

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0241/2018</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>22.11.2018</b>
<b>Erstellung eines Quartierkonzeptes für die energetische Sanierung des Gebäudebestands der Wohnungsunternehmen Amberg eG am Eisberg</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Kühne</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>05.12.2018</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>06.12.2018</b>	<b>Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss</b>
	<b>17.12.2018</b>	<b>Stadtrat</b>

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat stellt fest, dass es sich bei dem Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens Amberg eG am Eisberg um ein förderfähiges Quartier im Sinne des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ handelt.
2. Die Stadt Amberg beteiligt sich an der Erstellung des Quartierkonzeptes WU Eisberg mit einem Zuschuss in Höhe von 20 %, entsprechend den Förderrichtlinien der KfW.  
Die Mittelbereitstellung erfolgt nach der detaillierten Kostenberechnung.

### **Sachstandsbericht:**

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Energetische Stadtsanierung (KfW 432)**

Die Wohnungsunternehmen Amberg eG beabsichtigt, ihren Gebäudebestand im Eisbergviertel unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Verträglichkeit energetisch zu sanieren (siehe Vorhabenbeschreibung im Anhang). Insgesamt gehören zur Genossenschaft im Bereich des Eisbergviertels 778 Wohnungen und 1 Gastwirtschaft. Daraus wurde ein zusammenliegendes Quartier mit 421 Geschosswohnungen, die in den Jahren 1922 bis 1962 erbaut wurden, als Basis für das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ ausgewählt.

Die Vorzüge des WU Amberg sind im Wesentlichen eine gewachsene und stabile Bewohnerstruktur, ein sehr günstiges Mietniveau (derzeit durchschnittlich 4,35 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete) und eine insgesamt hohe Bewohnerzufriedenheit. Diese Vorzüge sollen auch im Zuge der geplanten Modernisierung soweit als möglich erhalten werden.

Aus energetischer Sicht besteht ein hohes Potenzial an Einsparmöglichkeiten. Alle 421 Geschosswohnungen im Bereich des ausgewählten Quartiers wurden vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 errichtet und befinden sich bauphysikalisch, bis auf wenige Ausnahmen, noch im Urzustand. Lediglich 48 Wohnungen sind derzeit zentralbeheizt, die restlichen Wohnungen werden mit Gasetagenheizungen betrieben. Hinzu kommt, dass die 65 zwei- bis viergeschossigen Häuser aufgrund ihres Baualters meist nicht mehr den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Wohnungsgröße, Grundrissgestaltung oder Barrierefreiheit genügen.

Eine energetische Sanierung verspricht also hohe CO<sub>2</sub> – Minderungseffekte im Quartier. Die Stadt Amberg möchte deshalb auf Initiative des WU Amberg bei der KfW-Bankengruppe einen Antrag stellen, um in das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss (432)“ aufgenommen zu werden.

Antragsberechtigt sind nur kommunale Gebietskörperschaften, die Antragsteller sind aber berechtigt, Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure, wie etwa Genossenschaften, weiterzuleiten. Im Rahmen dieses Programms bezuschusst die KfW die Erstellung von sog. „Integrierten Quartierskonzepten“. Der Zuschuss durch die KfW beträgt 65 % der förderfähigen Kosten. Die Förderbestimmungen sehen vor, dass zusätzlich ein Zuschuss von bis zu 20 % der Gesamtkosten durch die Kommune erbracht werden kann. Mindestens 15 % der Gesamtkosten sind im Falle der Weiterleitung als Eigenanteil von der Genossenschaft selbst aufzubringen.

Die exakten Kosten sind noch zu ermitteln.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung.

In der Zusammenfassung kann festgestellt werden, dass die Wohnungsunternehmen Amberg eG in außergewöhnlicher Weise das Kriterium der Förderwürdigkeit erfüllt. Der Gebäudebestand befindet sich in einer attraktiven und integrierten Lage mit guter ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Der aktuelle energetische Zustand bietet noch vielfältige Verbesserungsmöglichkeiten und Spielräume für innovative Lösungen. Angesichts einer tendenziell steigenden Mietbelastung in Amberg gilt es außerdem, trotz der geplanten Sanierungen den preisgünstigen Wohnraum und die gewachsene Bewohnerstruktur im Eisbergviertel soweit als möglich zu erhalten.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

### **Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

**Zwischen 10.000 – 20.000 € geschätzt**

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

**Anlagen:** --