

**Beschlussvorlage****Nr. 209/2024**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Städtebauförderung, Sanierungsmaßnahmen
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	EK/08.10.2024		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Mobilität	zur Vorberatung	nicht öffentlich	22.11.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.11.2024

**Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Fellbach  
hier: Fördergrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen für das  
Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Fellbach West“**

**Bezug:**

BVKA vom 09.12.2021 ö (Beschlussvorlage 240/2021)  
GR vom 14.12.2021 ö (Beschlussvorlage 240/2021)

BVKA vom 14.09.2023 ö (Beschlussvorlage 170/2023)  
GR vom 26.06.2023 ö (Beschlussvorlage 170/2023)

BVKA vom 06.12.2023 ö (Beschlussvorlage 221/2023)  
GR vom 12.12.2023 ö (Beschlussvorlage 221/2023)

GR vom 04.06.2024 ö (Beschlussvorlage 119/2024)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Fördergrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Fellbach West“.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Gewerbegebiet Fellbach West“ wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 6. Mai 2024 in das Bundesländer-Programm (Städtebauförderungsprogramm) „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Am 04.06.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Fellbach die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Fellbach West“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte am 13.06.2024.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Gemeinderat stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in der Städtebauförderrichtlinie - StBauFR- des Landes Baden-Württemberg vom 01. Februar 2019 geregelt.

Die Stadt kann dazu eigene Fördergrundsätze erlassen. Die Verwaltung schlägt vor, von dieser Möglichkeit aus gutem Grund wie in Fellbach üblich, Gebrauch zu machen.

Die Verwaltung schlägt vor, u.a. von der in Nummer 10.2.2.1 der StBauFR vorgegebenen Fördersatzhöhe für privates Eigentum (Kostenerstattungsbetrag von 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten) abzuweichen und die Höhe auf 25% zu reduzieren, wobei zugleich finanzielle Obergrenzen definiert werden (60.000 € bzw. 200.000 €). So kann der Fördermittelabfluss und der Fördergegenstand situativ reglementiert werden. So soll gewährleistet werden, dass während des gesamten Sanierungszeitraumes eine Förderung für alle Interessenten sichergestellt werden kann, ohne dass die verfügbaren Mittel zu schnell ausgeschöpft sind und die Förderregularien an die jeweils aktuelle Finanzkraft der Kommune angepasst werden kann. Die Fördergrundsätze lassen sich je nach Bedarf anpassen und neu beschließen.

Das Ziel der Stadt Fellbach ist die Entstehung eines funktionierenden und attraktiven Gewerbegebiets, in dem zeitgemäße und gesunde Arbeitsverhältnisse vorherrschend sind und Konflikte zu benachbarten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnen) ausgeräumt werden. Dabei ist die Anpassung der bestehenden Stadtstrukturen an den wirtschaftlichen Strukturwandel sowie an die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung ein übergeordnetes Ziel.

Um diese Ziele im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude zu unterstützen, soll das erworbene Fördermittel gemäß der hier zu beschließenden Fördergrundsätze eingesetzt werden.

Der Geltungsbereich dieser Fördergrundsätze ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Fellbach West“ räumlich beschränkt (Anlage 2 zur BV 209/2024).

## **Grundlage der Förderung**

Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a Absatz 2 Nr. 3, 164a Abs. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und die Städtebauförderrichtlinie -StBauFR- des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Die Förderungsrichtlinien (StBauFR) dienen in Ausführung des BauGB einer einheitlichen Handhabung des Gesetzes. Förderrichtlinien in Form von Verwaltungsvorschriften sind dazu bestimmt, für die Verteilung von Fördermittel Maßstäbe zu setzen und insoweit das Ermessen der für die Verteilung bestimmten Stellen zu regeln. Die Förderrichtlinien bilden die Grundlage sowohl für das Zuwendungsverhältnis Land – Kommune als auch für das Entschädigungs- bzw. Förderungsverhältnis Kommune – Eigentümer.

Die Förderung verfolgt den Zweck, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.

Die Fördergrundsätze würden mit ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Nach Inkrafttreten der Fördergrundsätze würden entsprechende Verträge mit interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet geschlossen werden können. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Rechnungslegung und der Abnahme der Maßnahmen durch die Stadt und den Sanierungsträger.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produkt 51100900, Produktsachkonto 44310060,  
Maßnahme 656 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges:  
Vom Gemeinderat wurde bei Stellung des Förderantrags am 26.09.2023 ein  
Gesamtförderrahmen von 15,6 Mio. Euro beschlossen; es wurde 800.000 Euro  
Finanzhilfe bewilligt. Das Gesamtförderrahmen beträgt damit 1.333.333 Euro.  
(Fördersatz i.d.R. 60 %). Die Bereitstellung von Mitteln erfolgt jährlich über  
die Haushaltssatzung.

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

Anlage 1 Fördergrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen  
Anlage 2 Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes  
„Gewerbegebiet Fellbach West“