die STEG

Gemeinde
Dettingen an der Erms
Eing. 20. Dez. 2023
gesehen

Ortsbauamt
Eing. 20. Dez. 2023

die STEG Olgastraße 54 70182 Stuttgart

Gemeinde Dettingen an der Erms
Herr Bürgermeister Michael Hillert
Rathausplatz 1
72581 Dettingen an der Erms

Standort Stuttgart

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 82535 - He
Ansprechpartner Herr Hellwig
Telefon 0711 / 21068-197
E-Mail siegfried.hellwig@steg.de

Stuttgart, 11. Dezember 2023

Sanierungsgebiet Dettingen an der Erms „Ortsmitte III"
Angebot für die Erstellung der Förderprogrammabrechnungen DSP und LSP sowie den Abschluss der Sanierung nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hillert,

in Abstimmung mit Frau Brutsch unterbreiten wir der Gemeinde Dettingen an der Erms im Hinblick auf den Ablauf des Bewilligungszeitraums am 30.04.2024 unser Angebot für die Abrechnung und den Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III".

Die Maßnahme wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.03.2011 rückwirkend zum 01.01.2011 zunächst in das Bund-Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen. Mit Bescheid vom 09.06.2022 wurde die Maßnahme inkl. zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgerufener Finanzhilfen ins Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (LSP) überführt.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 12.05.2011 vom Gemeinderat beschlossen und am 21.05.2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2021, öffentlich bekannt gemacht am 16.12.2021, wurde das Gebiet im Verlauf der Sanierungsmaßnahme einmal erweitert.

Die Abrechnung ersetzt gem. Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) Abschnitt D 18.2 den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts und ist die Voraussetzung dafür, dass die ausbezahlten Fördermittel vom Regierungspräsidium Tübingen endgültig zum Zuschuss erklärt werden.

Bitte beachten Sie im Hinblick auf den Ablauf des Bewilligungszeitraums, dass

- Fördermittel nur für Kosten abgerufen werden können, die vor dem 30.04.2024 vereinbart und bezahlt worden sind,
- Kosten, die vor dem 30.04.2024 vereinbart worden sind und nach Ablauf des Bewilligungszeitraums anfallen, nur noch mit Wertansätzen und eventuellen Ausgleichsbeträgen in der Sanierungsabrechnung verrechnet werden können.

1. Erstellung der Sanierungsabrechnung

Das Leistungsbild für die Abrechnungserstellung basiert auf dem Abrechnungsvordruck des Landes vom Februar 2022, der unter Punkt 4 „Statistische Auswertung / Fördercontrolling" verlangt, dass Im Hinblick auf die finanzielle Anstoßwirkung der Städtebauförderung in Dettingen an der Erms der Multiplikator der Sanierung „Ortsmitte III" ermittelt wird und Aussagen zur Schaffung und Aktivierung von Wohnraum und Flächeneinsparungen (eingespartes Neubauland durch Neubau, Umnutzung und Aktivierung von Leerstand) getätigt werden.

Im Verlauf der Sanierung wurden vom Bund und dem Land Baden-Württemberg im DSP insgesamt 3.254.895,00 € und im LSP weitere 1.145.105,00 € Städtebauförderungsmittel bewilligt. Insgesamt stand der Gemeinde damit ein Förderrahmen von rd. 4.400.000,00 € für das Sanierungsgebiet zur Verfügung. Davon entfallen auf Finanzhilfen des Bundes und des Landes rd. 2.640.000,00 € (60%) und auf den Eigenanteil der Gemeinde rd. 1.760.000,00 € (40%).

Für jedes Förderprogramm ist ein gesondertes Abrechnungsformular vorzulegen. Wertansätze und evtl. sonstige sanierungsbedingte Einnahmen sind jedoch nur in der Abrechnung des zuletzt geltenden Hauptförderprogramms (LSP) zu berücksichtigen.

Die Sanierungsabrechnung umfasst

- die ausbezahlten Städtebaufördermittel,
- die Sanierungsausgaben,
- die Sanierungseinnahmen,
- Wertansätze aufgrund geförderter Grunderwerbsmaßnahmen,
- Wertansätze aufgrund kommunaler Abbruchmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde, die nicht mit Fördermitteln erworben worden sind,
- ggf. Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung / Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid bei zum Abschluss der Sanierung evtl. ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken.

Von der STEG sind im Zuge der Abrechnungserstellung insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Abschließende Prüfung und Abgleich der Ausgaben und Einnahmen

  Durchsicht bzw. Überprüfung der Unterlagen im Hinblick auf vorgelegte und anerkannte / nicht anerkannte Ausgabe- und Einnahmepositionen.

- Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises für die mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke der Gemeinde (2 Kaufverträge, 1 Reprivatisierungsvertrag).

  Sofern die Grundstücke oder Teile der Grundstücke sich zum Abschluss der Sanierung noch im Eigentum der Gemeinde befinden und 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 (Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB).

- 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 einzustellen sind. Die Einnahmenermittlung erfolgt auf der Grundlage von zu erstellenden Verkehrswertgutachten (Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB abzgl. Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Zeitpunkt der Programmaufnahme).

- Erstellung eines abschließenden Auszahlungsantrages / Zwischennachweises vor der endgültigen Fertigstellung der Abrechnung (z.B. weitere Ausgaben, evtl. abgelöste Ausgleichsbeträge, Korrekturen aus dem Grundstücksverwendungsnachweis etc.).

- 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 in die Abrechnungsformulare DSP und LSP.
- Aufnahme evtl. per Bescheid zu erhebender Ausgleichsbeträge ins Abrechnungsformular LSP.
- Erstellung eines Sanierungsberichts in Abstimmung mit der Gemeinde.

  Das Land erwartet, dass im Sanierungsbericht neben dem zahlenmäßigen Abrechnungsergebnis auf die ursprünglichen Sanierungsziele, die tatsächlich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, ggf. die im Verlauf der Sanierung zu bewältigenden Probleme und die erreichten Sanierungserfolge eingegangen wird. Weiterhin ist für die statistische Auswertung des Landes zu ermitteln und anzugeben, wie viele Wohneinheiten in der Sanierung

  - durch Neubau geschaffen,
  - durch Umnutzung neu geschaffen,
  - durch umfassende Modernisierung dem aktuellen Stand angepasst wurden und
  - durch Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen

  und eine Aussage zum eingesparten Neubauland durch Neubau, Umnutzung und Aktivierung von Leerstand im Rahmen der Sanierung zu tätigen.
- Im Hinblick auf die finanzielle Anstoßwirkung der Städtebauförderung ist für das Fördercontrolling des Landes der Multiplikator der Sanierung „Ortsmitte III" in Abstimmung mit der Gemeinde zu ermitteln, indem die Summe der Bauinvestitionen (gefördert und nicht gefördert) ermittelt und durch die Summe der eingesetzten Fördermittel des Landes dividiert wird.
- Abstimmung der Abrechnungsentwürfe DSP und LSP mit dem Regierungspräsidium Tübingen.
- Entwurf der Satzung nach § 162 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.
- Entwurf einer Sitzungsvorlage für die Beschlussfassung im Gemeinderat.

  (Die Sitzungsvorlage beinhaltet neben der Satzungsaufhebung einen Sanierungsbericht, einen Bericht über die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags sowie das Ergebnis der Sanierungsabrechnung.)
- Erstellung einer Präsentation für die Erläuterung der Gebietsabrechnung im Gemeinderat.
- Teilnahme an einer Gemeinderatssitzung.

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat:

- Endgültige Fertigstellung der Abrechnungen und Übergabe der Unterlagen in 1-facher Fertigung an die Gemeinde, zur Unterzeichnung und anschließenden elektronischen Weiterleitung an das Regierungspräsidium Tübingen.

Wir bieten der Gemeinde die Erstellung der Sanierungsabrechnung zu einem Pauschalhonorar von **17.400,00 € zzgl. 6% Nebenkosten zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer** an. Die STEG wird nach Arbeitsfortschritt Abschlagszahlungen in Rechnung stellen. Das Resthonorar wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Abrechnung fällig.

2. Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

2.1 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Grundstückseigentümer haben gem. § 154 Abs. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Für das Sanierungsgebiet liegt ein Gutachten über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH vom 14.06.2016 vor.

Die Gemeinde muss *zum Abschluss* der Sanierung prüfen, ob auf Grundlage der bis zum Sanierungsabschluss *tatsächlich durchgeführten* Maßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für die zum Abschluss der Sanierung *noch ausgleichsbetragspflichtigen* Grundstücke eingetreten sind. Vor diesem Hintergrund und zur Überprüfung der konjunkturellen Entwicklung ist das zonale Anfangs- / Endwertgutachten fortzuschreiben. **Für die Erstellung von Anfangs- / Endwertgutachten sind erfahrungsgemäß 6 bis 9 Monate zu veranschlagen. Nach Informationen von Frau Brutsch wurde die Fortschreibung des Anfangs- / Endwertgutachtens seitens der Gemeinde bereits beauftragt.**

Sobald das aktualisierte Zonengutachten der STEG vorliegt, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen und das weitere Vorgehen besprechen (siehe 2.2 und 2.3).

2.2 Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

Basierend auf dem Zonengutachten kann die Gemeinde die grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen ableiten und unter Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen (soweit diese zu diesem Zeitpunkt bekannt sind) die Ausgleichsbeträge pro Grundstück ermitteln.

Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde prüfen lassen, ob für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke die Bagatellregelung anwendbar ist (siehe 2.3). Falls die Bagatellregelung nicht greift oder nur teilweise greift oder nicht zur Anwendung kommen soll, muss die Gemeinde auf der Grundlage der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen die Ausgleichsbeträge ermitteln und erheben. Die Gemeinde sollte dann bestrebt sein, möglichst viele Erhebungsfälle vor Abschluss der Sanierung über Ablösungsvereinbarungen unter Gewährung eines Verfahrensabschlags von bis zu 20% zu erledigen. Ausgleichsbeträge, die nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid zu erheben sind, sollten auf Bodenwerterhöhungen basieren, die in Einzelgutachten ermittelt worden sind.

Die STEG kann die Gemeinde bei der Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge unterstützen und bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags mitwirken.

Den anfallenden Zeitaufwand werden wir wie folgt abrechnen:

Abteilungsleiter	132,00 €/Std.
Projektleiter	120,00 €/Std.

jeweils zuzüglich 6% Nebenkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Sollte die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erforderlich werden, empfiehlt es sich vor der in Ziff. 1 enthaltenen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates, die Thematik und das Verfahren der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zunächst in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten. Sofern die Teilnahme der STEG an dieser Sitzung gewünscht ist, werden wir unseren Zeitaufwand zu den v. g. Stundensätzen abrechnen.

2.3 Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Werden für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gutachterlich festgestellt, muss die Gemeinde die Ausgleichsbeträge erheben. Im Rahmen der Erhebung kann die Gemeinde jedoch von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss absehen, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge die möglichen Einnahmen übersteigt. Voraussetzung hierzu ist der Nachweis, dass die Anwendung der Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB zulässig ist.

Dies gilt auch dann, wenn während der Sanierungsdurchführung Grundstückseigentümer bereits vorzeitig den Ausgleichsbetrag abgelöst haben.

Die STEG kann der Gemeinde ein Angebot über die gutachterliche Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung zukommen lassen, wenn feststeht, ob und ggf. in welchem Umfang sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke im Gebiet eingetreten sind.

3. Öffentlichkeitsarbeit - Erstellen einer Sanierungsdokumentation

Das Ministerium und die Regierungspräsidien erwarten von den Städten und Gemeinden, dass sie die Erfolge in den mit Landesmitteln geförderten Sanierungsgebieten für die Eigentümer, die Bürger und die breite Öffentlichkeit kommunizieren und auf die positiven Wirkungen der Städtebauförderung hinweisen.

Die Sanierungsdokumentation beinhaltet eine Auswahl der in der Sanierung geförderten kommunalen und privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie der nach erfolgter Grundstücksfreilegung erstellten Neubauten. Anhand ausgewählter Projekte wird der Sanierungserfolg textlich und visuell aufgezeigt.

Die Sanierungsdokumentation, die in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt wird, beinhaltet:

- Plan mit Maßnahmenübersicht,
- Darstellung der Einzelprojekte in Text und Bild (vorher / nachher).

Die STEG bietet der Gemeinde die Erstellung einer Sanierungsdokumentation zu einem **Pauschalhonorar von 4.000 € zzgl. 6% Nebenkosten und zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer** an.

Die Kosten der Sanierungsabrechnung (Honorar STEG, Kosten für Gutachten und Öffentlichkeitsarbeit) sind förderfähige Sanierungsausgaben. Für die Fertigstellung der Abrechnung einschließlich Beschlussfassung im Gemeinderat ist nach Vorliegen des zonalen Anfangs- / Endwertgutachtens ein Zeitraum von 4 bis 6 Monaten zu veranschlagen. Sind Ausgleichsbeträge zu erheben, kann sich die Fertigstellung der Abrechnung erfahrungsgemäß deutlich verzögern.

Sollten Leistungen erforderlich werden, die in dem oben aufgeführten Leistungsumfang nicht enthalten sind, bedürfen diese einer zusätzlichen schriftlichen Beauftragung. Die Honorierung erfolgt über eine gesonderte Nachtragsvereinbarung.

Wir hoffen, dass unser Angebot Ihre Zustimmung findet. Über eine Beauftragung würden wir uns freuen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Das Angebot ist bis zum 30.04.2024 gültig.

Für Fragen stehen Ihnen Herr Hellwig (0711/21068-197) oder Frau Brutsch (0711/21068-127) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

Artur Maier

i.V. Siegfried Hellwig