

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.09.2023
Beschluss**

öffentlich

**Sanierungsgebiet "Ortsmitte III"
- Abschluss eines Vertrages zur Betreuung der Sanierung mit der STEG**

I. Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage des Angebotes vom 31.07.2023 (siehe Anlage 1 – nichtöffentlich) den in Anlage 2 (nichtöffentlich) beigefügten Vertrag mit der STEG Stadtentwicklung GmbH zur Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen.
2. Das Honorar für die STEG wird in den nächsten Haushalt eingeplant.

II. Sachdarstellung

Die Gemeinde Steinenbronn hat für den Bereich „Ortsmitte III“ mit Erfolg einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsziele der städtebaulichen Erneuerung in einem intensiven Prozess unter Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet.

Wesentliches Sanierungsziel ist die Stärkung der Ortsmitte durch Verkehrsberuhigung, gestalterische Aufwertung und die Schaffung zentraler öffentlicher Plätze durch eine Neuordnung im Bereich Stuttgarter Straße/ Seestraße. Die Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnbestandes soll die Wohnverhältnisse verbessern und bedarfsgerechten Wohnraum für alle Generationen schaffen. Ein weiterer Schwerpunkt ist der Ausbau von Gemeindebedarfseinrichtungen. Bei allen geplanten Maßnahmen müssen Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung berücksichtigt werden.

In der öffentlichen Sitzung am 25.07.2023 beschloss der Gemeinderat:

1. Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Steinenbronn „Ortsmitte III“ beschlossen. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung. Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.07.2038 festgelegt.
3. Um Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu unterstützen, soll zur Basisförderung eine weitere Bonusförderung gewährt werden, welche über eine energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Hierbei ist ein sinnvolles Maßnahmenpaket zu schnüren, welches im konkreten Einzelfall mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestimmt wird. Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Basisförderquote von 20 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Basiszuschuss wird auf max. 30.000 € je Maßnahme gedeckelt. Zu der Basisförderung können Bonusförderungen kombiniert werden. Etwaige Bonusförderungen können gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes nur bis zu einem Gesamtzuschuss von maximal 35 % kombiniert werden. Die möglichen Bonusförderungen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Fördertatbestand	Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung	Förderobergrenze je Gebäude
Basisförderung private Erneuerung	20 %	30.000 €

Zusätzlich kombinierbar mit:

Bonusförderung in Anlehnung an Effizienzhausstandard 70 und	+ max. 10 %	+ 10.000 €
Bonusförderung umfassende Barrierereduzierung (z. B. Zuweg zum Haus, Treppenreduzierung Hauseingang, Schwellenreduzierung, Türverbreiterung, Grundrissveränderung) oder	+ max. 10 %	+ 8.000 €
Bonusförderung stadtklimatisch wirksame Maßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, umfassende Entsiegelung)	+ max. 5 %	+ 3.000 €
Maximaler Zuschuss	35 %	48.000 €

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 30.000 € (Bagatellgrenze). Der Zuschuss wird auf max. 48.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4. Die Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen:

- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung:
Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 40.000 Euro pro Maßnahme.
- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche:
Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 20.000 Euro pro Maßnahme.
- Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung und/ oder Neugestaltung wird nicht bezuschusst.
- Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).

Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz ist nicht förderfähig. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

5. Der Erlass einer Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet wird angestrebt, da eine einheitliche Ortsbildgestaltung verfolgt wird.

In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) werden dabei jeweils individuell mit dem Eigentümer besprochen.

Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

Zur Abwicklung der Sanierungsmaßnahme beabsichtigt die Gemeinde Steinenbronn nun, einen Sanierungsträger einzubinden.

Vergabe des Vertrages zur Durchführung der städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen:

Die Vergabe kann im Wege der Verhandlungsvergabe gemäß Nr. 8.3 der VwV-Beschaffung i. V. m. § 12 Abs. 3 UVgO i. V. m. § 8 Abs. 4 Nr. 12 Buchstabe a) UVgO vergeben werden. Dies bedeutet, dass ein Angebot ausreichend ist. Da die STEG bereits mit der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes sowie mit der

Beantragung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte III“ und mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt worden ist und damit die Gemeinde Steinenbronn sowohl Synergieeffekte als auch Zeitersparnisse nutzen kann als auch Kostenersparnisse damit einhergehen, ist die STEG für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen der richtige Partner.

III. Finanzierung

Da das Honorar von der STEG erfolgsorientiert aufgebaut ist, werden Einzelmaßnahmen zusätzlich zu der Grundvergütung gestaffelt vergütet. Sprich, wenn kommunale oder private Einzelmaßnahmen realisiert werden, verbucht die STEG die entsprechenden Leistungsstufen (vgl. Angebot vom 31.07.2023). Hier eine jährliche Abschätzung zu treffen, ist schwierig. Die Grundidee ist, dass die STEG erfolgsorientiert arbeitet, d.h. es steht nicht die Zeit im Vordergrund, die wir brauchen, sondern das Ergebnis.

Beispielhaft könnte ein Jahr folgendermaßen abgerechnet werden:

		Zwischensumme
Grundvergütungen (ohne FMS Zugang)	7.200 GV 1, 6.200 GV 2	13.400,00 €
Beratung und Erstellung von Modernisierungsberichten private Erneuerung 2 (inkl. energetischem Gebäudesteckbrief)	Fälle à 1.050 €	2.100,00 €
Vertragsvorbereitung private Erneuerung (einfach)	1 Fall à 830 €	830,00 €
Vertragsabschluss private Erneuerung (einfach)	1 Fall à 1.430 €	1.430,00 €
Abrechnung einer kommunalen Baumaßnahme (z.B. Sanierung Kindergarten)	1 Fall à 1.980 €	1.980,00 €
<u>gesamt</u>		<u>19.740,00 €</u>

Das STEG Honorar wird zu 100% gefördert (davon 60% Finanzhilfe und 40% Eigenanteil), sprich die Gemeinde bekommt 60% der anfallenden Honorarkosten über die Städtebauförderung erstattet. Es verbleibt also ein Eigenanteil von 7.896,00 €.

Nach Rücksprache mit der STEG wird die erste Rechnung an die Gemeinde Steinenbronn im Januar 2024 gestellt. Daher ist das Honorar in den nächsten Haushalt einzuplanen.

Anlagen:

1. Ortsmitte III_Angebot_Leistungsbild (nichtöffentlich)
2. Ortsmitte III_Vertragsentwurf (nichtöffentlich)