Beschlussvorlage

SpA/0842/2020

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.06.2020	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	24.06.2020	öffentlich - Beschluss

Familienhaus Rosengarten; Sanierungsgebiet "Innenstadt": Rosenstraße 16 - 20; Anpassung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	**Folgende Referenzvorlage vorhanden: JgA/0466/2020**

Anlagen:
Lageplan
Präsentation „Familienzentrum“ (Nutzungskonzept) vom 27.01.2020
Ergänzende Entwürfe, Kostenschätzung

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt:

1. Die Sanierungsziele für das städtebaulich bedeutsame Gebäude Rosenstraße 16-20 werden wie folgt festgesetzt:

a. Grundsätzliches Sanierungsziel zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten und zur Stärkung der Innenstadt ist die Umnutzung des leerstehenden, städtebaulich bedeutsamen Gebäudes für eine Mischnutzung aus soziale Einrichtungen/Zwecke, familien- und wohngemeinschaftsgerechtem Wohnraum, Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit und Medizin sowie nicht störendem Gewerbe.

b. Konkretes Sanierungsziel ist die Umnutzung des Gebäudes zu einem „Familienhaus Rosengarten“ mit folgendem Raumprogramm:

- EG: Mütterzentrum/Mehrgenerationenhaus
- 1. OG: städtische Dienststellen
- 2. OG: Frauenhaus
- 3. OG: Dienststellen der Stadt Fürth

Im 4./5. OG können Räumlichkeiten für private Nutzer aus dem Bereich Gesundheit und Medizin sowie Senioren-WGs geschaffen werden. H.E. ist ebenso nicht störendes Gewerbe vertretbar.

Auf beiliegendes Nutzungskonzept „Familienhaus Rosengarten“ vom 27.01.2020 wird Bezug genommen.

2. Die Verwaltung wird bei Realisierung des Nutzungskonzepts „Familienhaus Rosengarten“

beauftragt, das Verwaltungsverfahren nach § 7h EStG i. V. mit den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des EStG zu betreiben.

Sachverhalt:

Das Gebäude der ehem. Seniorenresidenz Curanum Rosenstraße 16-20, Gartenstraße 13, 13a wurde 1995 auf dem Gelände der ehem. Grüner-Brauerei errichtet.

Seit 2017 steht der Geländekomplex mit ca. 8.500 m² Nutzfläche (inkl. 24 WE in den Gebäuden Gartenstraße 13, 13 a) leer - das für die Umnutzung relevante Hauptgebäude Rosenstraße 16-20 allein weist eine Nutzfläche von ca. 6.400 m² auf. Die Einrichtung ist in neue Räumlichkeiten am Kavierlein umgezogen.

Aufgrund des langjährigen Leerstands besteht lt. dem Amt für Umwelt und Verbraucherschutz (OA), Fachbereich Pflege- und Behinderteneinrichtungen, Qualitätsentwicklung und Aufsicht kein Bestandsschutz für die stationäre Pflegeeinrichtung mehr. Für einen neuerlichen Betrieb wären deshalb die Mindestanforderungen der §§ 1-10 der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPflegeWoqG) i. V. m. DIN 18040-2 zu erfüllen, so dass der Eigentümer das so nicht mehr funktionsfähige Gebäude einer Neunutzung zuführen möchte.

Ein dauerhafter Leerstand bzw. eine dauerhafte Mindernutzung des Gebäudes in direkter Innenstadtlage ist geeignet, erhebliche negative Ausweitungen nicht nur auf das direkte Umfeld sondern auch auf große Teile der Innenstadt zu generieren.

Die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes resultiert zudem aus
- seiner Baumasse (8.500 m²)
- seiner örtlichen Lage zwischen Rosenstraße und Gartenstraße mit ihren großzügigen Blockinnenbereich
- seiner baulichen Einpassung an die bestehenden historischen Gebäude.

Um möglichen Mindernutzungen und Leerständen und den damit verbundenen Trading-Down-Effekten im sensiblen Kern- und Innenstadtbereich entgegenzuwirken, wird vorgeschlagen, die Sanierungsziele hinsichtlich des städtebaulich bedeutsamen Gebäudes Rosenstraße 16-20 in Richtung soziale Einrichtungen/Zwecke, familien- (und wohngemeinschafts-) gerechtem Wohnen sowie nichtstörendem Gewerbe zu definieren.

Konkretes Sanierungsziel ist die Umnutzung des Gebäudes zu einem „Familienhaus“ mit folgendem Raumprogramm:

- EG: Mütterzentrum/Mehrgenerationenhaus
- 1. OG: Dienststellen der Stadt Fürth
- 2. OG: Frauenhaus
- 3. OG: Dienststellen der Stadt Fürth

Im 4./5. OG können Räumlichkeiten für private Nutzer aus dem Bereich Gesundheit und Medizin sowie familien- wohngemeinschaftsgerechter Wohnraum z. B. für Senioren-WGs geschaffen werden.

Hinsichtlich der Nutzungen wird ergänzend auf die Vorlage des Sozialreferates (JgA/0466/2020) „Familienhaus Rosengarten“ vom 11.05.2020 verwiesen.

Der Eigentümer hat bei der Stadt Fürth eine Bescheinigung zur Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen gem. § 7 h des Einkommensteuergesetzes (EStG) beantragt:

Gem. § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Auf Ziff. 3.2 der Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 wird verwiesen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten ☐ nein ☐ ja €
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:	

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?			
☐	Ja, siehe Anlage	X	Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 04.06.2020

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Finanz- und Verwaltungsausschuss am 24.06.2020
Protokollnotiz:

Beschluss:
Der Finanz- und Verwaltungsausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt:

2. Die Sanierungsziele für das städtebaulich bedeutsame Gebäude Rosenstraße 16-20 werden wie folgt festgesetzt:

c. Grundsätzliches Sanierungsziel zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten und zur Stärkung der Innenstadt ist die Umnutzung des leerstehenden, städtebaulich bedeutsamen Gebäudes für eine Mischnutzung aus soziale Einrichtungen/Zwecke, familien- und wohngemeinschaftsgerechtem Wohnraum, Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit und Medizin sowie nicht störendem Gewerbe.

d. Konkretes Sanierungsziel ist die Umnutzung des Gebäudes zu einem „Familienhaus Rosengarten“ mit folgendem Raumprogramm:

- EG: Mütterzentrum/Mehrgenerationenhaus
- 1. OG: städtische Dienststellen
- 2. OG: Frauenhaus
- 3. OG: Dienststellen der Stadt Fürth

Im 4./5. OG können Räumlichkeiten für private Nutzer aus dem Bereich Gesundheit und Medizin sowie Senioren-WGs geschaffen werden. H.E. ist ebenso nicht störendes Gewerbe vertretbar.

Auf beiliegendes Nutzungskonzept „Familienhaus Rosengarten“ vom 27.01.2020 wird Bezug genommen.

2. Die Verwaltung wird bei Realisierung des Nutzungskonzepts „Familienhaus Rosengarten“ beauftragt, das Verwaltungsverfahren nach § 7h EStG i. V. mit den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des EStG zu betreiben.

Beschluss: zur Kenntnis genommen **Anwesend: 15**

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 24.06.2020
Protokollnotiz:
Der Tagesordnungspunkt wird einvernehmlich abgesetzt.

Beschluss:

Beschluss: zurückgezogen von TO, wird aber weiter behandelt