

**Beschlussvorlage**

Federführende Stelle: 622 Sachbearbeitung: Karl	Drucksache Nr.: 207/2021 Az.: 62/622-Ka
--	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

61					
----	--	--	--	--	--

Freigabe

Durch den Oberbürgermeister / Ersten Bürgermeister / Bürgermeister nach der Vorlagenkonferenz am 15.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	06.10.2021	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“, Teilgebiet „Zeit-Areal“

Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Lahr und Eigentümer Wilhelm Projekt GmbH Achern, über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Rahmenmodernisierungsvereinbarung)

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss der beiliegenden Rahmenvereinbarung und deren Inhalt werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlage(n):

- RahmenModV Zeitareal Lahr
- Anlage 1 Bebauungsplan
- Anlage 2 Aktuelle Planung
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf o.M. zur Offenlagebeschluss
- Anlage 4 Übersicht-Bauabschnitte
- Anlage 5 Kosten der BA
- Anlage 6 Satzung
- Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung

1. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Gebäude im Zeit-Areal, die aus städtebaulichen und geschichtlichen sowie nicht zuletzt sich aus dem einzigartigen Charakter als Gebäudeensemble ergebenden Gründen besonders erhaltenswert sind, für eine sinnvolle Nachnutzung umfassend zu modernisieren. Dieser besonderen Bedeutung wurde bzw. wird seitens der Stadt durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen Bebauungsplan und durch die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB mit Sanierungssatzung vom 30.11.2019 Rechnung getragen.
2. Die Maßnahmen nach Abs. 1 dienen der Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände, die als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aufgezeigt wurden, bzw. der Erreichung der daraus abgeleiteten und vom Gemeinderat am 09.10.2019 beschlossenen Sanierungsziele.
3. Zuschüsse aus einem Programm der Städtebauförderung erhält die Eigentümerin nicht. Stattdessen strebt dieser an, zur Finanzierung seines Projektes für sich bzw. künftige Erwerber von Wohnungs-/Teileigentum die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung für Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Eigentümerin zuvor zur Durchführung der relevanten Maßnahmen verpflichtet hat – in Form von Modernisierungsvereinbarungen.
4. Für jeden der zeitlich gestaffelten Bauabschnitte sind zu gegebener Zeit noch einzelne Modernisierungsvereinbarungen zwischen Stadt und Eigentümerin abzuschließen. Die konkret zum Abschluss vorgesehene Rahmenvereinbarung soll die steuerliche Bescheinigungsfähigkeit von bereits entstehenden Kosten sicherstellen und enthält schon wesentliche Eckpunkte und grundsätzliche Regelungen, die ihre Gültigkeit für die Einzelvereinbarungen behalten.
5. Die Verwaltung wurde bereits im Zuge der Beschlussfassung der Sanierungssatzung am 18.11.2019 vom Gemeinderat ermächtigt, mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet die zur Erreichung der entsprechenden Ziele erforderlichen Sanierungsvereinbarungen abzuschließen. Im Übrigen entstehen der Stadt Lahr aufgrund der konkreten Vereinbarung wie auch künftiger Einzelvereinbarungen keine Kosten.

Tilman Petters

Ralph Brucker

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.