

FRIEDRICHSHAFEN

Seeblick mit Weitsicht

Erfassung und Vermittlung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz- Sachstandsbericht und Auftragsvergabe

Stabstelle Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat (SGG)

Präsentation im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt 05.11.2019

Präsentation im Gemeinderat 18.11.2019

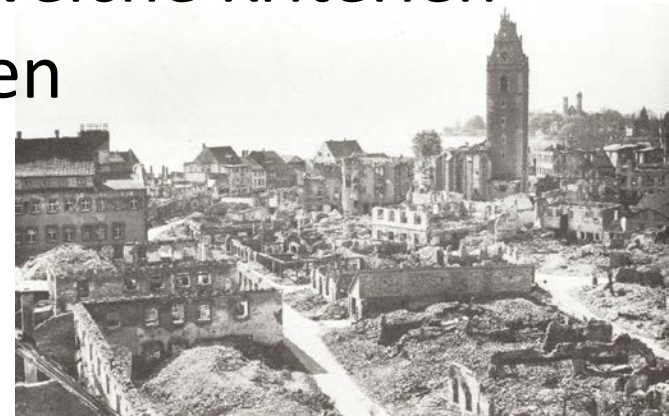
Begründung

Gemeinderatsbeschluss 23.07.2018

- Einrichtung eines Gestaltungsbeirats
- Beschluss 3.d) Bevollmächtigung SGG:
„ein externes Gutachten zur Festlegung der über den bestehenden Denkmalschutz hinaus erhaltenswerten Bausubstanz zu beauftragen“

Bedeutung erhaltenswerter Bausubstanz

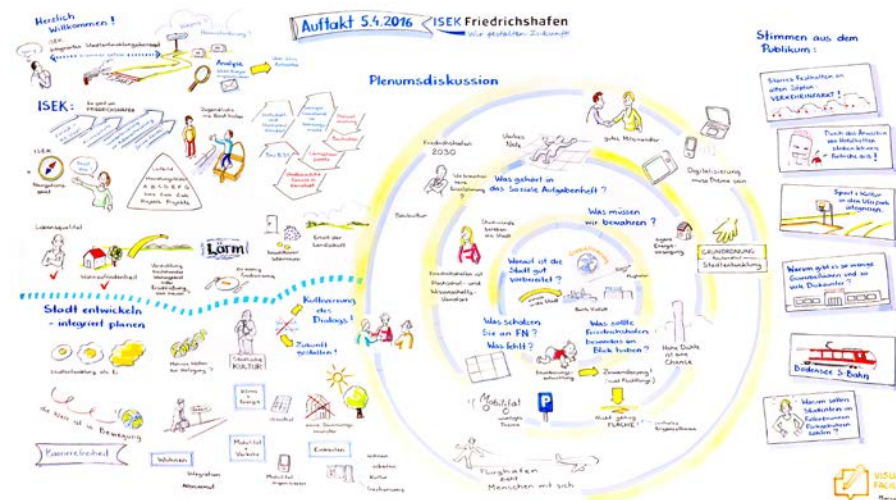
- Großteil der historischen Bausubstanz im 2. Weltkrieg zerstört
- FN geprägt durch Architektur der Nachkriegsmoderne
- Viele beachtenswerte Gebäude, welche Kriterien des Denkmalschutzes nicht erfüllen



ISEK

Abschlussbericht (Februar 2018)

- „Bausubstanz von stadtbildprägenden Bauten berücksichtigen; Register erhaltenswerter Bauten erstellen und anwenden“ (ISEK Abschlussbericht Februar 2018)



Nachverdichtung

- Hoher Bedarf an Wohnraum
- verstärkte Bautätigkeit
- konjunkturelle Hochphase

=> Identitätsstiftende Bausubstanzen besonders betroffen bzw. “gefährdet“

Fördermöglichkeiten/ Anreize

- Denkmäler rechtlich definiert (Landesgesetze)
- erhaltenswerte Bausubstanz keine Erwähnung (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

=> daher nicht Teil der Förderprogramme des Denkmalschutzgesetzes für Kulturdenkmale

Fördermöglichkeiten/ Anreize

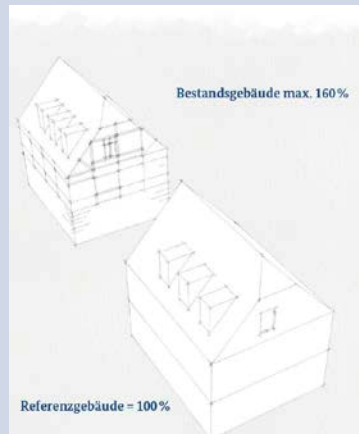
Anreize für den Erhalt besonders erhaltenswerter Bausubstanz (BEB):

- Energieeinsparverordnung (EnEV) mit attraktiven Befreiungsmöglichkeiten nach § 24 EnEV
- Förderprogramm der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Fördermöglichkeiten

EnEV §24

- **Bestimmung der BEB nach §24 EnEV erfolgt durch Kommune**
- primäres Ziel die Energieeinsparung, d.h. Senkung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Bewahrung der erhaltenswerten Strukturen
- BEB darf $\leq 60\%$ höheren Primärenergiebedarf als vergleichbarer Neubau haben



KfW-Förderung

- Förderung nur für Wohnzwecke
- Förderung von Maßnahmen der energetischen Sanierung:
 - Komplettsanierung
 - Einzelmaßnahmen (z.B. Dach, Heizung)
- Sachverständiger Energieberater für Baudenkmale Voraussetzung (50% Zuschuss)
- Staffelung der Förderung nach dem erreichten energetischen Standard. Je $<$ Primärenergiebedarf, umso $>$ Förderung

Fördermöglichkeiten

Förderkonditionen	Programm min-/max. Variante	Primär- energiebedarf	(Tilgungs-) Zuschuss
Kreditvariante	KfW-Effizienzhaus Denkmal	160% (min.)	2,5 % des Kreditbetrags (max. 1.875 €)
Kreditvariante	KfW-Effizienzhaus 55	55% (max.)	17,5 % des Kreditbetrags (max. 12.125 €)
Zuschussvariante	KfW-Effizienzhaus Denkmal	160% (min.)	10% je Wohneinheit (max. je 5.000€)
Zuschussvariante	KfW-Effizienzhaus 55	55% (max.)	25,0 % je WE (max. je 18.750 €)

Fördermöglichkeiten/ Problematik

- Erfassung und entsprechende Einstufung der BEB seitens der Kommune Voraussetzung
 - Begriff BEB nicht (rechtlich) definiert (EnEV/KfW)
 - > Prüfung einer Förderung aktuell unklar
 - > um einheitliche Anwendung zu gewährleisten:
- => Begriffsdefinition & Entwicklung von Handlungsempfehlungen für kommunale Praxis

Stadteigene Förderprogramme

- Erstellung von Informationsmaterial über die vorhandenen Förderprogramme
 - Recherche: sinnvolle Ergänzung um stadteigenes Förderprogramm
 - z.B. Übernahme der Honorarkosten für einen qualifizierten Sachverständigen (50% der Kosten)
 - Geplantes Auszeichnungsverfahren
 - „Baukultur Friedrichshafen“
- => Flyer für Bauherren/ Architekten**

Öffentliches Bewusstsein

- Debatten emotional, öffentlichkeitswirksam
- Arbeitsheft (BMUB)
 - > Handlungsanregungen
 - > Ergebnis: Besonderheit von BEB in regionaler Differenziertheit
- außerordentliche Vorarbeit (Bürgerwiki, Bericht über beachtenswerte Gebäude)



Schwierigkeiten

- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
- “Regulierung“ der Eigentümer
- Wirtschaftliches Interesse (Eigentümer)
- Ablehnung seitens privater Eigentümer vs. Selbstverpflichtung für städtische Gebäude
- Keine gesetzlichen Grundlagen (wie beim Denkmalschutz)-> Einbindung der BEB in Baugenehmigungsverfahren?

Einbeziehung des Gestaltungsbeirats

- Information über Thematik “Erhaltenswerte Bausubstanz“ bereits in der konstituierenden Sitzung des Gestaltungsbeirats (Februar 2019)
- Seitdem kontinuierliche Beratung über weitere Vorgehensweise (Angebotseinholung, -bewertung)
- Sitzungsvorlage unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats erstellt (25.09.2019)

Bisheriger Beratungsablauf

- 3 Angebote für Gutachten eingeholt
- Aufgrund des Qualitäts- und Referenzspektrums kommen von 3 eingeholten Angeboten nur 2 in Frage
- Bewertungsmatrix:
=> Angebot 1 und 3 liegen dicht beieinander

Bewertungsmatrix

Bewertungsgrundlagen	Angebot 1 complan, Potsdam	Angebot 2	Angebot 3
Standort Büro	(-)	+	+
Angebot passend/ detailliert	Angebotsgrundlage, Hinweise zu Förderungen, Stadtbezug + Thema erfasst	Angebot nicht passend, nicht detailliert, Thema nicht erfasst	Stadtbezug, passendes Angebot
Referenzen BEB	Broschüre BEB (Bund + Brandenburg), viele Referenzen BEB	wenig Erfahrung hinsichtlich BEB	Regionale Projekte, Stadtbildanalysen Erfahrung (Denkmalschutz)
Projekterfahrenheit	Kommunale Beratungserfahrung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Immobilienökonomie, Vertreter in versch. Expertengremien, Wissen über Fördermöglichkeiten	Fehlende Referenzen zur Erfassung und Bewertung von BEB, aber qualifizierter Partner für spätere Einzelobjektberatung	Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadtplanung, Denkmalschutz Fehlende Referenzen zur Erfassung und Bewertung von BEB, aber qualifizierter Partner für spätere Einzelobjektberatung
Kosten (brutto)	71.000 Euro	59.000 Euro	76.500 Euro

Bisheriger Beratungsablauf

Verwaltung empfiehlt die Beauftragung des Kommunalberatungsbüros complan aus Potsdam:

- wirtschaftlichstes Angebot
- Kompetenzen und Referenzen zum Thema BEB
- Projekterfahrenheit, spezielle Fachkenntnisse
- sehr engagierter Eindruck & strukturiertes Angebot

Weiteres Vorgehen

Gutachten besteht aus 2 Bausteinen:

- „Erfassen“ der BEB (Grundlagenermittlung, objektbezogene Erfassung 30 Gebäude, Analyse und Bewertung, kommunale Handlungsempfehlungen)
- „Abstimmen, Kommunizieren und Beteiligen“ (Abstimmungstermine mit AG, Dialogrunden, Expertengremium, Bürgerwerkstätten)

Weiteres Vorgehen

- ⇒ informative Broschüre mit Darstellung aller Analyseergebnisse, Handlungsempfehlungen
- ⇒ Fördermöglichkeiten (separaten Flyer)

Die Leitfadenerstellung erfolgt unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, den handelnden Akteuren, verwaltungsinternen Wissensträgern, je einem Vertreter der Fraktionen, dem Gestaltungsbeirat sowie einer Auswahl engagierter Bürger

Termine

Die Erstellung des Gutachtens beginnt ab Januar 2020 und soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Auftaktveranstaltung	1. Quartal 2020
Erkennen und Erfassen der BEB im Stadtgebiet	1. Quartal 2020
Vorstellung Entwurf in den Gremien	2. Quartal 2020
Bürgerwerkstätten	2. Quartal 2020
Bewerten der Bestandsaufnahme	3. Quartal 2020
Formulieren der Handlungsempfehlungen	3. Quartal 2020
Dokumentieren der Ergebnisse	4. Quartal 2020
Bürgerinformation	4. Quartal 2020

Kosten

Voraussichtliche Kosten	71.000 € brutto
Gutachten	inkl. 7% Reisekosten
Sonstige Kosten (einmalig)	4.000 €
Kosten gesamt	75.000 €

Ein aus dem Gutachten eventuell resultierendes stadteigenes Förderprogramm ist zu späterer Zeit zu beraten und zu beschließen.

Finanzierung und Förderung

- Im Haushaltsjahr 2019 aktuell keine Mittel vorgesehen
- Bereitstellung der Finanzierungsmittel im Doppel-Haushalt 2020/21 erforderlich

Eine künftige Förderung in Abhängigkeit von der in Aussicht gestellten Umstrukturierung des Städtebau Förderprogramms werden geprüft und ggf. beantragt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stabstelle Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat (SGG), Frau Fuchs
Präsentation im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt 05.11.2019
Präsentation im Gemeinderat 18.11.2019