

Sitzungsvorlage

Nummer: 061/2020
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 13.07.2020 öffentlich

Landessanierungsprogramm Sanierungsgebiet „Kirchheimer Straße – Ortskern II“ Antrag auf Aufstockung der Landesfinanzhilfe

Anlage 1 - Lageplan Sanierungsgebiet
Anlage 2 - Entwurf Aufstockungsantrag (Änderungen noch möglich)
Anlage 3 - Zuwendungsbescheid vom 07.04.2017
Anlage 4 - Integriertes Maßnahmenkonzept für Sanierungsgebiet (Stand 2016)
Anlage 5 - Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Antragsstellung 2016
Anlage 6 - Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen vom August 2017

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, einen Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe um **1.950.000 €** im Landesprogramm – Städtebauförderung 2021 – für das städtebauliche Erneuerungsgebiet “Ortskern II – Kirchheimer Straße“ zu stellen (Anlage 2).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Antragsstellung zu veranlassen.

II. Begründung

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme “Ortskern II – Kirchheimer Straße“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2017 (siehe **Anlage 3**) in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,5 Mio. € ausgestattet. Die bewilligte Finanzhilfe des Landes beträgt **900.000 €**.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB erfolgte am 25.09.2017. Mit Beschlüssen vom 24.09.2018 und 23.09.2019 wurde das Gebiet jeweils erweitert (Bauhof-Areal, Untere Straße). Der aktuelle Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes ist als **Anlage 1** beigefügt.

Die als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und damit für die Durchführung erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen sowie für die Inanspruchnahme der bewilligten Finanzhilfen des Landes notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2016 eingeleitet und am 15.04.2016 ordnungsgemäß im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dettingen unter Teck bekannt gemacht. Der Bericht zu den durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen ist nachrichtlich als **Anlage 6** beigefügt. Als **Anlagen 4** und **5** sind vollständigkeithalber das beschlossene integrierte Maßnahmenkonzept sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Grundlage für die Antragsstellung auf Programmaufnahme zum 01.10.2016) beigefügt.

Fördersätze für öffentliche Maßnahmen nach den Städtebauförderungsrichtlinien

Die Zuwendung (Finanzhilfe) an die Gemeinde wird im Wege der Anteilsfinanzierung gewährt. Die Förderung beträgt **60 %** des Förderrahmens (Fördersatz), der für die Erneuerungsmaßnahme bei Aufnahme in das Förderprogramm festgelegt wird.

Mit folgenden Sätzen werden öffentliche Maßnahmen gefördert (maßnahmenabhängig individuell zu beurteilen) – Beispiele zum besserem Verständnis:

1) Modernisierung Schulgebäude im Ortskern

Baukosten:	1.000.000 €
anererkennungsfähige Kosten 60 %:	600.000 €
bei besonderer städtebaulicher Bedeutung zusätzlich anererkennungsfähig 25 %:	250.000 €
Summe anererkennungsfähige Kosten:	850.000 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 % von 850.000 €):	510.000 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %) + nicht anererkennungsfähige Kosten:	490.000 €

2) Straßenbaumaßnahmen (Gestaltung, grundhafte Sanierung)

Baukosten:	1.000.000 €
Ausbaufäche:	3.500 m ²
Baukosten pro m ² :	286 €/m ²
Förderobergrenze pro m ² :	250 €/m ²
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 % von 250 €/m ² x 3.500 m ²):	525.000 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %) + nicht anererkennungsfähige Kosten:	475.000 €

3) Grunderwerb

Grunderwerbskosten (inkl. Nebenkosten):	100.000 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln 60 %:	60.000 €
Eigenanteil Gemeinde 40 %:	40.000 €

Förderung von privaten Maßnahmen

Die Rahmenbedingungen und grundlegenden Voraussetzungen für die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen werden durch die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)" und die diesbezüglichen Kommentare und Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörden vorgegeben. Die Ausgestaltung für Dettingen wurde durch den Gemeinderat mit Beschlüssen vom 25.09.2017 / 19.02.2018 festgelegt.

Folgende private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen wurden bisher gefördert:

- Modernisierung Kirchheimer Straße 73 (Hirsch)
Bewilligte max. Zuwendung **110.698 €**
bisher wurde eine AZ über 16.100 € ausbezahlt.
- Modernisierung Kirchheimer Straße 98
Bewilligte max. Zuwendung **19.999 €**
bisher wurde eine AZ über 1.500 € ausbezahlt.
- Modernisierung Kirchheimer Straße 23
Bewilligte max. Zuwendung **10.500 €**
bisher wurde keine AZ angefordert.

- Modernisierung Kirchheimer Straße 52
Bewilligte max. Zuwendung **20.000 €**

*die Modernisierungsvereinbarung wurde nicht unterschrieben zurück an die Gemeinde gesendet.
Eine Förderung ist daher fraglich.*

- Ordnungsmaßnahme Kirchheimer Straße 88
Bewilligte max. Zuwendung **30.600 €**

bisher wurden zwei Abschlüsse mit 15.300 € ausbezahlt.

Darüber hinaus besteht für private Maßnahmenträger (Eigentümer) auch die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung derjenigen Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind.¹

Aufstockungsantrag

Von der bewilligten Finanzhilfe über **900.000 €** wurden bisher **451.430 €** an die Gemeinde ausbezahlt – es besteht daher im Moment noch ein Abrufrest von **448.570 €**. Derzeit läuft der Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2026. Bei Bedarf kann eine Verlängerung beantragt werden.

Für die nächsten Jahre sind verschiedene weitere Maßnahmen im Rahmen des Landessanierungsprogrammes vorgesehen. Dies sind vor allem:

- Nachnutzung "Alte Schule" (Schaffung Wohnraum)
- Sanierung Bauhof – Mühlstraße 13
- Parkraumgestaltung Untere Straße (Portofino-Areal)
- Nachnutzung Schlossschule
- Tiefbaumaßnahmen (Kirchheimer Straße/Römerstraße/Hanfstraße)
- weitere private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
- Grunderwerb (bei Bedarf)
- und weitere Maßnahmen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Der Gemeinderat kann die sanierungsrechtlichen Zielsetzungen bei Bedarf auch jederzeit anpassen und selbstständig über die Priorisierung und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen entscheiden.

¹ § 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten – Bescheinigung wird durch die Gemeinde ausgestellt.

§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Die Gemeinde und die Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung der bescheinigten Herstellungskosten durch die Finanzverwaltung übernehmen.

Damit weitere Maßnahmen verlässlich vorbereitet und umgesetzt werden können, ist eine Aufstockung der Landesfinanzhilfe erforderlich. Es wird empfohlen, daher einen Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe um **1.950.000 €** im Landesprogramm – Städtebauförderung 2021 – für das städtebauliche Erneuerungsgebiet "Ortskern II – Kirchheimer Straße" zu stellen.

Als **Anlage 2** ist der Entwurf des Aufstockungsantrages beigefügt; kleinere redaktionelle Änderungen hieran sind noch möglich. Der Antrag ist bis spätestens zum 01.10.2020 einzureichen. Die Programmentscheidung vom Land erfolgt voraussichtlich Ende März / Anfang April 2021.

Der Sanierungsberater der Gemeinde, Herr Mielitz von der Landsiedlung, wird in der Sitzung für Fragen zur Verfügung stehen und den Aufstockungsantrag vorstellen.

III. Kosten / Finanzierung

Finanzmittel sind entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit im Haushaltsplan der Gemeinde zu berücksichtigen. Der sind investiv im Haushaltsplan 2020 mit mittelfristiger Finanzplanung bis 2023 eingestellt:

THH01		Zentrale Aufgaben							
11 25 00 00 00		Bauhof							
Bezeichnung	Ergebnis (Ermächt.) 2018	Ansatz 2019	Gesamt- bedarf	bisher bereitg.	Ansatz 2020 (VE)	Ansätze in den Jahren			
						2021	2022	2023 [spätere J]	
I 11250001 Bauhof der Gemeinde									
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	10.000	0	0	7.200	18.000	115.200	162.000	
10000 6811000 Zuschuss des Landes	0,00	10.000	0	0	7.200	18.000	115.200	162.000	
Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	10.000	0	0	7.200	18.000	115.200	162.000	
Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	30.000	0	0	5.000	50.000	350.000	500.000	
10000 7871000 Planungen / Baumaßnahmen	0,00	30.000	0	0	5.000	50.000	350.000	500.000	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	15.421,49	18.000	0	0	20.000	50.000	120.000	20.000	
10000 7831200 Erwerb von bew. Vermögensgegen	15.421,49	18.000	0	0	20.000	50.000	120.000	20.000	
Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	15.421,49	48.000	0	0	25.000	100.000	470.000	520.000	
Saldo aus Investitionstätigkeit	-15.421,49	-38.000	0	0	-17.800	-82.000	-354.800	-358.000	
Gesamtkosten der Maßnahme	15.421,49	48.000	0	0	25.000	100.000	470.000	520.000	

THH04		Infrastruktur und Wirtschaft							
51 10 09 01 00		Landessanierungsprogramm							
Bezeichnung	Ergebnis (Ermächt.) 2018	Ansatz 2019	Gesamt- bedarf	bisher bereitg.	Ansatz 2020 (VE)	Ansätze in den Jahren			
						2021	2022	2023 [spätere J]	

I 51100004 Sanierungsgebiet Kirchheimer Str. - Ortskern II									
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	243.610,56	180.000	0	0	207.500	150.000	100.000	100.000	
10000 6811002 Zuschuss des Landes	240.266,00	180.000	0	0	207.500	150.000	100.000	100.000	
10000 6818004 Kostenerstattung Birkenmaier	3.345,56	0	0	0	0	0	0	0	
Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	243.610,56	180.000	0	0	207.500	150.000	100.000	100.000	
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	335.175,67	0	0	0	15.000	0	0	0	
10000 7821000 Aufwendungen für Grunderwerb	335.175,67	0	0	0	15.000	0	0	0	
Auszahlungen für Baumaßnahmen	79.370,16	300.000	0	0	400.000	300.000	200.000	200.000	
10000 7873001 Baumaßnahmen	79.370,16	300.000	0	0	400.000	300.000	200.000	200.000	
Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	414.545,83	300.000	0	0	415.000	300.000	200.000	200.000	
Saldo aus Investitionstätigkeit	-170.935,27	-120.000	0	0	-207.500	-150.000	-100.000	-100.000	
Gesamtkosten der Maßnahme	414.545,83	300.000	0	0	415.000	300.000	200.000	200.000	

Im Einzelnen darf auf den Haushaltsplan 2020 verwiesen werden.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	11.04.2016	TOP 6 ö	043/2016 ö
Gemeinderat	25.07.2016	TOP 3 ö	091/2016 ö
TA	08.05.2016	TOP 1 ö	071/2017 ö
Gemeinderat	25.09.2017	TOP 3 ö	124/2017 ö
Gemeinderat	11.12.2017	TOP 8 ö	168/2017 ö
TA	22.01.2018	TOP 3 ö	011/2018
Gemeinderat	19.02.2018	TOP 9 ö	016/2018 ö
Gemeinderat	24.09.2018	TOP 14 ö	113/2018 ö
Gemeinderat	08.07.2019	TOP 4 ö	067/2019 ö
Gemeinderat	22.07.2019	TOP 8 ö	082/2019 ö
Gemeinderat	18.11.2019	TOP 5 ö	128/2019 ö/132/2019 ö
Gemeinderat	13.01.2020	TOP 4 ö	002/2020
Gemeinderat	13.07.2020	TOP 2 ö	061/2020 ö