



SV/FD3/129/2024 Sitzungsvorlage

öffentlich

**Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“, Förderprogramm Lebendige Zentren
– Überarbeitung Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 19.04.2024
Produkt: 51100	Verfasser: Meyer, Gerrit
Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium
29.05.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität
03.06.2024	Verwaltungsausschuss
05.06.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 1) für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ im Förderprogramm Lebendige Zentren.

Sachverhalt:

Seit Herbst 2018 befindet sich die Stadt Diepholz mit dem Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“. Das Städtebauförderprogramm bietet sowohl für Private als auch für die Stadt Diepholz die Möglichkeit, bestimmte Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln anteilig zu finanzieren. Ziel ist es, die Diepholzer Innenstadt mit Hilfe dieser Fördermittel und zukunftsweisenden Projekten und Maßnahmen weiter zu entwickeln.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im Jahr 2018 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ erstellt. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht, die gemäß § 149 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen ist, diente im Rahmen der Antragstellung als Grundlage für den Kostenrahmen in Höhe von 12,6 Mio. Euro, der im Jahr 2019 vom Land Niedersachsen verbindlich anerkannt wurde. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im Laufe des Sanierungsverfahrens bei erheblichen Änderungen von der Kommune regelmäßig anzupassen und der Programmbehörde erneut zur Genehmigung vorzulegen.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ erstellt. Der Rahmenplan ist dabei kein abgeschlossenes Planwerk, sondern bildet eine Leitlinie zur Umsetzung von Maßnahmen, die kontinuierlich aktualisiert wird. Aufgrund der Erstellung der Rahmenplanung „Diepholz-Innenstadt“ wurde der Kostenrahmen im Jahr 2020 von 12,6 Mio. Euro auf 19,5 Mio. Euro sowie aufgrund gestiegener Bau- und Planungskosten im Jahr 2022 von 19,5 Mio. auf 21,72 Mio. Euro erhöht. Der Kostenrahmen von 21,72 Mio. Euro wurde vom Rat der Stadt Diepholz in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen und dem Land Niedersachsen zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund der Verteilungsgerechtigkeit im Hinblick auf alle Gesamtmaßnahmen in der Städtebauförderung, sowie der begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel bei Bund und Land wurde der Stadt Diepholz durch das Amt für regionale Landesentwicklung mitgeteilt,

dass eine Reduzierung des Gesamtkostenrahmens für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ erforderlich ist. Zudem wurde von Seiten der Programmbehörde mitgeteilt, dass die angemeldeten Fördermittel für das Parkhaus im Verhältnis zum Gesamtkostenrahmen zu hoch sind und reduziert werden müssen.

Aufgrund dessen wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemeinsam mit dem Sanierungsträger erneut angepasst (siehe Anlage 1) und über das Amt für regionale Landesentwicklung mit dem Land Niedersachsen final abgestimmt. Die offizielle Anerkennung der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Ratsbeschlusses erfolgen.

Im Zuge der erneuten Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die Gesamtkosten von 21,72 Mio. Euro auf 18,994 Mio. Euro reduziert. Der Finanzierungsanteil der Stadt Diepholz reduziert sich von 6.740.000 Euro auf 5.831.333 Euro. Die verbleibende Finanzierungslücke wird durch Fördermittel von Bund und Land (je 5.831.333 Euro) und kalkulierten Einnahmen von 1.500.000 Euro geschlossen.

Im Zuge Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde die Aufstellung erstmals in die neue Muster-Kosten- und Finanzierungsübersicht des Landes überführt. Aufgrund der Überführung in die neue Muster-Kosten- und Finanzierungsübersicht des Landes fallen die bisher unter 2.5 (Herstellung u. Verbesserung von Freiflächen und fußläufigen Wegeverbindungen), 2.6 (Ruhender Verkehr/Stellplatzanlagen/Parkhaus) und 2.7 (Grünanlagen/Multifunktionsflächen) aufgelisteten Ordnungsmaßnahmen ab sofort unter den Bereich Erschließungsanlagen.

Die überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde den Fraktionen bereits in einer Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgestellt.

Unter dem Bereich „1 Weitere Vorbereitung“ wurden die Gesamtkosten durch entbehrliche Kosten für Planungen und städtebauliche Wettbewerbe um 100.000 € reduziert. In der Kostengruppe „2 Ordnungsmaßnahmen“ konnten die geplanten Kosten um insgesamt 1.476.000 Euro reduziert werden.

Dabei wurden die Kosten für den Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben um 30.000 Euro reduziert, da im Rahmen der geplanten Projekte kein Bedarf absehbar ist.

Bei der „Freilegung von Grundstücken“ wurden die Kosten um 1.116.000 Euro reduziert. Dies liegt an aktualisierten Kostenschätzungen, Erfahrungswerten aus den bereits getätigten Abbrüchen im Sanierungsgebiet, sowie der oben aufgeführten Reduzierung der Mittel für das Parkhaus, die gebündelt dem Bereich „Erschließungsanlagen“ zugeordnet wurden.

Im Bereich der „Erschließungsanlagen“ (Straßen, Wege, Plätze), der aufgrund der Überführung in die neue Muster-Kosten- und Finanzierungsübersicht um die ehemaligen Positionen 2.5 bis 2.7 ergänzt wurde haben sich die Kosten insgesamt um 530.000 Euro reduziert. Die Reduzierung resultiert aus den geforderten Einsparungen beim Parkhaus sowie durch den Einsatz vorrangiger Förderprogramme (z.B. beim Projekt Steinstraße). Darüber hinaus wurden Kosten für das Projekt Amtsgarten/Schlossgarten reduziert, da der Bereich der Schlossinsel als nicht förderfähig eingestuft wurde.

Zudem wurde der Bereich „Sonstiges“ um 265.000 Euro reduziert, um die Forderungen der Programmbehörde zu erfüllen. Das hierunter fallende Parkleitsystem kann aus planerischer Sicht auch in abgeschwächter Form unter geringerem finanziellem Aufwand umgesetzt werden.

Bei der Kostengruppe 3 „Baumaßnahmen“ wurden die Kosten „Privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ um 1.150.000 Euro reduziert. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von vielen von der Stadt Diepholz nicht beeinflussbaren

Faktoren abhängig (u.a. Bereitschaft und wirtschaftliche Situation der Eigentümer, vorrangige Fördermittel, Inflation, Kreditzinsen). Zudem müssen aufgrund des Prinzips der Nachrangigkeit in der Städtebauförderung auch bei den Privaten zunächst vorrangige Fördermittel (z.B. KfW/BaFa oder BEG) abgeprüft werden, die in den vergangenen Jahren sehr attraktiv waren. Aufgrund dessen, dass in den ersten fünf Jahren private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur in geringem Maße genutzt wurden ist die Reduzierung aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Trotz der Reduzierung stehen weiterhin 1.150.000 Euro an Fördermitteln für Private bereit. Von diesen Fördermitteln wurden bis zum 1. Quartal 2024 lediglich ca. 44.000 Euro verausgabt.

In der Summe wurden die Gesamtkosten um 2.726.000 Euro reduziert und in mehreren Gesprächen mit der Programmbehörde abgestimmt.

Der Gesamtkostenrahmen stellt lediglich eine Absichtserklärung dar und ist dementsprechend keine verbindliche Verpflichtung gegenüber Bund und Land. Es handelt sich hierbei um die voraussichtlich anfallenden Kosten, die aus Städtebaufördermitteln finanziert werden können und nur zu finanzieren sind, sofern auch tatsächlich alle Maßnahmen entsprechend der bisherigen Planungen in Form von einzelnen Projektbeschlüssen politisch beschlossen werden.

Finanzierung:

Durch die Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen. Es werden zu jedem Projekt separate Projektbeschlüsse gefasst.

gez. Marré
Bürgermeister