

Sitzungsvorlage 2022/205

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Konrad Nonnenmacher

Stand: 20.06.2022

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az. Sanierung
"Östliche Vorstadt"

Technischer Ausschuss	06.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	18.07.2022	öffentlich

Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt "

- **Entwicklungen in diesem Sanierungsgebiet im Zeitraum 2014 – 2022**
- **Vorlage Abrechnung Programmteil -" Aktive Stadt und Ortsteilzentren" (ASP)**
- **Verlängerung Förderrahmenzeitraum bis zum 30.04.2025**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bescheid vom 22.01.2022 zur Verlängerung des Förderrahmenzeitraumes bis zum 30.04.2025 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht zur bisherigen Abwicklung und zur derzeitigen Finanzmittelausstattung bei der Sanierung "Östliche Vorstadt" im Programmteil – Lebendige Zentren – LZP in Höhe von 3.046.097 € mit derzeit bewilligten Landes/Bundesmitteln in Höhe von 1.827.658 € zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" im bisherigen Programmteil "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - ASP " zu.
4. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen sowie den Umschichtungsbescheid von Fördermittel auf das Landessanierungsprogramm vom 20.07.2021 zur Kenntnis.
5. Die Verwaltung wird beauftragt die weitere Aufstockung der Fördermittel in der "Östlichen Vorstadt" aufgrund des dort noch umzusetzenden Restprogrammes bereits für das Programmjahr 2023 – 2025, trotz der auf Ende des Jahres 2022 noch hohen abrufbaren Fördermittel. Der vorgesehene Abruf der Fördermittel hat sich in den Jahren 2021 und 2022 wegen der zeitlichen Verzögerung bei der Umsetzung von einigen Großprojekten verzögert.

Sachverhalt:

1. Entwicklungen im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"

Auf den ausführlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.06.2018 und im Gemeinderat öffentlich am 25.06.2018 zur Abrechnung des SEP- Programmes (früheres Bund-/Länderprogramm "Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen") wird verwiesen.

Folgende Verfahrensschritte und Gebietserweiterungen und Änderungen sind in den Jahren 2006 bis 2021 erfolgt:

- Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 24.07.2006 für die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt", Satzungsveröffentlichung am 01.08.2006
- Gebietserweiterung um die Bereiche in der Raueneggstraße, Holbeinstraße, Saarlandstraße und obere Herrenstraße - Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 21.05.2007, Veröffentlichung der Erweiterungssatzung vom 30.06.2007
- Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Bereiche der Burgstraße, Marktstraße, Eichelstraße und Straßenflächen der Burgstraße, Aufgänge zum Mehlsack, Mehlsackplateau und sowie Burgstraße 14, Satzungsbeschluss Gemeinderat am 27.04.2009, Bekanntmachung der Satzung am 05.10.2009
- Vorlage Abrechnung SEP-Programm im Gemeinderat am 25.06.2018 nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.06.2018
- Satzungsbeschluss im Gemeinderat vom 25.06.2018 zur Reduzierung des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" im Bereich des Veitsburgareals – u.a. im Bereich Veitsburg 1 und 2 nach Abrechnung des Denkmalschutzprogrammes West "Veitsburgareal" in der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2018, Bekanntmachung der Teilaufhebungssatzung am 04.08.2018

2. Überführung im Jahr 2014 in das Bund-/Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) und Überführung im Jahr 2020 in das Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren" (LZP)

Diese Sanierungsmaßnahme wurde im Jahr 2006 in das frühere klassische Städtebauförderungsprogramm "Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP) aufgenommen. Da dieses SEP- Programm ab dem Jahr 2014 aufgrund einer Änderung in der Programmstruktur der Städtebauförderungsprogramme durch den Bund nicht mehr weitergeführt wurde, musste diese Maßnahme im Programmteil SEP- auf Ende 2014 abgerechnet werden.

Das Land hat nach Vorlage der Abrechnung mit Bewilligungsbescheid vom 07.11.2014 die Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" in das Bund- und Länderprogramm "Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) überführt.

Aufgrund der erneuten Änderung der Programmstruktur im Jahr 2020 bei den Städtebauförderungsmaßnahmen musste auch das ASP-Programm im Jahr 2021 abgerechnet werden. Die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2020 in das Bund-/Länderprogramm "Lebendige Zentren – LZP" überführt.

In den Jahren 2015 bis 2020 erfolgten im ASP- Programm sowie im LZP-Programm weitere Mittelaufstockungen.

Die bisherige Fördermittelbewilligungssituation im SEP-Programm, im ASP-Programm sowie im LZP-Programm im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" sieht wie folgt aus:

Förderrahmenvolumen/Finanzhilfen

a) Bewilligungen Zeitraum 2006 bis Ende 2014

im **SEP-Programm** Jahre 2006 – 2014 abgerechnet:

6.833.334 €

Anteilige Landes-/Bundesfinanzhilfen: 4.100.000 €

(vgl. Beschluss Abrechnung im Gemeinderat am 25.06.2018)

b) Bewilligungen Zeitraum November 2014 bis 2022	
im ASP-Programm seit 2014 bis 2021 bewilligt:	3.750.000 €
Anteilige Landes-/Bundesfinanzhilfen: 2.250.000 €	
im LZP-Programm bisher bewilligt im Jahr 2020	<u>2.000.000 €</u>
Anteilige Landes-/Bundesfinanzhilfen: 1.200.000 €	
Zwischensumme Förderrahmenbewilligungen ASP und LZP - Programm:	5.750.000 €
Anteilige Landes-/Bundesfinanzhilfen: 3.450.000 €	

3. Überführung in das Programm "Lebendige Zentren (LZP) " und Abrechnung ASP-Programm und Umschichtung Restmittel in das LZP-Programm

Aufgrund der erneuten Änderung der Programmstruktur im Jahr 2020 bei den Städtebauförderungsmaßnahmen durch den Bund (die Programmzahl wurde reduziert, verschiedene Städtebauförderungsprogramme wurden nicht mehr weitergeführt und neu Programme aufgelegt) musste das ASP-Programm im Jahr 2021 abgerechnet werden.

Das Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtanierung hat die vorgeschriebenen Abrechnungsunterlagen mit Vorlageschreiben vom 25.05.2021 nach Vorabstimmung der Abrechnungen dem Regierungspräsidium Tübingen übersandt.

Im Zeitraum 2015 bis zur Abrechnung im Jahr 2021 wurden in den Auszahlungsanträgen Nr. 1- 42 im ASP-Programm Ausgaben und Einnahmen zur Förderung beantragt.

Alle Auszahlungsanträge wurden vor Übersendung an das Regierungspräsidium Tübingen vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft.

Mit Bescheid vom 20.07.2021 wurden die vorgelegten Abrechnungsunterlagen vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt.

Mit gleichem Bescheid wurden die im ASP-Programm eigentlich noch abrufbaren Förderrahmenreste und anteiligen Landes-/Bundesfinanzhilfen in das Programm "Lebendige Zentren (LZP) " umgeschichtet.

Bewilligter Förderrahmen im ASP-Programm:	3.750.000,00 €
Förderfähige Nettoausgaben Kosten Auszahlungsanträge Nr. 1 - 42:	
Förderfähige Ausgaben:	2.921.681,97 €
Förderfähige Einnahmen:	<u>- 217.780,14 €</u>
Förderfähige Nettoausgaben:	- <u>2.703.901,14 €</u>
Restlicher Förderrahmenbetrag:	1.046.098,17 €

Mittelumschichtungsbescheid auf das LZP vom 20.07.2021	1.046.097,00 €
anteilige Landes-/Bundesfinanzhilfen 60 %: 627.658 €	

Auf die Erläuterungen zur Abrechnung der einzelnen Kostengruppen Ziffer 6 wird verwiesen.

4. Aufstockungsantragsantrag für das Programmjahr 2022ff und Verlängerung Förderrahmenzeitraum bis zum 30.04.2025

Aufgrund des Wechsels in das LZP-Programm musste ab dem Programmjahr 2022 im Oktober 2021 ein neuer Antrag mit neuem Förderrahmen für die Jahre 2022 ff gestellt werden. Die im ASP-Programm abgerechneten Ausgaben und Einnahmen waren hier nicht mehr zu berücksichtigen.

Förderrahmenrahmenvolumen neu beantragt ab 2022ff:	5.296.097 €
bisher bewilligt – aus der Mittelumschichtung vom ASP-Programm	- 1.046.097 €
bisher bewilligt im LZB-Programm Bescheid 07.04.2020	- <u>2.000.000 €</u>
Aufstockungsantrag 2022ff	<u>2.250.000 €</u>
anteilige Finanzhilfen Bund-/Land 60 %: 1.350.000 €	

Der Förderrahmenzeitraum wurde mit Bescheid vom 22.01.2022 bis zum **30.04.2025** verlängert.

Die Vertreter des Landes haben aber klargestellt, dass eine darüberhinausgehende Verlängerung bei dieser Sanierungsmaßnahme **nicht mehr möglich** ist (die Städtebauförderungsmaßnahme läuft seit dem Jahr 2006).

5. Maßnahmenschwerpunkte 2022ff

Die Schwerpunkte für die Jahre 2022 - 2025 liegen u.a. bei der Umsetzung folgender Baumaßnahmen und der Sicherung von Landes-/Bundeszuschüsse für diese Baumaßnahmen:

- Umgestaltung 3. BA – Holbeinstraße (Umsetzung der Maßnahme wurde u.a. erneut zeitlich geschoben wegen der Planungsabstimmung Einmündungsbereich Rinkerstraße – Holbeinstraße sowie der Verzögerungen von Maßnahmen im Rinkerareal).
- Sicherung Förderanteil Bau Fußgänger- Radwegebrücke Wangener Straße sowie für Umgestaltungsmaßnahmen angrenzende Straßen- und Wegebereiche (Verkehrsan-schlüsse). Für dieses Bauprojekt müssen auch Förderanträge bei anderen laufenden Förderprogrammen (z.B. beim Landesgemeinde-Verkehrsfinanzierungsgesetz – LGVFG, aktuelle Förderprogramme Bau von Radwegen) gestellt werden.
- Mitförderung Erwerbskosten Anteil 1 Kindergartengruppe für Kinder über 3 Jahre in Zuordnung zum Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" – Beschluss TA am 06.04.2022
- Mitförderung Kostenanteil Verlegung Rinkerstraße und Umgestaltung Rinkerstraße Kindergartenvorplatz bis Querung Holbeinstraße – Beschluss TA am 06.04.2022
- Gewährung Sanierungszuschüsse (Schwerpunkt Sanierung leerstehender Wohnraum und Neuschaffung Wohnraum durch Ausbau und Umnutzung von leerstehenden Flächen) für die Sanierung privater Bestandsgebäude sowie Förderung für die Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden (u.a. Sanierung Kulturdenkmal Leonhardstraße 25 – Leonhardskapelle).
- Umgestaltung Umfeld öffentlicher Straßenraum Leonhardskapelle und Leonhardstraße 15-19 nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

6. Abrechnung des ASP-Programmteiles

6.1 Ausgabengruppen

Vorbereitende Untersuchungen: **0,00 €**

Kosten hierfür wurden im SE-Programm abgerechnet.

weitere Vorbereitung **240.942,41 €**

u.a. Vorbereitungskosten und Bestandserhebungen – Verkehrsgutachten zur Fußgänger – und Radwegbrücke Wangener Straße (Wettbewerbskosten wurden ganz von der Stadt getragen)
Bestandserhebungen und Nutzungsuntersuchungen Bestandsgebäude
Kosten Mehrfachbeauftragung Baulücke Leonhardstraße 15-19 und Leonhardstraße 25

Grunderwerbskosten **99.960,06 €**

- u.a. Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten
Erwerb von Flächen vom Land entlang der Wangener Straße im Bereich der früheren Stellplatzflächen sowie Grünflächen entlang des Flappbaches sowie für die Herstellung der Abbiegespur und Bushaltestelle auf Höhe Rinkerareal durch die Stadtkämmerei
- Bodenordnungsmaßnahmen Höhe Saarlandstraße 1 im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Saarlandstraße
- Teilflächenerwerb Vorplatzflächen vor Holbeinstraße 30,32
- Erwerb von Teilflächen vor dem Haus Holbeinstraße 16 - Platzbereich

Ordnungsmaßnahmen	2.188.255,80 €
• Bodenordnung – Vermessungskosten:	12.113,73 €
• Bewohnerumzug:	1.490,00 €
• Betriebsverlagerungskosten:	0,00 €
• Abbruch- und Abbruchfolgekosten (AUT-Entscheidung):	60.000,00 €
• Gebäudesubstanzentschädigung	0,00 €

Straßen- und Platzumgestaltungskosten: 2.114.652,07 €

Förderfähiger Anteil: Es gilt derzeit eine Förderobergrenze in Höhe von 250 €/qm (bei einem Fördersatz von 60 % liegen die Bundes- Landesfinanzhilfen somit bei 150 €/qm).

Folgende Umgestaltungsmaßnahmen wurden im ASP-Programm anteilig in der Stadtsanierung mitgefördert:

- Umgestaltung Saarlandstraße in 2 Bauabschnitten
- Umgestaltung Flappbachstraße sowie Treppenanlage von der Flappbachstraße zur Saarlandstraße
- Sanierung und Erweiterung Kinderspielplatz Saarlandstraße
- 1. BA –Torhalde vor dem Obertorturm im Zusammenhang mit der Sanierung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Planungskosten Umgestaltung 3. BA Holbeinstraße

Baumaßnahmen 159.970,00 €

Private Modernisierungsmaßnahmen: 159.970,00 €

Es wurden im ASP-Zeitraum zu 8 Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Zuschussförderung abgeschlossen. Weiter wurden für weitere Maßnahmen sogenannte "Nullförderverträge" abgeschlossen als Voraussetzung, dass eine Bescheinigung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz erteilt werden kann zur erhöhten Abschreibung von Baukosten.

Hinweis:

Bei Zuschussgewährungen von über 10.000 € wurden Entscheidungen im Ausschuss für Umwelt und Technik oder im Technischen Ausschuss herbeigeführt

Städtische Baumaßnahmen 0,00 €

Vergütungen Sanierungsbeauftragte Jahre 2014 -2020 232.553,70 €

Der Werkvertrag für den Sanierungsbeauftragten wurde alle 2 Jahre im Technischen Ausschuss oder im Ausschuss für Umwelt und Technik verlängert und das entsprechende Monats- und Jahreshonorar festgelegt

Summe Ausgaben: 2.921.631,97 €

6.2 Einnahmegruppen

Grunderwerbserlöse 0,00 €

Sonstige Einnahmen

Rückerstattungskosten Kosten Erhebung Bestandspläne
Anteil Rückerstattung Städtebaulicher Wettbewerb,
sowie Bebauungsplanentwicklung Beznerareal.

217.780,14 €

Summe Einnahmen: 217.780,14 €

6.3 Nettoaufwand

Förderfähige Ausgaben:	2.921.681,97 €	
abzüglich Förderfähige Einnahmen:	<u>- 217.780,14 €</u>	
förderfähiger Nettoaufwand:		2.703.901,83 €
abgerufene Landes-/Bundeszuschüsse 60 %:	1.622.341,00 €	
Anteil der Stadt 40 %	1.081.560,83 €	

7. Berechnung Umschichtungsbetrag – derzeit bewilligte Fördermittel

Bewilligte Förderrahmenmittel ASP-Programm		3.750.000,00 €
abzüglich Nettoaufwand in der Abrechnung:	-	<u>2.703.901,83 €</u>
Umschichtungsbetrag vom ASP-Programm auf das LZP-Programm		1.046.098,17 €
Umschichtungsbetrag abgerundet nach Bescheid vom 20.07.2021		1.046.097,00 €
anteilige Bundes-/Landesfinanzhilfen 60 %: 627.658 €		
Förderbescheid LZP - Programm vom 07.04.2020		<u>2.000.000,00 €</u>
anteilige Bundes-/Landesfinanzhilfen 60 %: 1.200.000 €		
Summe Förderrahmenmittel derzeit		3.046.097,00 €
anteilige Bundes-/Landesfinanzhilfen 60 %: 1.827.658 €		
bisher abgerufene förderfähige Nettokosten im LZP-Programm		
Auszahlungsanträge Nr. 1- 6		<u>- 180.987,72 €</u>
derzeit noch abrufbare Fördermittel Mitte Juni 2022		2.865.109,28 €
anteilige Bundes-/Landesfinanzhilfen 60 %: 1.719.065 €		

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen im konsumtiven Haushalt bei der Kostenstelle 51100900261; vor Einführung des neuen Haushaltsrechtes waren alle Ausgaben und Einnahmen bei der Sanierungsmaßnahme "Östliche Vorstadt" im Vermögenshaushalt veranschlagt.
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	Mittelbereitstellung in den Jahren 2015 -2021 erfolgt
Kostenstelle (10-stellig)	Seit dem Jahr 2019: 51100900261
Bezeichnung Kostenstelle	Sanierung "Östliche Vorstadt"
Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	Veranschlagungen Straßen- und Platzumgestaltungsmaßnahmen beim Tiefbauamt, Kinderspielplatz beim Umweltamt

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"
Anlage 2: Abrechnungs- und Umschichtungsbescheid vom 20.07.2021