigenen Förderprogrammen. Dazu ergänzend wurden die wichtigsten Ziele und Fördergegenstände in Form eines Flyers als Aufruf und einer Infobroschüre veröffentlicht.

### Ablauf der Sanierungsberatung

1. Es findet eine Erstberatung und Immobilienbesichtigung vor Ort statt. Dort wird festgestellt, welches Vorhaben der/die Eigentümer\*in verfolgt. Dabei kann ein erster Eindruck des Immobilienzustandes gewonnen werden.
2. Auf Basis, der im Erstgespräch gewonnenen Informationen, kann entschieden werden, welche Art der Beratung sinnvoll und notwendig ist, und ob eine Aussicht auf Kostenerstattung im Rahmen der Städtebauförderung angenommen werden kann.
3. Diese Ergebnisse werden nach der Erstberatung dann mit der Stadtplanung rückgekoppelt, um zu entscheiden, wie in diesem Beratungsprozess weiter vorgegangen wird.
4. Wenn die Beratung fortgesetzt wird, finden weitere Beratungsgespräche telefonisch oder vor Ort statt. Ziel ist es, die Förderfähigkeit des Vorhabens zu bestimmen mit Hilfe einer Kostenerstattungsbetragsberechnung und den Eigentümer\*innen bei der Zusammenstellung der Unterlagen zu unterstützen.
5. Anschließend wird eine fachliche Stellungnahme zum Modernisierungsvorhaben erstellt, in der die Förderfähigkeit aus Sicht des Büros dargelegt ist. Parallel dazu wird ein energetischer Gebäudecheck von der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz als Projektpartner im Stadtumbauprozess durchgeführt.

6. Zuletzt wird eine Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen- sowie Energiesparmaßnahmen ausgearbeitet.

#### Beratungsstand

Aus den bisherigen Gesprächen mit den jeweiligen Eigentümer:innen geht hervor, dass derzeit bei zwölf Gebäuden konkretes Potenzial besteht, eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen bzw. einen Kostenerstattungsbetrag für die entsprechenden Modernisierung ausbezahlen. Davon wurde inzwischen eine Modernisierungsvereinbarung bereits abgeschlossen und zwei weitere stehen unmittelbar vor dem Abschluss. Es bleibt aber festzuhalten, dass aufgrund der Corona-Pandemie bei vielen Eigentümer:innen Unsicherheit bezüglich umfassender Baumaßnahmen an deren Gebäuden und den damit verbundenen Kosten bestehen.

Ziel ist es, bis zum Ende des Förderzeitraums 2024, die restlichen zur Verfügung stehenden Fördermittel zu nutzen.

#### Ergebnis:

Insgesamt hat sich im Gebiet die Situation des Bauzustandes von privaten Gebäuden verbessert. Die Zahl der modernisierungsbedürftigen Gebäude ging in den letzten acht Jahren zurück. 53 Gebäude, welche 2013 noch Modernisierungsbedarf zeigten, können nun als „ohne Handlungsbedarf“ eingestuft werden. Da bisher nur eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wurde, sind die Modernisierungen ohne Inanspruchnahme der Städtebaufördermittel erfolgt. Dabei ist zu sagen, dass nach äußerem Anschein der Großteil der Modernisierungen schon vor einigen Jahren erfolgte. Die Situation der Einzeldenkmäler hat sich leider weiter verschlechtert. Ca. 1/3 der Einzeldenkmäler ist bei der Bestandsaufnahme als modernisierungsbedürftig aufgefallen. Die historische Bausubstanz ist ein zentrales städtebauliches Potenzial in der Speyerer Innenstadt.

#### Weiteres Vorgehen

Im weiteren Vorgehen sollen deshalb, neben den zwölf Gebäuden, welche Modernisierungs- und Förderpotenzial aufweisen, auch die fünf Einzeldenkmäler mit derzeit hohem Modernisierungsbedarf aktiv kontaktiert werden.

Der Sachverhalt wird in der Sitzung von Herrn Brokötter vom Büro stadimpuls anhand einer Präsentation erläutert.

#### Anlagen:

- Aktualisierte Modernisierungsrichtlinie
- Nacherhebung zum Gebäudezustand
- und aktualisierter Maßnahmenplan „private Modernisierung“

#### **Hinweis:**

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.