

## „Westlicher Ortseingang“ - Baufeld I

Neben dem bereits beschriebenen Ärztehaus werden auf dem Baufeld I im Bereich des „Westlichen Ortseingangs“ auch ein Wohnhaus, eine Parkgarage und weitere Stellplätze realisiert.

Die Parkgarage befindet sich nördlich hinter dem Ärztehaus und bietet 20 überdachte Stellplätze, die über die Bildstraße angefahren werden. Zudem werden östlich des Gebäudes 5 und entlang der König-Wilhelm-Straße ca. 7 Stellplätze geschaffen. Im gesamten Bereich des „Westlichen Ortseingangs“ sollen nach heutigem Stand deutlich über 100 Stellplätze entstehen. Vor allem für die Stellplätze entlang der König-Wilhelm-Straße ist eine erhebliche Parkzeitbeschränkung vorgesehen.



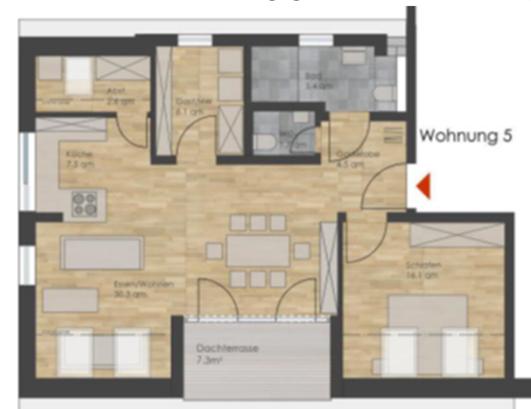
Das Wohnhaus umfasst 6 Wohnungen, wird, mit Ausnahme des Aufzugsschachtes, in sehr hochwertiger Holzständerbauweise ausgeführt und entspricht einem KfW 55 Standard. Wie das Ärztehaus wird auch das Wohnhaus an das Nahwärmenetz der Gemeinde angeschlossen.

**ilcfehd**

*tradition & weitsicht*



Die Wohnungen werden Wohnflächen zwischen 76 qm und 96 qm aufweisen, im EG werden auch kleinere Gärten zur Verfügung stehen. Das komplette Gebäude wird barrierefrei ausgeführt werden, der Aufzug geht bis in die Tiefgarage.



Teil 3

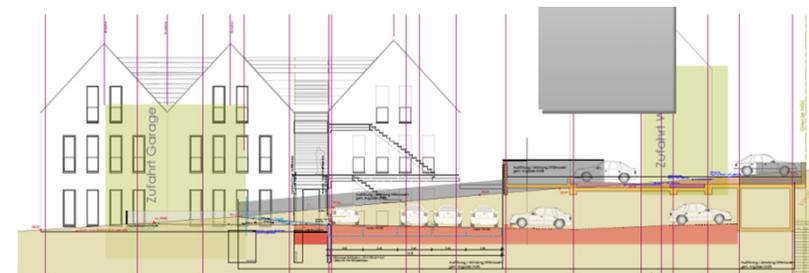
Die Stellplätze für das Wohnhaus entstehen entlang der Bildstraße. Bauherr für das Wohnhaus ist ebenfalls die Gemeinde Ilsfeld. Bisher war es angedacht, diese Wohnungen im Bestand zu belassen und zu vermieten. Aufgrund einiger Anfragen aus der Bürgerschaft möchte der Gemeinderat aber auch einen Verkauf der Wohnungen nicht mehr gänzlich ausschließen.

Für das Ärztehaus sind ca. 5 Mio. Euro zu veranschlagen, für die Parkgarage ca. 700.000 Euro und für das Wohnhaus ca. 1,7 Mio. Euro. Dieses sind Bruttokosten, also inklusive der Baunebenkosten und der Mehrwertsteuer (ohne Abzug der Zuschüsse).

Aufgrund der unternehmerischen Tätigkeit der Gemeinde an dieser Stelle können für verschiedene Bauteile Umsatzsteuervorteile genutzt werden und sind somit erst einmal in Abzug zu bringen. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die Zuschüsse für die Grundstücksentwicklungskosten, welche mit 60 % vom Land Baden-Württemberg bezuschusst wurden. Für die Stellplätze in der Parkgarage erhält die Gemeinde je Stellplatz 13.000 Euro aus dem Landessanierungsprogramm. Zusätzliche 100.000 Euro erhält die Gemeinde über die BaFa / KfW für die vorgesehene Haustechnik. Aus dem EFRE-Programm sind die Nahwärmeanschlüsse für die Projekte förderfähig. Alle Maßnahmen werden im Eigenbetrieb Ortsentwicklung abgewickelt, dieser erhält neben den bereits erwähnten Zuschüssen im Jahr 2015 ein Trägerdarlehen von der Gemeinde Ilsfeld (kommunaler Haushalt) in Höhe von 500.000 Euro und im Jahr 2016 ein solches in Höhe von 1,3 Mio. Euro.

Eine verbleibende Deckungslücke ist mit Fremdkapital auszugleichen. Diese würde durch einen möglichen Verkauf der Wohnungen / Teilbereiche deutlich reduziert werden. In welcher Höhe letztlich Fremdkapital benötigt wird, ist erst Ende 2016 absehbar. Trägerdarlehen der Gemeinde an den der Gemeinde zu 100 % gehörenden Eigenbetrieb werden statistisch als Darlehen der Gemeinde gewertet und nicht als Eigenkapitalausstattung. Die Refinanzierung der Baumaßnahmen erfolgt über die Mieteinnahmen des Eigenbetriebes Ortsentwicklung.

Das außerordentlich große (finanzielle) Engagement der Gemeinde an dieser Stelle und in dieser Form hat mehrere Gründe. Ein ganz wesentlicher Aspekt dabei war die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung (welche anderweitig beim Projektbeginn nicht sichergestellt werden konnte).



Für den Bereich der Freiflächengestaltung war es dem Gemeinderat zudem ein Anliegen, auch zukünftigen Entwicklungen (E-Mobilität, breitere Fahrzeuge, Ladeeinrichtungen, gesellschaftliche Veränderungen) gerecht werden zu können. Damit sind Teilflächenverkäufe nicht gänzlich ausgeschlossen und vom Gemeinderat immer wieder neu zu hinterfragen.

Die Schaffung von Stellplätzen im Bereich der König-Wilhelm-Straße ebenso wie eine örtliche Bündelung und Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit sollen letztendlich auch dazu beitragen, den vorhandenen Einzelhandel und die Dienstleistungsangebote zu stärken und neue Angebote zu ermöglichen – ganz im Sinne einer lebendigen und attraktiven Ortsentwicklung.

