

öffentlich

Bearbeiter: Reckling, Heike
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte SG:

| Datum | Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) |
|------------|---|
| 20.12.2016 | 253/2016 |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsergebnis | | | | |
|------------------------|------------|-------------------|-----|-----|------|--|
| | | TOP | Für | Geg | Enth | |
| Stadtrat öffentlich | 15.02.2017 | | | | | |

Betreff:

"Entwicklungsbereich Stadtmitte" - Beantragung der Aufnahme in das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (SOP)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für das städtebauliche Entwicklungsgebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ – unter Beibehaltung der durch den Stadtrat beschlossenen Entwicklungsziele (Beschluss Nr. 199-18/2016 vom 17.02.2016) – erneut einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) bei der Sächsischen Aufbaubank Dresden zu stellen.
2. Die zum Stand Januar 2017 aktualisierte Maßnahmeplanung in Form einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Anlage) wird bestätigt.
3. Die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmenden Kosten sind in die Haushaltplanung 2017/2018 sowie in die Investitionshaushaltplanung einzustellen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung vom 13. Dezember 2016, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Die Stadt Markkleeberg hat seit 2013 aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Innenstadtbereiches mehrfach die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beantragt. Den Anträgen wurden aus verschiedensten Gründen nicht stattgegeben.

Als Hauptgründe wurden „zugunsten laufender Verfahren keine Neuaufnahmen“ sowie „keine Aufnahme aufgrund der Überzeichnung des Programmes“ angegeben.

So lautete auch der ablehnende Bescheid vom 19.07.2016 zum Antrag der Stadt vom 23.02.2016 (vgl. Stadtratsbeschluss Nr.: 199-18/2016 vom 17.02.2016) auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) mit dem Programmjahr 2016.

Die Große Kreisstadt Markkleeberg strebt erneut die Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) für die „Neue Mitte“ Markkleebergs an. In der am 08.12.2016 veröffentlichten Bekanntmachung des SMI über die Ausschreibung der Programme der Städtebauförderung im Programmjahr 2017 werden für das SOP in begrenztem Umfang wieder Neuaufnahmen zugelassen. Für die Aufnahmeanträge neuer Gebiete und Aufstockungsanträge bereits laufender Gebiete steht in den nächsten fünf Jahren ein Fördermittelvolumen von insgesamt 13 Millionen Euro zur Verfügung.

Hinsichtlich der für das Gebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ festgestellten Mängel sowie der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und Maßnahmeplanung besteht eine signifikante Übereinstimmung mit den in der vorgenannten Ausschreibung des SMI für das SOP beschriebenen Programmziele:

„Ziel des Programms ist es, die Städte/Gemeinden bei der Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels in ihren zentralen Versorgungsbereichen zu unterstützen sowie den zunehmenden Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Im Mittelpunkt stehen Erhalt und Weiterentwicklung dieser zentralen innerörtlichen Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. ... Die Besonderheit des Programms liegt in der Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Zentrenfunktion und der Aktivierung sowie Verstetigung von partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung.“ (Auszug aus der Bekanntmachung des SMI zum Programmjahr 2017).

Laut mündlicher Informationen der SAB wurde der am Ende doch abgelehnte Vorjahres-Antrag dem SMI zur Annahme empfohlen, da dieser inhaltlich mit den Zielen des Programmes konform geht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass ein erneuter Antrag durchaus eine Chance hat.

Das im Februar 2016 gebilligte Grobkonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ bildet weiterhin die Grundlage der Antragstellung. In Verfolgung des Konzeptes sowie der in den letzten Monaten realisierten bzw. sich in Planung befindenden Maßnahmen wurde die Maßnahmeplanung fortgeschrieben (siehe Anlage). Die daraus hervorgegangenen Änderungen beziehen sich vorwiegend auf den Bereich des Bahnhofsumfeldes (Schwimmhalle/Bahnhofsgebäude), auf den Wegfall des Erfordernisses der Bezuschussung der Erschließungsmaßnahmen für den Investor des Baugebietes „Hohe Straße“, die Anpassung der Kosten für die öffentlichen Räume sowie – im Ergebnis der Diskussionen zu dem Rahmenplan „Neue Mitte Markkleeberg“ – auf die Reduzierung der Anzahl der zu fördernden öffentlichen Stellplätze.

Nach erfolgter Programmaufnahme sollte seitens der Stadt noch darüber entschieden werden, ob für das abgegrenzte SOP-Fördergebiet eine Überlagerung mit einem durch Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet in Betracht kommt.

Dafür spräche zum einen, dass durch Beschluss einer Sanierungssatzung das Instrumentarium der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden kann. Dies ist insbesondere bei den Grundstücken von Belang, für die nach dem Entwicklungskonzept eine Wieder- / Neubebauung vorgesehen ist. Hier wird durch die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht die Möglichkeit der kommunalen Einflussnahme auf die Umsetzung der Entwicklungsziele erhöht.

Zum anderen besteht für die Eigentümer, neben der Chance auf eine Bezuschussung durch Städtebaufördermittel, in einem Sanierungsgebiet zusätzlich die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG). Angesichts der Tatsache, dass selbst bei einer Förderung in der Regel 60-70% der Kosten durch den Eigentümer selbst zu tragen sind, ist dies ein weiterer Anreiz für dessen aktive Beteiligung an der Umsetzung der Entwicklungsziele.

Schließlich liegt bei Programmgebieten der Städtebauförderung, welche sich im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung befinden, auch die Förderquote für Maßnahmen zur Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen höher als in anderen Fördergebieten.

Allerdings wären bei einer Überlagerung des SOP-Gebietes „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ mit einer Sanierungssatzung am Ende des Durchführungszeitraums bei den Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge für die Bodenwertsteigerungen zu erheben, die aufgrund der seit der Aufnahme ins SOP zur Erreichung der Entwicklungsziele durchgeführten Maßnahmen eingetreten sind. Eine finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer würde angesichts der zur Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlichen Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen aber auch ohne nachträglichen Beschluss einer Sanierungssatzung erfolgen. Grundlage hierfür wäre dann die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Markkleeberg.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Durchführungszeitraum für das Gebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ wird sich bis in das Jahr 2025 erstrecken. Im Haushalt sind die dafür benötigten Mittel einzustellen. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über die geplanten Maßnahmen ist als Anlage beigefügt. Diese geht zunächst davon aus, dass es zu einer Überlagerung des SOP-Fördergebietes mit einer Sanierungssatzung kommt. Dementsprechend sind die Straßenbaumaßnahmen mit einer höheren Förderquote berücksichtigt und es ist ein Ansatz für Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen enthalten.

Sollte der „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ im dritten Quartal 2017 in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen werden, so wird seitens der Förderstellen mit dem ersten Zuwendungsbescheid unter Zugrundelegung der beiliegenden Maßnahmeplanung als sogenannter „Finanzrahmen“ auch der Fördermittelbedarf für das Gebiet festgeschrieben. Dabei handelt es sich dann um einen Maximalbetrag der später nicht mehr erhöht werden kann.

Für den Fall, dass die Überlagerung des SOP-Gebietes mit dem Geltungsbereich einer Sanierungssatzung nicht in Betracht kommt, reduziert sich aufgrund der dann geringeren Förderquote bei den Straßenbaumaßnahmen der Finanzrahmen (d. h. bei gleichen Kosten sinkt die Höhe der zu erwartenden Fördermittel) während der durch die Stadt aufzubringende Eigenanteil steigt.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

Maßnahmekonzeption mit Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 06.02.2017