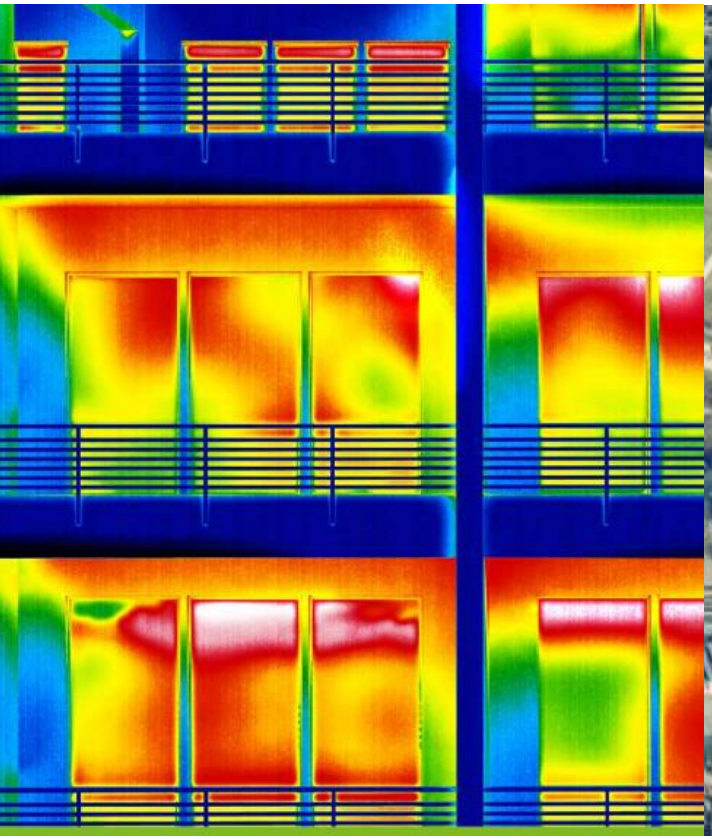
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

„Ihr Quartier wird „Sanierungsgebiet“ – was bedeutet das für Sie?“

Präsentation der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Mörfelden-Walldorf
natürlich mittendrin



1. **Das energetische Quartierskonzept „Okrifteler Straße / nördlich Festplatz“**
2. **Energetische Gebäudemodernisierung**
3. **Das Sanierungsrecht und die Sanierungssatzung nach BauGB**
4. **Die „Vorbereitenden Untersuchungen“**
5. **Die steuerliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**
6. **Ausblick**

KFW

- **Energetische Stadtsanierung – KfW Förderprogramm Nr. 432**
  - Integriertes energetisches Quartierskonzept
  - Sanierungsmanagement

- **Ziele des KfW-Förderprogramms**
  - Steigerung Gebäudeeffizienz in einem räumlich definierten Quartier
  - CO_2- Reduktion
  - Energieverbrauchssenkung
  - Steigerung des Anteils regenerativer Energien

1. Das integrierte energetische Quartierskonzept

- Das **integrierte energetische Quartierskonzept** für das Gebiet „Okrifteler Straße / nördlich Festplatz“ wurde 2015 vorgelegt
- Ausgehend von einer umfangreichen **Potenzialermittlung** wurden Ziele formuliert und **konkrete klimawirksame Maßnahmen** vorgeschlagen
- Das Konzept gibt konkrete **Handlungsempfehlungen** für die Umsetzung der Maßnahmen
- Die Umsetzung und Begleitung der Maßnahmen erfolgt durch das **„energetische Sanierungsmanagement“**, angesiedelt beim Energie- und Klimaschutzbüro der Stadt Mörfelden-Walldorf

Das Quartier

- Das KlimaQuartier ist geprägt durch einen hohen Anteil von Wohngebäuden in unterschiedlichen Gebäudetypen (Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Hinzu kommen Kita, Schule, Sporthalle, Stadthalle, Polizei, Feuerwehr, Bauhof u. a. gewerblich genutzte Gebäude
- Zahlreiche Gebäude im Quartier weisen einen mehr oder minder hohen Sanierungsbedarf auf

Schwerpunkte der energetischen Potenzialanalyse

- Energetische Gebäudesanierung

- Potenziale der Wärme- und Stromversorgung
  - Austausch alter Heizungsanlagen
  - Nahwärmeversorgung und Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung
  - Einsatz erneuerbarer Energien

- Technische Infrastruktur
  - Straßenbeleuchtung
  - Abwasserwärme

Definierte Ziele für das KlimaQuartier in Walldorf (Auszug)

- **Prüfung Nahwärmenetz** (z.B. BHKW/ KWK)
- **Energetische Sanierung und verstärkte Energieberatung**
- **Möglichkeiten des Einsatzes regenerativer Energien**
- **Aufwertung des Quartiers** (städtebaulich, wohnungswirtschaftlich ...)
  - Maßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. Entsiegelung, Begrünung, Straßenbeleuchtung etc.)
  - Modernisierung öffentlich genutzter Gebäude (Stadthalle, Bauhof etc.)
  - Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude

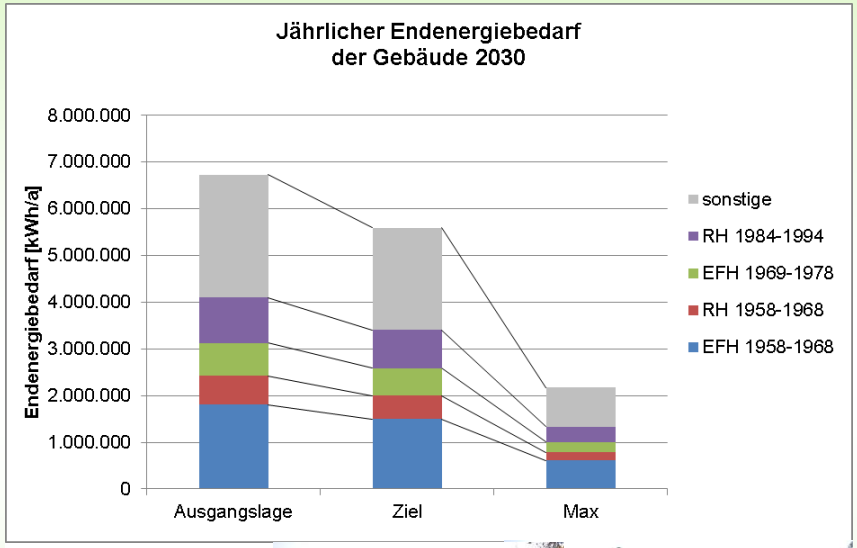
Potenzial im Gebäudebestand: Sanierung und Heizungsaustausch

- Potenzial abhängig von Sanierungsquote
- **Zielszenario**: **2% jährl., EnEV**
- **Maximalszenario**: **6% jährl., KfW**

⇨ Sanierung von 90 % der Gebäude im Quartier bis 2030

- Senkung des Energiebedarfs im Quartier:
  Ziel: um **41 %**
  Max: um **72 %**

- CO_2-Einsparung:
  Ziel: ca. **1.330 t/a**
  Max: ca. **2.050 t/a**



Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen

Programme der KfW

- Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)
- Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (167)
- Erneuerbare Energien – Standard (270)
- Erneuerbare Energien – Speicher (275)
- Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430)

KFW

Angebote des BAFA

- Heizen mit Erneuerbaren Energien (Biomasse, Solarthermie, Wärmepumpen)
- Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE)
- Nachträgliche Optimierung geförderter Anlagen

Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle

Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** …

„ … Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. „das Gebiet (…) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht“;
2. „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Welche Regelungen bringt das Sanierungsrecht mit sich?

- Kommunale Satzung über ein **förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**
- Festlegung des Verfahrens (vollumfängliches <> **vereinfachtes Verfahren**)
  - Ausschluss der Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge
  - Keine Ausgleichsbeträge
- Sanierungsvermerk im Grundbuch – nicht im vereinfachten Verfahren! (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)
- Beteiligung, Mitwirkung, Auskunftspflicht
- **Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet**

4. Die „vorbereitenden Untersuchungen“

Mörfelden-Walldorf
natürlich mittendrin

- Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 27. Februar 2018 wurde die Einleitung von **vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB** für das Gebiet „Okrifteler Straße / nördlich Festplatz“ beschlossen.
- Vorrangiges Ziel ist die **Beseitigung städtebaulicher Missstände**, insbesondere die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Hierzu gehört auch die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter **Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung**.
- In diesem Kontext soll privaten Hauseigentümern ermöglicht werden, die **erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Modernisierungsmaßnahmen** in Anspruch zu nehmen.

Sanierungsziele gemäß integriertem energetischen Quartierskonzept

Ausgangspunkt der vorbereitenden Untersuchungen ist die Bestandsaufnahme und –analyse des integrierten energetischen Quartierskonzeptes von 2015

- Gebäude
  - Energetische Sanierung des Gebäudebestands
  - Minderung des Gesamtenergieverbrauchs
  - Verbesserung der CO_2-Bilanz des gesamten Gebiets
  - Barrierefreier Umbau von Gebäuden
- Öffentlicher Raum – u. a. …
  - Einsatz von LED-Technik in der Straßenbeleuchtung
  - Begrünung, Entsiegelung, Verbesserung sommerlicher Wärmeschutz
  - Förderung Elektromobilität und Carsharing

Rechtliche Rahmenbedingungen

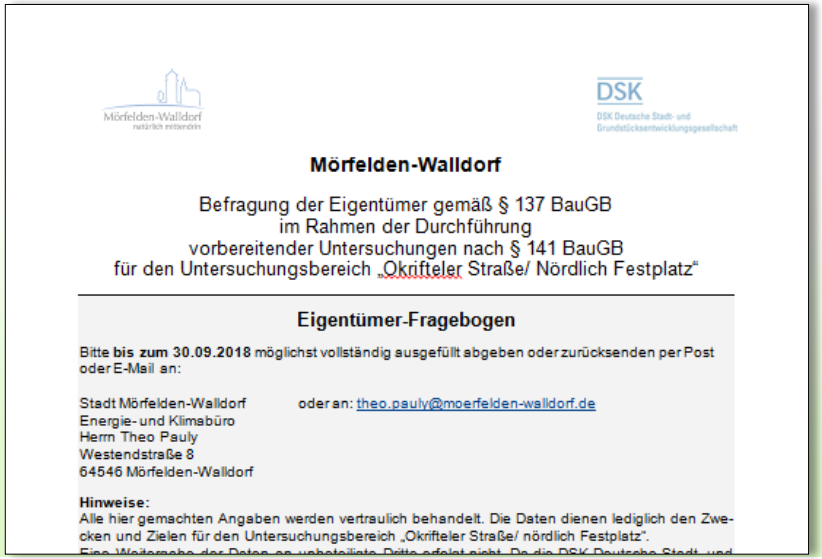
Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Beurteilungsgrundlage für die beabsichtigte Sanierung und müssen folgende Aussagen treffen:

- Notwendigkeit der Sanierung
- Soziale, strukturelle und städtebauliche Situation
- Allgemeine Ziele der Sanierung
- Durchführbarkeit der Sanierung einschl. der Kosten- und Finanzierung
- Nachteilige Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Art des Sanierungsverfahrens
- Erarbeitung konkreter **Handlungsvorschläge** und Erstellung eines **Projektkataloges**

Beteiligung der Eigentümer / Bewohner

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

- Alle Eigentümer wurden persönlich angeschrieben
- Die Beantwortung des Fragebogens konnte auch online erfolgen (www.klimaquartier-walldorf.de)
- Bis 30.09.2018 konnten die Fragebögen ausgefüllt werden



Mörfelden-Walldorf
natürlich mittendrin

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Mörfelden-Walldorf

Befragung der Eigentümer gemäß § 137 BauGB
im Rahmen der Durchführung
vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB
für den Untersuchungsbereich „Okrifteler Straße/ Nördlich Festplatz“

Eigentümer-Fragebogen

Bitte **bis zum 30.09.2018** möglichst vollständig ausgefüllt abgeben oder zurücksenden per Post oder E-Mail an:

Stadt Mörfelden-Walldorf
Energie- und Klimabüro
Herrn Theo Pauly
Westendstraße 8
64546 Mörfelden-Walldorf

oder an: theo.pauly@moerfelden-walldorf.de

Hinweise:
Alle hier gemachten Angaben werden vertraulich behandelt. Die Daten dienen lediglich den Zwecken und Zielen für den Untersuchungsbereich „Okrifteler Straße/ nördlich Festplatz“.

Rechtliche Grundlagen für steuerliche Erleichterungen im Sanierungsgebiet

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden (i. S. d. § 177 BGB) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten **erhöht steuerlich abgesetzt** werden.

Um diesen erheblichen Steuervorteil nutzen zu können, ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Gemeinde vor Maßnahmenbeginn erforderlich

Parameter der AfA-Sätze und der AfA-Dauer:

1. **Bis zu 9% im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und**
2. **Bis zu 7% in den darauf folgenden 4 Jahren**

Verfahren zur Erlangung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit

- Die Stadt erlässt eine **Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes
- Der Eigentümer / Bauherr schließt mit der Stadt einen **Modernisierungsvertrag** ab, in dem Maßnahmenumfang und Kostenvolumen fixiert werden
- Nach Abschluss der Modernisierung erfolgt auf Antrag und Rechnungsvorlage die Ausstellung der **Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommen-steuergesetz**
- Einreichung der Bescheinigung mit der Steuererklärung beim Finanzamt

Bescheinigungsfähige Aufwendungen

- Veränderung Wohnungszuschnitt
- Verbesserung Belichtung + Belüftung
- Schallschutz
- Sanitäre Anlagen und Heizungsbau
- Sicherheit vor Einbruch
- **Energetische Sanierungsmaßnahmen**
  - **Dachdämmung**
  - **Außenwand / Fassadendämmung**
  - **Fenster und Türen**
  - **Kellerdecke**
  - **Heizungsanlage**

Die nächsten Schritte

- Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ……. November 2018
- Beschluss der Sanierungssatzung …… Dezember 2018
- Rechtskraft der Satzung mit öff. Bekanntmachung …… Januar 2019
- Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie ……..ca. März 2019
- Energieberatung – Modernisierungsberatung ……. laufend
- Durchführung energetische Sanierungsmaßnahmen ……. ab Frühjahr 2019

www.klimaquartier-walldorf.de