## Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) nach § 149 BauGB

Die Stadt hat nach § 149 Abs.1 Baugesetzbuch nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

## 1. Finanzplanung und Haushalt

#### 1.1 Mittelfristig beantragtes Förderrahmenvolumen

Bisher beantragtes mittelfristiges Förderrahmenvolumen bis zum Jahr 2025: 5.000.000 € davon Antrag auf Finanzhilfen vom Bund/Land

derzeitiger Fördersatz im Programm Stadtumbau "West": 60 % 3.000.000 € städtischer Anteil 40 % aus dem Förderrahmenvolumen:40 % 2.000.000 €

## 1.2.Bisherige Bewilligungen

Mit Förderbescheid vom 08.02.2016 wurde die Sanierungsmaßnahme "An der Schussen" in das Stadterneuerungsprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen und bisher folgende Mittel bewilligt:

Förderrahmenbewilligung 1. Fördertranche 1.833.333 € davon Freigabe von Bundes-/Landesmittel 60 %: 1.100.000 €

## 1.3 Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2025

Als Bewilligungszzeitraum zur Durchführung der Maßnahme und Abruf der Mittel wurde bisher ein Zeitraum vom 01.01.2016 - 30.04.2025 festgelegt.

Eine Verlängerung dieses Förderrahmenzeitraumes ist nur in begründeten Ausnahmefällen auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses möglich.

Nach den derzeitigen Erfahrungen ist maximal nur eine Verlängerung von 2 x 2 Jahre, somit für maximal 4 Jahre darstellbar.

Die Prüfungsstellen des Landes drängen immer mehr dazu, dass die Städte die Stadterneuerungsmaßnahmen in den dafür bei der Antragstellung vorgesehenen Zeiträumen durchführen und die bewilligten Mittel möglichst zeitnah abrufen.

## 1.4 Haushaltsplanveranschlagung und Finanzplanveranschlagung

Die Ausgaben und Einnahmen sind seit dem Jahr 2016 im UA 2.6159 ff - VKZ 0001 veranschlagt, der städtische Eigenmittelanteil bei den förderfähigen Kosten in Höhe von 2.000.000 € ist bei der Fipo. 2.6150.9820.050 –VKZ 0100 aufgenommen.

Ab dem Jahr 2019 werden hierfür entsprechende Kostenstellen nach dem neuen Haushaltsrecht eröffnet. Ab dem Jahr 2019 müssen dann entsprechenden Grunderwerbskosten im Sanierungsgebiet bei der Stadtkämmerei veranschlagt werden und alle Kosten für Straßen/Platzumgestaltungsmaßnahmen sowie zur Herstellung von Geh- und Radwegen beim Tiefbauamt. Die Landes-/Bundeszuschüsse in der Sanierung für diese Ausgabenpositionen sind dann direkt bei diesen Ausgabepositionen einzubuchen.

#### 1.5.Bisheriger Förderrahmenabruf

Bis zum 15.11.2018 sind 3 Auszahlungsanträge mit einem Förderrahmenvolumen von 113.115 € zur Förderung gestellt worden und Landes-/Bundeszuschüsse in Höhe von 67.870 € ausbezahlt worden. Hierbei enthalten ist insbesondere ein Planungskostenanteil für den städtebaulichen Ideenwettbewerb "Stadteingang Bahnhof und erlebbare Schussen".

2. Ausgaben-/Einnahmengruppen nach der Kosten- Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten, die bei den Antragstellungen und bei den jährlichen Fortsetzungsanträgen zugrundezulegen sind, gehen von verschiedenen Ausgabe- und Einnahmegruppen aus, die bei der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen anfallen können, aus. Diese Ansätze sind jährlich an die entsprechenden aktuellen Entwicklungen anzupassen. Im Folgenden werden die im Fortsetzungsantrag 2019 aufgenommen Ausgabenpositionen kurz erläutert:

## 2.1 Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB

0€

Auf die nach § 141 BauGB in der Regel erforderliche Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen kann in diesem Fall nach § 141 Abs. 2 BauGB verzichtet werden, da hier umfangreiche Erhebungen und Untersuchungen für die Entwicklungen der städtebaulichen Rahmenplanung im Antrag "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" erfolgt sind.

## 2.3. Kosten der weiteren Vorbereitung

250.000 €

anteilige Bestandserhebungen Einzelobjekte, Gutachten, Konzeptentwicklungen, anteilige Kosten von Wettbewerben, Öffentlichkeitsarbeit

#### 2.3 Grunderwerbskosten und Grunderwerbsnebenkosten

1.400.000 €

In einigen wenigen Einzelfällen wird davon ausgegangen, dass die Stadt zur Umsetzung von Projekten Grundstücksflächen erwerben wird nach jeweiliger Beschlussfassung in den zuständigen Gremien. Den Ausgaben stehen aus der Teilprivatisierung anteilige Grunderwerbseinnahmen entgegen.

## 2.4 Ordnungsmaßnahmen

3.700.000 €

Der Schwerpunkt der Ordnungsmaßnahmen wird bei den Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, bei der Verbesserung der Anbindung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer und der Schaffung von weiteren öffentlichen Stellplätzen liegen. Welche Projekte hier letztendlich umgesetzt werden und mit gefördert werden, entscheidet der Gemeinderat und das Land über die Städtebauförderrichtlinien.

Weiter werden in der Laufzeit der Sanierung Umzugskosten für Bewohner und in wenigen Einzelfällen von Betriebsverlagerungen/Zwischenunterbringungen anfallen. Weiterhin dürften in Einzelfällen Abbruchkosten anfallen.

**2.5 Bauma**ßnahmen 100.000 €

Die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand erfolgt in der Regel bei gewerblichen Objekten über die erhöhte Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz. Es werden deshalb in Einzelfällen Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge ohne Zuschussgewährung (Nullförderverträge) abgeschlossen. Weiter werden in wenigen Einzelfällen darüberhinaus zur Sanierung von im Privateigentum befindlichen Gebäuden im Sanierungsgebiet Sanierungszuschüsse gewährt.

## 2.6 Vergütung Sanierungsbeauftragter

50.000 €

Es wird nur in absoluten Einzelfällen ein Sanierungsbeauftragter eingeschaltet. **Ausgaben -**

5.500.000 €

**Einnahmen** - Grundstückserlöse – Privatisierungserlöse vgl. Ausgaben

<u>- 500.000 €</u>

Nettoausausgaben – mittelfristig beantragtes Förderrahmenvolumen

5.000.000 €

# 3. Ansatz nichtförderfähige Kosten und Abdeckung der über dem bewilligten Förderrahmen liegenden Kosten

Die Stadt muss neben dem Eigenmittelanteil in Höhe von 2.000.000 € am Fördervolumen weitere Haushaltsmittel für nicht förderfähige Kosten (z.B. Kosten über der geltenden Förderobergrenze mit 150 €/qm bei Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen, Kosten über der geltenden Förderobergrenze bei Schaffung von öffentlichen Stellplätzen von 13.000 €/Stellplatz ) bereitstellen.

Das gleiche gilt, wenn Kosten für den Erwerb von Grundstücken entstehen, für die keine bewilligten Fördermittel zum Abruf bereitstehen.

Die Veranschlagung dieser Kosten erfolgt jährlich je nach Bedarf bei Umsetzung von Projekten und zur Umsetzung entsprechender Sachbeschlüsse.

## 4. Sozialplan

Nach § 140 BauGB in Verbindung mit § 180 BauGB soll bei Sanierungsmaßnahmen ein Sozialplan erstellt werden, wenn sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Die nachteiligen Auswirkungen, z.B. Umzüge vor/bei Baumaßnahmen, Mieterhöhungen, Ersatzraumbeschaffung sollen möglichst vermieden und gemildert werden. Die Stadt hat den von einer Sanierungsmaßnahme Betroffenen bei ihren Bemühungen insbesondere bei Wohnungswechsel sowie beim Umzug bei Betrieben zu helfen. Im Falle des Sanierungsgebietes "An der Schussen" werden sich die Fälle, bei denen die Stadtsanierung die Bewohner unterstützen muss, in einem gut abschätzbaren Umfang belaufen und diese Fälle in der Regel erst anstehen, wenn Verkäufe von Gebäuden und Grundstücken anstehen.

#### 4.1 Bewohner

Im Sanierungsgebiet "An der Schussen" leben derzeit ca. 150 Personen. Die meisten der im Sanierungsgebiet derzeit vorhandenen Wohngebäude liegen in festgelegten Gewerbegebieten bzw. direkt angrenzend. Hier wird es in Einzelfällen zu Änderungen kommen, insbesondere wenn die Alteigentümer ihr Objekt veräußern. Im Sanierungsgebiet "An der Schussen" sind die Gebäude bekannt, bei denen langfristig eine Änderung anstehen könnte. Daher kann zum entsprechend geeigneten Zeitpunkt im Vorfeld von evtl. Baumaßnahmen und Verkäufen gezielt mit den betroffenen Mietern und den dann zuständigen Vermietern Kontakt aufgenommen werden und rechtzeitig der Wohnungsbedarf, die Wohnungsgröße, Lage und mögliche Ersatzwohnungen abgeklärt werden.

Aufgrund der angestrengten Wohnraumsituation ist derzeit allerdings davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein großer Wohnungswechsel anstehen wird. Für Umzugshilfen, Vermittlungskosten, zeitlich befristete Mietzinsminderungsentschädigungen, Zwischenunterbringungskosten usw. werden für ca. 25 Umzugsfälle im Finanzplan Mittel aufgenommen.

## 4.2. Betriebsverlagerungskosten/Umzugskosten von Kleinbetrieben

Es wird davon ausgegangen, dass nur in ein oder zwei Fällen bei Kleinbetrieben eine anderweitige Unterbringung bzw. evtl. eine Zwischenverlagerung anstehen könnte, dann aber möglichst im Gebiet selbst.

Ravensburg, den 19.11.2018 Stadtplanungsamt – Stadtsanierung