

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am **04. Mai 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

[grabenbauer@gaiberg.de](mailto:grabenbauer@gaiberg.de)

## Tagesordnungspunkt 8

### **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern“ – Fünfte Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und nachträglicher Einbezug des Kindergartenneubaus als Zielsetzung des ISEK 2020**

#### **Sachdarstellung:**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches soll ein Sanierungsgebiet förmlich so festgelegt werden, dass sich die angestrebte städtebauliche Erneuerung zweckmäßig durchführen lässt. Dies bedeutet, dass - soweit die Zweckmäßigkeit unter Beachtung ggf. sich verändernder Zielsetzungen es erfordert oder neue Kenntnisse erlangt werden - auch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu überprüfen ist. Gegenstand dieser Überprüfung soll neben Überlegungen zur Zweckmäßigkeit auch die Frage sein, ob die insgesamt angestrebten Ziele der Sanierung durch die Gebietsänderung befördert werden können. Selbstverständlich muss auch die Finanzierbarkeit der Maßnahmen in einer Erweiterungsfläche geprüft werden.

Außerhalb des mit Beschluss vom 24.04.2013 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und der bislang vier Gebietserweiterungen befinden sich die Flst. Nr. 51/4 mit dem aufstehenden Kindergarten in den Petersgärten 2 sowie das danebenliegende Flst. Nr. 402, das neben dem Flst. Nr. 51/4 ebenso als Teilfläche für den Neubau des Kindergartens vorgesehen ist. Die Grundstücke grenzen nicht an die bisherige Gebietsgrenze an, der Kindergarten hat jedoch dienende Funktion auch für das Sanierungsgebiet. Der in die Jahre gekommene Kindergarten soll abgebrochen und neu errichtet werden, um die Versorgungssicherheit im Bereich Kinderbetreuung in Gaiberg langfristig und adäquat sicherstellen zu können.

Mit dem Investitionspakt Baden-Württemberg Soziale Integration im Quartier (SIQ) steht derzeit ein Förderprogramm zur Verfügung, das zwar das Bestehen eines Sanierungsgebietes voraussetzt, jedoch unabhängig von den für das Sanierungsgebiet bereits bewilligten Fördermitteln zusätzliche Fördermittel für eine Modernisierung oder den Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen vorsieht. Neben diesen zusätzlichen Mitteln, die folglich den Förderrahmen des bestehenden Gebiets entlasten, bringt das SIQ einen weiteren Vorteil gegenüber der regulären Förderung im Rahmen des bestehenden LSP-Programms: Da der Fördersatz im SIQ höher ist als im LSP beträgt die zu erwartende Finanzhilfe im SIQ 27 % der Baukosten, im LSP nur 18 % der Baukosten.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewerbung der Gemeinde für Fördermittel aus dem SIQ-Programm ist die Integration der Kindergarten-Grundstücke in das bestehende Sanierungsgebiet durch Satzungserweiterung. Sollte der SIQ-Antrag nicht positiv entschieden werden, hat die Satzungserweiterung keinerlei negative, sondern eher sogar

förderliche Auswirkungen auf eine dann alternativ in Anspruch zu nehmende Förderung über das bestehende LSP-Programm.

Darüber hinaus verlangt der Fördermittelgeber, dass das SIQ-Vorhaben dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durch p+m stadtplaner.architekten im Jahr 2020 die Gebietsabgrenzung bereits fest definiert war, wurde die Erneuerung im ISEK nicht als Maßnahme bzw. Zielsetzung aufgenommen. Das Vorhaben soll daher nachträglich als Ziel in die Sanierungskonzeption aufgenommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher das genannte Grundstück in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einzubeziehen sowie die Kindergarten-Erneuerung als nachträgliche Zielsetzung in die Sanierungskonzeption (ISEK) aufzunehmen, um zusätzliche Fördermittel für den Kindergarten-Neubau in Anspruch nehmen zu können und dabei gleichzeitig den bereits bewilligten Förderrahmen des bestehenden Sanierungsgebietes entlasten zu können. Sanierungsrechtlich begründet sich die Erweiterung durch die dienende Funktion des Kindergartens auch für Kinder aus dem Sanierungsgebiet.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Satzung zur fünften Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ um die o.g. Einzelgrundstücke Flst. Nr. 51/4 und Flst. Nr. 402 gemäß anliegendem Entwurf zu beschließen. Darüber hinaus wird empfohlen, die nachträgliche Aufnahme der Kindergarten-Erneuerung als Zielsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK 2020) zu beschließen.