

Beschlussvorlage
Nr. 213/2024

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Stellmach, Michaela
--------------	---

AZ./Datum:	61- Sanierung/10.10.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
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: Erweiterung des städtebaulichen Sanierungsgebiets "Vordere Straße"**
Bezug:

BA vom 14.09.2017 n. ö. (Vorlage 099/2017)

GR vom 26.09.2017 ö. (Vorlage 099/2017)

Förderantrag für ein künftiges Sanierungsgebiet " Vordere Straße"

BA vom 13.09.2018 n. ö. (Vorlage 101/2018)

GR vom 25.09.2018 ö (Vorlage 101/2018)

Durchführung der "Vorbereitenden Untersuchungen" nach dem Baugesetzbuch

BA vom 14.03.2019 n. ö. (Vorlage 038/2019)

GR vom 26.03.2019 ö (Vorlage 038/2019)

Zusammenfassung der Vorbereitenden Untersuchungen

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Frist für die Durchführung der Sanierung

Fördersätze Erneuerungsmaßnahmen

Fördersätze Ordnungsmaßnahmen

Beauftragung des Sanierungsberaters LBBW Kommunalentwicklung

BA vom 15.09.2022 n. ö. (Vorlage 182/2022)

GR vom 27.09.2022 ö (Vorlage 182/2022)

Aufstockung der Fördermittel

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“.
- b) Der Gemeinderat beschließt für die Modernisierung der Gebäude Kleinfeldstraße 50 bis 56 und Kleinfeldstraße 50/1 bis 56/1 (8 Gebäude) eine erhöhte Förderung zu gewähren (Einzelfallentscheidung). Der Fördersatz beträgt 25% der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 75.000,00 € pro Gebäude.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

- a) Erweiterung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“ soll im Bereich „Kleinfeldstraße“ für einen Teilbereich des Flurstücks 1405/1, Kleinfeldstraße 50 bis 56 und Kleinfeldstraße 50/1 bis 56/1 (Gebäude der WDF) erweitert werden. Die beabsichtigte Erweiterung ist ersichtlich im Lageplan vom 08.11.2024, der als Anlage Bestandteil der Satzung (Anlage 1) ist. Der Bereich „Kleinfeldstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet „Vordere Straße“, so dass dieses bestehende Sanierungsgebiet durch diesen Bereich sinnvoll und im Zusammenhang erweitert wird.

Das genannte Grundstück weist städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB auf. Es handelt sich um mehrere baulich und energetisch sanierungsbedürftige Gebäude, die auch in gestalterischer Hinsicht Mängel aufweisen. Die zeitgemäße Nutzung der Gebäude ist durch überkommene Grundrisse eingeschränkt. Die Modernisierung der Gebäude ist ein wesentlicher und wichtiger Beitrag zur Sicherung von preisgünstigem innerstädtischem Wohnraum.

Um für die Behebung der städtebaulichen Missstände und die gestalterische Aufwertung die Fördermittel des Bundes und Landes im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Vordere Straße“ in Anspruch nehmen zu können, soll die bestehende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“ erweitert werden.

Das bestehende Sanierungsgebiet hat eine Größe von 5,73 ha, die Erweiterung hat eine Größe von 0,43 ha.

- b) Erhöhte Förderung für die Maßnahme der WDF, Modernisierung der Gebäude Kleinfeldstraße 50 bis 56 und Kleinfeldstraße 50/1 bis 56/1

Es werden 8 Wohngebäude umfassend modernisiert, teilweise werden die Wohnungen vergrößert. Auch die Barrierefreiheit ist ein wichtiger Aspekt der geplanten Modernisierung.

Der in Fellbach übliche Fördersatz für Wohngebäude beträgt 25% der berücksichtigungsfähigen Kosten - maximal 50.000,00 € pro Gebäude.

Die Maßnahme der WDF soll mit einem Fördersatz von 25% der berücksichtigungsfähigen Kosten und maximal 75.000,00 € pro Gebäude gefördert werden.

Da es sich um eine wichtige Maßnahme zur Sicherung und Erneuerung von innerstädtischem Wohnraum handelt, ist die erhöhte Förderung gerechtfertigt. Dazu handelt es sich um Geschosswohnungsbauten mit einem erhöhten Modernisierungsvolumen.

Die Modernisierung der 8 Wohngebäude wird zum Großteil während der Laufzeit des Sanierungsgebiets, bis 30.04.2027, umgesetzt. Falls dieser Zeitraum nicht ausreichend ist, kann die Laufzeit des Sanierungsgebiets verlängert werden.

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 Produktsachkonto 51100900 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“