

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 08.10.2019

Betreff:

Sanierungsgebiet "Südlich Salamander-Stadtpark" - Förderrichtlinien und Satzungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht
Anlage 3: Satzungstext

Beschlussvorschlag:

1. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südlich Salamander-Stadtpark“ wird entsprechend der als Anlage beigefügten Satzung beschlossen.
2. Die Förderrichtlinien werden wie dargestellt festgelegt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der festgelegten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Gemeinderat.
4. Der Durchführungszeitraum beginnt mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung und endet am 30.09.2034.
5. Die Stadt Kornwestheim stellt die für die Sanierung notwendigen Finanzmittel auch in den folgenden Haushaltsjahren bereit.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	08.10.2019	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

1. Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat hat am 13.07.2017 die Einleitung der **Vorbereitenden Untersuchungen** für den Bereich „Südlich Salamander-Stadtpark“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.09.2017. Die STEG Stadtentwicklung wurde im September 2017 beauftragt, diese Untersuchungen durchzuführen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm und für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, das dem Gemeinderat am 12.07.2018 (Vorlage 198/2018) vorgestellt wurde, bildet die Basis für die weiteren Entscheidungen im geplanten Sanierungsgebiet.

Die Fraktionen erhalten als Anlage eine Ausfertigung dieses Untersuchungsberichts

2. Förderantrag

Nach Vorlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat am 25.10.2018 (Vorlage 256/2018) beschlossen, einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm für das Jahr 2019 zu stellen. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 28.03.2019 durch Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) bewilligt. Der Förderrahmen wurde auf 1,3 Mio Euro festgelegt, der Zuwendungsbetrag liegt bei 800.000,- Euro. Der Bewilligungszeitraum geht vom 01.01.2019 bis zum 30.04.2028. (Anmerkung: während des Bewilligungszeitraums können regelmäßig Aufstockungsanträge hinsichtlich des Förderrahmens gestellt und auch bewilligt werden, insbesondere dann, wenn die geplanten Maßnahmen durchgeführt, die bereitgestellten Fördermittel zügig abgerufen werden und weitere Maßnahmen zur Realisierung des Sanierungsziels anstehen).

3. Sanierungskonzept

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet **städtebauliche Missstände** vorliegen. Im Wesentlichen handelt es sich um **bauliche Mängel/erneuerungsbedürftige Bausubstanz, funktionale Mängel** in Form struktureller Defizite und **räumliche Mängel**, das heißt, Defizite im Ortsbild.

Aus den Beteiligungsergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und den Ergebnissen einer städtebaulichen Analyse wurden die **städtebaulichen Ziele** formuliert und das **Sanierungskonzept** entwickelt, das den Rahmen für die zukünftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vorgibt:

Entwicklung und Modernisierung des Gebietes durch

- Energetische und bauliche Ertüchtigung von Gebäuden und Wohnungen in Verbindung mit einer zeitgemäßen Verbesserung der Wohnverhältnisse

Anpassung an die demografische Entwicklung und veränderte Wohnbedürfnisse

- Altersgerechte Wohnverhältnisse
- Wohnangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen
- Vernetzung der sozialen Funktionen

Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie guter Zugänglichkeit und sicherer Querungen
- Anschluss und Übergang an den Salamander Stadtpark
- Gestaltung eines durchlässigen Verbindungs- und Bewegungsraums (Fußgänger, Radfahrer)

Verbesserung der Klima- und Energiebilanz durch

- Energetische Erneuerung des Gebäudebestands
- Modernisierung der Energieinfrastruktur und –versorgung

Klima- und Umweltschutz

- Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung und Begrünung privater Hofflächen und Innenbereiche
- Förderung der Ziele der Klimaschutzstrategie

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt ist gemäß § 149 BauGB verpflichtet, für die Sanierungsmaßnahme eine **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)** aufzustellen. Die KuF wird im Rahmen der Sanierungslaufzeit entsprechend dem jeweiligen Stand der Planung angepasst. Die dem ursprünglichen Förderantrag beigefügte KuF enthielt Gesamtkosten in Höhe von rund 4,15 Mio Euro. Zwischenzeitlich haben weitere Untersuchungen ergeben, dass zusätzliche öffentliche Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Kindergarten Rosensteinstraße, Sanierung Hohenstaufenallee, etc) sowie private Erneuerungsmaßnahmen, die zur Realisierung anstehen und im Rahmen der Sanierung mit entsprechender Förderung umgesetzt werden könnten. Der Förderrahmen erhöht sich dadurch auf 8.478.500,- Euro. Die Mittel für die einzelnen Maßnahmen werden in den jeweiligen Teilhaushalten bereitgestellt.

5. Sanierungssatzung

Nach § 142 BauGB ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung zu beschließen. Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „**Südlich Salamander-Stadtpark**“. Die Abgrenzung, die in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium festgelegt wurde, ist auf dem beiliegenden Plan „Förmliche Festlegung“ vom 16.09.2019 dargestellt.

Zudem ist festzulegen, ob die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren (Regelverfahren) oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll. Bei umfassenden Verfahren sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156aBauGB anzuwenden, das heißt, dass unter anderem die Entrichtung eines Ausgleichsbetrags und eine Kaufpreiskontrolle zum Tragen kommen. Durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen ist eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung möglich, für die von der Stadt Ausgleichsbeträge bei den Eigentümern zu erheben sind. Es wird deshalb in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB durchzuführen (**umfassendes Verfahren**).

Der Satzungstext ist als Anlage beigefügt. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

6. Förderrichtlinien

Es wird empfohlen, **einheitliche Sätze** für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern.

Die aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien sehen eine maximale Bezuschussung von Maßnahmen in Höhe von 35% vor. Im Übrigen besteht für die Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß Einkommensteuergesetz bezüglich des zu tragenden Eigenanteils geltend zu machen.

Voraussetzung für eine Förderung ist eine umfassende Sanierung (mindestens drei Gewerke) und eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren. Zudem müssen die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Des Weiteren sollen entsprechend der Sanierungsziele erhöhte Anreize zum Anschluss an das entstehende Fernwärmenetz geboten werden. Neben den energetischen Aspekten soll auch die Schaffung altersgerechter Wohnverhältnisse besonders unterstützt werden.

Es wird vorgeschlagen, die **Fördersätze** pro Wohneinheit auf 25% mit einer Deckelung bei 15.000,- Euro festzulegen. Ein Zuschlag von jeweils 5%, gedeckelt bei 3.000,- Euro gibt es sowohl für einen Anschluss an das Fernwärmenetz als auch die Umsetzung von Maßnahmen für eine ganzheitliche Barrierereduzierung.

Beispielrechnung:

Um den unterschiedlichen Gebäudegrößen gerecht zu werden und eine transparente einheitliche Förderung zu gewähren, berechnen sich die Förderobergrenzen (FOG) nach der Anzahl der Wohnungs- bzw. Nutzungseinheiten.

Die Deckelung erhöht sich entsprechend des Fördersatzes. Wie die Beispielrechnung zeigt, könnte so bei einem Wohngebäude mit acht Wohneinheiten eine Förderung zwischen 25-35% mit einer Deckelung bis zu 168.000 € gewährt werden.

	Fördersatz	FOG pro WE	WE	Summe
Sanierung pro Wohneinheit	25 %	15.000 €	8	120.000 €
Fernwärme einmalig pro Gebäude	5 %	3.000 €	8	24.000 €
Gesamtheitliche Barrierereduzierung	5 %	3.000 €	8	24.000 €
Gesamt	35 %	21.000 €		168.000 €

Ordnungsmaßnahmen wie Freilegungskosten (Abbruch- und Abbruchfolgekosten), die nach § 147 BauGB Aufgabe der Stadt sind, können ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen werden. Es wird vorgeschlagen, diese Ordnungsmaßnahmen mit 100% zu fördern, bei einer Deckelung von 30.000,- Euro je Maßnahme und einer Bagatellgrenze von 10.000,- Euro. Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird in der Regel nicht gewährt.

Abweichungen von diesen Festlegungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

Das Thema wird von Vertretern des Sanierungsbetreibers „DIE STEG Stadtentwicklung“ anhand einer Präsentation im Gremium nochmals vertieft. Hierbei wird auch die nach Inkrafttreten der Satzung geplante Vorgehensweise zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft im Detail erläutert.