

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	25.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 4

Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2023 für das Gebiet "Bereich Malteserschloss"

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Stadt für das Gebiet „Bereich Malteserschloss“ einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2023 mit einem Förderrahmen von 4,116 Mio. Euro stellt.

Sachverhalt:

Mit Satzung vom 04.04.2017 wurde das Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ förmlich festgelegt. Für das Sanierungsgebiet wurden bislang keine Städtebauförderungs-mittel beantragt. Für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Malteserschlosses werden nun im Zusammenhang mit der geplanten Konzeptvergabe Städtebaufördermittel notwendig, um zum einen den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz gewährleisten zu können und zum anderen das integrative, karitative Nutzungskonzept realisieren zu können.

Eine unabdingbare Aufnahmevoraussetzung liegt mit der aktuellen Fortschreibung des im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossenen ortsteilübergreifenden Entwicklungskonzeptes vor. Weiterhin werden durch das Nutzungskonzept für das Malteserschloss wichtige Förderschwerpunkte wie Wohnraumschaffung und Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen sowie Erhalt von denkmalgeschützter Bausubstanz erfüllt.

Der Vorschlag für das Antragsgebiet ist als Anlage 1 aufgeführt. Das Antragsgebiet umfasst im Wesentlichen die Abgrenzung des jetzigen Sanierungsgebietes. Allerdings können die unbebauten Grundstücke im Nordwesten (Flst.Nrn. 7428 - 7435) aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden, da diese Grundstücke für das Erreichen von Sanierungszielen nicht mehr benötigt werden. Im Gegenzug werden die Grundstücksflächen im Bereich der Parkplätze beim Sportplatz mitaufgenommen. Hintergrund sind die noch nachzuweisenden Stellplätze für die künftigen Nutzungen im Schloss. Bei einer erfolgreichen Antragsaufnahme wäre die Abgrenzung des Sanierungsgebiets daher anzupassen.

Die städtebaulichen Erneuerungsziele sind:

- Erhalt der historischen, identitätsstiftenden Bausubstanz und Aktivierung von Flächenpotentialen
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere im karitativen und sozialen Zusammenhang
- Schaffung von Naherholungsflächen, Aktivierung von Grün- und Freiflächen

- Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen insbesondere durch energetische Erneuerung vorhandener Gebäudesubstanz und Einsatz moderner Wärmesysteme
- Verbesserung der verkehrlichen Situation und Schaffung von Parkraum

Zur Erreichung dieser Ziele wurden für das Antragsgebiet die möglichen Projekte zusammengestellt, auf ihren Zusammenhang mit der Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzeptes geprüft (Maßnahmenplan Anlage 2) und in einer vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 3) zur Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Förderrahmens zusammengestellt.

Neben einem Kostenerstattungsbetrag für den künftigen Investor bzw. die Investorengruppe in Höhe von 1.775.000 € können der anteilige Grunderwerb der Stadt für die beiden Gebäude Stehwagen und Lazarus sowie die notwendige Modernisierung und Umnutzung als Gemeinbedarfseinrichtungen gefördert werden. Weitere Maßnahmen betreffen die Aufwertung des östlichen Stadteinganges, Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern, die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen und die Verbesserung von Grün- und Freibereichen. Auch private Eigentümer können – wie bereits im Sanierungsgebiet Ortsmitte Gallenweiler – den Vorteil von Zuwendungen aus der Städtebauförderung erhalten.

Der erforderliche Förderrahmen beträgt demnach 4,116 Mio. €, davon beträgt die Finanzhilfe 60%, d.h. 2,470 Mio. €. Der Eigenanteil der Stadt beträgt 40% = 1,646 Mio. Euro. Der Förderzeitraum beträgt i. d. R. 8 - 12 Jahre. Der Finanzbedarf kann im laufenden Verfahren über Aufstockungsanträge angepasst werden. Die geplanten Projekte und ihre Kosten sind im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben. Von einer erneuten Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB kann abgesehen werden.

Eine Vorabstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowie dem Regierungspräsidium Freiburg hat stattgefunden und es konnten das Anliegen und die Zielsetzungen der Stadt umfassend vorgestellt werden. Eine Antragstellung wird grundsätzlich befürwortet, wenn auch keine Zusage über eine Aufnahme bereits für das Jahr 2023 gemacht werden konnte.

Der Antrag ist bis zum **02.11.2022** form- und fristgerecht über die Kommunalaufsicht beim Regierungspräsidium Freiburg einzureichen. Die Entscheidung über die Aufnahme erfolgt i. d. R. im März/April 2023.

Frau Hurter von der KKBW GmbH, Freiburg, wird in der Sitzung anwesend sein und dazu vortragen.

Anlagen:

- Abgrenzung Antragsgebiet
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in