



GEMEINDE
K Ü R N B A C H

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 116/2022
25.10.2022
Az: 623.12: LSP 2017
Bearbeiter: BM Ebhart

TOP Nr. 7

Musikakademie , Abschluss von Sanierungs- und Modernisierungsverträgen im Rahmen des Landessanierungsprogramms sowie Städtebaulicher Vertrag

Status: öffentlich nichtöffentlich

Gremium: Gemeinderat
 Technischer Ausschuss
 Verwaltungsausschuss

Beratungszweck: Beschluss Vorberatung Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Erhaltene Einzahlungen (Zuschüsse o.ä.)	Ansatz im Haushaltsplan	Jährliche Folgekosten der Maßnahme	Verfügbare Restmittel
400.000 €	240.000 €			

Sitzungsverlauf:
19.02.2019
06.10.2020
26.01.2021
27.07.2021
26.07.2022

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

- Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Zuschusses für die Sanierung des alten Schulhauses um **80.000 €**.
- Für die Maßnahmen
 - **Abbruch der ehemaligen Musikakademie**
Maximalzuschuss 270.000 €
Anteil der Gemeinde bei 40 % (max. 108.000 €)
und der Anteil des Landes bei 60 % (max. 162.000 €)
 - **Modernisierung des alten Schulhauses**
Maximalzuschuss 180.000 €
Anteil der Gemeinde bei 40 % (max. 72.000 €)
und der Anteil des Landes bei 60 % (max. 108.000 €)
 - **Modernisierung Wohngebäude Leiterstraße 3**
Maximalzuschuss 30.000 €
Anteil der Gemeinde bei 40 % (max. 12.000 €)
und der Anteil des Landes bei 60 % (max. 18.000 €)

sollen entsprechende Sanierungsverträge abgeschlossen werden.

II. Sachstandsbericht

Die Eigentümer des Areals der ehemaligen Musikakademie haben in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 (nö) das Gespräch mit der Gemeinde gesucht. In einem Gespräch am 12.06.2019 haben diese die Planungen für die Entwicklung des Areals vorgestellt. Die bestehende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kürnbach, dem Landratsamt Karlsruhe, den Eigentümern sowie dem Internationalen Bund lief zum 31.03.2021 aus. Da anfangs nur das alte Schulhaus im Sanierungsgebiet war, wurde das Sanierungsgebiet erweitert. Die 1. Satzungsänderung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ in Kürnbach wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2020 beschlossen, sodass nun das komplette Areal der ehemaligen Musikakademie im Sanierungsgebiet liegt.

Die Gemeinde Kürnbach wurde für die Neumaßnahme zur Aufwertung der Ortsmitte, Schaffung von Wohnraum und Entwicklung kommunaler Leerstände mit Bescheid vom Mai 2018 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das LSP ist auf insgesamt 8 Jahre angelegt. Beim Landessanierungsprogramm wurde mit Bescheid vom 28.05.2018 ein Förderrahmen i.H.v. 1.166.667 € (100%, zuwendungsfähige Kosten) bewilligt. Dies entspricht einer bewilligte Finanzhilfe des Landes i.H.v. 700.000 € (60% vom Förderrahmen). Daraus ergibt sich ein kommunaler Eigenanteil i.H.v. 466.667 € (40% vom Förderrahmen).

Zusammenfassung			
	Bewilligung gem. Bescheid	Tatsächliche Kosten/ Erlöse (Stand 18.01.2021)	Differenz/ freie Mittel
Zuwendungsfähige Kosten bzw. Förderrahmen	1.166.667,00 €	150.560,09 €	1.016.106,91 €
Förderung des Landes	700.000,00 €	90.336,00 €	609.664,00 €
Kommunaler Eigenanteil	466.667,00 €	60.224,09 €	406.442,91 €

Für das Vorhaben der Musikakademie wurde ein Gesamtzuschuss i..H.v. **400.000 €** beantragt. Dieser würde sich aus drei Maßnahmen zusammensetzen:

	Maximalzuschuss	Anteil Land	Anteil Gemeinde
Abbruch ehem. Musikakademie	270.000 €	162.000 €	108.000 €
Modernisierung altes Schulhaus (denkmalgeschützt)	20%, jedoch max. 100.000 €	60.000 €	40.000 €
Modernisierung Wohngebäude „Leiterstraße 3“	20 %, jedoch max. 30.000 €	18.000 €	12.000 €
Summe	400.000 €	240.000 €	160.000 €

In der Gemeinderatssitzung am 26.01.2021 wurde folgender Beschluss gefasst:

*Der Gemeinderat beschließt
einstimmig*

für den Abbruch der ehemaligen Musikakademie und die Modernisierung des alten Schulhauses sowie des Wohngebäudes Leiterstraße 3 einen Förderbetrag von insgesamt maximal 400.000 € einzuplanen, wobei der Eigenanteil der Gemeinde Kürnbach bei max. 160.000 € liegt.

In der Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 wurde folgender, darauf aufbauender Beschluss, gefasst:

*Der Gemeinderat beschließt,
einstimmig*

den Abbruch der ehemaligen Musikakademie mit max. 270.000 € zu fördern wobei der Anteil der Gemeinde bei 40 % (max. 108.000 €) und der Anteil des Landes bei 60 % (max. 162.000 €) liegt. Vorgesehen ist der Gebäudeabbruch bis 31.03.2022 und eine Neubebauung bis 31.03.2024.

Auf dieser Grundlage wurden die Verträge, in Zusammenarbeit mit der KE (Kommunalentwicklung), ausgearbeitet. Eine Vertragsunterzeichnung im Frühjahr 2022 wurde verschoben. Bei einem gemeinsamen Gespräch mit den Eigentümern am 31.05.2022 wurde durch diese eine Erhöhung des Zuschusses für die Modernisierung des alten Schulhauses um **100.000 €** beantragt bzw. gefordert. Weitere Themen waren die Auszahlung der Fördergelder sowie eine Ausfallbürgschaft und die Notwendigkeit eines Städtebaulichen Vertrages. Eine Auszahlung der Fördergelder des Abbruchs, 50/50 nach Abbruch und nach Fertigstellung der Baumaßnahme, soll gem. Forderung in 60/40 geändert werden. Eine Ausfallbürgschaft ist gemäß § 88 GemO allerdings unzulässig.

§ 88 Sicherheiten und Gewährleistung für Dritte

- (1) *Die Gemeinde darf keine Sicherheiten zu Gunsten Dritter bestellen. Die Rechtsaufsichtsbehörde kann Ausnahmen zulassen.*
- (2) *Die Gemeinde darf Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Die Rechtsgeschäfte bedürfen der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde, wenn sie nicht im Rahmen der laufenden Verwaltung abgeschlossen werden. [§ 87 Abs. 2 Satz 2 und 3](#) gilt entsprechend.*

Ebenso wird von der Verwaltung der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages empfohlen. Es muss sichergestellt sein, dass der Gemeinde Kürnbach im Nachgang keine weiteren Kosten entstehen.

Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Musikakademie ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Mit der geforderten Erhöhung der Fördermittel wird der Förderrahmen des Landessanierungsprogramms in Höhe von 1.166.667 € zu **34 Prozent** für eine Einzelmaßnahme ausgeschöpft. Die Erhöhung des Förderrahmens ist aufgrund der Zinsentwicklung und der gestiegenen Baupreise für die Eigentümer Voraussetzung für eine Umsetzung. Die Eigentümer teilten mit, dass die weitere Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz ausgeschlossen ist und mit dem Abbruch baldmöglichst begonnen werden soll.

Somit würden sich die Zuschüsse, bei Berücksichtigung der geforderten Erhöhung um 100.000 €, wie folgt verteilen:

	Maximalzuschuss	Anteil Land	Anteil Gemeinde
Abbruch ehem. Musikakademie	270.000 €	162.000 €	108.000 €
Modernisierung altes Schulhaus (denkmalgeschützt)	20%, jedoch max. 200.000 €	120.000 €	80.000 €
Modernisierung Wohngebäude „Leiterstraße 3“	20 %, jedoch max. 30.000 €	18.000 €	12.000 €
Summe	500.000 €	300.000 €	200.000 €

Alternative: Erhöhung der Zuschusses um 80.000 €

	Maximalzuschuss	Anteil Land	Anteil Gemeinde
Abbruch ehem. Musikakademie	270.000 €	162.000 €	108.000 €
Modernisierung altes Schulhaus (denkmalgeschützt)	20%, jedoch max. 180.000 €	108.000 €	72.000 €
Modernisierung Wohngebäude „Leiterstraße 3“	20 %, jedoch max. 30.000 €	18.000 €	12.000 €
Summe	480.000 €	288.000 €	192.000 €

Das Landessanierungsprogramm hat mit der Gebietsabgrenzung die Zielsetzung möglichst viele Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Neben den öffentlichen Sanierungsmaßnahmen wie den barrierefreien Zugang zum Rathaus und den Erwerb der Kronenstraße 2, sind besonders die privaten Sanierungsmaßnahmen von wesentlicher Bedeutung. In den letzten Jahren wurden u. a. folgende Sanierungsmaßnahmen ermöglicht.

- Sternenfelser Str. 11
- Klosterstr. 8
- Brühlstr. 26
- Austr. 7
- Greinstr. 30
- Bachstr. 26
- Sonnengraben 3
- Bachstraße 18
- Greinstr. 28

Unter Abwägung des Sachverhaltes, ist von der Verwaltung eine Erhöhung des Förderrahmens für Entwicklung der ehemaligen Musikakademie gemäß **Variante 2 zu 80.000 €** vertretbar. Im Gemeinderat ist über die Erhöhung des Zuschusses zu beraten und zu beschließen.