

Beratungsunterlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.02.2021	Drucksache 2021/14 Az.: 613.10 Fachbereich: Hauptamt
<p>Tagesordnungspunkt 11 Städtebauförderung</p> <p>a) Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ in Merdingen</p> <p>b) Beauftragung der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet</p>	

Sachverhalt:

Zu a)

Die Gemeinde Merdingen hat im Herbst 2020 den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für den Bereich „Ortskern“ gestellt. Eine positive Entscheidung über den Antrag durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg liegt bereits vor. Es werden Finanzhilfen in Höhe von 900.000 € zur Verfügung gestellt.

Damit eine zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet wird, ist es erforderlich die notwendigen weiteren Schritte zeitnah einzuleiten.

Als erster Schritt sind für das vorgesehene Gebiet die vorbereitenden Untersuchungen und in deren Rahmen die Einholung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB im Sinne des § 141 BauGB durchzuführen. Danach kann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen.

Die Gebietsgrenzen sind im beiliegenden Plan dargestellt. Diese Begrenzung muss für die im ersten Verfahrensschritt erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen beschlossen werden.

Zu den hierfür erforderlichen Auskünften über Tatsachen sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten zu beteiligen. Die hierbei ermittelten Daten und Fakten unterliegen dem Datenschutz.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

Nach öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 möglich. Dies trifft sowohl für Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB als auch für die Beseitigung baulicher Anlagen zu.

Den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde Merdingen zu beschließen und den Beschluss unter ausdrücklichem Hinweis auf die Auskunftspflicht nach §138 BauGB ortsüblich bekanntzumachen (§ 141 Abs.3 BauGB). Es handelt sich hierbei nicht um einen Satzungsbeschluss. Wegen seiner Bedeutung, insbesondere für den Beginn der Auskunftspflicht, ist der Beschluss von dem Gemeinderat zu fassen. In dem Beschluss

ist, um den Kreis der Auskunftspflichtigen eindeutig zu bestimmen, das Untersuchungsgebiet abzugrenzen (siehe beiliegende Karte).

Das Ergebnis der "vorbereitenden Untersuchungen" ist in einem Bericht darzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe lit. b)

Auswirkungen auf Gesundheit, Umwelt und sozialen Zusammenhalt:

Durch die vorbereiteten Untersuchungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die Einholung von Stellungnahmen im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB über das folgende näher bezeichnete Gebiet "Ortskern". Das Untersuchungsgebiet wird entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 01.03.2020 mit Stand 08.02.2021, der Bestandteil des Beschlusses ist, begrenzt.

Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Zu b)

Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern“, ist es notwendig, einen Sanierungsträger mit der Durchführung dieser Untersuchung zu beauftragen. Nachdem von Seiten der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH für die Gemeinde Merdingen der entsprechende Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung im Herbst 2020 gestellt wurde, sind als nächster Schritt, diese Arbeiten zu vergeben. Zur Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchungen hat die KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH Freiburg, ein Angebot vorgelegt. Dieses beläuft sich auf 12.500 € netto. Hiervon können 60% aus den bereits bewilligten Mittel verwendet werden. Der Haushalt der Gemeinde Merdingen wird effektiv mit 5.000 € zzgl. Mwst. belastet. Der Leistungskatalog entsprechend dem Honorarangebot vom 10.02.2021 beinhaltet die notwendigen und erforderlichen Leistungen.

Die Kosten des Sanierungsträgers für die Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem im Angebot enthaltenden Leistungsbild können im Jahr der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung mit 60 % gefördert werden.

Aufgrund der konkret anstehenden Maßnahmen ist es erforderlich, zeitnah die formellen weiteren Schritte vorzubereiten, so dass baldmöglichst die eigentliche förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen und somit die eigentliche Durchführung und Förderung einzelner Maßnahmen beginnen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchungen hat die KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH Freiburg, ein Angebot vorgelegt. Dieses beläuft sich auf 12.500 € netto. Hiervon können 60% aus den bereits bewilligten Mittel verwendet werden. Der Haushalt der Gemeinde Merdingen wird effektiv mit 5.000 € zzgl. Mwst. belastet.

Neben den direkten Kosten für die Durchführung der Untersuchung entstehen bei Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen Kosten durch finanzielle Zuwendungen. Der Gemeinde wurde ein Förderrahmen von 900.000 € gewährt. Dieser sollte in den kommenden Jahren entsprechend der Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts in dem dann festgelegenen Gebiet verwendet werden.

Eine Fördermaßnahme wird im bewilligten Förderumfang zu 60 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 40 % aus allgemeinen Haushaltsmitteln der Gemeinde finanziert. Detaillierte Festlegungen zu Fördermaßnahmen werden in der noch förmlich festzulegenden Sanierungssatzung getroffen.

Für private Haushalte entstehen durch den heutigen Beschluss außerhalb der Auskunftspflicht keine weiteren Kosten. Wird das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, können Grundstückseigentümer unabhängig von beantragten und bewilligten Fördermitteln von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG profitieren.

Auswirkungen auf Gesundheit, Umwelt und sozialen Zusammenhalt:

keine

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Gemeinderat ermächtigt die Gemeindeverwaltung, auf der Grundlage des Angebotes vom 10.02.2021 die KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH, Gemeinde- und Stadtentwicklung Freiburg mit der vorbereitenden Untersuchung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern“ entsprechend dem Leistungskatalog zum angebotenen Honorar zu beauftragen.