



Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

# Informationsbroschüre zur privaten Instandsetzung und Modernisierung

Auftraggeber | Herausgeber



**STADT KAIERSLAUTERN**  
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern  
Internet: [www.kaiserslautern.de](http://www.kaiserslautern.de)

Hinweis:

Die Broschüre stellt eine Fortschreibung / Übertragung einer Broschüre für das Soziale-Stadt-Gebiet „Innenstadt West“ auf das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ durch die Stadtverwaltung dar.

Die Bearbeitung und Gestaltung der v.g. Broschüre wurde betreut von:



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL  
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36158-0  
Fax: 0631 / 36158-24  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Reinhard Bachtler, Walter Ruppert

Kaiserslautern,  
letzte Aktualisierung Januar 2018



## **Liebe Bürgerinnen und Bürger**

*Mit dieser Informationsbroschüre übergebe ich Ihnen eine Zusammenfassung der wichtigsten Fakten zum Thema „Private Instandsetzung und Modernisierung“ im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“.*

*Das Ziel des Stadtumbaprozesses im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ ist nicht nur die Schaffung von Neuem, sondern auch die Erhaltung der traditionsreichen Bausubstanz in den Wohnquartieren im Süden der Stadt Kaiserslautern.*

*Im Rahmen der Stadterneuerung soll unter Nutzung des Bund-Länder-Förderprogramms „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ dazu ein wesentlicher Beitrag geleistet werden. Durch die „Vorbereitenden Untersuchungen“ und das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ zum Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ hat die Stadt die notwendigen Rahmenbedingungen zur Unterstützung privater Vorhaben geschaffen. Ich bitte Sie nun, diesen Rahmen mit Ihren Aktivitäten auszufüllen.*

*Die erfolgreiche Erneuerung und Weiterentwicklung unserer Innenstadt ist ein wichtiger Schritt auf dem Wege zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner und zur Attraktivierung von Kaiserslautern als Arbeitsplatzstandort.*

*Die vorliegende aktualisierte Broschüre soll Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, über die Möglichkeiten der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - sowohl im baulichen, als auch im energetischen Bereich - informieren.*

*Über diese Grundinformationen hinaus bietet die Stadt Kaiserslautern die Möglichkeit einer individuellen fachlichen Beratung zu Baugestaltungs- wie auch Förderungsfragen an.*

*Ihr Oberbürgermeister*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Weichel".

*Dr. Klaus Weichel*



---

Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

---

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

---

Zwei Beispiele zur Gebäudemodernisierung – Drei Fördervariationen

---

Wofür gibt es Geld von Kommune, Land und Bund?

---

Tipps zur Finanzierung | Beispiel für den Ablauf einer Förderantragstellung

---

Noch Fragen? Adressen und Ansprechpartner



## Stadtumbau „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.08.2008 eine vorläufige Gebietsabgrenzung für das „Aktive Stadtzentrum Kaiserslautern“ beschlossen, um hierauf basierend ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellen zu lassen. Die endgültige Gebietsabgrenzung wurde auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahmen und der daraus abgeleiteten Analyseergebnisse vorgenommen.

Dem Antrag der Stadt Kaiserslautern auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ vom 29.08.2008 hat das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 10.10.2008 entsprochen und mitgeteilt, dass die Stadt Kaiserslautern als eine von vier Startergemeinden in Rheinland-Pfalz in das Programm aufgenommen wurde.

In der Sitzung vom 03.05.2010 hat der Stadtrat das städtebauliche Entwicklungskonzept erstmals zur Kenntnis genommen. Hierauf basierend wurde in der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 15.10.2010 die Beteiligung der Betroffenen bzw. der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in der Sitzung des Stadtrats vom 16.05.2011 in das Entwicklungskonzept aufgenommen.

Nach förderrechtlicher Anerkennung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Süd vom 02.11.2010 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 27.02.2012 abschließend bestätigt.

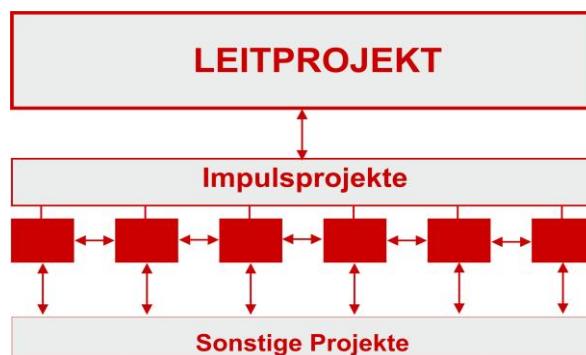
Folgende Ziele für die Stadterneuerung wurden hierin formuliert:

Ziele für die Stadterneuerung...

- Attraktivierung der Innenstadt durch städtebaulich gestalterische Maßnahmen als Basis für eine lebenswerte Stadt und attraktive Einkaufsstadt sowie
- verkehrliche Neugestaltung der Innenstadt zur Reduzierung des die Innenstadt trennenden Ost-West Verkehrs im Bereich der Königstraße/Fruchthallstraße bzw. Burgstraße/Pariser Straße und Neuorganisation der Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Um das grundsätzliche Ziel einer hohen und nachhaltigen Qualität der Innenstadt Kaiserslauterns im Sinne des Programms „Aktives Stadtzentrum“ umzusetzen, bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes bzw. einer Strategie, die als inhaltlicher und zeitlicher „roter Faden“ für die Umsetzung der Ziele durch entsprechende Maßnahmen dient und zur Schaffung einer starken urbanen Mitte der Stadt beiträgt. Hierzu wurde eine Rangfolge der Maßnahmen gebildet.

Ganzheitliche Strategie



Neben den definierten Prioritätengebieten wurde die Konzentration auf ein zentrales Leitprojekt als Hauptbaustein des Gesamtkonzepts gerichtet, das den höchsten Stellenwert für die weitere Entwicklung der Innenstadt von Kaiserslautern und damit natürlich auch besonders zielführende Auswirkungen auf die Gesamtstadt hat. Das **Leitprojekt „Neue Mitte Kaiserslautern“** beinhaltet dabei unterschiedlichste, stadtprägende Aspekte wie die städtebauliche und verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte einschließlich zentralem ÖPNV-Umsteigepunkt sowie einer Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger- und Radverkehr, die Umsetzung des Konzepts Burghügel als historischem Element der Stadtmitte, die gestalterische und qualitative Aufwertung verschiedener Einzelbereiche und –objekte im Gebiet „Neue Stadtmitte“.

In der zweiten Ebene wurden **Impulsprojekte** definiert, die entweder alleine aus sich heraus oder als Maßnahmenbündel, das sich aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zusammensetzt, Impulswirkung entfalten. Die **Unterstützung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten** sind in besonderem Maße geeignet diese Impulswirkung zu entfalten und daher dieser Ebene zugeordnet.

Die dritte Ebene bilden weitere Maßnahmen und sonstige Projekte, die zwar für die gesamthafte Entwicklung der Innenstadt Bedeutung haben, jedoch in einem untergeordneten Sinne.

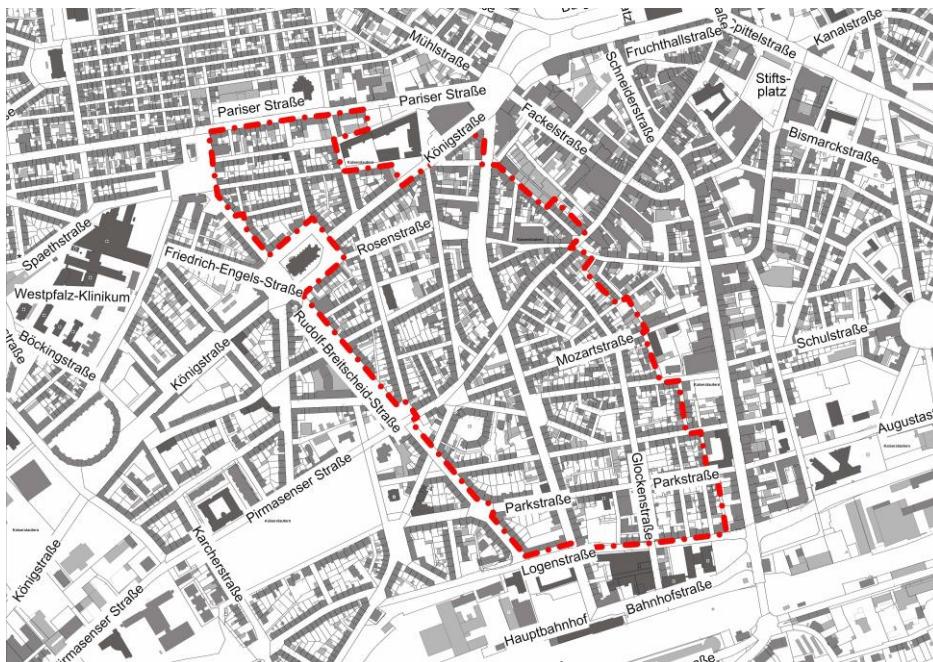
Neben der oben beschriebenen Fokussierung muss versucht werden, ein hohes Maß privaten Engagements zu erreichen. Dazu muss die Aktivität vor allem dorthin gelenkt werden, wo eine hohe Mitwirkungsbereitschaft betroffener Akteurinnen und Akteure vor Ort zu erwarten ist oder es bereits erste Ansätze zu privater Mitwirkungsbereitschaft gibt. Die Unterstützung von Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer bei privaten Modernisierungen ist hier von besonderer Bedeutung.

Da das Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ darauf ausgelegt ist, im Sinne einer zielgerichteten Strategie klar abgegrenzte Stadtteile als Basis für eine gesamtstädtische positive Steuerung zu entwickeln, wurde durch den Stadtrat der Stadt Kaiserslautern nachfolgend dargestellte Gebietsabgrenzung durch Beschluss festgelegt.

Festlegung und Abgrenzung des Stadtumbaugebiets



Innerhalb des Stadtumbaugebiets wurde basierend auf einer Bestandserhebung der Bereich zwischen Rudolph-Breitscheid-Straße /der Pariser Straße /der Bebauung östlich der Glockenstraße /der Logenstraße als Schwerpunkt für die privaten Sanierungsmaßnahmen (siehe rote Abgrenzung) benannt.



**Die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ eröffnet dem Stadtteilbereich nun große Entwicklungsmöglichkeiten.**

Stadterneuerung:  
Gestaltung der Zukunft

Mit dieser Entscheidung ist für einen mehrjährigen Zeitraum die finanzielle Beteiligung des Landes bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gesichert. Die Neugestaltung der Stadtmitte ist hierbei ein erster wichtiger Schritt.

**Die Förderungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Stadterneuerungsgebiets beschränken sich nicht nur auf Maßnahmen der öffentlichen Hand. Für das Gelingen der Stadterneuerung ist von Bedeutung, dass auch der Privatbesitz erneuert und instand gehalten wird.**

Aufgrund der Tatsache, dass sich im Gebiet „Aktives Stadtteilzentrum Kaiserslautern“ vier Denkmalschutzzonen sowie zahlreiche denkmalgeschützte Einzelobjekte befinden, ist insbesondere ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen historischen Bausubstanz anzustreben.

Denkmalschutzzonen

## Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

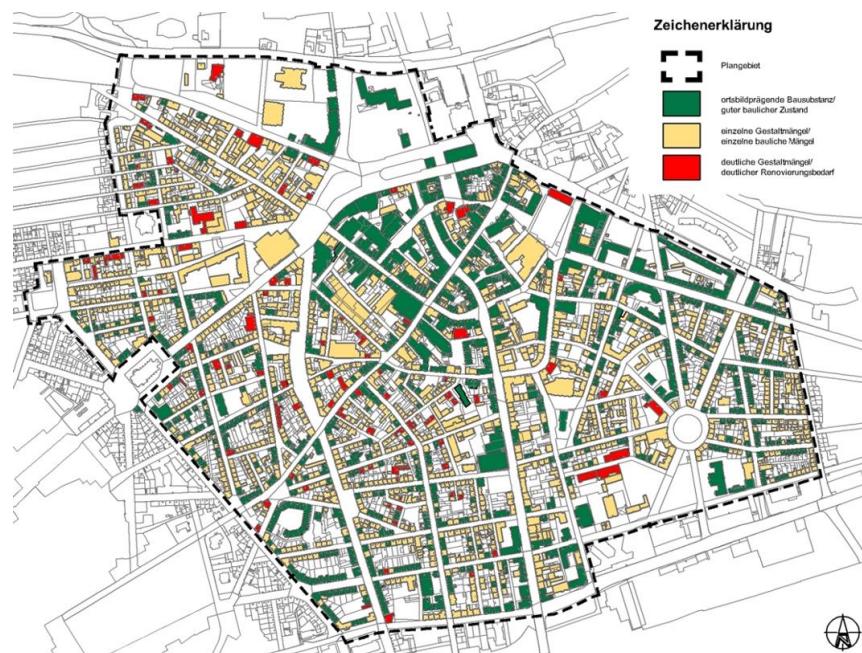
Eine detaillierte Bestandserfassung zur Bausubstanz wurde mit Hilfe der Erstellung eines sogenannten Einzelgebäudekatasters durchgeführt. Bewertet wurden zum einen die Gestaltung und zum anderen der sichtbare Gebäudezustand. Beide Teilbereiche wurden zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt. Dabei kann auf folgende Details hingewiesen werden:

- Es gibt eine hohe Zahl von Gebäuden aus der Gründerzeit mit charakteristischen Fassaden (Sandsteinfassaden sowie Sandstein-/Backstein- bzw. Sandstein-Putzfassaden). Diese finden sich unter anderem in der Parkstraße sowie der Richard-Wagner-Straße.
- Hervorzuheben ist die sanierte Bausubstanz in der Fischerstraße, die zusammen mit den außerhalb des Gebiets liegenden Gebäuden nördlich der Fischerstraße (BauAG) ein attraktives Zeugnis aus der Epoche des Expressionismus darstellt.

Die weiteren Ergebnisse der Erstellung und Überprüfung des Einzelgebäudekatasters stellen sich wie folgt dar:

Im gesamten Plangebiet befinden sich zahlreiche Gebäude in einem guten baulichen Zustand und von ortsbildprägender Bausubstanz. Eine Konzentration dieser positiv zu wertenden Gebäude (grün) ist entlang der Fußgängerzone sowie der Schneider- bzw. Eisenbahnstraße festzustellen, aber auch weitere Straßenzüge, wie z.B. der südliche Bereich der Richard-Wagner-Straße sowie Teile der Parkstraße und Bismarckstraße weisen eine überwiegend gute Gebäudesubstanz auf.

Deutliche Gestaltungsmängel und Renovierungsbedarf zeigen sich punktuell im gesamten Betrachtungsraum „Aktives Stadtzentrum“, wobei jedoch im westlichen Teil des Plangebietes deutlich mehr Gebäude mit einer schlechten Bewertung vorhanden sind. Der Großteil der Gebäude weist lediglich einzelne Gestalt- oder bauliche Mängel auf und damit eine mittlere Qualität auf.



Im Rahmen der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ sollen daher durch eine Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz rechtzeitig erkennbare Fehlentwicklungen gestoppt und umgekehrt werden.

In diesem Zusammenhang sollen nun finanzielle Anreize geschaffen werden, die die Hemmschwelle zur Durchführung von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen herabsetzen und gesamtstädtisch eine Hervorhebung der innerstädtischen Bausubstanz als begünstigte Immobilie herbeiführen.

Im Folgenden werden daher förderfähige bauliche und energetische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dargestellt, bevor auf einzelne Förderprogramme, die im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ in Anspruch genommen werden können, eingegangen wird.

**Zielsetzung:**  
Frühzeitige und präventive Verbesserung der vorhandenen Bausubstanzen

**Schaffung von finanziellen Anreizen**

**Förderfähige bauliche und energetische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

#### Förderung von baulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

## Bauliche Erneuerungsmaßnahmen

Im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ können insbesondere für umfassende bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Modernisierungsmittel gewährt werden, wenn diese den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen bzw. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

Hierzu gehören u.a.

- der Abriss von Gebäuden oder Teilen davon,
- der Aus- und Umbau ungenutzter Räumlichkeiten,
- die Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung,
- die Verbesserung der Funktionsabläufe in Wohnungen,
- der Einbau und Veränderung von Fenstern und Türen,
- der Neuanstrich, Verkleidung, Verputzen oder zusätzliche Isolierung von Fassaden,
- der Neubau /Umbau von sanitären Anlagen,
- der Neueinbau, Umbau, Verbesserung von Heizungen,
- sonstige wesentliche Investitionen im Innenausbau (Einbau eines Aufzuges, barrierefreie Zugänglichkeit etc.).
- die Neueindeckung von Dächern.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln für bauliche Erneuerungsmaßnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt unbedingt erforderlich.

Des Weiteren gilt es im Stadtumbaugebiet mehrere Denkmalschutzzonen zu berücksichtigen.

Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie Fenster- und Türerneuerungen können das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes signifikant ändern – suchen Sie daher frühzeitig den Kontakt mit dem städtischen Sanierungsbeauftragten.

Um zu prüfen, ob eine Maßnahme grundsätzlich förderfähig ist und aus welchem Fördertopf eine Förderung erfolgen kann, bitten wir Sie möglichst frühzeitig Kontakt mit der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, aufzunehmen.

Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Denkmalschutzzonen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ sind, soweit sich das zu sanierende Objekt in einer der vier vorhandenen Denkmalschutzzonen befindet bzw. als Einzeldenkmal ausgewiesen ist, zusätzlich zu den Auflagen der jeweiligen Fördermitgeber, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten.

Da Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie Fenster- und Türerneuerungen oftmals das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes signifikant ändern können bzw. sogar zu Eingriffen in das Erscheinungsbild eines Hauses führen, sollten Sie frühzeitig prüfen, ob Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, sich im näheren Umfeld eines denkmalgeschützten Gebäudes befindet oder sonstige Gründe für die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes sprechen. Auch hier empfehlen wir Ihnen, möglichst frühzeitig einen für Sie kostenfreien Beratungstermin mit der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung wahrzunehmen.

## Baukultur in Kaiserslautern

Aufgrund des Baualters im westlichen Bereich des Gebiets „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ weist ein Großteil der Wohngebäude einen weit hinter den heutigen technischen Möglichkeiten zurückbleibenden Wärmeschutz, insbesondere der Außenwände, auf. Allein durch eine sorgfältige nachträgliche Außenwanddämmung des Gebäudebestandes könnten die Energieverluste durch die Wände signifikant reduziert werden. Ungedämmte Wände sind zudem oftmals eine Ursache für ein unbehagliches Wohnklima bei tiefen Außentemperaturen, für Zugescheinungen, und zusammen mit anderen Faktoren, für Feuchte- und Schimmelbildung in Raumecken.

**Zur Einschätzung der Umsetzbarkeit von energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist jedoch eine Differenzierung des Gebäudebestandes insbesondere nach städtebaulichen Kriterien notwendig.**

So ist insbesondere bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit erhaltenswerter Fassade /Fassadenelementen eine erhöhte Sensibilität im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz an den Tag zu legen.

Insbesondere Maßnahmen der Fassadendämmung erfordern eine erhöhte Sensibilität im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz.



Objektbeispiel aus dem Quartier mit hohen gestalterischen Anforderungen

Neben Projekten zur energetischen Verbesserung der Außenwände kommt es auch bei der Erneuerung von Fenstern und Türen oftmals zu Eingriffen in das Erscheinungsbild des Hauses. Prüfen Sie deshalb vorher, ob Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht oder sonstige Gründe für die Erhaltung des Erscheinungsbildes sprechen.

Für Aufwendungen zur Denkmalpflege können Zuschüsse beantragt bzw. erhöhte steuerliche Abschreibungen genutzt werden.

Aber auch beim Einbau neuer Fenster und Türen sollte auf ein harmonisches Zusammenspiel von Neu und Alt geachtet werden.

Mitunter können für in diesem Zusammenhang stehende zusätzliche Aufwendungen gesonderte Zuschüsse beantragt werden!

**Das Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung berät Sie gerne unverbindlich und kostenfrei!**

Lassen Sie sich daher bei der Projektierung und Durchführung von - und Instandsetzungsmaßnahmen durch das Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung beraten. Die Beratung ist kostenlos.

Bei größeren Maßnahmen ist es sinnvoll, bereits in einem frühen Planungsstadium mit dem Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung in Kontakt zu treten.



Objektbeispiel aus dem Quartier mit geringeren städtebaulichen Anforderungen an Modernisierungsmaßnahmen von Fassade, Fenster und Türen

### *Weitere Empfehlungen und Ratschläge für Bauvorhaben*

Die nachfolgend stichpunkthaft aufgeführten Empfehlungen und Ratschläge sollen dazu beigetragen, unter dem Schlagwort „Baukultur in Kaiserslautern“, die das „Aktive Stadtzentrum Kaiserslautern“ vorhandenen, prägenden baulichen Formen und Gestaltungen bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten bzw. bei Neubauvorhaben wieder zur Anwendung zu bringen. Sie sollen als Anregung für die Bauherrenschaft und aller am Bau Beteiligten dienen und sollen die Richtschnur für Bauberatungen bilden.

- ... Fenster sollten rechteckige stehende Formate haben
- ... Eingangstüren sollten sich an „historischen“ Vorbildern orientieren
- ... erhalten Sie wenn möglich vorhandene Klappläden. Rolladenkästen sollten in der Fassade nicht sichtbar sein
- ... vermeiden Sie grelle Fassadenanstriche
- Stadtbildprägend sind rechteckige stehende Fensterformate in einem Verhältnis von höchstens 2:3. Fenster sollten nicht breiter als 1,20 m sein. Bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit erhaltenswerter Fassade /Fassadenelementen sollte die Fensterteilung beibehalten werden. Bei hohen Fenstern empfiehlt sich eine waagerechte Teilung im oberen Drittel des Fensters.
- Eingangstüren sollten sich an den „historischen“ Vorbildern orientieren. Bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit erhaltenswerter Fassade sollte als Material Holz verwendet werden. Der Anteil der Glasflächen sollte weniger als die Hälfte betragen. Die Farbgebung sollte auf die Fassade abgestimmt werden.
- Vorhandene Klappläden sollten erhalten oder baugleich ersetzt werden. Farblich sollten sie sich der Fassade anpassen. Rolladenkästen sollten in der Fassade nicht sichtbar sein und Führungsschienen in der Farbe der Fenster gestrichen werden.
- Grelle Fassadenanstriche sollten nicht verwendet werden, reine Farben auf größeren Flächen stets gebrochen werden. Die Farben eines Gebäudes sollten mit der Umgebung abgestimmt werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung.

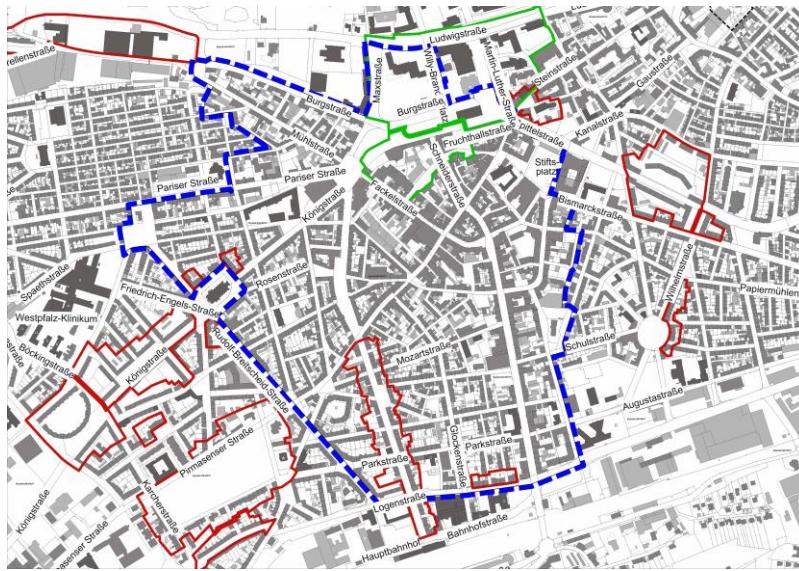
Noch Fragen?

## Energetische Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung denkmalgeschützter Gebäude sind neben den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes, insbesondere auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Sollte es sich bei Ihrem Gebäude um ein Objekt der im folgenden Plan dargestellten Denkmalzonen (rote Kennzeichnung) oder um ein Einzeldenkmal handeln, so sind die nachfolgenden Ausführungen für Sie von Relevanz.

Bei der energetischen Sanierung denkmalgeschützter Gebäude sind sowohl die Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes als auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.



Denkmalzonen im STZ-Gebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

Vor der Durchführung einer energetischen Sanierung eines denkmalgeschützten Objekts sollte ein Konzept aufgestellt werden, welches das Ziel der Sanierung - eine entscheidende Senkung des Energieverbrauches - bei gleichzeitiger Wahrung des historischen Charakters, bezüglich Gebäudesubstanz und äußerem Erscheinungsbild, garantiert.

Hierzu empfiehlt sich eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Sichtprüfung des Baudenkmals. Des Weiteren ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden notwendig.

In dem zu erarbeitenden Sanierungskonzept sollte möglichst viel von den Grundsätzen einer wirksamen, energetischen Sanierung entsprechend den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) eingebracht und umgesetzt werden. Gleichwohl ist es bei denkmalgeschützten Gebäuden oftmals schwierig, diese anspruchsvollen Standards zu erreichen. In diesen Fällen sollte beispielsweise untersucht werden, ob der Energieverlust durch das betroffene Bauteil nicht durch andere Maßnahmen ausgeglichen und somit doch noch der angestrebte Energiestandard erreicht werden kann. So besteht mitunter die Möglichkeit Schwachpunkte durch ein Mehr bei anderen Maßnahmen rechnerisch auszugleichen. So kann gegebenenfalls das Dach, die oberste Geschossdecke oder die Rückfront mehr gedämmt werden als die Straßenfassade, es kann eine Lüftungsanlage eingebaut werden oder es können zur Deckung des restlichen

Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist zwingend notwendig.

Für das jeweilige denkmalgeschützte Objekt muss ein Konzept aufgestellt werden.

Denkmalpflegerisch bedingte Schwachpunkte im Wärmeschutz können mitunter durch ein Mehr bei anderen Maßnahmen ausgeglichen werden.

**Unter bestimmten Bedingungen ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 24 Absatz1 EnEV 2007 möglich.**

**Die Pflicht zur Einhaltung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108 bleibt bestehen.**

Energiebedarfes regenerative Energiequellen genutzt werden. Dies ist jedoch immer grundsätzlich im Einzelfall abzustimmen und abzuwägen.

Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, besteht zudem die Möglichkeit gemäß § 24 Abs. 1 EnEV von diesen Anforderungen abzuweichen.

Trotz dieser Ausnahmegenehmigung nach EnEV für Denkmale ist die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108 zu beachten.



Die KfW bietet im Programm „Energieeffizient Sanieren“ im Bereich des KfW- Effizienzhauses Denkmal die Möglichkeit, vereinfachte Fördervoraussetzungen für Baudenkmäler geltend zu machen. Gefördert werden eine energetische Sanierung zum KfW Effizienzhaus, aber auch Einzelmaßnahmen (wie z.B. Erneuerung der Heizungsanlagen oder der Austausch von Fenstern). Vereinfachte Fördervoraussetzungen gibt es dahingehend, dass beim KfW- Effizienzhaus Denkmal der Jahres- Primärenergiebedarf 160% und der Transmissionwärmeverlust 175% der Werte betragen, die für ein vergleichbares Referenzgebäude nach der EnEV gelten. Im Einzelfall sind auch Abweichungen von den Zielvorgaben möglich, jedoch muss dazu ein Experte eingeschaltet werden, der u.a. nachweist, dass alle technisch möglichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden.

**Noch Fragen?**

Baudenkmäler sind jedoch individuelle Einzelfälle, daher sind stets eine detaillierte Betrachtung des individuellen Objektes und eine Bewertung der Planung notwendig. Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung gerne zur Verfügung.

## Energetische Erneuerungsmaßnahmen

Wesentliches Ziel von energetischen Erneuerungsmaßnahmen ist die Reduzierung des Heizenergiebedarfs eines Gebäudes, genaue Vorgaben macht hierzu die Energieeinsparverordnung (EnEV), aktuell in der Fassung von 2014. Die Verordnung enthält verschiedene Festlegungen, die einzuhalten sind und dazu dienen, Energie in Gebäuden zu sparen und dies transparent darzulegen (Einführung des Energieausweises für Gebäude). Um Energie sparen zu können, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- nachträgliche Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle,
- Erneuerung von Fenster und Türen
- Verbesserung der Heizungsanlage sowie
- ein energiebewusstes Nutzerverhalten.

Unter folgender Internetadresse kann ein Ratgeber zum Energieeffizienten Bauen und Modernisieren heruntergeladen werden, der viele nützliche Informationen enthält.  
[www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pools/.../bauherren\\_ratgeber\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/.../bauherren_ratgeber_bf.pdf)

Im Folgenden werden, aufgrund des großen inhaltlichen Umfangs der einzelnen Maßnahmen, wesentliche Aspekte kurz vorgestellt.

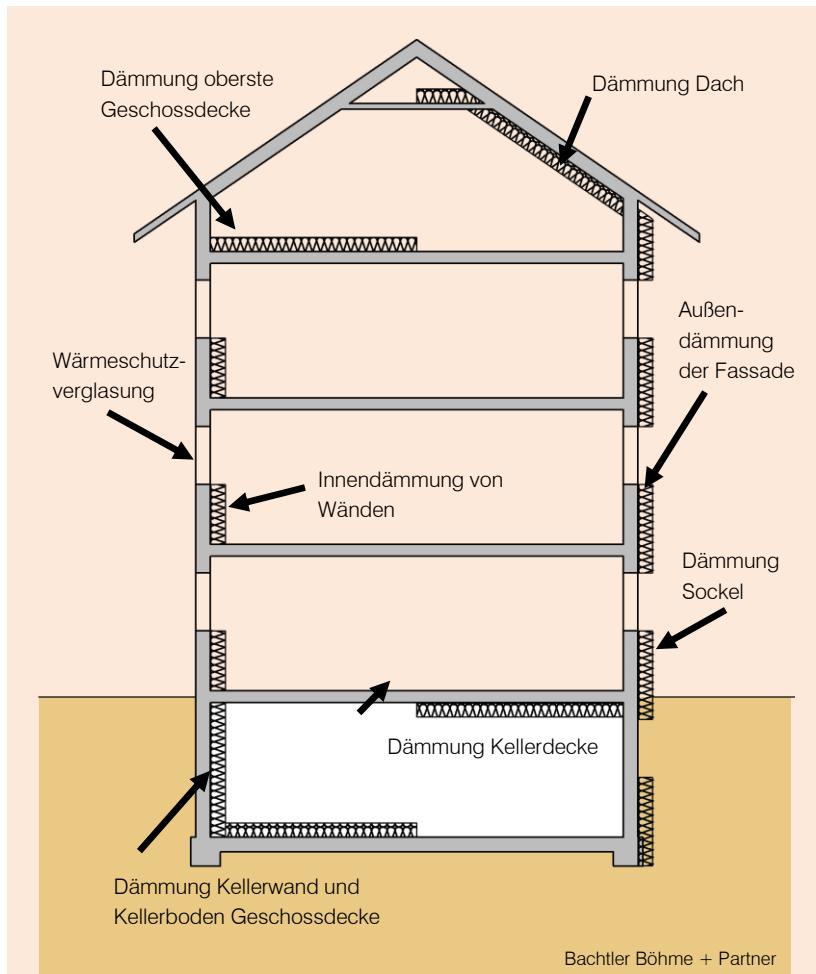
### Dämmmaßnahmen am Gebäude

### Dämmmaßnahmen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass wärmetechnische Gebäudemodernisierungen nicht mit einem „universellen“ Dämmssystem ausgeführt werden können. Für die Wahl des Dämmssystems gelten je nach Gebäude unterschiedliche technische und architektonische Randbedingungen. Suchen Sie sich daher kompetente Fachleute (Architekt, Energieberater, Fachfirma), die Ihnen beispielsweise auf der Grundlage einer energetischen Bestandsaufnahme ihres Hauses ein Sanierungs-Konzept für Ihr Gebäude entwickeln.

Achten Sie auf eine hohe energetische Qualität der verwendeten Bauteile. Die Mehrkosten z.B. für dickeren Dämmstoff sind, gemessen am Gesamtaufwand einer Modernisierung, von untergeordneter Bedeutung. Spätere Nachbesserungen sind aufwändig und unwirtschaftlich. Planen Sie deshalb mit Weitblick und schöpfen Sie die baukonstruktiven Möglichkeiten voll aus.

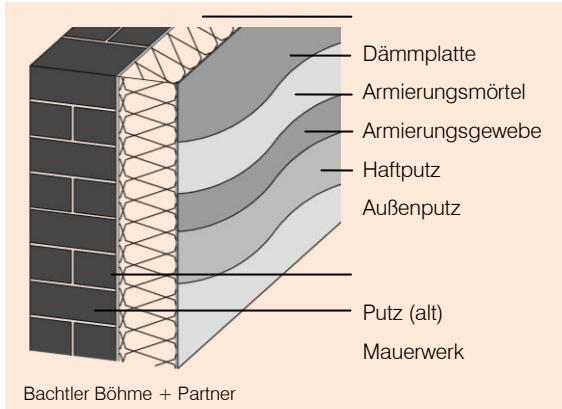
Eine gute energetische Modernisierung zeichnet sich nicht nur durch hohe Dämmstoffdicken aus, sondern auch durch eine lückenlos gedämmte Gebäudehülle und im Detail luftdicht ausgebildete Anschlüsse. Dies schützt vor Bauschäden und Schimmelbildung.



**Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle:  
Außendämmung**

**Außendämmung der Fassade**

Durch sorgfältige nachträgliche Außenwanddämmung im Gebäudebestand können die Energieverluste durch die Wände um mindestens 75% reduziert werden.



**Aufbau eines WDVS**

Dieser Aufbau kann Dehnungsspannungen aufnehmen und bietet die Grundlage für den neuen Außenputz.

Eines der am meisten verwendeten Systeme zur Außendämmung einer Fassade ist das Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Es eignet sich sowohl für den Neubau als auch für die nachträgliche Wärmedämmung von Gebäuden. Es besteht aus Dämmstoffplatten, die direkt auf das Mauerwerk (Neubau) oder den vorhandenen Außenputz (Altbau) aufgeklebt und je nach Untergrund auch gedübelt werden können. Auf die Dämmschicht wird Armierungsmörtel mit einem eingebetteten Gewebe aufgetragen.

**Der richtige Zeitpunkt für eine Außendämmung der Fassade**

Die Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems lässt sich optimal mit ohnehin anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen an jeder Fassade verbinden. Hierzu gehören beispielsweise:

- Putzsanierung bzw. -erneuerung
- Neuanstrich
- Sanierung von Betonwetterschalen (Plattenbauweise)
- Betonsanierung
- Sanierung von Rissen in der Fassade.

In diesen Fällen entstehen ohnehin Kosten für Baustelleneinrichtung, Gerüst und evtl. Sanierungsarbeiten, so dass Kosten für das Wärmedämmverbundsystem nicht so stark ins Gewicht fallen.

**Das fordert die Energieeinsparverordnung**

Im Zusammenhang mit Wärmedämmverbundsystemen sind für Bestandsgebäude vor allem folgende Anforderungen von Interesse, dass immer wenn eine Außendämmung der Wand vorgenommen wird, der Wärmedurchgangskoeffizient soweit reduziert werden muss, dass er höchstens noch  $0,24 \text{ W}/(\text{qm} \cdot \text{K})$  beträgt.

### *Wärmedämmung von Außenwänden durch eine Innendämmung*

Die Innendämmung ist das geeignete Dämmverfahren für die Verbesserung des Wärmeschutzes an den Außenwänden bestehender Wohngebäude, wenn eine Dämmung von außen nicht in Frage kommt. Sie ist z.B. in den folgenden Fällen sinnvoll:

- das Gebäude oder die Fassade stehen unter Denkmalschutz,
- die Fassade soll erhalten bleiben (Sichtfachwerk, Sichtmauerwerk etc.),
- eine äußere Dämmung kann wegen fehlender Grenzabstände oder technischer Probleme nicht ausgeführt werden.

Bitte beachten Sie jedoch in diesem Zusammenhang,

- vor dem Anbringen der Innendämmung den Feuchtegehalt der Außenwand überprüfen. Bei mangelndem Schlagregenschutz oder aufsteigender Feuchtigkeit sind zuerst Gegenmaßnahmen zu treffen. Stark durchfeuchtete Außenwände müssen durch technische Trocknung auf den praktischen Feuchtegehalt gebracht werden.
- für in der Außenwand liegende Kaltwasser- oder Heizungsrohre entsteht durch eine Innendämmung Frostgefahr. Daher sind betroffenen Leitungen entsprechend zu verlegen.
- dass insbesondere die Innendämmung von Kellerwänden bauphysikalisch problematisch sein kann. So kann eindringende Feuchtigkeit zu einem Auffeuchten der Wand und des Dämmstoffs führen. Wenn möglich sollte im Kellerbereich eine Außendämmung (Perimeterdämmung) vorgenommen werden.

### *Der richtige Zeitpunkt für die Innendämmung*

Eine Innendämmung ist aufgrund der geringeren Kosten und des geringeren Aufwandes nicht an bestimmte Investitionszeitpunkte gebunden. Sinnvoll ist jedoch eine Verknüpfung mit folgenden Maßnahmen, wenn diese ohnehin ausgeführt werden:

- Neutapezieren,
- Fenstererneuerung,
- neuer Innenputz,
- Wohnungsmodernisierung,
- Ersatz von Einzelofenheizung durch Zentralheizung,
- Ausbau von Keller- oder Souterrainräumen zu Wohnzwecken,
- Behebung von Feuchte- oder Schimmelschäden an ungedämmten Außenwänden, Raumecken und Fensterlaibungen.

Innendämmungen können auch schrittweise immer dann ausgeführt werden, wenn in einem Zimmer eine der genannten baulichen Maßnahmen ansteht.

### *Das fordert die Energieeinsparverordnung*

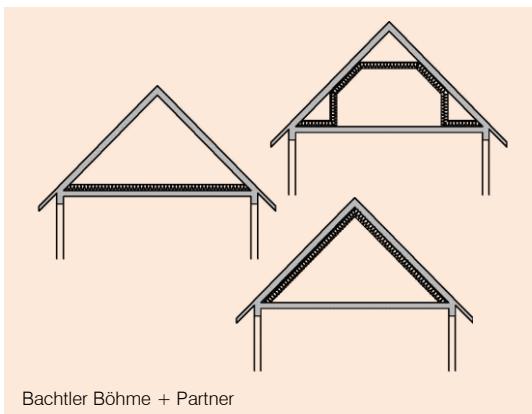
Wenn in beheizten Räumen an der Innenseite von Außenwänden Bekleidungen oder Verschalungen angebracht werden, muss der Wärmedurchgangskoeffizient

der Außenwand nach der Maßnahme mindestens einen U-Wert von 0,35 W/(qm\*K) aufweisen.

**Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle:**  
**Dachdämmung**

**Dachdämmung**

Das Dach bietet oft den größten Spielraum, die Wärmedämmung zu verbessern. Denn Wärme steigt bekanntlich nach oben, gut abgedichtete und gedämmte Dächer helfen daher eine Menge teurer Heizenergie einzusparen.



Es gibt zwei unterschiedliche Arten von Dächern, bei denen sich auch die Dämmmaßnahmen deutlich unterscheiden: Während bei Flachdächern Dämmschicht und Dachhaut meist miteinander verbunden sind, besteht bei Schrägdächern die Möglichkeit entweder die oberste Geschossdecke oder die Dachschrägen zu dämmen. Wird der Dachraum gar nicht oder nur als Abstellraum genutzt, kann die nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke (Fußboden des Dachraumes) als kostengünstige Lösung gewählt werden. Wird der Dachraum allerdings bewohnt oder soll später zum Aufenthaltsraum ausgebaut und beheizt werden, muss die Dachschräge und evtl. die Decke zum Spitzboden gedämmt werden.

**Der richtige Zeitpunkt für die Dämmung**

Günstige Zeitpunkte für die Dachdämmung im Gebäudebestand sind:

- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Erneuerung der Innenbekleidung,
- Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum,
- sofort, wenn der Fußboden des Dachraumes gedämmt werden kann, die Kosten sind in diesem Fall sehr gering; auch die Dämmung der Spitzbodenfläche oder der Abseiten (d.h. des Zwischenraums zwischen Kniestock und vorgesetzter Trennwand im Dachgeschoss eines Gebäudes) muss nicht erst bis zu einer Neueindeckung warten.
- im Rahmen einer „Rundum-Ertüchtigung“ eines Hauses.

**Das fordert die Energieeinsparverordnung**

Grundsätzlich wird in §10 der EnEV eine Nachrüstpflicht für bisher ungedämmte oberste Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches gefordert.

Ausgenommen hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen eine Wohnung am Stichtag 01.02.2002 von der Eigentümerin / dem Eigentümer selbst bewohnt war. Bei einem Eigentümerwechsel nach dem Stichtag muss die neue Eigentümerin/ der neue Eigentümer innerhalb von 2 Jahren der Nachrüstpflicht nachkommen. Weiterhin sind Befreiungsregeln definiert, die im Einzelfall beurteilt werden müssen

Die EnEV fordert, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke), die nicht den Mindestwärmeschutz erfüllen, so gedämmt sind, dass der U-Wert der obersten Geschossdecke von 0,24 W/(qm\*K) eingehalten wird.

Der gleiche U-Wert ist grundsätzlich einzuhalten bei bisher ungedämmten, nicht begehbarer, aber zugänglichen obersten Geschossdecken beheizter Räume. Die Pflicht gilt auch als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt ist.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen die/der Eigentümerin/ Eigentümer eine Wohnung am 01.12.2002 selbst bewohnt hat, sind diese Pflichten erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 von der/dem neuen Eigentümerin/Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem Eigentumsübergang.

Diese Nachrüstpflicht kann jedoch entfallen, soweit nachgewiesen werden kann, dass die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

### *Nachträgliche Dämmung von Kellerwänden, -decken und -fußböden*

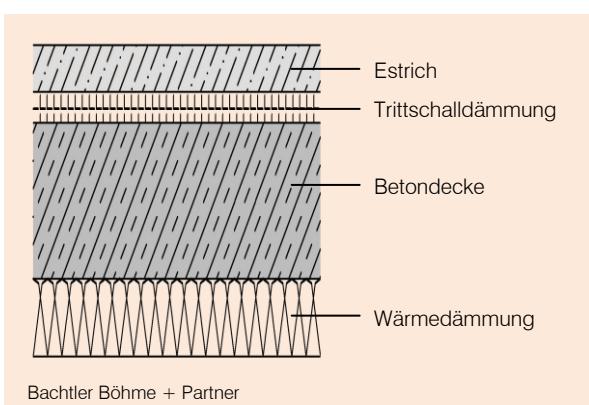
Gleich ob Sie den Keller als Heiz-, Abstell-, Hauswirtschafts- oder Hobbyraum nutzen, eine energiesparende Dämmung ist grundsätzlich empfehlenswert. Wo die Dämmung des Kellers angebracht werden sollte, hängt von seiner (geplanten) Nutzung ab.

Befinden sich Wohn- und Aufenthaltsräume im Untergeschoss, sollten die Außenwände eine ausreichende Wärmedämmung haben. Hierzu bieten sich die beiden folgenden Lösungen an:

- Eine Innendämmung ist häufig die einfachste Lösung. Da bei Innendämmungen jedoch die Gefahr besteht, dass Wasserdampf der Raumluft in die Dämmung gelangt, im kalten Bereich zwischen Wand und Dämmung kondensiert und diesen mit Feuchtigkeit anreichert, sollte die Umsetzung der Innendämmung einer Fachperson vorbehalten sein.
- Am besten ist eine Dämmung der äußeren Kellerwände zum Erdreich hin. Hierzu müssen besondere Dämmstoffe verwendet werden, die nicht verrotten, die Bodenfeuchte abhalten und dem Erddruck widerstehen. Dies leistet die so genannte Perimeterdämmung.

Zusätzlich ist grundsätzlich eine Wärmedämmung gegen Fußkälte und Wärmeverluste auf dem Kellerfußboden vorzusehen. Als Trennlage zum Estrich und als Dampfbremse gehört eine PE-Folie auf die Dämmung.

Soll der Keller unbeheizt bleiben, reicht eine Dämmung der Kellerdecke. Durch die damit verbundene Anhebung der Oberflächentemperatur des Erdgeschossfußbodens kann die Wohnbequemlichkeit im Erdgeschoss deutlich gesteigert werden.



Für die nachträgliche Wärmedämmung bei Decken über Kellergeschossen gibt es folgende Möglichkeiten:

- Dämmung an der Deckenunterseite (siehe Grafik)  
Die Dämmung an der Deckenunterseite ist am

**Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle:  
Kellerwände, -decken und -fußböden**

#### **Dampfbremse**

Als Dampfbremse werden Bauteile bzw. Bauteilschichten bezeichnet, die einen Wasserdampfdiffusionswiderstand (Sperrwert)  $< 0,50\text{m}$  haben. Funktion der Dampfbremse ist die Verhinderung des Eindringens von feuchtwarmer Luft in die Dachkonstruktion. Sie ist in Verbindung mit einer Wärmedämmung einzusetzen.

**Fallbeispiel:  
Dämmung an der Deckenunterseite**

einfachsten auszuführen. Die Bereiche sind im Allgemeinen gut zugänglich und das Anbringen der Wärmedämmung bereitet meist keine Probleme. Diese Art der Anbringung von Dämmstoffen eignet sich nur bei ausreichender Kellerhöhe und gerader Kellerdecke. Für Gewölbekeller ist die unterseitige Anbringung von Dämmstoffen nur bedingt geeignet.

- Dämmung innerhalb der Deckenkonstruktion  
eine Dämmung der Erdgeschossfußböden in einem vorhandenen Deckenhohlraum ist bei Holzdielenböden auf Lagerhölzern möglich. Loses Dämmmaterial wird in den Deckenhohlraum über Löcher in den Dielenbelag eingeblasen. Voraussetzung ist ein ausreichend großer Deckenhohlraum für die erforderlichen Dämmstoffstärken.
- Oberseitige Wärmedämmung mit schwimmendem Estrich  
Wenn der Zustand des Erdgeschossbodens so schlecht ist, dass eine grundlegende Renovierung erforderlich ist, kann unter Umständen auch ein neuer Fußboden als schwimmender Estrich auf zusätzlicher Wärmedämmung eingebracht werden. Wird der alte Fußboden nicht abgebrochen, erhöht sich das Fußbodenniveau des Erdgeschosses um mindestens 11 bis 13 cm. Somit bietet sich diese Lösung nur bei ausreichend hohen Räumen und bei Türen mit großer Durchgangshöhe an.

#### *Der richtige Zeitpunkt für die Dämmung*

Günstige Zeitpunkte für die Durchführung der Dämmmaßnahme sind:

- sofort, wenn die Kellerräume nicht beheizt werden sollen und die Kellerdecke gedämmt werden kann. Die Kosten sind in diesem Fall sehr gering.
- im Rahmen einer Trockenlegung und Sanierung feuchter Wände im Erdreich
- im Rahmen des Ausbaus der Kellerräume zu Wohn- und Aufenthaltszwecken
- im Rahmen einer allgemeinen „Rundum-Ertüchtigung“ des Hauses.

#### *Das fordert die Energieeinsparverordnung*

Bei einer außenseitigen Dämmung von Kellerwänden, einer Anbringung von außenseitigen Feuchtigkeitssperren sowie bei einer Dämmung von Kellerdecken auf der Kaltseite muss der Wärmedurchgangskoeffizient nach Abschluss der Maßnahme höchstens  $U = 0,30 \text{ W}/(\text{qm} \cdot \text{K})$  aufweisen.

Werden Wände und Decken die an unbeheizte Räume oder an Erdreich grenzen, ersetzt oder erstmalig eingebaut bzw. erfolgt eine innenseitige Dämmung von Kellerwänden oder eine Dämmung von Kellerdecken auf der Warmseite darf der Wärmedurchgangskoeffizient einen Wert von maximal  $U = 0,50 \text{ W}/(\text{qm} \cdot \text{K})$  aufweisen.

Bei einem Einbau von Dämmenschichten und Erneuerung des Fußbodenaufbaus auf der beheizten Seite, ist seitens der EnEV kein konkreter Wert vorgesehen, hier sollte die höchstmögliche Dämmeschichtdicke zum Einsatz zu kommen, die nach anerkannter Regel der Technik aufgebracht werden kann.

## Erneuerung von Fenster und Außentüren

Auch durch die Sanierung oder Erneuerung vorhandener Fenster, Rolladenkästen und Türen durch energiesparende Verglasungen, Rahmenmaterialien und Dichtungen können Energieverluste erheblich verringert werden. Zudem werden die Wohnbequemlichkeit und der Schallschutz deutlich verbessert.

Neue Fenster mit einer Standardwärmeschutzverglasung erreichen einen U-Wert von ca. 1,3 W/qm\*K. Gegenüber früher üblichen Fenstern mit Zweischeiben-Isolierglas halbieren sie die Wärmeverluste. Im Unterschied zum Zweischeiben-Isolierglas ist der Scheibenzwischenraum bei der Wärmeschutzverglasung mit einem Edelgas gefüllt und erhöht dadurch deutlich die Wärmedämmung der Verglasung.

Glasqualitäten	U <sub>Glas</sub> -Wert W/qm*K	Innenoberflächentemperaturen der Scheibe bei -10 °C außen und 20 °C innen
Einscheibenglas	5,6	-1,0 °C
2-Scheiben-Isolierglas	2,9 - 3,1	+8,4 °C
3-Scheiben-Isolierglas	2,1	+12,1 °C
2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung	1,1 - 1,6	+13,8 bis 15,5 °C
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung	0,4 - 0,8	+16,8 bis 17,3 °C

Wenn Sie Ihre Fenster modernisieren, sollten Sie die Rollläden nicht vergessen. Über dem Fenster eingebaute Rolladenkästen gelten als energetische Schwachstellen, wenn sie nicht wärmegedämmt und luftdicht sind.

Die meisten Rolladenkästen können Sie selbst innen mit Dämmmaterial auskleiden. Sie können zudem Fugen und Gurtdurchführungen mit speziellen Gummistopfen oder Bürsten abdichten.

Außen aufgesetzte Kästen bewirken so gut wie keine Energieverluste. Sie verändern jedoch den Charakter des Gebäudes deutlich und werden oft als störend empfunden. Im Übrigen können Schieb- oder Klappläden vor den Fenstern denselben Zweck wie die Rollläden erfüllen.

Der bei Türen zu erzielende Wärmeschutz ist weitestgehend vom Material des Rahmens und Blattes, deren Dicke und der Dictheit der Anschluss- und Bewegungsfugen abhängig.

Nebenstehende Tabelle zeigt unterschiedliche Dämmqualitäten verschiedener Türmaterialien.

Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle:  
Fenster und Außentüren

Vergleich von Glasqualitäten  
(Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung  
[https://www.energiesparaktion.de/wai1/bestell.asp?aktion=detail&pub\\_id=37](https://www.energiesparaktion.de/wai1/bestell.asp?aktion=detail&pub_id=37)  
Stand der Broschüre: 2005)

Material	U-Wert W/qm*K
Vollholz- oder Kunststofftür 40 mm	2,2
schwere Vollholztür 60mm	1,7
Holztür mit großflächiger Verglasung	
▪ aus 7 mm Drahtglas	4,5
▪ aus 20 mm Isolierglas	2,8
Leichtmetallrahmentür mit großflächiger Verglasung	
▪ aus 7 mm Drahtglas	5,5
▪ aus 20 mm Isolierglas	3,5
wärmegedämmte Holz- oder Kunststofftür	um 1,0

Der richtige Zeitpunkt für eine Erneuerung von Fenster und Außentüren

Ein günstiger Zeitpunkt für die Durchführung der Maßnahme ist:

- Wenn die Fenster ersetzt werden müssen oder An- oder Umbaumaßnahmen geplant sind. Im Idealfall: in Zusammenhang mit einer Fassadendämmung.
- Im Rahmen einer allgemeinen „Rundum-Ertüchtigung“ des Hauses.

Vergleich von Dämmqualitäten verschiedener Türmaterialien  
(Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung  
[https://www.energiesparaktion.de/wai1/bestell.asp?aktion=detail&pub\\_id=37](https://www.energiesparaktion.de/wai1/bestell.asp?aktion=detail&pub_id=37)  
Stand der Broschüre: 2005)

### *Das fordert die Energieeinsparverordnung*

Insbesondere folgende Anforderungen der EnEV sind zu berücksichtigen

- Werden **Fenster** erneuert, ist immer der Einbau einer Wärmeschutzverglasung erforderlich. Die EnEV schreibt für den erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Fenstern einen U-Wert (Rahmen inklusive Glas) von höchstens 1,8 W/(qm\*K) vor.
- Bei der Erneuerung von **Außentüren** dürfen nur Türen eingebaut werden, deren Türfläche einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 1,8 W/(qm\*K) nicht überschreitet.
- **Rollläden, Klappläden und Rollos:** keine Regelung

### *Erneuerung der Heizungsanlage*

In den zurückliegenden 20 Jahren hat die Heizkesseltechnik eine bemerkenswerte Entwicklung hin zu energiesparsamen Kesseln erfahren. Die Nutzungsgrade der Heizkessel sind von rund 60 % bis 70 % auf 90 % bis über 100 % (beim Brennwertkessel) verbessert worden. Von den modernen Geräten wird zudem viel weniger Wärme an den Aufstellraum abgegeben bzw. über das Abgas in die Luft geblasen. Der Schadstoffausstoß konnte um über 80 % reduziert werden.

Aber auch der Stromverbrauch der Heizungsanlage sollte beachtet werden. Hier liegt ein vielfach unterschätztes Einsparpotenzial, das zudem sehr wirtschaftlich ist. Besonders Umwälz- und Zirkulationspumpen sind durch starke Überdimensionierung und lange Laufzeiten häufig Stromgroßverbraucher.

Durch Kesselaustausch und Einbau einer exakt dimensionierten und geregelten Umwälzpumpe lassen sich CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Energiekosten bei einem Altbau deutlich senken.

Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass das im Keller zugängliche Rohrnetz gut wärmegedämmt ist, da ansonsten die guten Nutzungsgrade des Kessels leichtfertig an anderer Stelle wieder verschenkt werden. Große Wärmeverluste entstehen an ungedämmten Bereichen, wie z.B. Bögen. Durch die gute Wärmeleitfähigkeit des Kupfers ist der Wärmeverlust dieser Fehlstellen weitaus größer als es die Flächenverhältnisse vermuten lassen.

### *Der richtige Zeitpunkt für eine Erneuerung der Heizungsanlage*

Ein günstiger Zeitpunkt für die Durchführung der Maßnahme ist:

- wenn die Heizungsanlage ersetzt werden muss,
- im Rahmen einer allgemeinen „Rundum-Ertüchtigung“ des Hauses.

### *Das fordert die Energieeinsparverordnung*

Auch bei alten Heizkesseln (älter als 30 Jahre) gibt es nach §10 EnEV eine Nachrüstverpflichtung.

Ausgenommen hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen eine Wohnung am Stichtag 01.02.2002 von der Eigentümerin/ Eigentümer selbst bewohnt war. Bei einem Eigentümerwechsel nach dem Stichtag muss die/der neue Eigentümerin/ Eigentümer innerhalb von 2 Jahren der Nachrüstpflicht nachkommen.

## *Der Energieausweis*

Für Gebäude, die vermietet oder verkauft werden sollen, muss gemäß EnEV ein Energieausweis erstellt werden. Er soll es potentiellen Mietern bzw. Käufern ermöglichen, einen Einblick in die energetische Qualität des Gebäudes zu bekommen und muss diesen zugänglich gemacht bzw. vorgelegt werden. Aus dem Energieausweis lässt sich somit Wohnkomfort und anfallende Energiekosten ableiten. Seit Mai 2014 werden Energieausweise mit Effizienzklassen von A+ bis H ausgestellt. Die Klassen A und B können je nach Gebäudetyp über den Neubaustandard hinausgehen.

Ausnahme von der Pflicht der Erstellung eines Energieausweises sind Gebäude unter 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baudenkmäler.

## *Weitere Empfehlungen zum Energiesparen und gesunden Wohnen*

### *Allgemeine Energiespartipps:*

- In Wohn- und Arbeitsräumen reicht in der Regel eine Raumtemperatur von 20 Grad Celsius aus.
- Heizen Sie nur so viel wie nötig: Eine Verringerung der Raumtemperatur um 1 Grad Celsius vermindert die Heizkosten um rund 6%.
- Eine 5 bis 10 %ige Heizkostenreduktion können Sie dadurch erreichen, dass Sie nachts die Temperatur in Ihrer ganzen Wohnung auf 16 bis 18 Grad Celsius absenken.
- Stellen Sie die Heizkörper und Thermostatventile nicht durch Möbel zu, und verdecken Sie sie nicht durch lange Vorhänge bzw. Heizkörperverkleidungen.
- Allgemein sollten Verkleidungen vor Heizkörpern vermieden werden, da sie die Wärmeabgabe reduzieren und die Wärmeverluste erhöhen.
- Die Türen zu kälteren Räumen sollten Sie geschlossen halten.
- Senken Sie beim Verlassen der Wohnung die Temperatur ab bzw. schließen Sie die Thermostatventile ganz.

### *Hinweise zum richtigen Lüften:*

Ein Vier-Personen-Haushalt erzeugt am Tag bis zu ca. 10 Liter Wasser und gibt diese Menge an die Raumluft ab. Diese Feuchte muss abgeführt bzw. zwischengespeichert werden. Erfolgt kein Austausch der feuchten Raumluft, so kann es durch Kondensation der Feuchtigkeit an den Wänden zu Feuchtschäden bis hin zu Schimmelpilzbildung kommen.

Während sich bei alten Fenstern und Türen der aus hygienischen und feuchtbedingten Notwendigkeiten erforderliche Luftwechsel durch die vorhandenen Undichtigkeiten der Fugen in der Regel von selbst einstellte, jedoch unkontrollierbarer war und damit verbunden ein größerer Lüftungswärmeverlust als notwendig ergab, muss in Räumen mit modernen Fenstern und Türen der erforderliche Luftwechsel durch ein angepasstes Nutzerverhalten erreicht werden, da die Innenräume aufgrund neuartiger Baustoffe und Techniken immer luftdichter geworden sind mit allen daraus resultierenden innenräumlichen Feuchteproblemen.

Folgende Regeln sollten beachtet werden:

- entscheidend für die Begrenzung der Lüftungsverluste ist richtiges Lüften, da die Energieverluste durch zu lange oder ständig geöffnete oder gekippte Fenster beachtlich sind,
- besser häufiger kurz lüften (Stoßlüftung) als Dauerkippstellung der Fenster; in den Wintermonaten wird eine mehrmalige tägliche Stoßlüftung von 4 bis 6 Minuten empfohlen, in den Übergangszeiten 10 bis 15 Minuten,
- Feuchtigkeit sollte dort durch die Fenster abgeführt werden, wo sie entsteht (u.a. Bad, Küche),
- warme (feuchte) Luft nicht in kalte bzw. ungeheizte Räume leiten,
- während des Lüftens sollten die Thermostatventile an den Heizkörpern zugedreht werden,
- Türen zwischen Räumen mit mehr als 4 Grad Celsius Temperaturunterschied geschlossen halten,
- Kellerräume eher im Winter als im Sommer lüften, nur dann kann einströmende Luft Feuchtigkeit aufnehmen,
- zur Vermeidung von Schimmel trägt auch bei, keine Schränke und große Bilder an ungedämmte Außenwände zu stellen / hängen.

#### *Anmerkungen zur Behaglichkeit und Wohnkomfort*

Am angenehmsten werden Temperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius bei einer Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 70 % empfunden. Aufgrund der Temperaturstrahlung hängt das Temperaturempfinden nicht nur von der Temperatur der Raumluft, sondern auch von der Temperatur der Umgrenzungsflächen ab.

So kommt es bei schlecht gedämmten Gebäuden zu großen Temperaturunterschieden und Zugscheinungen. Vor allem die niedrigen Oberflächentemperaturen führen zum Unbehaglichkeitsempfinden. Die kalte Wand strahlt Kühle aus, so dass man auch bei normalen oder erhöhten Raumtemperaturen friert.

Durch Wärmedämmmaßnahmen erhöhen sich die Behaglichkeit und damit auch der Wohnkomfort in einem Gebäude oft erheblich, da die Oberflächentemperatur der Innenwände deutliche erhöht werden und nicht mehr kalt wirken.

Lassen Sie sich in diesem Zusammenhang in der Beratungsstelle der Kaiserslauterer Umweltberatung (Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz) bzw. in der Geschäftsstelle der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz am Standort Kaiserslautern beraten.

Die Beratung kann für Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kaiserslautern kostenlos in Anspruch genommen werden.



## Zwei Beispiele zur Gebäudemodernisierung - Drei Fördervariationen

Um Ihnen eine Hilfestellung für eine optimale Inanspruchnahme von Fördermitteln zu geben möchten wir Ihnen anhand eines Beispiels für ein Mehrfamilienhaus und eines Beispiels für ein Ein-/Zweifamilienhaus eine erste Entscheidungshilfe zur Umsetzung von baulichen und energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an die Hand gegeben.

Je nach Nutzung und notwendigem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf werden die fiktiven Bauobjekte hierbei einer Fördervariation zugeordnet und hierzu mögliche finanzielle Zuschüsse dargestellt.

geplante Maßnahme	Mehrfamilienhaus	Ein-/Zweifamilienhaus
energetische Optimierung des Gebäudes	Beispiel 1 Variante A	Beispiel 2 Variante A
Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie für das STZ-Gebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	Beispiel 1 Variante B	Beispiel 2 Variante B
energetische Sanierung in Kombination mit einer umfassenden Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie für das STZ-Gebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	Beispiel 1 Variante C	Beispiel 2 Variante C

### Bitte beachten Sie!

Vorsorglich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich bei den Vergleichsrechnungen um stark vereinfachte Darstellungen handelt, die beispielhaft darlegen sollen, wie Sie die für das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ vorhandenen Förderprogramme für Ihr Vorhaben nutzen und wo möglich, auch kombinieren können, um eine optimale Förderung auszuschöpfen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Städtebaufördermittel nur in dem Umfang gewährt werden können, soweit die entsprechenden Kosten der Modernisierungsmaßnahmen nicht aus künftigen Erträgen des Gebäudes und durch angemessene Eigenmittel gedeckt werden können. In einer Fördermittelberechnung sind deshalb Erträge und die sich aus notwendigen Fremdmitteln (Darlehen) ergebenden Kapitalkosten gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende unrentierliche Anteil kann dann der Förderung zu Grunde gelegt werden, die in der Regel pauschaliert gewährt wird. (Siehe hierzu auch: „Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Gesamtertrag“ gemäß Anlage 8.7 der Arbeitshilfe zur Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, herausgegeben vom Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz / Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier). Zwecks Nachvollziehbarkeit wurde jedoch bei den dargestellten Beispielen grundsätzlich eine pauschalierte Kostenermittlung vorgenommen und nicht eine Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags über den jährlichen Gesamtertrag.

Um konkret für Ihr Gebäude zu prüfen, ob eine Maßnahme grundsätzlich förderfähig ist und aus welchen Fördertöpfen eine Förderung letztendlich erfolgen kann, bitten wir Sie Kontakt mit der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung aufzunehmen.

### Beispiel 1 - Mehrfamilienhaus

Hauseigentümerin /Hauseigentümer X möchte ein Mehrfamilienhaus, Baujahr 1935, sanieren. Insgesamt verfügt das Objekt über fünf Wohneinheiten mit je 80 qm Wohnfläche. Das Gebäude liegt weder in einer Denkmalschutzzone, noch ist es als Einzelobjekt denkmalgeschützt. Das beidseitig angebaute dreigeschossige Haus besitzt auch keine erhaltenswerte Fassade bzw. Fassadenelemente.



Beispielobjekt

#### Variante A - Energetische Optimierung des Gebäudes

es werden die Mindestanforderungen der EnEV zugrunde gelegt

##### Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X hat eine Energieberaterin/ einen Energieberater beauftragt. Diese/ r hat die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen geplant und wird auch baubetreuend tätig, damit die Ausführung optimal erfolgt.

Die/ der beauftragte Sachverständige hat errechnet, dass bei Durchführung der geplanten Maßnahmen

- Dämmung der obersten Geschossdecke sowie Schaffung einer begehbarer Oberfläche
- Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- Austausch von Fenster und Außentüren
- Wärmedämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Isolierung von Warmwasserversorgungsleitungen in den unbeheizten Kellerräumen

der Standard für ein „KfW-Effizienzhaus 85“ auf Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) erreicht wird.

### Kosten

Die angenommenen Kosten der energetischen Sanierung belaufen sich auf 510.000 EUR. Die Kosten für den Sachverständigen betragen 1.600 Euro.

### Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Da bei dem geschilderten Objekt keine umfassende Modernisierung gemäß den Anforderungen der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ vorgenommen werden, können auch keine Fördermittel aus dem Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ in Anspruch genommen werden.

Jedoch können für die energetische Optimierung des Gebäudes andere Förderprogramme in Anspruch genommen werden. So könnte Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X beispielsweise die nachfolgenden KfW-Programme (Stand 10/2017) in Anspruch nehmen, da die jeweiligen Anforderungen erfüllt werden:

- „Energieeffizient Sanieren - Kredit“ (Programmnummer 151)
- „Energieeffizient Sanieren – Zuschuss Baubegleitung“ (Programm Nr. 431)

Bei Inanspruchnahme des Programms Nr. 151 wird zusätzlich ein Tilgungszuschuss gewährt. Grundsätzlich kann Hauseigentümerin/Hauseigentümer X ergänzend das Programmnummer 431 in Anspruch nehmen, in dessen Rahmen die professionelle Baubegleitung durch eine/ n Sachverständige/ n in Höhe von 50 % der Kosten (bis zu max. 4.000 EUR Zuschuss pro Vorhaben) unterstützt werden kann. Alternativ kann die/ der Hauseigentümerin/ Hauseigentümer diese Kosten auch zinsgünstig über die Kreditvariante mitfinanzieren. Sollten für die Energiesparberatungen jedoch, beispielsweise durch BAFA anerkannte Sachverständige, bereits Zuschüsse beantragt worden sein, dürfen diese Beratungskosten natürlich nicht in der Gesamtfinanzierung berücksichtigt werden.

Eine Kombination des KfW-Darlehens (Programmnummern 151) mit anderen Fördermitteln ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	<b>Betrag in Euro</b>
energetische Optimierung des Gebäudes	510.000
Energieberater	1.600
<b>Summe</b>	<b>511.600</b>
Energieeffizient Sanieren - Kredit (KfW-Programm Nr. 151) hier: Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 85 (Förderung:100 % der förderfähigen Kosten, Höchstbetrag 100.000 EUR je Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW Effizienzhaus)	
hier: maximaler Tilgungszuschuss zu KfW-Darlehensbetrag 17.500 EUR pro Wohneinheit →Annahme Kredit 100.000 x 5 Wohneinheiten	500.000
- 17,5 % Tilgungszuschuss von 510.000 EUR	- 87.500
Energieeffizient Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (KfW-Programm Nr. 431) (Höchstbetrag 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 4.000 EUR)	
- 50 % Sonderförderung von 1.600 EUR	- 800
<b>Somit insgesamt durch eigene und/oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>510.800</b>
- hier von effektives KfW-Darlehen	412.500
- sonstige Mittel	10.800

## **Variante B - Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“**

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 27.02.2012 sowie der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Süd vom 02.11.2010

### Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X plant das im Abgrenzungsbereich des Stadtumbaugebiets „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ gelegene Mehrfamilienhaus umfassend zu modernisieren. So wird geplant die Fenster austauschen, das Dach neu einzudecken, die Fassade zu streichen sowie die Heizung erneuern zu lassen. Dabei werden die vorhandenen Öleinzelöfen und die elektrischen Durchlauferhitzer durch eine im Keller befindliche Zentralheizung mit Warmwasserversorgung ersetzt. Außerdem sollen sämtliche Bäder grundlegend renoviert und ein „gefangener“ Raum zu einem Gäste-WC und Abstellkammer umgebaut werden. Des Weiteren ist geplant, Fußböden, Installationen und die Innentüren zu erneuern.

### Kosten

Die angenommenen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belaufen sich insgesamt auf 675.000 EUR.

### Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Die von Hausbesitzerin/ Hausbesitzer X geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfüllen die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“, so dass Hausbesitzerin/ Hausbesitzer X die im Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ zur Verfügung stehenden Fördermittel in Anspruch nehmen kann.

Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, fördert daneben, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und sich verändernder Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt, die Stärkung der Innenstädte und Bestandsgebiete in Innenstädten u.a. durch finanzielle Förderung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden, die mindestens vier in sich abgeschlossene Wohneinheiten umfassen, mit einem Zuschuss von bis zu 250 EUR pro qm Wohnfläche, höchstens jedoch 40 % der förderfähigen Kosten (Förderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtzentren“).

Daher sollte vor Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme geprüft werden, ob die Maßnahme oder Teile der Maßnahme auch innerhalb der Förderkulisse des Programms „Wohnen in Orts- und Stadtzentren“ durchgeführt werden kann.

Zudem besteht die Möglichkeit der ergänzenden Inanspruchnahme von zinsvergünstigten Darlehen aus anderen Förderprogrammen. Zum Beispiel aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren (Programmnummer 151)“ der KfW-Bankengruppe.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	Betrag in Euro
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	675.000
<b>Summe</b>	<b>675.000</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
- für unterlassene Instandsetzung wird ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abgezogen( es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat)	- 67.500
<b>berücksichtigungsfähige Kosten</b>	<b>607.500</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
der Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 300.000 EUR	
- die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Kaiserslautern den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag)	
- der/dem Eigentümerin/Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann	- 121.500
Zwischensumme	486.000
<b>Insgesamt durch eigene oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>553.500</b>

**Variante C - Energetische Sanierung in Kombination mit einer umfassenden Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“**

Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X möchte das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen zum einen energetisch auf den neusten Stand bringen und zum anderen durch eine umfassende Modernisierung der einzelnen Wohnungen die Attraktivität signifikant erhöhen. In diesem Zusammenhang plant Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X auch den Einbau eines Aufzuges und den Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit. Die/ der beauftragter Architektin/ Architekt plant daher folgende Maßnahmen:

- energetische Sanierung des Gebäudes zu einem „KfW-Effizienzhaus 70“ (Dachdämmung, Fassadendämmung, Austausch von Fenster und Außentüren, etc.)
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Durchführung von Grundrissverbesserungen in den einzelnen Mietwohnungen, Einbau eines Gäste WC

- Sanierung und Erneuerung der Installationen und Versorgungsleitungen
- Dachausbau zwecks Errichtung einer Mietwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche
- Einbau eines Aufzug um den Vorgaben der DIN 18025, Teil II (barrierefreie Wohnungen) gerecht zu werden

#### Kosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung der oben geschilderten baulichen und energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belaufen sich schätzungsweise auf 964.000 EUR.

#### Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Aufgrund der geplanten umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden zum einen die Anforderungen der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ erfüllt. Zum anderen können, unter Berücksichtigung der jeweiligen Förderrichtlinien, diverse weitere Zuschüsse und/oder zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch genommen werden.

So fördert das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium der Finanzen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit einem Zuschuss von bis zu 250 EUR pro qm Wohnfläche, höchstens jedoch 40 % der förderfähigen Kosten (Programm „Wohnen in Orts- und Stadtzentren“). Fördervoraussetzung ist, dass das zu fördernde Vorhaben mindestens vier in sich abgeschlossene Wohneinheiten umfasst und dass bei der Planung der Wohnungen die DIN 18025, Teil II (barrierefreie Wohnungen), zugrunde gelegt wird. Im vorliegenden Fall könnte sich Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X so den Einbau des Aufzuges, für den Kosten von 100.000 EUR angenommen werden, über das Programm „Wohnen in Orts- und Stadtzentren“ mit einem Zuschuss in Höhe von 40.000 EUR fördern lassen. Daneben fördert das rheinland-pfälzische Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz energieeffizientes Bauen und Sanieren im Bestand, wenn eine Verbindung von hocheffizientem Wärmestandard mit dem Einsatz erneuerbarer Energien erfolgt. Bei entsprechenden Fördervoraussetzungen könnte Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X im vorliegenden Fall sein Projekt mit bis zu 25 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, maximal 2.500 EUR je Wohnung und höchstens 25.000 EUR pro Objekt zusätzlich fördern lassen (diese ergänzenden Fördermöglichkeiten wurden im nachfolgenden Finanzierungsbeispiel jedoch nicht berücksichtigt).

Des Weiteren hat Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X die Möglichkeit ein KfW-Darlehen aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren - Kredit, Programmvariante Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 (Programm Nr. 151)“ in Anspruch nehmen, da das Gebäude nach Sanierung die Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus 70 erfüllt. In diesem Zusammenhang wird Hauseigentümerin/ Hauseigentümer X seitens der KfW-Bankengruppe ein Tilgungszuschuss in Höhe von 22,5 % der Darlehenssumme aufgrund der Erreichung der Anforderungen gewährt. Dieser ist jedoch bei Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß den Städtebauförderrichtlinien anzurechnen.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	Betrag in Euro
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Aufzug	964.000
<b>Summe</b>	<b>964.000</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
- für unterlassene Instandsetzung wird ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abgezogen (es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat)	- 96.400
<b>Berücksichtigungsfähige Kosten</b>	<b>867.600</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
der Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 300.000 EUR	
- die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Kaiserslautern den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag)	
- der/dem Eigentümerin/Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann	- 173.520
Zwischensumme	694.080
<b>Insgesamt durch eigene oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>790.480</b>
KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 (Konditionen Kreditbetrag: maximal 100.000 Euro Kredit pro Wohneinheiten nach der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus / Tilgungszuschuss 22,5 % der Darlehenssumme bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70)	<p>maximal möglicher Kreditrahmen: 500.000</p> <p>maximal möglicher Tilgungszuschuss 112.500</p>
<i>Insgesamt durch eigene oder sonstige fremde Mittel aufzubringen, bei ergänzender Inanspruchnahme des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70“</i>	<b>677.980</b>

**Hinweis:** Gemäß den Städtebauförderrichtlinien mindert der Tilgungszuschuss der KfW-Bank die berücksichtigungsfähigen Kosten und somit auch den pauschalierten Kostenerstattungsbetrag der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.

## Beispiel 2- Ein-/Zweifamilienhaus

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y besitzt im STZ-Gebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ ein Ein-/ Zweifamilienhaus, Baujahr 1925, mit einer Wohnfläche von insgesamt 120 Quadratmetern, bislang aufgeteilt in zwei eigenständige Wohneinheiten.



Beispielobjekt

### Variante A - Energetische Optimierung des Gebäudes

es werden die Mindestanforderungen der EnEV zugrunde gelegt

#### Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/Hauseigentümer Y möchte die Immobilie energetisch sanieren. Hierzu wird geplant Fenster und Außentüren zu erneuern, Teile der Außenfassade zu dämmen und die vorhandenen Öleinzelöfen durch eine zentrale Heizanlage bzw. einen Fernwärmeanschluss zu ersetzen.

#### Kosten

Die von Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y eingeholten Kostenvoranschläge zur Umsetzung der oben geschilderten energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belaufen sich auf 35.000 EUR.

#### Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Da bei dem geschilderten Objekt keine umfassende Modernisierung gemäß den Anforderungen der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ vorgenommen werden, können keine Fördermittel aus dem Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ in Anspruch genommen werden.

Die geplanten Maßnahmen der energetischen Sanierung erfüllen zwar die technischen Mindestanforderungen des KfW-Programmes „Energieeffizient Sanieren“, die Werte für ein KfW-Effizienzhaus werden jedoch nicht erreicht. Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y entscheidet sich daher die Programmvariante „Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss/ Variante Einzelmaßnahmen (Programmnummer 430)“ zu nutzen.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	Betrag in Euro
energetische Optimierung des Gebäudes	35.000
<b>Summe</b>	<b>35.000</b>
Energieeffizient Sanieren (KfW-Programm Nr. 430)	
- Investitionszuschuss Variante Einzelmaßnahmen	
(Höchstbetrag 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 5.000 EUR pro Wohneinheiten)	
- Investitionszuschuss	- 3.500
<b>effektiv durch eigene oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>31.500</b>

**Variante B - Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“**

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 27.02.2012 sowie der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Süd vom 02.11.2010

Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y möchte die Immobilie grundlegend umbauen und sanieren. So soll zum einen aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse den Grundriss des Hauses so verändert werden, dass die beiden bisher vorhandenen relativ kleinen Wohneinheiten zu einer Einheit zusammengefasst werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Installationen erneuert werden. Zum anderen ist geplant Fenster und Außentüren zu erneuern und die vorhandenen Öleinzelöfen durch eine zentrale Heizanlage bzw. einen Fernwärmeanschluss zu ersetzen.

Kosten

Die von Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y eingeholten Kostenvoranschläge zur Umsetzung der oben geschilderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belaufen sich auf 95.000 EUR.

Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Die von Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfüllen die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“, so dass Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y die im Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ zur Verfügung stehenden Fördermittel in Anspruch nehmen kann.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	<b>Betrag in Euro</b>
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	95.000
<b>Summe</b>	<b>95.000</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
- für unterlassene Instandsetzung wird ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abgezogen( es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat)	- 9.500
<b>Berücksichtigungsfähige Kosten</b>	<b>85.500</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
der Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 300.000 EUR	
- die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Kaiserslautern den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag)	
- der/dem Eigentümerin/ Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann	- 17.100
Zwischensumme	68.400
<b>insgesamt durch eigene oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>68.400</b>

**Variante C - Energetische Sanierung in Kombination mit einer umfassenden Modernisierung gemäß der Förderrichtlinie im STZ-Gebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“**

Geplante Maßnahmen

Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y entscheidet sich die Immobilie umfassend zu modernisieren und auch auf den energetisch neusten Stand zu bringen. So möchte Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y im Rahmen der Modernisierung den Grundriss des Hauses so verändern, dass die beiden vorhandenen relativ kleinen Wohneinheiten zu einer Einheit zusammengefasst werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Installationen erneuert werden. Des Weiteren ist geplant das Dach auszubauen, in diesem Zusammenhang neu einzudecken und eine Außensparrendämmung aufzubringen.

Abschließend hat Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y vor, Fenster und Außentüren zu erneuern, die Fassade zu dämmen und die vorhandenen Öleinzelöfen durch eine zentrale Heizanlage bzw. einen Fernwärmemeanschluss zu ersetzen.

Kosten

Die von Hauseigentümerin/ Hauseigentümer Y eingeholten Kostenvoranschläge zur Umsetzung der oben geschilderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belaufen sich auf 160.000 EUR.

Hinweise zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Die von Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfüllen die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“, so dass Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y die zur Verfügung stehenden Fördermittel in Anspruch nehmen kann.

Durch die von Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y geplanten Maßnahmen werden zudem die Anforderungen des KfW-Programmes „Energieeffizient Sanieren - Kredit/ Programmvariante KfW-Effizienzhaus 85 (Programmnummer 151)“ erreicht, so dass Hausbesitzerin/ Hausbesitzer Y einen Sanierungskredit über die Hausbank bei der KfW beantragen kann und mit Nachweis der Einhaltung der Anforderungen einen Tilgungszuschuss in Höhe von 17,5 % der aufgenommenen Darlehenssumme erhalten kann. Dieser ist jedoch bei Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß den Städtebauförderrichtlinien anzurechnen.

Darstellung einer möglichen Finanzierung

	Betrag in Euro
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	160.000
<b>Summe</b>	<b>160.000</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
- für unterlassene Instandsetzung wird ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abgezogen( es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat)	- 16.000
<b>Berücksichtigungsfähige Kosten</b>	<b>144.000</b>
Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gemäß Förderrichtlinie Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	
der Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 300.000 EUR	
- die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Kaiserslautern den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag)	
- der/ dem Eigentümerin/ Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann	- 28.800
Zwischensumme	115.200
<b>Insgesamt durch eigene oder fremde Mittel aufzubringen</b>	<b>131.200</b>

	Betrag in Euro
KfW-Programm Nummer 151 „Energieeffizient Sanieren - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 85 ( <i>Kreditbetrag Konditionen:</i> maximal 100.000 Euro Kredit pro Wohneinheiten nach einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus / Tilgungszuschuss 17,5 % der Darlehenssumme bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 85)	
	maximal möglicher Kreditrahmen: 100.000
	hier KfW-Kredit: 100.000
	maximal möglicher Tilgungszuschuss: 17.500
	hier Tilgungszuschuss: 17.500
<i>Insgesamt durch eigene oder sonstige fremde Mittel aufzubringen, bei ergänzender Inanspruchnahme des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 85“</i>	<b>82.500</b>

**Hinweis:** Gemäß den Städtebauförderrichtlinien mindert der Tilgungszuschuss der KfW-Bank die berücksichtigungsfähigen Kosten und somit auch den pauschalierten Kostenerstattungsbetrag der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.

## Wofür gibt es Geld von Kommune, Land und Bund?

Sowohl bauliche, als auch energetische Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen am Haus bringen eine Verbesserung der Wohnqualität, eine Wertsteigerung des Hauses und entlasten zudem Umwelt und Geldbeutel. Sie sind aber auch mit Investitionskosten verbunden.

Um hierzu finanzielle Anreize zu schaffen, existieren auf Bundes- und Landesebene, aber auch auf Ebene der Stadt Kaiserslautern zahlreiche Förderprogramme.

Die Förderung geschieht auf zwei Wegen: entweder durch zinsvergünstigte Kredite oder durch Barzuschüsse. Bei fast allen Programmen muss vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag gestellt werden. Mit der Maßnahme darf in der Regel erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheids begonnen werden. Eine rückwirkende Förderung findet meist nicht statt. Bei allen Förderprogrammen gibt es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

Grundsätzlich empfehlenswert ist, vor Beginn einer Maßnahme die Kontaktaufnahme mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung (Ansprechpartner siehe Kapitel: *Noch Fragen?*).

Im Folgenden haben wir für Sie versucht einen aktuellen Überblick über Förderprogramme zu schaffen, die insbesondere für Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ in Anspruch genommen werden können; einige der aufgeführten Förderprogramme können auch miteinander kombiniert werden.

Zwei Fördervarianten stehen meist zur Auswahl:  
▪ zinsvergünstigte Kredite  
▪ Barzuschüsse

Vor Beginn einer Maßnahme ist unbedingt Kontakt mit der Stadt aufzunehmen

Fördermitteldatenbank

Eine umfangreiche Fördermitteldatenbank mit aktuellen Förderprogrammen und Finanzhilfen des Bundes, der Länder und der EU finden Sie im Internet unter [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de). Mit Hilfe des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bereits gestellten Onlineservices erhalten Sie eine Zusammenstellung der für Sie in Frage kommenden Förderprogramme.

Städtebauförderprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“

### Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

siehe auch: Stadt Kaiserslautern [www.kaiserslautern.de](http://www.kaiserslautern.de)

Im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ können bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung des jeweiligen Haushaltungsansatzes der Stadt Kaiserslautern, gefördert werden.

Instandsetzungsmaßnahmen zielen darauf ab, den Zustand eines Gebäudes, den es bei seiner Errichtung hatte wieder herzustellen. Zur Instandsetzung gehört also die Beseitigung von Schäden, die sich durch Gebrauch und Alter des Gebäudes eingestellt haben.

Unter Modernisierung versteht man hingegen alle Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes wesentlich steigern und an heutige Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse anpassen. Hierzu gehören z.B. die Verbesserung der Ausstattung im Bereich der Sanitär- und Elektroinstallation, die Verbesserung der Wohnungsgrundrisse oder Maßnahmen, die den Wohnwert durch Verbesserung der Belichtung, Besonnung oder Belüftung steigern.

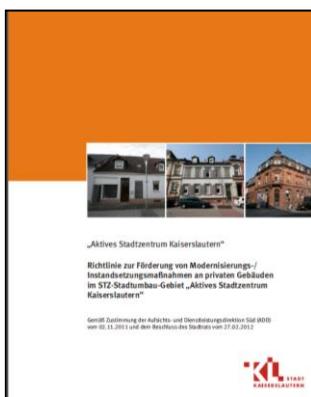
Voraussetzung für die Förderung nach dem Städtebauförderprogramm ist eine Einstufung des Gebäudes im aktuellen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ als Gebäude mit einer hohen bzw. mittleren Dringlichkeit bezogen auf Maßnahmen der Instandsetzung und /oder Modernisierung.

**Wichtig:** Maßnahmen, die ausschließlich der Verschönerung des Gebäudes dienen (z.B. Erneuerung der Tapeten oder Anstrich der Fassaden ohne begleitende Maßnahmen) können jedoch nicht gefördert werden! Der Einsatz von Fördermitteln ist immer auf eine **durchgreifende Gesamtsanierung** und eine **dauerhafte Sicherung der Gebäudesubstanz** ausgerichtet.

Die öffentliche Förderung kann bis zu 20 %, maximal jedoch 300.000 EUR der anerkannten Baukosten betragen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Förderung.

Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Denkmalschutzzonen im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ sind ergänzend zu den aufgeführten Restriktionen, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten, falls sich das zu sanierende Objekt in einer der vier vorhandenen Denkmalschutzzonen befindet.

Der Einsatz dieser Fördermittel setzt eine durchgreifende Gesamtsanierung und eine dauerhafte Sicherung der Gebäudesubstanz voraus.



**Vor Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die gefördert werden sollen, ist eine Abstimmung mit der Stadt Kaiserslautern zwingend erforderlich.**

**Die geplanten Maßnahmen sind verbindlich zu vereinbaren.**

Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm können bei der Stadt Kaiserslautern u.a. für folgende Maßnahmen bewilligt werden:

- Abriss von Gebäuden oder Teilen davon
- Aus- und Umbau ungenutzter Räumlichkeiten
- Neueindeckung von Dächern
- Einbau und Veränderung von Fenstern und Türen
- Neuansprich, Verkleidung, Verputzen oder zusätzliche Isolierung von Fassaden
- Neueinbau, Umbau, Verbesserung von Heizungen
- Neubau / Umbau von sanitären Anlagen
- wesentliche Investitionen im Innenausbau

**Wichtig:** Einzelheiten der Förderung von privaten Maßnahmen regelt die von der Stadt Kaiserslautern erlassene Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung.

## Denkmalschutz im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

siehe auch: GDKE Rheinland-Pfalz – Landesdenkmalpflege [www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)

Innerhalb des Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ befinden sich zahlreiche Einzeldenkmale sowie insgesamt vier Denkmalzonen. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich die Bauwerke und sonstige historischen Anlagen förderungsfähig, die Kulturdenkmäler (Baudenkmäler) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne eigene Denkmalqualität, die aber innerhalb der vom Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmalzone stehen, können diejenigen Maßnahmen anerkannt werden, die mit Rücksicht auf das schützenswerte Erscheinungsbild der Gesamtheit getätigten werden. Damit kommen bei diesen Bauten in aller Regel Aufwendungen auf das äußere Bild in Betracht; das Innere ist vom Denkmalschutz nicht betroffen, da ohne Auswirkung auf die Ensemblewirkung der Denkmalzone.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen sind prinzipiell jede Bau- oder Instandsetzungs-, Restaurierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen, die mit den denkmalbegründenden Teilen des Objektes zusammenhängen und den üblichen Aufwand bei vergleichbaren, nicht denkmalwerten Objekten übersteigen förderfähig. Vor allem sind dies regelmäßig Arbeiten an der Außenhaut des Gebäudes, doch können auch denkmalwerte Details des Gebäudeinneren gefördert werden (z.B. die Restaurierung historischer Treppen, Vertäfelungen oder Stuckierungen).

Die Maßnahme muss in ihrer Ausführung selbstverständlich denkmalpflegerisch richtig und nach den fachlichen Angaben der Landesdenkmalpflege realisiert werden, damit der gesetzliche Zweck der Zuschussgelder gewährleistet bleibt. Dies wird durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Denkmalfachbehörde sichergestellt. Dort wird der jeweils zuständige Konservator bzw. die Konservatorin eingeschaltet, die für die notwendige Beratung an Ort und Stelle zur Verfügung stehen.

Nicht zuschussfähig in diesem Sinne sind Aufwendungen, die rein nutzungsbedingt sind und auch in einem nicht denkmalgeschützten Gebäude so oder vergleichbar anfallen würden. Hierzu kann allerdings unter Umständen eine steuerliche Förderung in Anspruch genommen werden.

Antragsberechtigt sind in der Regel die Eigentümerin/ der Eigentümer oder Verfügberechtigte, auch Mieter/Pächter mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin/ des Eigentümers.

Vor dem Zusammenstellen der Antragsunterlagen sollte der Kontakt mit der zuständigen Gebietskonservatorin/ dem Gebietskonservator hergestellt sein. Dies kann direkt über die GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe) / Landesdenkmalpflege, aber auch durch die Vermittlung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern angesiedelt ist, erfolgen. Die Konservatorin/ der Konservator kann bei den maßgeblichen Vorfragen klärend mitihelfen, vor allem hinsichtlich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes, und die Darstellung der anstehenden Arbeiten sowie durch Angabe eines Orientierungsanhalts für eine realistische Antragshöhe.

Besuch und Beratung durch die Gebietskonservatorin/ den Gebietskonservator von der Landesdenkmalpflege sind für den Bürger frei von besonderen Verwaltungsgebühren.

Die Landesdenkmalpflege gewährt ausschließlich Zuschüsse, keine Darlehen. Dabei handelt es sich um verlorene Zuschüsse, d.h. bei zweckrichtiger Verwendung brauchen die Mittel vom Empfänger nicht zurückgezahlt zu werden. Bei besonders hoher Förderung kommt eine dingliche Sicherung (Eintragung in das Grundbuch) zur Wahrung des Subventionszweckes in Betracht.

Zuschüsse der Denkmalpflege dürfen im Gegensatz zu den meisten anderen öffentlichen Fördermitteln prinzipiell „kumuliert“, d.h. mit anderen Zuschüssen gleichzeitig in Anspruch genommen werden. Daher ist es durchaus zulässig, sich zugleich um Unterstützung aus Mitteln der Stadtsanierung, des Wohnungsbaues oder ähnlicher Programme zu bemühen. Auch vergeben manche Gebietskörperschaften (Landkreise, Städte) Gelder im Rahmen eigener Denkmalpflege- oder Ortsbildpflegeprogramme. Auskünfte zu solchen Fördermöglichkeiten erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Kreisverwaltung.

Neben den Zuschüssen können Steuerzahler einkommensteuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Die Steuervergünstigungen für Denkmaleigentümer nach dem Einkommensteuerrecht richten sich nach den Paragraphen §§ 7 i, 10 f, 10 g und 11 b Einkommensteuergesetz (EStG).

Die GDKE Rheinland-Pfalz - Landesdenkmalpflege hat in diesem Zusammenhang das Merkblatt „Steuererleichterungen für Denkmaleigentümer“ herausgegeben, welches umfänglich zu den gesetzlichen Bestimmungen und praktischen Fragen ihrer Anwendung informiert (siehe: [www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)).

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen die Landesdenkmalpflege, zur steuerlichen Behandlung allgemein das Finanzamt oder Ihr Steuerberater.

## Förderprogramme der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz

siehe auch: Investitions- und Strukturbank (ISB) [www.isb.de](http://www.isb.de)

Das Land Rheinland-Pfalz fördert Privateigentümer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit seinen verschiedenen Förderprogrammen, die von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) umgesetzt werden. Die Programme haben unterschiedliche Schwerpunkte in ihrer Zielrichtung. Für Privatpersonen sind insbesondere die Programme „Wohneigentum“, „Modernisierung“ und „Wohnen in Stadt- und Ortskernen“ attraktiv.

### „Förderung von selbst genutztem Wohneigentum“ (Stand 11/2017)

Den Bau oder Kauf von selbst genutzten Häusern und Wohnungen sowie den Ersatzneubau nach Abriss fördert das Land Rheinland-Pfalz mit Zinsgarantiedarlehen. Es handelt sich um eine einkommensabhängige Förderung, d.h. Einkommensgrenzen müssen eingehalten werden, um gefördert zu werden. Maßgebend sind hierbei die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 Landeswohraumförderungsgesetz (LWoFG), als eingehalten gelten die Einkommensgrenzen, wenn das Haushaltseinkommen diese nicht mehr als 60% übersteigt.

Das Darlehen setzt sich zusammen aus einem Grunddarlehen von 30% der Gesamtkosten und ggf. einem oder mehreren Zusatzdarlehen in Höhe von jeweils 5% der Gesamtkosten (z.B. bei Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 10% überschreiten). Die maximale Höhe des Zinsgarantiedarlehens richtet sich nach den Fördermietenstufen, in der das Objekt liegt. Kaiserslautern liegt in der Fördermietenstufe 4, sodass die Darlehensobergrenze von 160.000 Euro (zuzüglich 10% für das 3. und jedes weitere Kind) gilt. Auf das Darlehen gibt es außerdem noch einen Tilgungszuschuss von 5%.

### „Modernisierung selbst genutzten Wohnraums“ (Stand 11/2017)

Wer seine Wohnimmobilie modernisieren möchte, kann ebenfalls ein Zinsgarantiedarlehen in Anspruch nehmen, sofern die vorgegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Auch bei der Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum sind Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 Landeswohraumförderungsgesetz (LWoFG) zu beachten. Werden die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 10% oder um nicht mehr als 60% überschritten, ist eine Förderung möglich.

Die Darlehensobergrenze liegt bei einem 4-Personenhaushalt bei 60.000 Euro, für jedes weitere Haushaltmitglied kann das Darlehen um 5.000 Euro erhöht werden. Das Darlehen ist begrenzt auf die die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten. Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 Landeswohraumförderungsgesetz (LWoFG) um nicht mehr als 10 % überschreitet können außerdem einen Tilgungszuschuss beantragen.

Handelt es sich um eine vermietete Wohnung, ist nach Abschluss der Arbeiten die Anfangsmiete festgelegt. Der Förderkatalog umfasst unter anderem energiespa-

rende Maßnahmen, die Nutzung alternativer und regenerativer Energien, barrierefreie Maßnahmen sowie die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts.

#### **„Wohnen in Stadt- und Ortskernen“ (Stand 11/2017)**

Ziel dieses Programms ist es, innerstädtische Bestandsgebiete und Innerortslagen zu stärken. Dazu sollen neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen sowie die Herstellung von barrierefreien Wohnraum gefördert werden, die Attraktivität der Gebiete für Wohnen und Arbeiten gesteigert und städtebauliche Missstände beseitigt werden und die soziale, kulturelle, freizeitbezogene und die Versorgungsinfrastruktur erhalten werden.

Deshalb werden Projekte in innerstädtischen Lagengefördert, die einen Beitrag zu den Zielen leisten.

Gefördert werden u.a. Umbau-, Ausbau-, Umwandlungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie damit einhergehende Modernisierungsmaßnahmen, Ersatzneubaumaßnahmen und Neubaumaßnahmen, wenn sie eine der Baumaßnahmen ergänzen oder damit eine Baulücke geschlossen wird. Weiterhin können Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserungen, sofern sie im Zusammenhang mit einem der vorgenannten Bauvorhaben stehen und Wohnungsbauvorhaben mit mindestens drei abgeschlossenen Wohneinheiten, bei denen die nutzbare Wohnfläche nach Fertigstellung mindestens 60 % der gesamten Gebäudefläche betragen muss, gefördert werden.

Das Programm richtet sich an Eigentümerinnen/Eigentümer, die ihre Immobilie vermieten bzw. an Selbstnutzer- diese müssen aber die Einkommensgrenzen einhalten. Gefördert wird in diesem Programm über einen Zuschuss bis zu 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bis maximal 40% der förderfähigen Kosten. Ein zusätzlicher Zuschuss von bis zu 5.000 Euro je Wohnung kann gewährt werden, wenn barrierefreier Wohnraum über die gesetzlichen Vorhaben hinaus realisiert wird.

Weitere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen gibt es unter  
[www.isb.de](http://www.isb.de)

## Förderprogramme der KfW-Bankengruppe (KfW)

KfW-Förderprogramme



siehe auch: KfW-Bankengruppe [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Die KfW-Bankengruppe (KfW) bietet zahlreiche Kredite und Zuschüsse für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer an.

Insbesondere nachfolgend aufgeführte Programme bieten sich im Rahmen der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Inanspruchnahme innerhalb des Stadtumbaugebietes „Aktives Zentrum Kaiserslautern“ an.

Weitergehende Informationen zu diesem Thema sind unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) erhältlich.

### Energieeffizient Sanieren - Kredit (Programmnummern 151) (Stand 11/2017)

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes i.V.m. der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei bestehenden Wohngebäuden. Gefördert werden der Ersterwerb eines sanierten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung; alle Maßnahmen, die zur Erreichung eines KfW-Effizienzhauses beitragen sowie Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen, die den technischen Mindestanforderungen entsprechen.

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) fünf unterschiedliche Standards gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus 100
- KfW-Effizienzhaus 115

Erläuterungen und technische Anforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

Zur Umsetzung der Maßnahmen können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (z.B. Architekt, Energieeinsparberatung, etc.) maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus aufgenommen werden.

Zusätzlich zu den zinsreduzierten Krediten wird bei der Sanierung eines Gebäudes zu einem KfW-Effizienzhaus (Programmnummer 151) ein Teil der Darlehensschuld (Tilgungszuschuss) erlassen. Die geplante energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist von einer/einem Sachverständigen zu bestätigen. Folgende Tilgungszuschüsse werden derzeit bei Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus gewährt:

- KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014)  
Tilgungszuschuss in Höhe von 27,5 % des zugesagten Darlehensbetrages, maximal 27.500 pro Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014)  
Tilgungszuschuss in Höhe von 22,5% des zugesagten Darlehensbetrages

maximal 22.500 pro Wohneinheit

- KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2014)  
Tilgungszuschuss in Höhe von 7,5 % des zugesagten Darlehensbetrages
- KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2014)  
Tilgungszuschuss in Höhe von 17,5 % des zugesagten Darlehensbetrages  
maximal 17.500 pro Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 115 (EnEV 2014)/ KfW -Effizienzhaus Denkmal  
Tilgungszuschuss in Höhe von 12,5 % des zugesagten Darlehensbetrages  
maximal 12.500 pro Wohneinheit

**Wichtig:** KfW-Kredite müssen grundsätzlich über die Hausbank beantragt werden.

#### **Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss (Programmnummer 430)**

(Stand 11/2017)

Eigentümern (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (maximal 2 Wohneinheiten) sowie Ersterwerbern (natürliche Personen) von neu sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen, Eigentümern (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften sowie Wohnungseigentümergemeinschaften mit natürlichen Personen als Wohnungseigentümern, die für die Finanzierung keinen Kredit aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ aufnehmen möchten, steht alternativ die **Zuschussvariante** (Programmnummer 430) zur Verfügung.

Für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und die Durchführung von Einzelmaßnahmen werden nachfolgend dargestellte Investitionszuschüsse gewährt. Bei der Sanierung von Gebäuden, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind, bemessen sich die förderfähigen Kosten für den Einzeleigentümer nach der Höhe seines Miteigentumsanteils.

- KfW-Effizienzhaus 55  
30 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 30.000 EUR je Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 70  
25 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 25.000 EUR je Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 85  
20 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 20.000 EUR je Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 100  
17,5 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 17.500 EUR je Wohneinheit
- KfW-Effizienzhaus 115  
15 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 15.000 EUR je Wohneinheit
- Einzelmaßnahmen  
Hierfür wird ein Zuschuss von 10 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 5.000 EUR je Wohneinheit gewährt

Die Inanspruchnahme von Krediten aus anderen Förderprogrammen von Bund und Ländern zur ergänzenden Finanzierung einer bereits mit obigem Zuschuss geförderten Maßnahme ist nicht möglich. Daher ist auch eine Kombination des Investitionszuschusses mit einem KfW-Förderkredit im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ für dasselbe Vorhaben nicht möglich.

**Wichtig:** Ihren Antrag auf Förderung stellen Sie vor Erwerb bzw. vor Sanierungsbeginn direkt bei der KfW-Bankengruppe.

### **Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (Programm Nr. 431) (Stand 11/2017)**

Bei einer energetischen Sanierung fordert die KfW die professionelle Baubegleitung durch Sachverständige während der Sanierungsphase. Bei der komplexen Sanierung zu energetisch hocheffizienten Wohngebäuden (KfW Effizienzhaus 55) und zum KfW-Effizienzhaus Denkmal sowie bei allen Sanierungen von Baudenkmalen ist eine Baubegleitung vorgeschrieben. Gefördert werden 50% der entstandenen Kosten, maximal 4.000 Euro pro Vorhaben.

**Wichtig:** Ablauf der Antragsstellung:

1. Experten für Energieeffizienz beauftragen (Infos unter [www.energieeffizienz-experten.de](http://www.energieeffizienz-experten.de))
2. Zuschuss beantragen
3. Vorhaben umsetzen
4. Zuschuss erhalten.

Nähere Informationen zum Ablauf unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

### **KfW- Effizienzhaus Denkmal (Programm Nr. 151, 430, 431)**

Eine energetische Sanierung eines Baudenkmals stellt die/ den Eigentümerin/Eigentümer oft vor Herausforderungen; nicht immer lassen sich Anforderungen an die Energieeffizienz mit den Auflagen des Denkmalschutzes vereinbaren. Deshalb bietet die KfW für Baudenkmale und Gebäude mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz vereinfachte Fördervoraussetzungen.

Gefördert werden die energetische Komplettsanierung zum KfW- Effizienzhaus, aber auch Teilsanierung mit Einzelmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder Fenstertausch). Die Förderbeträge gelten wie bei anderen Wohngebäude (s.o.).

Vereinfachte Fördervoraussetzungen gelten dahingehend, dass das KfW- Effizienzhaus Denkmal der Jahres Primärenergiebedarf um 160% und der Transmissionswärmeverlust 175% der Werte betragen dürfen, die für ein vergleichbares Referenzobjekt der EnEV gelten. Wenn auch diese Werte aufgrund der gestalterischen Anforderungen nicht erreicht werden können, ist grundsätzlich immer noch eine Förderung möglich. Voraussetzung ist, dass eine/ein Sachverständige/Sachverständiger die Planung auf die gestalterischen Vorgaben abstimmt, eine Gebäudebilanzierung durchführt und nachweist, dass alle technisch möglichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden.

Bei der energieeffizienten Sanierung des Baudenkmals ist es aufgrund des sensiblen Baubestandes sinnvoll, eine/einen Expertin/Experten einzubinden. Sie bekommen nicht nur Hilfe bei der Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden, sie/er stellen auch die notwendigen Bestätigungen zum Förderantrag aus.

Ausführliche Informationen erhalten Sie bei der KfW im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) oder zum Thema Bauen, Sanieren und Wohnwirtschaft unter der Telefonnummer 0800 / 5399002.

## *Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien*

### **„Marktanreizprogramm (MAP)“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Stand 11/2017)**

Im Rahmen des Marktanreizprogramms für erneuerbare Energien des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, das in der aktuellen Fassung vom 1. April 2015 vorliegt, sollen Eigentümerinnen und Eigentümer dazu motiviert werden, erneuerbare Energien stärker zu nutzen. Bei einer Installation einer Heizungsanlage, die erneuerbare Energien (z.B. Solarthermie, Biomasseheizungen oder Wärmeppumpen) nutzt, kann eine Förderung des BMWi erhalten. Das Marktanreizprogramm richtet sich nicht nur an Privatpersonen, sondern auch an Unternehmen und Kommunen. Das Fördervolumen beträgt insgesamt 300 Millionen Euro pro Jahr und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende. Die Förderung beruht auf zwei Säulen:

**Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien**



#### **1. Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA):**

Zuschüsse gibt es für kleinere Anlagen in Privathaushalten und in Unternehmen (z.B. Solarthermieranlagen auf dem Dach, Pelletheizung, Erdsonden für Wärmeppumpen im Haus).

**Biomasse:** Das BAFA gewährt Zuschüsse bis zu 8.000 Euro pro Vorhaben. Die Höhe der Förderung richtet sich nach Art der Biomasseanlage und ob die Biomasseanlage im Gebäudebestand oder Neubau umgesetzt wird. Grundsätzlich werden die Errichtung und Erweiterung von Biomasseanlagen für die thermische Nutzung von 5-100 KW Leistung gefördert:

- Kessel zur Verbrennung von Biomassepellets und Hackschnitzeln
- Pelletöfen mit Wassertasche
- Kombinationskessel zur Verbrennung von Biomassepellets bzw. Holzhackschnitzeln und Scheitholz
- Besonders emissionsarme Scheitholzvergaserkessel
- Nachrüstung mit einer Einrichtung zur Brennwertnutzung
- Nachrüstung mit einer Einrichtung zur Staubminderung
- Bereitstellung von Prozesswärme.

**Solarthermie:** Hier fördert das BAFA mit Zuschüssen bis zu 20.000 Euro pro Vorhaben, im Falle einer ertragsabhängigen Förderung kann der Zuschussbetrag höher sein. Gefördert wird die Errichtung und Erweiterung von Solarthermieranlagen bis 100m<sup>2</sup> Kollektorfläche zur

- Ausschließlichen Warmwasserbereitung
- Ausschließlichen Raumheizung
- Kombinierten Warmwasserbereitung und Raumheizung

- Bereitstellung von Prozesswärme
- Zuführung der Wärme in Wärmenetze
- Zuführung der Kälte in Kältenetze
- Solaren Kälteerzeugung.

**Wärmepumpen:** Es können bis zu 15.000 Euro pro Vorhaben gewährt werden.

Das BAFA fördert die Errichtung von effizienten Wärmepumpen bis einschließlich 100 KW Nennwärmeleistung zur

- Kombinierten Warmwasserbereitung und Raumheizung von Gebäuden
- Ausschließlichen Raumheizung von Gebäuden, wenn die Warmwasserbereitung des Gebäudes zu einem wesentlichen Teil durch andere erneuerbare Energien erfolgt
- Ausschließlichen Raumheizung von Nichtwohngebäuden
- Bereitstellung von Prozesswärme
- Bereitstellung von Wärme für Wärmenetze.

**Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE):** Das BAFA gewährt einen Zusatzbonus, wenn Eigentümerinnen/ Eigentümer unter Inanspruchnahme des Marktanreizprogramms ihre besonders ineffiziente Heizungsanlage austauschen oder solarthermisch modernisieren und zugleich das gesamte Heizungssystem (inklusive Heizkörpern und Rohrleitungen) optimieren.

Den APEE-Bonus wird erhalten, wenn eine oder mehrere besonders ineffiziente Altanlagen durch eine moderne Biomasseanlage oder effiziente Wärmepumpe ersetzen oder die bestehende Heizungsanlage (ohne Brennwerttechnik) durch die Einbindung einer heizungsunterstützenden Solarthermieanlage modernisiert wird. In diesem Zusammenhang muss die gesamte Heizungsanlage optimiert werden.

Die Bewilligung eines Investitionszuschusses nach dem Marktanreizprogramm (s.o.) ist Voraussetzung für den APEE-Zusatzbonus. Für die Ersetzung bzw. solarthermische Modernisierung einer besonders ineffizienten Altanlage kann ein Betrag von 20 % des im Rahmen des Marktanzreizprogramms für die Installation der neuen Anlage bewilligten Gesamtförderbetrags gewährt werden.

Weiterhin gibt es einen einmaligen Investitionszuschuss von 600 Euro für die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz am Heizungssystem.

*Achtung: Ab dem 1. Januar 2018 ist die Förderung für Heizungen mit erneuerbaren Energien immer vor Umsetzung der Maßnahme bzw. Vertragsschluss mit dem Installateur beim BAFA zu beantragen. Die Antragstellung erfolgt ab diesem Zeitpunkt ausschließlich online. Übergangsfrist für Inbetriebnahmen im Jahr 2017: Antragsteller, die ihre Heizungsanlage 2017 in Betrieb nehmen, können den Förderantrag noch innerhalb von neun Monaten nach der Inbetriebnahme stellen.*

*Bei Inbetriebnahmen im Jahr 2018: Für Anlagen, für die 2017 der Auftrag erteilt bzw. der Vertrag abgeschlossen wurde, müssen die Inbetriebnahme der Anlage sowie die Antragstellung bis spätestens zum 30. September 2018 erfolgt sein. Der Antrag ist in diesem Fall nach Inbetriebnahme zu stellen.*

Nähere Informationen zur Übergangsregelung und zu den Marktanreizprogrammen stellt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf seiner Internetseite [www.bafa.de](http://www.bafa.de) zur Verfügung. Außerdem sind Listen mit förderfähigen Anlagen als Download verfügbar. Weitere Informationen und Förderanträge sind erhältlich beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Referat 513, Frankfurter Straße 29-35, 65760 Eschborn, Tel.: 06196 / 1625.

## 2. Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse durch die KfW

Bei der KfW gibt es unterschiedliche Förderprodukte, bei denen Investitionen zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien. Für Privatpersonen, die in der Regel für den eigenen Bedarf lediglich kleinere Anlagen errichten, ist vor allem das folgende Programm interessant:

### Energieeffizient Sanieren- Ergänzungskredit (167)

Gefördert wird der Einbau von neuen Heizungsanlagen auf der Basis von erneuerbaren Energien. Voraussetzung ist, dass eine Heizungsanlage vor dem 01.Januar 2009 installiert wurde.

Als Einzelmaßnahmen werden z.B. folgende Heizungsanlagen gefördert:

- thermische Solarkollektoranlagen bis 40 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche
- Biomasseanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 5 kW bis 100 kW (z.B., Pelletheizungen oder Holzhackschnitzelheizungen)
- Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung bis 100 kW
- kombinierte Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und fossiler Energieträger

Beim Kauf von sanierten Wohnraum können die Kosten der neuen Heizungsanlage gefördert werden, wenn diese gesondert ausgewiesen sind (zum Beispiel im Kaufvertrag).

Maximale Höhe des Kredites sind 50.000 Eurp pro Wohneinheit. Der Sollzins des Darlehens liegt bei 1,30%, die tilgungsfreie Anlaufzeit 1-2 Jahre.

Das Förderprodukt kann u.a. mit dem Kredit „Energieeffizient Sanieren“ oder den Marktanreizprogrammen des BAFA kombiniert werden.

**Mikro Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**



**Förderung von „Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK)“ (Stand 11/2017)**

Für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gibt es nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz einen zeitlich befristeten Zuschlag für Betreiber, der sich nach dem Zeitpunkt der Aufnahme des Dauerbetriebes der KWK Anlage richtet. Voraussetzung zur Förderung ist, dass die Anlage vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zugelassen wurde.

Zum 1. Januar 2017 ist das Änderungsgesetz zum Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) in Kraft getreten. Wichtigste Änderung ist die Einführung von Ausschreibungen für die Förderung von KWK Anlagen zwischen 1-50Megawatt und innovative KWK Systeme. Die Ausschreibungen erfolgen durch die Bundesnetzagentur und werden voraussichtlich ab dem Winter 2017/2018 durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie verwirklicht werden.

Für alle Anlagen, die nicht unter die Ausschreibungspflicht fallen, gelten die Regelungen zur Förderung wie nach dem KWKG von 2016.

So gibt es Einmalzahlungen für fabrikneue Anlagen bis 2kWel (4,0 ct/kWh für 60.000 Vollbenutzungsstunden (VBH)). Zuschlagssätze gibt es für den ins allgemeine Stromnetz ausgespeiste KWK Strom (8,0 ct/kWh) und für den im Objekt selbst verbrauchten Strom (4,0 ct/kWh). Bei der Förderdauer wird unterschieden in fabrikneue Anlagen (Förderdauer 60.000 VBH) und modernisierte KWK Anlagen (15.000 VBH bei Invest  $> 25 \leq 50\%$  der Neukosten oder 30.000 VBH bei Invest  $> 50\%$  der Neukosten.

Weitere Information hierzu erhalten Sie unter der Internetadresse [www.bafa.de](http://www.bafa.de) bzw. direkt beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Referat 424 - Kraft-Wärme-Kopplung, Frankfurter Straße 29-35, 65760 Eschborn, Tel.: 06196 / 908-625 (Service-Telefon).

### **Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) (Stand 11/2017)**

Das Thema Förderung von erneuerbaren Energien erfuhr mit der Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes von 2017 einen Paradigmenwechsel. Die Förderung wird nun nicht wie bisher staatlich festgelegt, sondern wird durch Ausschreibungen festgelegt. Dabei ist der Grundsatz: Wer am wenigsten für den wirtschaftlichen Betrieb einer neuen Erneuerbare-Energien-Anlage fordert, wird gefördert.



Neu ist die Förderung von sogenannten „Mieterstrom“- damit ist Strom gemeint, der über Solaranlagen produziert wird und ohne Netzdurchleitung an Letztverbraucher (hier insbesondere Mieter) in räumlicher Nähe oder im gleichen Haus geliefert wird. Mit dem Mieterstromzuschlag soll jede Kilowattstunde Mieterstrom gefördert werden. Die Förderung hängt von der Größe der Anlage ab und ist für Vermieter ebenso wie für die Mieter, die durch günstige Konditionen profitieren, attraktiv. Die Regelung greift erst für Anlagen, die mit oder nach dem Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes (25. Juli 2017) in Betrieb gehen.

Weitere Information hierzu erhalten Sie unter anderem beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie unter der Internetadresse [www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de).

## Energiesparberatung



### Lokale Energieberatung durch die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz bzw. die Umweltberatung Kaiserslautern

In der Geschäftsstelle der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz am Standort Kaiserslautern sowie in der Beratungsstelle der Umweltberatung Kaiserslautern (Stadtverwaltung Kaiserslautern (Rathaus Nord), Referat Umweltschutz) können Bürger der Stadt Kaiserslautern eine erste Energieberatung erhalten. Die Energieberatung ist kostenlos und beinhaltet:

- Information über Energieeinsparmöglichkeiten durch den Einsatz von Solar-technik sowie durch Wärmedämmung am Altbau (CO<sub>2</sub>-Minderungs-maßnahmen),
- Ermittlung des Heizenergieverbrauch ihres Wohngebäudes,
- Beratung bei CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen am Haus über die Fördermöglichkeiten der Stadt Kaiserslautern, des Landes und des Bundes.

Nähere Informationen können auf der Homepage [www.energieberatung-rlp.de](http://www.energieberatung-rlp.de) sowie [www.kaiserslautern.de](http://www.kaiserslautern.de) (Stichwort Umweltberatung) nachgelesen werden.

Jeden Mittwoch bietet das Referat Umweltschutz, Rathaus Nord, Lauterstraße 2, Termine zur kostenlosen Energieberatung von 13.30 – 16.30 Uhr an. Eine telefonische Anmeldung unter 0631/365 27 88 ist erforderlich.

Die Geschäftsstelle der Verbraucherzentrale bietet ebenso eine kostenlose Energieberatung an. Diese finden jeden Mittwoch von 9.00-13.00 Uhr in der Verbraucherberatung Fackelstraße 22 statt. Eine Anmeldung ist unter 0631/9 28 81 erforderlich.

## Energiesparberatung

### „Vor-Ort-Beratung“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie

Wenn Sie eine umfangreiche Energieberatung wünschen, beauftragen Sie eine/n zertifizierten Energieberaterin/ Energieberater oder eine/n Architektin/ Architekten mit der Durchführung einer „Energieberatung-vor-Ort“. Diese ermöglicht eine genaue und auf die vorhandene Gebäudesubstanz eingehende energetische Bestandsanalyse Ihres Wohngebäudes. Nach einer genauen Datenaufnahme des Gebäudes vor Ort, erhalten Sie einen umfangreichen Beratungsbericht über:

- Modernisierungsempfehlungen zur Energie- und Heizkostensparnis mit Kostenschätzungen,
- Vorstellung dieser Modernisierungsvarianten mit Umsetzungsmöglichkeiten,
- Hinweis auf öffentliche Förderprogramme und die
- Berücksichtigung Ihrer speziellen Fragen.

Dies alles wird Ihnen dann Ihre/Ihr Energieberaterin/Energieberater in einem persönlichen Beratungsgespräch erläutern.

Der Beratungsbericht eignet sich auch als Berechnungsgrundlage, um später bei der KfW-Förderbank zinsgünstige Kredite für die Modernisierungsmaßnahmen Ihres Gebäudes zu beantragen.

Neu ist ab dem 1. Juli 2017 die Möglichkeit, sich von der/ dem Energieberaterin/Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen. Im Sanierungsfahrplan werden Möglichkeiten für die Sanierung Schritt für Schritt und gut verständlich für die Eigentümerin/ den Eigentümer dargestellt.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie vertreten durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gewährt bei einer Energieeinsparberatung für Wohngebäude eine Zuwendung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses zu den in Rechnung gestellten Beratungskosten, für Ein- und Zweifamilienhäuser maximal 800 Euro und für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten maximal 1.100 Euro.

**Wichtig:** Die Antragstellung zur Förderung sowie die geförderte Vor-Ort-Beratung dürfen nur durch vom BAFA anerkannte Energieberater erfolgen.

Nähere Informationen zur Förderung sowie die Liste der vom BAFA anerkannten Energieberater sind auf der Homepage [www.bafa.de](http://www.bafa.de) nachzulesen.

Eine Liste zertifizierter Energieberater finden Sie des Weiteren im Internet unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) im Kapitel „für-bauherren“ in der Architektenliste. Auskünfte erhalten Sie zudem auch bei der Handwerkskammer Pfalz und der Schornsteinfegerinnung.

## Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) finden Sie eine Übersicht von erfahrenen Architektinnen/Architekten, die Ihnen bei Ihren geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Die/der von Ihnen beauftragte Architektin/Architekt kann beispielsweise, aufbauend auf einer eingehenden Bestandsanalyse Ihres Wohngebäudes und Ihrer Mo-



Energiespar- und Bauberatung



dernisierungs- und Instandsetzungswünsche, erste Modernisierungsempfehlungen mit Kostenschätzungen vornehmen.

Außerdem kann die/der von Ihnen beauftragte Architektin/ Architekt schon im Vorfeld Arbeit abnehmen, zum Beispiel im Umgang mit Behörden. Zudem steht sie/er Ihnen bei Finanzierungsfragen und der Beantragung von Fördergeldern sowie der Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens gerne beratend und begleitend zur Verfügung.

# Tipps zur Finanzierung

## Wie wird gefördert?

Es gibt verschiedene Formen der öffentlichen Zuwendungen.

- Zuschüsse zu den Investitionskosten, die in der Regel nach Fertigstellung ausgezahlt werden.
- Zinsgünstige Darlehen, die in der Regel über die Hausbank ausgereicht werden.

## Wer wird gefördert?

Beachten Sie bitte, je nach Förderinstitutionen und Förderprogramm werden unterschiedliche Anforderungen an den Zuschuss- / Darlehensempfänger gestellt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Einkommensgrenzen bzw. die jeweilige Eigentumssituation (Eigennutzer, Vermieter, Mieter) zu berücksichtigen. Erkundigen Sie sich daher vorab bei der jeweiligen Förderinstitution, ob bestimmte Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.

## Auswahl des Förderprogramms

Förderinstitutionen verfügen in der Regel nur über Informationen zu ihren eigenen Programmen. Prüfen Sie daher alle für Ihr Vorhaben relevanten Programme. Welches Programm bietet Ihnen die höchsten Fördersätze? Sind die Programme möglicherweise kombinierbar?

## Kumulation

Die Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme für ein Vorhaben wird als Kumulation bezeichnet. Es gibt Förderprogramme, die eine Kumulation völlig ausschließen oder nur bis zu bestimmten Förderhöchstgrenzen zulassen. Werden diese Höchstgrenzen überschritten, wird die Förderung entsprechend gekürzt. Geben Sie im Antrag immer die Kumulation an. In der Regel können Darlehens- und Zuschussprogramme kombiniert werden.

## Antragstellung und Beginn der Maßnahme

Vorhaben, mit denen vor der Antragstellung begonnen wurde, werden in der Regel nicht mehr gefördert. Stellen Sie deshalb immer erst den Antrag. Prüfen Sie sorgfältig die Programmrichtlinien, um zu klären, mit welchen Maßnahmen Sie schon nach der Antragstellung beginnen dürfen.

## Zinskonditionen prüfen

Die Zinskonditionen orientieren sich am Kapitalmarkt und sind damit häufigen Änderungen unterworfen. Informieren Sie sich vor der Antragstellung nach den aktuellen Konditionen. Bei einigen Programmen gilt der Zinssatz, der bei Bewilligung des Antrages maßgeblich war.

### **Bewilligungen**

Bewilligungen können nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erteilt werden. Somit kann es vorkommen, dass es ein Förderprogramm gibt, wegen fehlender Haushaltsmittel aber keine Bewilligung möglich ist.

### **Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht, Ausnahmen sind die Einspeisevergütungen über das Erneuerbare-Energien-Gesetz und das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz.

### **Beratungsförderung**

Eine fachkundige Beratung bei einer Modernisierung des Gebäudes kann sehr hilfreich sein, um eine effektive Sanierung durchführen zu lassen. Diese Beratung wird u.a. vom Bund und dem Land Rheinland-Pfalz gefördert.

## Beispiel für den Ablauf einer Förderantragstellung

Vorhaben, mit denen vor der Antragstellung begonnen wurde, werden in der Regel nicht mehr gefördert. Stellen Sie deshalb immer erst den entsprechenden Förderantrag bei den jeweiligen Förderinstitutionen. Da jedes Antragsverfahren einer eigenen Verfahrensweise unterliegt, informieren Sie sich bitte immer frühzeitig über das jeweilige Antragsverfahren.

Wenn Sie die Absicht haben, in Ihr bestehendes Gebäude zu investieren und dieses gegebenenfalls zu modernisieren, stellt sich, um eine Bezuschussung von **Städtebaufördermitteln** (Programm „Aktives Stadtzentrum“) zu erhalten, der formale Ablauf wie folgt dar:

1. Sie teilen der Stadtverwaltung mit, dass Sie Ihr Anwesen modernisieren wollen. Dabei sollten Sie zur Vermeidung unnötiger Kosten zu diesem Zeitpunkt noch keine Bauvoranfrage oder Bauantrag ausarbeiten lassen.
2. Bei einem ersten Erörterungsgespräch schildern Sie Art und Umfang der beabsichtigten Modernisierung. Die Stadtverwaltung beziehungsweise eine/ein von der Stadt beauftragter Sanierungsberaterin/Sanierungsberater prüft die Förderfähigkeit und die Einfügung der geplanten Maßnahmen in das städtebauliche Rahmenkonzept der Stadt.
3. Jetzt kann ggf. eine/ein Architektin/Architekt Ihrer Wahl den Vorentwurf für die Modernisierung Ihres Hauses erstellen. Dabei schätzt die/der Architektin/Architekt die voraussichtlichen Investitionskosten ab. Die Einbeziehung einer/eines Fachplanerin/Fachplaners für energieeffizientes Bauen wird empfohlen. Sollte für die geplante Maßnahme keine Architektenleistung notwendig sein, können auch Handwerkerangebote und Bestandspläne als Antragsunterlagen eingereicht werden.
4. Die Pläne und Kostenaufstellung werden durch die Stadtverwaltung geprüft. Falls erforderlich werden noch weitere Abstimmungsgespräche geführt.
5. Auf der Grundlage dieses Entwurfs ermittelt die Stadtverwaltung die mögliche finanzielle Förderung und teilt Ihnen das Ergebnis mit. Parallel hierzu beantragen Sie gemeinsam mit Ihrer Bank Kredite bzw. Tilgungszuschüsse bei der KfW-Bank.
6. Falls erforderlich, bereitet die/der Architektin/Architekt Ihrer Wahl den Bauantrag vor und reicht ihn bei der Verwaltung ein. Die Stadtverwaltung prüft den Bauantrag und formuliert eine Stellungnahme.
7. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kaiserslautern entscheidet über die städtebauliche Stellungnahme und die finanzielle Förderung.
8. Die Stadtverwaltung schließt, nach positiver Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses, anschließend mit Ihnen einen Modernisierungsvertrag ab, der sowohl die finanzielle Förderung als auch den Umfang der beabsichtigten Maßnahme festlegt.
9. Nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen Sie Ihre Modernisierung.

Beispiel für den Ablauf einer Förderantragstellung im Programm „Stadtumbau“

## Noch Fragen?      Adressen und Ansprechpartner

Sollten sie weitere Fragen bezüglich der Förderungsmöglichkeiten im Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenden Sie sich an eine der unten aufgeführten Personen oder kommen Sie direkt zu uns in die Verwaltung.

Referatsleiterin Stadtentwicklung:

**Baudirektorin Dipl.-Ing. Elke Franzreb**

Telefon: 0631 365-1611

Rathaus, Raum 1301

Bauleitplanung / Städtebauförderung:

**Dipl.-Ing. Joachim Wilhelm**

Telefon: 0631 365-2683

Rathaus, Raum 1310

**M. Sc. Meike Stutz**

Telefon: 0631 365-2579

Rathaus, Raum 1324

Bauberatung:

**Dipl.-Ing. Ingetraud Klein**

Telefon: 0631 365-2679

Rathaus, Raum 1325

**Dipl.-Ing. Sibylle Klein**

Telefon: 0631 365-4145

Rathaus, Raum 1325

Untere Denkmalschutzbehörde:

**Dipl.-Ing. Sabine Aumann**

Telefon: 0631 365-2328

Rathaus, Raum 1320

Abwicklung Städtebauförderung:

**Stadtamtmann Diethard Bauer**

Telefon: 0631 365-4652

Rathaus, Raum 1311

Beratung Städtebauförderung:

**Göttnauer und Partner GmbH**

**Dipl.-Ing. Eva Bedner**

Telefon: 0631 624 89 966

### Rathaus Kaiserslautern

Anschrift: Rathaus

Willy-Brandt-Platz 1

67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 365-0

Telefax: 0631 365-1619

E-Mail: [stadtplanung@kaiserslautern.de](mailto:stadtplanung@kaiserslautern.de)

Öffnungszeiten:

Mo-Do 08:00 - 12:30 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr

Fr 08:00 - 13:00 Uhr