

Sitzungsvorlage

Nummer: 069/2022
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 11 ö

Gemeinderat

Sitzung am 26.09.2022 öffentlich

Landessanierungsprogramm Kirchheimer Straße - Ortskern II Aufstockungsantrag zum Programmjahr 2023

Anlage 1 - Lageplan Sanierungsgebiet
Anlage 2.1 - Entwurf Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Aufstockungsantrag
Anlage 2.2 - Maßnahmenübersicht zum Aufstockungsantrag
Anlage 3.1 - Zuwendungsbescheid vom 07.04.2017
Anlage 3.2 - Aufstockungsbescheid vom 15.02.2021
Anlage 4 - Integriertes Maßnahmenkonzept für Sanierungsgebiet (Stand 2016)

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, einen Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe um **2.353.000 €** im Programm – Städtebauförderung 2023 – für das städtebauliche Erneuerungsgebiet “Ortskern II – Kirchheimer Straße“ beim Land Baden-Württemberg zu stellen.
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 3.1**) in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,5 Mio. € ausgestattet. Die bewilligte Finanzhilfe des Landes beträgt **900.000 €**. Mit Bescheid vom 15.02.2021 erfolgte eine erste Aufstockung der Finanzhilfe um **500.000 € (Anlage 3.2)**.

Die förmliche Festlegung des aktuellen Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB erfolgte am 25.09.2017. Mit Beschlüssen vom 24.09.2018, 23.09.2019 und 17.01.2022 wurde das Gebiet jeweils erweitert (Bauhof-Areal, Untere Straße, Friedrichstraße 2). 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. Als **Anlage 4** ist vollständigkeithalber das beschlossene integrierte Maßnahmenkonzept aus 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) – fiktive 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 Zuwendung **110.698 €**
- Modernisierung Kirchheimer Straße 98
Bewilligte Zuwendung **19.999 €**
- Modernisierung Kirchheimer Straße 23
Bewilligte Zuwendung **10.500 €**
- Modernisierung Kirchheimer Straße 125
Bewilligte Zuwendung **6.900 €**
- Modernisierung Kirchheimer Straße 51
Bewilligte Zuwendung **7.000 €**
- Ordnungsmaßnahme Kirchheimer Straße 88
Bewilligte Zuwendung **30.600 €**

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 **1.400.000 €** wurden bisher **639.741 €** an die Gemeinde ausbezahlt – es besteht daher im Moment noch ein Abrufrest von **760.259 €**. 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)
- Modernisierung Bauhof – Mühlstraße 13
- Parkraumgestaltung Untere Straße (Portofino-Areal)
- Modernisierung Friedrichstraße 2
- Nachnutzung Schlössleschule
- Tiefbaumaßnahmen (Kirchheimer Straße/Römerstraße/Hanfstraße/Bahnhofstraße)
- 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.

Damit weitere Maßnahmen verlässlich vorbereitet und umgesetzt werden können, ist eine nochmalige Aufstockung der Landesfinanzhilfe erforderlich. Es wird empfohlen, daher einen zweiten Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe um **2.353.000 €** im Landesprogramm – Städtebauförderung 2023 – für das städtebauliche Erneuerungsgebiet "Ortskern II – Kirchheimer Straße" zu stellen.

Im Rahmen der Antragsprüfung wird vom Fördergeber geprüft, welcher Betrag benötigt wird, um verlässlich weiterarbeiten zu können. Die Maximal-Summe, die sich aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht bis zum Abschluss der Sanierung ergibt (siehe **Anlage 2.1**), wird nicht bewilligt. Voraussetzungen ist auch noch ein dritter Aufstockungsantrag zu gegebener Zeit zu veranlassen.

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.

Der Aufstockungsantrag für das Programm 2023 ist bis spätestens zum 02.11.2022 einzureichen. Die Programmentscheidung durch das Land erfolgt voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs 2023.

III. Kosten / Finanzierung

Auf den Haushaltsplan 2022 / Investitionsprogramm 2022 mit mittelfristiger Finanzplanung bis 2025 darf 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
TA	26.07.2021	TOP 1 ö	071/2021 ö
Gemeinderat	25.07.2022	TOP 3 ö	070/2022 ö
Gemeinderat	26.09.2022	TOP 11 ö	069/2022 ö