

**Sitzungsvorlage**

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
 Am: 05.04.2022

**Betreff:**

Sanierungsgebiet "Südlich Salamander-Stadtpark" - Anpassung der Förderrichtlinien

**Anlage(n):**

Mitzeichnung

**Beschlussvorschlag:**

Die Anpassung der Förderrichtlinien wird, wie im Sachvortrag beschrieben, beschlossen.

**Beratungsfolge:**

| Vorlage an                       | zur              | Sitzungsart | Sitzungsdatum | Beschluss |
|----------------------------------|------------------|-------------|---------------|-----------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung      | öffentlich  | 05.04.2022    |           |
| Gemeinderat                      | Beschlussfassung | öffentlich  | 28.04.2022    |           |

**Haushaltsrechtliche Deckung**

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Am 17.10.2019 wurden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Südlich Salamander-Stadtpark“ und die Sanierungssatzung vom Gemeinderat beschlossen. Als übergeordnete Ziele wurden die energetische Ertüchtigung des Quartiers, die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums sowie die Anpassung an die demografische Entwicklung und veränderte Wohnbedürfnisse definiert.

Zentraler Schwerpunkt der Sanierung ist die Verbesserung der Klima- und Energiebilanz des Gebietes durch energetische Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Modernisierung der Energieinfrastruktur und –versorgung. Weiterhin wurde der Klima- und Umweltschutz als wichtiges Sanierungsziel festgelegt.

## **Bisher durchgeführte Maßnahmen**

Seit Bestehen des Sanierungsgebiets wurden insgesamt 3 Modernisierungsvereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern sowie weitere 8 Vereinbarungen zur verbesserten steuerlichen Abschreibung abgeschlossen.

In der Stettiner Straße 10 wurde das Gebäude energetisch und hinsichtlich der Gebäudetechnik vollumfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Das Gebäude Ludwig-Herr-Straße 63+65 wurde aufgestockt und hat einen Anschluss an die Fernwärme erhalten, der derzeit mit einer mobilen Heizzentrale überbrückt wird. In der Lembergstraße 2 wurden die Dachdämmung, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung der Außenanlagen gefördert, auch hier erfolgt perspektivisch der Anschluss an die Fernwärme. Zudem konnte eine freistehende Wohnung saniert werden.

Die weiteren acht Modernisierungsvereinbarungen wurden abgeschlossen, um den Wohnungseigentümern eine erhöhte steuerliche Abschreibung ihrer Maßnahmen zu ermöglichen, auch wenn für diese Maßnahmen keine Fördermittel bewilligt werden konnten.

Insgesamt gibt es ein reges Interesse an der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen, auch wenn die Eigentümerstruktur im Gebiet viele Projekte ausbremst. Auch die städtische Wohnbau plant derzeit die Sanierung eines Bestandsgebäudes mit Aufstockung. Derzeit gibt es mit vier Eigentümern ernstzunehmende Gespräch über die Sanierung ihrer Liegenschaften, die allesamt voraussichtlich in dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung münden.

Als öffentliche Maßnahme wurde die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Rosensteinstraße mit Mitteln der Stadtsanierung gefördert. Hier erfolgte zudem eine Förderung über das Sonder-Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)“. Die Maßnahme ist nahezu abgeschlossen. Darüber hinaus wird auch die Sanierung der Hohenstaufenallee sowie die Neuordnung der Ludwig-Herr- / Hornbergstraße mit Mitteln der Stadtsanierung gefördert.

## **Erweiterung der Fördertatbestände**

Das gesamtstädtische Klimaanpassungskonzept („KLIMOPASS“) wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.02.2022 beschlossen. Darin wurden neben den Hinweisen für künftige städtebauliche Planungen auch verschiedene Maßnahmen definiert, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die lokalklimatische Belastung im Quartier reduzieren.

Es ist klar, dass diese Maßnahmen nicht allein durch die Stadt umgesetzt werden können, sondern auch private Grundstückseigentümer zu einer Reduzierung der bioklimatischen Belastung beitragen müssen. Daher sollen die Fördertatbestände im Sanierungsgebiet nun ergänzt werden.

Um Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu unterstützen, soll zur Basisförderung eine weitere Bonus-Förderung für stadtklimatisch wirksame Maßnahmen gewährt werden, welche über eine energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Hierbei ist ein sinnvolles Maßnahmenpaket zu schnüren, welches im konkreten Einzelfall zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der STEG als Sanierungsbetreuer abgestimmt wird.

Mögliche Maßnahmen dabei können sein:

- Entsiegelungsmaßnahmen von Innen- oder Hinterhöfen und Stellplatzflächen
- Rückbau von Garagen
- Dachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Innen-/Hinterhofbegrünungen (Bevorzugung heimischer bzw. hitzeresistenter Pflanzen)
- Albedo-Maßnahmen (Reduzierung der Rückstrahlung von Oberflächen durch die Verwendung heller Materialien)

Die Förderung dieser Maßnahmen könnte wie folgt in den bisherigen Förderkatalog aufgenommen werden:

| <b>Fördertatbestand</b>  | <b>Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung</b> | <b>Förderobergrenze je Nutzungseinheit</b> |
|--|---|--|
| Basisförderung Private Erneuerung  | 25 %  | 15.000 €                                   |
| Bonusförderung Anschluss an das Fernwärmenetz  | 5 %   | 3.000 €                                    |
| Bonusförderung umfassende Barrierereduzierung  | 5 %   | 3.000 €                                    |
| <b>Bonusförderung stadtklimatisch wirksame Maßnahmen</b>   | <b>5 %</b>  | <b>3.000 €</b>                             |
| Nur <b>zwei</b> der Zuschläge für etwaige Bonusförderungen können mit der Basisförderung kombiniert werden, da der Gesamtzuschuss gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes auf 35 % begrenzt ist. |   |  |

Wichtig: Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt Kornwestheim entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt für die jeweilige Maßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

**Fazit**

Die Verwaltung schlägt vor, die Fördertatbestände im Sanierungsgebiet um die stadtklimatisch wirksamen Maßnahmen zu erweitern und damit auch einen finanziellen Anreiz für private Grundstückseigentümer zu schaffen, aktive Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen. Dies stellt einen ersten Baustein aus dem noch zu entwickelnden Katalog an konkreten Maßnahmen aus dem beschlossenen Klimaanpassungskonzept für Kornwestheim dar, den die Verwaltung noch vor der Sommerpause dem Gremium vorstellen will.