



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 8:

Landessanierungsverfahren „Ortsmitte I“, Weisenbach

- ⇒ **Erstellung der Förderprogrammabrechnung und Abschluss der Sanierung**
- ⇒ **Auftragsvergabe**
- ⇒ **Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben**

a) SACHVERHALT

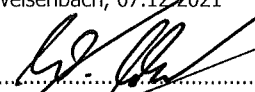
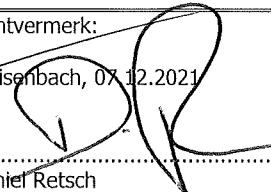
Mit Bewilligungsbescheid vom 12. März 2008 wurde der Bereich „Ortsmitte I“ rückwirkend zum 01.01.2008 in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen. Mehrfach wurde während des Bewilligungszeitraumes der Förderrahmen erhöht. Auch wurde der Bewilligungszeitraum verlängert, letztmals zum 30. April 2022.

In städtebaulichen Sanierungsverfahren, die nach dem umfassenden Verfahren durchgeführt werden müssen, müssen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen aller Grundstücke ermittelt und gegebenenfalls als Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Hierzu ist ein so genanntes Anfangs- und Endwertgutachten erforderlich, welches entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 20. Mai 2021 in Auftrag gegeben wurde und derzeit erarbeitet wird.

Mit dem Ende des Bewilligungszeitraumes ist eine Förderprogrammabrechnung erforderlich. Die LSP-Abrechnung ist der endgültige Verwendungsnachweis für die ausbezahlten Finanzhilfen im Sinne der Landeshaushaltsordnung und die Voraussetzung dafür, dass die ausbezahlten Fördermittel vom Regierungspräsidium Karlsruhe endgültig zum Zuschuss erklärt werden.

Diese Sanierungsabrechnung umfasst:

- die ausbezahlten Städtebaufördermittel
- die Sanierungsausgaben

<p>Aufgestellt:</p> <p>Weisenbach, 07.12.2021</p>  <p>.....</p> <p>Walter Wörner Hauptamtsleiter</p>	<p>Sichtvermerk:</p> <p>Weisenbach, 07.12.2021</p>  <p>.....</p> <p>Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Ausschuss genehmigt - abgelehnt</p> <p>am</p> <p>Gemeinderat genehmigt- abgelehnt</p> <p>am</p>
---	--	--

- die Sanierungseinnahmen
- Wertansätze aufgrund geförderter Grunderwerbsmaßnahmen
- Wertansätze aufgrund kommunaler Abbruchmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde, die nicht mit Fördermittel erworben worden sind
- Eventuell Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages
- Eventuell Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrages durch Bescheid

Von Seiten der STEG Stuttgart wurde ein Angebot zur Erstellung der Sanierungsabrechnung unterbreitet, wonach von Seiten der STEG mit Auftragserteilung folgende Leistungen zu erbringen sind:

- a) abschließende Prüfung und Abstimmung der Ausgaben und Einnahmen
- b) Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises für die mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke der Gemeinde
- c) Sofern die Grundstücke oder Teile der Grundstücke zum Abschluss der Sanierung privatwirtschaftlich genutzt werden bzw. nutzbar sind, ist der Wertansatz zu ermitteln und zu Lasten der Gemeinde in die Sanierungsabrechnung einzustellen. Der Wertansatz für den Grund und Boden ist dabei gutachterlich zu ermitteln.
- d) Bei geförderten Abbruchmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde, die nicht mit Fördermitteln erworben wurden, ist zu prüfen, ob Einnahmen zu Lasten der Gemeinde in die Sanierungsabrechnung mit einzustellen sind. Die Einnahmeermittlung erfolgt auf der Grundlage von zu erstellenden Verkehrswertgutachten.
- e) Erstellung eines abschließenden Auszahlungsantrags / Zwischennachweises vor der endgültigen Fertigstellung der Abrechnung
- f) Übernahme der bisher in den Zwischennachweisen nachgewiesenen Einnahmen und Ausgaben, der erhaltenen Städtebaufördermittel, der Ablösebeträge für den Ausgleichsbetrag und der Wertansätze aus geförderten Grunderwerbs- und Abbruchmaßnahmen ins Abrechnungsformular.
- g) Aufnahme eventuell per Bescheid zu erhebende Ausgleichsbeträge ins Abrechnungsformular.
- h) Erstellung eines aussagekräftigen Sanierungsberichtes in Abstimmung mit der Gemeinde
- i) Erstellung einer Sanierungsdokumentation in Abstimmung mit der Gemeinde. Diese beinhaltet einen Plan mit Maßnahmenübersicht sowie die Darstellung von Einzelprojekten in Text und Bild.

- j) Im Hinblick auf die finanzielle Anstoßwirkung der Städtebauförderung ist für das Fördercontrolling des Landes der Multiplikator der Sanierung „Ortsmitte I“ in Abstimmung mit der Gemeinde zu ermitteln, in dem die Summe der Bauinvestitionen ermittelt und durch die Summe der angesetzten Fördermittel des Landes dividiert wird.
- k) Abstimmung des Abrechnungsentwurfes mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe
- l) Entwurf der Satzung nach den baurechtlichen Vorschriften für die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
- m) Sitzungsvorlage / Präsentation und Teilnahme an einer Gemeinderatssitzung

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat wären sodann zu erbringen:

- a) endgültige Fertigstellung und Übergabe der Abrechnung an die Gemeinde zur Unterzeichnung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium
- b) Erstellung eines abschließenden Einzelbuchungsnachweises über den gesamten Sanierungszeitraum

Diese Leistungen bietet die STEG Stuttgart zu einem Pauschalhonorar von 16.800 Euro zzgl. 6 % Nebenkosten und zzgl. gesetzlicher MWST., somit brutto 21.191,52 Euro an.

Nicht beinhaltet in den beschriebenen Leistungen ist die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB und eine mögliche Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Zur Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung ist das Anfangs- und Endwertgutachten sowie die Erhebung aller Grundstücke innerhalb des Gebietes nach Nutzung, Größe und Eigentumsverhältnissen erforderlich.

Diese Vorlagen werden derzeit erarbeitet.

Sobald diese Unterlagen vorliegen, kann die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung bzw. der Ermittlung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen erfolgen. Hierfür wird die STEG, wenn feststeht, ob und in welchem Umfang sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind, der Gemeinde ein weiteres Angebot zukommen lassen.

Aktuell schlägt die Verwaltung vor, den Auftrag für die Erstellung der Sanierungsabrechnung zu einem Pauschalhonorar von 21.191,52 Euro brutto an die STEG Stuttgart zu erteilen.

b) DECKUNGSVORSCHLAG

Im Haushaltsplan 2021 stehen für die Auftragsvergabe zur Erstellung der Förderprogrammabrechnung und den Abschluss der Sanierung speziell keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Auftragssumme in Höhe von 21.191,52 Euro brutto ist grundsätzlich förderfähig im Rahmen des Landessanierungsprogrammes. Bei einem Fördersatz von 60 % beträgt der anteilige Landeszuschuss 12.714,92 Euro. Der von der Gemeinde zu finanzierende Eigenanteil beträgt 8.476,60 Euro.

Die Deckung dieser überplanmäßigen Ausgaben erfolgt durch Mehreinnahmen bei den Schlüsselzuweisungen.

c) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt, der STEG Stuttgart für die Sanierungsabrechnung zu einem Pauschalhonorar von 21.191,52 Euro brutto den Auftrag zu erteilen.
2. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt entsprechend dem Deckungsvorschlag.