



GEMEINDE  
KÜRNBACH

## SITZUNGSVORLAGE

Nr. 89/2021  
27.07.2021  
Az: 623.12: LSP 2017  
Bearbeiter: Frau Knurr

### TOP Nr. 10 Förderung des Abbruchs der ehemaligen Musikakademie

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

#### I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt den Abbruch der ehemaligen Musikakademie mit max. 270.000 € zu fördern, wobei der Anteil des Gemeinde bei 40% (max. 108.000 €) und der Anteil des Landes bei 60% (max. 162.000 €) liegt.

#### 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).

<b>Zusammenfassung</b>			
	<b>Bewilligung gem. Bescheid</b>	<b>Tatsächliche Kosten/ Erlöse (Stand 18.01.2021)</b>	<b>Differenz/ freie Mittel</b>
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 soll ein Gesamtzuschuss i..H.v. **400.000 €** beantragt und bewilligt werden. Dieser würde sich aus drei Maßnahmen zusammensetzen:

	<b>Maximalzuschuss</b>	<b>Anteil Land</b>	<b>Anteil Gemeinde</b>
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 €
<b>Summe</b>	<b>400.000 €</b>	<b>240.000 €</b>	<b>160.000 €</b>

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.*

Da durch das Regierungspräsidium bei Bewilligung des LSP zunächst **keinen** städtebaulichen Missstand bei der ehemaligen Musikakademie festgestellt wurde, wäre eine Förderung des Abrisses nicht möglich gewesen.

Durch das RP wurde auf Nachfrage am 17.03.2021 mitgeteilt:

*Voraussetzung für eine Förderung der Abbruchkosten des Anbaus ist zunächst, dass ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 BauGB vorliegt. In der Vergangenheit wurde ein städtebaulicher Missstand bislang verneint. Ab 01.04.2021 ändert sich jedoch die Sachlage. Ab diesem Zeitpunkt wird der Anbau nicht mehr zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Da eine anderweitige Nutzung nicht in Betracht kommt, steht der Anbau somit leer. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung des Sanierungsgebietes liegt der Anbau der ehemaligen Musikakademie innerhalb des Sanierungsgebietes. Für das Erweiterungsgebiet ist eine Wohnbebauung geplant, die mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden soll. Daraus ergibt sich für diesen Bereich des Sanierungsgebiets eine neue Funktion. Im Hinblick darauf stellt der Leerstand des Anbaus einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Form eines Funktionsmangels dar. Daher sind die Kosten des Abbruchs grundsätzlich zu 100 % förderfähig.*

Zur Realisierung der Planungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Dies wurde in der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kürnbach, dem Landratsamt Karlsruhe, den Eigentümern sowie dem Internationalen Bund unter Ziffer 7 vereinbart. Zwischenzeitlich liegt ein Entwurf eines Bebauungsplans, kein vorhabenbezogener, sondern ein „normaler“ Bebauungsplan, vor. Der Aufstellungs- und Offenlagenbeschluss war für die Sitzung am 27.07.2021 vorgesehen. Aufgrund von not-

wenigen Änderung in den Planfestsetzungen bzgl. der Pflanzungen muss dieser Aufstellungs- und Offenlagebeschluss auf die Sitzung am 28.09.2021 vorschoben werden.

Zwischenzeitlich wurde ein städtebaulicher Vertrag für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abbruch Musikakademie) aufgesetzt. Dieser sieht eine maximale Förderung i.H.v. 270.000 € vor (Anteil Land: 162.000 €, Anteil Gemeinde: 108.000 €) vor sowie eine Frist zur vollständigen Freilegung des Grundstücks bis zum 31.03.2022 und eine Frist zur bezugsfertigen Herstellung der Neubebauung bis zum 31.03.2024. Ein Vertrag zur Förderung der Sanierung des alten Schulhauses sowie des Gebäudes Leiterstraße 3 wird, soweit Kostenschätzungen und entsprechende Planungen vorliegen, im Nachgang abgeschlossen. Des Weiteren muss die baurechtliche Grundlage für die Bebauung des Geländes durch den Bebauungsplan geschaffen werden. In diesem Zuge ist des Weiteren die Erschließung des Geländes zu prüfen und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen.