

Mögliches Sanierungsgebiet in Adelberg

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2023 waren die Herren Mielitz von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH und Herr Mezger vom Büro mquadrat anwesend und haben den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorteile eines Sanierungsgebietes dargestellt.

Hintergrund dieser Information im Gemeinderat war zum einen die neue Kostenschätzung für die Teilsanierung (Fenster, Dachgaube, Fassade) des Rathauses mit über 500.000,- €. Dieser Betrag lag weit über der ersten Kostenschätzung.

Zum anderen hatte sich die Möglichkeit aufgetan, möglicherweise das Gebäude Seestraße 9 zu kaufen und als Verwaltungszentrum für z.B. Kindergarten, Rathaus und Feuerwehr umzubauen.

Ein Sanierungsgebiet bietet die Möglichkeit, bestehende bauliche Missstände zu beseitigen, notwendige Umbauten zu tätigen, die Attraktivität des Gebiets zu steigern und damit einen positiven Impuls für die gesamte Gemeinde zu setzen.

Das zuletzt durchgeführte Sanierungsverfahren „Hintere Hauptstraße“ (2005 bis 2012), wurde von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH aus Stuttgart, als Sanierungsträger erfolgreich abgewickelt. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung das Thema mit dem bereits bekannten Sanierungsträger und dem Städteplanungsbüro mquadrat aus Bad Boll diskutiert und diese in die Sitzung vom 14. Dezember 2023 eingeladen. Beide Ansprechpartner arbeiten auch in anderen Projekten erfolgreich zusammen.

Um Sanierungszuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm beantragen zu können, sind grundsätzlich umfangreiche Voruntersuchungen notwendig. Die Kosten hierfür wurden insgesamt (Landsiedlung und mquadrat) auf ca. 30.000,- € (je nach Aufwand) geschätzt.

In der Sitzung vom 14. Dezember 2023 kam der Gemeinderat zur Entscheidung, die notwendigen Kosten in den Haushalt 2024 aufzunehmen.

Aufgrund der zeitintensiven Verkaufsverhandlungen der Firma ERNI/TE wurde- entgegen jeglicher Erwartungen- im Jahr 2024 noch keine Entscheidung über den Verkauf des Gebäudes Seestraße 9 getroffen. Insofern verzögerte sich auch die für Herbst 2024 geplante Antragsstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm.

Die hierdurch gewonnene Zeit konnte intensiv genutzt, um Fragen des Gemeinderates zu Flächen, Nebenkosten, Belegungsmöglichkeiten und zu möglichen Fördergeldern zu klären. Auch wurden mehrere Besichtigungen des Gebäudes Seestraße 9 durchgeführt.

Vertreter des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 22 und des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Ref. 24 kamen gemeinsam mit einem Vertreter der Landsiedlung und haben sich durch die Verwaltung über die Planungen informieren lassen. Sämtliche Beteiligte konnten sich die Möglichkeit, das Gebäude Seestraße 9 zum Verwaltungszentrum umzubauen sehr gut vorstellen. Sie ermutigten die Verwaltung, dieses

Vorhaben weiterzuverfolgen und stellten die Aufnahme im Landessanierungsprogramm in Aussicht.

Nachdem im Juni 2024 die Kommunalwahlen stattgefunden hatten, plante die Verwaltung eine Klausurtagung u.a. zu den Themen „Landessanierungsprogramm“ und „Gesamtentwicklungskonzept, kurz: GEK“ am 29. September 2024 ein. Hier wurde dem Gemeinderat u.a. nochmals die Vorteile (Zuschussmöglichkeiten) aufgezeigt, die ein Sanierungsgebiet für eine Gemeinde mit sich bringt.

Herr Mezger vom Büro mquadrat hatte gemeinsam mit der Verwaltung bereits die Grundzüge des GEKs ausgearbeitet und in der Klausurtagung vorgestellt. Das GEK ist die unverzichtbare Grundlage, um als Gemeinde überhaupt einen Antrag zur Aufnahme im Landessanierungsprogramm stellen zu können.

Das Gebäude Seestraße 9 war als „Herzstück“ des Sanierungsgebietes gewertet worden. Dieses „Herzstück“ hätte der Gemeinde eine zügige Aufnahme im Landessanierungsprogramm verschaffen können.

Nachdem die FA. ERNI/TE das Gebäude Seestraße 9, Anfang 2025 nun doch nicht an die Gemeinde, sondern an einen Mitbieter verkauft hat, haben sich die Chancen zur sofortigen Aufnahme in das Landessanierungsprogramm verringert.

Als Gemeinde ist man grundsätzlich zu einem sparsamen und wirtschaftlichen Handeln verpflichtet. Das Generieren von Zuschüssen ist hier eine notwendige und unverzichtbare Maßnahme!

Auch ist die Gemeinde verpflichtet, die gemeindeeigenen Gebäude, wie beispielsweise das Rathaus zu erhalten, bzw. zu sanieren. Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm stellt hier eine sehr hilfreiche Möglichkeit dar, neben den Ausgleichstockmitteln, weitere Zuschüsse zu generieren.

Grundlage für den Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm ist weiterhin das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Adelberg. Der durch die Mitglieder des Gemeinderates hierzu auszufüllende Fragebogen wurde bis zum heutigen Datum nur von 5 Mitgliedern ausgefüllt der Verwaltung übergeben.

Es besteht zwar die Möglichkeit, die abgegebenen Fragebögen weiter zu verarbeiten, jedoch ist es aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll, nur einen Teil der Gemeinderäte zu Wort kommen zu lassen. Ein Gesamtentwicklungskonzept stellt zusätzlich auch einen „roten Faden“ für die weitere Entwicklung der Gemeinde dar. Aus diesem Grund sollten sich grundsätzlich alle Mitglieder des Gemeinderates beteiligen.

Aufgrund der Herausforderungen, die zukünftig auf Adelberg zukommen, stellt u.a. die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm eine notwendige Kostenentlastung dar.

Folgende Herausforderungen kommen teilweise schon in naher Zukunft auf die Gemeinde zu:

- Sanierung Rathaus
- Umbau Kindergarten (Mensa zu klein, fehlende Schlafmöglichkeiten, fehlende Personalräume, ...)
- Neuer Naturkindergarten
- Räume für die Grundschulbetreuung
- Feuerwehrmagazin
- Weitere Nutzung Klostervilla/ Zehntscheuer
- usw.

Die Verwaltung sieht weiterhin die dringende Notwendigkeit, sämtliche Zuschussmöglichkeiten zu prüfen und wahrzunehmen. Hierzu zählt auch, dass Adelberg einen Antrag stellt, um in das Landessanierungsprogramm aufgenommen zu werden. Nur mit Fördermitteln aus diesem Programm können zukünftige Maßnahmen sparsam und wirtschaftlich angegangen werden.

Beschlussvorschlag

Erneute Einladung eines Vertreters der Landsiedlung, um die Möglichkeiten für ein verändertes Sanierungsgebiet zu besprechen.