

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Amt: Stadtbauamt

Steinbach (Taunus), den 25.11.2019
Az.: 60/30 Mü

Betrifft: **Neue Stadtmitte – Projekt der Sozialen Stadt**

hier: **Neubauvorhaben der St. Georgsgemeinde in der „Neuen Stadtmitte“:
Seniorenrechtliches Wohnen mit Tagespflege**

- **Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks der St. Georgsgemeinde an der Untergasse (sogenannte Beule)**
- **Fördermitteleinsatz für die Umgestaltung des Vorplatzes des Gemeindezentrums der St. Georgsgemeinde**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das Vorhaben der evangelischen St. Georgsgemeinde, in der *Neuen Stadtmitte* seniorenrechtliche Wohnungen mit angeschlossener Diakoniestation für die Kranken- und Tagespflege zu errichten, wird begrüßt.
2. Die an der Untergasse gelegene, ca. 190 m² große Teilfläche des Grundstücks der St. Georgsgemeinde, die baulich bereits in die Gestaltung der Untergasse einbezogen worden ist, (sog. Beule) wird zum Kaufpreis von 161,- €/m², mithin rd. 30.600 €, von der Kirchengemeinde erworben.
3. Darüber hinaus wird der St. Georgsgemeinde eine Förderung aus dem Förderprogramm *Soziale Stadt* für die Neugestaltung des Vorplatzes des Gemeindezentrums und der Gemeindewiese mit einem städtischen Eigenanteil in Höhe von rd. 23.500 € an einer Gesamtförderung von 70.000 € in Aussicht gestellt, sofern:
 - ebenfalls Bundes- und Landesmittel aus dem Förderprogramm in jeweils etwa gleicher Höhe wie der städtische Anteil an der Gesamtförderung erlangt werden können;
 - der Erlös aus dem Verkauf der unter Punkt 2 genannten Fläche von der Kirchengemeinde in die Neugestaltung des Vorplatzes des Gemeindezentrums und der Gemeindewiese investiert wird;
 - der Magistrat mit der St. Georgsgemeinde vertraglich regelt, dass die öffentliche Zugänglichkeit des Vorplatzes sichergestellt wird;
 - sich die Neugestaltung in das Gesamtkonzept der Neuen Stadtmitte einfügt und die Freiflächengestaltung, die Verkehrserschließung und die Lage der Parkplätze für das Vorhaben mit der Stadt abgestimmt wird;
 - die bauliche Umsetzung innerhalb des Förderzeitraums des Projektes *Soziale Stadt* erfolgt, also bis spätestens 2023 abgeschlossen sein wird.

Begründung:

Zu 1.:

Die evangelische St. Georgsgemeinde plant, die Bauten des Gemeindezentrum, der ev. Kita, des Pfarrhauses und des Pfarrbüros, die sich an der Untergasse um die Gemeindegasse gruppieren, um ein weiteres Gebäude ergänzen und damit zu arrondieren. In dem Neubau sollen neben seniorengerechten Wohnungen eine Einrichtung der Diakoniestation für die Kranken- und Tagespflege untergebracht werden.



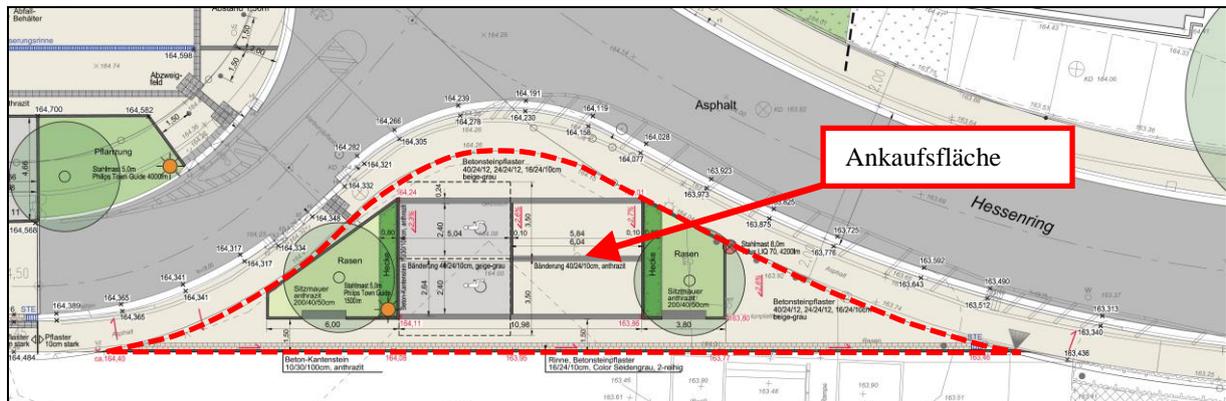
Auszug Projektstudie (Pätzold & Krämer Architekten)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte - St.-Avertin-Platz“, der die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht und regelt.

Die geplante Betreuungseinrichtung ergänzt die im Umfeld bereits vorhandenen öffentlichen, kirchlichen und privaten sozialen Einrichtungen und erfüllt die im *Integrierten Handlungskonzept* zum Projekt *Soziale Stadt* für das Handlungsfeld *Soziale Entwicklung* formulierten Zielen zu altersgerechtem Wohnen, Betreuung und Pflege im Quartier. Die an dieser zentralen Stelle der Stadt geplante Tagespflegeeinrichtung ergänzt das bedarfsgerechte Angebot. Pflegebedürftige Menschen, die nicht mehr in der Lage sind, sich selber vollständig versorgen, können weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld oder bei ihren Angehörigen wohnen bleiben.

Zu 2.:

Die ca. 190 m² großen Teilfläche des Grundstücks der ev. Kirchengemeinde ist bereits in die Umgestaltung der Untergasse/ des St.-Avertin-Platzes baulich einbezogen worden.



Gemäß der Förderrichtlinie zum Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* sind Grundstücksankäufe bis zu einem vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenwert förderfähig. Der Gutachterausschuss des Kreises hat den Bodenwert auf 161 €/m² taxiert.

Zu 3.:

Beim Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* besteht, über die Förderung von eigenen Projekten der Stadt hinaus, auch die Möglichkeit der Förderung von Investitionen anderer Institutionen, sofern die Stadt dies projektbezogen so bestimmt und den städtischen Eigenanteil an den Fördermitteln bereitstellt.

Mit der Gesamtförderung aus dem Projekt *Soziale Stadt* in Höhe von 70.000 € und einer Reinvestition des Verkaufserlöses für die sogenannte „Beule“ in Höhe von rund 30.000 €, also insgesamt rund 100.000 €, wird es der Kirchengemeinde ermöglicht, den Vorplatz und die Gemeindewiese im Zuge des Neubauvorhabens neu zu gestalten.

Mit den vom Magistrat mit der Kirchengemeinde vertraglich zu konkretisierenden Bedingungen zur Zweckbindung der Fördermittel wird die öffentliche Zugänglichkeit des Vorplatzes des Gemeindezentrums mit der Gemeindewiese sowie ein Einfügen der Gestaltung in das Gesamtkonzept für die *Neue Stadtmitte* gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den Grunderwerb betragen einschl. Nebenkosten rund 33.000 €.

Hinweise zu den Grunderwerbskosten:

- Der Grunderwerb dient dem Ausbau der Untergasse. Beim Ausbau der Untergasse handelt es sich um eine straßenbeitragspflichtige Maßnahme, mit einem Anliegeranteil von 50% an den beitragspflichtigen Kosten. Die Grunderwerbskosten sind Teil der beitragspflichtigen Kosten.
- Beim Ausbau der Untergasse handelt es sich zudem um eine aus dem Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* geförderte Maßnahme. Von dem nach Abzug von 50% Anliegerbeiträgen verbleibenden Anteil werden zweidrittel der Kosten aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes getragen. Es gilt ferner zu beachten, dass die Stadt mit dem Bürgerhaus selbst Anlieger der Untergasse ist und somit der rechnerische Anteil für das Bürgerhaus an den Anliegerbeiträgen zu berücksichtigen ist.
- Im Übrigen ist auch die evangelische Kirchengemeinde ihrerseits mit ihrem Grundstück mit überschläglich rd. 100 Tsd. € straßenbeitragspflichtig bei der Erneuerung der Untergasse.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren beträgt der Eigenanteil der Stadt an den Grunderwerbskosten nach Abzug der Anliegerbeiträge Dritter, Berücksichtigung des eigenen Anliegerbeitrags für die Liegenschaft Bürgerhaus an den Grunderwerbskosten und nach Abzug der Fördermittel des Bundes und des Landes überschlägig rund 8.600 €.

Hinzu kommt der Eigenanteil der Stadt von rund einem Drittel an der direkten Förderung aus dem Förderprogramm *Soziale Stadt* für die Neugestaltung des Vorplatzes des Gemeindezentrums/der Gemeindewiese in Höhe von ca. 23.500 €.

Die Mittel für Grunderwerb und die Gewährung der Förderung sind im Entwurf des Haushalts 2020 bzw. in der Finanzplanung für die Projekte der *Sozialen Stadt* eingestellt. Sollte die Kassenwirksamkeit der Grunderwerbskosten vor Genehmigung des Haushalts 2020 eintreten, kann der Grunderwerb aus unter der Kostenstelle 033200-1 *Ankauf von Grundstücken* noch zur Verfügung stehenden Mitteln getätigt werden.

Steffen Bonk
Bürgermeister