

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/028	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 623.25	8. März 2023
Sitzung beider Ausschüsse am 21.03.2023 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 30.03.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Sanierungsgebiet „Ortsmitte II,, in Kirchzarten</u> <u>hier:</u> - Abschluss der vorbereitende Untersuchung (VU) mit Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept - Kenntnisnahme und Empfehlungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) - Kenntnisnahme Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) mit Eigenfinanzierungserklärung	

Beschlussvorschlag:

Der gemeinsame Ausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- Kenntnisnahme der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung
- Aus den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der TöB ergeben sich keine unmittelbaren Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung konkreter Einzelmaßnahmen, gegebenenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Aufstellung und Fortschreibung des Neuordnungskonzepts beachtet und auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage nach Möglichkeit und Erfordernis berücksichtigt.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wird zur Kenntnis genommen.
- Der Übernahme eines möglichen Fehlbetrages wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zugestimmt, wenn die insgesamt beantragten Finanzhilfen von Bund und Land nicht planmäßig zur Verfügung gestellt werden, ggf. werden von der Gemeinde die Sanierungsziele geändert. Über den Neuantrag für das Programmjahr 2022 wurde am 23.06.2022 positiv entschieden.
- Ein Aufstockungsantrag ist zu gegebener Zeit zu stellen.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept:

Die Gemeinde Kirchzarten hat im Herbst 2021 den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für den Bereich „Ortsmitte II“ gestellt. Dem Antrag wurde mit Zuwendungsbescheid vom 23.06.2022 durch das Regierungspräsidium Freiburg stattgegeben.

Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) erfolgte mit einem Anfangsförderrahmen von zunächst 1.500.000 € und einer anteiligen Landesfinanzhilfe von 900.000 €.

Der Beschluss zur vorbereitenden Untersuchung für diesen Bereich erfolgte am 28.06.2022. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden Oktober bis Dezember 2022 durchgeführt. Die Befragungen und Ergebnisse beruhen auf Erhebungen einer Online-Umfrage und Fragebögen. Die Ergebnisse der Online Umfrage wurden durch eine Begutachtung der Gebäude von außen bei einer Vor-Ort Begehung ergänzt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU, wird der Gemeinderat die förmliche Festlegung beschließen, sodass dann private aber auch kommunale Maßnahmen gefördert werden können.

Die Gemeinde Kirchzarten möchte mit dem Sanierungsverfahren im Rahmen eines Städtebauförderprogramms die städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel im Bereich „Ortsmitte II“, mit Hilfe der nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten, beheben.

Mündlicher Bericht in der Gemeinderatssitzung durch den Sanierungsträger mit folgenden Schwerpunkten:

Mitwirkungsbereitschaft

Der Erfolg einer Sanierung hängt nicht nur von der Tatkraft von Gemeinderat und Verwaltung ab, sondern auch entscheidend von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsarbeit geweckt und weiterentwickelt werden kann. Ziel der Haushaltsbefragung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war es daher auch, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an der geplanten städtebaulichen Erneuerung festzustellen.

Die Befragung mittels Fragebogen der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet hat eine Beteiligungsquote von 78 % ergeben.

Bezogen auf die Anzahl der Eigentümer mit konkreter Mitwirkungsbereitschaft ergab die Befragung, dass etwa 43 % der Eigentümer durch Modernisierungs- und Instandsetzungs- oder Umnutzungsmaßnahmen an der Sanierung und Aufwertung ihrer Gebäude mitwirken möchten. Diese Mitwirkungsbereitschaft ist ein positives Signal für den Beginn und den weiteren Verlauf der Sanierung im Gebiet „Ortsmitte II“ in Kirchzarten und kann sicherlich im Laufe des Sanierungsverfahrens durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit noch gesteigert werden.

Gebäudezustand

Die Tabelle über den Zustand der Gebäude zeigt, dass von den 121 untersuchten Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet 42 % (51 Gebäude) den Stufen 3 bis 5 zugeordnet und damit modernisierungsbedürftig sind. Darunter befinden sich 3 Gebäude (2,5 %), die nur unter Einsatz umfassender Finanzierungsmittel saniert werden können (Stufen 4 und 5).

Es befinden sich dazu 27 untersuchte Nebengebäude im Untersuchungsgebiet (Garagen wurden nicht bewertet). Von diesen Nebengebäuden befinden sich 15 (55,5 %) im Gebäudezustand 3 und 4. Kein Gebäude wurde mit 5 bewertet, bei dem nur ein Abbruch in Frage käme.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass im gesamten Untersuchungsgebiet an vielen Gebäuden ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht, dem mit dem Einsatz von Fördermitteln begegnet werden muss.

Der Grundstückseigentümer des Anwesens Bahnhofstraße 1-3 hat einen Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsgebiet gestellt. Jedoch sind die Gebäude im Jahr 1995 errichtet worden und entsprechen somit nicht den zentralen Aufgaben eines Sanierungsgebietes mit Erhalt der historischen Bausubstanz.

Tabelle: Zustand der Gebäude

Stufe	Kriterien	Anzahl Hauptgebäude	%	Anzahl Nebengebäude	%
1 – 2	Guter Gebäudezustand Gebäude mit leichten Mängeln <u>Merkmale:</u> Hauseingänge, Treppen, Türen, Fenster, Simse, kleine Putzschäden	70	57,8	12	44,4
3	Gebäude mit befriedigender Substanz - renovierungsbedürftig <u>Merkmale:</u> Dach, Putz, Tapeten, Wandverkleidung, Ausfachung, Kamine, Fenster- und Türstürze, Treppenstufen	48	39,7	14	51,9
4 - 5	Gebäude mit angegriffener bis schlechter Substanz Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel <u>Merkmale:</u> Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Kamine, Fach- und Mauerwerk	3	2,5	1	3,7
	insgesamt	121	100	27	100

Kenntnisnahme und Empfehlungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TöB):

Gemäß § 139 Baugesetzbuch wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden können, gebeten, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten beziehungsweise bereits eingeleiteten Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 24. November 2022.

Aus den insgesamt eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich keine unmittelbaren Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung konkreter Einzelmaßnahmen beachtet und auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage nach Möglichkeit und Erfordernis berücksichtigt. Die entsprechende Abwägungstabelle ist im Anhang beigefügt (Anlage 1).

Kenntnisnahme Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) mit Eigenfinanzierungserklärung

Kosten

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Maßnahmen- und Handlungskonzeptes und zur Durchführung der Einzelmaßnahmen einschließlich der Untersuchungs- und Planungsaufwendungen allein im städtebaulich-investiven Bereich förderfähige Kosten in Höhe von **5.590.000 Euro** entstehen werden (siehe nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht – Anlage 2). Hier sind nur die Kosten bzw. Kostenanteile aufgeführt, die im Rahmen des städtebaulichen Förderprogramms auf der Grundlage der zugehörigen Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (StBauFR 2019) gefördert werden; von der Gemeinde allein zu tragende Kostenanteile sind nicht enthalten.

Nach Einsatz der insgesamt möglichen Finanzhilfen des Landes in Höhe von zusammen 60% (Förderung) **3.354.000 Euro** verbleiben der Gemeinde Kosten in Höhe von **2.236.000 Euro** die sich über die Laufzeit des Sanierungsverfahrens verteilen.

Da für die Maßnahmen zum Teil noch keine konkreten Detailplanungen vorliegen, basieren die geschätzten Kosten auch auf Erfahrungswerten. Die Kostenermittlung wurde insgesamt von dem Grundsatz geleitet, dass Umfang und Qualität der einzelnen Maßnahmen lediglich den für das Erreichen der Sanierungsziele notwendigen Mindestanforderungen zu genügen haben.

Finanzierung und Förderung

Die bisher zugesagte Finanzhilfe des Bundes sowie des Landes (60%) in Höhe von 900.000 Euro reicht allerdings zur Finanzierung der vorgesehenen und notwendigen Maßnahmen nicht aus. Eine Aufstockung dieser Mittel ist daher zu gegebener Zeit erforderlich. Die Sicherung der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme ist daher zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahmen auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung vorerst dadurch sichergestellt, dass die Gemeinde sich zur Übernahme des Fehlbetrages bzw. zu einer Anpassung der Sanierungsziele für den Fall bereit erklärt, dass die

notwendige Aufstockung der Finanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte und die Gemeinde hierzu finanziell in der Lage ist. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im Anhang beigefügt (Anlage 2).

Anlagen:

- 1_Abwägungstabelle TÖB's
- 2_Kosten- und Finanzierungsübersicht