



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 320/21

Sachbearbeitung:

Sophie, Hufnagl

Datum:

07.10.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	28.10.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	11.11.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "SZP Jägerhofkaserne"

Bezug SEK: MP4 / SZ 07 / OZ 01

Bezug: Vorlage 071 / 18 – Satzung Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“

Anlagen: 1 Lageplan

Beschlussvorschlag:

1. Für die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL), Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg wird für die Modernisierung des Gebäudes Alt-Württemberg-Allee 41 mit Einrichtung eines Kindergartens im Sanierungsgebiet "SZP" ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln in Höhe von bis zu 887.440,00 € gewährt. Der städtische Anteil der Förderung beträgt 40 % (354.976,00 €). Die Maßnahme soll bis voraussichtlich Ende 2023 umgesetzt werden.
2. Für die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL), Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg wird für die Modernisierung des Gebäudes Jägerhofallee 40 mit dem Ziel der Wohnraumschaffung im Sanierungsgebiet "SZP" ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln in Höhe von bis zu 1.700.000 € gewährt. Der städtische Anteil der Förderung beträgt 40 % (680.000 €). Die Maßnahme soll bis voraussichtlich Ende 2023 umgesetzt werden.
3. Die Verwaltung erhält den Auftrag, die Mittel in Höhe von 1.092.500 € für die erste Ratenzahlung für die Haushaltsberatungen für das Jahr 2022 anzumelden und die Finanzplanung entsprechend den Umsetzungsfristen vorzunehmen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt mit der WBL jeweils einen entsprechenden Modernisierungsvertrag über die Gesamtsumme abzuschließen.

Für den eiligen Leser:

Ziel des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist es eine nachhaltige Konversion der Kaserne zu vollziehen. Auf dem Areal werden insgesamt 161 Wohnungen entstehen (davon 70 Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm). Die weiteren 91 Wohneinheiten entstehen in Neubauten und in den Bestandsgebäuden als Miet- und Eigentumswohnungen. Zusätzlich zu den Wohnungen entsteht eine ca. 4.000 m² Gewerbefläche sowie eine neue viergruppige Kindertageseinrichtung.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) soll zur Erreichung der Sanierungsziele Fördergelder für die Errichtung der geplanten Kindertageseinrichtung sowie der rund 70 Wohnungen im 4. Bauabschnitt in der Jägerhofallee erhalten: 887.440,00 Euro für die Kita und 1.700.000,00 € für den 4. Bauabschnitt. 60 % der Gesamtsumme werden aus Mitteln des Bund-Länder-Programms "SZP" zurückerstattet und fließen dem städtischen Haushalt zu. Auf städtischer Seite verbleibt ein Eigenanteil von 40%.

Nach Beschlussfassung werden die Verwaltung und die WBL für jede Maßnahme einen Modernisierungsvertrag abschließen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt

Sachverhalt/Begründung:

Die Jägerhofkaserne wurde 2018 in das Sanierungsprogramm "Stadtumbau West" (SUW) aufgenommen und im Jahr 2019 wurde die Jägerhofkaserne in das Sanierungsprogramm "Sozialer Zusammenhalt" (SZP) überführt. Vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zunächst mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,8 Mio. Euro bedient, welcher im Jahr 2020 auf insgesamt 4,5 Mio. erhöht wurde.

Ziel des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist es, eine nachhaltige Konversion der Kaserne zu vollziehen. Auf dem Areal werden insgesamt 161 Wohnungen entstehen (davon 70 Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm). Die weiteren 91 Wohnungen entstehen in Neubauten und in den Bestandsgebäuden als Miet- und Eigentumswohnungen. Zusätzlich zu den Wohnungen entstehen ca. 4.000 m² Gewerbefläche sowie eine neue viergruppige Kindertageseinrichtung.

Nach den Abbruchmaßnahmen im Jahr 2020 sowie dem Baubeginn der Tiefgarage und den sechs Neubauten im Innenbereich, soll Ende des Jahres 2021 mit dem Bau der Bauabschnitte 2 bis 4 begonnen werden. Die Gebäude sollen voraussichtlich Ende 2023 bezugsfertig sein.

BA 1: Neubau von sechs Punkthäusern und gemeinsamer TG im Innenbereich
BA 2: ehem. DRK-Gebäude -> Wohnen und 4-gruppige Kindertageseinrichtung
BA 3: Mannschaftsgebäude Hindenburgstraße -> Gewerbe
BA 4: Mannschaftsgebäude Jägerhofallee -> Wohnen

Die Schaffung von Wohnraum sowie die Bedarfsdeckung an Kindergartenplätzen sind wichtige Ziele der Stadt Ludwigsburg.

Kosten, Finanzierung und Städtebauförderung

a) Verfügbarer Förderrahmen

Der bewilligte Förderrahmen beträgt 4.500.000,00 Euro. Dieser steht (abzüglich der bereits angefallenen Kosten für die Abbruchmaßnahmen) komplett zur Verfügung. Die Förderung der Kindertageseinrichtung sowie der Wohnraumschaffung in BA 4 sind daher komplett durch den Förderrahmen gedeckt. Nachdem der Förderrahmen als Zuschuss an die WBL von der Stadt ausbezahlt ist, wird die Finanzhilfe des Bundes und Landes nach Antragsstellung über einen Auszahlungsantrag refinanziert.

Gesamtmaßnahme	
Förderrahmen	4.500.000,00 €
Finanzhilfe	2.700.000,00 €

Noch verfügbar nach Abzug der angefallenen Kosten für die Abbruchmaßnahmen

Förderrahmen	2.685.000,00 €
Finanzhilfe	1.611.000,00 €
Eigenanteil Stadt	1.074.000,00 €

b) Kita (BA 2)

Die Kosten für die Kita betragen insgesamt rund 9,9 Mio Euro. Davon sind abzüglich weiterer nicht förderfähiger Kosten, sowie den energetischen Kosten noch rund 2,43 Mio Euro berücksichtigungsfähig. Energetische Kosten, z.B. Heizung, Fenster, u.ä. werden über ein anderes Förderprogramm gefördert. Nach Berechnung der Fördersumme beträgt die förderfähige Summe für die Modernisierung und Schaffung der Gemeinbedarfseinrichtung noch 887.440,00 Euro. Zukünftig haben 4 Gruppen in der Kindertageseinrichtung mit Außenbereich Platz. Die Förderung soll nach Baufortschritt ausgezahlt werden.

Förderrahmen Kita	887.440,00 €
Anteil Land	532.464,00 €
Eigenanteil	354.976,00 €

c) Modernisierung des Wohngebäudes Jägerhofallee 40 (BA 4)

Die Kosten für die Modernisierung des ehem. Mannschaftsgebäudes in der Jägerhofkaserne betragen rund 12,8 Mio Euro. Abzüglich der energetischen Maßnahmen bleiben 11,4 Mio Euro förderfähige Kosten, darin enthalten sind auch die Kosten für den Erhalt der Klinkerfassade sowie die Erneuerung der Tragstrukturen. Energetische Kosten, z.B. Heizung, Fenster, u.ä. werden auch hier über ein anderes Förderprogramm gefördert. Die Modernisierung und Herstellung von Wohnungen wird maximal bis zum Betrag in Höhe von 1.700 Euro gefördert und soll nach Baufortschritt erfolgen, damit der verbleibende Förderrahmen in Höhe von 97.560,00 Euro für weitere förderfähige Maßnahmen mit öffentlichem Interesse verwendet werden kann wie beispielsweise die Herstellung der öffentlichen Durchwegung.

Förderrahmen Wohnen BA4	1.700.000,00 €
Anteil Land	1.020.000,00 €
Eigenanteil	680.000,00 €

Nach Beschlussfassung werden die Verwaltung und die WBL für jede Maßnahme einen Modernisierungsvertrag abschließen

Unterschrift:

Peter Fazekas

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 2.587.440,00 EUR		
		Investitionszuschüsse vom Land: 1.552.464,00 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 60		Produktgruppe 5110-060		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		68110000 Investitionszu. vom Land 78150000 Investitionszu. an ver. Unt., Bet., Sond.		
Investitionsmaßnahmen		751106004018 SG Jägerhofkaserne		
Deckung		☒ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			18031500	751106004018

Verteiler: 14, 20, WBL, DIV, DIII, DII, DI



LUDWIGSBURG

NOTIZEN