

GZ.: A23-024850/2010/0008  
GZ.: A21-023990/2003  
Heizungsumstellungen auf Fernwärme in  
Gemeindewohnungen mit Mitteln aus der  
Feinstaubfonds-Rücklage  
Projektgenehmigung

Graz, 29.11.2010  
Bearbeiter:  
Umweltamt /Dipl.-Ing. Wolfgang Götzhaber  
Wohnungsamt /Schalk  
  
Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss  
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung  
  
Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten  
  
BerichterstellerIn:  
  
.....

## Bericht an den Gemeinderat

Ziel ist die Forcierung von Heizungsumstellungen in Wohnhäusern der Stadt Graz auf Fernwärme, indem vom derzeitigen Förderungsmodell auf eine direkte Investition durch das Amt für Wohnungsangelegenheiten umgestellt wird.

### Für die Stadt Graz ergeben sich damit folgende Vorteile:

- **Feinstaubreduktion**, da gerade hier noch sehr häufig Einzelöfen mit festen Brennstoffen zum Einsatz kommen, welche wesentlich zur Feinstaubbelastung beitragen
- **Effizientere Nutzung der Mittel des Feinstaubfonds**, da in diesem Umstellungsmodell die Vorsteuer für die Investitionen lukriert werden kann (das Wohnungsamt ist als Ausführender vorsteuerabzugsberechtigt), zusätzlich Nutzung von Skonto bei zeitgerechter Rechnungsabgleichung
- **Hebung des Standards der Wohnungen der Stadt Graz**, wobei es bei bestehenden Verträgen für die Bewohner und Bewohnerinnen nicht zu einer Änderung des Hauptmietzinses kommt. Bei der Installation in leeren Wohnungen können durch die Standardanhebung erhebliche Mehreinnahmen für die Zukunft erreicht werden.  
  
Zum Beispiel: Diese Standardanhebung bringt bei einer 50m<sup>2</sup> Gemeindewohnung in 10 Jahren Mehreinnahmen von netto € 5.880. Es können vermutlich 50 Wohnungen jährlich auf Grund von MieterInnenwechsel durch Heizzugseinbau aufgewertet werden.
- **vereinfachte Abwicklung** durch Wegfall der individuellen Förderungen bei sozialer Bedürftigkeit
- **Versorgung** gerade sozial schwacher Bevölkerungsschichten mit einem kostengünstigen Heizmittel. Wird nicht mehr geheizt als zuvor, sind niedrigere Heizkosten als bei festen Brennstoffen, Öl oder Strom zu erwarten – Mehrkosten entstehen bei der jetzigen Preissituation nur, wenn auch deutlich mehr geheizt wird

- **bessere Möglichkeit der Nutzung der Sonnenenergie**, wenn auch die Warmwasserbereitung im Sommer zentral erfolgt, was bei diesem Modell ebenfalls forciert wird

### **Ausgangslage:**

Die mit Gemeinderats-Beschluss vom 13.12.2004 gegründete **Feinstaubfonds-Rücklage** wurde mit 6 Mio. Euro aus dem Öko- & Verkehrsfonds und 14 Mio. Euro aus der EGG-Rücklage, in Summe also 20 Mio. Euro dotiert.

Seit 17.3.2005 werden Heizungsumstellungen auf primär Fernwärme oder sekundär Erdgas mit Mitteln aus diesem Fonds gefördert. Es wurden bisher ca. 700 Heizungsumstellungen mit rund 3,3 Mio. Euro gefördert (Stand Juni 2010), sowohl in privaten Miet- oder Eigentumswohnungen als auch in Gemeindewohnungen.

Die aktuelle Förderungsrichtlinie gilt seit 01.07.2010 und ist bis 31.12.2012 gültig.

Durch diese Richtlinie ergaben sich für die Heizungsumstellungen in Gemeindewohnungen zusätzlich - zu den meist 100% Förderungen der Mieterinnen und Mieter - folgende Möglichkeiten:

- Förderungsmöglichkeit bei leerstehenden Wohnungen
- Förderungsmöglichkeit der Hauszentrale zu 100%
- Förderung der Umstellung der Warmwasserbereitung auf Fernwärme

### **Geplante Abwicklung**

Das Wohnungsamt führt mit Zugriff auf die Mittel aus der Feinstaubfonds-Rücklage die Heizungsumstellungen durch.

Wohnungsamt und Umweltamt erarbeiten gemeinsam eine Liste der Umstellungsobjekte nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten für die jeweilige Projektphase.

Über die Heizungsumstellungen wird jährlich ein **gemeinsamer Bericht** erstellt.

Für bewohnte Wohnungen gilt selbstverständlich, dass die Umstellung auf Fernwärme nur mit Zustimmung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen kann. Eigentumswohnungen, die nicht im Eigentum der Stadt Graz sind, werden nach dem bisherigen Förderungsmodell abgewickelt.

### **Finanzierung**

Der derzeit betrachtete Projektzeitraum läuft **bis 31.12.2012**. Für diesen Zeitraum ist vom Wohnungsamt geplant, in Summe ca. 40 wirtschaftliche Einheiten und ca. 475 Wohnungen auf Fernwärme umzustellen. Der **Gesamtaufwand** beträgt dabei ca. 3,218 Mio Euro und soll aus dem Feinstaubfonds bzw. bisherigen Fernwärme-Fördermitteln entnommen werden. Die Abwicklung erfolgt in mehreren Teilprojektphasen.

Im aktuell ersten Teilprojekt bis 31.12.2010 werden ca. 40 Wohnungen umgestellt mit einem Projektvolumen von 140.000 Euro.

### Kostenbeispiel

Im Folgenden ist beispielhaft die Heizungsumstellung auf Fernwärme der Gemeindewohnungen Fröhlichgasse 78, 80, 82 (Block 1) und Fröhlichgasse 84, 86 (Block 2) dargestellt. Es werden die Kostenblöcke mit der Mehrwertsteuer ausgewiesen.

**Tab. 1:** Beispielhafte Aufstellung der Kosten Heizungsumstellung auf Fernwärme (Projektierung)

Wohnblock	Hausanlage - Kosten			Wohneinheit - Installationskosten			Gesamtkosten		
	netto	MWST (20%)	brutto	netto	MWST (20%)	brutto	netto	MWST (20%)	brutto
Fröhlichg. 78, 80, 82 (53 WE)	72.000.-	14.400.-	86.400.-	171.947.-	34.389,42	206.336.-	243.947.-	48.789.-	292.736.-
Fröhlichg. 84, 86 (47 WE)	50.000.-	10.000.-	60.000.-	135.350.-	27.070,03	162.420.-	185.350.-	37.070.-	222.420.-
<b>Gesamt-Kosten</b>	<b>122.000.-</b>	<b>24.400.-</b>	<b>146.400.-</b>	<b>307.297.-</b>	<b>61.459,45.-</b>	<b>368.756.-</b>	<b>429.297.-</b>	<b>85.859.-</b>	<b>515.156.-</b>

Summe der Wohneinheiten:

**100 WE**

Geht man davon aus, dass sämtliche Mieterinnen und Mieter auch individuelle Förderung in Anspruch nehmen könnten, was meist der Fall ist, so kann in diesem Beispiel die Summe von **86.000.- Euro an Mehrwertsteuer gespart** bzw. für weitere Heizungsumstellungen verwendet werden.

### Sonderprojektdarstellung

In den nächsten zwei Jahren sind vom Wohnungsamt im Rahmen dieses Sonderprojektes folgende Heizungsumstellungen geplant:

**Tab. 2:** Geplantes Gesamtvolumen der Heizungsumstellung bis 31.12.2012 (Kosten geschätzt)

Zeitraum	Anzahl der Wohnhäuser	Anzahl der Wohneinheiten	Kosten der Hausanlagen	Kosten der Wohnungsinstallationsanlagen	Gesamtkosten	Anmerkung
			ca. Euro	ca. Euro	ca. Euro	
Umstellungen bis 31.12.10		40		140 000.-	140 000.-	Zwischensumme 2010
Umstellungen bis 31.12.11	20	210	995.000.-	525.000.-	1.520.000.-	Zwischensumme 2011
Umstellungen bis 31.12.12	20	225	995.000.-	562.500.-	1.557.500.-	Zwischensumme 2012
<b>Umstellungen 2010 - 2012</b>	<b>40</b>	<b>475</b>	<b>1.990.000.-</b>	<b>1.227.500.-</b>	<b>3.217.500.-</b>	<b>Gesamtsumme</b>

Im ersten Projektteil bis 31.12.2010 werden die aktuell laufenden Heizungsumstellungen einbezogen und abgerechnet.

### Mittelbereitstellung

Um die Feinstaubfonds-Rücklage als flexibles Finanzierungsinstrument für dieses Sonderprojekt einsetzen zu können, ist eine mehrjährige Mittelvorsorge unerlässlich. Für die Heizungsumstellungen auf Fernwärme in Gemeindewohnungen mit Mitteln aus der Feinstaubfonds-Rücklage sind folgende geschätzte Summen notwendig:

**Tab. 3:** Darstellung der geplanten Mittelbereitstellungszuordnung und -zeiträume

Zeitraum	Gesamtbedarf	Umschichtung aus bestehenden Fördermitteln (GR, GZ A 8 – 41291/2209-21 vom 24.6.2010)	Zusätzliche Dotierung aus der Feinstaubfonds-Rücklage	Anmerkungen
Jahr	Euro	Euro	Euro	
2010	140.000.-	140.000.-	-	Summe 2010
2011	1.520.000.-	1.000.000.-	520.000.-	Summe 2011
2012	1.557.500.-	1.000.000.-	557.000.-	Summe 2012
<b>2010 - 2012</b>	<b>3.217.500.-</b>	<b>2.140.000</b>	<b>1.077.000.-</b>	<b>Gesamtsumme</b>

Mit diesen geplanten Mitteln könnten etwa **475 Gemeindewohnungen an Fernwärme angeschlossen** werden.

Gleichzeitig verringern sich die nötigen Mittel für die Förderung von Heizungsumstellungen (das neue Modell ist eben **keine** Förderung), abgewickelt durch das Umweltamt, in den Jahren 2011 und 2012 um angenommen jeweils 1.000.000.- Euro.

Der **Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung** und der **Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten** stellen daher den

### Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 7 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl 32/2005 beschließen:

Das Sonderprojekt Heizungsumstellung auf Fernwärme in den Gemeindewohnungen als eine Maßnahme zur Reduktion von Feinstaub und anderen Luftschadstoffen wird genehmigt. Die Abwicklung erfolgt über eine Projektgruppe bestehend aus VertreterInnen des

Wohnungsamtes und des Umweltamtes. Das Sonderprojekt gilt für die seit Mitte des Jahres 2010 begonnenen Umstellungen und endet mit **31.12.2012**.

Der Abteilungsvorstand:

DI Dr. Werner Prutsch

*elektronisch gefertigt*

Die Stadtsenatsreferentin für das Umweltamt:

Bürgermeister-Stellvertreterin Lisa Rücker

*elektronisch gefertigt*

Der Abteilungsvorstand:

Dr. Norbert Wisiak

*elektronisch gefertigt*

Die Stadtsenatsreferentin für das Wohnungsamt:

Stadträtin Elke Kahr

*elektronisch gefertigt*

Angenommen in der Sitzung des Gemeindeumweltausschusses und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung am:

.....

Die/Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten am:

.....

Die/Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: