

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/213

freigegeben am **22.11.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 10.11.2022

Einführung einer Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für klimagerechtes Bauen - Antrag Gruppe SPD / Bündnis 90/Grüne / UWG

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.11.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für klimagerechtes Bauen in der Gemeinde Rastede wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gruppe SPD / Bündnis90/Grüne / UWG hat mit Schreiben vom 11.10.2022 unter anderem beantragt, dass die Gemeinde ein Förderprogramm für die Errichtung besonders energieeffizienter und klimaverträglicher Wohngebäude auflegt (sh. auch Vorlage-Nr. 2022/214).

Dieser Vorschlag wurde aufgegriffen und die anliegende Förderrichtlinie entwickelt. Hierbei waren zunächst wesentliche Eckpunkte zu klären beziehungsweise festzulegen:

1. Soll das Förderprogramm auf alle Baugebiete oder sogar auf alle Bauvorhaben von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung finden?
2. Welcher Baustandard soll mindestens erreicht werden, um eine Förderung zu erhalten?
3. Welche Bauweise soll gefördert werden und weshalb?
4. Wie soll die Höhe der Förderung ausgestaltet werden?

Zu 1: Die Verwaltung schlägt vor, die Förderrichtlinie zunächst auf die aktuellen Bauabschnitte in den Neubaugebieten „Im Göhlen“, (Verkaufsabschnitt 3), und Wahnbek, „Nördlich Feldstraße“ (Verkaufsabschnitt 3 und 4), zu begrenzen und anschließend zu evaluieren, ob das gesteckte Ziel einer CO₂-Einsparung und das Ziel, eine klimagerechtere Bauweise zu fördern, erreicht wurde.

Auf Basis der gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse und/oder zwischenzeitlicher gesetzlicher Änderungen könnte die Richtlinie dann jeweils aktualisiert und für künftige Baugebiete oder Abschnitte angewendet werden.

Zu 2: Der Begriff „Effizienzhaus“ ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus zwei Kriterien zusammen: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Das wird mit den Werten „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“ angegeben.

Wer ein Effizienzhaus der Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (NH) erreicht, kann dafür eine Förderung von der KfW-Bank erhalten. Das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) ist bereits seit Mitte 2021 optionaler Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude und wird nun verpflichtend, um die Neubauförderung beantragen zu können. Damit wird ein wichtiges Signal für die Neuausrichtung auf nachhaltiges Bauen gesetzt.

Das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ wird durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle vergeben, welche die Nachhaltigkeitsbewertung vornimmt. Im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG benötigt das Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse nur 40 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes.

Die aktuell nachhaltigste Effizienzhausstufe ist die Klasse 40NH. Durch die Förderrichtlinie der Gemeinde soll der Fördernehmer zusätzlich motiviert werden, ein gefördertes Effizienzhaus nach dem aktuell höchsten Standard zu errichten. Somit schlägt die Verwaltung vor, sich auf die Förderung des Effizienzhauses 40NH zu beschränken.

Zu 3: Ziel ist es, dass möglichst klima- und umweltgerechte(re) Gebäude errichtet werden. Diese Anforderung beinhaltet ein qualitatives und ein quantitatives Element. Hintergrund hierfür ist, dass, selbst wenn die Qualität erreicht wird, dieser Vorteil durch ein großes Volumen egalisiert werden würde. Deshalb wird neben dem qualitativen Element mit der Wohnfläche ein quantitatives hinzugefügt.

Das Umweltbundesamt führt dazu aus:

Jeder bewohnte Quadratmeter Fläche in Gebäuden führt zu höherem Energieverbrauch, denn die Fläche wird beleuchtet, beheizt, mit Bodenbelag versehen und möbliert, muss gereinigt und instandgehalten werden. Dies führt zu erhöhtem Energie- und Ressourcenverbrauch und gegebenenfalls Schadstoffemissionen.

Als Orientierungswert / Richtwert für selbstgenutztes, angemessenes Wohneigentum (Eigentumswohnung/Eigenheim) können die Ausführungen im Sozialgesetzbuch II (SGB II) und ein Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.06.2006 dienen.

In Anlehnung an diese Richtwerte wird vorgeschlagen, die Förderung von der Einhaltung folgender Wohnungs- beziehungsweise Eigenheimgröße abhängig zu machen:

- für eine Haushaltsgröße mit bis zu 4 Personen 130 m²
- für jede weitere Person im Haushalt 20 m²
- zusätzlich für Pflegebedürftige und Personen

mit einem Schwerbehindertenausweis mit einer
Minderung der Erwerbsfähigkeit (MdE) von 100%

20 m²

Zu 4: Ein wichtiger Punkt ist die Frage nach der Höhe beziehungsweise der Angemessenheit der Förderung. Hierbei sollte der Förderbetrag ein echter Anreiz sein, um bauwillige Kaufinteressenten davon zu überzeugen, ein Effizienzhaus 40NH zu bauen und neben den Fördermöglichkeiten der KfW-Bank das Angebot der Gemeinde in Anspruch zu nehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, je Grundstück (eine Wohneinheit) eine Förderung von 13.000 Euro zu beschließen. Die Förderung soll nur einmal pro Grundstück möglich sein. Die vorgeschlagene Höhe des Förderbetrages ist ganzheitlich zu betrachten und steht nicht in Konkurrenz zu der Förderrichtlinie für Geringverdiener und dem Angebot, ein Grundstück auf Erbpacht zu erhalten.

Der aktuell vorgeschlagene Betrag pro Grundstück - in Kombination mit den oben genannten Alternativförderungen/Unterstützungen - würde bei ca. 40% Ausschüttung des Ertrages im vorgeschlagenen Gesamtbudget liegen (sh. auch finanzielle Auswirkungen).

Nähere Ausführungen dazu sind im Rahmen der Sitzung vorgesehen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m² entspricht das einer Senkung des Kaufpreises von ca. 20 Euro pro Quadratmeter oder einem monatlichen Zinsvorteil von ca. 43 Euro.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltung geht davon aus, dass mindestens 80 bis 90% der Grundstückskäufer die Förderung im Anspruch nehmen, die sowohl bei Kauf als auch bei Erbpacht beantragt werden kann.

Nördlich der Feldstraße stehen insgesamt 26 Baugrundstücke und Im Göhlen 16 Grundstücke zur Vermarktung an. Bei insgesamt 42 Grundstücken und einer angenommenen Förderquote von 90% (ca. 38 Grundstücke) werden zunächst insgesamt 494.000 Euro für die Förderung im Haushalt zur Verfügung gestellt und auf die beiden Baugebiete anteilig aufgeteilt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Bei Inanspruchnahme ist eine positive Auswirkung mindestens durch den Wegfall fossiler Energieträger und kleinerer Wohneinheiten mit geringerem Energiebedarf zu erwarten.

Anlagen:

Entwurf der Förderrichtlinie