

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 16.10.2018

Betreff:

Sanierungsgebiet "Südlich Salamander-Stadtpark" (Energiequartier Süd-Ost) - weiteres Vorgehen

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der ergänzenden Hinweise seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart einen Antrag auf Aufnahme in ein für das Jahr 2019 vorgesehenes Programm für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung beim Regierungspräsidium Stuttgart zu stellen.
2. Unter dem Vorbehalt eines positiven Bewilligungsbescheides werden ab dem Haushaltsjahr 2020 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen die zur Finanzierung der öffentlichen und privaten Maßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel von insgesamt maximal 1,7 Mio. Euro verteilt auf 10 Jahre eingestellt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	16.10.2018	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
ab 2020	I5610XXXX	Sanierung Südlich Salamander-Stadtpark

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
		Die Kofinanzierung der Stadt Kornwestheim beläuft sich auf insgesamt 1,7 Mio. Euro bis zum Jahr 2028. Die Ansätze für die einzelnen Haushaltsjahre können entsprechend des Bedarfs und der finanziellen Möglichkeiten festgelegt werden.	-	

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Mit Vorlage 198/2018 wurde der Gemeinderat über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung im geplanten Sanierungsgebiet „Energiequartier Süd-Ost“ sowie über die weitere Vorgehensweise im Bereich des energetischen Quartierskonzepts in der Hornbergstraße informiert. Insbesondere wurden erste Überlegungen zur Teilfinanzierung von Maßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung, die über eine rein steuerliche Abschreibung hinausgehen, dargestellt.

Ausweisung eines Sanierungsgebietes mit Städtebauförderung

Zwischenzeitlich sind die Antragsunterlagen für einen Antrag auf Mittel aus der Städtebauförderung weiter ausgearbeitet worden, sodass einer Antragsstellung bis Ende Oktober 2018 nichts entgegensteht. Ziel ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich (Gebäude und Infrastruktur) zum Ziel hat. Im Fokus stehen beispielsweise der altersgerechte Umbau sowie energetische Maßnahmen, die sich aus dem von der KfW-geförderten energetischen Sanierungsmanagement ergeben.

Am 04.09.2018 fand hierzu ein erstes Gespräch beim Regierungspräsidium Stuttgart statt, an dem unter anderem über die Erfolgchancen des Neuantrags gesprochen wurde. Das Regierungspräsidium Stuttgart bewertete den Antrag grundsätzlich positiv, regte jedoch an, einige Punkte zu modifizieren, um die Erfolgchancen zu erhöhen.

Hierbei ging es insbesondere um die Gebietsabgrenzung, den Förderrahmen und die Förderbeträge für die einzelnen Objekte sowie die Bezeichnung des Gebiets.

Gebietsbezeichnung

Zur Verdeutlichung der Zielsetzungen, die städtebauliche und energetische Aspekte beinhalten, wird das Gebiet aufgrund seiner Lage in „Südlich Salamander-Stadtpark“ umbenannt.

Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird mit Ausnahme kleiner Arrondierungen auf das Gebiet der energetischen Stadtsanierung zurückgeführt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern umfassendere Sanierungen mit Fördermitteln vorgenommen werden könnten. In einem zu großen Gebiet wäre eine Beschränkung auf einzelne Maßnahmen zwangsläufige Folge. Eine Gebietserweiterung während des Sanierungsverfahrens wäre jedoch möglich, um zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf auch Einfamilien- und Doppelhäuser berücksichtigen zu können.

Gegenüber dem mit der Vorlage 198/2018 vorgelegten Abgrenzungsplan erfolgte die Verkleinerung insbesondere im östlichen Bereich zwischen der Ludwig-Herr-Straße und der B27. Ebenso wurde die Fortführung der Hornbergstraße westlich der Teckstraße herausgenommen.

Förderrahmen und Förderobergrenzen

Sowohl der Förderrahmen als auch die Förderobergrenzen wurden erhöht um sogenannte „umfassende Sanierungen“ der Objekte finanzieren zu können. Deshalb ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) nun für die einzelnen Wohneinheiten ein Förderbetrag von jeweils 15.000,- Euro dargestellt. Hinzu kommen öffentliche Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die realisiert werden sollen. Durch die Verkleinerung des Gebiets reduzieren sich die Honorare für den Sanierungsträger.

Insgesamt erhöhen sich die zuwendungsfähigen Gesamtkosten durch die Änderungen von rund 3 Mio. Euro auf rund 4,15 Mio. Euro. Der **Eigenanteil der Stadt Kornwestheim** (40%) erhöht sich dadurch von 1,2 Mio. Euro auf **1,7 Mio. Euro** verteilt auf eine voraussichtliche **Laufzeit der Maßnahme von 10 Jahren**. Das bedeutet, dass jährlich durchschnittlich 170.000,- Euro für diese Sanierungsmaßnahme anfallen würden. Die Ansätze für die einzelnen Jahre können jedoch unter Berücksichtigung des Bedarfs und der finanziellen Möglichkeiten der Stadt beginnend ab dem Jahr 2020 für jedes Haushaltsjahr frei festgelegt werden. Eine **Zusage der Mittelbereitstellung** von 1,7 Mio. Euro für den gesamten Sanierungszeitraum ist jedoch **Voraussetzung für eine Aufnahme** in ein Förderprogramm.

Die einzelnen Beträge sind in der angepassten Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

Aufgrund des Sanierungsbedarfs im Hinblick auf Barrierefreiheit, nachhaltige Energieversorgung und Wohnqualität in Verbindung mit dem sich abzeichnenden Generationenwechsel im Gebiet, schlägt die Verwaltung vor, innerhalb der Antragsfrist bis 31.10.2018 einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen und eine Zusage für die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel zu erteilen.