

Vorlage		Vorlage-Nr: S 69/0002/WP17
Federführende Dienststelle: Koordinierungsstelle Klimaschutz und Lokale Agenda 21		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:
		Datum: 07.10.2015
		Verfasser: S 69 // Dez. III
Modernisierungsberatung im Rahmen der Umsetzung des Innenstadtkonzeptes		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
22.10.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
10.11.2015	AUK	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Ausgestaltung der Sanierungsberatung im Rahmen des Innenstadtkonzeptes Aachen 2022 zustimmend zur Kenntnis. Er begrüßt dieses Maßnahmenpaket als wichtigen Bestandteil des Innenstadtkonzeptes. Er empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, die Mittelbereitstellung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln zu beschließen.

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz begrüßt die Maßnahme Sanierungsberatung im Rahmen des Innenstadtkonzeptes Aachen 2022. Er beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden Antrag auf Städtebauförderung zu stellen.

**finanzielle Auswirkungen
4-140102-912-4**

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	120.000	200.000	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	150.000	150.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	-30.000	-50.000	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-20.000			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

Für die Modernisierungsberatung im Innenstadtkonzept stehen Ansätze unter PSP 4-140102-912-4 in Höhe von jeweils 40.000€ bei den Erträgen/Einzahlungen und in Höhe von jeweils 50.000€ bei den Aufwendungen/Auszahlungen für die Jahre 2016 bis 2018 zur Verfügung.

Da mit einer Bewilligung nach Antragstellung Anfang 2016 erst zum Herbst/Jahresende zu rechnen ist, wird der Eigenanteil in Höhe von 10.000€ bei 4-140102-912-4 für 2016 zugunsten von 4-140102-900-6 verschoben (zurückverlagert). Dies wird durch die Stabsstelle Klimaschutz im Rahmen der Veränderungsnachweisung 2016 ergebnisneutral angemeldet.

Der in 2017 bislang vorgesehene Ansatz in Höhe von 40.000€ bei den Erträgen/Einzahlungen und in Höhe von 50.000€ bei den Aufwendungen/Auszahlungen wird im PSP 4-140102-912-4, 53180000 „Modernisierungsberatung Innenstadtkonzept“ im Ergebnis verdoppelt. Der hieraus resultierende Eigenanteil i.H.v. 10.000€ p.a. wird durch eine jährliche Reduktion bei 4-140102-900-6, 53180000 „Zuschüssen an Altbau Plus“ gedeckt.

Adäquat wird mit den Ansätzen bis einschließlich 2018 verfahren. Sobald die Jahre 2019, 2020 und 2021 Bestandteil der mittelfristigen Finanzplanung sind, sind die benötigten Mittel ebenfalls durch die Stabsstelle Klimaschutz haushaltsneutral anzumelden.

Die Bereitstellung des Eigenanteils steht in jedem Jahr unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Haushaltsplanes durch den Rat sowie der Genehmigung durch die Bezirksregierung.

Erläuterungen:

1. Beantragung von Fördermitteln zur Modernisierungsberatung

Im Innenstadtkonzept Aachen 2022, das am 06.11.2014 vom Planungsausschuss beschlossen wurde, ist die „Modernisierungsberatung“ im Gesamtmaßnahmenplan (III.2) enthalten. Für die nächste Förderphase 2017 bis 2021 sollen im Januar 2016 die Anträge gestellt werden. Die Modernisierungsberatung soll Bestandteil der 5-jährigen Förderphase sein.

Der Sanierung des Gebäudebestandes kommt zur der Erreichung der Klimaschutzziele von Stadt Aachen, Land NRW und Bundesregierung eine zentrale Rolle zu. Im Rahmen einer Anhörung im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtages NRW vom 23.06.2015 bestätigte das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) noch einmal, dass es bei den Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich keine Alternativen zu Wärmeschutz und effizienter Wärmeversorgung gibt.

Bei der Großzahl der Objekte im Innenstadtbereich stehen Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit im Vordergrund. Beides ist laut IWU nur durch Anwendung des Kopplungsprinzips (Kopplung an ohnehin erforderliche Instandhaltung) sinnvoll.

Ziel des Projektes ist daher die Sanierungsquote in der Innenstadt zu steigern, indem die Informationsbereitstellung und Beratung intensiviert werden.

Die Modernisierungsberatung im Rahmen des Innenstadtkonzeptes soll durch altbau plus durchgeführt werden. Die Beratungseinrichtung altbau plus, die im Jahr 2004 nach einem längeren Aufbauprozess durch die Stadt Aachen als Verein gegründet wurde, erhält in diesem Jahr einen Zuschuss aus dem städtischen Haushalt von 21400 Euro (incl. Mitgliedsbeitrag von 500 Euro). Dieser Betrag wird im Haushaltsentwurf für 2016 und Folgejahre fortgeschrieben.

altbau plus hat das erforderliche Know-How und das Netzwerk, um die Modernisierungsberatung für das Innenstadtkonzept erfolgreich durchzuführen. Erfahrungen mit der vertieften Modernisierungsberatung hat altbau plus im Projekt Soziale Stadt Aachen Nord bereits gesammelt, wo eine Beraterin vor Ort seit Oktober 2012 im Stadtteilbüro und im Gebiet tätig ist. Die Sanierungsquote konnte dort auf über 11 Prozent gesteigert werden (gesamstädtisch liegt die Quote bei knapp 2 Prozent). Der Erfolg einer quartiersbezogenen Arbeit ist damit erwiesen.

Der Erfolg der Beratungsstelle altbau plus wird regelmäßig evaluiert. So werden Eigentümer, die eine Beratung in Anspruch genommen haben, ca. 1 Jahr nach der Beratung befragt. Diese Rückfragen ergaben in Summe inzwischen 40 Mio. Euro als getätigte Investition. Die eingesetzten städtischen Mittel unterstützen somit einen gewichtigen Faktor für die lokale Wirtschaft, insbesondere das Handwerk. Sie sichern Arbeitsplätze in den gewerbesteuerzahlenden Betrieben.

Die 80%ige Förderung des Innenstadtkonzeptes würde es ermöglichen, die Modernisierungsberatung im Innenstadtbereich intensiv auszudehnen. Personal- und Sachmittel für begleitende Maßnahmen können unter Verwendung des städtischen Ansatzes in Höhe von 20.000 Euro als (jährlicher) Eigenanteil für die Förderung verwandt werden. Das Maßnahmenpaket, was dadurch leistbar wird, hat ein Finanzvolumen von jährlich 100.000 Euro (Bewilligungszeitraum 5 Jahre, d.h. insgesamt 500.000

Euro) und soll für Sach- und Personalausgaben verwandt werden. Folgende Maßnahmen sollen mit dieser Finanzierung umgesetzt werden.

2. Maßnahmen zur Modernisierungsberatung im Rahmen des Innenstadtkonzeptes 2022

Im Innenstadtbereich sind zu einem Großteil Vermieter sowie Betreiber von Einzelhandelsgeschäften anzutreffen. Diese Gruppe ist deutlich schwerer zu motivieren als selbstnutzende Hauseigentümer, da durch die aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt der Handlungsdruck für die Besitzer relativ gering ist. Das vorliegende Konzept berücksichtigt diese Situation explizit.

Ziele des Projektes

Die Ziele der Aufgabe „Mobilisierung von Gebäudeeigentümern im Projektgebiet Innenstadt“ sind:

- Privates Investment mobilisieren: Möglichkeiten der Entwicklung der eigenen Immobilie aufzeigen, privates Kapital für die Stadterneuerung gewinnen.
- Die Wohnsituation für Mieter und selbst nutzende Eigentümer verbessern und dabei behutsame Sanierung und angemessenen Standard anstreben
- Private Eigentümer für den Stadterneuerungsprozess gewinnen, Mitwirkung und Engagement über die eigene Sanierung hinaus erzeugen
- Wohnungsbestand zukunftsfähig ausrichten: Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage verschiedener Zielgruppen, somit gleichzeitig langfristige Vermarktungsmöglichkeiten für Eigentümer und bessere Wohnverhältnisse für Bewohner; Reduzierung der Umweltauswirkungen, insbesondere bei energetischer Sanierung

Diese Ziele decken sich weitgehend mit den Zielen, die für andere Projektgebiete in Aachen aufgestellt (und zwischenzeitliche zum Teil bereits erreicht) worden sind.

Rahmen der Beratungs- und Informationsarbeit im Innenstadtkonzept

Die Inhalte der Mobilisierungsmaßnahmen sind so angelegt, dass ein möglichst umfassendes Angebot an Beratungsleistungen entsteht. Das Angebot wird mit Hilfe unterschiedlicher Partner (Kompetenzplattform) aufgebaut. altbau plus nimmt hierbei die zentrale Rolle ein (Koordination, Kooperation, Kommunikation) und ist somit Anlaufstelle für Ratsuchende mit den unterschiedlichsten Fragestellungen.

Grundgedanke dabei ist, den ganzheitlichen Ansatz bei der Strategie zur Entwicklung des eigenen Objektes zu fördern. Die Angebotspalette an Mobilisierungsmaßnahmen deckt das komplette Spektrum immobilienbezogener Aspekte ab: Von der Strategieberatung über die bautechnische/architektonische Beratung bis zur Finanzierungs- und Fördermittelberatung.

Grundsätzlich handelt es sich um Initialberatungen, doch auch diese werden je nach Thema unterschiedlich in die Tiefe gehen. Bei allen Themen, die in das Spektrum von altbau plus fallen, erfolgt die Beratung direkt durch die entsprechend qualifizierte Beratungskraft. Bei Themen, die über das Spektrum hinausgehen, erhält der Ratsuchende einen qualifizierten Hinweis auf passende Angebote anderer Stellen.

Die Vermittlung der breiten Palette an Beratungsleistungen ist der wesentliche Baustein der Tätigkeit von altbau plus im Rahmen des Projektes. Zusätzlich ist eine Vielzahl von Aktivitäten notwendig, um den Zielgruppen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Beratungsangebote näher zu bringen.

Allgemeine Beratung

Die Geschäftsstelle von altbau plus am AachenMünchener-Platz 5 ist zentral gelegen und Montag bis Freitag besetzt. Zu den Öffnungszeiten können sich Ratsuchende ohne vorherige Terminabsprache persönlich beraten lassen. Darüber hinaus sind auch Termine außerhalb der Öffnungszeiten möglich. So wird das Angebot der persönlichen (und telefonischen) Beratung regelmäßig mindestens 15 Stunden pro Woche vorgehalten. Ergänzend zu der Beratung in der Geschäftsstelle können durch eine Kooperation mit der Verbraucherzentrale NRW verschiedene Beratungsprodukte angeboten werden (z.B. Vor-Ort-Beratung, Erstellung von Thermografieaufnahmen mit anschließender Vor-Ort-Beratung). Auf Netzwerkpartner aus dem Bereich Handwerk und Planung wird hingewiesen (EnergieeffizienzFACHBETRIEBE u. EnergieeffizienzPLANER). Die Partner werden bei der Kreishandwerkerschaft gelistet und durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Kreishandwerkerschaft, Verbraucherzentrale, Handwerkskammer, BDB und altbau plus betreut.

Verbraucherveranstaltungen/Vorträge

Ein- bis zweimal pro Monat finden Verbraucherveranstaltungen zu den relevanten Themen der energetischen Sanierung statt. Diese sind in der Regel so aufgebaut, dass es neben einem Vortrag ausreichend Möglichkeit gibt, auf individuelle Fragen einzugehen.

Diese Vorträge richten sich an Eigentümer und interessierte Mieter. Da sich gezeigt hat, dass das angepasste Nutzerverhalten ein relevanter Faktor für erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen ist, wird zur Einbeziehung bzw. Information von Mietern ein zusätzliches Veranstaltungsangebot speziell für diese Zielgruppe entwickelt. Die Ansprache der Mieter soll durch regelmäßige Angebote (ca. 5-6 pro Jahr) erfolgen. Mögliche Themen hierzu sind:

- Richtig Lüften nach der Sanierung – Schimmel vorbeugen
- Umgang mit neuer Haustechnik

Weitere Aktivitäten und Öffentlichkeitsarbeit

Die Erfahrung aus anderen Projekten zeigt, dass das Erreichen der Zielgruppen durch „abwechslungsreiche“ Angebote sinnvoll ist. Möglichkeiten hier sind z.B.:

- Stadt-/Viertelrundgänge (Besichtigung interessanter Sanierungen)
- Exkursionen
- Infoveranstaltungen und Fortbildungen speziell für z.B. Handwerker, Planer, Energieberater

Nur durch eine kontinuierliche und gleichzeitig vielfältige Öffentlichkeitsarbeit können die Zielgruppen und damit auch mittelbar das Projektziel erreicht werden. Die Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sollen die folgenden Punkte umfassen und darüber hinaus situationsbezogen ergänzt werden:

- Jahreskalender mit Überblick über die Veranstaltungen
- Veranstaltungsflyer und Poster zwecks aktueller Ankündigung von Veranstaltung in öffentlichen Gebäuden
- Eigentümeranschreiben zu diversen Aktionen und Veranstaltungen
- Plakatwerbung im öffentlichen Raum
- Anzeigenschaltung in diversen Medien
- Kampagnenwerbung (z.B. Beratungsaktionen, Thermografie, Blowerdoor)

- Gestaltung Webauftritt einschließlich Nutzung sozialer Medien (z.B. Facebook, Twitter, Xing)
- Sanierungsbroschüre/Best-Practice-Beispiele-Verbreitung
- Kontinuierlich über die gesamte Projektlaufzeit werden sowohl eine allgemeine als auch eine maßnahmenbezogene Pressearbeit stattfinden.

3. Empfehlung der Verwaltung

Damit die energetische Sanierung bei der Bestandsmodernisierung berücksichtigt wird, soll die Modernisierungsberatung im Rahmen des Innenstadtkonzeptes intensiviert werden. Hierzu kann auf die Kompetenz und Erfahrungen von altbau plus zurückgegriffen werden. Zur Deckung des Eigenanteils für die Projektförderung soll der bisherige städtische Ansatz fortgeführt werden und verwandt werden.