



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

137/19

Status: öffentlich

Sanierungsmaßnahme "Sanierung IV, Schönblickstraße"
hier: Aufhebung der förmlichen Festlegung und Abrechnung des
Sanierungsgebietes

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>17.10.2019</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.11.2019	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Sanierungsbericht vom November 2019 wird zur Kenntnis genommen.
2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Sanierungsabrechnung vom 14.10.2019 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierung IV, Schönblickstraße“ nach § 162 BauGB.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:**1. Sanierungsbericht vom November 2019****Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) im Jahr 2012**

Bewilligter Förderrahmen ASP:	2.583.333 €
• Anteil Finanzhilfen Bund:	861.111 €
• Anteil Finanzhilfe Land:	688.889 €
• Eigenanteil Stadt St. Georgen	1.033.333 €

Die Stadt St. Georgen wurde mit Bewilligungsbescheid vom 08.02.2012 mit einem Zuwendungsbetrag von zunächst 1,5 Mio. EUR mit dem Gebiet „Sanierung IV Schönblickstraße“ in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Im Verlauf der Sanierung wurde der Förderrahmen mehrmals erhöht, so dass der Gesamtförderrahmen am Ende der Sanierung 2.583.333 EUR beträgt:

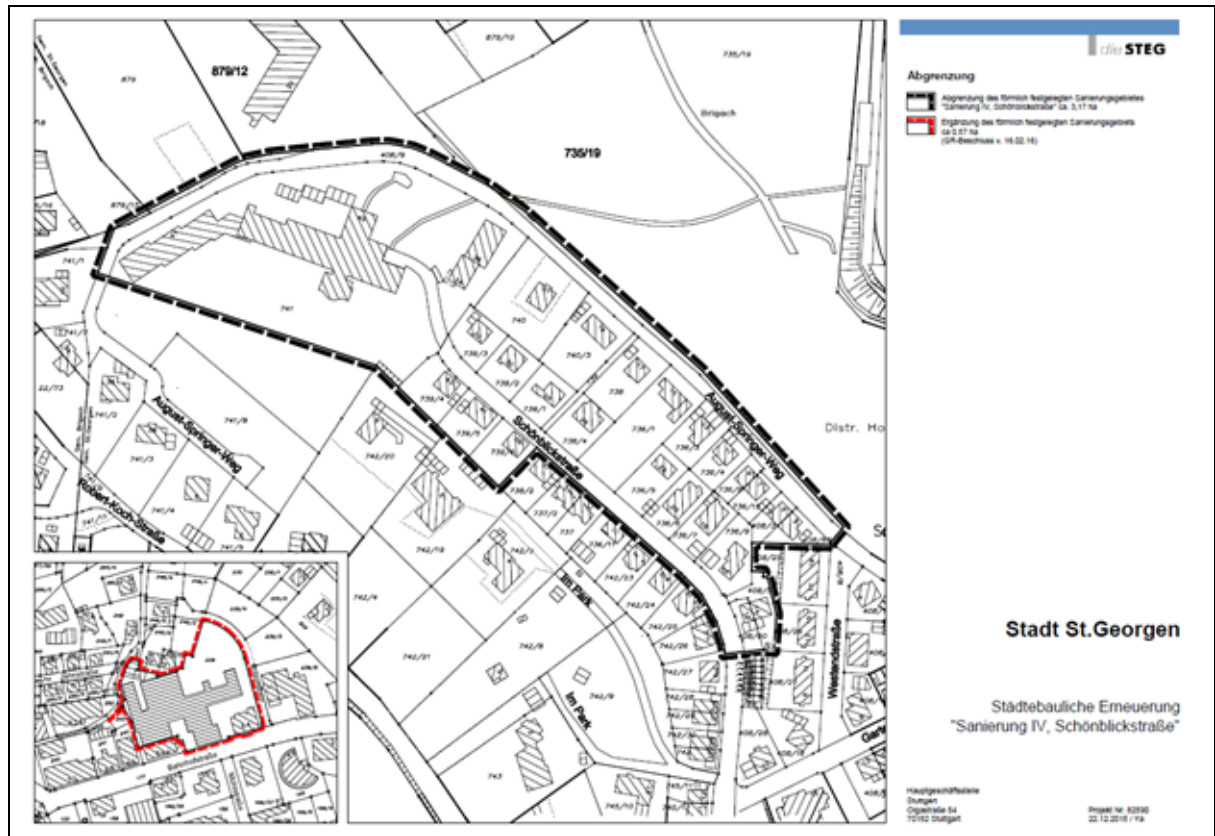
Förderrahmen / Finanzhilfen								
Bescheid	Bew. Zeitraum		Bewilligung			Aufteilung		
Datum	Von	Bis	Förder- rahmen	FS in %	Kassen- mittel	Bund	Land	Gemeinde
08.02.12	01.01.12	31.12.19	1.500.000,00	80,00	900.000,00	300.000,00	600.000,00	600.000,00
19.03.12	01.01.12	31.12.19	833.333,00	60,00	500.000,00	0,00	500.000,00	333.333,00
24.11.14	01.11.12	31.12.19	0,00	60,00	0,00	280.000,00	-280.000,00	0,00
05.02.15	01.11.12	31.12.19	0,00	60,00	0,00	10.000,00	-10.000,00	0,00
09.12.15	01.01.12	31.12.19	0,00	60,00	0,00	-167.870,00	167.870,00	0,00
27.01.16	01.01.12	31.12.19	0,00	60,00	0,00	80.000,00	-80.000,00	0,00
19.10.16	01.01.12	30.04.20	0,00	60,00	0,00	-115.000,00	115.000,00	0,00
31.01.17	01.01.12	30.04.20	0,00	60,00	0,00	390.000,00	-390.000,00	0,00
04.04.17	01.01.12	30.04.20	250.000,00	60,00	150.000,00	50.000,00	100.000,00	100.000,00
27.04.18	01.01.12	30.04.20	0,00	60,00	0,00	33.981,00	-33.981,00	0,00
			2.583.333,00		1.550.000,00	861.111,00	688.889,00	1.033.333,00

Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme endet am 30.04.2020.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Satzungsbeschluss:	27.06.2012 (vereinfachtes Verfahren)
Öffentliche Bekanntmachung:	27.07.2012
Erweiterung Sanierungsgebiet:	
Satzungsbeschluss:	17.02.2016
Öffentliche Bekanntmachung:	01.04.2016

Größe des Sanierungsgebiets zum Abschluss der Sanierung: 3,74 ha

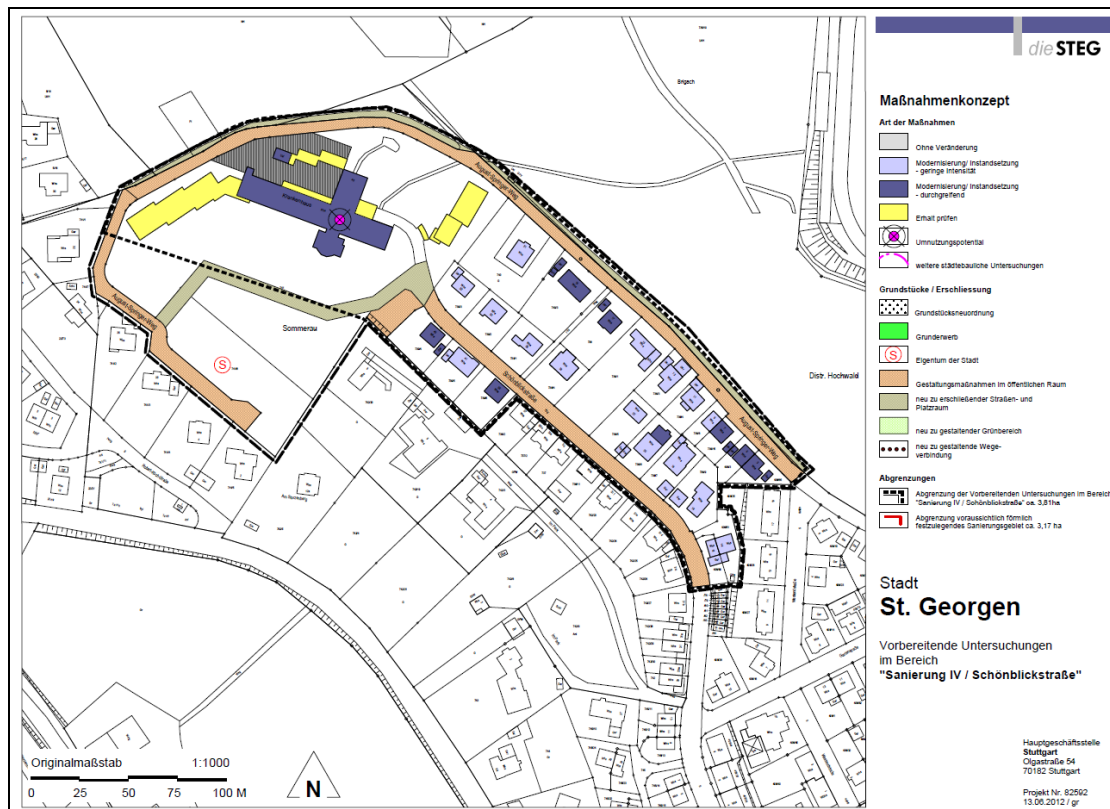


Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Quelle: die STEG)

Sanierungsziele im Jahr 2012

Die mit dem Sanierungsgebiet „IV Schönblickstraße“ verfolgten Ziele sind im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen der STEG vom September 2012 beschrieben. Sie leiteten sich aus den vorgefundenen städtebaulichen Mängeln und Missständen im Gebiet ab. Die Hauptzielsetzungen waren:

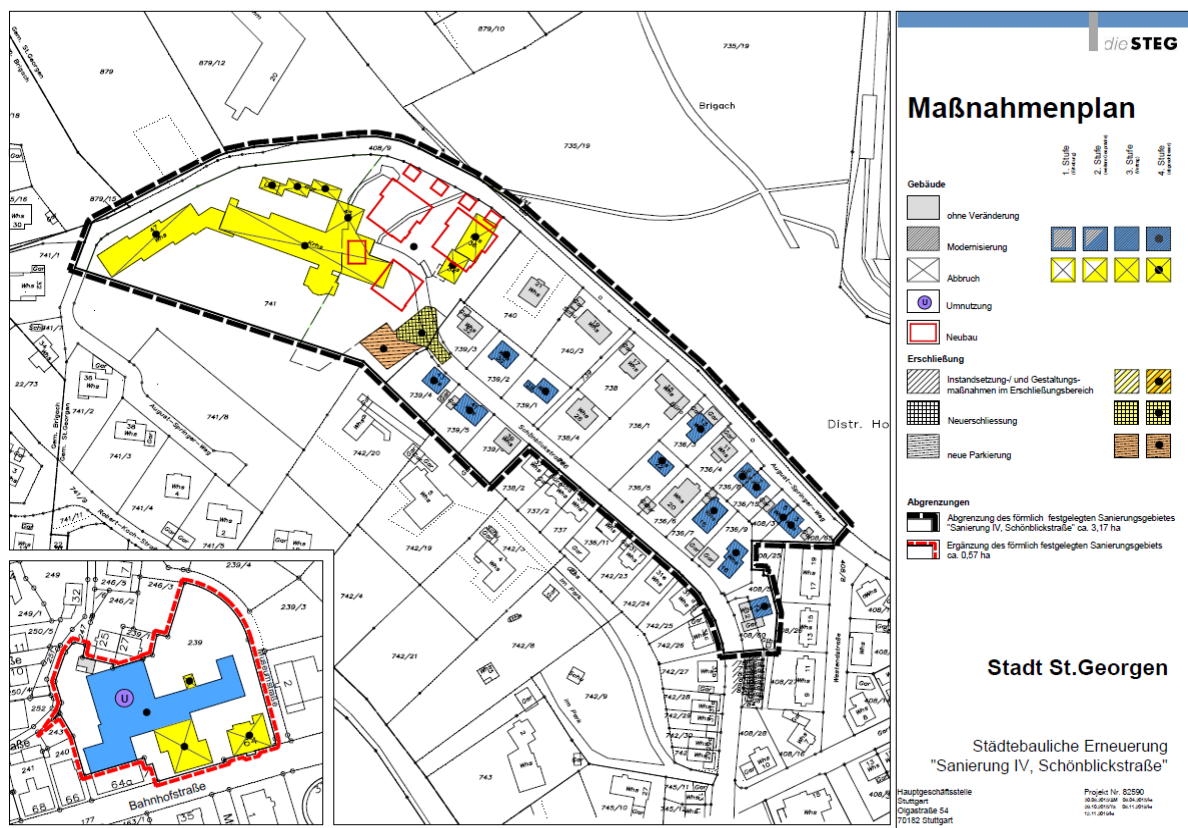
- **Stärkung als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Gebietes:**
Bauliche Verbesserung und gestalterische Aufwertung der Erschließungsstraßen, die sich in schlechtem Zustand befinden (August-Springer-Weg und Schönblickstraße sind jeweils Sackgassen).
- **Private Baumaßnahmen:**
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie energetische Sanierung an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden.
- **Umnutzung ehemals kommunales Gebäude:**
Umnutzung des Krankenhauses sowie Neuordnung des umgebenden Areals.



VU-Maßnahmenkonzept zu Beginn der Sanierung (Quelle: die STEG)

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen / angefallene förderfähige Kosten

Vorbereitende Untersuchungen	rd.	16.600 €
Weitere Vorbereitung	rd.	41.600 €
Ordnungsmaßnahmen	rd.	709.950 €
• Umzugskosten rd. 20.000 € • 2 Priv. Abbruchmaßnahmen rd. 689.950 €		
11 private Baumaßnahmen	rd.	1.981.630 €
Summe:	rd.	2.749.780 €



Maßnahmenplan zum Ende der Sanierung (Quelle: die STEG)

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Die Sanierung IV „Schönblickstraße“ wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen Sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152-156a BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen.

137/19**3. Sanierungsabrechnung (ASP) Stand 14.10.2019**

Die Stadt St. Georgen hat seit 2012 im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Maßnahme „Sanierung IV Schönblickstraße“ insgesamt 15 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht.

Weitere Kosten werden im Rahmen der Abrechnung vorgelegt.

Einnahmeart	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 15) €	Weitere Einnahmen €	Einnahmen insgesamt €
1. Städtebauförderungsmittel			
1.1 des Landes und ggf. des Bundes	1.550.000,00	0,00	1.550.000,00
1.2 Komplementärmittel der Gemeinde	1.033.333,31	0,00	1.033.333,31
Zwischensummen 1:	2.583.333,31	0,00	2.583.333,31
2. Grundstückserlöse	0,00	0,00	0,00
3. Darlehensrückflüsse	0,00	0,00	0,00
4. abgelöste Ausgleichsbeträge	0,00	0,00	0,00
5. Weitere sonstige Einnahmen	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 2 - 5:	0,00	0,00	0,00
6. Ausgleichsbeträge			
6.1 Beträge brutto	0,00	0,00	0,00
6.2 Risikoabschlag	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 6:	0,00	0,00	0,00
7. Wertansätze			
7.1 für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	0,00	0,00
7.2 für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	0,00	0,00
7.3 aus Zinsausgleich oder Freilegung (Seite 11)	105.840,00	330.429,00	436.269,00
7.4 aus Baumaßnahmen, Maßn. and. Fin. Träger u. a. (auch Erschließungsm. Nach Ziff. 24.2) (Seite 12)	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 7:	105.840,00	330.429,00	436.269,00
8. Umlegungsüberschüsse / -vorteile	0,00	0,00	0,00
Summe der Einnahmen 1 - 8:	2.689.173,31	330.429,00	3.019.602,31

Die Einnahmen im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ betragen 3.019.602,31 €.

Ausgaben:

Zuwendungsfähige Kosten	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 15) €	Weitere Ausgaben €	Ausgaben insgesamt €
1. Vorbereitende Untersuchungen	16.607,41	0,00	16.607,41
2. Weitere Vorbereitungen	41.591,15	2.454,80	44.045,95
3. Grunderwerb	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	709.948,89	0,00	709.948,89
5. Baumaßnahmen	1.931.631,86	50.000,00	1.981.631,86
6. Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7. Vergütungen	177.920,17	65.751,20	243.671,37
Summe der Ausgaben 1 - 7:	2.877.699,48	118.206,00	2.995.905,48

Die Ausgaben im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren betragen 2.995.905,48€.

ABRECHNUNG SERGEBNIS

Summe der Einnahmen:	3.019.602,31
Summe der Ausgaben:	2.995.905,48
Einnahmeüberschuss:	-23.696,83

Die Sanierungsabrechnung endet unter dem Vorbehalt der vollständigen Anerkennung der weiteren Kosten/Einnahmen in der Abrechnung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit einem **Einnahmeüberschuss in Höhe von 23.696,83 €** d.h. die Stadt muss nach vorliegendem Abrechnungsbescheid voraussichtlich 14.218 € (60%) Finanzhilfen an das Land zurückzahlen. Der Einnahmeüberschuss resultiert aus dem Wertansatz für ein mit Sanierungsmitteln freigelegtes Grundstück der Stadt.

Sanierungsgebiets „Sanierung IV, Schönblickstraße“

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfällt folgende Beschränkung:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierung IV, Schönblickstraße“ zu beschließen.

5. Weitere Vorgehensweise

Da noch kein endgültiger Bescheid zur Abrechnung des Regierungspräsidiums vorliegt, sollte die Veröffentlichung der Aufhebungssatzung nur in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg erfolgen. Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Sanierung IV Schönblickstraße“ tritt am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Der Nachweis über die öffentliche Bekanntmachung ist an das Regierungspräsidium Freiburg zu senden.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern durch die Stadt.

Anlagen:

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Sanierung IV, Schönblickstraße“ in St. Georgen
 - Lageplan vom 12.11.2019
-